



WERTE ENTWICKELN

GESCHÄFTSBERICHT 2016

KONZERNKENNZAHLEN

IN TEUR	01.01.– 31.12.2016	01.01.– 31.12.2015	Veränderung in %
GuV-Kennzahlen			
Umsatzerlöse	79.549	75.133	+5,9
Summe betriebliche Erträge	79.899	75.633	+5,6
Wertänderungen von Investment Properties	18.018	16.410	+9,8
EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Steuern)	79.119	73.438	+7,7
EBIT ohne Bewertungseffekte	61.101	57.028	+7,1
EBT (Ergebnis vor Steuern)	58.820	52.788	+11,4
EBT ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse	40.802	36.510	+11,8
Konzernergebnis	49.403	44.047	+12,2
Ergebnis je Aktie ¹ (unverwässert/verwässert, in EUR)	1,71	1,46	+17,1
Bilanzkennzahlen			
	31.12.2016	31.12.2015	
Bilanzsumme	1.116.768	1.009.352	+10,6
Eigenkapital	443.527	406.754	+9,0
Eigenkapitalquote (in %)	39,7	40,3	-0,6 Pkt.
Nettoverschuldung	574.917	517.393	+11,1
LTV (Loan-to-Value-Quote, in %)	53,6	53,1	+0,5 Pkt.
Verschuldungsgrad (in %)	151,8	148,1	+3,7 Pkt.
NAV (Net Asset Value) unverwässert	470.117	412.765	+13,9
NAV je Aktie ² (Net Asset Value, unverwässert, in EUR)	17,05	15,69	+8,7
NAV verwässert	470.117	431.160	+9,0
NAV je Aktie ³ (verwässert, in EUR)	17,05	15,63	+9,1
Sonstige Kennzahlen			
	01.01.– 31.12.2016	01.01.– 31.12.2015	
FFO (Funds from Operations)	35.767	32.599	+9,7
FFO je Aktie ¹ (in EUR)	1,30	1,18	+10,2
	31.12.2016	31.12.2015	
Aktienkurs (Schlusskurs Xetra, in EUR)	19,67	17,10	+15,0
Anzahl Aktien ² (Stichtag 31.12.)	27.579.779	26.308.405	+4,8
Marktkapitalisierung	542.494	449.874	+20,6
Durchschnittliche Anzahl Aktien im Geschäftsjahr ¹	27.579.779	27.579.812	0
ICR (Interest Coverage Ratio, Zinsaufwand / Nettokaltmieten, in %)	30,0	31,7	-1,7 Pkt.
Durchschnittlicher Darlehenszinssatz (in %)	3,11	3,67	-0,56 Pkt.
Annualisierte Nettokaltmiete	70.841	68.027	+4,1
Leerstandsquote (in %)	1,3	1,8	-0,5 Pkt.
EPRA-Kennzahlen			
	01.01.– 31.12.2016	01.01.– 31.12.2015	
EPRA-Überschuss	32.587	29.056	+12,2
EPRA-Überschuss je Aktie (in EUR)	1,18	1,05	+12,4
	31.12.2016	31.12.2015	
EPRA NAV	470.117	431.160	+9,0
EPRA NAV je Aktie (in EUR)	17,05	15,63	+9,1
EPRA-Leerstandsquote (in %)	1,3	1,8	-0,5 Pkt.

¹ durchschnittliche Anzahl Aktien im Geschäftsjahr

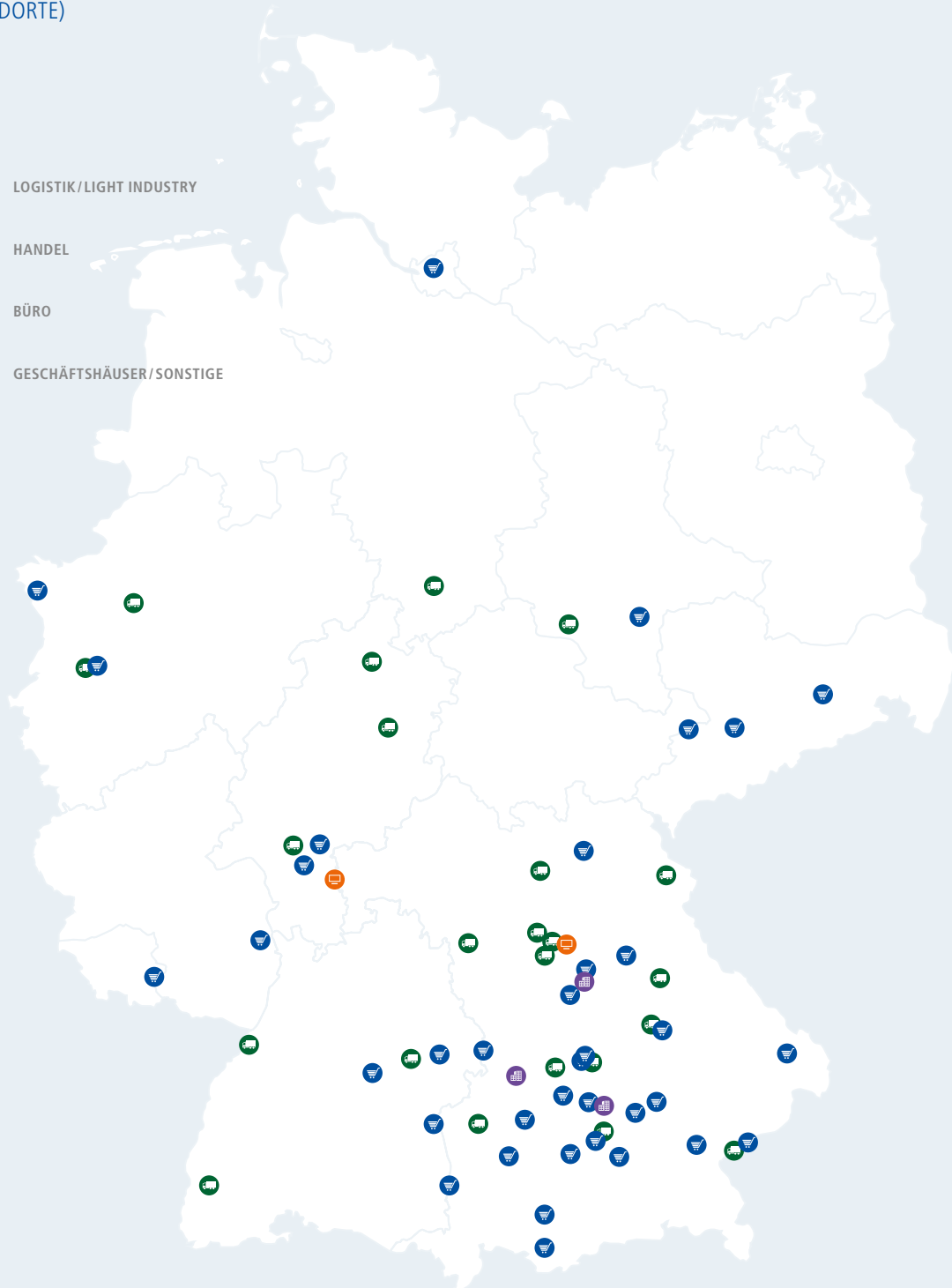
² zum Stichtag im Umlauf befindliche Anzahl der Aktien

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

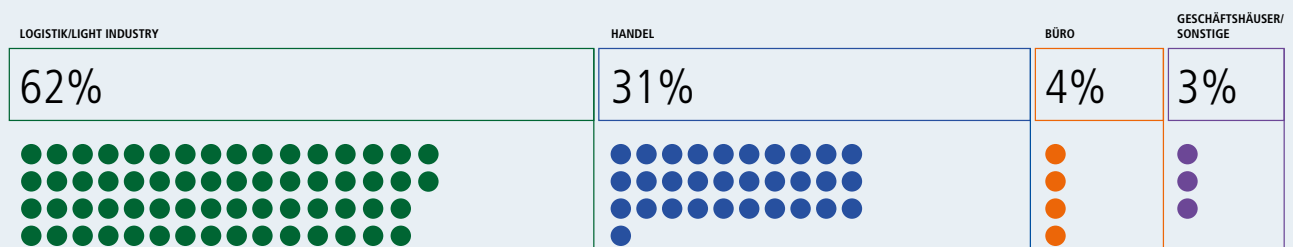
IMMOBILIENPORTFOLIO

(STANDORTE)

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



NETTOMIETERLÖSE NACH BRANCHEN

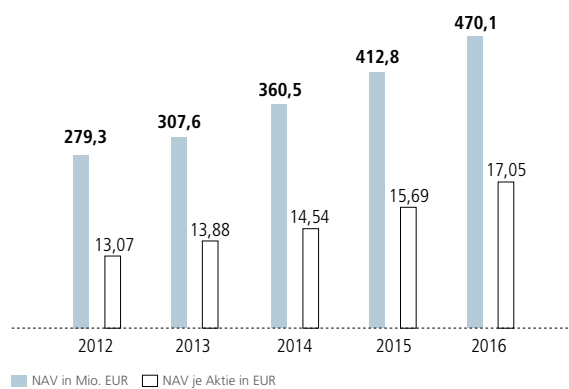


VIB IM ÜBERBLICK

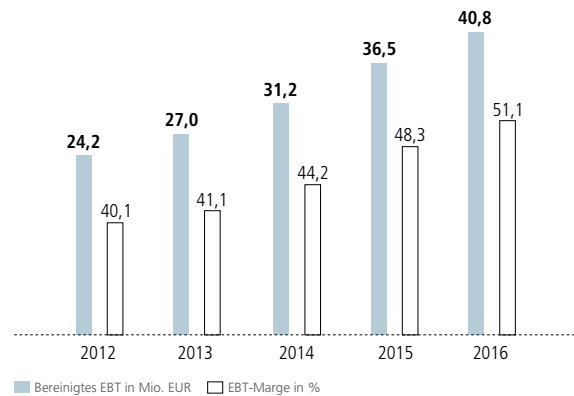
- › **Substanzstarke Immobiliengesellschaft** mit Investitionsfokus auf das wirtschafts- und wachstumsstarke Süddeutschland
- › **Strategische Flexibilität** des Geschäftsmodells bei der Beschaffung von Immobilien, bei der Branchenauswahl der Mieter und bei der Finanzierung
- › **Breit diversifiziertes Portfolio** aus 104 Objekten mit über 1,0 Mio. m² vermietbarer Fläche und geringer Leerstandsquote (1,3 %)
- › **Nachhaltiges Wachstum und hohe Profitabilität:** seit 2012 Wachstum der betrieblichen Erträge pro Jahr von 8,0 % und des bereinigten EBT von 17,1 %
- › **Langfristiger Finanzierungsansatz:** Annuitätendarlehen mit durchschnittlichem Zinssatz von derzeit 3,11 %
- › **Starker Cash Flow:** Nachhaltig steigender FFO ermöglicht neue Investments und eine attraktive Dividendenpolitik
- › **Erfahrenes Management-Team** mit starkem Netzwerk und über 20-jähriger Erfolgsgeschichte

ENTWICKLUNG IM 5-JAHRES-VERGLEICH

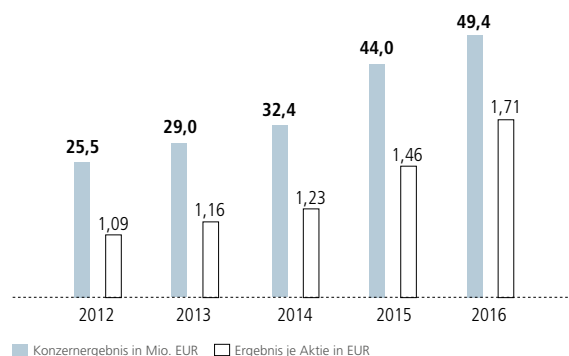
NAV (NET ASSET VALUE) UND NAV JE AKTIE



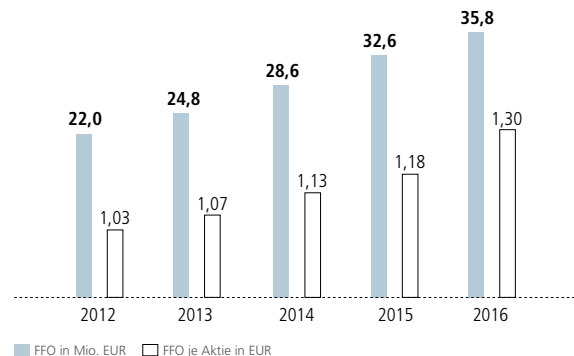
BEREINIGTES EBT (ERGEBNIS VOR STEUERN) UND EBT-MARGE



KONZERNERGEBNIS UND ERGEBNIS JE AKTIE (UNVERWÄSSERT)



FFO (FUNDS FROM OPERATIONS) UND FFO JE AKTIE



WERTE ENTWICKELN

2016 war für uns ein erfolgreiches Geschäftsjahr: Nicht nur mit Blick auf die erreichten Ziele, sondern speziell was unsere zukünftige Aufstellung angeht. Im vergangenen Jahr haben wir uns neue Grundstücke und Immobilien an attraktiven Standorten gesichert und damit unsere Basis für künftiges Wachstum gestärkt. Übersetzt bedeutet das weiteres Potenzial für die Realisierung renditestarker Eigenentwicklungen, mit denen wir unser Portfolio ausbauen werden. So lassen wir unseren Worten Taten folgen. In einer sich dynamisch verändernden Welt ist diese Verlässlichkeit nicht nur ein Wert, sondern vielmehr ein Wettbewerbsvorteil.

Auch künftig geben wir mit unseren hochwertigen Immobilien renommierten Unternehmen den Raum, sich weiterzuentwickeln. Für uns weiterhin im Fokus: die Logistik und ihr Teilbereich Light Industry. Diese Branche stellt besondere Anforderungen an Immobilien – und wir verfügen über das spezifische Know-how dazu. So positionieren wir uns als bevorzugter Partner, wenn es um moderne Lösungen für Logistikimmobilien geht. Zweites Standbein bleibt der Einzelhandel, wo wir auch künftig auf starke Marken setzen. Die Branchenkombination, unsere erfolgreiche Finanzierungsstrategie und die Fähigkeit, neue Immobilien nicht nur zu erwerben, sondern auch in Eigenregie zu entwickeln, positionieren uns für eine erfolgreiche Zukunft.

VIB – Werte entwickeln

INHALT

3–23

AN UNSERE AKTIONÄRE

- 3 Brief an die Aktionäre
- 6 Bericht des Aufsichtsrats
- 8 Unser Geschäftsmodell
- 10 Immobilienportfolio
- 17 Aktie und Investor Relations
- 23 EPRA-Kennzahlen

39–57

KONZERNLAGEBERICHT

- 40 Grundlagen des Konzerns
- 42 Wirtschaftsbericht
- 49 Risiko- und Chancenbericht
- 56 Prognosebericht

26–32

WERTE ENTWICKELN

- 26 Logistik
- 32 Einzelhandel

59–128

KONZERNABSCHLUSS

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

34–37

VERANTWORTUNG

- 34 Corporate Governance
- 37 Nachhaltigkeit

129–132

WEITERE INFORMATIONEN

- 129 Glossar
- 132 Impressum/Finanzkalender



(links)

MARTIN PFANDZELTER
Vorstandsvorsitzender (CEO)

(rechts)

HOLGER PILGENRÖTHER
Vorstand für den Bereich Finanzen (CFO)

BRIEF AN DIE AKTIONÄRE

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,

wir bleiben verlässlich. Dies konnten wir auch im Geschäftsjahr 2016 wieder unter Beweis stellen, indem wir alle unsere gesteckten Ziele erreicht haben. Die konsequente Ausrichtung auf Langfristigkeit und gesundes nachhaltiges Wachstum haben wir durch weitere strategische Schritte, insbesondere im Bereich der Eigenentwicklungen untermauert. Deshalb gehen wir davon aus, dass wir auch in einem Umfeld anziehender Immobilienpreise gut aufgestellt sind, um weiterhin attraktive Renditen zu erzielen.

Im Zuge unseres profitablen Wachstums haben wir im Berichtsjahr die Summe der betrieblichen Erträge um 5,6 % auf 79,9 Mio. EUR gesteigert. Haupttreiber dieser positiven Entwicklung waren die neu ins Portfolio aufgenommenen Objekte sowie höhere Mieterträge aufgrund unseres aktiven Inhouse-Bestandsmanagements. Ausgehend von den gestiegenen betrieblichen Erträgen, einer guten Kostenstruktur sowie den weiterhin niedrigen Zinsen, erhöhte sich unser um Bewertungs- und Sondereinflüsse bereinigtes Ergebnis vor Steuern (EBT) um 11,8 % auf 40,8 Mio. EUR. Unter dem Strich führte dies zu einem um 12,2 % höheren Konzernergebnis von 49,4 Mio. EUR beziehungsweise einem Ergebnis je Aktie von 1,71 EUR – nach 1,46 EUR im Vorjahr.

Ebenfalls erfreulich: Auch der Indikator für den operativen Mittelzufluss die „Funds from Operations“ (FFO) lag mit 35,8 Mio. EUR um 9,7 % über dem Vorjahr und damit auch über dem prognostizierten Wert für 2016.

Der Gesamtwert unseres Immobilienportfolios betrug zum Ende des Berichtszeitraums 1.062 Mio. EUR. Dies entspricht einem Wachstum von 93 Mio. EUR im Vergleich zum Bilanzstichtag Ende 2015. Im Zuge unserer Strategie investierten wir sowohl in Eigenentwicklungen als auch in Zukäufe über den Markt. Dabei blieben wir im Berichtsjahr unserem Fokus auf die wirtschaftlich prosperierenden Regionen in Süddeutschland treu. Die Haupttreiber für die Wertsteigerung des Immobilienportfolios waren zum einen die beiden Zukäufe der Objekte „Uffenheim“ und „Wackersdorf“, der Erwerb von Grundstücken für weitere Eigenentwicklungen sowie die Optimierung unserer Bestandsobjekte.

Durch die Vergrößerung des Gesamtportfolios haben wir unsere Nettokaltmieten um 4,1 % auf 70,8 Mio. EUR gesteigert. Unsere ohnehin bereits niedrige Leerstandsquote konnten wir noch einmal um 0,5 Prozentpunkte auf 1,3 % senken. Dies ist unserem gut vernetzten Inhouse-Asset-Management und der hohen Qualität unserer Immobilien zu verdanken.

DEN EINGESCHLAGENEN WACHSTUMSPFAD WERDEN WIR AUCH IM JAHR 2017 WEITER VERFOLGEN. UNSERE BEWÄHRTE STRATEGIE BLEIBT HIERFÜR DAS TRAGENDE FUNDAMENT UNSERES ERFOLGS.

Wir freuen uns, dass sich die positive operative Entwicklung auch in unserem Aktienkurs widerspiegelt. Im Geschäftsjahr 2016 erreichte unser Wertpapier ein Plus von rund 15 % und entwickelte sich damit erneut besser als die relevanten Vergleichsindizes. Neben der Wertsteigerung möchten wir Sie, verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, über die Auszahlung einer höheren Dividende von 0,55 Euro je Aktie erneut angemessen am Erfolg der Gesellschaft teilhaben lassen. Das entspricht einer Steigerung von 7,8 % im Vergleich zum Vorjahr.

Die erfreulichen Ergebnisse sind speziell vor dem Hintergrund eines zunehmend kompetitiven Marktumfelds sowie einer verstärkt von politischen Unsicherheiten beeinflussten gesamtwirtschaftlichen Entwicklung zu sehen. Hierbei kommt der aktuellen Zinssituation eine wichtige Bedeutung zu. Zum einen profitieren wir wie angesprochen von dem günstigen Zinsniveau in unseren Finanzierungskosten. Zum anderen führen günstige Zinsen dazu, dass die Kaufpreise für Logistikobjekte weiter anziehen. Dies erhöht wiederum den Druck auf die Objektrenditen. Wir beobachten dies sehr genau, fühlen uns aber weiterhin sehr gut aufgestellt, um speziell bei Eigenentwicklungsprojekten durch unsere langjährige Erfahrung weiterhin attraktive Renditen zu erzielen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr legten wir den Grundstein für eine weitere erfolgreiche Entwicklung in 2017. So sicherten wir uns insgesamt sechs Grundstücke mit einer Gesamtfläche von rund 292.000 m² für weitere Entwicklungsprojekte. Vier Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 191.900 m² liegen im Interpark Kösching in der Nähe von Ingolstadt, ein Grundstück befindet sich in Gersthofen bei Augsburg und eines in Schwarzenbruck bei Nürnberg. Bei zwei Grundstücken im Interpark hat die Bauphase bereits begonnen. Die Fertigstellung der bereits voll vermieteten Objekte erfolgt im Frühjahr bzw. Sommer dieses Jahres.

Den eingeschlagenen Wachstumspfad werden wir auch im Jahr 2017 weiter verfolgen. Unsere bewährte Strategie bleibt hierfür das tragende Fundament unseres Erfolgs. Durch sie können wir flexibel auf sich abzeichnende Marktveränderungen reagieren und sich bietende Chancen nutzen. Hierzu gehört neben einer auf nachhaltige Renditen ausgerichteten Einkaufspolitik insbesondere die Finanzierung unseres Portfolios: In 2016 konnten wir bereits durch eine weitere Optimierung unseres Finanzierungsmixes die durchschnittliche Verzinsung unseres Darlehens-

portfolios von 3,67 % auf 3,11 % senken. Dazu beigetragen haben zum einen die Aufnahme eines sehr günstig verzinsten Schuldscheindarlehens sowie die Aufnahme neuer Annuitätendarlehen für die Zukäufe zu ebenfalls sehr günstigen Konditionen. Auch für die Zukunft sehen wir hier noch weiteres Potenzial, die Zinskonditionen für unser Darlehensportfolio zu senken.

Im laufenden Geschäftsjahr wollen wir unsere guten Ergebnisse aus dem Vorjahr weiter verbessern. Wir erwarten betriebliche Erträge zwischen 81,5 und 85,5 Mio. EUR, ein EBIT zwischen 61,5 und 64,5 Mio. EUR und ein EBT zwischen 43,0 und 45,5 Mio. EUR, jeweils vor Bewertungs- und Sondereffekten. Zudem rechnen wir für das aktuelle Geschäftsjahr mit operativen Mittelzuflüssen (FFO) zwischen 37,0 und 39,5 Mio. EUR.

Für das erfolgreiche Geschäftsjahr 2016 gilt nicht zuletzt ein besonderer Dank unseren Mitarbeitern. Mit ihrem Engagement legen sie die Basis für den Erfolg unserer VIB. Weiterhin danken wir unseren Geschäftspartnern für die vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Wir möchten uns darüber hinaus bei Ihnen, verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, für das Vertrauen bedanken, das Sie uns 2016 entgegengebracht haben. Wir würden uns freuen, wenn Sie uns auch in den kommenden Jahren auf unserem Weg begleiten.

Mit freundlichen Grüßen

Neuburg/Donau, am 26. April 2017



Martin Pfandzelter
(Vorstandsvorsitzender, CEO)



Holger Pilgenröther
(Vorstand, CFO)

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,

2016 stand erneut im Zeichen von solidem Wachstum und nachhaltigem Unternehmenserfolg. Sowohl Umsatz als auch Ergebnis konnte die VIB Vermögen AG im Geschäftsjahr 2016 steigern. Durch gezielte Zukäufe und die Fortführung unserer Projektentwicklungen waren wir in der Lage, unser Immobilienportfolio weiter auszubauen. Der Aufsichtsrat freut sich über die positive Unternehmensentwicklung und unterstützt den Vorstand uneingeschränkt im Hinblick auf die eingeschlagene Unternehmensstrategie.

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2016 intensiv mit der Lage des Unternehmens befasst und die ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Beratungs- und Kontrollaufgaben im Berichtszeitraum jederzeit wahrgenommen:

ÜBERWACHUNG DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND ZUSAMMENARBEIT MIT DEM VORSTAND

Der Aufsichtsrat hat die Arbeit des Vorstands im Verlauf des Geschäftsjahres regelmäßig kontrolliert und ihn hinsichtlich der Geschäftsführung kontinuierlich beraten. In alle wesentlichen Entscheidungen war der Aufsichtsrat eingebunden. Die Tätigkeit des Vorstands gab keinen Anlass zu Beanstandungen. Der Aufsichtsrat wurde regelmäßig, zeitnah und ausführlich vom Vorstand über alle die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft betreffenden Themen informiert, insbesondere über die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft sowie über neue Investitionsmöglichkeiten.

AUFSICHTSRAT, SITZUNGEN UND BESCHLÜSSE

Im Geschäftsjahr 2016 fanden insgesamt sechs Aufsichtsratssitzungen statt, an denen jeweils sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats teilnahmen.

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

Nachfolgend die Sitzungstermine mit ihren wesentlichen Inhalten:

- › **15. März 2016:** Behandlung der vorläufigen Jahresabschlüsse 2015, Vergütungen von Vorstand und Aufsichtsrat, Risiko- und Chancenbericht des Geschäftsjahres 2015, Themen des Immobilienbereichs, angemeldetes Grundkapital sowie genehmigtes beziehungsweise bedingtes Kapital, Unternehmensstrategie und -planung.
- › **26. April 2016:** Billigung der Jahresabschlüsse (Einzelabschlüsse und Konzernabschluss), Themen des Immobilienbereichs, Tagesordnung für die ordentliche Hauptversammlung, Umsetzung der Marktmissbrauchsverordnung im Unternehmen.
- › **30. Mai 2016:** Vorstandsangelegenheiten sowie der Abschluss einer D&O-Versicherung.
- › **30. Juni 2016:** Konstituierung und Themen des Immobilienbereichs.
- › **9. August 2016:** geschäftliche Entwicklung im ersten Halbjahr 2016, Risikomanagement- und Controllingbericht zum 30. Juni 2016, Themen des Immobilienbereichs.
- › **13. Dezember 2016:** Geschäftsentwicklung der ersten neun Monate 2016, Controllingbericht zum 30. September 2016, Themen des Immobilienbereichs, Überprüfung der Vorstands-



v. l. n. r.:

JÜRGEN WITTMANN
FRANZ-XAVER SCHMIDBAUER
ROLF KLUG

vergütung, Festlegung und Billigung von Nicht-Prüfungsleistungen bei der S&P GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und der Sonntag & Partner Partnerschaftsgesellschaft bzw. Partnerschaftsgesellschaft mbB sowie die Verabschiedung des Finanzkalenders 2017.

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

Angesichts der effizienten Größe des Aufsichtsrats wurden auch im Geschäftsjahr 2016 keine Ausschüsse gebildet.

JAHRESABSCHLUSS UND KONZERNABSCHLUSS 2016

Der vom Vorstand nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 wurde vom Aufsichtsrat geprüft und in der Sitzung vom 25. April 2017 zusammen mit dem entsprechenden Prüfungsbericht der S&P GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Augsburg, vertreten durch WP Frau Dr. Burkhardt-Böck und WP Herr Kanus, behandelt. Die Prüfung des Jahresabschlusses 2016 hat zu keiner Änderung geführt, der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 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 2016 geprüft und in der Sitzung vom 25. April 2017 zusammen mit dem entsprechenden Prüfungsbericht der S&P GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Augsburg, vertreten durch WP Frau Dr. Burkhardt-Böck und WP Herr Kanus, behandelt. Auch die Prüfung des Konzernabschlusses 2016 hat zu keiner Änderung geführt. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt und der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 vom Aufsichtsrat gebilligt. Weiterhin hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 25. April 2017 die Tagesordnung für die Hauptversammlung am 29. Juni 2017 verabschiedet.

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

Neuburg/Donau, 26. April 2017

FÜR DEN AUFSICHTSRAT
Franz-Xaver Schmidbauer
(Vorsitzender)

UNSER GESCHÄFTSMODELL

FLEXIBLES GESCHÄFTSMODELL ALS FUNDAMENT UNSERES ERFOLGS

In einem dynamischen Marktumfeld ist Flexibilität für uns als Unternehmen von entscheidender Bedeutung. Deshalb haben wir unser Geschäftsmodell bestmöglich darauf ausgerichtet. Dies ermöglicht es uns, unsere strategischen Ziele konsequent umzusetzen und umgehend auf sich verändernde Markt- und Rahmenbedingungen zu reagieren. Dadurch können wir Marktchancen schnell nutzen und somit unsere gesteckten Ziele erreichen.

Zur optimalen Ausrichtung unseres Unternehmens achten wir insbesondere auf folgende drei Punkte:

- 01 › die **Art der Immobilienbeschaffung** beziehungsweise die Frage: Woher erhalten wir neue Immobilien für unser Portfolio, die unseren Renditeanforderungen entsprechen?
- 02 › den **Branchenfokus unserer Mieter**
- 03 › die **Kapitalherkunft der Immobilienfinanzierung**

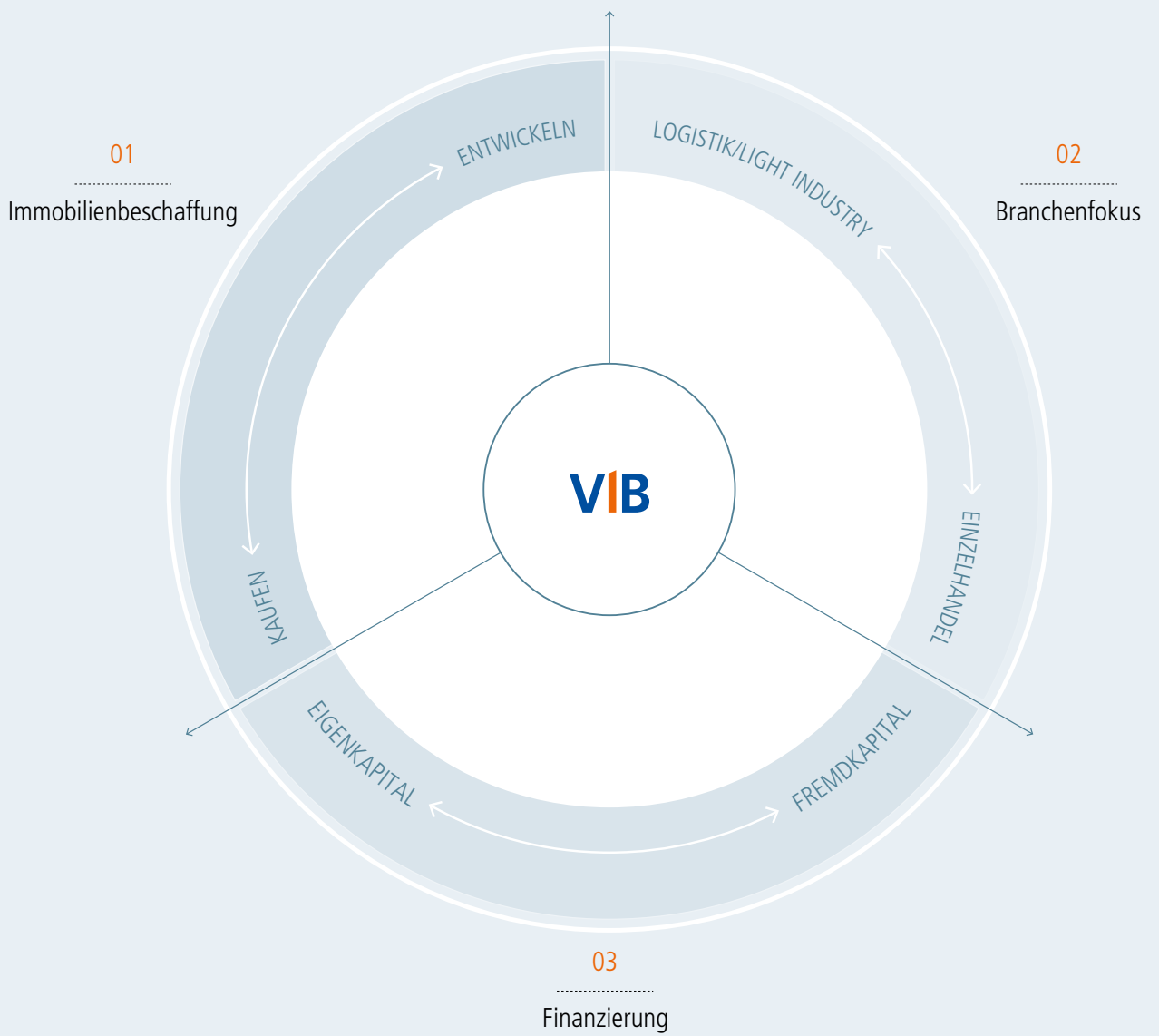
Kaufen oder selbst entwickeln? Das ist die Ausgangsfrage, wenn es um die Immobilienherkunft geht. Unser Vorteil: Wir können beides und verfügen über langjähriges Entwicklungs-Know-how. Wenn die Objektpreise spürbar anziehen, konzentrieren wir uns verstärkt darauf, neue Immobilien selbst zu konzipieren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

Eine weitere Stellgröße ist die Branchenzugehörigkeit unserer Mieter. Wir bewegen uns hier primär zwischen den Unternehmen des Sektors Logistik/Light Industry auf der einen Seite und Einzelhandelsgesellschaften auf der anderen. Hinzu kommen unsere Mieter, für die sowohl unser Know-how im Logistiksektor als auch im Einzelhandelsbereich wichtig ist. In beiden Branchen verfügen wir über viel Erfahrung sowie ein feines Gespür für die Bedürfnisse der Mieter und die aktuellen Entwicklungen im Markt. Entsprechend setzen wir bei Neuvermietungen insbesondere dort die Prioritäten, wo wir in Zukunft die größten Potentiale für stabile und verlässliche Mieter und damit Mieten sehen.

Die Finanzierung ist das Fundament eines jeden Projekts. Dank unseres umfassenden Zugangs zum Kapitalmarkt finden wir stets die optimale Balance zwischen Eigen- und Fremdkapital. Auf der Fremdkapitalseite setzen wir vornehmlich auf Annuitätendarlehen. Sie eignen sich ideal zur Finanzierung von langfristigen Immobilienprojekten. Gleichzeitig bieten sie die Möglichkeit, sich in einem Niedrigzinsumfeld dauerhaft attraktive Konditionen zu sichern. Auf der Eigenkapitalseite nutzen wir je nach Marktlage die gesamte Bandbreite der sich bietenden Kapitalmaßnahmen.

Wir werden auch in Zukunft alle drei Kernkomponenten unseres Geschäftsmodells fortwährend im Blick behalten und je nach Anforderung flexibel anpassen. Immer mit dem Ziel, unseren Unternehmenswert im Sinne unserer Anteilseigner kontinuierlich zu steigern.

DIE DREI STRATEGISCHEN KERNKOMPONENTEN UNSERES GESCHÄFTSMODELLS



IMMOBILIENPORTFOLIO 2016 WEITER GEWACHSEN

Durch die kontinuierliche Weiterentwicklung unseres Immobilienportfolios bauen wir unseren Objektbestand langfristig aus. Dadurch generieren wir nicht nur stabile und wachsende Erträge, sondern steigern gleichzeitig den Wert unseres Immobilienbestandes nachhaltig.

Zum 31. Dezember 2016 umfasste unser Immobilienportfolio 104 Objekte mit einer vermietbaren Fläche von 1.042.769 m². Der überwiegende Teil des Portfolios befindet sich im wirtschaftlich starken Süden der Republik. Dies liegt vor allem an unserem umfassenden Netzwerk in dieser Region.

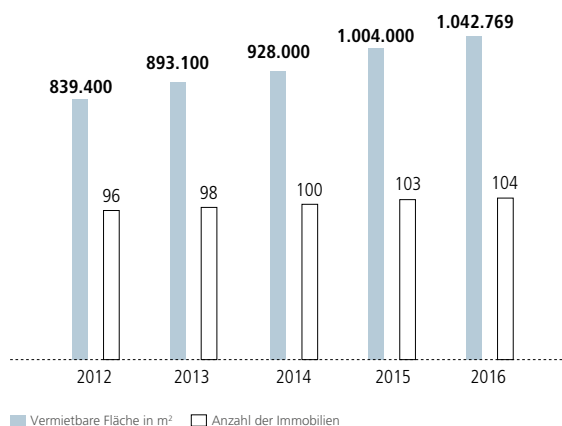
2016 fokussierten wir uns auf den Ausbau unserer Eigenentwicklungen, beispielsweise im Interpark bei Kösching nahe Ingolstadt, sowie die Sicherung weiterer Grundstücke für künftiges Wachstum. Der Erwerb der beiden Objekte in Uffenheim und Wackersdorf hat zur Erhöhung der vermietbaren Fläche entsprechend beigetragen.

WEITERE WERTSTEIGERUNG IM IMMOBILIENPORTFOLIO

Der Marktwert unseres Immobilienportfolios (inklusive der im Bau befindlichen Immobilien) stieg zum 31. Dezember 2016 auf 1.062 Mio. EUR. Der Anstieg zum Vorjahr resultiert unter anderem aus den Neuinvestitionen in die Logistikhallen Wackersdorf mit 6,6 Mio. EUR und Uffenheim mit 21,9 Mio. EUR. Hinzu kommen weitere Wertsteigerungen bei Bestandsimmobilien sowie die akquirierten Flächen und der im Bau befindlichen Projekte im Interpark in Kösching nahe Ingolstadt.

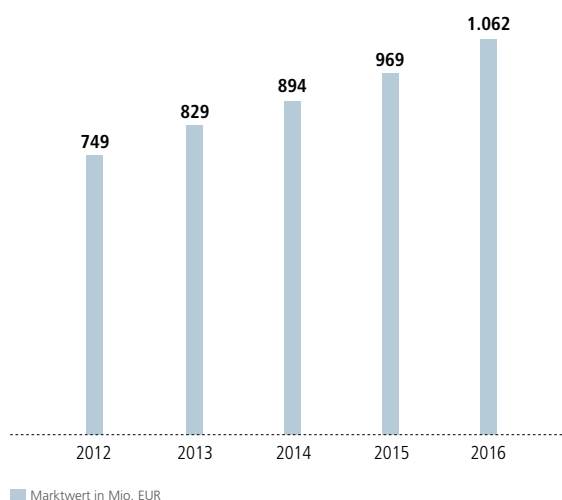
ENTWICKLUNG DER VERMIETBAREN FLÄCHE UND ANZAHL DER IMMOBILIEN

JEWEILS ZUM JAHRESENDE



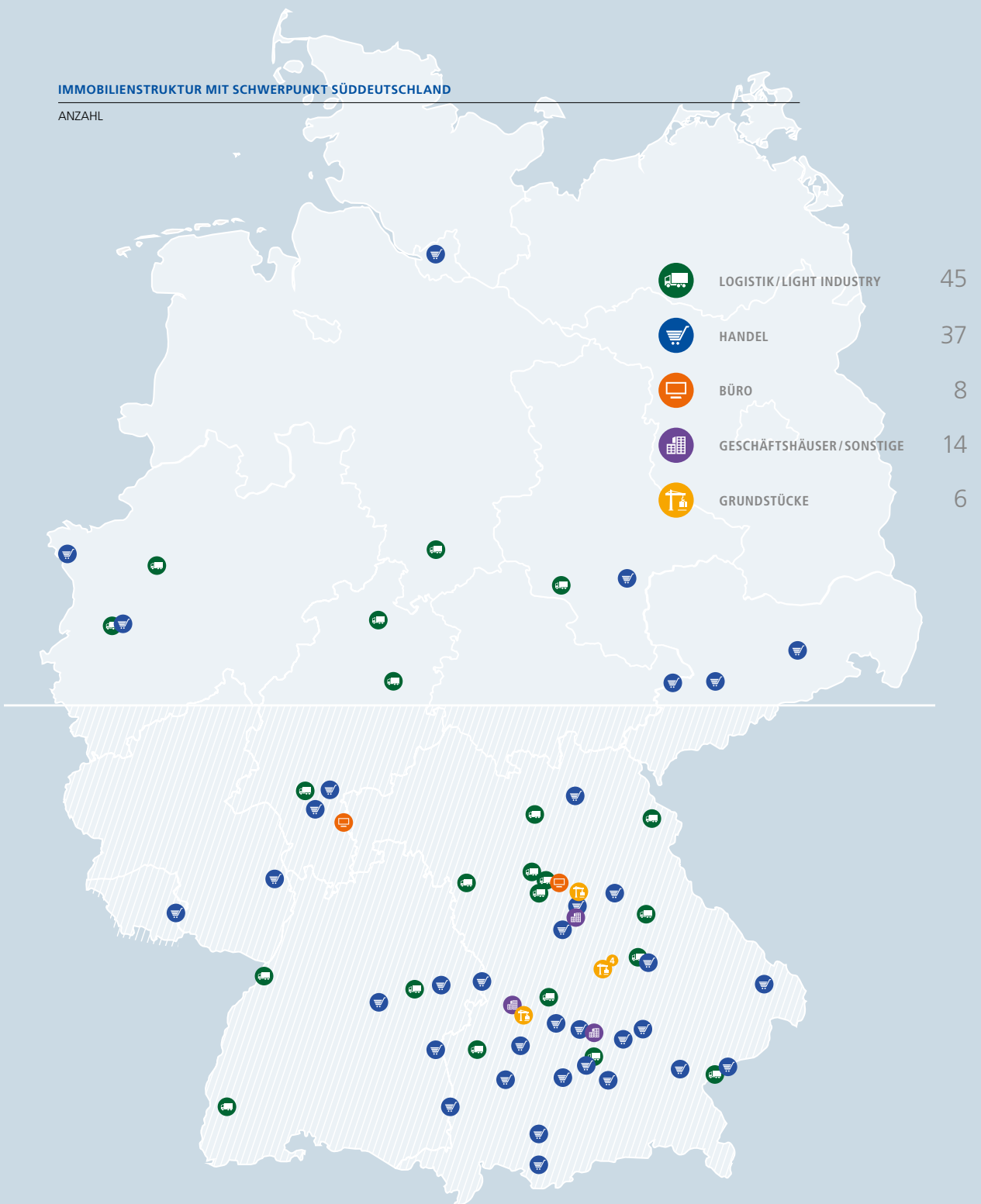
5-JAHRES-ÜBERSICHT DES PORTFOLIO-MARKTWERTES

JEWEILS ZUM JAHRESENDE



IMMOBILIENSTRUKTUR MIT SCHWERPUNKT SÜDDEUTSCHLAND

ANZAHL



WICHTIGE IMMOBILIENPORTFOLIOKENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

	31.12.2016	31.12.2015
Anzahl der Objekte	104	103
Vermietbare Fläche	ca. 1.043 Tm ²	ca. 1.004 Tm ²
Annualisierte Mieterlöse	70,8 Mio. EUR	68,0 Mio. EUR
Leerstandsquote	1,3 %	1,8 %

MIETRENDITEN AUF ANHALTEND HOHEM NIVEAU

Im Durchschnitt lag die Mietrendite des Gesamtportfolios per 31. Dezember 2016 bei attraktiven 7,14 % und damit in etwa auf Vorjahresniveau. In unseren beiden Fokusbranchen lassen sich im Sektor Logistik/Light Industry weiterhin die attraktivsten Mietrenditen erzielen. Wir legen besonderen Wert auf eine realistische und nachhaltige Bewertung unseres Immobilienbestands. Daher lassen wir den Marktwert unseres Portfolios mindestens einmal im Jahr von einem externen Immobilienbewerter nach der allgemein anerkannten Discounted-Cash-Flow-Methode ermitteln.

MIETRENDITE NACH BRANCHEN (BASIEREND AUF MARKTWERTEN ZUM 31.12.2016)

IN %	
Logistik/Light Industry	7,4
Handel	6,8
Büro	7,4
Geschäftshäuser & Sonstiges	5,4
Durchschnittliche Mietrendite	7,14

LEERSTANDSQUOTE UNTERSCHREITET NIEDRIGES NIVEAU DES VORJAHRES

Mit einer Leerstandsquote von nur 1,3 % zum 31. Dezember 2016 haben wir nicht nur den Wert aus dem Vorjahr noch einmal um 0,5 Prozentpunkte verbessert (31.12.2015: 1,8 %), sondern liegen auch deutlich unter dem Branchendurchschnitt. Wir verwalten den Großteil unserer Objekte in Eigenregie. Für uns gehen damit insbesondere drei Vorteile einher: Wir behalten den direkten Draht zu unseren Mietern und damit die Rückmeldung zu ihren Bedürfnissen. Zweitens werden wir auf diese Weise unseren hohen Qualitätsansprüchen am besten gerecht und drittens vermeiden wir hohe Kosten von externen Verwaltungsgesellschaften. Ein weiterer positiver Effekt:

Für den Fall eines Mieterwechsels können wir unser breites Netzwerk nutzen, um eine zügige Anschlussvermietung zu ermöglichen. Auf diese Weise bleibt unsere Leerstandsquote überdurchschnittlich gering.

VERLÄSSLICHE MIETER UND GESUNDE RISIKOVERTEILUNG

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

Im Sinne unserer Planungssicherheit bevorzugen wir zudem langfristige Mietverträge. Im Jahr 2016 betrug die durchschnittliche Laufzeit aller Mietverträge über unser Portfolio hinweg fünf Jahre und acht Monate. Aufgrund unserer starken Kundenbindung verlängern sich Mietverträge mit anfänglich kurzen Restlaufzeiten zumeist automatisch oder gehen in ein unbefristetes Mietverhältnis über.

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

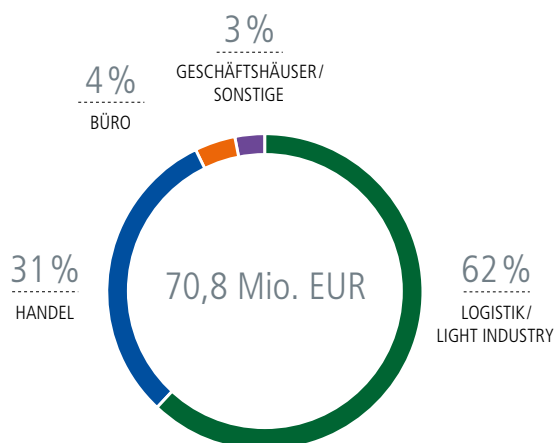
MIETERNAME	BRANCHE	ANTEIL AN GESAMTEN JAHRESNETTOMIETEN	STANDORTE
Gartenfachmarkt Dehner	Handel	9,3 %	15
Rudolph-Gruppe	Logistik/Light Industry	7,3 %	11
Geis Industrie-Service GmbH	Logistik/Light Industry	5,9 %	2
Imperial Automotive Logistics GmbH	Logistik/Light Industry	3,8 %	1
Loxess-Gruppe	Logistik/Light Industry	3,6 %	2
Continental Automotive GmbH	Logistik/Light Industry	3,5 %	2
BayWa Bau- und Gartenmärkte GmbH & Co. KG	Handel	3,4 %	3
Anylink Systems AG	Logistik/Light Industry	3,4 %	1
Audi AG	Logistik/Light Industry	3,2 %	2
Lidl-Schwarz-Gruppe	Handel	2,8 %	4
Top-10-Mieter gesamt		46,1 %	43

Stand: 31. Dezember 2016

MIETERLÖSE SPIEGELN FOKUS AUF LOGISTIK/ LIGHT INDUSTRY UND EINZELHANDEL WIDER

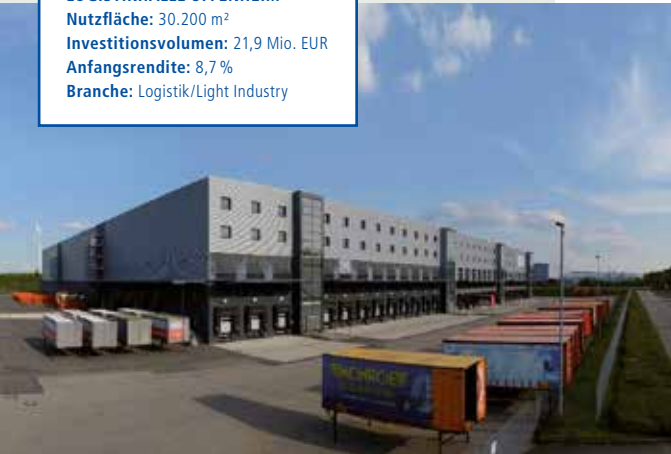
Wir konzentrieren uns auf die beiden Branchen Logistik/Light Industry und Einzelhandel. Wir besitzen in diesen Feldern die höchste Expertise und sehen dort auch für die Zukunft attraktive Marktchancen. 2016 erzielten wir mit Mietern aus dem Sektor Logistik/Light Industry rund 62 % unserer Netto-Mieterlöse, gefolgt von den Unternehmen der Branche Einzelhandel mit etwa 31 %. Mit der Vermietung der Büroimmobilien erwirtschafteten wir im Berichtsjahr etwa 4 % unserer Netto-Mieterlöse, vor den Geschäftshäusern und Sonstigen mit rund 3 %.

NETTOMIETERLÖSE NACH BRANCHEN 2016



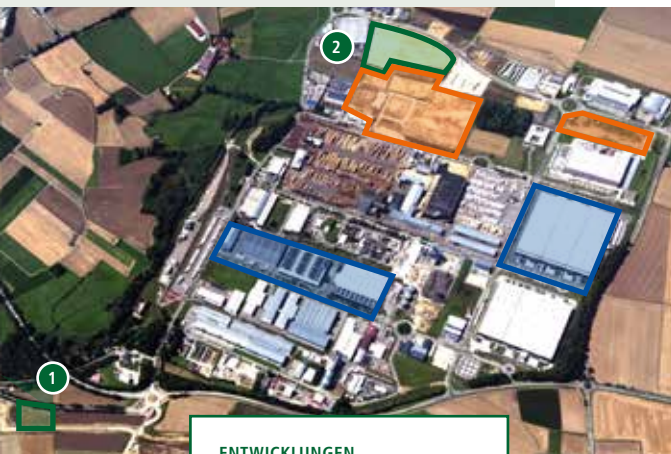
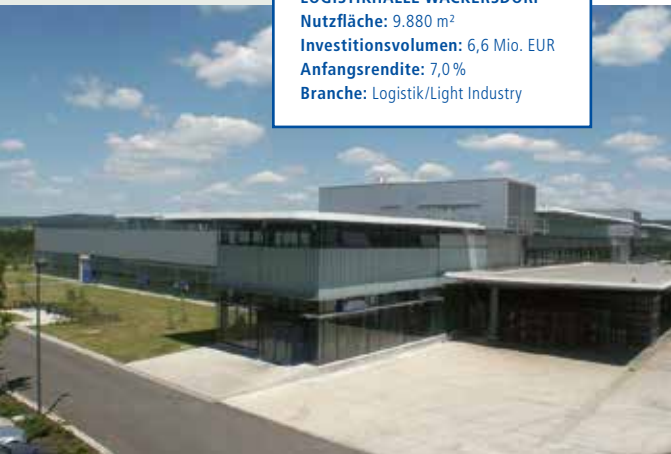
BESTANDSOBJEKT
LOGISTIKHALLE UFFENHEIM

Nutzfläche: 30.200 m²
Investitionsvolumen: 21,9 Mio. EUR
Anfangsrendite: 8,7 %
Branche: Logistik/Light Industry



BESTANDSOBJEKT
LOGISTIKHALLE WACKERSDORF

Nutzfläche: 9.880 m²
Investitionsvolumen: 6,6 Mio. EUR
Anfangsrendite: 7,0 %
Branche: Logistik/Light Industry



ENTWICKLUNGEN
INTERPARK KÖSCHING
NAHE INGOLSTADT

1 ENTWICKLUNGEN 2016/2017:
Vermietbare Fläche: 7.000 m²
Investitionsvolumen: 8,6 Mio. EUR
Anfangsrendite: ca. 8,0 %

2 Vermietbare Fläche: 21.000 m²
Investitionsvolumen: 15,4 Mio. EUR
Anfangsrendite: ca. 8,0 %

Bestandsimmobilien

Unbebaute Grundstücke

PORTFOLIOENTWICKLUNG IM DETAIL

Das Geschäftsjahr 2016 war geprägt von einem ausgewogenen Verhältnis aus Zukäufen und Eigenentwicklungen.

So sicherten wir uns sechs Grundstücke mit einer Gesamtfläche von rund 292 Tm² für unsere Entwicklungsprojekte. Vier Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 192 Tm² liegen im Interpark Kösching in der Nähe von Ingolstadt, ein Grundstück befindet sich in Gersthofen bei Augsburg und eines in Schwarzenbruck bei Nürnberg. Die infrastrukturelle Anbindung aller Flächen ist exzellent und für die Entwicklung weiterer Logistikobjekte sehr gut geeignet. Die Fertigstellung zweier Projekte im Interpark und damit der Transfer in unser Immobilienportfolio wird 2017 erfolgen.

Im Herbst 2016 haben wir unser Bestandsportfolio um zwei Zukäufe ergänzt.

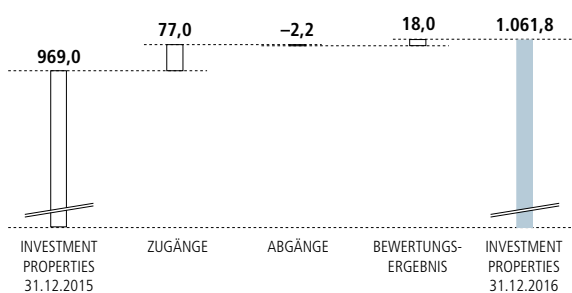
In der Nähe des Innovationsparks in Wackersdorf erwarben wir eine Logistikanlage mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 6,6 Mio. EUR. Die Nutzfläche von ca. 9.880 m² ist für 10 Jahre vermietet und generiert eine Anfangsrendite von 7,0 %.

Das Investitionsvolumen für das zweite Kaufobjekt beläuft sich auf rund 21,9 Mio. EUR. Die Anfangsrendite des Objekts liegt bei 8,7 %. Der Mietvertrag mit einer Laufzeit bis Ende 2019 ist mit einem namhaften Sportartikelhersteller abgeschlossen. Die Immobilie ist aufgrund regelmäßiger Investitionen in hervorragendem Zustand und verfügt über eine Gesamtmietfläche von ca. 30.200 m². Das Logistikzentrum ist das zweite Objekt, das die VIB Vermögen am verkehrsgünstigen Standort Uffenheim in Bayern in ihrem Immobilienportfolio hält.

Im Oktober trennten wir uns im Rahmen der fortlaufenden Portfoliooptimierung von zwei kleineren Gewerbeimmobilien mit insgesamt etwa 2.000 m². Die Objekte hatten einen Anteil an den Gesamtmietlöhnen von zusammen rund 0,2 %. Die Verkaufserlöse der beiden Objekte in Höhe von zusammen rund 2,3 Mio. EUR lagen über deren Buchwert.

ENTWICKLUNG MARKTWERT DES IMMOBILIENBESTANDS

IN MIO. EUR

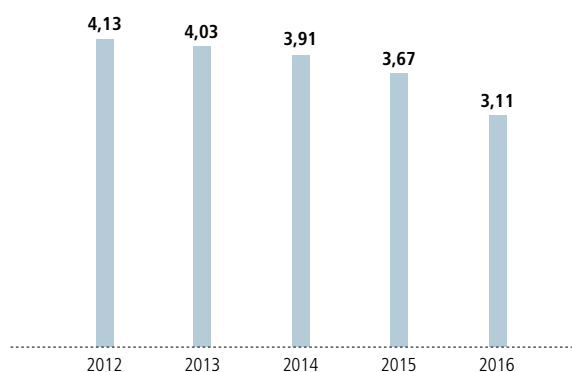


IMMOBILIENFINANZIERUNG

Unsere Finanzierungsstrategie ist wie unser gesamtes Handeln auf Nachhaltigkeit und Langfristigkeit ausgelegt. Entsprechend kombinieren wir eine gesunde Eigenkapitalausstattung mit Fremdfinanzierungsinstrumenten, deren Risiko wir überschauen können. So haben wir auch im Berichtsjahr unseren Finanzierungsmix weiter optimiert, um das aktuell attraktive Zinsumfeld zu nutzen. Zum 31. Dezember 2016 lag der Durchschnittszinssatz des gesamten Darlehensportfolios des VIB-Konzerns bei 3,11 %. Damit konnte gegenüber dem Vorjahr eine deutliche Reduzierung von 0,56 Prozentpunkten erreicht werden.

DURCHSCHNITTLICHER ZINSSATZ FÜR DAS KREDITPORTFOLIO (JAHRESENDE)

IN %



ANNUITÄTENDARLEHEN ALS SOLIDE BASIS

Entsprechend des nachhaltigen Finanzierungsansatzes sind Annuitätendarlehen eine tragende Säule unserer Immobilienfinanzierung. Diese Kreditform charakterisiert gleichbleibende Zahlungsbeiträge (Annuitätenraten) über die gesamte Darlehenslaufzeit hinweg. Mit der monatlichen Annuität zahlen wir sowohl einen Tilgungs- als auch einen Zinsanteil. Auf diese Weise wird die Restschuld des Darlehens schrittweise getilgt, so dass über die Laufzeit einerseits der Zinsanteil innerhalb der festen Annuität abnimmt und andererseits der Tilgungsanteil analog steigt.

SCHULDSCHEINDARLEHEN ERGÄNZEN DEN FINANZIERUNGSMIX DER VIB

Neben der klassischen Fremdfinanzierung über Annuitätendarlehen ergänzen wir unseren Finanzierungsmix auch mit flexibel einsetzbaren Schuldscheindarlehen. Bei dieser Art der Finanzierung handelt es sich in der Regel um endfällige Darlehen, so dass im Gegensatz zu Annuitätendarlehen keine regelmäßigen Tilgungsleistungen erfolgen, sondern das komplette Darlehen erst am Ende der Laufzeit zurückbezahlt wird.

Durch seine flexible Einsatzmöglichkeit ist diese Finanzierungsalternative eine optimale Ergänzung unseres Finanzierungsmixes insbesondere für die Vorfinanzierung von Entwicklungsprojekten.

Zur Finanzierung unseres weiteren Wachstums wurde im September 2016 ein Schuldscheindarlehen mit einem Volumen von insgesamt 70 Mio. EUR abgeschlossen. Das in zwei Tranchen ausgegebene Darlehen hat eine Laufzeit von sieben bzw. zehn Jahren und ist mit einem gewichteten Durchschnittszinssatz von 1,17 % ausgestattet. Dieses Schuldscheindarlehen hat einen wichtigen Beitrag zur weiteren langfristigen Reduzierung des durchschnittlichen Fremdkapitalzinssatzes im VIB-Konzern geleistet.

FINANZIELLE STABILITÄT

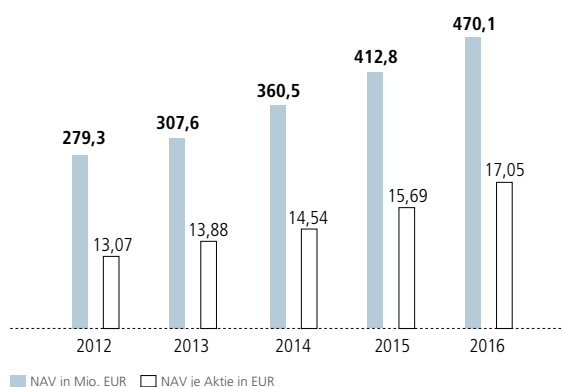
Wir legen hohen Wert auf eine solide Eigenkapitalausstattung. Neben dem erwirtschafteten operativen Gewinn leisten auch unsere regelmäßigen Darlehensstilgungen einen Beitrag zur Verbesserung der Eigenkapitalquote. Trotz der Tatsache, dass wir das Wachstum unseres Immobilienvermögens in 2016 komplett aus Eigenmitteln und Bankdarlehen finanziert haben, konnte die Eigenkapitalquote mit 39,8 % in etwa auf dem Niveau des Vorjahrs gehalten werden (31.12.2015: 40,3 %).

Finanzielle Stabilität lässt sich auch am LTV (Loan to Value), dem Verhältnis der Nettoverschuldung zu den gesamten Vermögenswerten, ablesen. Trotz des Wachstums des Immobilienportfolios lag unser LTV am Jahresende 2016 bei 53,6 %, was in etwa dem Niveau des Vorjahres entspricht (31.12.2015: 53,1 %).

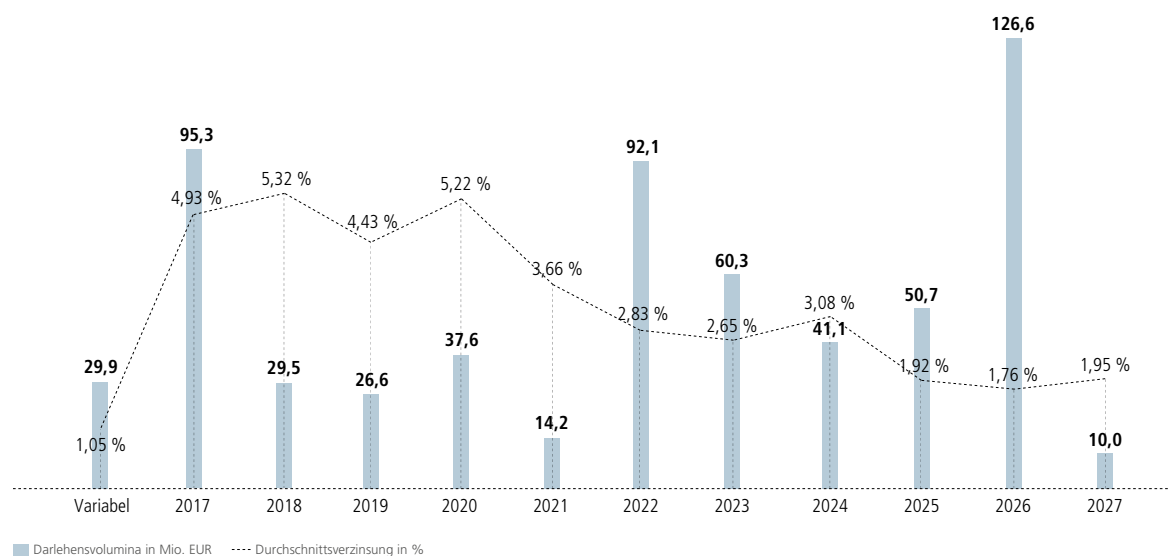
Durch einen ausgewogenen Finanzierungsmix, das solide Portfoliowachstum und unsere stabile Eigenkapitalausstattung konnten wir den Net Asset Value (NAV) der VIB weiter verbessern. Seit 2012 stieg dieser von 279,3 Mio. EUR auf 470,1 Mio. EUR (zum Stichtag 31. Dezember 2016). Entsprechend belief sich der unverwässerte NAV je Aktie auf 17,05 EUR zum Ende des Berichtsjahres. Seit 2012 entspricht dies einem Plus von rund 31 %.

Insgesamt verfügen wir über einen sehr guten Zugang zu Fremdkapital, den wir durch die Pflege und den Ausbau unserer Beziehungen zu verschiedensten Finanzierungspartnern dauerhaft sichern. Sehr erfreulich ist auch, dass aufgrund der soliden Finanzlage des Unternehmens unsere Darlehensvereinbarungen in der Regel keine Kreditaufgaben in Form von Covenants enthalten.

NAV (NET ASSET VALUE) UND NAV JE AKTIE



ZUSAMMENSETZUNG DER DARLEHENSVERBINDLICHKEITEN NACH ABLAUF DER ZINSBINDUNG UND DURCHSCHNITTLICHER ZINSSATZ



AKTIE UND INVESTOR RELATIONS

Die Aktie der VIB Vermögen AG hat sich im Geschäftsjahr 2016 erneut sehr positiv entwickelt. Zum Jahresende erzielte unser Wert einen Zuwachs von rund 15 % – verglichen mit dem Schlusskurs des Vorjahres. Damit lag das Wachstum der VIB-Aktie deutlich über dem des SDAX (Kursindex), des deutschen Leitindex DAX (Kursindex) sowie des Branchenindex „EPRA Germany“.

Auch für das Geschäftsjahr 2016 möchten wir unsere Aktionäre wieder angemessen am Geschäftserfolg beteiligen: Entsprechend schlägt die Geschäftsführung eine Dividendenausschüttung von 0,55 EUR je Aktie vor. Dies entspricht einer Steigerung von 7,8%.

STAMMDATEN UND AKTIENKENNZAHLEN

STAMMDATEN

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

AKTIENKENNZAHLEN

Gezeichnetes Kapital	27.579.779 EUR
Rechnerischer Nennwert je Aktie	1,00 EUR
Anzahl der ausstehenden Aktien	27.579.779 Stück
Net Asset Value (NAV) je Aktie (unverwässert)	17,05 EUR
Bilanzielles Eigenkapital (Konzern)	443.527 TEUR
Dividende je Stammaktie für das Geschäftsjahr 2016	0,55* EUR
Jahresschlusskurs 31.12.2015	17,10 EUR
Jahresschlusskurs 30.12.2016	19,67 EUR
Jahreshöchstkurs	20,31 EUR
Jahrestiefstkurs	15,37 EUR
Durchschnittlicher Tagesumsatz 2016 **	23.049 Stück
Marktkapitalisierung (31.12.2016)	542,5 Mio. EUR

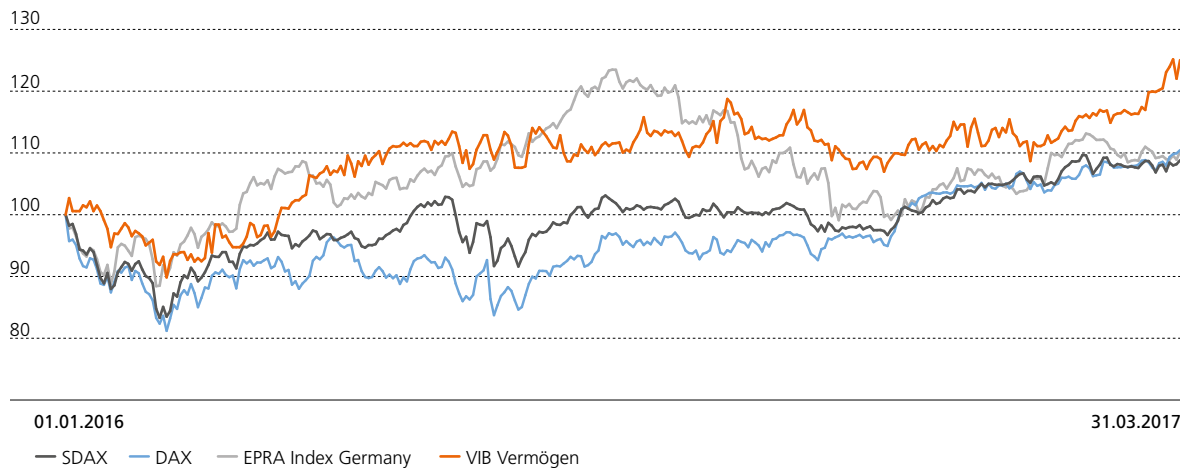
* Vorschlag der Verwaltung

** Xetra und alle Börsenplätze

VIB-AKTIE 2016 DEUTLICH IM PLUS

AKTIENKURSENTWICKLUNG

SEIT 01.01.2016 (INDIZIERTER VERGLEICH MIT EPRA UND KURSINDIZES DAX UND SDAX, IN %)



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

BÖRSENENTWICKLUNG

IN %	2016	2015
VIB Vermögen AG	15,1	18,0
EPRA Germany	5,9	17,4
DAX (Kursindex)	3,7	7,3
SDAX (Kursindex)	2,8	23,3

Die Kapitalmärkte waren 2016 erneut von verschiedenen politischen Faktoren sowie den Entscheidungen der Zentralbanken geprägt. Anfang 2016 führten US-Rezessionsorgen in Verbindung mit dem fallenden Ölpreis zu Abwärtsbewegungen an den weltweiten Aktienmärkten. Diesen folgte eine spürbare Erholung, die ab Mitte Februar einsetzte.

Der DAX entwickelte sich zu Beginn des Geschäftsjahres 2016 rückläufig und erreichte in der Folge am 11. Februar 2016 mit 4.374 Punkten seinen niedrigsten Stand im Geschäftsjahr 2016. Mitte des Jahres führte das Votum Englands zum Austritt aus der Europäischen Union zu einer erhöhten Volatilität. Nach einer sich anschließenden

Erholungsphase im Juli und August gingen die Märkte in eine Seitwärtsbewegung über, bevor sie im Anschluss an die US-Präsidentenwahl zum Jahresende noch einmal spürbar anzogen. Insgesamt verbuchte der DAX zum 31. Dezember 2016 mit einem Schlusskurs von 5.588 Punkten einen Zuwachs von 3,7%. Etwas schwächer zeigte sich dagegen die Entwicklung des SDAX, auf Jahressicht stieg dieser um 2,8% auf 4.780 Punkte.

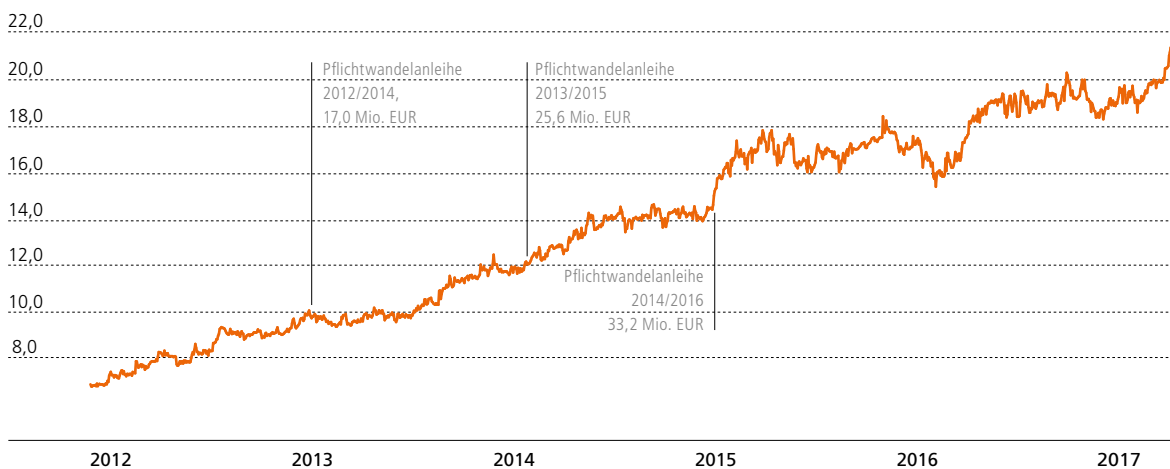
Unsere Aktie entwickelte sich 2016 äußerst positiv. Nachdem der Kurs unseres Wertpapiers im Rahmen der allgemeinen Marktentwicklung bis Mitte Februar nachgab, ging er im Anschluss in eine überproportionale Aufwärtsbewegung über. Mit 20,31 EUR erreichte die VIB-Aktie ihren höchsten Wert zu Ende September. Zum 31. Dezember 2016 schloss unser Wertpapier bei 19,67 EUR. Dies entspricht einem Kursplus von 15% bezogen auf den Schlusskurs des Vorjahres.

Die VIB-Aktie entwickelte sich damit im abgelaufenen Geschäftsjahr deutlich stärker als der für Immobiliengesellschaften relevante Vergleichsindex „EPRA Germany“. Der Branchenindex verbuchte auf das Gesamtjahr 2016 gesehen einen Zuwachs von 5,9% und lag damit um 9,2 Prozentpunkte unterhalb der VIB-Aktie.

Zu Jahresbeginn 2017 legte der Wert unserer Aktie erneut zu und schloss das erste Quartal 2017 mit einem Plus von 8,7% bei 21,38 EUR.

5-JAHRES-ENTWICKLUNG DER VIB-AKTIE

IN EUR



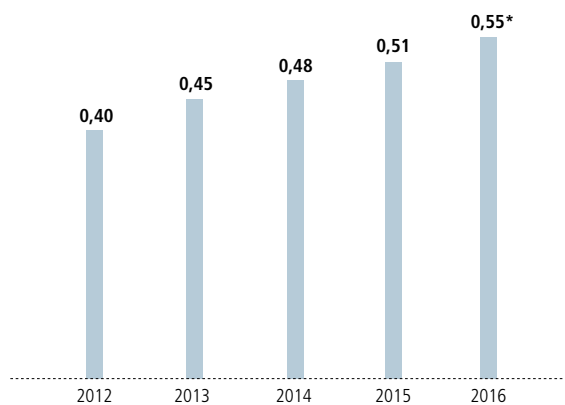
Auch langfristig zeigt die VIB-Aktie eine eindrucksvolle Entwicklung. Im Zeitraum der letzten fünf Jahre hat sich der Wert unserer Aktie nahezu verdreifacht. Im Vergleich dazu erreichte der EPRA Germany ein Wachstum von rund 130 % und der SDAX (Kursindex) sowie der DAX (Kursindex) einen Zuwachs von ca. 90 % beziehungsweise rund 70 %. Diese Entwicklung dokumentiert nicht nur die Attraktivität der VIB-Aktie im Zuge unserer auf Wachstum ausgelegten Unternehmensstrategie, sondern auch die gute Entwicklung der Asset-Klasse Immobilien an sich.

ERHÖHTER DIVIDENDENVORSCHLAG VON 0,55 EUR JE AKTIE

Für das Geschäftsjahr 2016 schlagen Vorstand und Aufsichtsrat der VIB Vermögen der Hauptversammlung am 29. Juni 2017 vor, eine Dividende von 0,55 EUR je Aktie auszuschütten. Dies entspricht einem Gesamtbetrag von 15,2 Mio. EUR. Die Dividendenrendite liegt bei 2,8 % per 31. Dezember 2016. Wie bereits in den vergangenen Jahren entwickelt sich damit unsere Dividendenzahlung im Gleichklang mit der positiven Entwicklung des FFO der Gesellschaft. Mit der Erhöhung der Dividende um 7,8 % verfolgen wir weiterhin die Politik, unsere Aktionäre langfristig und angemessen am Erfolg des Unternehmens zu beteiligen.

ENTWICKLUNG DER DIVIDENDE JE AKTIE

IN EUR



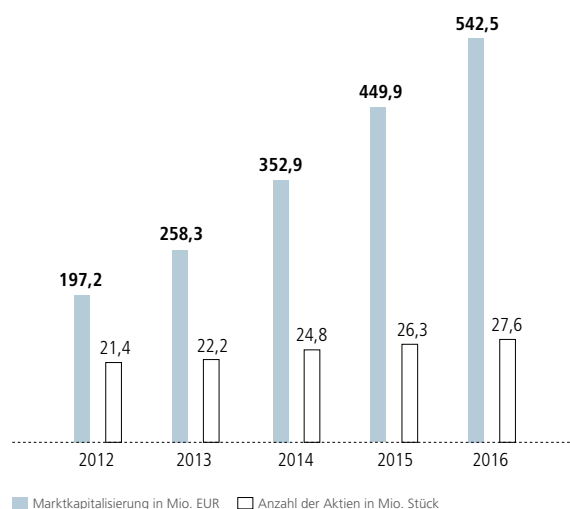
* Vorschlag der Verwaltung

MARKTKAPITALISIERUNG STEIGT WEITER UND ERREICHT RUND 542,5 MIO. EUR

Am 5. Dezember 2016 wurde die 2014 emittierte Pflichtwandelanleihe der VIB Vermögen (ISIN DE000A13SJL8, WKN A13SJL) vollständig gewandelt. Im Zuge dessen entstanden 1.271.374 neue Aktien. Dadurch erhöhte sich die Gesamtzahl der Aktien auf insgesamt 27.579.779 Stück. Verbunden mit der positiven Kursentwicklung der VIB-Aktie im Geschäftsjahr stieg die Marktkapitalisierung zum 31. Dezember 2016 um 20,6 % auf 542,5 Mio. EUR.

ENTWICKLUNG DER MARKTKAPITALISIERUNG UND ANZAHL DER AKTIEN

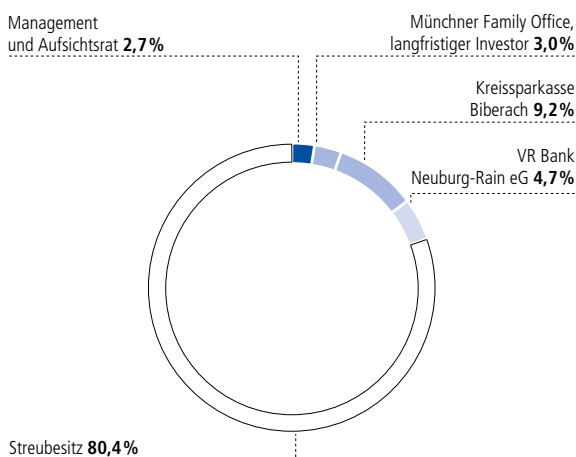
JEWEIFS ZUM JAHRESENDE



AUSGEWOGENE AKTIONÄRSSTRUKTUR

Unsere Aktionärsstruktur zeichnet sich durch ein stabiles Verhältnis zwischen Anlegern im Streubesitz (Free Float) und langfristig orientierten Investoren aus. Durch die Wandlung der Pflichtwandelanleihe in Aktien haben wir die VIB-Aktionärsbasis weiter ausgebaut. Unsere langfristig orientierten Investoren bestehen neben der Raiffeisen-Volksbank Neuburg/Donau eG (jetzige VR Bank Neuburg-Rain eG) als Gründungsinvestor (Stimmrechtsanteil: 4,7 %) aus der Kreissparkasse Biberach (9,2 %) und einer vermögensverwaltenden Familiengesellschaft aus München mit 3,0 %. Mit einem Anteil von zusammen 2,7 % unterstreichen sowohl Management als auch der Aufsichtsrat ihr langfristiges Vertrauen in die künftige Entwicklung des Unternehmens. Der Streubesitz der VIB-Aktie lag in 2016 bei 80,4 %.

AKTIONÄRSSTRUKTUR



Stand: Hauptversammlung 2016

ANALYSTEN EMPFEHLEN VIB VERMÖGEN WEITERHIN ZUM KAUF

Unsere Aktie wurde im Geschäftsjahr 2016 regelmäßig von neun nationalen und internationalen Research-Häusern eingeschätzt. Fast alle Analysten sehen auch für 2017 für die VIB Vermögen ein positives Entwicklungspotenzial und empfehlen die VIB-Aktie zum Kauf. Aktualisierte Analystenbewertungen veröffentlichen wir stets zeitnah auf unserer Internetseite.

ÜBERSICHT ANALYSTENEMPFEHLUNGEN

	Datum	Empfehlung	Kursziel (EUR)
Baader Bank (Andre Remke)	05.04.2017	Buy	23,00
Bankhaus Lampe (Dr. Georg Kanders)	22.03.2017	Hold	21,00
Berenberg (Kai Klose)	27.03.2017	Buy	21,00
BHF Bank (Thomas Effler)	12.08.2016	Overweight	20,60
Degroof Petercam (Herman van der Loss)	22.03.2017	Add	21,40
Mirabaud (Emmanuel Valavanis)	13.04.2016	Buy	21,50
SRC Research (Stefan Scharff)	24.03.2017	Accumulate	22,00
Victoria Partners (Bernd Janssen)	17.01.2017	Buy	20,30 – 22,30
Warburg Research (Andreas Pläsier)	23.03.2017	Buy	22,70

HOHE ZUSTIMMUNG AUF DER HAUPTVERSAMMLUNG

Die ordentliche Hauptversammlung des Jahres 2016 wurde am 30. Juni 2016 in Ingolstadt abgehalten. Bei allen Tagesordnungspunkten der Verwaltung erhielten wir deutliche Unterstützung von unseren Aktionären. Alle Tagesordnungspunkte wurden mit jeweils annähernd 100 % angenommen. Bei den Wahlen zum Aufsichtsrat wurden alle drei vorgeschlagenen Kandidaten mit großer Mehrheit wiedergewählt. Insgesamt waren 53,3 % des stimmberechtigten Grundkapitals anwesend. Die ordentliche Hauptversammlung 2017 wird am 29. Juni in Ingolstadt stattfinden.

IM DIALOG MIT DEM KAPITALMARKT

Wir verfolgen das Ziel, einen möglichst breiten Aktionärskreis anzusprechen. Entsprechend übererfüllen wir regelmäßig die Anforderungen einer Notierung im Open Market (Freiverkehr) der Frankfurter Wertpapierbörse (FWB) sowie im Segment m:access der Münchner Börse. Mit einer kontinuierlichen, nachvollziehbaren und transparenten Kommunikation kommen wir den Ansprüchen und Erwartungen des Kapitalmarkts hinsichtlich Aktualität, Gleichbehandlung und Wesentlichkeit von Informationen nach. Wir tauschen uns dazu regelmäßig mit Analysten, institutionellen Investoren und privaten Anlegern sowie der Finanz-, Wirtschafts- und Fachpresse aus. Über die Veröffentlichung aller kapitalmarktrelevanten Publikationen in deutscher und englischer Sprache stellen wir auch internationalen Investoren alle relevanten Informationen zur Verfügung. Wir pflegen außerdem einen aktiven und persönlichen Dialog mit der „Financial Community“: Der Vorstand führt regelmäßig Gespräche mit Analysten, Investoren und Journalisten. Im

Berichtsjahr waren wir auf einer Vielzahl von Kapitalmarktkonferenzen präsent und erläuterten unsere Strategie, die Unternehmensentwicklung und die aktuellen Geschäftszahlen einem breiten Publikum. So präsentierte der Vorstand der VIB Vermögen im Berichtsjahr unter anderem auf der Baader Investment Conference in München, der Berenberg Conference in München, der m:access-Konferenz in München, der Degroof-Petercam Real Estate Conference in Brüssel und dem SRC Forum in Frankfurt. Vervollständigt wird unsere Kapitalmarktkommunikation durch regelmäßige Roadshows bei aktuellen und potenziellen Investoren im In- und Ausland (Amsterdam, Brüssel, Edinburgh, Frankfurt, Hamburg, Helsinki, London, München, Paris, Kopenhagen, Wien und Zürich).

FINANZKALENDER

10. Mai 2017

Veröffentlichung 1. Zwischenmitteilung 2017

1. Juni 2017

m:access Analysts Conference Munich

29. Juni 2017

Ordentliche Hauptversammlung in Ingolstadt

9. August 2017

Veröffentlichung Halbjahresbericht 2017

7. September 2017

SRC-Forum Frankfurt

18. September 2017

Berenberg/Goldman Sachs Konferenz München

19. September 2017

International Investment Konferenz Mandarin
Gestion München

20. September 2017

Baader Investment Konferenz München

27. September 2017

Degroof/Petercam Real Estate Seminar Brüssel

9. November 2017

Veröffentlichung 2. Zwischenmitteilung 2017

IR-KONTAKT

VIB Vermögen AG

Petra Riechert

Tilly-Park 1

86633 Neuburg an der Donau

Telefon: +49 (0)8431 9077-952

Fax: +49 (0)8431 9077-1952

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

EPRA-KENNZAHLEN

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

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

Gegenüber dem Vorjahr haben wir unsere EPRA-Berichtserstattung nochmals erweitert, um die Transparenz und Vergleichbarkeit unserer Kennzahlen erneut zu steigern.

ÜBERSICHT EPRA-KENNZAHLEN

IN TEUR	31.12.2016	31.12.2015
EPRA-Überschuss	32.587	29.056
EPRA-NAV	470.117	431.160
EPRA-Leerstandsquote	1,3 %	1,8 %

EPRA-ÜBERSCHUSS

Der EPRA-Überschuss gibt das Ergebnis der operativen Geschäftstätigkeit, bereinigt um Sondereinflüsse, wie etwa Bewertungseffekte auf Investment Properties oder Ergebnisse von Verkaufsaktivitäten, wider. Insofern kann aus dieser Kennzahl abgeleitet werden, in welchem Umfang eine Dividendenausschüttung durch das Ergebnis gedeckt ist. Der absolute EPRA-Überschuss beträgt aktuell TEUR 32.587 und ist um TEUR 3.531 gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Die Erhöhung beruht überwiegend auf einem Ausbau des operativen Immobilienportfolios und der damit einhergehenden Steigerung der Netto-Kalmmieten. Der Anstieg des EPRA-Überschusses je Aktie von 1,05 EUR auf 1,18 EUR spiegelt dies ebenfalls wider.

EPRA-ÜBERSCHUSS

IN TEUR	2016	2015
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	47.240	40.119
korrigiert um:		
(i) Wertänderung von Investment Properties	-18.018	-16.410
(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	132
(vii) Transaktionskosten beim Kauf von Beteiligungen und assoziierten Unternehmen	0	0
(viii) Latente Steuern im Zusammenhang mit EPRA-Anpassungen	2.851	2.576
(ix) Anpassungen der Positionen (i) bis (Viii) in Bezug auf assoziierte Unternehmen	0	0
(x) Minderheitenanteile auf Anpassungen zu EPRA-Earnings	514	2.639
EPRA-Überschuss absolut	32.587	29.056
Durchschnittliche Aktienanzahl (unverwässert)	27.579.779	27.579.812
EPRA-Überschuss je Aktie (in EUR)	1,18	1,05

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

EPRA-NAV

Der EPRA-NAV ist der Nettosubstanzwert des Unternehmens unter der Annahme einer langfristig ausgerichteteten Unternehmensstrategie. Hierbei wird der beizu-

legende Zeitwert des Vermögens und der Schulden um Sondereffekte, wie z. B. die Marktbewertung derivativer Finanzinstrumente oder latenter Steuern, bereinigt.

Der EPRA-NAV verbesserte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 38.957 auf TEUR 470.117 aufgrund des positiven Konzernergebnisses und der weiteren Wertsteigerung des Immobilienportfolios. Der EPRA-NAV je Aktie erhöhte sich bei gleichbleibender Anzahl der ausstehenden Aktien auf 17,05 EUR/Aktie.

EPRA NET ASSET VALUE (NAV)

IN TEUR	31.12.2016	31.12.2015
Summe Eigenkapital	443.527	406.754
Minderheitenanteil	-19.680	-17.944
NAV gemäss Konzernbilanz (auf Konzernaktionäre entfallend)	423.847	388.810
Verwässerungseffekt aufgrund von Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	0	763
Verwässerter NAV nach Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	423.847	389.573
zuzüglich:		
(i.a) Neubewertung von Anlageliegenschaften (falls Anschaffungskostenmodell gem. IAS 40 angewendet wird)	n.a.	n.a.
(i.b) Neubewertung von Anlageliegenschaften im Bau (falls Anschaffungskostenmodell gem. IAS 40 angewendet wird)	n.a.	n.a.
(i.c) Neubewertung übrige Anlagen (selbstgenutzte Liegenschaften und Beteiligungen)	n.a.	n.a.
abzüglich:		
(iv) Marktwert derivativer Finanzinstrumente	7.001	8.513
(v.a) Latente Steuern	39.269	33.074
EPRA-NAV	470.117	431.160
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	27.579.779	27.579.812
EPRA-NAV je Aktie (in EUR)	17,05	15,63

EPRA-LEERSTANDSQUOTE

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

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

EPRA-LEERSTANDSQUOTE

IN TEUR	31.12.2016	31.12.2015
Annualisierte Markt-Miete für das gesamte Portfolio	70.840	69.274
Zu Marktwerten bewerteter Leerstand	923	1.247
EPRA-Leerstandsquote	1,3 %	1,8 %

EPRA-BERICHTERSTATTUNG ZUR ENTWICKLUNG DES IMMOBILIENPORTFOLIOS

BILANZIERUNG GEM. IAS 40

Aufgrund der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft werden alle Immobilien gemäß IAS 40 als Investment Properties behandelt. Bei Zugang erfolgt die Bewertung zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Die Folgebewertung erfolgt erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert, der um Erwerbsnebenkosten eines potenziellen 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 Immobiliengutachtens erhält der Bewerter eine fixe, erfolgsunabhängige Vergütung.

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

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

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

INFORMATIONEN ZUM PORTFOLIO

› Restlaufzeiten der Mietverträge

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge von fünf Jahren und acht 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	7,5 %	5.317
1 bis 3 Jahre	22,9 %	16.252
3 bis 5 Jahre	18,2 %	12.931
5 bis 7 Jahre	23,0 %	16.311
7 bis 10 Jahre	15,3 %	10.831
Länger als 10 Jahre	13,1 %	9.264

› Übersicht der Immobilien

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

› Eigentumsverhältnisse

Alle Immobilien 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 2016 (TEUR 63.625) sind gegenüber dem Vorjahr (TEUR 63.177) um TEUR 448 (0,7 %) angestiegen.

Die Zuwächse beruhen auf folgenden Kategorien:

- › Vertragliche Indexierungen TEUR 30
- › Veränderung der Leerstandsquote TEUR 324
- › Veränderung aus existierenden Verträgen TEUR 94

INFORMATIONEN ZU DEN IMMOBILIENINVESTITIONEN (INVESTMENT PROPERTIES)

IN TEUR	
Neuinvestitionen/Zukäufe	27.859
Entwicklungen, Anlagen im Bau	39.781
Nachaktivierungen Bestandsimmobilien/LFL	9.364
Sonstiges	0
Summe Investitionen	77.004

LOGISTIK AUF DER ÜBERHOLSPUR

Das heutige Wirtschaftsleben ist ohne moderne Logistik nicht mehr denkbar: Warenströme, intelligent gesteuert und vernetzt, halten den Warenkreislauf am Leben. Darüber hinaus leistet Logistik heute vielfach produktionsnahe Zusatzleistungen als verlängerte Werkbank der Industrie.

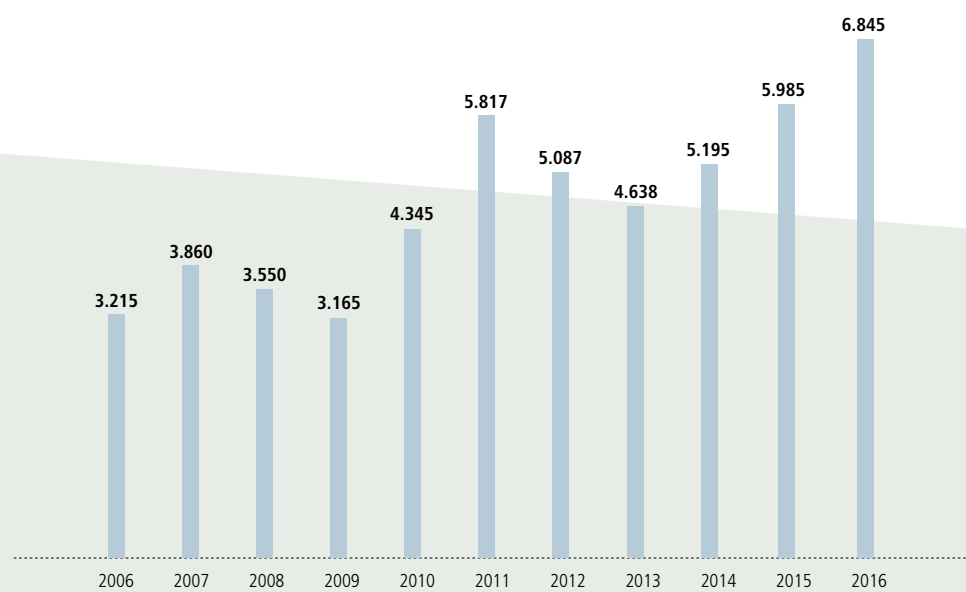
Veränderungen für die Branche ergeben sich zudem von der Konsumentenseite: Mit der steigenden Bedeutung des Online-Vertriebs wird die Distributionskette vom Produzenten über den Großhändler und Einzelhändler zum Konsumenten zunehmend neu definiert. Gleichzeitig reduzieren sich die Losgrößen, und das Tempo der Zustellung steigt.

Die Logistikbranche blickt auf erfolgreiche Jahre zurück. Der wachsende Bedarf nach logistischen Lösungen, gepaart mit anziehendem Konsum, führte zu immer neuen Umsatz-

rekorden. Laut einer aktuellen Studie von Bulwiengesa, einem der führenden unabhängigen Analysehäuser für den Immobiliensektor, soll die Nachfrage nach Logistikdienstleistungen mittel- bis langfristig weiter anziehen. Das gilt speziell auch für Deutschland. Wachstumsfördernd wirkt, dass die Bundesrepublik über eine hohe Zahl an Konsumenten mit einer entsprechend starken Kaufkraft verfügt. Ein weiteres Plus: Deutschland liegt im Herzen Europas und ist so ideal geeignet als Drehkreuz für die Versorgung vieler Regionen des europäischen Kontinents.

FLÄCHENUMSATZ LAGER- UND LOGISTIKFLÄCHEN IN DEUTSCHLAND

IN TM²



Quelle: BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. Dezember 2016

LOGISTIKIMMOBILIEN BLEIBEN ATTRAKTIV

KONSTANT HOHE NACHFRAGE

Von 2011 bis Mitte 2016 wurden deutschlandweit nach Angaben der Studie von Bulwiengesa rund 30 Mio. m² an Logistikflächen umgesetzt. Mit 10,6 Mio. m² entfällt der Löwenanteil auf Speditionen oder das Transportwesen. Dahinter folgen die Branchen Automotive, Lebensmittel und E-Commerce. Zusammen erreichen die drei Wirtschaftszweige einen Anteil von über 50 % des gesamten Zubaus in dem angegebenen Zeitraum.

Für das Gesamtjahr 2016 wird weiteres Wachstum im Zubau von Logistikflächen erwartet. Die Prognosen gehen von 4,7 Mio. m² an Neubauplogistikfläche aus. Dies wäre ein Wachstum von 40 % im Vergleich zu 2015. Unter den Top-5-Regionen finden sich Hamburg, München, Berlin, Düsseldorf und die Rhein-Main-Region. Als Hidden Champions werden mit Augsburg und Nürnberg auch zwei unserer Kernregionen gehandelt.

IM FOKUS DER INVESTOREN

Die Asset-Klasse Logistikimmobilie hat in den vergangenen Jahren eine zunehmende Aufmerksamkeit erfahren. Attraktive Renditen, gepaart mit einer im Vergleich

zu Büro- oder Einzelhandelsobjekten vergleichsweise geringen Zyklizität, ziehen sowohl nationale als auch internationale Investoren an. Entsprechend ist es wenig verwunderlich, dass die Nachfrage nach Logistikflächen als Investitionsobjekt weiter dynamisch wächst. 2015 wurde laut der Bulwiengesa-Studie hierzulande ein Transaktionsumsatz von 3,3 Mrd. EUR bei reinen Lager- und Logistikimmobilien erreicht und damit sowohl das Vorjahresergebnis von gut 2,8 Mrd. EUR sowie der fünfjährige Investmentmarkt-Durchschnitt von rund 2,3 Mrd. EUR deutlich übertroffen. Diese Dynamik hat sich auch im Jahr 2016 fortgesetzt. Inzwischen kommt mit rund 70 % der Großteil der Nachfrage nach Logistikflächen aus dem Ausland – insbesondere aus Europa und Nordamerika. Ausländische Investoren fokussieren sich zumeist auf große Investments mit einem Volumen von über 50 Mio. EUR. Unter den 20 größten Investoren, die in deutsche Logistikunternehmen investieren, finden sich immerhin zehn deutsche Gesellschaften. Ausländische Investoren konzentrieren sich überwiegend auf die Top-Regionen, wohingegen attraktive Objekte abseits der großen Ballungszentren häufiger von deutschen Investmentgesellschaften erworben werden.



AKTUELLE TRENDS IN DER LOGISTIKBRANCHE

- › **Globale Lieferketten** und ansteigende Nachfrage aus dem Ausland
- › **Zunehmende Individualisierung von Kundenanforderungen**
- › **Digitalisierung und Industrie 4.0**
- › **Nachhaltigkeit** („Green Logistics“), Ressourcenschonung, Emissionssenkung
- › **Demografischer Wandel der Gesellschaft**
- › **Knappe Infrastruktur**
- › **Zunehmende Arbeitsteilung**
- › **Verkehrsempässe**

PREISNIVEAU ENTWICKELT SICH WEITERHIN DYNAMISCH

Ein Indikator für die Nachfrage und damit verbunden die Attraktivität einer Logistikregion sind die zu zahlenden Kaufpreise.

Als weiteren Indikator für die Messung der Attraktivität einer Logistikregion zieht der Investmentmarkt häufig auch die Nettoanfangsrendite heran. Je niedriger ihr Wert, desto attraktiver und vor allem teurer ist der entsprechende Standort. Steigt die Nachfrage und damit der Preis pro Objekt, sinken entsprechend die Nettoanfangsrenditen. Neben Berlin mit der stärksten Dynamik in den vergangenen Jahren, weisen die Regionen Halle/Leipzig, Stuttgart, Hamburg und München die höchsten Entwicklungen auf. Absolut betrachtet verfügen München und Hamburg mit 5,4 % über die niedrigste Spitzenrendite im Beobachtungsjahr 2015, gefolgt von Berlin, Rhein-Main/Frankfurt, Köln und Düsseldorf, Stuttgart und Rhein-Ruhr mit Werten zwischen 5,5 und 5,9%. Auch für die Zukunft rechnen die Experten mit einem weiteren Renditerückgang in den Top-Regionen aufgrund der hohen Investorennachfrage – wenn auch nicht mehr ganz so dynamisch wie in den vergangenen Jahren. Davon könnten dezentrale Regionen und Märkte verstärkt profitieren, da hier die Renditen noch etwas höher liegen. Verglichen mit anderen Immobilienklassen bieten Logistikimmobilien trotz des Preisanstiegs der vergangenen Jahre weiterhin einen wahrnehmbaren Renditevorteil.

NEUE FORMEN DER LOGISTIK-IMMOBILIE: „LIGHT INDUSTRY“ – DIE NEUE ASSET-KLASSE

Veränderte Anforderungen erfordern neue Lösungen. Entsprechend entwickeln sich auch die standardisierten Logistikimmobilien laufend weiter. Flexibilität ist und bleibt Trumpf. Künftige Logistikimmobilien müssen sowohl standardisiert als auch drittverwendungsfähig sein, sich folglich in kürzester Zeit einer neuen Nutzung zuführen lassen.

Eine aktuelle Weiterentwicklung heißt: „Light Industry“. Unter dem Begriff werden verschiedene Prozesse und Aufgaben aus Produktion und Distribution vereint und der zunehmende Outsourcing-Trend der Industrie aufgegriffen. Neben Warenlagerung und -umschlag hat sich ein zunehmender Bedarf für Logistikimmobilien entwickelt, die dem Mieter die Möglichkeiten eröffnen, Waren vorzumontieren. Die neue Asset-Klasse stellt speziellere und technisch komplexere Bedürfnisse an eine Logistikimmobilie als der durchschnittliche Umschlagslogistiker. Eine höhere Beleuchtungsstärke, eine größere Dichte von Steckdosen und umfassende IT-Verkabelung sowie die Hallentemperatur sind nur ein paar Beispiele. Eine weitere Unterscheidung ist der höhere Bedarf an Büro- und Sozialflächen aufgrund der in der Regel größeren Anzahl von Mitarbeitern. In Sachen Standortwahl liegen Light-Industry-Objekte für gewöhnlich nah an den Produktionsstätten für die Endfertigung.

DIE LAGE IST GUT

Für Wohnimmobilien wie Logistikobjekte gilt: Der Standort macht sie attraktiv und entscheidet vielfach für oder gegen den Kauf eines bestehenden Objekts beziehungsweise den Bau eines neuen Objekts. Eine ideale Verkehrsanbindung durch direkte Zugänge zu Verkehrsknotenpunkten in Ballungsräumen ist ebenfalls sehr wichtig. Ein weiterer Faktor ist die Nähe zu Produktionsstandorten oder zu wichtigen Absatzmärkten. Neue Logistikstandorte entstehen heute vielfach in einer Entfernung von bis zu 50 Kilometer im Umkreis von Ballungszentren. Auf diese Weise lässt sich eine schnelle Auslieferung in den jeweiligen Großraum gewährleisten.

ca. **6** Mio. m²

Logistikfläche werden in Deutschland jährlich umgesetzt



FAKTEN: „LIGHT INDUSTRY“ – DIE NEUE ASSET-KLASSE

- › Neben Lagerung und -umschlag besteht hier die Möglichkeit zur Vormontage
- › Speziellere und technisch komplexere Anforderungen an die Logistikimmobilie, wie z. B. höhere Beleuchtungsstärke, umfassende IT-Verkabelung sowie die Hallentemperatur
- › Höherer Bedarf an Büro- und Sozialflächen aufgrund einer größeren Anzahl von Mitarbeitern
- › Nähe zur Produktionsstätte
- › Drittverwendungsfähigkeit

VIB ALS PARTNER IM BEREICH LOGISTIK

STARKE ARGUMENTE

Was macht VIB Vermögen nun zum idealen Partner für seine Mieter aus den Bereichen Logistik und „Light Industry“ sowie für potenzielle Verkäufer von Objekten oder Grundstücken? In aller Kürze: Wir haben die Erfahrung und das Wissen zu dem Markt, wir bieten alles aus einer Hand und wir setzen auf langfristige und verlässliche Geschäftsbeziehungen.

ERFAHRUNG AUS ÜBER 20 JAHREN

Wir sind seit 23 Jahren am Markt für Logistikimmobilien aktiv. In dieser Zeit haben wir zahlreiche Objekte geplant, entwickelt oder akquiriert. Um die Qualität unseres Portfolios auf einem hohen Niveau zu halten, nachhaltige Mietrenditen und geringe Leerstände zu gewährleisten, haben wir uns selbst strengen Investitionskriterien verschrieben und setzen konsequent auf eine effiziente Inhouse Objektverwaltung.

Darüber hinaus spielen die Lage und die Nutzungsmöglichkeit des Objekts eine entscheidende Rolle. Wir investieren insbesondere in Objekte, die im wirtschaftlich prosperierenden Süden der Bundesrepublik liegen und über eine positive wirtschaftliche Prognose verfügen. Speziell Süddeutschland verfügt über eine hohe Industriedichte und niedrige Arbeitslosigkeit, was in Summe zu einer hohen Kaufkraft führt. Die Region liegt zudem geografisch verkehrsgünstig im Zentrum Europas.

Mit Blick auf unsere Logistikkunden haben wir uns frühzeitig mit den Anforderungen der sogenannten „Light Industry“ beschäftigt. Durch unseren partnerschaftlichen Ansatz konnten wir hier schnell eine hohe fachliche Kompetenz aufbauen, die unsere Mieter zu schätzen wissen. Es spricht für sich, dass inzwischen sieben der zehn größten Mieter der VIB Vermögen AG, bezogen auf die Nettomieterlöse, diesem Bereich zugeordnet werden können. Diese Asset-Klasse wird auch in Zukunft im Zentrum unserer Aktivitäten stehen.



Foto: Logistikanlage in Scheßlitz

RUNDUM SORGLOS: WIR BIETEN ALLES AUS EINER HAND

Neben dem Erwerb von bereits fertig gestellten Objekten realisieren wir auch Eigenentwicklungen. Für diese Projekte sichern wir uns in der Regel bereits im Vorfeld Gewerbegrundstücke in attraktiven Lagen. Ob nun Eigenentwicklung oder gekauftes Objekt, stets behalten wir die Bedürfnisse unserer Mieter fest im Blick. Durch unsere Erfahrung im Logistikmarkt können wir viele Anforderungen unserer künftigen Mieter bereits vor der Bauphase berücksichtigen. Neuentwicklungen erfolgen regelmäßig in Zusammenarbeit mit dem künftigen Ankermieter. Entsprechend unserem risikobewussten Ansatz sind in der Regel bei Baubeginn weite Teile des künftigen Objekts bereits vermietet. So realisieren wir maßgeschneiderte Konzepte mit spürbarem Mehrwert für unsere Kunden und kombinieren dies mit einer hohen Planungssicherheit für uns.

Unsere Mieter schätzen an der VIB Vermögen, dass sie bei uns alles aus einer Hand bekommen. Die Leistungen reichen von der Auswahl des Grundstücks und dessen Erwerb bis zur individuellen Planung. Da wir vieles selbst oder mit sorgfältig ausgewählten Generalunternehmern anbieten, sind wir auch besonders schnell in der Umsetzung.

Wir verwalten den Großteil unserer Objekte in Eigenregie. Für uns hat das drei Vorteile: Erstens behalten wir so den direkten Draht zu unseren Mietern und gewinnen wichtige Erkenntnisse über deren Bedürfnisse oder die Entwicklung des jeweiligen Marktes. Zweitens werden wir auf diese Weise unseren hohen Qualitätsansprüchen am besten gerecht und drittens vermeiden wir hohe Kosten von Drittanbietern. Ein weiterer positiver Effekt: Für den Fall eines Mieterwechsels profitieren wir von unserem breiten Netzwerk in der Logistikbranche und können eine zügige Anschlussvermietung sicherstellen. Auf diese Weise bleibt unsere Leerstandsquote überdurchschnittlich niedrig.

Neben den Anforderungen unserer Kunden achten wir stets auf eine gute Drittverwendungsfähigkeit. Diese ergibt sich unter anderem aus der Kombination von guter Lage und hoher Funktionalität der Immobilie. Speziell für unsere „Logistik/Light Industry“-Kunden spielen Faktoren wie das Hallendesign mit einer aus-

reichenden Deckenhöhe oder Bodentraglast eine große Rolle. Zudem werden Themen wie die Elektromobilität beziehungsweise die Integration von Ladestationen gleich zu Beginn mit bedacht.

UNSER CREDO: LANGFRISTIGER FOKUS UND VERLÄSSLICHE PARTNERSCHAFT

Wir profitieren beim Kauf und der Entwicklung von Immobilien von einem breiten Netzwerk an regionalen Partnern. Dazu zählen renommierte Unternehmen und Mieter, Banken sowie andere Intermediäre bis hin zu Kommunen und lokalen Entscheidern. Dank unseres Wissens um die regionalen Anforderungen und Besonderheiten können wir viele der Bedürfnisse der Verkäufer und potenziellen Mieter antizipieren. Das macht uns zu einem gern gesehenen Vertragspartner, auch wenn es um die Erschließung neuer Logistikstandorte geht.

Dies hilft uns außerdem bei der frühzeitigen Sicherung neuer Grundstücke für die Entwicklung von Logistikflächen wie beispielsweise im Interpark bei Ingolstadt.

Was uns darüber hinaus besonders macht? Wir pflegen unsere persönlichen und von gegenseitigem Vertrauen geprägten Kontakte regelmäßig, denn Verlässlichkeit hat für uns höchsten Stellenwert. Auf diese Weise schaffen wir es, langfristige und vertrauensvolle Partnerschaften aufzubauen. Wir verfolgen den Ansatz, Objekte dauerhaft in das eigene Portfolio zu nehmen. Für den Mieter heißt das Planungssicherheit in puncto Vermieter und kein ständiger Wechsel des Ansprechpartners.

Unsere Mieter honorieren dies in der Regel mit langfristigen Mietverträgen, was auch für uns eine hohe Planungssicherheit mit sich bringt. Wir freuen uns, dass auch 2016 die durchschnittliche Laufzeit aller Mietverträge über unser Portfolio hinweg mit rund sechs Jahren auf dem guten Niveau des Vorjahres verblieb. Aufgrund unserer hohen Kundenbindung verlängern sich Mietverträge mit anfänglich kurzen Restlaufzeiten zumeist automatisch oder gehen in ein unbefristetes Mietverhältnis über. Auch auslaufende Mietverträge oder Erweiterungswünsche gehen wir frühzeitig und lösungsorientiert an.

Neben der Dauer der Mietverträge wirkt sich unser langfristiger Ansatz auch auf die Mietbedingungen aus: Auch hier setzen wir auf faire Konditionen verbunden mit einer kontinuierlichen Auslastung der Objekte statt auf kurzfristiges Renditestreben. Dazu gehören für uns auch regelmäßige Reparatur- und Instandhaltungsinvestitionen in das Mietobjekt. Nur wenn wir die Objekte dauerhaft in einem guten Zustand halten, können wir auch unsere Mieter langfristig an uns binden.

Speziell im Logistikbereich verfügen wir seit langer Zeit über eine Reihe namhafter Mieter, darunter mittelständische Logistiker wie die Rudolph-Gruppe, Geis Industrie-Service oder der Imperial Automotive Logistics GmbH sowie bekannte Marken wie Audi oder Continental. Im übrigen werden alle Unternehmen vor Abschluss eines Mietvertrages auf ihre Bonität hin geprüft, um das Mietausfallrisiko auf ein Minimum zu begrenzen.



5 GUTE GRÜNDE FÜR DIE VIB IM LOGISTIKMARKT

- ✓ **Langjährige Erfahrung und Expertise in den Asset-Klassen Logistik und Light Industry**
- ✓ **Ausgezeichnetes Netzwerk in attraktiven Logistikregionen**
- ✓ **Bereits zahlreiche Immobilien geplant, entwickelt oder akquiriert**
- ✓ **Maßgeschneiderte Konzepte im Zusammenarbeit mit dem Kunden**
- ✓ **Drittverwendungsfähigkeit der Immobilien ist gegeben**

EINZELHANDEL WÄCHST WEITER

Die Einzelhandelsbranche: Die Möglichkeiten des Online-Shoppings haben die Kaufgewohnheiten der Konsumenten verändert. Die Antwort der Einzelhändler auf diese Veränderungen heißt „Multichannel“: Also den strategischen Ansatz, die potenziellen Konsumenten auf mehreren Verkaufskanälen zu erreichen. Der stationäre Handel bleibt jedoch langfristig der dominierende Vertriebsweg der Branche.

Die Veränderung der Einkaufsgewohnheiten lässt sich auch an den Wachstumswerten ablesen. Insgesamt prognostiziert der Handelsverband Deutschland für das Geschäftsjahr 2016 ein gutes Umsatzwachstum von 2,5 % auf rund 486 Mrd. EUR. Der stationäre Handel wuchs um rund 1 %. Deutlich stärker entwickelte sich hingegen der Online-Handel: Er legte im gleichen Zeitraum um 11 % zu.

Die Prognose für die Wachstumsaussichten in der Branche sind weiterhin sehr positiv. So blicken die Konsumenten in Deutschland laut einer Studie der GfK – Gesellschaft für Konsumforschung – weiterhin optimistisch in die Zukunft, was sich positiv auf die Einzelhandelsumsätze auswirken sollte.

↗ **1%**

Umsatzwachstum im Sektor
des stationären Einzelhandels

VS.

↗ **11%**

Umsatzwachstum im
Sektor Online-Handel

NEUE ANFORDERUNGEN AN EINZELHANDELSIMMOBILIEN

In Zusammenhang mit den sich ändernden Einkaufsgewohnheiten werden sich perspektivisch die Anforderungen an Einzelhandelsimmobilien verändern. Dies betrifft nicht nur den Einzelhandel an sich, sondern speziell auch dessen Logistikprozesse. Ein Beispiel: Der stärker werdende Online-Handel benötigt insgesamt weniger Verkaufsflächen, wohl aber verkehrsgünstig gelegene Logistikzentren. Gleichzeitig eröffnen Online-Händler vermehrt größere Outlet-Geschäfte, um auf diese Weise die Nähe zu ihren Kunden nicht zu verlieren.

Dies wiederum steigert die Nachfrage nach Verkaufsflächen speziell in den guten und sehr guten Lagen in der Nähe von Großstädten und in Ballungszentren. Gleichzeitig steigt die Flächennachfrage. So haben moderne Einzelhandelsmärkte heute häufig das Dreifache der Fläche als noch vor 20 Jahren. Entsprechend gewinnen Kriterien wie Lagermöglichkeiten, Infrastruktur, Flexibilität und Erweiterungspotenzial einer Immobilie an Bedeutung.

Im Zuge der Verbreitung des Multichannel-Ansatzes wandelt sich der stationäre Handel zunehmend auch von der reinen Präsentation von Produkten zu einem Ort, an dem eine Art Einkaufserlebnis stattfindet. Die Einzelhändler müssen dem Konsumenten am Point of Sale einen Mehrwert bieten, den die Kunden in dieser Form weder im Internet noch bei den Wettbewerbern finden.

NACHFRAGE NACH EINZELHANDELS- IMMOBILIEN WEITERHIN HOCH

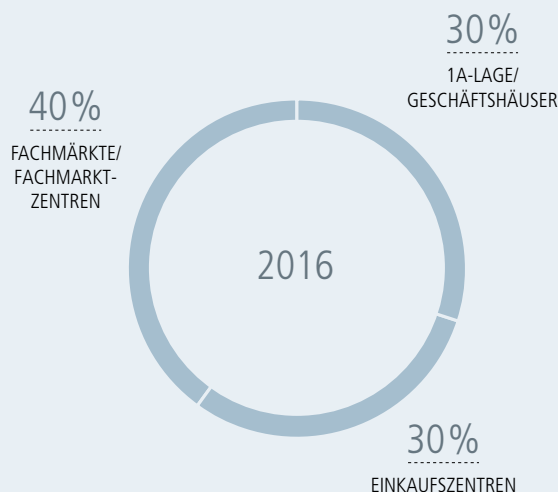
In Deutschland gibt es laut einer Studie der Deutschen Bank heute fast 120 Mio. m² Einzelhandelsflächen. Deren Wert wird auf 160 bis 200 Mrd. EUR geschätzt. Auf diesen Flächen werden jährlich fast 400 Mrd. EUR umgesetzt. Der Studie zufolge sehen internationale Investoren im deutschen Markt noch deutliches Wertsteigerungspotenzial.

In der Vergangenheit hatte das Transaktionsvolumen bei Einzelhandelsimmobilien immer wieder neue Rekordwerte erreicht und im Jahr 2015 nach Angaben einer Studie von BNP Paribas sogar das zweitbeste Ergebnis aller Zeiten erzielt. Im Betrachtungsjahr 2015 wurde der Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre um etwa 74 % übertroffen. Dabei machten Fach- und Supermärkte knapp ein Drittel des gesamten Volumens aus.

2016 entwickelte sich das Transaktionsvolumen bei Einzelhandelsimmobilien zunächst deutlich moderater. Ursächlich hierfür war insbesondere das knappe Angebot in den Top-Lagen. Doch bereits ab dem dritten Quartal 2016 war eine spürbare Erholung des Transaktionsvolumens wahrzunehmen. Im Berichtsjahr 2016 waren es erneut vor allem Fach- und Supermärkte, die besonders stark nachgefragt wurden. Angesichts dieser Rahmenbedingungen gerieten die Renditen in dieser Asset-Klasse jedoch unter Druck.

Basierend auf der Entwicklung der vergangenen Monate rechnen wir mit einer konstant hohen Nachfrage nach Einzelhandelsimmobilien in der Zukunft. Aufgrund der anhaltend niedrigen Zinsen suchen professionelle Anleger nach lukrativen Investitionsmöglichkeiten. Ein weiterer Grund liegt in der positiven Umsatzentwicklung im Einzelhandel, die den Bedarf an geeigneten Mietflächen steigen lässt.

TRANSAKTIONSVOLUMEN EINZELHANDELSBRANCHE NACH GEBÄUDETYPE 2016



Quelle: Colliers International, Deutschland Marktbericht, 2016/2017

PARTNER MIT MEHRWERT FÜR EINZELHÄNDLER

Auch für Einzelhändler ist die vor- und nachgelagerte Logistik ein wichtiger Erfolgsfaktor. Mit unserer mehr als 20-jährigen Erfahrung in beiden Sektoren können wir daher einen wichtigen Beitrag zur Optimierung von Nutzungskonzepten für den Einzelhandel leisten.

Als Bestandshalter von Einzelhandelsimmobilien ist es besonders wichtig, dass unsere Objekte und das Einkaufserlebnis in den Augen der Konsumenten attraktiv bleiben. Nur so können wir langfristig auch unsere Mieter an uns binden. Ein gutes Beispiel für gelungene Modernisierungsmaßnahmen ist die Neugestaltung des City Centers Gersthofen, die wir 2016 abgeschlossen haben. Hier haben wir rund 1 Mio. EUR in die Revitalisierung der gesamten Immobilie investiert. Die Maßnahmen umfassten umfangreiche Arbeiten in allen Innen- und Außenbereichen. Modernste Technologien, ein einheitlicher Außenauftritt inklusive der Aufwertung der Werbemaßnahmen und ein neues Orientierungssystem sorgen für ein vielseitiges und attraktives Einkaufserlebnis.

CORPORATE GOVERNANCE & NACHHALTIGKEIT

CORPORATE GOVERNANCE

Corporate Governance steht für eine verantwortungsbewusste, transparente und auf langfristige Wertschöpfung ausgerichtete Unternehmensführung. Wir sind davon überzeugt, dass gute Corporate Governance eine wesentliche Grundlage für nachhaltigen Unternehmenserfolg ist und das Vertrauen unserer Aktionäre, Geschäftspartner und Mitarbeiter sowie der Finanzmärkte in unser Unternehmen stärkt.

ANGABEN ZU UNTERNEHMENSFÜHRUNGSPRAKTIKEN

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

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

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

ARBEITSWEISE VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Wesensmerkmal des deutschen Aktienrechts ist das duale Führungssystem mit Vorstand und Aufsichtsrat. Der Vorstand ist das Leitungsorgan und der Aufsichtsrat das Kontrollorgan der Aktiengesellschaft. Der Vorstand 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 Vorstand der VIB Vermögen AG besteht seit 1. Januar 2017 aus zwei Mitgliedern. Der Aufsichtsrat setzt sich aus drei Mitgliedern zusammen. Die laut Satzung jeweils für fünf Jahre gewählten Aufsichtsratsmitglieder spiegeln mit ihren beruflichen Erfahrungen die Aktivitäten der VIB Vermögen AG wider.

Bei der Wahl der Aufsichtsratsmitglieder werden neben der Erfahrung insbesondere die für die Wahrnehmung des Amtes notwendigen Kenntnisse und Fähigkeiten beachtet. Aufgrund der Größe der Gesellschaft hat der Aufsichtsrat keine Ausschüsse gebildet, da ein effektives Arbeiten im Gesamtgremium ohne weiteres möglich ist. Für seine Arbeit hat der Aufsichtsrat eine Geschäftsordnung festgelegt. Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn alle drei Aufsichtsratsmitglieder an der Beschlussfassung teilnehmen. Er beschließt mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Der Aufsichtsratsvorsitzende koordiniert die Arbeit im Aufsichtsrat, leitet die Sitzungen und nimmt die Belange des Aufsichtsrats nach außen wahr. Im Bericht des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung werden Einzelheiten zur Tätigkeit des Aufsichtsrats im abgelaufenen Geschäftsjahr dargestellt.

Vorstand und Aufsichtsrat der VIB Vermögen AG arbeiten eng und vertrauensvoll bei der Wahrnehmung ihrer gesetzlichen Aufgaben zusammen. Ziel ist die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes. Der Aufsichtsrat wird in Strategie und Planung sowie in alle Fragen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen eingebunden. Für bedeutende Geschäftsvorgänge bestehen vom Aufsichtsrat festgelegte Zustimmungsvorbehalte. Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig, umfas-

send und zeitnah schriftlich sowie in den Aufsichtsrats-sitzungen über alle für das Unternehmen bedeutenden Entwicklungen und Ereignisse. Hierzu gehören die all-gemeine Geschäftsentwicklung, Planung und Risikolage ebenso wie die vom Vorstand eingesetzten Compliance-Maßnahmen zur Einhaltung von Regeln und Gesetzen im Unternehmen. Bei Bedarf tagt der Aufsichtsrat auch ohne den Vorstand und es finden außerordentliche Aufsichtsratssitzungen statt. Interessenkonflikte von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern, die dem Aufsichtsrat offenzulegen sind, traten im Geschäftsjahr 2016 nicht auf. Berater- und sonstige Dienstleistungs- und Werkverträge zwischen den Mitgliedern der Verwaltung und der Gesellschaft bestanden im Geschäftsjahr 2016 nicht.

VORSTANDSVERGÜTUNG

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

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

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

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

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

Sonderleistungen wurden den Vorstandsmitgliedern im Geschäftsjahr 2016 vom Aufsichtsrat nicht gewährt. Darüber hinaus bestehen für den Vorstand keine Aktienoptionsprogramme und ähnliche wertpapierorientierte Anreizsysteme.

WEITERE ELEMENTE GUTER CORPORATE GOVERNANCE

INFORMATION UND TRANSPARENZ FÜR AKTIONÄRE

Die Hauptversammlung ist nach dem Gesetz das Medium für die Aktionäre der VIB Vermögen AG zur Stimmrechtsausübung und zur Informationsbeschaffung. Unsere Aktionäre nehmen ihre Rechte in der jährlichen 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 aktuelle Hauptversammlung sind gemäß den aktienrechtlichen Vorschriften auf unserer Internetseite (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, dass die Aktionäre zeitnah, umfassend und effektiv informiert werden. 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 Hauptversamm-

lung 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 veröffentlichen wir die Präsenz und die Abstimmungsergebnisse auf unserer Internetseite (www.vib-ag.de) unter der Rubrik „Investor Relations“. Die nächste ordentliche Hauptversammlung findet am 29. Juni 2017 in Ingolstadt statt.

Alle Halbjahres- und Geschäftsberichte sowie die Zwischenmitteilungen sind auf der Internetseite der Gesellschaft abrufbar. Aktionäre, interessierte Investoren, Analysten sowie die Medien werden vom Vorstand regelmäßig, zeitgleich und unverzüglich über wesentliche Entwicklungen der Gesellschaft informiert. Über aktuelle Ereignisse und neue Entwicklungen informieren Corporate News bzw. gegebenenfalls Ad-hoc-Mitteilungen. Die Internetseite der Gesellschaft (www.vib-ag.de) bietet der interessierten Kapitalmarktöffentlichkeit im Bereich „Investor Relations“ darüber hinaus umfangreiche Informationen zur VIB Vermögen AG. Wichtige Termine für die Aktionäre werden jährlich in einem Finanzkalender zusammengestellt und im Internet veröffentlicht. Die Finanzberichte, der Finanzkalender und die Ad-hoc-Mitteilungen stehen im Internet (www.vib-ag.de) unter „Investor Relations“ zur Verfügung.

COMPLIANCE

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

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

RISIKOMANAGEMENT

Zum Erfolg einer guten Corporate Governance trägt auch ein verantwortungsbewusster Umgang mit Geschäftsrisiken, d. h. ein wirksames Risikomanagement, bei. Ein solches Risikomanagement dient dazu, Risiken frühzeitig zu erkennen, zu bewerten und entsprechende Gegenmaßnahmen einzuleiten. Dem Vorstand der VIB Vermögen AG stehen dazu unternehmensspezifische Berichts- und Kontrollsysteme zur Verfügung, die kontinuierlich weiterentwickelt werden. Alle Bereiche des Unternehmens sind in diese Systeme eingebunden. Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig über bestehende Risiken und deren Entwicklung. Der Aufsichtsrat befasst sich im Rahmen der Jahresabschlussprüfung insbesondere mit der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses einschließlich der Berichterstattung, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des Risikomanagements, der Compliance sowie der Abschlussprüfung. Über die Grundsätze des Risikomanagementsystems sowie die aktuellen Unternehmensrisiken berichten wir im Risikobericht des Geschäftsberichts 2016.

RECHNUNGSLEGUNG UND ABSCHLUSSPRÜFUNG

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

Der Jahresabschluss der VIB Vermögen AG und der Konzernabschluss wurden von dem durch die Hauptversammlung 2016 gewählten Abschlussprüfer S&P GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Augsburg, geprüft und vom Aufsichtsrat festgestellt und gebilligt. Die Prüfungen erfolgten nach den deutschen Prüfungsvorschriften und unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgelegten Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung. Bevor der Vorschlag zur Wahl des Abschlussprüfers unterbreitet wurde, holte der Aufsichtsrat vom Prüfer eine Erklärung ein, inwieweit Beziehungen des Prüfers sowie seiner Organe und Prüfungsleiter zu der Gesellschaft oder deren Organmitgliedern bestehen. Zweifel an dessen Unabhängigkeit bestanden nicht.

NACHHALTIGKEIT

Wir bei der VIB Vermögen AG sind uns unserer Verantwortung bewusst. Nachhaltigkeit heißt bei uns insbesondere Langfristigkeit. Wir denken nicht in Quartalen, sondern verfolgen eine vorausschauende Strategie. In diesem Sinne haben wir 2016 erneut gezeigt, dass wir uns dieser Verantwortung stellen und auch in den Disziplinen Ökonomie, Ökologie, Mitarbeiter und Gesellschaft vorbildlich sein wollen.

Immobilien bieten in Bezug auf Nachhaltigkeit zahlreiche Ansatzpunkte, die über die bestehenden gesetzlichen Vorgaben hinausgehen. Dabei ist es zweitrangig, ob es sich um Logistik-, Handels- oder Büroflächen handelt. Sowohl bei unseren Neubauten als auch bei Bestandsobjekten achten wir auf ökologische Aspekte wie eine ressourcenschonende Bauweise oder die nachhaltige Nutzbarkeit des Gebäudes. Ziel ist es, eine gute ökonomische aber auch ökologische Bilanz über die gesamte Nutzungsdauer des Objekts zu erreichen.

Das Thema Nachhaltigkeit wird bei der VIB Vermögen AG auf Ebene des Gesamtvorstandes verantwortet. Auf Seiten des Aufsichtsrats wird Nachhaltigkeit ebenso vom Gesamtgremium des Aufsichtsrats begleitet und kontrolliert. Die operative Umsetzung nachhaltigkeitsbezogener Themen erfolgt durch die Linienfunktionen der VIB Vermögen AG. Die Teilverantwortlichen sorgen im Rahmen des Tagesgeschäfts dafür, dass vereinbarte Standards und Maßnahmen umgesetzt und Ziele erreicht werden. Die Teilverantwortlichen kommen aus dem Bereich Objektmanagement, Projektentwicklung, Bauleitung und Bauüberwachung, Rechnungswesen und Kommunikation.

EFFIZIENTE NEUBAUPROJEKTE

Damit unsere Neubauvorhaben höchsten ökologischen Maßstäben gerecht werden, berücksichtigen wir bereits mit der Standortwahl wichtige Faktoren wie den Schallschutz, mögliche Ausgleichsflächen oder die optimale Nutzung der Infrastruktur.

Darüber hinaus hat gerade bei Neubauprojekten vor dem Hintergrund steigender Strompreise ein möglichst niedriger Energieverbrauch einen immer höheren Stellenwert. Zumeist planen wir unsere Eigenentwicklungen so, dass alle Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) über-

erfüllt werden. Gleichzeitig setzen wir so weit als möglich auf recyclingfähige Materialien und nachwachsende Rohstoffe. Um unsere Immobilien möglichst kosten- und umweltbewusst zu bewirtschaften, nutzen wir außerdem modernste Technologien: So schaffen wir beispielsweise Ladestationen, damit unsere Kunden vermehrt auf Elektromobilität setzen können. Wir begrüßen zudem die Nutzung von erneuerbaren Energien und nutzen diese wo immer möglich und wirtschaftlich sinnvoll: Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung, Regenwasserversickerung, Nutzung von Tageslicht, um die Flächen zu beleuchten, sowie Erdwärme, um die Gebäude im Winter zu beheizen beziehungsweise in den Sommermonaten zu kühlen.

ENERGIEEFFIZIENTE BAUWEISE AM BEISPIEL DER NEUEN UNTERNEHMENSZENTRALE

Jüngstes Beispiel für eine energieeffiziente Bauweise der VIB Vermögen AG ist die neue Unternehmenszentrale an unserem Stammsitz in Neuburg an der Donau. Bei der Realisierung dieses Bauvorhabens haben wir besonders auf den Einsatz modernster Technik geachtet: Neben den neuesten Standards in Sachen Kühl- und Klimatechnik in Verbindung mit Wärmepumpen sind eine Photovoltaikanlage, eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, LED-Beleuchtung und Ladestationen im Bereich Elektromobilität im Einsatz.



Durch dieses Vorgehen ist sichergestellt, dass unsere Objekte in puncto CO₂-Emissionswerte einen sehr hohen Standard erfüllen. Alle diese Maßnahmen zusammen gewährleisten eine hohe Umweltverträglichkeit, bringen ökonomische Vorteile für uns und unsere Mieter und tragen bei Bedarf letztlich auch zu einer i. d. R. reibungslosen Anschlussvermietung bei.

OPTIMIERTE BESTANDSOBJEKTE

Eine wichtige Rolle spielt auch die Instandhaltung, Modernisierung und Weiterentwicklung unserer Bestandsobjekte. Wir erhalten somit nicht nur den Wert der Immobilien, sondern erhöhen durch diese Maßnahmen auch die Attraktivität der Objekte für unsere Mieter. Dazu gehört unter anderem der Einsatz moderner Beleuchtungssysteme mit dynamischer Lichtsteuerung und LED-Technologie. Die daraus resultierenden Stromeinsparungen liegen nicht selten bei Werten von über 80 %. Die Gesamtkosten für diese Art von Investitionen amortisieren sich in der Regel innerhalb von zwei bis drei Jahren.

LANGFRISTIGE FINANZIERUNGSLÖSUNGEN

Das Thema Nachhaltigkeit spielt auch bei der Finanzierung unserer Objekte eine zentrale Rolle. Den Großteil unserer Immobilien haben wir über Annuitätendarlehen bei lokal ansässigen Banken finanziert, wodurch die monatlichen Rückzahlungsraten exakt planbar sind. Bei dieser Art der Finanzierung gibt es kein Refinanzierungsrisiko, lediglich der künftige Zinssatz wird bei Ablauf der Zinsbindungsfrist neu verhandelt. Insgesamt führen die mit Annuitätendarlehen verbundenen regelmäßigen Tilgungszahlungen zu einer stetigen Reduzierung der Bankverbindlichkeiten und somit zu einer nachhaltigen Steigerung des Substanzwertes der Gesellschaft.

DEN MITARBEITERN UND DER REGION VERBUNDEN

Wir setzen alles daran, dass sich unsere Mitarbeiter bei uns wohl fühlen, bestmöglich entfalten können und uns mitsamt ihrer Erfahrung und ihrem Fachwissen erhalten bleiben. Wir freuen uns über eine lange Unternehmenszugehörigkeit und geringe Fluktuation und sehen dies als Beleg für ein gutes Arbeitsumfeld. Auch für die Zukunftssicherung unserer Belegschaft leisten wir einen Beitrag. Seit letztem Jahr unterstützen wir alle Mitarbeiter im VIB-Konzern mit einer betrieblich finanzierten Altersvorsorge.

Darüber hinaus räumen wir der Aus- und Weiterbildung unserer Mitarbeiter einen hohen Stellenwert ein. Neben dem Angebot interner Seminar- und Schulungsveranstaltungen ist die VIB seit 2013 auch ein von der Industrie- und Handelskammer (IHK) zertifizierter Ausbildungsbetrieb für Immobilienkaufleute. Zudem fördern wir die Weiterbildung unserer Mitarbeiter zum IHK-geprüften Immobilienfachwirt.

Gleichzeitig fühlen wir uns auch dem gesellschaftlichen Umfeld verpflichtet, in dem wir uns in den vergangenen 20 Jahren so überaus positiv entwickeln konnten. Diesem möchten wir etwas zurückgeben. Neben der Unterstützung bei der Einrichtung eines immobilienwirtschaftlichen Lehrstuhls an der Technischen Hochschule Ingolstadt, fördert die VIB regelmäßig soziale Einrichtungen und Initiativen in der Region. Ferner berücksichtigen wir verstärkt regionale Unternehmen bei der Vergabe von Aufträgen und Dienstleistungen rund um unser Kerngeschäft, beispielsweise für die Instandhaltung unserer Objekte.

KONZERNLAGEBERICHT

DETAILINDEX

40 GRUNDLAGEN DES KONZERNS

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

42 WIRTSCHAFTSBERICHT

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

49 RISIKO- UND CHANCENBERICHT

- 49 Risikobericht
- 52 Risiken des Unternehmens
- 55 Chancenbericht

56 PROGNOSEBERICHT

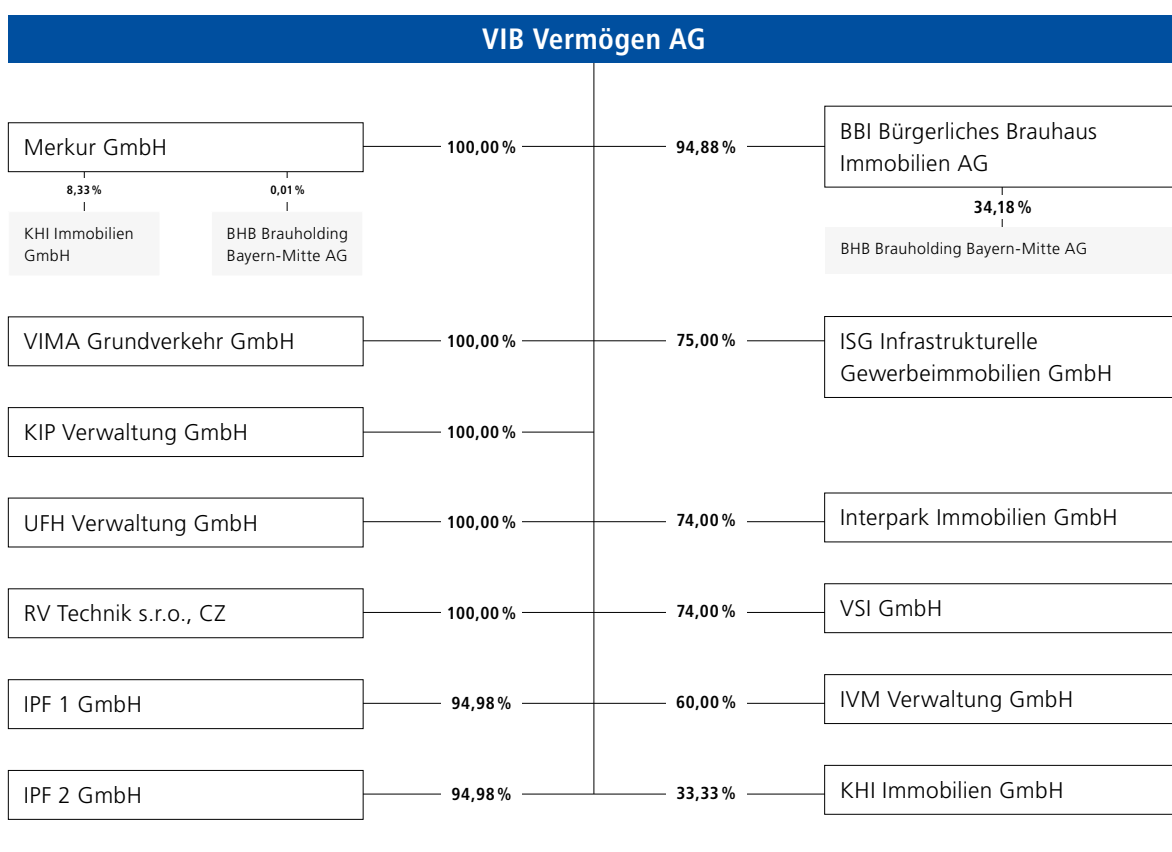
GRUNDLAGEN DES KONZERNS

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 Gesellschaft, die seit nunmehr über 20 Jahren erfolgreich am Markt tätig ist. Unser Fokus liegt auf Logistik- und Einzelhandelsimmobilien im wirtschaftsstarken süddeutschen Raum. 1993 in Form einer Personengesellschaft gegründet, erfolgte im Jahr 2000 die Umwandlung in eine Aktiengesellschaft. Seit 2005 notieren die Aktien der VIB an den Börsen München (m:access) und Frankfurt (Open Market).

Unser Geschäftsmodell basiert auf einer „Develop-or-buy-and-hold“-Strategie: Wir entwickeln von Grund auf neue Immobilien und erwerben bereits vermietete Bestandsobjekte, um diese dauerhaft in unser Portfolio zu übernehmen und daraus langfristige Mieteinnahmen zu erwirtschaften. Zudem ist die VIB an Gesellschaften mit Immobilienvermögen beteiligt. Zum 31. Dezember 2016 umfasste unser Portfolio insgesamt 104 attraktive Logistik- und Light-Industry-Immobilien und Fachmarktzentren, sowie Gewerbe- und Dienstleistungszentren mit einer vermietbaren Gesamtfläche von über 1 Mio. m². Wir verwalten unser Immobilienportfolio in Eigenverantwortung. Dabei werden wir von unserer 100-prozentigen Tochtergesellschaft, der Merkur GmbH, unterstützt.

BETEILIGUNGSÜBERSICHT ZUM 31. DEZEMBER 2016



Im Jahr 2007 erwarben wir die Mehrheitsbeteiligung an der BBI Immobilien AG. Zum Ende des Geschäftsjahres 2016 betrug die Beteiligungsquote 94,9 % des Grundkapitals an der BBI Immobilien AG. An der im November 2009 gegründeten BHB Brauholding Bayern-Mitte AG (BHB Brauholding AG), einer Beteiligungsgesellschaft der BBI Immobilien AG, hält die VIB Vermögen AG indirekt 34,2 % der Anteile.

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

2. UNTERNEHMENSZIELE UND -STRATEGIE

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

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

DEVELOP-OR-BUY-AND-HOLD-STRATEGIE

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

Sowohl bei der Akquisition bestehender Objekte als auch bei der Entwicklung eigener Immobilien stützen wir uns auf ein umfassendes Netzwerk regionaler Partner. Neben der Wahl des richtigen Standorts im Rahmen der Eigenentwicklungen ist ein wichtiges Element, dass wir unsere Bauvorhaben im Regelfall erst dann beginnen, wenn für

einen wesentlichen Teil des geplanten Objekts bereits verlässliche Mietzusagen vorliegen. Diese Vorgehensweise minimiert unsere Projekt- und Finanzierungsrisiken und ermöglicht im Sinne des Kunden eine zügige und bedarfsgerechte Abwicklung des Bauvorhabens.

NACHHALTIGE FINANZIERUNG

Wir legen den Schwerpunkt unserer Finanzierung auf Anuitätendarlehen und verfolgen somit einen nachhaltigen Finanzierungsansatz. Durch die fortlaufende Tilgung der Darlehen steigern wir kontinuierlich den Substanzwert unseres Portfolios, den sogenannten Net Asset Value (NAV). Eine solide Finanzierung sowie ein ausgewogener LTV (Loan to Value) von rund 54 % ermöglichen es uns, bei Bedarf neues Kapital zu attraktiven Konditionen aufzunehmen.

INHOUSE-PORTFOLIO-VERWALTUNG

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

3. STEUERUNGSSYSTEM

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

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

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

STEUERUNGSKENNZAHLEN

Kennzahl	Beschreibung	2016	2015
Finanzielle Leistungsindikatoren			
Summe betriebliche Erträge	Summe betriebliche Erträge lt. GuV	79,9 Mio. EUR	75,6 Mio. EUR
EBIT	Ergebnis vor Zinsen und Steuern (ohne Bewertungsergebnis und Sondereinflüsse)	61,1 Mio. EUR	57,0 Mio. EUR
EBT	Ergebnis vor Steuern (ohne Bewertungsergebnis und Sondereinflüsse)	40,8 Mio. EUR	36,5 Mio. EUR
FFO	Funds from Operations (Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit)	35,8 Mio. EUR	32,6 Mio. EUR
		Wert per 31.12.2016	Wert per 31.12.2015
Leerstandsquote	Auf Basis der effektiven Jahresnettomiete	1,3 %	1,8 %
Durchschnittliche Verzinsung des Darlehensportfolios	Fix und variabel verzinsten Darlehen	3,11 %	3,67 %

4. MITARBEITER

Zum Ende des Geschäftsjahres 2016 hat die VIB-Gruppe neben den drei Vorständen 31 kaufmännische Mitarbeiter (31.12.2015: 31 Mitarbeiter) beschäftigt. Darüber hinaus waren zusätzlich 5 gewerbliche Mitarbeiter (31.12.2015: 6 Mitarbeiter) überwiegend in Teilzeitbeschäftigungsverhältnissen für die Bewirtschaftung der Immobilien angestellt. Die hier entstehenden Aufwendungen werden über die Nebenkosten auf die Mieter umgelegt.

Der Vorstand setzte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr zusammen aus Ludwig Schlosser (Vorsitzender), Holger Pilgenröther (Bereich Finanzen) und Martin Pfandzelter (Bereich Immobilien). Zum 31. Dezember 2016 ist Herr Schlosser altersbedingt und auf eigenen Wunsch aus dem Vorstand ausgeschieden. Seit 1. Januar 2017 besteht

der Vorstand aus den beiden Mitgliedern Martin Pfandzelter (Vorsitzender) und Holger Pilgenröther (Bereich Finanzen).

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

WIRTSCHAFTSBERICHT

1. MARKT- UND WETTBEWERBSUMFELD

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Die Entwicklung der Weltwirtschaft ist 2016 hinter den Erwartungen zurückgeblieben und liegt mit einem Wachstum von 3,1 % in etwa auf dem Niveau des Vorjahres. Auch beim weltweiten Handel hielt die Schwächephase weiter an. Ging die Welthandelsorganisation WTO beim Wachs-

tum des Handelsvolumens im April 2016 noch von einem Plus von 2,8 % aus, so stand am Jahresende noch ein Zuwachs von 1,7 % zu Buche. Als Hauptursache werden eine schwächere Konjunktur in den Schwellenländern wie China und Brasilien aber auch ein im Vergleich zu den Vorjahren geringeres Wirtschaftswachstum in den USA genannt.

In einem schwierigen weltwirtschaftlichen Umfeld zeigte sich die deutsche Wirtschaft im vergangenen Jahr weiterhin robust. Die derzeit hohen Unsicherheiten, etwa über

die künftige Ausrichtung der US-amerikanischen Politik, die Folgen des Brexit-Votums und die Auswirkungen des Verfassungsreferendums in Italien, hatten bislang keine nennenswerten Auswirkungen auf die deutsche Wirtschaft. Zum relativ kräftigen Wirtschaftswachstum trugen ein niedriger Ölpreis, niedrige Zinsen, eine hohe Nachfrage nach Wohnraum und nicht zuletzt die zunehmenden Investitionen im öffentlichen Sektor bei. Insgesamt konnte beim Bruttoinlandsprodukt (BIP) eine Steigerung von 1,9 % erreicht werden, was somit leicht über dem Niveau des Vorjahres lag (Vorjahr: 1,7 %).

Aufgrund des schwierigen internationalen Wirtschaftsumfelds entwickelten sich die deutschen Exporte im vergangenen Jahr weniger gut als erwartet. Während der Außenhandel mit den europäischen Ländern zulegen konnte, nahm das Handelsvolumen mit den Ländern außerhalb der Europäischen Union spürbar ab. Auch wenn das Plus bei den Exporten am Jahresende mit 2,5 % geringer ausfiel als erwartet, verteidigte Deutschland in 2016 erneut seinen Status als Land mit dem weltweit größten Leistungsbilanzüberschuss.

Die Teuerungsrate lag 2016 mit 0,5%, wie auch schon im Vorjahr, auf einem sehr niedrigen Niveau (Vorjahr: 0,3 %). Ausschlaggebend hierfür waren hauptsächlich ein im Jahresdurchschnitt nach wie vor niedriger Ölpreis sowie niedrige Energie- und Strompreise. Demgegenüber hat sich die Kaufkraft je Einwohner in Deutschland weiter verbessert, wenn auch mit einem Plus von 1,9 % die Steigerung geringer ausfiel also noch ein Jahr zuvor (Vorjahr: 2,7 %). Die Zunahme der Kaufkraft stützte auch die privaten Konsumausgaben in Deutschland, die nach Angaben des Statistischen Bundesamts im Jahr 2016 um 2,0 % zunahm (Vorjahr: 2,0 %).

BRANCHENENTWICKLUNG

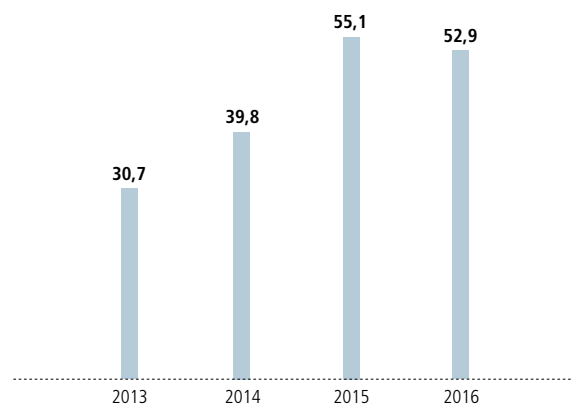
Die VIB Vermögen AG ist ein langfristiger Immobilienbestandshalter und hauptsächlich auf die Wirtschaftsbereiche Logistik und Einzelhandel fokussiert. Beide Wirtschaftssegmente haben in Deutschland in der Wertschöpfungskette einen hohen Stellenwert und erzielen seit Jahren konstante Wachstumsraten. Während der Einzelhandel im vergangenen Jahr um 2,5 % gewachsen ist, konnte der Umsatz im Bereich Logistik sogar um 7,5 % zulegen. Beide Wirtschaftsbereiche erwirtschafteten in 2016 zusammen einen Umsatz von rund 750 Mrd. EUR und haben damit einen Anteil am deutschen Bruttoinlandsprodukt von ca. 24 %.

Das hohe Interesse an Immobilien als Anlageform, im Speziellen Gewerbeimmobilien, hat sich auch im vergangenen Jahr ungebrochen fortgesetzt. Aufgrund der guten wirtschaftlichen Entwicklung, der nach wie vor niedrigen Zinsen sowie der stabilen regulatorischen Rahmenbedingungen bleibt Deutschland auch weiterhin ein attraktiver Markt für institutionelle Investoren.

Die positive Stimmung hat sich auch wieder im Transaktionsvolumen von Gewerbeimmobilien niedergeschlagen, auch wenn der Spitzenwert aus dem Vorjahr nicht ganz erreicht wurde. Mit Investitionen von insgesamt 52,9 Mrd. EUR konnte nach 2007 und 2015 trotzdem der drittbeste Jahreswert in der Langzeitstatistik erzielt werden. Wie auch schon im Vorjahr war dies einem starken Jahresschlusspurt mit einigen großvolumigen Einzel- und Portfoliotransaktionen zu verdanken. Auch bei ausländischen Anlegern ist die Nachfrage nach deutsche Gewerbeimmobilien nach wie vor hoch: mit Investitionen von rund 24 Mrd. EUR machte deren Anteil am gesamten Transaktionsvolumen im vergangenen Jahr rund 45 % aus.

TRANSAKTIONSVOLUMEN GEWERBEIMMOBILIEN IN DEUTSCHLAND

IN MRD. EUR



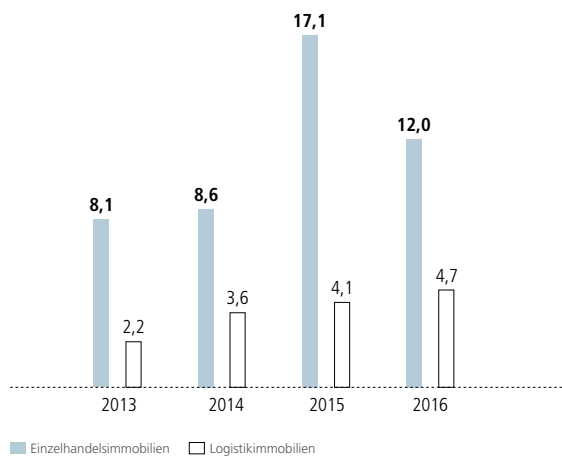
Das Transaktionsvolumen von Einzelhandelsimmobilien entwickelte sich auch in 2016 erfreulich, konnte aber nicht an den historischen Spitzenwert des Vorjahres anknüpfen. Dennoch zeigt sich die Branche zufrieden, denn mit einem Volumen von 12,0 Mrd. EUR lag man trotzdem über dem langjährigen Durchschnitt.

Der Logistik- und Industrieimmobilienmarkt hat das Jahr 2016 erneut mit einem Rekord abgeschlossen und setzt den Aufwärtstrend der letzten Jahre fort. Mit einem Transaktionsvolumen von 4,7 Mrd. EUR wurden insgesamt rund 600 Mio. EUR bzw. 15 % mehr umgesetzt als noch ein Jahr zuvor. Gegenüber dem Durchschnitt der letzten 5 Jahre lag das Plus im abgelaufenen Jahr bei sehr guten 84 %.

Die Leistungsfähigkeit des deutschen Logistikmarktes im internationalen Vergleich zeigt auch der von der Weltbank regelmäßig veröffentlichte Logistik Performance Index (LPI). Dieser Index basiert auf einer Umfrage unter den weltweit bedeutendsten Logistikdienstleistern und bewertet die Leistungsfähigkeit der Logistikbranche in insgesamt 160 Ländern weltweit. Wie auch schon in den Jahren 2010 und 2014 belegte Deutschland in 2016 erneut den ersten Rang. Die Top-Ten des LPI 2016 werden neben Deutschland von sechs weiteren europäischen Ländern dominiert, was auch ein Indiz für den hohen Stellenwert der gesamten europäischen Logistikbranche ist.

TRANSAKTIONSVOLUMEN DER SEKTOREN LOGISTIK UND EINZELHANDEL

IN MRD. EUR



2. GESCHÄFTSVERLAUF

SOLL-IST-VERGLEICH

	Prognose für 2016	Ist 2016
Finanzielle Leistungsindikatoren		
Summe betriebliche Erträge	78,0 bis 82,0 Mio. EUR	79,9 Mio. EUR
EBIT ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse	58,0 bis 61,0 Mio. EUR	61,1 Mio. EUR
EBT ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse	38,0 bis 40,5 Mio. EUR	40,8 Mio. EUR
FFO (Funds from Operations)	33,0 bis 35,5 Mio. EUR	35,8 Mio. EUR
Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren		
	Prognose für 31.12.2016	Ist 31.12.2016
Leerstandsquote	<5,0 %	1,3 %
Durchschnittliche Verzinsung des Darlehensportfolios	3,30 % bis 3,40 %	3,11 %

Das Geschäftsjahr 2016 verlief zu unserer vollsten Zufriedenheit. Wir erreichten oder übertrafen alle selbstgesteckten finanziellen Ziele:

Die betrieblichen Erträge lagen mit 79,9 Mio. EUR in der Mitte des von uns gesetzten Prognoseintervalls von 78,0 und 82,0 Mio. EUR. Sie wurden insbesondere durch die gestiegenen Mieteinnahmen aus den 2016 neu in unser Immobilienportfolio aufgenommenen Objekten, sowie aus Objekten, die 2015 nur teilweise zum Jahresumsatz beitrugen, positiv beeinflusst.

Vor allem aufgrund der gestiegenen betrieblichen Erträge sowie niedrigerer Aufwendungen für Investment Properties lag das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT, ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse) mit 61,1 Mio. EUR leicht über der Anfang des Jahres abgegebenen Prognose von 58,0 bis 61,0 Mio. EUR.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT, ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse) lag ebenfalls leicht über unseren Erwartungen und erreichte 40,8 Mio. EUR (Prognose 2016:

38,0 bis 40,5 Mio. EUR). Zu dieser erfreulichen Entwicklung beigetragen hat auch das weiterhin günstige Zinsumfeld, das für die VIB trotz höherer Finanzverbindlichkeiten zu leicht geringeren Zinsaufwendungen im Vergleich zum Vorjahr führte.

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

Im Hinblick auf die Leerstandsquote auf Basis effektiver Jahresnettomieten hatten wir für den 31. Dezember 2016 einen Wert unter 5 % anvisiert. Mit einer Leerstandsquote von 1,3 % erfüllten wir nicht nur unsere Prognose, sondern unterboten auch den bereits guten Wert vom 31. Dezember 2015 von 1,8 %. Diese Verbesserung erreichten wir vornehmlich durch unsere effiziente und vorausschauende Bestandsverwaltung.

Mit einem Wert von 3,11 % lag die durchschnittliche Verzinsung unseres Darlehensportfolios zum 31. Dezember 2016 leicht besser als der prognostizierte Wert von 3,30 %

bis 3,40 %. Ausschlaggebend hierfür waren gleichermaßen die sehr guten Konditionen für Neufinanzierungen sowie die neu vereinbarten Konditionen für Bestandsdarlehen, deren Zinsbindung in 2016 zur Verlängerung anstand.

Auch in 2016 sind wir weiter gewachsen und investierten insgesamt 77 Mio. EUR in neue Objekte und Grundstücke sowie die Modernisierung von Bestandsimmobilien (Vorjahr: 56 Mio. EUR).

Im September erwarben wir im bayerischen Wackersdorf eine Logistikanlage mit einem Investitionsvolumen von 6,6 Mio. EUR. Das Objekt generiert eine Anfangsrendite von 7,0 %, ist für 10 Jahre vermietet und hat eine Nutzfläche von 9.880 m².

Mit einem Investitionsvolumen von 21,9 Mio. EUR akquirierten wir im Oktober eine weitere Logistikanlage in Uffenheim. Die Anfangsrendite des Objekts liegt bei 8,7 %, hat eine Nutzfläche von 30.200 m² und ist bis Ende 2019 vermietet.

Darüber hinaus haben wir auch in die Anschaffung von vier Grundstücken mit einer Gesamtfläche von ca. 228 Tm² investiert, um auch in den nächsten Jahren von Eigenentwicklungen profitieren zu können. Alle Flächen verfügen über eine hervorragende infrastrukturelle Anbindung und sind optimal für die Entwicklung weiterer Logistikimmobilien ausgelegt.

Im vierten Quartal trennten wir uns im Rahmen der Portfoliooptimierung von zwei kleineren Objekten mit einer Gesamtfläche von 2.000 m². Beide Objekte hatten nur einen geringen Anteil an den gesamten Mieterlösen des VIB-Konzerns. Die Verkaufserlöse lagen jeweils über den entsprechenden Buchwerten.

Das Immobilienportfolio des VIB-Konzerns umfasste zum 31. Dezember 2016 insgesamt 104 Objekte (31.12.2015: 103 Objekte) mit einer vermietbaren Gesamtfläche von 1,04 Mio. m² (31.12.2015: 1,00 Mio. m²). Die Leerstandsquote des Portfolios reduzierte sich weiter auf 1,3 % (31.12.2015: 1,8 %). Aufgrund der Vergrößerung unseres Immobilienportfolios stiegen die annualisierten Nettomieterlöse zum 31. Dezember 2016 auf 70,8 Mio. EUR (31.12.2015: 68,0 Mio. EUR). Gleichzeitig stieg der Marktwert des Gesamtportfolios zum Bilanzstichtag auf 1.061,8 Mio. EUR (31.12.2015: 969,0 Mio. EUR). Die durchschnittliche Mietrendite aller Konzernimmobilien lag bei weiterhin attraktiven 7,14 % (31.12.2015: 7,24 %).

Am 5. Dezember 2016 wurde die im Jahr 2014 emittierte Pflichtwandelanleihe der VIB Vermögen AG vollständig gewandelt, nachdem bereits im Vorjahr und unterjährig Teilschuldverschreibungen vorzeitig gewandelt wurden. Im Zuge dessen entstanden im Geschäftsjahr 1.271.374 neue Aktien, wodurch sich die Gesamtzahl der Aktien auf insgesamt 27.579.779 Stück erhöhte.

3. ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

ERTRAGSLAGE

AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN ZUR ERTRAGSLAGE

IN TEUR	2016	2015	Veränderung in %
Umsatzerlöse	79.549	75.133	+5,9
Summe der betrieblichen Erträge	79.899	75.633	+5,6
EBIT	79.119	73.438	+7,7
EBIT (ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse)	61.101	57.028	+7,1
EBT	58.820	52.788	+11,4
EBT (ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse)	40.802	36.510	+11,8
Konzernergebnis	49.403	44.047	+12,2
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert & verwässert)	1,71	1,46	+17,1

Die Umsatzerlöse stiegen im Geschäftsjahr 2016 um 5,9 % auf 79,5 Mio. EUR (Vorjahr: 75,1 Mio. EUR). Die Gründe hierfür waren die zusätzlichen Mieteinnahmen der Neuinvestitionen 2016 sowie die im Vorjahr erworbenen Immobilien, die in 2016 erstmals über das gesamte Geschäftsjahr Mieterlöse generierten. Die Position Umsatzerlöse umfasst neben den Mieteinnahmen auch die Betriebskosten-

zahlungen der Mieter. Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen bei 0,4 Mio. EUR (Vorjahr: 0,5 Mio. EUR). Sie enthalten vornehmlich Erträge aus Versicherungsentschädigungen sowie Schadensersatzleistungen. Die betrieblichen Erträge, bestehend aus Umsatzerlösen und sonstigen betrieblichen Erträgen, stiegen um 5,6 % auf 79,9 Mio. EUR (Vorjahr: 75,6 Mio. EUR).

Die Marktbewertung unseres Immobilienportfolios zum 31. Dezember 2016 führte zu einem Anstieg der Position „Wertänderung von Investment Properties“ auf 18,0 Mio. EUR (Vorjahr: 16,4 Mio. EUR). Diese Position enthält sowohl Werterhöhungen als auch Wertminderungen der Immobilien. Im Saldo kam es zu Werterhöhungen von 20,4 Mio. EUR (Vorjahr: 21,4 Mio. EUR) sowie Wertminderungen von 2,4 Mio. EUR (Vorjahr: 5,0 Mio. EUR).

Die Aufwendungen für Investment Properties beliefen sich auf 13,3 Mio. EUR (Vorjahr: 13,6 Mio. EUR). Der leichte Rückgang resultiert vornehmlich aus geringeren Kosten für die Renovierung und Instandhaltung. Der Personalaufwand ist im abgelaufenen Geschäftsjahr um 0,5 Mio. EUR auf 3,8 Mio. EUR gestiegen (Vorjahr: 3,3 Mio. EUR), die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen mit 1,6 Mio. EUR auf Vorjahresniveau (Vorjahr: 1,6 Mio. EUR). Unsere im Branchenvergleich effiziente Kostensituation führen wir auf den Umstand zurück, dass unsere Immobilien weitestgehend durch eigene Mitarbeiter betreut werden und wir auch in allen anderen Aufwandspositionen ein konsequentes Kostenmanagement betreiben.

Nach Abzug der Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen erzielten wir im Berichtsjahr ein Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) in Höhe von 79,1 Mio. EUR (Vorjahr: 73,4 Mio. EUR). Das um Bewertungseffekte der Immobilien bereinigte EBIT verbesserte sich um 7,1 % auf 61,1 Mio. EUR (Vorjahr: 57,0 Mio. EUR).

Die Erträge für „at equity bewertete Beteiligungen“, im Wesentlichen aus der BHB Brauholding AG, beliefen sich

in 2016 auf 0,2 Mio. EUR (Vorjahr: 0,02 Mio. EUR). Der Aufwand aus der Bewertung von Finanzderivaten lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 0,0 Mio. EUR (Vorjahr: 0,1 Mio. EUR).

In 2016 erzielten wir Zinserträge von rund 0,05 Mio. EUR (Vorjahr: 0,06 Mio. EUR). Trotz der im vergangenen Jahr erfolgten Investitionen in unser Immobilienportfolio und der damit gestiegenen Gesamtverschuldung ist der Zinsaufwand mit 20,4 Mio. EUR aufgrund günstigerer Finanzierungskonditionen konstant geblieben (Vorjahr: 20,4 Mio. EUR). Die Aufwendungen für die Garantiedividende an die Aktionäre der BBI AG beliefen sich auf 0,2 Mio. EUR (Vorjahr: 0,2 Mio. EUR).

Unser Ergebnis vor Steuern (EBT) verbesserte sich im Berichtsjahr um 11,4 % auf 58,8 Mio. EUR (Vorjahr: 52,8 Mio. EUR). Bereinigt um Bewertungseffekte und Sondereinflüsse lag das EBT um 11,8 % höher bei 40,8 Mio. EUR (Vorjahr: 36,5 Mio. EUR). Mit diesem Ergebnis unterstreichen wir erneut die operative Leistungsfähigkeit des VIB-Konzerns.

Die Ertragsteuern lagen bei 9,4 Mio. EUR (Vorjahr: 8,7 Mio. EUR). Davon entfielen 3,4 Mio. EUR auf effektive Steuern (Vorjahr: 2,6 Mio. EUR) und 6,0 Mio. EUR auf latente Steuern (Vorjahr: 6,1 Mio. EUR). Die Ertragsteuquote lag bei 16,0 % (Vorjahr: 16,6 %).

Das Konzernergebnis verbesserte sich auf 49,4 Mio. EUR und lag 12,2 % über dem Vorjahreswert (Vorjahr: 44,0 Mio. EUR). Das unverwässerte und verwässerte Ergebnis je Aktie belief sich auf 1,71 EUR (Vorjahr: 1,46 EUR).

VERMÖGENSLAGE

AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN ZUR VERMÖGENSLAGE

IN TEUR	31.12.2016	31.12.2015	Veränderung in %
Bilanzsumme	1.116.768	1.009.352	+10,6
Investment Properties	1.061.773	969.022	+9,6
Nettoverschuldung (kurz- und langfristige Finanzschulden ./. Bankguthaben)	574.917	517.393	+11,1
Eigenkapital	443.527	406.754	+9,0
Eigenkapitalquote (in %)	39,7	40,3	—

Die Bilanzsumme des VIB-Konzerns lag zum 31. Dezember 2016 bei 1.116,8 Mio. EUR (31.12.2015: 1.009,4 Mio. EUR). Der Anstieg resultierte insbesondere aus der Entwicklung der langfristigen Vermögenswerte, die sich von 973,1 Mio. EUR auf 1.073,4 Mio. EUR erhöhten. Innerhalb dieser Position stellten die Investment Properties mit 1.061,8 Mio. EUR (31.12.2015: 969,0 Mio. EUR) weiterhin die bedeutendste Vermögensposition dar. Die Anteile an assoziierten Unternehmen ist um 1,6 Mio. EUR auf 4,7 Mio. EUR gestiegen (31.12.2015: 3,1 Mio. EUR).

Die kurzfristigen Vermögenswerte lagen zum 31. Dezember 2016 bei 43,3 Mio. EUR (31.12.2015: 36,3 Mio. EUR). Wesentliche Position hierbei sind die Bankguthaben und Kassenbestände, die von 33,1 Mio. EUR auf 39,1 Mio. EUR zugenommen haben.

Unser Eigenkapital erhöhte sich vornehmlich als Folge des gestiegenen Bilanzgewinns zum 31. Dezember 2016 auf 443,5 Mio. EUR (31.12.2015: 406,8 Mio. EUR). Die Eigenkapitalquote lag zum Bilanzstichtag bei 39,7 % (31.12.2015: 40,3 %).

Im Zusammenhang mit der bedingungsgemäß vollständigen Wandlung der Pflichtwandelanleihe 2014/16 hat sich das gezeichnete Kapital um 1,3 Mio. EUR auf 27,6 Mio. EUR (31.12.2015: 26,3 Mio. EUR) erhöht.

Der Bilanzgewinn stieg zum Bilanzstichtag um 24,2 % auf 150,6 Mio. EUR (31.12.2015: 121,2 Mio. EUR). Hierbei wirkten vornehmlich zwei gegenläufige Effekte: einerseits das höhere Periodenergebnis (Anteil der Konzernaktionäre) im Jahr 2016 von 47,2 Mio. EUR (Vorjahr: 40,1 Mio. EUR), andererseits die Dividendenausschüttung an unsere Anteilseigner in Höhe von 13,4 Mio. EUR (Vorjahr: 11,8 Mio. EUR). Die Bilanzposition „Anteile nicht beherrschender Gesellschafter“ erhöhte sich von 17,9 Mio. EUR auf 19,7 Mio. EUR.

Unsere langfristigen Schulden lagen zum Ende 2016 bei 620,7 Mio. EUR (31.12.2015: 571,9 Mio. EUR). Die größte Position waren die langfristigen Finanzschulden, welche um 44,4 Mio. EUR auf 572,4 Mio. EUR zunahmen (31.12.2015: 528,0 Mio. EUR). Die Steigerung erfolgte geplant im Rahmen unserer Investitionsstrategie durch die Erhöhung des konzernweiten Darlehensbestands.

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

39,3 Mio. EUR (31.12.2015: 33,1 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 haben sich von 30,7 Mio. EUR auf 52,6 Mio. EUR erhöht. In diesem Zuge nahmen die kurzfristigen Finanzschulden zum Bilanzstichtag auf 41,6 Mio. EUR zu (31.12.2015: 21,9 Mio. EUR). Die sonstigen Verbindlichkeiten stiegen auf 9,0 Mio. EUR (31.12.2015: 7,3 Mio. EUR) und beinhalten vor allem Verpflichtungen aus Liefer- und Leistungsvereinbarungen.

Unsere solide Finanzlage ermöglichte uns auch im Jahr 2016 einen Teil der Investitionen mit Eigenmitteln zu finanzieren. Zudem haben wir im Berichtsjahr aber auch neue Darlehen aufgenommen sowie planmäßig ausstehende Darlehen getilgt. Nicht zuletzt durch die laufende Tilgung unserer Annuitätendarlehen konnte der Net Asset Value (NAV) als Substanzwert der Gesellschaft zum Bilanzstichtag deutlich auf 470,1 Mio. EUR gesteigert werden (31.12.2015: 412,8 Mio. EUR).

NET ASSET VALUE (NAV) – NETTOVERMÖGEN (UNVERWÄSSERT)

IN TEUR	31.12.2016	31.12.2015
Investmentproperties	1.061.773	969.022
Sonstiges Anlagevermögen	6.976	990
Anteile an assoziierten Unternehmen	4.701	3.052
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	0
+/- sonstige Aktiva/Passiva (inkl. Minderheitenanteile)	-28.416	-25.274
Nettofinanzverbindlichkeiten	-574.917	-517.393
Kapitalrücklage aus Pflichtwandelanleihen	0	-17.632
NAV/Nettovermögen (unverwässert)	470.117	412.765
Anzahl Aktien (Stichtag)	27.579.779	26.308.405
NAV je Aktie in EUR (unverwässert)	17,05	15,69

NET ASSET VALUE (NAV) – NETTOVERMÖGEN (VERWÄSSERT)

IN TEUR	31.12.2016	31.12.2015
NAV/Nettovermögen (unverwässert)	470.117	412.765
Effekte aus Pflichtwandelanleihen	0	18.395
NAV/Nettovermögen (verwässert)	470.117	431.160
Anzahl Aktien (Stichtag)	27.579.779	26.308.405
Potentielle Stammaktien aus:		
– Pflichtwandelanleihen	0	1.271.407
Anzahl Aktien (verwässert)	27.579.779	27.579.812
NAV je Aktie in EUR (verwässert)	17,05	15,63

FINANZLAGE

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

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

AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN ZUR FINANZLAGE

IN TEUR	2016	2015	Veränderung in %
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	58.162	54.230	+7,3
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	-82.270	-56.323	+46,1
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	30.114	-2.582	—
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	39.117	33.111	+18,1

Der Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit lag im Berichtsjahr bei 58,2 Mio. EUR (Vorjahr: 54,2 Mio. EUR), wobei der Anstieg hauptsächlich auf das höhere operative Ergebnis zurückzuführen war. Der FFO (Funds from Operations) erhöhte sich im Geschäftsjahr von 32,6 Mio. EUR auf 35,8 Mio. EUR.

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

IN TEUR	2016	2015
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	79.119	73.438
korrigiert um:		
Erträge/Aufwendungen – nicht cash-wirksam –	25	-8
Wertänderung von Investment Properties	-18.018	-16.410
	61.126	57.020
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-20.391	-20.433
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	48	62
Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen	210	19
Aufwand aus Garantiedividende	-166	-166
	40.827	36.502
Steueraufwand effektiv	-3.411	-2.620
	37.416	33.882
Anteil Konzernfremder am Ergebnis (bereinigt um Bewertungsergebnis)	-1.649	-1.283
FFO absolut	35.767	32.599
Durchschnittliche Aktienanzahl im Geschäftsjahr	27.579.779	27.579.812
FFO je Aktie (in EUR)	1,30	1,18
Börsenkurs zum jeweiligen Stichtag (in EUR)	19,67	17,10
FFO Rendite zum jeweiligen Stichtag (in %)	6,61	6,90

Der Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit war mit 82,3 Mio. EUR um 26,0 Mio. EUR höher als im Vorjahr (Vorjahr: 56,3 Mio. EUR). Wesentliche Mittelabflüsse resultierten aus den Auszahlungen für die Anschaffung und Entwicklung neuer Immobilien sowie der Akquisition weiterer Grundstücke.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr kam es zu einem Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von 30,1 Mio. EUR (Vorjahr: Mittelabfluss: 2,6 Mio. EUR). Für die Auszahlung der Dividende an die Aktionäre der VIB Vermögen AG sowie an nicht beherrschende Gesellschafter flossen 13,9 Mio. EUR ab (Vorjahr: 12,2 Mio. EUR). Der Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzkrediten belief sich auf 88,0 Mio. EUR (Vorjahr: 75,4 Mio. EUR), der Mittelabfluss aus der Tilgung von Finanzkrediten lag bei 23,7 Mio. EUR (Vorjahr: 46,7 Mio. EUR). Für Zinsen im Rahmen der Finanzkredite wurden in 2016 Auszahlungen in Höhe von 20,4 Mio. EUR geleistet (Vorjahr: 20,4 Mio. EUR).

In Summe erhöhte sich zum 31. Dezember 2016 der Finanzmittelbestand um 6,0 Mio. EUR auf 39,1 Mio. EUR (31.12.2015: 33,1 Mio. EUR).

4. GESAMTAUSSAGE ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE DES UNTERNEHMENS

In einem stabilen gesamtwirtschaftlichen Umfeld hat sich unsere Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage im Jahr 2016 weiter positiv entwickelt. Wir steigerten nicht nur unseren Umsatz und unser Ergebnis, sondern erfüllten oder übertrafen auch alle zu Beginn des Jahres 2016 veröffentlichten Prognosen. Neben der soliden Finanzlage unterstreichen auch eine gute Eigenkapitalquote und der erneut gestiegene FFO (operativer Cash Flow) und NAV (Substanzwert) die wirtschaftlich gute Lage unseres Unternehmens.

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

RISIKOBERICHT

RECHNUNGSLEGUNGSBEZOGENES INTERNES KONTROLL- UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

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

Dieses System hat die fristgerechte und ordnungsmäßige Finanzberichterstattung in Übereinstimmung mit den bestehenden gesetzlichen Regelungen zum Ziel. Das rechnungslegungsbezogene interne Kontroll- und Risikomanagementsystem ist in das Kontroll- und Risikomanagementsystem der Gesellschaft integriert.

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

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

Zur Kontrolle aller wichtigen Vorgänge wird das Vier-Augen-Prinzip angewandt. Demnach darf keine einzelne Person für einen wichtigen Prozess allein verantwortlich sein. Vielmehr müssen fachlich ausreichend geeignete Personen den Vorgang bearbeiten, um mögliche Abweichungen und Kontrollschwächen zu identifizieren und abzuwehren.

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

INTERNES KONTROLLSYSTEM (IKS)

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

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

RISIKOMANAGEMENTSYSTEM (RMS)

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

Durch die Verwendung von IT-Systemen mit automatisierten Zugriffskontrollen und integrierten Plausibilitätschecks etabliert das RMS eine verlässliche Kontrollstruktur für den Rechnungslegungsprozess und gewährleistet zu jedem

Zeitpunkt größtmögliche Datensicherheit. Wenn nicht sichergestellt werden kann, dass den gesetzlichen Vorschriften und freiwillig auferlegten Pflichten entsprochen wird, wird zusätzlich externer Sachverstand in die Kontrolle einbezogen. Sofern die so erfassten und bewerteten Risiken nach bestehenden Bilanzierungsregeln Relevanz für den Jahresabschluss haben, werden diese dort berücksichtigt.

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

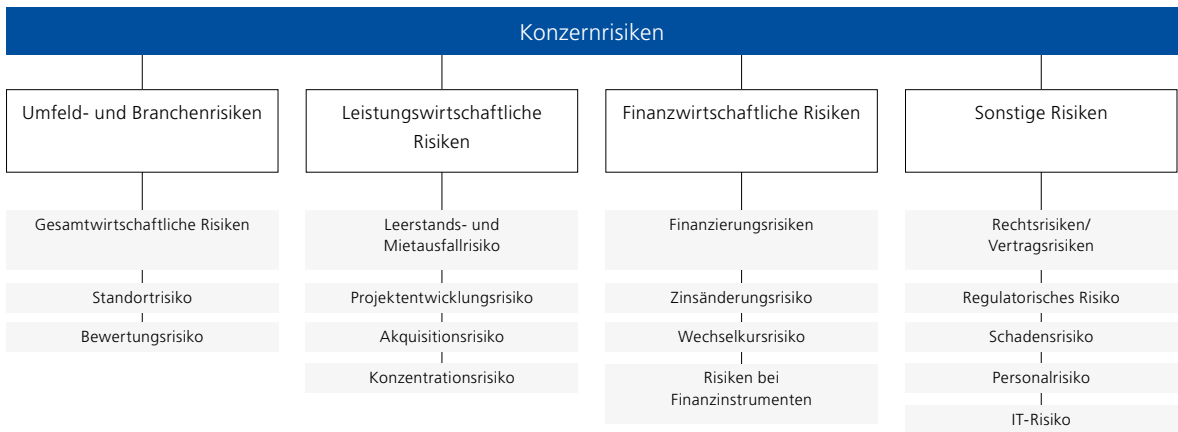
GRUNDPRINZIPIEN DES RISIKOMANAGEMENTS

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

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

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

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



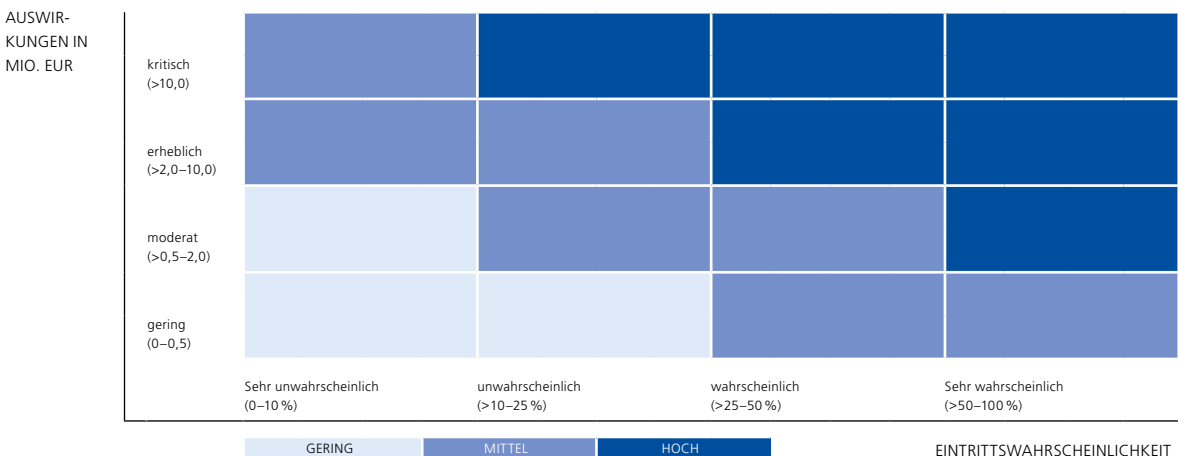
Nach der Identifikation und Erfassung der Einzelrisiken werden diese hinsichtlich der möglichen Schadenshöhe sowie der Eintrittswahrscheinlichkeit analysiert und klassifiziert. Dies soll Rückschlüsse auf das konkrete Gefährdungspotential für die VIB ermöglichen (siehe Grafik Risikomatrix):

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

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

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

RISIKOMATRIX DES VIB-KONZERNS



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

RISIKEN DES UNTERNEHMENS

UMFELD- UND BRANCHENRISIKEN

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RISIKEN

Die Immobilienmärkte in Deutschland stehen in engem Zusammenhang mit der gesamt- und finanzwirtschaftlichen Entwicklung. Für den Bereich Gewerbeimmobilien geht eine Abschwächung der wirtschaftlichen Lage mit der Gefahr einer rückläufigen Investitionsbereitschaft der Unternehmen einher, verbunden mit einem Mietpreisverfall sowie einem erhöhten Leerstandsrisiko. Durch die überwiegend langfristige Vermietung der Bestandsimmobilien betrifft dieses Risiko jedoch nur einen kleinen Anteil der Mieterlöse der Gesellschaft. Um das Risiko zu minimieren, setzt die VIB zudem auf eine bonitätsstarke Mieterklientel sowie eine gute Drittverwendungsmöglichkeit der Objekte.

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

Wir erwarten für 2017, dass sich die Risiken aus der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland nicht wesentlich ändern. Daher stufen wir die gesamtwirtschaftlichen Risiken wie im Vorjahr als gering ein.

STANDORTRISIKO

Die Standortqualität der Immobilien im VIB-Konzern wird von zahlreichen Faktoren, wie z. B. dem Zustand der Verkehrsinfrastruktur, der Kaufkraft der Bevölkerung, der Ressourcenverfügbarkeit, dem Arbeitskräftepotential, etc. beeinflusst. Eine Verschlechterung dieser Faktoren könnte negative Auswirkungen auf den Wert der Immobilien sowie die daraus erzielbaren Mieteinnahmen haben. Durch die sorgfältige Auswahl und Prüfung der Objekte im Rahmen einer Due Diligence wirkt die VIB beim Kauf von Immobilien diesem Risiko entgegen.

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

BEWERTUNGSRISIKO

Einmal jährlich wird der Marktwert aller Immobilien des VIB-Konzerns im Rahmen des allgemein anerkannten Discounted-Cash-Flow-Verfahrens (DCF) von einem unabhängigen externen Immobilien-Bewerter ermittelt. Die

Werthaltigkeit des Immobilienportfolios hängt von diversen Faktoren ab – beispielsweise von der langfristigen Entwicklung des Kapitalmarktzinses, der gesamtwirtschaftlichen und branchenspezifischen Entwicklung, dem allgemeinen Zustand der Immobilien, der Höhe der Mieteinnahmen, aber auch von lokalen Standortfaktoren.

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

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

LEISTUNGSWIRTSCHAFTLICHE RISIKEN

LEERSTANDS- UND MIETAUSFALLRISIKO

Als Immobiliengesellschaft unterliegen wir einem gewissen Mierrisiko, das mögliche Mietausfälle und Leerstände zur Folge haben könnte. Insbesondere bei einer Abkühlung der Wirtschaft verbunden mit einer Verschlechterung der Perspektiven des Gewerbeimmobilienmarktes können Mietausfälle nicht vollständig ausgeschlossen werden. Zudem besteht die Gefahr, dass bei unvorhergesehenen Mieterausfällen (z. B. aufgrund von Insolvenz) eine kurzfristige Anschlussvermietung nicht möglich ist. Darüber hinaus besteht bei kurzfristigen Mietverträgen das Risiko, dass diese nicht verlängert werden und eine zeitnahe Neuvermietung nicht erfolgen kann. Für uns kann dies mit temporären Leerständen und Mietausfällen einhergehen.

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

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

PROJEKTENTWICKLUNGSRISIKO

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

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

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

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

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

AKQUISITIONSRISIKO

Wir sind grundsätzlich einem Risiko aus dem Erwerb von Immobilien beziehungsweise Objektgesellschaften ausgesetzt. Hierbei kann es sich um die Nichtaufdeckung von Schäden, verdeckten Mängeln oder sonstigen Verpflichtungen handeln, welche im Rahmen der Akquisition bereits vorhanden waren. Wir begegnen diesem Risiko durch eine umfassende technische, finanzielle und rechtliche Due Diligence im Vorfeld einer Transaktion und greifen dazu bei Bedarf auch auf externe Dienstleister wie Architekten, Bauingenieure, Rechtsanwälte und Steuerberater zurück.

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

KONZENTRATIONSRISIKO

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

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

FINANZWIRTSCHAFTLICHE RISIKEN

FINANZIERUNGSRISIKO

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

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

ZINSÄNDERUNGSRISIKO

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

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

Wir erwarten für das Jahr 2017 keine gravierende Änderung des Zinsniveaus in Deutschland. Wir stufen ein Zinsänderungsrisiko analog zum Vorjahr als gering ein.

WECHSELKURSRISIKO

Bei Darlehen und Krediten in ausländischer Währung besteht grundsätzlich das Risiko von Währungsschwankungen. Zum 31. Dezember 2016 hielten wir keine wesentlichen Fremdwährungspositionen.

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

RISIKEN BEI FINANZINSTRUMENTEN

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

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

SONSTIGE RISIKEN

RECHTS- UND VERTRAGSRISIKEN

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

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

REGULATORISCHES RISIKO

Seit mehreren Jahren werden EU-weit verstärkt Maßnahmen zur Regulierung und besseren Überwachung des Finanzsektors ergriffen. Grundsätzlich könnten sich hieraus auch regulatorische Maßnahmen für börsennotierte Immobiliengesellschaften ergeben. In diesem Zusammen-

hang hat das Europäische Parlament eine Richtlinie für Verwalter alternativer Investmentfonds verabschiedet, die sogenannte AIFM-Richtlinie (Alternative Investment Fund Manager Directive), die in den einzelnen Mitgliedsstaaten in nationales Recht umgesetzt wurde und wird. Nach interner und externer Prüfung gelangen wir zu der Einschätzung, dass derzeit im Fall der VIB und ihrer Tochtergesellschaften nicht von einer Klassifizierung als Investmentvermögen im Sinne des KAGB (Kapitalanlagegesetzbuch) auszugehen ist. Die zukünftige Einschätzung durch die BaFin bleibt jedoch abzuwarten.

Am 3. Juli 2016 ist die neue EU-Marktmissbrauchsverordnung „MMVO“ (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. Wir verfügen bereits durch die am regulierten Markt in München gelistete Tochtergesellschaft BBI Immobilien AG über ein ausgeprägtes Kapitalmarkt-Know-how, speziell im Hinblick auf die umfangreichere Regulierung des Wertpapierhandelsgesetzes. Darüber hinaus greifen wir auch auf die Hilfe externer Spezialisten zurück, die sich intensiv mit dem Thema Kapitalmarktrecht auseinandersetzen und uns beratend zur Seite stehen.

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

SCHADENSRIKIO

Potentielle Beschädigungen oder Zerstörungen an unseren Immobilien stellen ein weiteres Risiko für unsere Gesellschaft dar. Dies könnte unter Umständen negative Auswirkungen auf unsere Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage haben.

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

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

PERSONALRISIKO

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

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

IT-RISIKO

Alle wesentlichen Geschäftsabläufe im VIB-Konzern stützen sich auf IT-Systeme. Der Verlust des Datenbestands oder ein längerer Ausfall der IT-Systeme könnte die Geschäftsabläufe beeinträchtigen. Um sich gegen dieses Risiko zu schützen, entwickeln wir unsere IT-Systeme laufend weiter und nutzen dafür auch die Hilfe externer Dienstleister. Die Sicherung geschäftsrelevanter Daten erfolgt täglich. Dies ermöglicht uns bei Ausfall der Hard- oder Software alle relevanten Daten in relativ kurzer Zeit wiederherzustellen.

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

ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER RISIKOLAGE

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

CHANCENBERICHT

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

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

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENSPEZIFISCHE CHANCEN

Wie im Prognosebericht erläutert, sind aus unserer Sicht sowohl die gesamtwirtschaftlichen als auch die branchenspezifischen Voraussetzungen gegeben, damit die VIB Vermögen AG ihren nachhaltigen Wachstumskurs auch in 2017 weiter fortsetzen kann.

CHANCEN BEI DER AKQUISITION UND ENTWICKLUNG NEUER IMMOBILIEN

Netzwerk: Wir haben vor allem im Bereich der Logistik- und Einzelhandelsimmobilien in den vergangenen zwei Jahrzehnten in Süddeutschland ein sehr enges Netzwerk aufgebaut. Dieses Netzwerk kann die Gesellschaft auch in Zukunft nutzen, um frühzeitig von attraktiven Projektentwicklungen, Immobilien- und Grundstücksverkäufen zu erfahren. Dadurch eröffnen sich neue Chancen, bei Umsatz und Ergebnis zu wachsen.

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

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

CHANCEN AUS DER FINANZIERUNG

Der seit Jahren sehr enge und vertrauensvolle Kontakt zu unseren finanzierenden Banken sowie das anhaltend niedrige Zinsniveau bieten der VIB die Chance, Neu- und Anschlussfinanzierungen aktuell zu sehr attraktiven Konditionen durchzuführen und damit auch weiterhin den durchschnittlichen Zinssatz für Kredite zu senken. Wie das abgelaufene Geschäftsjahr gezeigt hat, ist der durchschnittliche

Darlehenszins der VIB aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus in Deutschland zum Jahresende spürbar auf 3,11 % gesunken. Aus unserer Sicht ist kurz- bis mittelfristig nicht mit einem gravierenden Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus zu rechnen, so dass wir davon ausgehen, die Durchschnittsverzinsung unseres Darlehensportfolios weiter reduzieren zu können.

CHANCEN EINER VERBESSERTEN POSITION DER VIB AM KAPITALMARKT

Wie die langfristige Aktienkursentwicklung zeigt, wird die VIB Vermögen AG am Kapitalmarkt von einer breiten Investorenbasis sehr positiv wahrgenommen. Dies wird nicht zuletzt dadurch belegt, dass sich die VIB-Aktie besser als die großen Aktienindizes DAX und SDAX entwickelt hat, sondern in der Langfristbetrachtung auch den für Immobiliengesellschaften relevanten Vergleich-Index „EPRA-Germany“ hinter sich gelassen hat. Wesentliche Gründe für die positive Wahrnehmung der Gesellschaft liegen in der seit Jahren nachhaltigen und verlässlichen Unternehmenspolitik aber auch in dem stets engen Kontakt der VIB zu ihren Investoren und Analysten. Zum Bilanzstichtag 31.12.2016 lag die Marktkapitalisierung der VIB Vermögen AG bei 542,5 Mio. EUR (basierend auf dem Xetra-Schlusskurs zum 30.12.2016), was einer Steigerung von rund 21 % im Vergleich zum Vorjahresstichtag entspricht. Unter der Annahme eines weiterhin stabilen Kapitalmarktumfelds sowie einer Fortsetzung des erfolgreichen Wachstumskurses sehen wir die Chance, dass sich die Position der VIB am Kapitalmarkt noch weiter verbessern wird.

CHANCEN STABILER MIETRENDITEN

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

ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER CHANCEN

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

PROGNOSEBERICHT

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 2017

Die Weltwirtschaft wird nach Prognosen des Internationalen Währungsfonds in 2017 um 3,4 % wachsen, was einer Zunahme im Vergleich zum Vorjahr von 0,3 Prozentpunkten entspricht. Die deutsche Wirtschaft wird sich in 2017 voraussichtlich ähnlich robust zeigen wie in 2016. Das prognostizierte Wachstum soll zwar mit 1,4 % etwas niedriger ausfallen als in 2016, was aber in erster Linie auf die niedrigere Anzahl an Arbeitstagen im kommenden Jahr zurückzuführen sein wird. Wie auch schon in 2016 wird die deutsche Wirtschaft weiterhin von einer stabilen Binnen- nachfrage, insbesondere von einem kräftigen Wachstum des privaten Konsums profitieren. Die positive Entwicklung des privaten Konsums ist vor allem der weiteren Zunahme bei Beschäftigung und den Löhnen geschuldet.

Trotz des soliden wirtschaftlichen Ausblicks für das kommende Jahr wird die Entwicklung der Finanzmärkte aufgrund der vielen anstehenden politischen und geldpolitischen Entscheidungen mit einigen Unsicherheiten behaftet sein. Nach dem Schlusspurt an den Aktienmärkten in den letzten Wochen 2016 könnte es in 2017 vor allem wegen der anstehenden Wahlen in Europa, den Unwägbarkeiten der neuen amerikanischen Regierung sowie dem Beginn der Brexit-Verhandlungen wieder zu Kursschwankungen kommen. Zu dieser Unsicherheit könnte nicht zuletzt auch die zunehmende Divergenz bei der Geldpolitik zwischen der amerikanischen und europäischen Zentralbank beitragen.

Der Ausblick auf den Gewerbeimmobilienmarkt in Deutschland bleibt hingegen weiter positiv. Nach Ansicht des Immobiliendienstleisters Jones Lang Lassalle (JLL) wird Deutschland seinen Status als beliebtes Anlageland aufgrund der niedrigen Zinsen und der relativ starken ökonomischen und immobilienwirtschaftlichen Fundamentaldaten auch im kommenden Jahr behalten. Beim Transaktionsvolumen von Gewerbeimmobilien rechnet JLL in 2017 zwar mit keinem

neuen Rekord, dennoch geht der Immobilienspezialist von einem Jahrestransaktionsvolumen in der Größenordnung von 45 bis 50 Mrd. EUR aus. Dies läge dann nur geringfügig unter dem hohen Niveau des vergangenen Jahres von 52,9 Mrd. EUR. Wie auch schon die letzten Jahre gezeigt haben, wird es allerdings zunehmend schwieriger werden, adäquate Immobilien für den nach wie vor hohen Anlagebedarf der Investoren zu finden.

ERWARTETE ENTWICKLUNG DES VIB-KONZERNS IM JAHR 2017

Wir gehen bei unserer 12-Monatsplanung davon aus, dass sich im kommenden Jahr sowohl die wirtschaftlichen als auch die branchenspezifischen Rahmenbedingungen nicht grundlegend verändern werden. Dabei sehen wir vor allem in unseren Fokusbranchen Logistik/Light Industry und Einzelhandel weiterhin ein gutes Marktumfeld, um auch in 2017 profitabel zu wachsen. Neben der Akquisition von Bestandsobjekten möchten wir hierbei insbesondere von unserer Kompetenz im Bereich der Projektentwicklung profitieren.

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

In unserer Prognose für das Geschäftsjahr 2017 berücksichtigen wir alle aus unserer Sicht wesentlichen operativen Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung. Über die Unternehmensplanung hinausgehende Chancen und Risiken werden separat im Chancen- und Risikobericht erläutert. Eine gravierende Veränderung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen oder des allgemeinen Zinsniveaus könnte die Erreichung unserer Prognose beeinflussen.

Für das Geschäftsjahr 2017 prognostizieren wir bei den finanziellen Leistungsindikatoren

- › betriebliche Erträge zwischen 81,5 und 85,5 Mio. EUR (2016: 79,9 Mio. EUR),
- › ein Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse zwischen 61,5 und 64,5 Mio. EUR (2016: 61,1 Mio. EUR),
- › ein Ergebnis vor Steuern (EBT) ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse zwischen 43,0 und 45,5 Mio. EUR (2016: 40,8 Mio. EUR),
- › Funds from Operations (FFO) zwischen 37,0 und 39,5 Mio. EUR (2016: 35,8 Mio. EUR).

Bei den nichtfinanziellen Leistungskennzahlen prognostizieren wir für das Geschäftsjahr 2017

- › eine Leerstandsquote auf Basis effektiver Jahresnettomieten zum 31. Dezember 2017 von unter 5,0 % (31.12.2016: 1,3 %),
- › eine durchschnittliche Verzinsung unseres Darlehensportfolios zum 31. Dezember 2017 zwischen 2,5 % und 2,8 % (31.12.2016: 3,11 %)

Neuburg/Donau, 11. April 2017



Martin Pfandzelter
(Vorstandsvorsitzender)



Holger Pilgenröther
(Vorstand)

KONZERNABSCHLUSS

DETAILINDEX

60 KONZERNABSCHLUSS

- 60 IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 61 IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 62 IFRS-Konzern-Bilanz
- 64 IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung
- 66 IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung

68 KONZERNANHANG

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

IFRS-KONZERN- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

IN TEUR	Anhang	01.01.– 31.12.2016	01.01.– 31.12.2015
Umsatzerlöse	D. 1	79.549	75.133
Sonstige betriebliche Erträge	D. 2	350	500
Summe der betrieblichen Erträge		79.899	75.633
Wertänderungen von Investment Properties	D. 3	18.018	16.410
Aufwendungen für Investment Properties	D. 4	-13.292	-13.620
Personalaufwand	D. 5	-3.797	-3.303
Sonstige betriebliche Aufwendungen	D. 6	-1.647	-1.626
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)		79.181	73.494
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	D. 7	-62	-56
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		79.119	73.438
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	D. 8	210	19
Ertrag/Aufwand aus der Bewertung von Finanzderivaten	D. 10	0	-132
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	D. 11	48	62
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	D. 12	-20.391	-20.433
Aufwand aus Garantiedividende	D. 13	-166	-166
Ergebnis vor Steuern (EBT)		58.820	52.788
Ertragsteuern	D. 14	-9.417	-8.741
Konzernergebnis		49.403	44.047
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis		47.240	40.119
Anteil nicht beherrschender Gesellschafter am Ergebnis	D. 16	2.163	3.928
ERGEBNIS JE STAMMAKTIE (IN EUR)			
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	D. 17	1,71	1,46
Unverwässertes Ergebnis je Aktie		1,71	1,46
VERWÄSSERTES ERGEBNIS JE AKTIE (IN EUR)			
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	D. 17	1,71	1,46
Verwässertes Ergebnis je Aktie		1,71	1,46

IFRS-KONZERN- GESAMTERGEBNISRECHNUNG

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

IN TEUR	Anhang	2016	2015
Konzernergebnis		49.403	44.047
Übriges Ergebnis			
In Folgeperioden in die Gewinn- und Verlustrechnung umzugliederndes übriges Ergebnis			
Fremdwährungseffekte aus der Umrechnung von selbständigen Tochtergesellschaften		-1	-45
Ertragsteuereffekt		0	0
		-1	-45
Cash Flow Hedges – Wertveränderungen effektiver Sicherungsbeziehungen		1.513	1.641
Ertragsteuereffekt	D. 25	-214	-231
		1.299	1.410
In Folgeperioden in die Gewinn- und Verlustrechnung umzugliederndes übriges Ergebnis		1.298	1.365
In Folgeperioden nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umzugliederndes übriges Ergebnis			
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste Pensionspläne		-157	-388
Ertragsteuereffekt	D. 25	26	62
		-131	-326
In Folgeperioden nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umzugliederndes übriges Ergebnis		-131	-326
Übriges Ergebnis nach Steuern		1.167	1.039
Gesamtergebnis nach Steuern		50.570	45.086
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:			
Konzernaktionäre		48.374	41.140
nicht beherrschende Aktionäre		2.196	3.946

IFRS-KONZERN-BILANZ

ZUM 31. DEZEMBER 2016

AKTIVA

IN TEUR	ANHANG	31.12.2016	31.12.2015
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	D. 19	31	24
Sachanlagen	D. 19	6.945	966
Investment Properties	D. 20	1.061.773	969.022
Anteile an assoziierten Unternehmen	D. 21	4.701	3.052
Summe langfristige Vermögenswerte		1.073.450	973.064
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	D. 22	2.697	2.128
Forderungen aus Ertragsteuern	D. 22	12	33
Bankguthaben und Kassenbestände	D. 23	39.117	33.111
Aktive Rechnungsabgrenzung		1.492	1.016
Summe kurzfristige Vermögenswerte		43.318	36.288
Bilanzsumme		1.116.768	1.009.352

PASSIVA

IN TEUR	ANHANG	31.12.2016	31.12.2015
Eigenkapital	D. 25		
Gezeichnetes Kapital		27.580	26.308
Kapitalrücklage		191.218	192.410
Gewinnrücklage		60.261	55.914
Bilanzgewinn		150.582	121.235
		429.641	395.867
Cash Flow Hedges		-5.789	-7.052
Fremdwährungsumrechnung		-5	-5
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter		19.680	17.944
Summe Eigenkapital		443.527	406.754
Langfristige Schulden			
Genussrechtskapital	D. 26	0	660
Finanzschulden	D. 27	572.404	527.975
Derivative Finanzinstrumente	D. 28	7.001	8.513
Latente Steuern	D. 29	39.269	33.074
Pensionsrückstellungen	D. 30	2.009	1.634
Summe langfristige Schulden		620.683	571.856
Kurzfristige Schulden			
Finanzschulden	D. 31	41.630	21.869
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	D. 33	441	491
Verbindlichkeiten ggü. Beteiligungsunternehmen	D. 34	1.281	827
Sonstige Verbindlichkeiten	D. 35	8.995	7.288
Passive Rechnungsabgrenzung		211	267
Summe kurzfristige Schulden		52.558	30.742
Bilanzsumme		1.116.768	1.009.352

IFRS-KONZERN- KAPITALFLUSSRECHNUNG

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

IN TEUR	01.01.– 31.12.2016	01.01.– 31.12.2015
A. Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Jahresergebnis (nach Steuern)	49.403	44.047
+/- Zinsergebnis	20.343	20.371
+/- Ertragsteuern	9.417	8.741
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	62	56
+/- Zunahme/Abnahme Rückstellungen	218	309
+/- Fair Value Änderungen Investment Properties	-18.018	-16.410
+/- at equity Ergebnisse	-210	-19
+/- gezahlte Ertragsteuern	-3.440	-1.945
Betriebsbedingter Cash Flow nach Steuern (vor Zinsaufwand)	57.775	55.150
+/- sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-14	-1.502
+/- Veränderungen der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	-1.044	314
+/- Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.445	268
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit (vor Zinsaufwand)	58.162	54.230
B. Cash Flow aus der Investitionstätigkeit		
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-21	-30
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-6.035	-775
- Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-76.971	-55.568
- Auszahlungen für Erwerb von Tochterunternehmen abzüglich erworbener Zahlungsmittel	0	132
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-1.503	-101
+ Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens und der Investment Properties	2.260	19
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-82.270	-56.323

IN TEUR	01.01.– 31.12.2016	01.01.– 31.12.2015
C. Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit		
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	88.000	75.352
– Auszahlungen an Unternehmenseigner und nicht beherrschende Gesellschafter (Dividenden)	–13.877	–12.229
– Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	–23.730	–46.698
+/- Einzahlungen nicht beherrschender Gesellschafter	0	1.300
+ erhaltene Zinsen	48	62
+ erhaltene Dividenden	64	64
– gezahlte Zinsen	–20.391	–20.433
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	30.114	–2.582
D. Finanzmittelbestand am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes		
+/- Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	58.162	54.230
+/- Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	–82.270	–56.323
+/- Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	30.114	–2.582
Veränderung Cash Flow	6.006	–4.675
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode (liquide Mittel)	33.111	37.786
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	39.117	33.111

IFRS-KONZERN- EIGENKAPITAL-VERÄNDERUNGSRECHNUNG

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

IN TEUR

Stand 01.01.2016

Periodenergebnis

Übriges Ergebnis

Gesamtergebnis

Erfolgsneutrale Umgliederung zwischen Anteilseignern

Einstellungen in Gewinnrücklagen

Pflichtwandelanleihen

Ausschüttungen

Anteil nicht beherrschender Gesellschafter aus Kapitalerhöhung Tochterunternehmen

Zur Veräußerung gehaltene Vermögensgruppe

Stand 31.12.2016

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

Stand 01.01.2015

Periodenergebnis

Übriges Ergebnis

Gesamtergebnis

Erfolgsneutrale Umgliederung zwischen Anteilseignern

Einstellungen in Gewinnrücklagen

Pflichtwandelanleihen

Ausschüttungen

Anteil nicht beherrschender Gesellschafter aus Kapitalerhöhung Tochterunternehmen

Zur Veräußerung gehaltene Vermögensgruppe

Stand 31.12.2015

Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Rücklage Cash Flow Hedges	Rücklage für Fremdwährungsumrechnung	Bilanzgewinn	Anteil nicht beherrschender Gesellschafter	Zur Veräußerung gehaltene Vermögensgruppe	Konzern-Eigenkapital
26.308	192.410	55.914	-7.052	-5	121.235	17.944	0	406.754
0	0	0	0	0	47.240	2.163	0	49.403
0	0	0	1.263	0	-129	33	0	1.167
0	0	0	1.263	0	47.111	2.196	0	50.570
0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	4.347	0	0	-4.347	0	0	0
1.272	-1.192	0	0	0	0	0	0	80
0	0	0	0	0	-13.417	-460	0	-13.877
0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0
27.580	191.218	60.261	-5.789	-5	150.582	19.680	0	443.527
24.784	192.992	54.490	-8.423	0	95.178	12.594	40	371.655
0	0	0	0	0	40.119	3.928	0	44.047
0	0	0	1.371	-45	-306	19	0	1.039
0	0	0	1.371	-45	39.813	3.947	0	45.086
0	0	-436	0	0	0	436	0	0
0	0	1.860	0	0	-1.860	0	0	0
1.524	-582	0	0	0	0	0	0	942
0	0	0	0	0	-11.896	-333	0	-12.229
0	0	0	0	0	0	1.300	0	1.300
0	0	0	0	40	0	0	-40	0
26.308	192.410	55.914	-7.052	-5	121.235	17.944	0	406.754

KONZERNANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

A. ALLGEMEINE ANGABEN UND DARSTELLUNG DES KONZERNABSCHLUSSES

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

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

Die Muttergesellschaft des VIB-Konzerns, die VIB Vermögen AG, wird entsprechend den Größenklassen des § 267 HGB als große Kapitalgesellschaft klassifiziert. Die Notierung der Aktien der Gesellschaft im Freiverkehr stellt keine Notierung im Sinne des § 2 Abs. 5 des Wertpapierhandelsgesetzes dar.

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

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

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

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

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

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

Anteile nicht beherrschender Gesellschafter sind Bestandteil des Konzerneigenkapitals.

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

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

B. ANWENDUNG VON NEUEN RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARDS

Die VIB AG hat alle herausgegebenen Standards (IFRS, IAS) des International Accounting Standards Board (IASB) und Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) bzw. Standing Interpretations Committee (SIC), welche zum 31. Dezember 2016 in der EU in Kraft waren, angewandt. Die entsprechenden Übergangsvorschriften sind beachtet worden. Der Konzernabschluss wurde um weitere nach HGB bzw. AktG erforderliche Erläuterungen ergänzt.

NEUE RECHNUNGSLEGUNGSVORSCHRIFTEN – UMGESETZT –

Die folgenden für den VIB-Konzern relevanten Rechnungslegungsvorschriften wurden von der Gesellschaft im Geschäftsjahr erstmals angewandt. Sämtliche Änderungen wirken sich nicht wesentlich auf den Konzernabschluss der VIB AG aus.

Im November 2013 hat das IASB Änderungen an IAS 19 Leistungen an Arbeitnehmer veröffentlicht und damit die Zuordnung von Arbeitnehmerbeiträgen oder Beiträgen von dritten Parteien, die mit der Dienstzeit verknüpft sind, klargestellt. Daneben wurde eine Erleichterung aufgenommen, für den Fall, dass Beiträge von der Anzahl der geleisteten Dienstjahre unabhängig sind. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Februar 2015 beginnen.

Im Dezember 2013 hat das IASB im Rahmen des Projektes „Jährliche Verbesserungen an den IFRS“ Zyklus 2010 – 2012 veröffentlicht. Darin werden kleinere Änderungen und Klarstellungen an IFRS 2, IFRS 3, IFRS 8, IFRS 13, IAS 16, IAS 24 und IAS 38 veröffentlicht.

Das IASB hat im Mai 2014 Änderungen an IAS 16 Sachanlagen und IAS 38 Immaterielle Vermögenswerte hinsichtlich der zulässigen Abschreibungsmethoden veröffentlicht. Die Änderungen stellen klar, welche Methoden für die Abschreibung von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten verwendet werden können.

Ebenfalls im Mai 2014 hat das IASB Bilanzierung von Erwerben von Anteilen an einer gemeinsamen Geschäftstätigkeit (Änderungen an IFRS 11) herausgegeben. Mit den Änderungen wird die Bilanzierung von Erwerben von Anteilen an einer gemeinschaftlichen Tätigkeit klargestellt, wenn diese einen Geschäftsbetrieb darstellen.

Im Dezember 2014 hat das IASB Angabeninitiative – Änderungen an IAS 1 herausgegeben. Die Änderungen zielen darauf ab, Hürden zu beseitigen, die Ersteller in Bezug auf die Ausübung von Ermessen bei der Darstellung des Abschlusses wahrnehmen.

VERÖFFENTLICHTE RECHNUNGSLEGUNGSVERLAUTBARUNGEN – NOCH NICHT UMGESETZT –

Das IASB und das IFRIC haben die im Folgenden beschriebenen Verlautbarungen veröffentlicht, die im Geschäftsjahr 2016 noch nicht verpflichtend anzuwenden waren bzw. deren Anerkennung durch die EU bislang noch aussteht. Diese Rechnungslegungsverlautbarungen werden von der VIB AG grundsätzlich erst ab dem Zeitpunkt ihrer verpflichtenden Anwendung angewandt. Im Folgenden werden nur solche neuen Verlautbarungen dargestellt, die voraussichtlich auf den Konzernabschluss der VIB AG anwendbar sind.

IFRS 9

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

Die tatsächlichen Auswirkungen der Anwendung des IFRS 9 auf den Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2018 können derzeit nicht verlässlich geschätzt werden, da sie von den Finanzinstrumenten, die der Konzern zum Erstanwendungszeitpunkt hält, den wirtschaftlichen Bedingungen zu diesem Zeitpunkt sowie von der Wahl der Rechnungslegungsmethoden und der künftigen Ermessensentscheidungen abhängen. Der neue Standard erfordert vom Konzern die Anpassung seiner Rechnungslegungsprozesse und internen Kontrollen im Zusammenhang mit der Darstellung von Finanzinstrumenten, wobei eine Analyse der erforderlichen Anpassungen noch nicht abgeschlossen ist. Unter Berücksichtigung seiner finanziellen Positionen zum 31. Dezember 2016 (wir verweisen auf Kapitel D Punkt 43. Kategorien von Finanzinstrumenten) rechnet der Konzern nicht mit wesentlichen Auswirkungen der IFRS 9 Regelungen zur Einstufung finanzieller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten. Die Auswirkung der IFRS 9 Vorschriften zum Hedge Accounting ist davon abhängig, ob und in welchem Umfang zukünftig Finanzinstrumente zu Sicherungszwecken eingesetzt werden. Der Konzern setzt derzeit ausschließlich Zinsswaps zur Absicherung von Zinsrisiken ein. Bezogen auf das Geschäftsjahr 2016 würden sich keine wesentlichen Effekte ergeben.

Der Konzern ist nach derzeitigen Erkenntnissen der Ansicht, dass die Wertminderungsaufwendungen für Vermögenswerte unter Berücksichtigung des Wertminderungsmodells des IFRS 9 wahrscheinlich steigen und volatiler werden. Unter Berücksichtigung der Wertminderungsaufwendungen zum 31. Dezember 2016 schätzt der VIB Konzern zusätzliche Wertminderungen nicht als wesentlich ein.

IFRS 15

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

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

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

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

Der Konzern führt derzeit eine Beurteilung der möglichen Auswirkungen der Anwendung des IFRS 15 auf seinen Konzernabschluss durch.

Der Konzern erzielt derzeit Umsatzerlöse in den folgenden wesentlichen Bereichen:

- › Erlöse aus Nettokaltmieten
- › Erlöse aus Betriebskosten

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

Die Geschäftsführung prüft derzeit noch die volle Auswirkung der Anwendung von IFRS 15 auf den Konzernabschluss, so dass eine verlässliche Schätzung zur Höhe des finanziellen Effekts erst nach Abschluss dieser Überprüfung abgegeben werden kann. Daher kann sich die obige vorläufige Einschätzung noch ändern. Die Geschäftsführung plant keine vorzeitige Anwendung von IFRS 15 und beabsichtigt derzeit, zum Zeitpunkt der verpflichtenden Erstanwendung die in IFRS 15 vorgesehene modifizierte retrospektive Methode anzuwenden.

IFRS 16

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

Der Konzern prüft derzeit die Auswirkungen des IFRS 16. Zum 31. Dezember 2016 hat der Konzern Zahlungsverpflichtungen aus unkündbaren Miet- und Leasingverhältnissen in Höhe von TEUR 107 (siehe hierzu Kapitel D Punkt 39. Leasingvereinbarungen). Im Gegensatz zu IFRS 16 verlangt IAS 17 weder die Erfassung eines Right-of-Use-Vermögenswerts noch einer Leasingverbindlichkeit für diese zukünftigen Zahlungen. Stattdessen werden entsprechende Angabepflichten gefordert. Der Konzern prüft derzeit, welche Vertragsverhältnisse ein Leasingverhältnis im Sinne des IFRS 16 darstellen. Eine vorläufige Einschätzung deutet darauf hin, dass die bestehenden Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen in Höhe von TEUR 107 Leasingverhältnisse im Sinne des IFRS 16 darstellen und daher entsprechende RoU-Vermögenswerte und Leasingverbindlichkeiten bei Anwendung von IFRS 16 zu bilanzieren wären, sofern im Einzelfall nicht die Ausnahmen für kurzfristige Leasingverhältnisse oder geringwertige Vermögenswerte greifen. Eine verlässliche Schätzung zur Höhe des finanziellen Effekts kann erst nach Abschluss dieser Überprüfung abgegeben werden.

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

SONSTIGE RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARDS

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

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

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

Ebenfalls im Januar 2016 hat das IASB Änderungen an IAS 12 Ertragsteuern – Ansatz von aktiven latenten Steuern bei nicht realisierten Verlusten – veröffentlicht. Mit der Änderung an IAS 12 stellt das IASB klar, dass Abwertungen auf einen niedrigeren Marktwert von Schuldsinstrumenten, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, welche aus einer Veränderung des Marktzinsniveaus resultieren, zu abzugsfähigen temporären Differenzen führen. Das IASB stellt außerdem klar, dass grundsätzlich für alle abzugsfähigen temporären Differenzen zusammen zu beurteilen ist, ob voraussichtlich künftig ausreichendes zu versteuerndes Einkommen erzielt wird, um diese nutzen und damit ansetzen zu können. Nur sofern und soweit das Steuerrecht zwischen verschiedenen Arten von steuerbaren Gewinnen unterscheidet, ist eine eigenständige Beurteilung vorzunehmen. Außerdem wird IAS 12 um Regeln und Beispiele ergänzt, die klarstellen, wie das künftige zu versteuernde Einkommen für die Bilanzierung aktiver latenter Steuern zu ermitteln ist. Die Änderungen sind retrospektiv für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach 1. Januar 2017 beginnen. Wesentliche Auswirkungen für die VIB AG werden nicht erwartet.

Im Juni 2016 veröffentlichte das IASB Änderungen an IFRS 2 Klassifizierung und Bewertung von Geschäftsvorfällen mit anteilsbasierter Vergütung. Die Änderungen beinhalten Klarstellungen hinsichtlich der Bilanzierung von in bar zu erfüllender anteilsbasierter Vergütungen mit Leistungsbedingung, die Klassifizierung anteilsbasierter Vergütungen, die mit Steuereinbehalt erfüllt werden sowie die Bilanzierung von Modifizierungen bestimmter anteilsbasierter Vergütungstransaktionen. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. Wesentliche Auswirkungen auf die Gesellschaft werden nicht erwartet.

Im September 2016 wurden vom IASB Anpassungen an IFRS 4 Versicherungsverträge veröffentlicht. Die Anpassungen ermöglichen zwei Ansätze um den Herausforderungen des fehlenden Gleichklangs der Erstanwendungszeitpunkte von IFRS 9 und den Nachfolgestandards von IFRS 4 zu begegnen. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. Auswirkungen auf den VIB Konzern werden nicht erwartet.

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

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

Daneben wurde im Dezember 2016 Änderung an IAS 40 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien veröffentlicht. Die Änderung von IAS 40 dient der Klarstellung, in welchen Fällen die Klassifikation einer Immobilie als „als Finanzinvestition gehaltene Immobilie“ beginnt bzw. endet, wenn sich die Immobilie noch im Bau oder in der Entwicklung befindet. Durch die bisher abschließend formulierte Aufzählung in IAS 40.57 war die Klassifikation noch nicht fertiggestellter Immobilien bisher nicht klar geregelt. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. Auswirkungen auf den VIB Konzern werden derzeit untersucht.

C. KONSOLIDIERUNGSKREIS UND -RECHNUNGSLEGUNGSMETHODEN

Der Konzernabschluss wird unter der Prämisse der Unternehmensfortführung aufgestellt.

In den Konsolidierungskreis des VIB-Konzerns sind neben der VIB Vermögen AG die Tochtergesellschaften einbezogen, welche von der VIB AG unmittelbar oder mittelbar beherrscht werden. Eine Beherrschung wird grundsätzlich angenommen, wenn eine oder mehrere Konzerngesellschaften über die Stimmrechtsmehrheit an dem Tochterunternehmen (inkl. Zweckgesellschaften) verfügen. Tochterunternehmen werden grundsätzlich von dem Zeitpunkt an in den Konzernabschluss einbezogen (Vollkonsolidierung), zu welchem die Beherrschung erlangt wurde. Sie werden zu dem Zeitpunkt entkonsolidiert, zu dem die Beherrschung endet.

Die Kapitalkonsolidierung von Tochtergesellschaften erfolgt entsprechend den Regelungen des IAS 27 (Konzern- und Einzelabschlüsse nach IFRS) und IFRS 3 (Unternehmenszusammenschlüsse). Hierbei wird der Beteiligungsbuchwert mit dem Neubewerteten Eigenkapital des Tochterunternehmens zum Zeitpunkt des Erwerbs verrechnet. Alle Unternehmenszusammenschlüsse werden nach der Erwerbsmethode bilanziert. Die Anschaffungskosten des Erwerbs entsprechen dem beizulegenden Zeitwert der 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.

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

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

BEMESSUNG DES BEIZULEGENDEN ZEITWERTS

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

- (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 eingestuftem langfristigen Vermögenswerten) Bemessungen des beizulegenden Zeitwerts fest.

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

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

ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN

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

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

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

Zum 31. Dezember 2016 sind folgende Gesellschaften als assoziierte Unternehmen nach der Equity-Methode bilanziert:

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

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

ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTEN EINGESTUFTE VERMÖGENSWERTE

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

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

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

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

REALISIERUNG VON ERTRÄGEN UND AUFWENDUNGEN

Erträge sind die aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit des Konzerns resultierenden Bruttozuflüsse während einer Berichtsperiode. Erträge werden realisiert, wenn eine entsprechende Vereinbarung vorliegt, ein überzeugender Nachweis für die Leistungserbringung erbracht wurde (i. d. R. Gefahrenübergang, bei Mietverhältnissen vertragliche Vereinbarung und Mietzeitraum), die Höhe der Erträge verlässlich ermittelt werden kann und von einer Einbringlichkeit der Forderung ausgegangen werden kann. Bei langfristigen Verträgen (insbesondere Nutzungsentgelten) werden die Erträge periodengerecht unter Zugrundelegung der Bestimmungen des zugehörigen Vertrages erfasst, d. h., es erfolgt in der Regel eine Ertragsrealisation linear über die Vertragslaufzeit oder, sofern die Leistungserbringung nicht linear erfolgt, sobald die Leistungen erbracht werden. Umsätze im Dienstleistungsgeschäft werden mit Erbringung der Dienstleistungen erfasst.

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

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

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

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

FREMDKAPITALKOSTEN

Fremdkapitalkosten werden entsprechend IAS 23 bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen zwingend als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten eines Vermögenswertes aktiviert, wenn diese direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines qualifizierten Vermögenswertes zugeordnet werden können. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine Fremdkapitalkosten aktiviert (Vorjahr: TEUR 5).

ZUWENDUNGEN DER ÖFFENTLICHEN HAND

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

ERTRAGSTEUERN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE (LIZENZEN, INKL. SOFTWARE)

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

GESCHÄFTS- ODER FIRKENWERT

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

SACHANLAGEN

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

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

- › sonstige Sachanlagen 3 – 10 Jahre

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

INVESTMENT PROPERTIES

Aufgrund der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft werden alle 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). Der Bewerter hat sich grundsätzlich für die Ermittlung der Zeitwerte der Discounted-Cash-Flow-Methode bedient.

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

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

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

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

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

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

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

Für den VIB-Konzern konnte – u. a. aufgrund der frühen Entwicklungsphasen der Objekte – der beizulegende Zeitwert der sich noch in Erstellung befindlichen Investment Properties nicht verlässlich bestimmt werden. Zum 31. Dezember 2016 wurden diese daher mit den Anschaffungskosten analog IAS 16 bewertet.

WERTMINDERUNGEN VON NICHT FINANZIELLEN VERMÖGENSWERTEN

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

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

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

LEASINGVERHÄLTNISSE

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

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

FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

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

BANKGUTHABEN UND KASSENBESTÄNDE

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

FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

KLASSIFIZIERUNG UND BEWERTUNG

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

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

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

1. ERFOLGSWIRKSAM ZUM BEIZULEGENDEN ZEITWERT BEWERTETE VERMÖGENSWERTE

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

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

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

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

2. DARLEHEN UND FORDERUNGEN

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

3. BIS ZUR ENDFÄLLIGKEIT ZU HALTENDE FINANZINVESTITIONEN

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

4. ZUR VERÄUSSERUNG VERFÜGBARE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

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

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

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

Realisierte und nicht realisierte Gewinne und Verluste aus der Änderung des beizulegenden Zeitwerts von Vermögenswerten der Kategorie „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet“ werden in der Periode, in der sie entstehen, erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Unrealisierte Gewinne und Verluste aus der Änderung des beizulegenden Zeitwerts von nicht monetären Wertpapieren der Kategorie „zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte“ werden im sonstigen Ergebnis erfasst. Wenn Wertpapiere der Kategorie „zur Veräußerung

verfügbare finanzielle Vermögenswerte“ veräußert werden oder wertgemindert sind, werden die im übrigen Ergebnis zusammengefassten Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts erfolgswirksam als Gewinne bzw. Verluste aus finanziellen Vermögenswerten in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

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

WERTMINDERUNGEN VON FINANZIELLEN VERMÖGENSWERTEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AUSBUCHUNG VON FINANZIELLEN VERMÖGENSWERTEN

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

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

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

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

DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

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

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

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

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

CASH FLOW HEDGES

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

EIGENKAPITAL

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

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

RÜCKSTELLUNGEN

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

PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN

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

FREMDWÄHRUNGEN

FUNKTIONALE WÄHRUNG UND BERICHTSWÄHRUNG

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

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

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

TRANSAKTIONEN UND SALDEN

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

FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

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

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

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

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

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

RISIKOMANAGEMENT

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

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

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

BEWERTUNGSUNSIKERHEITEN, ERMESSENSSPIELRÄUME UND SCHÄTZUNGSUNSIKERHEITEN

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

- › Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte für Vermögenswerte und Schulden sowie der Nutzungsdauern der Vermögenswerte basiert auf Beurteilungen des Managements. Dies gilt ebenso für die Ermittlung von Wertminderungen von Vermögenswerten des Sachanlagevermögens und von immateriellen Vermögenswerten sowie von finanziellen Vermögenswerten. Bei der VIB Vermögen AG gilt dies insbesondere für die Bewertung der Investment Properties, ebenso aber auch im Bereich der Finanzinstrumente und der Derivate.
- › Es werden Wertberichtigungen auf zweifelhafte Forderungen gebildet, um geschätzten Verlusten aus der Zahlungsunfähigkeit oder -unwilligkeit von Kunden Rechnung zu tragen.
- › Annahmen sind des Weiteren zu treffen bei der Berechnung tatsächlicher und latenter Steuern. Insbesondere spielt bei der Beurteilung, ob aktive latente Steuern genutzt werden können, die Möglichkeit der Erzielung entsprechend steuerpflichtiger Einkommen eine wesentliche Rolle.
- › Bei der Bilanzierung und Bewertung von Pensionsrückstellungen und laufenden Rückstellungen stellen die Abzinsungsfaktoren und erwartete Entwicklungen die wesentlichen Schätzgrößen dar.
- › Gesellschaften des VIB-Konzerns sind im Rahmen des allgemeinen Geschäftsbetriebs an verschiedenen Prozessen und behördlichen Verfahren beteiligt oder es könnten in der Zukunft solche eingeleitet oder geltend gemacht werden. Auch wenn der Ausgang der einzelnen Verfahren im Hinblick auf die Unwägbarkeiten, mit denen Rechtsstreitigkeiten behaftet sind, nicht mit Bestimmtheit vorhergesagt werden kann, wird sich nach derzeitiger Einschätzung über die im Abschluss als Verbindlichkeiten oder Rückstellungen berücksichtigten Risiken hinaus kein erheblich nachteiliger Einfluss auf die Ertragslage des Konzerns ergeben.

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

Zum Aufstellungszeitpunkt des Konzernabschlusses ist nicht von wesentlichen Änderungen der der Bilanzierung und Bewertung zugrunde gelegten Annahmen auszugehen. Insofern sind aus gegenwärtiger Sicht keine nennenswerten Anpassungen der Annahmen und Schätzungen oder der Buchwerte der betroffenen Vermögenswerte und Schulden im Geschäftsjahr 2017 zu erwarten.

AUSWIRKUNGEN VON NEUEN UND GEÄNDERTEN STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

Der Konzern hat im Geschäftsjahr erstmals neue Standards und Änderungen bestehender Standards angewandt (vgl. hierzu die Ausführungen unter Kapitel B). Aus der Anwendung ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der VIB Vermögen AG. Eine Anpassung der Vorjahreswerte ist nicht erforderlich.

ANGABEN ZU TOCHTERUNTERNEHMEN

Zum 31. Dezember 2016 wurden neben dem Mutterunternehmen 12 (im Vorjahr 10) Gesellschaften in den Konzernabschluss der VIB Vermögen AG einbezogen.

In den Konzernabschluss einbezogene Tochtergesellschaften zum 31. Dezember 2016:

Gesellschaft	Sitz	Stimmrechts- und Kapitalanteil (in %)	
		31.12.16	31.12.15
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	—
UFH 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
ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH	Ingolstadt	75,00	75,00
Interpark Immobilien GmbH	Neuburg a. d. Donau	74,00	74,00
VSI GmbH	Neuburg a. d. Donau	74,00	74,00
IVM Verwaltung GmbH	Neuburg a. d. Donau	60,00	60,00

Die ausgewiesenen Kapitalanteile entsprechen den dem Konzern zuzurechnenden Anteilsquoten. Es wird auch auf die Aufstellung des Anteilsbesitzes unter Textziffer 52 verwiesen.

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

Die Gesellschaften KIP Verwaltung GmbH und UFH Verwaltung GmbH wurden im Geschäftsjahr 2016 als 100 %-ige Tochterunternehmen der VIB Vermögen AG neu gegründet.

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

Name des Tochterunternehmens	Sitz	Beteiligungs- und Stimmrechtsquote der nicht beherrschenden Anteile (in %)		Auf nicht beherrschende Anteile entfallender Gewinn oder Verlust (in TEUR)		Kumulierte nicht beherrschende Anteile (in TEUR)	
		31.12.16	31.12.15	2016	2015	31.12.16	31.12.15
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG	Ingolstadt	5,12 %	5,12 %	344	261	5.048	4.670
Interpark Immobilien GmbH	Neuburg	26,0 %	26,0 %	704	2.580	5.541	4.837
ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH	Ingolstadt	25,0 %	25,0 %	463	388	4.297	4.009
Tochterunternehmen mit unwesentlichen nicht beherrschenden Anteilen						4.794	4.428
Gesamtsumme der nicht beherrschenden Anteile						19.680	17.944

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 Eliminationen.

BBI BÜRGERLICHES BRAUHAUS IMMOBILIEN AG

IN TEUR	31.12.16	31.12.15
Langfristige Vermögenswerte	204.803	202.802
Kurzfristige Vermögenswerte	4.968	2.485
Langfristige Schulden	107.856	110.777
Kurzfristige Schulden	12.455	11.100
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	84.883	79.141
Nicht beherrschende Gesellschafter	4.578	4.269
IN TEUR	2016	2015
Umsatzerlöse	14.355	14.441
Sonstige Erträge	4.003	882
Aufwendungen	-12.953	-11.362
Jahresüberschuss	5.405	3.961
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallender Jahresüberschuss	5.128	3.758
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallender Jahresüberschuss	277	203
Gesamter Jahresüberschuss	5.405	3.961
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallendes sonstiges Ergebnis	612	360
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallendes sonstiges Ergebnis	33	19
Gesamtes sonstiges Ergebnis	645	379
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallendes Gesamtergebnis	5.740	4.118
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallendes Gesamtergebnis	310	222
Gesamtergebnis	6.050	4.340
An die nicht beherrschenden Gesellschafter gezahlte Dividenden	—	—
Nettozahlungsströme aus betrieblicher Tätigkeit	12.593	11.165
Nettozahlungsströme aus Investitionstätigkeit	1.868	67
Nettozahlungsströme aus Finanzierungstätigkeit	-11.924	-9.394
Nettozahlungsströme gesamt	2.537	1.838

INTERPARK IMMOBILIEN GMBH

IN TEUR	31.12.16	31.12.15
Langfristige Vermögenswerte	45.687	45.031
Kurzfristige Vermögenswerte	2.126	262
Langfristige Schulden	25.396	17.915
Kurzfristige Schulden	1.106	8.775
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	15.770	13.766
Nicht beherrschende Gesellschafter	5.541	4.837
<hr/>		
IN TEUR	2016	2015
Umsatzerlöse	3.510	1.171
Sonstige Erträge	598	10.979
Aufwendungen	-1.400	-2.227
Jahresüberschuss	2.708	9.923
<hr/>		
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallender Jahresüberschuss	2.004	7.343
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallender Jahresüberschuss	704	2.580
Gesamter Jahresüberschuss	2.708	9.923
<hr/>		
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallendes sonstiges Ergebnis	—	—
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallendes sonstiges Ergebnis	—	—
Gesamtes sonstiges Ergebnis	—	—
<hr/>		
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallendes Gesamtergebnis	2.004	7.343
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallendes Gesamtergebnis	704	2.580
Gesamtergebnis	2.708	9.923
<hr/>		
An die nicht beherrschenden Gesellschafter gezahlte Dividenden	—	—
<hr/>		
Nettozahlungsströme aus betrieblicher Tätigkeit	2.048	2.058
Nettozahlungsströme aus Investitionstätigkeit	-59	-23.492
Nettozahlungsströme aus Finanzierungstätigkeit	12	20.973
Nettozahlungsströme gesamt	2.001	-461

ISG INFRASTRUKTURELLE GEWERBEIMMOBILIEN GMBH

IN TEUR	31.12.16	31.12.15
Langfristige Vermögenswerte	35.939	35.609
Kurzfristige Vermögenswerte	434	478
Langfristige Schulden	18.069	18.980
Kurzfristige Schulden	1.142	1.098
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	12.872	12.007
Nicht beherrschende Gesellschafter	4.291	4.002
<hr/>		
IN TEUR	2016	2015
Umsatzerlöse	2.564	2.574
Sonstige Erträge	362	40
Aufwendungen	-1.073	-1.064
Jahresüberschuss	1.853	1.550
<hr/>		
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallender Jahresüberschuss	1.390	1.162
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallender Jahresüberschuss	463	388
Gesamter Jahresüberschuss	1.853	1.550
<hr/>		
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallendes sonstiges Ergebnis	—	—
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallendes sonstiges Ergebnis	—	—
Gesamtes sonstiges Ergebnis	—	—
<hr/>		
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallendes Gesamtergebnis	1.390	1.162
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallendes Gesamtergebnis	463	388
Gesamtergebnis	1.853	1.550
<hr/>		
An die nicht beherrschenden Gesellschafter gezahlte Dividenden	175	175
<hr/>		
Nettozahlungsströme aus betrieblicher Tätigkeit	2.165	2.162
Nettozahlungsströme aus Investitionstätigkeit	0	0
Nettozahlungsströme aus Finanzierungstätigkeit	-2.214	-2.218
Nettozahlungsströme gesamt	-49	-56

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	2016	2015
Erlöse der Nettokaltmieten	69.139	65.748
Erlöse aus Betriebskosten	9.845	8.825
Übrige Erlöse	565	560
	79.549	75.133

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

2. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

IN TEUR	2016	2015
Übrige betriebliche Erträge	336	500
Veräußerungsgewinne von Immobilien	14	0
	350	500

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

3. WERTÄNDERUNGEN VON INVESTMENT PROPERTIES

IN TEUR	2016	2015
Zuschreibungen aus Marktwertveränderungen IAS 40	20.381	21.421
Abschreibungen aus Marktwertveränderungen IAS 40	-2.363	-5.011
	18.018	16.410

Renditeliegenschaften werden nach IAS 40 erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Da betreffend die noch in Entwicklung befindlichen Objekte ein Zeitwert noch nicht zuverlässig zu ermitteln war, wurden diese zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Die Zuschreibungen in Höhe von TEUR 20.381 setzen sich wie folgt zusammen:

IN TEUR	2016	2015
Werterhöhungen bei Eigenentwicklungen und Zukäufen nach Abschluss der Entwicklung/Beginn der Objektnutzung	831	13.168
Werterhöhung bei Bestandsobjekten	19.550	8.253
	20.381	21.421

4. AUFWENDUNGEN FÜR INVESTMENT PROPERTIES

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

IN TEUR	2016	2015
Grundstücksaufwendungen/Betriebskosten	10.940	10.167
Instandhaltungsaufwendungen	2.352	3.453
	13.292	13.620

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

5. PERSONALAUFWAND

IN TEUR	2016	2015
Löhne und Gehälter	3.143	2.951
Sozialabgaben	654	352
	3.797	3.303

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

6. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich gegenüber dem Jahr 2015 von TEUR 1.626 leicht auf TEUR 1.647 erhöht. Diese Position setzt sich überwiegend zusammen aus den Kosten der allgemeinen Verwaltung, Rechts- und Beratungskosten, Aufwendungen für Investor Relations und Einzelwertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

7. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE UND SACHANLAGEN

IN TEUR	2016	2015
Planmäßige Abschreibungen immat. Vermögensgegenstände	14	11
Planmäßige Abschreibungen Sachanlagevermögen	48	45
	62	56

8. ERGEBNIS AUS AT EQUITY BEWERTETEN BETEILIGUNGEN

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

IN TEUR	2016	2015
VIMA Grundverkehr GmbH	0	-2
KHI Immobilien GmbH	-13	-11
BHB Brauholding Bayern-Mitte AG	223	32
	210	19

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

9. ERGEBNIS AUS ENTKONSOLIDIERUNG

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

10. ERTRAG/AUFWAND AUS DER BEWERTUNG VON FINANZDERIVATEN

Im Jahr 2016 fielen keine Aufwendungen aus der Bewertung von Fremdwährungsderivaten an. Im Vorjahr war hier noch ein Betrag in Höhe von TEUR -132 zu verzeichnen. Das Derivat war zum Vorjahresende ausgelaufen.

11. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge in Höhe von TEUR 48 (Vorjahr: TEUR 62) resultieren im Wesentlichen aus der Verzinsung von laufenden Kontokorrentguthaben und Termingeldern sowie den Ausleihungen des Finanzanlagevermögens.

12. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 20.391 (Vorjahr: TEUR 20.433) resultieren im Wesentlichen aus der Verzinsung der Verbindlichkeiten bei Kreditinstituten sowie Zinszahlungen aus Zinsswaps.

Der Zinsaufwand für finanzielle Verbindlichkeiten, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, beläuft sich im Geschäftsjahr auf TEUR 18.464 (Vorjahr: TEUR 18.618).

13. AUFWAND AUS GARANTIEDIVIDENDE

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

14. ERTRAGSTEUERN

Der Ertragsteueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

IN TEUR	2016	2015
Effektiver Ertragsteueraufwand	3.411	2.620
Latenter Ertragsteueraufwand	6.006	6.121
Aufwand aus Ertragsteuern	9.417	8.741

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

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

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

IN TEUR	2016	2015
Ergebnis vor Ertragsteuern	58.820	52.788
Erwarteter Ertragsteuersatz: 15,825 %		
Erwarteter Ertragsteueraufwand	9.308	8.354
Steuern Vorjahre (laufende und latente)	4	115
Nutung von nicht aktivierten Verlustvorträgen	-14	0
Steuereffekte aus Tochtergesellschaften und at equity-Beteiligungen	-33	-3
Steuereffekte aus Entkonsolidierungserfolgen	0	0
Körperschaftsteuer auf Ausgleichszahlung	26	26
Steuersatzunterschiede (Gewerbesteuer)	0	0
Steuerfreie Inlandsdividendenerträge (insb. § 8b KStG)	21	18
Steuerlich nicht abziehbare Aufwendungen	21	16
Steuereffekte aus Pflichtwandelanleihen (Zinsen und Emissionskosten)	99	222
Sonstiges	-15	-7
Ausgewiesener Ertragsteueraufwand	9.417	8.741
Effektiver Steuersatz	16,01 %	16,56 %

15. ERGEBNIS AUS NICHT FORTGEFÜHRTEN AKTIVITÄTEN

Im Geschäftsjahr 2016 ergeben sich keine Ergebnisteile aus nicht fortgeführten Aktivitäten.

16. ANTEIL NICHT BEHERRSCHENDER GESELLSCHAFTER AM ERGEBNIS

Im Konzernergebnis von TEUR 49.403 sind Gewinnanteile nicht beherrschender Gesellschafter (BBI Immobilien AG, IPF 1 GmbH, IPF 2 GmbH, ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH, Interpark Immobilien GmbH, VSI GmbH, IVM Verwaltung GmbH) in Höhe von TEUR 2.163 (Vorjahr: TEUR 3.928) enthalten.

17. ERGEBNIS JE AKTIE

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

IN TEUR	2016	2015
Ergebnis		
Konzernergebnis	49.403	44.047
abzüglich: auf nicht beherrschte Anteile entfallendes Ergebnis	-2.163	-3.928
Basis für das unverwässerte Ergebnis je Aktie	47.240	40.119
abzüglich: Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten	0	0
Basis für das unverwässerte Ergebnis je Aktie für fortgeführte Aktivitäten	47.240	40.119
Auswirkung der verwässernden potentiellen Stammaktien	0	0
Basis für das verwässerte Ergebnis je Aktie	47.240	40.119
abzüglich: Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten	0	0
Basis für das verwässerte Ergebnis je Aktie für fortgeführte Aktivitäten	47.240	40.119
Anzahl der Aktien (in Stück)		
Gewichteter Durchschnitt der Anzahl von im Umlauf gewesenen Stammaktien für das unverwässerte Ergebnis je Aktie	27.579.779	27.579.812
Auswirkung der verwässernden potentiellen Stammaktien	0	0
Gewichteter Durchschnitt der Anzahl von im Umlauf gewesenen Stammaktien für das verwässerte Ergebnis je Aktie	27.579.779	27.579.812
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	1,71	1,46
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (fortgeführte Aktivitäten) (in EUR)	1,71	1,46
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	1,71	1,46
Verwässertes Ergebnis je Aktie (fortgeführte Aktivitäten) (in EUR)	1,71	1,46

Nach Abschluss des Spruchstellenverfahrens zur Überprüfung der Angemessenheit der Garantiedividende für die außenstehenden BBI-Aktionäre und des Umtauschverhältnisses für den Tausch von BBI-Aktien in VIB-Aktien ist die Umtauschmöglichkeit zukünftig ausgeschlossen. Aufgrund dessen ergeben sich daraus zukünftig keine verwässernden potentiellen Stammaktien mehr (vgl. Nr. 25 Bedingtes Kapital).

AUSSCHÜTTUNG

Im Berichtsjahr 2016 wurde gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 30. Juni 2016 aus dem Bilanzgewinn 2015 der VIB Vermögen AG ein Betrag von 13.417.286,55 EUR (Vorjahr: 11.896.274,88 EUR) ausgeschüttet. Dies entspricht einer Dividende von 0,51 EUR je Aktie (Vorjahr: 0,48 EUR je Aktie).

Vorstand und Aufsichtsrat der VIB Vermögen AG werden den Aktionären auf der Hauptversammlung der Gesellschaft betreffend das Geschäftsjahr 2016 vorschlagen, aus dem Bilanzgewinn der VIB Vermögen AG 0,55 EUR je Aktie (insgesamt 15.168.878,45 EUR) auszuschütten.

18. BEMESSUNG DES BEIZULEGENDEN ZEITWERTS

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

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

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

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

Bemessung des beizulegenden Zeitwerts unter Anwendung					
IN TEUR	Bewertungs- stichtag	Summe	notierter Preise auf aktiven Märkten (Stufe 1)	wesentlicher beobachtbarer Inputparameter (Stufe 2)	wesent- licher nicht beobachtbarer Inputparameter (Stufe 3)
Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte:					
Investment Properties (Angabe 20)					
Logistik/Light-Industry	31.12.15	555.720	—	—	555.720
Handel	31.12.15	321.790	—	—	321.790
Büro	31.12.15	36.700	—	—	36.700
Geschäftshäuser/Sonstiges	31.12.15	36.930	—	—	36.930
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	31.12.15	0	—	—	0
Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Schulden:					
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten (Angabe 29)					
Zinsswaps	31.12.15	8.513	—	8.513	—
Devisenterminkontrakt (CHF)	31.12.15	0	—	0	—
Schulden, für die im Anhang ein beizulegender Zeitwert ausgewiesen wird:					
Verzinsliche Darlehen (Angabe 43)					
Festverzinsliche Darlehen	31.12.15	566.937	—	566.937	—

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

19. IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE UND SACHANLAGEN

19.1 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

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

IN TEUR	Sonstige Rechte	Gesamt
Anschaffungskosten Stand 01.01.2015	137	137
Zugänge	30	30
Abgänge	0	0
Stand 31.12.2015	167	167
Abschreibungen Stand 01.01.2015	133	133
Zugänge	10	10
Stand am 31.12.2015	143	143
Buchwert 31.12.2015	24	24
Buchwert 01.01.2015	4	4

19.2 SACHANLAGEN

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

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

20. INVESTMENT PROPERTIES

IN TEUR	2016	2015
Investment Properties, bewertet zum Fair Value	1.004.110	951.140
Anlagen im Bau, bewertet zu fortgeführten Anschaffungskosten	57.663	17.882
	1.061.773	969.022

INVESTMENT PROPERTIES, BEWERTET ZUM FAIR VALUE

IN TEUR	2016	2015
Buchwert 01.01.	951.140	876.310
Änderungen Konsolidierungskreis	0	0
Zugänge	28.216	39.485
Abgänge	-2.220	-23
Umgliederungen aus Anlagen im Bau	8.956	18.958
Unrealisierte Marktwertsteigerungen	20.381	21.421
Unrealisierte Marktwertverminderungen	-2.363	-5.011
Buchwert 31.12.	1.004.110	951.140

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 Landes-treuhand Weihenstephan GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Freising, bei der Wertermittlung herangezogen.

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

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

Angaben zur Fair-Value-Hierarchie für als zum Fair Value bewertete Investment Properties sind in Angabe 18 enthalten.

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

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

IN TEUR	Logistik/ Light-Industry	Handel	Büro	Geschäfts- häuser/ Sonstiges	Summe
Buchwert 01.01.2015	498.330	305.270	36.070	36.640	876.310
Änderungen Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0
Zugänge	23.240	14.624	1.621	0	39.485
Abgänge	-5	-18	0	0	-23
Umgliederungen aus Anlagen im Bau	18.150	808	0	0	18.958
Im Periodenergebnis erfasste unrealisierte Marktwertänderungen	16.005	1.106	-991	290	16.410
Buchwert 31.12.2015	555.720	321.790	36.700	36.930	951.140

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

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

Kategorie	Bewertungsverfahren	Wesentliche nicht beobachtbare Inputparameter	Bandbreite/Wert * 2016	Bandbreite/Wert * 2015
Logistik-/ Light-Industry- Immobilien	Discounted Cashflow- Methode	Geschätzte Miete pro m ² und Monat	3 EUR – 14 EUR (gewichteter Durchschnitt: 5 EUR)	3 EUR – 14 EUR (gewichteter Durchschnitt: 5 EUR)
		Geschätzte Bewirtschaftungskosten pro m ² und Monat	0,23 EUR – 1,47 EUR (gewichteter Durchschnitt: 0,37 EUR)	0,23 EUR – 1,61 EUR (gewichteter Durchschnitt: 0,37 EUR)
		Diskontierungssatz	6,05 % – 9,60 %	6,15 % – 9,70 %
Handels- Immobilien	Discounted Cashflow- Methode	Geschätzte Miete pro m ² und Monat	5 EUR – 12 EUR (gewichteter Durchschnitt: 8 EUR)	5 EUR – 12 EUR (gewichteter Durchschnitt: 8 EUR)
		Geschätzte Bewirtschaftungskosten pro m ² und Monat	0,06 EUR – 1,49 EUR (gewichteter Durchschnitt: 0,70 EUR)	0,06 EUR – 1,49 EUR (gewichteter Durchschnitt: 0,71 EUR)
		Diskontierungssatz	5,75 % – 7,60 %	5,80 % – 7,70 %
Büro- Immobilien	Discounted Cashflow- Methode	Geschätzte Miete pro m ² und Monat	5 EUR – 12 EUR (gewichteter Durchschnitt: 8 EUR)	5 EUR – 12 EUR (gewichteter Durchschnitt: 8 EUR)
		Geschätzte Bewirtschaftungskosten pro m ² und Monat	0,62 EUR – 1,37 EUR (gewichteter Durchschnitt: 0,90 EUR)	0,62 EUR – 1,39 EUR (gewichteter Durchschnitt: 0,89 EUR)
		Diskontierungssatz	6,25 % – 8,30 %	6,35 % – 8,40 %
Geschäfts- häuser/ Sonstiges	Discounted Cashflow- Methode	Geschätzte Miete pro m ² und Monat	2 EUR – 28 EUR (gewichteter Durchschnitt: 9 EUR)	2 EUR – 28 EUR (gewichteter Durchschnitt: 8 EUR)
		Geschätzte Bewirtschaftungskosten pro m ² und Monat	0,19 EUR – 2,66 EUR (gewichteter Durchschnitt: 0,84 EUR)	0,19 EUR – 2,66 EUR (gewichteter Durchschnitt: 0,79 EUR)
		Diskontierungssatz	4,10 % – 8,05 %	4,20 % – 8,05 %

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

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

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

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

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

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

ANLAGEN IM BAU, BEWERTET ZU FORTGEFÜHRTEN ANSCHAFFUNGSKOSTEN

IN TEUR	2016	2015
Buchwert 01.01.	17.882	17.904
Zugänge	48.788	16.172
Abgänge	-18	0
Wechselkurseffekte	-33	-80
Umgliederungen in Investment Properties bewertet zu Fair Value	-8.956	-18.958
Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte IFRS 5	0	0
Umgliederungen aus zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte IFRS 5	0	2.844
Buchwert 31.12.	57.663	17.882

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

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

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

21. ANTEILE AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

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

Sämtliche Beteiligungen an assoziierten Unternehmen werden einzeln als unwesentlich betrachtet.

IN TEUR	2016	2015
Buchwert Konzernanteile an assoziierten Unternehmen	4.701	3.052

Zusammengefasste Informationen für assoziierte Unternehmen, die einzeln unwesentlich sind:

IN TEUR	2016	2015
Anteil des Konzerns am Gewinn oder Verlust aus fortgeführten Geschäftsbereichen	74	116
Anteil des Konzerns am Ergebnis nach Steuern aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	—	—
Anteil des Konzerns am sonstigen Ergebnis	—	—
Anteil des Konzerns am Gesamtergebnis	74	116

22. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

IN TEUR	2016	2015
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.443	1.104
Sonstige Vermögenswerte	1.254	1.024
	2.697	2.128

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

Erforderliche Einzelwertberichtigungen wurden in Höhe von TEUR 44 (Vorjahr: TEUR 44) vorgenommen.

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

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

Die folgende Tabelle gibt die Veränderungen in den Wertberichtigungen wieder:

IN TEUR	2016	2015
Stand zum Beginn des Jahres	44	339
Zuführungen	44	37
Verbrauch für Ausbuchungen	-13	-319
Auflösungen	-31	-13
	44	44

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

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

Die Forderungen aus Ertragsteuern in Höhe von TEUR 12 (Vorjahr: TEUR 33) resultieren aus dem Körperschaft- und Gewerbesteuererstattungen der Merkur GmbH.

23. BANKGUTHABEN UND KASSENBESTÄNDE

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

24. ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE

Derzeit werden keine Vermögenswerte aktiv zur Veräußerung gehalten.

25. EIGENKAPITAL

GEZEICHNETES KAPITAL

Das Gezeichnete Kapital der VIB Vermögen AG beträgt 27.579.779,00 EUR (Vorjahr: 26.308.405,00 EUR) und ist in 27.579.779 (Vorjahr: 26.308.405) Inhaberaktien eingeteilt. Im Geschäftsjahr wurden 0 Aktien aus dem genehmigten Kapital und 1.271.374 Aktien aus dem bedingten Kapital ausgegeben.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben Pflichtwandelanleihe-Gläubiger der Pflichtwandelanleihe 2014/16 von ihrem Recht Gebrauch gemacht, Teilschuldverschreibungsanteile vorzeitig zu wandeln. Hieraus wurden 420.979 neue Aktien ausgegeben. Die Pflichtwandelanleihe 2014/16 wurde bedingungsgemäß im Dezember 2016 vollständig gewandelt. Hieraus wurden nochmals 850.395 neue Aktien ausgegeben.

KAPITALRÜCKLAGE

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

Aufgrund des vorzeitigen und finalen Umtausches von Teilschuldverschreibungsanteilen durch Anleihegläubiger aus der Pflichtwandelanleihe 2014/16 konnte aus dem in den Vorjahren eingestellten Fremdkapitalanteil ein Betrag in Höhe von TEUR 79 zu Gunsten der Kapitalrücklage aufgelöst werden. Die durch den Umtausch neu ausgegebenen Aktien verringerten die Kapitalrücklage um TEUR 1.271.

GEWINNRÜCKLAGE

Der Vorstand der VIB Vermögen AG hat im Rahmen der Aufstellung des Jahresabschlusses (HGB-Einzelabschluss) zum 31. Dezember 2016 TEUR 4.347 in die Gewinnrücklagen eingestellt.

BILANZGEWINN

Der Bilanzgewinn des Konzerns resultiert aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres abzüglich der Ausschüttung (TEUR 13.417) für das Jahr 2015, abzüglich der Einstellungen in die Gewinnrücklagen bei dem Mutterunternehmen (TEUR 4.347), sowie zuzüglich dem laufenden auf die Konzernaktionäre entfallenden Konzernergebnis des Geschäftsjahres 2016 (TEUR 47.240) und dem entsprechenden übrigen Ergebnis (ohne Cash Flow Hedge Rücklage) aus der Gesamtergebnisrechnung (TEUR –129).

CASH FLOW-HEDGES

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

FREMDWÄHRUNGSUMRECHNUNG

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

ANTEILE NICHT BEHERRSCHENDER GESELLSCHAFTER

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

Der Posten hat sich wie folgt entwickelt:

IN TEUR	2016	2015
Stand zu Beginn des Jahres	17.944	12.594
Ausgabe VIB-Aktien im Rahmen des Aktientausches	0	0
Zukauf Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	0	0
Erfolgsneutrale Umgliederung zwischen Anteilseignern	0	437
Ausschüttung an Gesellschafter	–460	–333
Anteil am Jahresergebnis	2.163	3.928
Anteil nicht beherrschender Gesellschafter am sonstigen Ergebnis	33	18
Anteil nicht beherrschender Gesellschafter an Kapitalerhöhung (Vorjahr: Interpark GmbH)	0	1.300
Stand am Ende des Jahres	19.680	17.944

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

GENEHMIGTES KAPITAL**GENEHMIGTES KAPITAL 2013:**

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 3. Juli 2013 wurde ein weiteres Genehmigtes Kapital (Genehmigtes Kapital 2013) in Höhe von 2.136.430,00 EUR geschaffen. Hiervon wurde bislang noch kein Betrag verbraucht. Die Ermächtigung des Vorstands zur Ausgabe neuer Aktien gegen Sach- und Bareinlage mit Zustimmung des Aufsichtsrats und der Möglichkeit zum sog. vereinfachten Bezugsrechtsausschluss läuft bis zum 2. Juli 2018.

GENEHMIGTES KAPITAL 2015:

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

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

BEDINGTES KAPITAL

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 3. Juli 2013 wurde ein bedingtes Kapital (2013) in Höhe von 2.136.430 EUR geschaffen. Von diesem bedingten Kapital war zum Ende des vergangenen Geschäftsjahres noch ein Bestand in Höhe von 451 EUR vorhanden. Im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgte kein weiterer Verbrauch dieser Kapitalia. Zum Jahresende 2016 war ein unveränderter Betrag in Höhe von 451 EUR vorhanden.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 2. Juli 2014 wurde ein weiteres bedingtes Kapital (2014) in Höhe von 2.215.133 EUR geschaffen. Zum Jahresende 2015 war noch ein Betrag in Höhe von 1.271.540 EUR vorhanden. Durch die vollständige Wandlung der restlichen Teilschuldverschreibungen aus der Pflichtwandelanleihe 2014/16 in Höhe von 1.271.374 EUR im abgelaufenen Geschäftsjahr ist bis zum 31. Dezember 2016 dieses bedingte Kapital nahezu aufgebraucht. Zum Jahresende 2016 war noch ein Betrag in Höhe von 166 EUR vorhanden.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 1. Juli 2015 wurde ein weiteres bedingtes Kapital (2015) in Höhe von 2.478.390 EUR geschaffen. Von diesem bedingten Kapital wurde zum 31. Dezember 2016 noch kein Betrag verwendet. Das bedingte Kapital 2015 ist in voller Höhe vorhanden.

LATENTE STEUERN AUF DIREKT IM EIGENKAPITAL ERFASSTE AUFWENDUNGEN UND ERTRÄGE

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

IN TEUR	2016			2015		
	vor Steuern	nach Steuern	nach Steuern	vor Steuern	nach Steuern	nach Steuern
Fremdwährungseffekte aus der Umrechnung von selbständigen Tochtergesellschaften	-1	0	-1	-45	0	-45
Marktbewertung Cash Flow Hedges	1.512	-214	1.298	1.641	-231	1.410
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste Pensionspläne	-157	26	-131	-388	62	-326
Direkt im Eigenkapital erfasste Aufwendungen und Erträge	1.354	-188	1.166	1.208	-169	1.039

26. GENUSSRECHTSKAPITAL

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

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

Sämtliche Genussrechtsverträge wurden fristgerecht auf den 31.12.2016 gekündigt. Die Rückzahlung erfolgt einen Tag nach der ordentlichen Hauptversammlung im Jahr 2017. Die zum Geschäftsjahresende noch bestehende Verbindlichkeit aus der Rückzahlung der Genussrechte in Höhe von TEUR 660 wurde in die sonstigen Verbindlichkeiten umgebucht.

27. LANGFRISTIGE FINANZSCHULDEN

IN TEUR	2016	2015
Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	83.544	104.363
Restlaufzeit größer 5 Jahre	488.860	423.612
	572.404	527.975

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

IN TEUR	2016	2015
Langfristige Finanzschulden		
VIB Vermögen AG	396.034	352.279
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG	93.261	96.687
Interpark Immobilien GmbH	23.421	16.150
VSI GmbH	16.254	17.033
ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH	16.197	17.281
IPF 2 GmbH	13.282	13.923
IPF 1 GmbH	12.451	13.053
IVM Verwaltung GmbH	1.504	1.569
	572.404	527.975

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

28. VERBINDLICHKEITEN AUS DERIVATIVEN FINANZINSTRUMENTEN

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

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

IN TEUR	2016	2015
Derivative Finanzinstrumente		
Zinsswaps (Payer Swaps)	7.001	8.513
	7.001	8.513

29. LATENTE STEUERN

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

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

IN TEUR	2016	2015
Latente Steueransprüche		
Derivative Vermögenswerte	1.011	1.225
Pensionsrückstellungen/Sonstiges	132	95
Verbindlichkeiten Pflichtwandelanleihen	0	146
Zwischengewinneliminierung	46	41
Summe latente Steueransprüche	1.189	1.507
Latente Steuerschulden		
Investment Properties	40.458	34.581
Summe latente Steuerschulden	40.458	34.581
Saldierung aktiver und passiver latenter Steuern	-1.189	-1.507
Bilanzansätze nach Saldierung		
Latente Steueransprüche	0	0
Latente Steuerschulden	39.269	33.074

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

Der Bestand an Verlustvorträgen zum 31. Dezember 2016 stellt sich wie folgt dar:

- › Gewerbesteuer TEUR 14.764 (Vorjahr: TEUR 13.019)
- › Körperschaftsteuer TEUR 36 (Vorjahr: TEUR 86)

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

Auf Outside Basis Differences in Höhe von TEUR 64.661 sind keine passiven latenten Steuern angesetzt worden, da das Mutterunternehmen eine Umkehrung steuern kann und mit der Umkehrung derzeit nicht zu rechnen ist.

30. PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN

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

Die in der Bilanz ausgewiesene Summe aus der Verpflichtung des Konzerns durch Altersversorgungspläne in Höhe von TEUR 2.009 entspricht dem Anwartschaftsbarwert.

Der Anwartschaftsbarwert der leistungsorientierten Verpflichtung hat sich folgendermaßen entwickelt:

IN TEUR	2016	2015
Stand 01.01.	1.634	1.325
Neu erworbene Versorgungsansprüche	247	0
Zinsaufwand	37	25
Gezahlte Renten	-66	-104
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste		
aufgrund von Änderungen demografischer Annahmen	0	0
aufgrund von Änderungen finanzieller Annahmen	136	-88
aufgrund erfahrungsbedingter Anpassungen	21	476
Stand 31.12.	2.009	1.634

Kalkulierte versicherungsmathematische Prämissen:

IN %	2016	2015
Diskontierungszins	1,41–1,90	2,06–2,64
Rententrend	0,0–2,00	1,50–2,00
Lebenserwartung im Alter von 65		
Männer	20 Jahre	20 Jahre
Frauen	23 Jahre	23 Jahre

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

Eine quantitative Sensitivitätsanalyse der wichtigsten Annahmen zum 31.12.2016 führt zu folgenden Ergebnissen:

- › Eine Erhöhung des Abzinsungssatzes um 1 %-Punkt führt zu einem Rückgang der DBO um TEUR –243 sowie zu einer Erhöhung des Zinsaufwands um TEUR 3.
Eine Verminderung des Abzinsungssatzes um 1 %-Punkt führt zu einer Erhöhung der DBO um TEUR 301 sowie zu einer Minderung des Zinsaufwands um TEUR –24.
- › Eine Erhöhung der Rentensteigerung um 1 %-Punkt führt zu einer Erhöhung der DBO um TEUR 213 sowie zu einer Minderung des Zinsaufwands um TEUR –5.
Eine Verminderung der Rentensteigerung um 1 %-Punkt führt zu einer Verringerung der DBO um TEUR –182 sowie zu einer Minderung des Zinsaufwands um TEUR –12.

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	2016	2015
Innerhalb der nächsten 12 Monate	66	65
Zwischen 2 und 5 Jahren	402	363
Zwischen 5 und 10 Jahren	475	476
Erwartete Auszahlungen	943	904

Die durchschnittliche Laufzeit der leistungsorientierten Verpflichtung beträgt zum Ende des Berichtszeitraums 20,87 Jahre (Vorjahr: 17).

31. KURZFRISTIGE FINANZSCHULDEN

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

Die kurzfristigen Finanzschulden entfallen auf folgende Gesellschaften:

IN TEUR	2016	2015
VIB Vermögen AG	34.145	13.401
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG	3.426	4.382
ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH	1.085	1.047
Interpark Immobilien GmbH	887	1.025
IPF 1 GmbH	601	580
IPF 2 GmbH	641	619
VSI GmbH	779	753
IVM Verwaltung GmbH	65	62
Merkur GmbH	1	0
	41.630	21.869

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

32. RÜCKSTELLUNGEN

Die als Rückstellung erfassten Werte betreffen Geschäftsvorfälle der Wirtschaftsjahre 2016 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 2016 bestehen keine Verpflichtungen mit nennenswerten Unsicherheiten, daher sind alle entsprechenden Beträge in den Verbindlichkeiten erfasst.

33. VERBINDLICHKEITEN AUS ERTRAGSTEUERN

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern von TEUR 441 (Vorjahr: TEUR 491) betreffen laufende Steuerverbindlichkeiten des Jahres 2016 der VIB AG (TEUR 416), der UFH GmbH (TEUR 8), der IPF 2 GmbH (TEUR 3), der ISG GmbH (TEUR 6), der VSI GmbH (TEUR 6) und der IVM GmbH (TEUR 1).

34. VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER BETEILIGUNGSUNTERNEHMEN

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten betreffen Verbindlichkeiten von vollkonsolidierten Gesellschaften gegenüber deren nicht beherrschenden Gesellschaftern. Im vorliegenden Fall handelt es sich um verzinsliche Verbindlichkeiten der VSI GmbH. Zudem sind Verbindlichkeiten der VIB Vermögen AG und der Merkur GmbH gegenüber der KHI Immobilien GmbH aus einer eingeforderten Einzahlung in die Kapitalrücklage enthalten.

35. SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

IN TEUR	2016	2015
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.964	914
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	7.031	6.374
	8.995	7.288

36. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

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

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

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

37. KAPITALFLUSSRECHNUNG

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

Der Finanzmittelfonds in Höhe von TEUR 39.117 (Vorjahr: TEUR 33.111) umfasst die Bilanzposition Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, in der neben Schecks, Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten auch Finanztitel mit einer ursprünglichen Fälligkeit von bis zu drei Monaten ausgewiesen werden.

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

38. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN UND HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Eventualverbindlichkeiten sind bestehende oder künftige Verpflichtungen, die auf vergangenen Ereignissen beruhen, bei denen aber ein Ressourcenabfluss nicht als wahrscheinlich eingeschätzt wird. Solche Verpflichtungen sind nach IAS 37 im Anhang aufzuführen. Angabepflichtige Eventualverbindlichkeiten bestanden weder zum 31. Dezember 2016 noch im Vorjahr.

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

Aus bereits begonnenen Investitionsvorhaben und Grundstückskaufverträgen bestand zum Bilanzstichtag ein Bestellobligo in Höhe von TEUR 35.468 (Vorjahr: TEUR 26.765).

39. LEASINGVEREINBARUNGEN

VIB VERMÖGEN AG ALS LEASINGGEBER

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

Für Geschäftsjahre ab 2017 wird die VIB AG folgende künftigen Mindestleasingzahlungen aus unkündbaren bestehenden Mietverträgen erhalten.

IN TEUR	2016	2015
Fälligkeit innerhalb eines Jahres	69.410	66.959
Fälligkeit innerhalb 1 – 5 Jahre	203.983	203.770
Fälligkeit über 5 Jahre	135.163	161.008
	408.556	431.737

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

Im Geschäftsjahr hat die Gesellschaft bedingte Mietzahlungen in Höhe von TEUR 30 (Vorjahr: TEUR 30) erfolgswirksam erfasst.

VIB VERMÖGEN AG ALS LEASINGNEHMER

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

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

IN TEUR	2016	2015
Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	62	156
Restlaufzeit 1 bis zu 5 Jahren	45	21
Restlaufzeit > 5 Jahre	0	1
	107	178

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

Der Aufwand im Geschäftsjahr 2016 aus Operating Leasingverhältnissen beträgt TEUR 168 (Vorjahr: TEUR 160).

40. LIQUIDITÄTS- UND ZINSRISIKO

Das Liquiditätsrisiko bildet das Szenario ab, dass der Konzern seine eigenen Verbindlichkeiten nicht bedienen kann. Der Konzern steuert seine Liquidität zentral und so, dass ihm zu jeder Zeit genügend Mittel zur Verfügung stehen, um seine Verbindlichkeiten fristgerecht zu begleichen. Zum 31. Dezember 2016 standen dem Konzern nicht in Anspruch genommene Kreditlinien in Höhe von TEUR 12.449 (Vorjahr: TEUR 12.450) zur Verfügung.

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

IN TEUR	Finanzdarlehen mit variablen Zinssätzen (Tilgung und Zinszahlung)	Finanzdarlehen mit festen Zinssätzen (Tilgung und Zinszahlung)	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Übrige finanzielle Verbindlichkeiten	Derivative Finanzinstrumente	Summe
Liquiditätsanalyse zum 31.12.2016						
in 1 – 12 Monaten fällig	1.765	54.770	1.964	6.612	2.062	67.173
in 12 – 60 Monaten fällig	12.334	120.051	0	0	4.932	137.317
in > 60 Monaten fällig	22.594	619.819	0	0	0	642.413
Liquiditätsanalyse zum 31.12.2015						
in 1 – 12 Monaten fällig	2.142	37.665	915	6.081	1.765	48.568
in 12 – 60 Monaten fällig	8.247	144.694	0	0	6.124	159.065
in > 60 Monaten fällig	32.580	523.264	0	0	0	555.844

Der durchschnittliche Zinssatz der Finanzdarlehen mit variabler Verzinsung belief sich zum 31.12.2016 auf 1,05 % (Vorjahr: 1,15 %). Der durchschnittliche Zinssatz der Finanzdarlehen mit fester Verzinsung beträgt zum 31.12.2016 3,22 % (Vorjahr: 3,86 %).

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

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

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

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

Wenn das Marktzinsniveau im Geschäftsjahr 2016 um 100 Basispunkte höher (niedriger) gewesen wäre, wäre das Ergebnis um ca. TEUR 387 (Vorjahr: TEUR 735) niedriger (höher) und das Eigenkapital (vor Erfassung des Ergebniseffekts) um ca. TEUR 1.160 (Vorjahr: TEUR 1.626) höher (niedriger) gewesen.

41. FREMDWÄHRUNGSRisIKEN

Die Währungsrisiken der VIB Vermögen AG resultieren hauptsächlich aus Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen in – und ausländischen Konzernunternehmen, die nicht in funktionaler Währung lauten. Zur Darstellung von Marktrisiken verlangt IFRS 7 Sensitivitätsanalysen, welche Auswirkungen hypothetischer Änderungen von relevanten Risikovariablen auf Ergebnis und Eigenkapital zeigen.

Der Buchwert der auf fremde Währung lautenden Vermögenswerte und Schulden des Konzerns am Stichtag 31.12.2016 lautet wie folgt:

IN TEUR	31.12.2016	31.12.2015
Vermögenswerte in CZK	2.839	2.838
Schulden in CZK	0	0

Wenn der Euro gegenüber der Tschechischen Krone (CZK) um 10 % stärker gewesen wäre, wäre das Eigenkapital um TEUR 52 (Vorjahr: TEUR 61) niedriger gewesen.

42. AUSFALLRISIKEN

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

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

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

IN TEUR	Lang- und kurzfristige Finanzanlagen	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Übrige finanzielle Forderungen und Vermögenswerte
Kredite und Forderungen zum 31.12.2016			
Bruttobuchwert	0	1.487	829
davon überfällig, nicht einzelwertberechtigt	0	0	0
davon einzelwertberechtigt	0	111	0
Kredite und Forderungen zum 31.12.2015			
Bruttobuchwert	0	1.104	763
davon überfällig, nicht einzelwertberechtigt	0	0	0
davon einzelwertberechtigt	0	121	0

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

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

43. KATEGORIEN VON FINANZINSTRUMENTEN

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

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

2016

IN TEUR

AKTIVA

Langfristige finanzielle Vermögenswerte

Ausleihungen und Darlehen

Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Sonstige finanzielle Vermögensgegenstände

Bankguthaben und Kassenbestände

PASSIVA

Genussrechtskapital

Variabel verzinsliche Darlehen

Festverzinsliche Darlehen

Derivate im Hedge-Accounting

Derivate ohne Hedge-Accounting

Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Übrige finanzielle Verbindlichkeiten

davon aggregiert nach den Bewertungskategorien des IAS 39

Finanzielle Vermögenswerte

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

Finanzielle Verbindlichkeiten

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

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

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

Bewertungs- kategorien nach IAS 39 und IFRS 7	Fair-Value- Kategorie nach IFRS 13	Buchwert per 31.12.2016	Zeitwert zum 31.12.2016	davon zu fortgeführten Anschaffungskosten	davon erfolgswirksam zum Fair Value	davon erfolgsneutral zum Fair Value
LaR	n. a.	0	n. a.	0	—	—
LaR	n. a.	1.443	n. a.	1.443	—	—
LaR	n. a.	829	n. a.	829	—	—
LaR	n. a.	39.117	n. a.	39.117	—	—
FLAC	n. a.	660	n. a.	660	—	—
FLAC	Stufe 2	29.930	n. a.	29.930	—	—
FLAC	Stufe 2	584.104	637.141	584.104	—	—
CF-Hedge	Stufe 2	7.001	7.001	—	—	7.001
FLHfT	Stufe 2	0	0	—	0	—
FLAC	n. a.	1.281	n. a.	1.281	—	—
FLAC	n. a.	1.964	n. a.	1.964	—	—
FLAC	n. a.	5.952	n. a.	5.952	—	—
		41.389				
		623.891				
		0				
		7.001				

2015

IN TEUR

AKTIVA

Langfristige finanzielle Vermögenswerte

Ausleihungen und Darlehen

Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Sonstige finanzielle Vermögensgegenstände

Bankguthaben und Kassenbestände

PASSIVA

Genussrechtskapital

Variabel verzinsliche Darlehen

Festverzinsliche Darlehen

Derivate im Hedge-Accounting

Derivate ohne Hedge-Accounting

Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Übrige finanzielle Verbindlichkeiten

davon aggregiert nach den Bewertungskategorien des IAS 39

Finanzielle Vermögenswerte

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

Finanzielle Verbindlichkeiten

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

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

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

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

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

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

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 2016 als gering eingestuft.
- › Der Konzern schließt derivative Finanzinstrumente mit verschiedenen Parteien ab, insbesondere mit Finanzinstituten mit guter Bonität. Unter Anwendung eines Bewertungsverfahrens mit am Markt beobachtbaren Inputparametern bewertete Derivate sind hauptsächlich Zinsswaps und Devisenterminkontrakte. Zu den am häufigsten angewandten Bewertungsverfahren gehören Optionspreis- und Swap-Modelle unter Verwendung von Barwertberechnungen. Die Modelle beziehen verschiedene Größen mit ein, wie z. B. Bonität der Geschäftspartner, Devisen-Kassa- und Termin-Kurse und Zinsstrukturkurven. Zum 31. Dezember 2016 werden die Derivatspositionen zum Marktwert bewertet (Marked-to-Market); dabei wird das Ausfallrisiko des Konzerns sowie der Bank als gering eingestuft.

Der VIB-Konzern hat finanzielle Vermögenswerte in Höhe von TEUR 51.949 (dieser Betrag entspricht dem Buchwert der an der BBI Immobilien AG gehaltenen Aktien) als Sicherheiten für eingeräumte Kontokorrentkredit-Linien verpfändet. Der Buchwert der Sicherheiten liegt unter dem Zeitwert.

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

IN TEUR	2016	2015
Kredite und Forderungen	13	24
Bankguthaben und Kassenbestand	48	62
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte und Verbindlichkeiten	0	-132
davon: zu Handelszwecken gehalten	0	-132
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	0	0
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	-18.526	-18.788
Derivative Finanzinstrumente, die als Sicherungs-instrumente designiert und als solche effektiv sind (Cash Flow Hedges)	-414	-174
davon im Konzernergebnis	-1.927	-1.815
davon im übrigen Ergebnis	1.513	1.641

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 62 belastet.

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

Im Periodenergebnis sind Wertminderungen von finanziellen Vermögenswerten in Höhe von TEUR 44 (Vorjahr: TEUR 37) erfasst. Die Wertminderungen betreffen Einzelwertberichtigungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Wertaufholungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen belaufen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 31 (Vorjahr: TEUR 13).

44. KAPITALRISIKOMANAGEMENT

Der Konzern steuert sein Kapital mit dem Ziel, die Erträge der Unternehmensbeteiligten durch Optimierung des Verhältnisses von Eigen- zu Fremdkapital zu maximieren. Dabei wird sichergestellt, dass alle Konzernunternehmen unter der Unternehmens-fortführungsprämisse 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	31.12.2016	31.12.2015
Eigenkapital	443.527	406.754
Eigenkapital in % vom Gesamtkapital	39,7	40,3
Fremdkapital	673.241	602.598
Fremdkapital in % vom Gesamtkapital	60,3	59,7
	1.116.768	1.009.352

45. ORGANE DER GESELLSCHAFT

Dem Vorstand gehörten im Geschäftsjahr 2016 an:

Ludwig Schlosser, Vorstandsvorsitzender, Diplom-Mathematiker, Neuburg/Donau
(mit Wirkung zum 31.12.2016 ausgeschieden)

Die Tätigkeiten in Kontrollorganen zum 31.12.2016 sind folgende:

- › Aufsichtsratsvorsitzender der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG, Ingolstadt
- › Aufsichtsratsvorsitzender der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG, Ingolstadt
- › Aufsichtsratsvorsitzender der VR Bank Neuburg-Rain eG, Neuburg

Martin Pfandzelter, Vorstand Bereich Immobilien, Diplom Kaufmann, Neuburg/Donau
(mit Wirkung ab dem 01.01.2017 Vorstandsvorsitzender)

Zum 31.12.2016 nimmt Herr Pfandzelter keine Tätigkeiten in Kontrollorganen wahr.

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

Zum 31.12.2016 nimmt Herr Pilgenröther keine Tätigkeiten in Kontrollorganen wahr.

Bei der am 30.06.2016 stattgefundenen ordentlichen Hauptversammlung wurden die bisherigen Aufsichtsratsmitglieder im Amt bestätigt und wiedergewählt.

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr 2016 folgende Personen:

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

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

46. ENTSPRECHENSERKLÄRUNG ZUM DEUTSCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX

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

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

47. BEZÜGE DES VORSTANDS

Die Vorstände des Mutterunternehmens VIB Vermögen AG haben während des Geschäftsjahres laufende Bezüge in Höhe von TEUR 1.359 (Vorjahr: TEUR 1.305) – davon erfolgsabhängige Bezüge TEUR 780 (Vorjahr: TEUR 740) – erhalten. Daneben wurden Vorsorgen für Ruhestandsbezüge in Höhe von TEUR 254 (Vorjahr: TEUR 8) geleistet. Die Gesamtbezüge der Vorstände der VIB Vermögen AG belaufen sich im Geschäftsjahr somit auf TEUR 1.613 (Vorjahr: TEUR 1.313)

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

48. BEZÜGE DES AUFSICHTSRATS

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats für die VIB Vermögen AG beliefen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 189 (Vorjahr: TEUR 156).

49. HONORARE DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Der im Geschäftsjahr 2016 erfasste Aufwand für den (Konzern-)Abschlussprüfer des Mutterunternehmens beträgt betreffend Abschlussprüfungsleistungen für 2016 TEUR 112 sowie für 2015 TEUR 110. Für sonstige Bestätigungsleistungen sind TEUR 8 (Vorjahr: TEUR 8) erfasst.

50. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Im Interpark in Kösching konnte die VIB AG zum Ende des ersten Quartals 2017 eine weitere Eigenentwicklung fertigstellen. Auf einem ca. 40.000 m² großen Grundstück wurde eine Logistikhalle mit einer Nutzfläche von ca. 21.000 m² errichtet und zum 01.04.2017 an den Mieter, ein namhaftes Unternehmen aus der Logistikbranche, übergeben. Das Investitionsvolumen beträgt ca. 15,4 Mio. EUR.

Weitere Ereignisse, die einen wesentlichen Einfluss auf die Ertrags-, Vermögens- oder Finanzlage haben, sind nach Ablauf des Geschäftsjahres 2016 nicht eingetreten.

51. ANGABEN ZU BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN PERSONEN

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

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

Die Gesellschaft hat weiterhin mit der Sparkasse Ingolstadt mehrere Darlehen im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit abgeschlossen. Das Aufsichtsratsmitglied Jürgen Wittmann ist Vorstand der Sparkasse Ingolstadt. Das Gesamtengagement der Gesellschaft beträgt insgesamt 33,6 Mio. EUR (Vorjahr: 26,8 Mio. EUR). Die Darlehen wurden zu marktüblichen Bedingungen gewährt.

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

52. ANTEILSBESITZLISTE NACH § 314 ABS. 2 HGB

Es bestehen folgende wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligungen:

	Kapital in %	Eigenkapital in TEUR	Ergebniskapital in TEUR
Merkur GmbH, Neuburg a. d. Donau	100,00	4.201	39
VIMA Grundverkehr GmbH, Neuburg a. d. Donau	100,00	7.217	-34
KIP Verwaltung GmbH, Neuburg a. d. Donau	100,00	6.164	-36
UFH Verwaltung GmbH, Neuburg a. d. Donau	100,00	494	294
RV Technik s.r.o., Pilsen (Tschechien)	100,00	35	-1
IPF 1 GmbH, Neuburg	94,98	967	942
IPF 2 GmbH, Neuburg	94,98	820	795
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG, Ingolstadt *	94,88	50.233	5.597
ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH, Ingolstadt	75,00	7.077	929
Interpark Immobilien GmbH, Neuburg a. d. Donau	74,00	10.704	1.590
VSI GmbH, Neuburg a. d. Donau	74,00	2.100	544
IVM Verwaltung GmbH, Neuburg a. d. Donau	60,00	1.092	235
BHB Brauholding Bayern-Mitte AG, Ingolstadt **	34,18	10.758	207
KHI Immobilien GmbH, Neuburg a. d. Donau ***	41,67	3.997	-30

* Ergebnis vor Ergebnisabführung

** mittelbare Beteiligung

*** direkte und mittelbare Beteiligung

53. MITARBEITER

Im Geschäftsjahr 2016 wurden durchschnittlich 37 Mitarbeiter beschäftigt (Vorjahr: 37 Mitarbeiter).

54. FREIGABE DES KONZERNABSCHLUSSES GEMÄSS IAS 10.17

Der vorliegende Konzernabschluss wurde am 11. April 2017 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 11. April 2017



Martin Pfandzelter
(Vorstandsvorsitzender)



Holger Pilgenröther
(Vorstand)

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Wir haben den von der VIB Vermögen AG, Neuburg a. d. Donau, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Augsburg, den 11. April 2017

S&P GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



ppa. Dr. Burkhardt-Böck
(Wirtschaftsprüferin)



Kanus
(Wirtschaftsprüfer)

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

GLOSSAR

ANNUITÄTENDARLEHEN › Unter einem Annuitätendarlehen versteht man einen Kredit mit konstanten Zahlungsbeträgen (Raten) über die gesamte Darlehenslaufzeit. Die vom Kreditnehmer zu zahlende Annuitätenrate (kurz: Annuität) setzt sich aus einem Tilgungs- und einem Zinsanteil zusammen. Mit Zahlung jeder Rate wird daher die Restschuld schrittweise getilgt, wodurch von Rate zu Rate der Zinsanteil verringert wird. Am Ende der Laufzeit steht die vollständige Tilgung der Kreditschuld. Ein Annuitätendarlehen weist gegenüber alternativen Kreditformen eine Reihe von Vorteilen auf. Durch die Vereinbarung konstanter Raten über die Darlehensdauer ermöglicht diese Form der Kreditfinanzierung eine hohe Planbarkeit der künftigen Zahlungsströme. Die Restschuldentwicklung wird genau kalkulierbar und nimmt im Zeitverlauf stetig ab. Daneben weisen Annuitätendarlehen typischerweise lange Laufzeiten auf, wodurch die monatlichen Raten konstant gehalten werden können.

ASSOZIIERTES UNTERNEHMEN › Ein assoziiertes Unternehmen steht unter dem maßgeblichen Einfluss eines an ihm beteiligten Konzernunternehmens. Ein solches Verhältnis wird nach den Vorschriften im Handelsgesetzbuch (HGB) immer dann vermutet, wenn mindestens 20 % stimmberechtigter Beteiligungsbesitz besteht (§ 311 HGB). Der maßgebliche Einfluss stellt sich über die Vertretung im Aufsichtsrat und die Mitwirkung an wichtigen Unternehmensentscheidungen dar. Assoziierte Unternehmen werden im Konzernabschluss nach der Equity-Methode entsprechend § 312 HGB bewertet. Dabei wird der jeweilige Beteiligungswert, ausgehend von den jeweils i. d. R. jährlich fortgeschriebenen Anschaffungskosten, erfolgswirksam um anteilige Beteiligungsergebnisse korrigiert. In der Konzerngewinn- und Verlustrechnung wird das Jahresergebnis des assoziierten Unternehmens gesondert ausgewiesen.

CASH FLOW › Kennzahl zur Aktien- bzw. Unternehmensanalyse. Die Berechnung des Cash Flow ergibt sich im Wesentlichen aus der Addition von Jahresüberschuss, Abschreibungen, Veränderungen der langfristigen Rückstellungen, Ertrags- und Einkommensteuern. Er stellt den Zugang an flüssigen Mitteln innerhalb einer bestimmten Abrechnungsperiode dar. Er findet Anwendung bei Verfahren der Investitionsrechnung, die im Rahmen der Beurteilung von anstehenden Investitionsvorhaben quantifizierbare Daten für die Entscheidung liefern sollen. Der Cash Flow stellt ferner eine wichtige Kennzahl im Rahmen der Bilanz- und Finanzanalyse dar. Er ist nicht einheitlich definiert. Ein Versuch der Vereinheitlichung ist der Cash Flow nach DVFA/SG.

CASH FLOW-HEDGE › Finanzierungsinstrumente zur Absicherung der Gesellschaft vor Schwankungen des Kapitalflusses definiert in IAS 39.

CORPORATE GOVERNANCE › Corporate Governance kann grundsätzlich als die Gesamtheit der organisatorischen und inhaltlichen Ausgestaltung der Führung und Überwachung von Unternehmen verstanden werden. Die Corporate Governance gibt hier einen rechtlichen und faktischen Ordnungsrahmen vor, insbesondere bezüglich der Einbindung des Unternehmens in sein Umfeld. Ziel guter Corporate Governance ist es, die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens zu sichern und seinen Wert nachhaltig zu steigern. Dabei umfasst der Themenkomplex beispielsweise die Funktionsteilung der Organe Vorstand und Aufsichtsrat, ihre Zusammenarbeit sowie ihre Beziehung zu Anteilseignern und Stakeholdern.

COVENANTS › Covenants bezeichnen nicht standardisierte Darlehensbedingungen. Während affirmative Covenants den Kreditnehmer dazu verpflichten, bestimmte Handlungen vorzunehmen oder zu unterlassen, ermöglichen Financial Covenants dem Kreditgeber die vorzeitige Kündigung des Kredits bei Verletzung bzw. Verschlechterung bestimmter finanzieller Kennzahlen (z. B. Bilanz-Relationen).

EBIT › EBIT ist eine Unternehmenskennzahl und die Abkürzung für „Earnings before Interest and Taxes“, zu deutsch: Gewinn vor Zinsen und Steuern.

EBIT-MARGE › Die EBIT-Marge zeigt, wie viel Prozent des operativen Gewinns vor Zinsen, Steuern und Finanzergebnis ein Unternehmen pro Einheit betriebliche Erträge erwirtschaften konnte. Die Kennzahl gibt somit Auskunft über die Ertragskraft und Profitabilität eines Unternehmens. Die EBIT-Marge ist als relative Kennzahl geeignet, Unternehmen international und über verschiedene Branchen hinweg zu vergleichen.

EBITDA › EBITDA steht für „Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization“ aus dem Englischen. Dieses Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen auf Sachanlagen und Amortisation von immateriellen Wirtschaftsgütern hat Cash Flow-Charakter, da die liquiditätsunwirksamen Abschreibungen ähnlich wie bei der indirekten Cash Flow-Berechnung zum Jahresüberschuss hinzuaddiert werden.

EBT › Abkürzung für „Earnings before taxes“, entspricht dem Jahresergebnis vor Steuern

EBT-MARGE › Verhältnis zwischen den betrieblichen Erträgen und dem Jahresergebnis vor Steuern. Dient als Vergleichskennzahl für die Ertragskraft von Unternehmen im internationalen Vergleich, da die Ertragsteuern unberücksichtigt bleiben.

EQUITY-METHODE › Stellt eine Bewertungsmethode für Anteile an Unternehmen dar, auf deren Geschäftspolitik ein maßgeblicher Einfluss ausgeübt werden kann (assoziierte Unternehmen). Dabei geht der anteilige Jahresüberschuss/-fehlbetrag des Unternehmens in den Buchwert der Anteile ein. Bei Ausschüttungen wird der Wertansatz um den anteiligen Betrag gemindert.

FAIR VALUE › Marktwert, zu dem ein Vermögenswert zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern getauscht werden kann.

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

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO) › Die „Funds from Operations“ (FFO) sind eine wichtige Ergebnisgröße in der Immobilienbranche, um die operative Geschäftsentwicklung zu beurteilen. Die Kennziffer beinhaltet das Ergebnis vor Abschreibungen und Steuern ohne die Gewinne aus Verkäufen, Entwicklungsprojekten und Bewertungsergebnissen. Die Zahl zeigt, wie viel Cash Flow im operativen Geschäft erwirtschaftet wird.

IAS › International Accounting Standards, siehe IFRS

IFRS › Abkürzung für „International Financial Reporting Standards“, vormals International Accounting Standards (IAS). Die EU schreibt diese Bilanzierungsrichtlinien seit Januar 2005 für kapitalmarktnotierte Unternehmen zwingend vor. Die IFRS wurden vom privaten Rechnungslegungsinstitut IASB (International Accounting Standards Board) entwickelt.

LTV › „Loan-to-Value“ (LTV) definiert das Verhältnis zwischen den Vermögenswerten und der Nettoverschuldung (=Finanzschulden abzüglich Bankguthaben).

M:ACCESS › m:access ist ein Marktsegment der Börse München für mittelständische Unternehmen. Es ist als segmentübergreifender, börsenregulierter Markt konzipiert. Der Einstieg erfolgt per IPO, Listing oder Wechsel aus einem anderen Börsensegment. Entsprechend der Zielgruppe sind dabei die Zulassungsvoraussetzungen und -folgpflichten auf die Bedürfnisse des Mittelstandes abgestimmt.

NAV › Kurz für: „Net Asset Value“, zu deutsch Nettovermögenswert. Wert aller materiellen und immateriellen Vermögensgegenstände eines Unternehmens abzüglich der Verbindlichkeiten. Dieser Substanzwert drückt den fundamentalen Wert des Unternehmens aus, trifft aber keine Aussagen über mögliche Zukunftsaussichten des Unternehmens.

PFLICHTWANDELANLEIHE › Eine Pflichtwandelanleihe ist eine besondere Variante der normalen Wandelanleihe, bei der die Wandlung in Aktien spätestens zum Laufzeitende verpflichtend ist. Sie hat somit den Charakter einer Anleihe, die während der Laufzeit einen Kupon zahlt, jedoch spätestens am Ende mit neuen Aktien getilgt wird.

ZINSSWAP › Tausch von festen oder variablen Zinsverpflichtungen auf zwei nominelle Kapitalbeträge für einen festgelegten Zeitraum.

FINANZKALENDER

10. Mai 2017

Veröffentlichung 1. Zwischenmitteilung 2017

1. Juni 2017

m:access Analysts Conference Munich

29. Juni 2017

Ordentliche Hauptversammlung in Ingolstadt

9. August 2017

Veröffentlichung Halbjahresbericht 2017

7. September 2017

SRC-Forum Frankfurt

18. September 2017

Berenberg/Goldman Sachs Konferenz München

19. September 2017

International Investment Konferenz Mandarin
Gestion München

20. September 2017

Baader Investment Konferenz München

27. September 2017

Degroof/Petercam Real Estate Seminar Brüssel

9. November 2017

Veröffentlichung 2. Zwischenmitteilung 2017

IR-KONTAKT

VIB Vermögen AG

Petra Riechert

Tilly-Park 1

86633 Neuburg an der Donau

Telefon: +49 (0)8431 9077-952

Fax: +49 (0)8431 9077-1952

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

KONZERNKENNZAHLEN

5-JAHRES-ÜBERSICHT

IN TEUR	01.01.– 31.12.2012	01.01.– 31.12.2013	01.01.– 31.12.2014	01.01.– 31.12.2015	01.01.– 31.12.2016	Veränderung in %
GuV-Kennzahlen						
Umsatzerlöse	59.809	64.958	69.869	75.133	79.549	+5,9
Summe betriebliche Erträge	60.461	65.711	70.536	75.633	79.899	+5,6
Wertänderungen von Investment Properties	6.100	7.199	7.529	16.410	18.018	+9,8
EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Steuern)	49.974	54.241	59.124	73.438	79.119	+7,7
EBIT ohne Bewertungseffekte	43.874	47.042	51.595	57.028	61.101	+7,1
EBT (Ergebnis vor Steuern)	30.446	35.099	38.306	52.788	58.820	+11,4
EBT ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse	24.224	26.987	31.179	36.510	40.802	+11,8
Konzernergebnis	25.540	29.036	32.404	44.047	49.403	+12,2
Ergebnis je Aktie ¹ (unverwässert/verwässert, in EUR)	1,09	1,16	1,23	1,46	1,71	+17,1
Bilanzkennzahlen						
	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	
Bilanzsumme	788.096	864.693	942.199	1.009.352	1.116.768	+10,6
Eigenkapital	272.833	319.884	371.655	406.754	443.527	+9,0
Eigenkapitalquote (in %)	34,6	37,0	39,4	40,3	39,7	-0,6 Pkt.
Nettoverschuldung	440.549	473.368	484.560	517.393	574.917	+11,1
LTV (Loan-to-Value-Quote, in %)	58,3	56,6	53,7	53,1	53,6	+0,5 Pkt.
Verschuldungsgrad (in %)	188,9	170,3	153,5	148,1	151,8	+3,7 Pkt.
NAV (Net Asset Value) unverwässert	279.264	307.568	360.480	412.765	470.117	+13,9
NAV je Aktie ² (Net Asset Value, unverwässert, in EUR)	13,07	13,88	14,54	15,69	17,05	+8,7
NAV verwässert	302.903	349.236	400.403	431.160	470.117	+9,0
NAV je Aktie ³ (verwässert, in EUR)	12,79	13,52	14,52	15,63	17,05	+9,1
Sonstige Kennzahlen						
	01.01.– 31.12.2012	01.01.– 31.12.2013	01.01.– 31.12.2014	01.01.– 31.12.2015	01.01.– 31.12.2016	
FFO (Funds from Operations)	22.001	24.803	28.592	32.599	35.767	+9,7
FFO je Aktie ¹ (in EUR)	1,03	1,07	1,13	1,18	1,30	+10,2
EPRA-Kennzahlen⁴						
	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	
Aktienkurs (Schlusskurs Xetra, in EUR)	9,23	11,66	14,24	17,10	19,67	+15,0
Anzahl Aktien ² (Stichtag 31.12.)	21.364.306	22.151.331	24.783.906	26.308.405	27.579.779	+4,8
Marktkapitalisierung	197.193	258.285	352.923	449.874	542.494	+20,6
Durchschnittliche Anzahl Aktien im Geschäftsjahr ¹	21.400.197	23.263.868	25.411.653	27.579.812	27.579.779	0
ICR (Interest Coverage Ratio, Zinsaufwand / Nettokaltmieten, in %)	39,8	36,6	34,4	31,7	30,0	-1,7 Pkt.
Durchschnittlicher Darlehenszinssatz (in %)	4,13	4,03	3,91	3,67	3,11	-0,56 Pkt.
Annualisierte Nettokaltmiete	54.622	59.606	62.717	68.027	70.841	+4,1
Leerstandsquote (in %)	2,2	1,9	2,7	1,8	1,3	-0,5 Pkt.
EPRA-Kennzahlen⁴						
			01.01.– 31.12.2014	01.01.– 31.12.2015	01.01.– 31.12.2016	
EPRA-Überschuss			25.502	29.056	32.587	+12,2
EPRA-Überschuss je Aktie (in EUR)			1,00	1,05	1,18	+12,4
EPRA-Kennzahlen⁴						
			31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	
EPRA-NAV			400.403	431.160	470.117	+9,0
EPRA-NAV je Aktie (in EUR)			14,52	15,63	17,05	+9,1
EPRA-Leerstandsquote (in %)			2,7	1,8	1,3	-0,5 Pkt.

¹ durchschnittliche Anzahl Aktien im Geschäftsjahr

² zum Stichtag im Umlauf befindliche Anzahl der Aktien

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

⁴ Ausweis der EPRA-Kennzahlen ab dem Geschäftsjahr 2014

VIB VERMÖGEN AG

Tilly-Park 1

86633 Neuburg an der Donau

Telefon: +49 (0)8431 9077-952

Fax: +49 (0)8431 9077-1952

info@vib-ag.de

www.vib-ag.de