

Finanzbericht 2021

Vonovia Finance B.V.,
Amsterdam

Inhalt

2	Bericht des Aufsichtsrats 2021
4	Lagebericht 2021
13	Versicherung der gesetzlichen Vertreter
14	Jahresabschluss
14	Bilanz zum 31. Dezember 2021
16	Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021
17	Kapitalflussrechnung für das Jahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021
18	Anhang zum Konzernabschluss 2021
42	Sonstige Erläuterungen
42	Gewinnverwendung gemäß den Statuten der Gesellschaft
43	Unabhängiger Bestätigungsvermerk

Bericht des Aufsichtsrats 2021

Der Aufsichtsrat (der „SVB“) ist ein unabhängiges Gremium der Vonovia Finance B.V. („FINANCE B.V.“ oder „das Unternehmen“) und ist für die Überwachung und Beratung der Geschäftsführung verantwortlich. Darüber hinaus überwacht der Aufsichtsrat den allgemeinen Geschäftsverlauf, die Strategie und die operative Leistung des Unternehmens. In diesem Zusammenhang konzentriert sich die SVB auch auf die Wirksamkeit der internen Risikomanagement- und Kontrollsysteme des Unternehmens sowie auf die Integrität und Qualität der Finanzberichterstattung.

Zusammensetzung, Unabhängigkeit und Diversität

Der Aufsichtsrat besteht derzeit aus fünf Mitgliedern. Drei Mitglieder sind auch Vertreter der alleinigen Gesellschafterin, die anderen Mitglieder sind externe Mitglieder des Aufsichtsrates. Alle externen Mitglieder des Aufsichtsrates sind unabhängig im Sinne des Corporate Governance Kodex und der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates.

Helene von Roeder, Vorsitzende
Simone Schumacher, 51 Jahre alt, weiblich
Ernennung im Juni 2018, 4. Jahr als SVB-Mitglied
(Vorstandsmitglied und ehemalige CFO der Vonovia SE)

Simone Schumacher
39 Jahre alt, weiblich
Ernennung im November 2016, 6. Jahr als SVB-Mitglied
(Leiterin Buchhaltung, BMW Finance N.V.)

Olaf Weber,
49 Jahre alt, männlich
Bestellung im Juli 2017, 5. Jahr als SVB-Mitglied
(Leiter Finanzen und Treasury der Vonovia SE)

Dr. Fabian Heß
47 Jahre alt, männlich
Ernennung im April 2017, 5. Jahr als SVB-Mitglied
(General Counsel der Vonovia SE)

Am 16. Februar 2022 wurde Prof. Dr. Kirsten Mitglied und neue Vorsitzende des Executive Board of Directors der Adler Group S.A. Um mögliche Interessenkonflikte zu vermeiden, legte er am selben Tag mit sofortiger Wirkung sein Aufsichtsratsmandat bei der FINANCE B.V. nieder. Der Aufsichtsrat dankt Prof. Dr. Kirsten für die gute Zusammenarbeit in den letzten sieben Jahren und wünscht ihm für die Zukunft alles Gute und viel Erfolg.

Aufgrund des Ausscheidens von Prof. Dr. Kirsten aus dem Aufsichtsrat wurde mit Wirkung zum 21. März 2022 die stellvertretende Vorsitzende Frau von Roeder zur neuen Vorsitzenden und Herr Dr. Heß zum neuen stellvertretenden Vorsitzenden des SVB ernannt.

Die Zusammensetzung des SVB blieb im Berichtsjahr unverändert.

Ziel ist es, eine ausgewogene Zusammensetzung des Aufsichtsrates zu erreichen, wobei die Kombination seiner Mitglieder mit unterschiedlichen Erfahrungen, Hintergründen, Fähigkeiten und Unabhängigkeit es dem Aufsichtsrat am besten ermöglicht, seinen verschiedenen Verpflichtungen gegenüber dem Unternehmen und seinen Stakeholdern nachzukommen. Ziel ist es auch, ein ausgewogenes Verhältnis von Männern und Frauen im Aufsichtsrat zu erreichen. Beide Ziele sind erreicht worden.

Besprechungen und Aktivitäten

Der Aufsichtsrat hielt im Laufe des Jahres vier Sitzungen ab. Am 2. März 2021 fand eine Telefonkonferenz zur Besprechung des Entwurfs des Jahresabschlusses 2020 statt, der daraufhin vorab genehmigt wurde.

Die drei folgenden Sitzungen fanden aufgrund der Corona-Beschränkungen ebenfalls als Telefonkonferenzen statt – eine am 24. März 2021, eine am 2. November 2021 und eine am 7. November 2021. Bei diesen Treffen wurden unter anderem folgende Punkte besprochen:

- > Operatives Geschäft und Leistung bis zum 31. Dezember 2020 und 30. Juni 2021
- > Finanzstrategie des Unternehmens
- > Bericht an den Aufsichtsrat 2020 und Prüfungsplan 2020 des unabhängigen Prüfers
- > Bestellung eines neuen Wirtschaftsprüfers der Gesellschaft
- > Bilateraler APA-Einreichungsantrag (Update von Project Orange)
- > Margin-Darlehen
- > Ausblick 2021 / 2022 zu Liquidität, Steuern und Corporate Governance

Alle Vorstandsmitglieder nahmen an den Telefonkonferenzen aller vier Sitzungen teil. Der externe unabhängige Wirtschaftsprüfer nahm an der Telefonkonferenz am 24. März 2021 teil.

Während zweier reiner SVB-Sitzungen (ohne Geschäftsführung), die am 24. März 2021 und am 2. November 2021 per Telefonkonferenz stattfanden, erörterte der SVB die Leistung der Geschäftsführung und seiner einzelnen Mitglieder sowie die Leistung des SVB und seiner einzelnen Mitglieder. Das Fazit beider Bewertungen war positiv, es bestand kein Handlungsbedarf.

Im Jahr 2021 erhielten die Mitglieder des Aufsichtsrats für ihre Tätigkeit eine Gesamtvergütung in Höhe von 18.000 €.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten keine zusätzlichen Leistungen, Boni oder Anreize.

Der Aufsichtsrat spricht der Geschäftsführung und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Unternehmens seinen großen Dank für die geleistete Arbeit aus.

Der Aufsichtsrat begrüßt insbesondere das Margin-Darlehen, das erste Fremdfirmendarlehen. Darüber hinaus ist der Aufsichtsrat erfreut darüber, wie das Unternehmen im Zusammenhang mit der geplanten Fusion mit seinem alleinigen Gesellschafter, der Vonovia SE, fokussiert geblieben ist.

Amsterdam, 11. April 2022

Das Original wurde von
Helene von Roeder (Vorsitzende) unterschrieben

Das Original wurde von
Simone Schumacher unterschrieben

Das Original wurde von
Olaf Weber unterschrieben

Das Original wurde von
Dr. Fabian Heß

Lagebericht 2021

Historie

Im Jahr 2013 wurde Vonovia Finance B.V. („FINANCE B.V.“), Amsterdam, von Vonovia SE als hundertprozentige Tochtergesellschaft nach dem Börsengang der Vonovia SE, Bochum, Deutschland, mit der Absicht gegründet, als Hauptbeitragszahler bei der Durchführung der Finanzstrategie aufzutreten. Das Unternehmen fungiert als Finanzierungsinstrument zur Fremdfinanzierung auf den internationalen Fremdkapitalmärkten, vor allem durch die Ausgabe von Anleihen, vorzugsweise über die Luxemburger Börse.

Die Finanzstrategie des Gesamtkonzerns besteht darin, verschiedene komplementäre Ziele gleichzeitig zu verfolgen, um jederzeit eine ausreichende Liquidität auf Basis einer nachhaltigen Eigenkapitalquote sicherzustellen mit einer ausgewogenen Finanzierungsstruktur aus einem Mix verschiedener Finanzinstrumente und einem reibungslosen Fälligkeitsprofil der Fremdfinanzierung. Dies sorgt für ein günstiges LTV-Verhältnis (Loan-to-Value) bei optimierten Refinanzierungskosten und gleichzeitiger Sicherstellung der Bonitätseinstufung. Der Einsatz einer niederländischen Finanzierungsgesellschaft entspricht internationaler Praxis.

Basierend auf einer komfortablen Plattform von Eigenkapital- und Fremdkapitalinvestoren und langfristigen Bonitätsratings von BBB+ (S&P), A3 (Moody's) und A- (Scope) für Vonovia SE verfügt das Unternehmen über einen hervorragenden Zugang zu internationalen Kapitalmärkten zu erschwinglichen Konditionen, wodurch stets eine ausreichende Liquidität gewährleistet wird. Die vorrangigen unbesicherten Anleihen verfügen über das gleiche Investment-Grade-Rating wie Vonovia SE.

Die Funktion der FINANCE B.V. als Finanzierungsvehikel für die Vonovia-Gruppe ist so ausgelegt, dass sie bei konzerninternen Darlehen eine marktübliche Marge erwirtschaftet, die über ihre Fremdkapitalkosten für Anleihen hinausgeht. Dadurch sollte das Unternehmen über einen ausreichenden

Gewinn verfügen, um die Betriebskosten zu decken. Zukünftige Erträge werden im Wesentlichen durch Einkommensposten bestimmt, die mit der Weiterleitung aufgenommener Mittel verbunden sind, und die Rentabilität wird auf den Margen basieren, die aus der Weiterleitung erzielt werden und über die zu zahlenden Zinsen für Schuldverschreibungen und Betriebskosten hinausgehen. Auf dieser Grundlage wird FINANCE B.V. unter diesen Umständen einen angemessenen Gewinn und Cashflow erzielen. Die Liquidität des Unternehmens wird durch den Cashpool der Vonovia-Gruppe sichergestellt.

In den Niederlanden ist es üblich, für diese internationalen Transaktionen innerhalb der Vonovia-Gruppe einen Steuerbescheid zu haben. FINANCE B.V. beantragte 2019 ein niederländisch-deutsches bilaterales Advance Pricing Agreement (BAPA) für die Jahre 2018–2022 mit einem Rollback für die Jahre 2016–2017, um das Risiko einer Doppelbesteuerung zu mindern. Der Antrag wurde von den niederländischen Steuerbehörden angenommen. Daher haben Gespräche mit den deutschen Behörden begonnen und dauern noch an.

Angesichts der Bedeutung der FINANCE B.V. wurde ein Aufsichtsrat eingerichtet, um im Einklang mit den guten Corporate-Governance-Praktiken des Marktes zu handeln und die operative Geschäftstätigkeit des Unternehmens zu überwachen und zu unterstützen. Dieser Aufsichtsrat gewährleistet zudem eine nahtlose formale Schnittstelle zur Muttergesellschaft und eine qualifizierte Überwachung der Finanzierungsaktivitäten.

Der breite Kapitalmarktzugang der Vonovia-Gruppe bietet einen Wettbewerbsvorteil im Immobiliengeschäft und stellt einen klaren strategischen Vorteil dar. Der schnelle und direkte Zugang zu den internationalen Fremdkapitalmärkten war in den letzten Jahren ein wesentlicher Erfolgsfaktor für das Unternehmenswachstum.

Fremdkapitalmärkte

Anleihen

Im Laufe der Jahre hat das Unternehmen verschiedene Schuldtitel wie EUR-Anleihen, EMTN-Anleihen, USD-Anleihen und Hybridanleihen ausgegeben. Die von der FINANCE B.V. ausgegebenen Anleihen unterliegen der unbedingten und unbegrenzten Garantie der Vonovia SE.

Am beliebtesten sind die EMTN-Anleihen, die im Rahmen des European Medium-Term Notes Program (EMTN-Programm) ausgegeben werden. Dieses Programm ermöglichte es dem Unternehmen, relativ kurzfristig Mittel ohne großen Verwaltungsaufwand zu beschaffen. Das EMTN-Programm mit einem Gesamtemissionsvolumen von 30,0

Milliarden Euro wurde bis 2020 jährlich aktualisiert und der entsprechende Basisprospekt jedes Mal ergänzt, wenn neue wesentliche Informationen verfügbar wurden. Jede Aktualisierung und Ergänzung des Programms wurde von der Regulierungsbehörde des Großherzogtums Luxemburg (Commission de Surveillance du Secteur Financier, CSSF) genehmigt und die im Rahmen des EMTN-Programms ausgegebenen Anleihen wurden zur Notierung an der Luxemburger Börse akzeptiert. Im Jahr 2021 ist das Basisprojekt auf die Vonovia SE übergegangen. Die Gesamtauslastung des Emissionsvolumens des EMTN-Programms beträgt zum 31. Dezember 2021 15,300 Mio. €.

Die folgende Tabelle zeigt alle ausstehenden Anleihen zum 31. Dezember 2021:

Anleihe Programm/Typ	#	Nominalbetrag in Mio. €	Ø Kupon	Restlaufzeit
USD-Anleihe	1	185	4,580 %	1,8
EMTN-Anleihe	26	14.700	1,355 %	5,6
EMTN Floater	1	600	0,450 %	1,0
Summe	28	15.485	1,358 %	5,4

Zum 31. Dezember 2021 hat FINANCE B.V. eine Gesamtverschuldung von 15,485 Mio. € inkl. 185 Mio. € aus einer ausstehenden USD-Anleihe, die gemäß separater Dokumentation ausgegeben wurde. In dieser Zahl sind Commercial Papers und Kredite, die an Unternehmen der Vonovia-Gruppe ausgereicht wurden, nicht enthalten. Der durchschnittliche Kupon liegt bei 1,358 % und die durchschnittliche Laufzeit beträgt 5,4 Jahre.

Die Anleihen wurden auf dem Fremdkapitalmarkt hauptsächlich bei europäischen Banken, Vermögensverwaltern und Versicherungsgesellschaften platziert. USD-Anleihen wurden in der Regel über Privatplatzierungen platziert. Derzeit hat das Unternehmen eine USD-Anleihe ausstehend.

Im Laufe des Jahres 2021 hat die FINANCE B.V. 500 Mio. € (Anleihe 025) ausgegeben. Diese Anleiheemission war die letzte der FINANCE B.V., die Vonovia SE hat weitere Anleihen in Höhe von 9.600 Mio.€ ausgegeben.

Zwischen 2013 und 2021 beläuft sich das durchschnittliche jährliche Anleihevolumen der FINANCE B.V. und der Vonovia SE (inkl. Deutsche Wohnen) auf rund 4.221 Mio. €, was den viertgrößten Emittenten unter den Top-20-Unternehmen mit Euro-Investment-Grade-Rating weltweit darstellt, wie von Dealogic zum 4. Januar 2022 berechnet.

Darlehen

Um die attraktiven Finanzierungskosten besicherter Finanzierungen mit längeren Laufzeiten im Vergleich zu unbesicherten Anleiheemissionen zu nutzen, hat das Unternehmen Darlehensverträge mit verschiedenen Kreditgebern abgeschlossen. Im Jahr 2019 nahm das Unternehmen zwei Darlehen in Höhe von insgesamt 218 Mio. € auf. Im Geschäftsjahr 2020 hat das Unternehmen fünf besicherte Darlehen mit einem Gesamtbetrag von 884 Mio. € aufgenommen. Im Jahr 2021 hat das Unternehmen ein besichertes Darlehen mit einem Gesamtbetrag von 200 Mio. € aufgenommen. Zum 31. Dezember 2021 hat FINANCE B.V. Darlehen in Höhe von 1,302 Mio. € ausstehend.

Die folgende Tabelle zeigt alle ausstehenden Darlehen zum 31. Dezember 2021:

Darlehensgeber	Sicherheiten	Nominalbetrag in Mio. €	Kupon	Restlaufzeit
M.M. Warburg & Co	unbesichert	50	0,290 %	4,7
Commerzbank AG	besichert	168	0,540 %	7,7
Landesbank Baden-Württemberg	besichert	300	0,677 %	8,2
ING-DiBa AG	besichert	100	0,864 %	8,2
Berliner Sparkasse	besichert	100	0,841 %	8,2
Berlin Hyp	besichert	184	0,780 %	8,5
Commerzbank AG	besichert	200	0,500 %	5,9
Berlin Hyp	besichert	200	0,750 %	8,6
Summe		1.302	0,670%	7,8

Commercial Papers

Im Geschäftsjahr fanden keine Commercial-Paper-Transaktionen statt. Zum November 2021 wurde das Commercial-Paper-Programm geändert und neu formuliert und die Vonovia SE wurde neuer Emittent des Multi-Currency-Commercial-Paper-Programms. Daher hat FINANCE B.V. zum 31. Dezember 2021 keine aktuellen Schuldtitel ausstehend.

Operatives Geschäft im Berichtszeitraum

Am 28. Januar 2021 gab das Unternehmen eine 500-Millionen-Euro-Anleihe im Rahmen des EMTN-Programms aus. Die Anleihe 025 hat eine Laufzeit von 20 Jahren und einen Kupon von 1,000 %.

Am 26. Februar 2021 erhielt FINANCE B.V. 200 Millionen Euro im Rahmen eines besicherten Darlehens. Dieser neue Kreditvertrag mit der Berlin Hyp AG wurde bereits am 3. Dezember 2020 von der FINANCE B.V. unterzeichnet. Der Zinssatz des Darlehens beträgt 0,750 % bei einer Laufzeit von zehn Jahren.

Am 8. Januar 2021 beriet der Vorstand der Vonovia SE über die Restrukturierung der FINANCE B.V. im Laufe des Jahres 2021. Um die Effizienz der Finanzaktivitäten des Konzerns zu steigern, hat der Vorstand der Vonovia SE seine Absicht bekundet, die FINANCE B.V. auf ihre Alleingesellschafterin Vonovia SE zu verschmelzen. Da die Vonovia SE bereits als Garantin für alle ausstehenden Finanzverbindlichkeiten der FINANCE B.V. fungiert, sind im Zusammenhang mit der Umstrukturierung keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Am 30. September 2021 wurde die bestehende revolving Kreditlinie geändert und das Unternehmen als ursprünglicher Kreditlinie durch die Vonovia SE ersetzt. Die Vonovia SE wurde neuer ursprünglicher Kreditnehmer und Garant der 2,0-Milliarden-Euro-Fazilität, die noch vor Jahresende auf 3,0 Milliarden Euro aufgestockt wurde.

Am 7. Oktober 2021 hat das Unternehmen ein bestehendes Margin-Darlehen zwischen Aggregate Holdings Invest S.A. und drei Hausbanken in Höhe von 250 Mio. € übernommen. Die Sicherheit für dieses Darlehen ist der Anteil von Aggregate Holdings an der Adler Group S.A. in Höhe von 31.249.390 Aktien. Die Laufzeit des Darlehens beträgt 18 Monate und der Zinssatz 2 %. Das Unternehmen ist auch die Berechnungsstelle für das Margin-Darlehen und berechnet täglich den Beleihungswert. Der Loan-To-Value (LTV) des besicherten Kredits muss jederzeit unter 80 % liegen und wurde nach einem Rating-Ereignis auf der Ebene von Adler auf 75 % reduziert. Der LTV zum 31. Dezember 2021 betrug 73,7 %.

Der Marktwert des Margin-Darlehens betrug bei Emission 229,8 Mio. €. Die Differenz zwischen dem anfänglichen Marktwert und dem Nominalbetrag des Margin-Darlehens in Höhe von 20,2 Mio. € ist auf eine Call-Option zurückzuführen, die der Vonovia SE eingeräumt wurde. Dieser Betrag wurde auf der Ebene der Gesellschaft als Entnahme aus der Kapitalrücklage und auf der Ebene der Muttergesellschaft als entsprechende Verringerung der Beteiligung an FINANCE B.V. erfasst. Zum Jahresende wurde ein entstandener Verlust in Höhe von 15,9 Mio. € erfasst.

Die Vonovia SE stellt das Unternehmen bis zur Höhe des Darlehensbetrags (in Höhe von 250 Mio. €) von sämtlichen Kosten und Verlusten frei, die dem Unternehmen durch den Abschluss dieses Margin-Darlehens entstehen. Daher hat die Gesellschaft zum Jahresende eine Forderung gegenüber

der Vonovia SE in Höhe des erfassten eingetretenen Verlusts ausgewiesen.

Am 8. Oktober 2021 hat das Unternehmen die fällig werden- den 500 Millionen Euro der Anleihe 005 durch eine Redu- zierung des konzerninternen Darlehens mit der Vonovia SE zurückgezahlt.

Am 17. Dezember 2021 hat das Unternehmen den fälligen 1.000-Millionen-Euro-Hybrid (Anleihe 008) durch Redu- zierung des konzerninternen Darlehens mit der Vonovia SE zurückgezahlt.

Um auf die IBOR-Reform und den Übergang zu neuen, alternativen risikofreien Zinssätzen vorbereitet zu sein, hat das Unternehmen die Auswirkungen dieser Änderungen auf die aktuelle Dokumentation und Bewertung analysiert und wird den zeitlichen Ablauf der Ereignisse weiterhin genau beobachten.

Da ein Mitarbeiter des Front Office und der Buchhalter das Unternehmen verlassen haben, beschäftigt das Unterneh- men zum 31. Dezember 2021 insgesamt drei Mitarbeiter, im Vergleich zu fünf Mitarbeitern zum 31. Dezember 2020.

Finanzergebnis

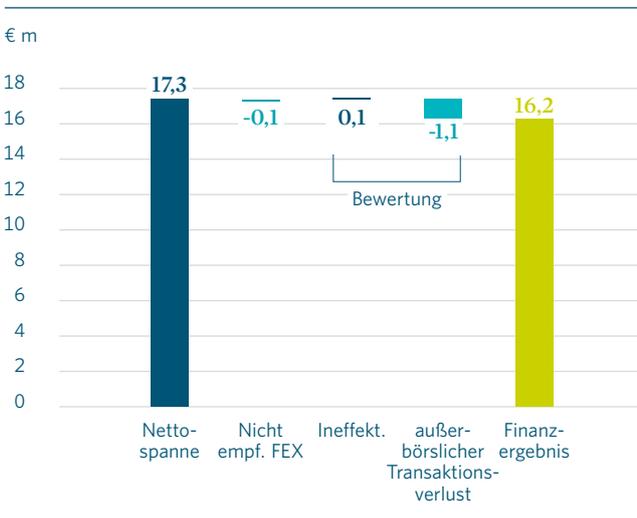
FINANCE B.V. schloss das Geschäftsjahr 2021 mit einem Nettogewinn von 13,0 Mio. € ab, der im Wesentlichen auf den normalen Geschäftsverlauf zurückzuführen war. Aus der Marge zwischen den anfallenden Fremdkapitalzinsen und den Zinserträgen aus Kreditgeschäften erwirtschaftete das Unter- nehmen einen angemessenen Ertrag von 54,4 Mio. €.

Nach Abzug von 24,6 Mio. € an amortisierten Finanzaufwen- dungen, 9,6 Mio. € an amortisierten „eingefrorenen“ OCI aus der Beendigung mehrerer Pre-Hedges und 2,9 Mio. € an Swap-Effekten beträgt die Nettospa- nne 17,3 Mio. €.

Nachfolgend finden Sie den Abgleich der Beträge zwi- schen der Brutto- und Nettospa- nne-Berechnung sowie den Zinserträgen und -aufwendungen, wie in dem Anhang zur Gewinn- und Verlustrechnung aufgeführt:

Zinsen und ähnliche Erträge und Aufwendungen (siehe Anhang in der Gewinn- und Verlustrechnung) in T€	Brutto- spanne	Swaps	Finanzielle Aufwendun- gen	Amort. Gefrore- nes OCI - Vorabsicherungen	Amort. Eingefrore- ne Ineffektivität - Vorabsicherungen	Nettospa- nne
Zinserträge von verbundenen Unternehmen/ Gesellschaftern	340.078	-	-	-	-	340.078
Zinserträge von Dritten	3.352	10.929	-	-	767	15.048
						355.126
Zinsaufwendungen aus EMTN-Anleihen	-212.842	-	-	-	-	-212.842
Zinsaufwendungen aus Hybridanleihe (unbefristet)	-38.356	-	-	-	-	-38.356
Zinsaufwendungen aus USD-Anleihe	-10.929	-	-	-	-	-10.929
Zinsaufwendungen aus besicherten Finanzierungen	-8.490	-	-	-	-	-8.490
Zinsaufwendungen aus befristetem Darlehen	-2.468	-	-	-	-	-2.468
Wertanpassung externer Margendarlehen	-15.933	-	-	-	-	-15.933
Zinsaufwendungen aus Swaps	-	-13.795	-	-	-	-13.795
Zinsaufwendungen aus Liquidation-Forward-Swaps	-	-	-	-9.626	-767	-10.393
Sonstige Zinsaufwendungen an Dritte	-	-	-24.642	-	-	-24.642
						-337.848
Summe	54.412	-2.866	-24.642	-9.626	-	17.278

Die nachstehende Abbildung zeigt die Brücke zwischen der Nettospanne und dem Finanzergebnis. Der relativ geringe Betrag von 0,1 Mio. € an nicht erstattungsfähigen Finanzaufwendungen bezieht sich hauptsächlich auf Vermittlungsgebühren (Börsennotierung, Zahlung) im Zusammenhang mit den Anleihen.



Die Bewertungseffekte resultieren aus Ineffektivitäten aus der Hedge-Accounting-Methodik in Höhe von positiven 0,1 Mio. € und aus dem Verlust am ersten Tag des CCS in Höhe von 1,1 Mio. €.

Der Konzernabschluss von Vonovia wird in Übereinstimmung mit sämtlichen in der EU anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt.

Risikomanagement

Innerhalb der Vonovia-Gruppe fungiert die Vonovia SE als Management-Holding und Cash-Pool-Leiter. FINANCE B.V. ist integraler Bestandteil des Risikomanagement- und internen Kontrollsystems der Vonovia SE und wird vom Middle Office der Vonovia Treasury-Abteilung überwacht. Diese Abteilung kümmert sich um die wesentlichen Geschäftsrisiken der FINANCE B.V., zu denen das Zinsrisiko, das Liquiditätsrisiko, das Kontrahentenrisiko und bis zu einem gewissen Grad das Währungsrisiko gehören. Darüber hinaus ist Vonovia Treasury für eine angemessene Absicherung dieser Risiken verantwortlich. FINANCE B.V. unterliegt außerdem regelmäßigen internen Revisionsverfahren.

Die operative Abwicklung der Aufgaben und das Tagesgeschäft werden durch die Mitarbeiter der FINANCE B.V. wahrgenommen.

Die alleinige Gesellschafterin Vonovia SE verfügt über eine Reihe von Standards, Verfahren und Systemen zur Identifizierung, Messung und Steuerung verschiedener Risikoarten. Diese werden in ihren Jahresberichten beschrieben, die unter www.vonovia.de öffentlich zugänglich sind.

Zur Unterstützung der Außendarstellung der Geschäftsführung übernimmt die Geschäftsführung die Verantwortung für die Offenlegung der finanziellen und nichtfinanziellen Berichterstattung, die Kontrolle der Finanzberichterstattung, die Einhaltung des Verhaltenskodex und anderer Regeln der Vonovia SE, sowie Betrug und Unregelmäßigkeiten in ihrer jährlichen Vollständigkeitserklärung.

Inhaltlich sind die wesentlichen Bestandteile des Compliance-Management-Systems der Verhaltenskodex von Vonovia, der sich an ethischen Werten und gesetzlichen Anforderungen orientiert und die Eigenverantwortung der Mitarbeiter stärkt, die Compliance-Richtlinien von Vonovia und ein Geschäftspartnerkodex, der Anforderungen an die Vertragspartner des Unternehmens stellt. Ein externer Ombudsmann steht allen Mitarbeitern und Geschäftspartnern als Vertrauensperson in Compliance-Angelegenheiten zur Verfügung.

Im Jahr 2020 konzentrierte sich Vonovia auf den Aufbau eines Systems zur Korruptionsprävention und -bekämpfung: Grundlage hierfür sind eine neue Antikorruptionsrichtlinie und eine Richtlinie zum Schutz von Hinweisgebern. Über eine Hotline, die Whistleblowern Anonymität zusichert, wird das bestehende System des unabhängigen Ombudsmanns ergänzt und erweitert. Ein zusätzliches Anti-Geldwäsche-Konzept befasst sich mit dem speziellen Bereich der Geldwäsche im Immobiliensektor und unterstützt auch die Bemühungen zur Bekämpfung von Missbrauch in diesem Bereich.

Organisatorisch ist das Risikomanagement direkt dem Vorstand der Vonovia SE zugeordnet, der die Wirksamkeit des Risikomanagements regelmäßig überwacht. Die Gesamtverantwortung für das Risikomanagementsystem liegt beim Vorstand. Er entscheidet über die Organisationsstrukturen und Abläufe des Risikomanagements und die Bereitstellung von Ressourcen. Er genehmigt die dokumentierten Erkenntnisse des Risikomanagements und berücksichtigt diese bei der Unternehmenssteuerung. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats der Vonovia SE überwacht die Wirksamkeit des Risikomanagementsystems. Führungskräfte der ersten Ebene unterhalb des Vorstands werden zu Risikoeigentümern ernannt und übernehmen in dieser Funktion die Verantwortung für die Identifizierung, Bewertung, Dokumentation und Kommunikation aller wesentlichen Risiken in ihrem Verantwortungsbereich. Der Aufsichtsrat der FINANCE B.V. nutzt diese Einschätzungen für seine eigene Risikobewertung. FINANCE B.V. hat grundsätzlich eine konservative Einstellung gegenüber Risiken und vermeidet jede übermäßige Risikobereitschaft.

Als wesentliche zu überwachende Risiken wurden finanzielle Risiken identifiziert. Die finanziellen Risiken des Unternehmens werden gesteuert, indem die Zinsaufwendungen aus der Kreditaufnahme mit den Zinserträgen aus Darlehen an Konzerngesellschaften abgeglichen werden. Zinsrisiken und Fremdwährungsrisiken werden grundsätzlich durch entsprechende derivative Instrumente gemindert. Derivatverträge werden mit großen Finanzinstituten mit Investment-Grade-Kreditrating abgeschlossen. Derivate sind nicht besichert, die Vonovia SE fungiert jedoch als Garant für Cross-Currency-Swaps.

Um das Liquiditätsrisiko, das Cashflow-Risiko und das Fair-Value-Risiko zu minimieren, ist FINANCE B.V. Teil des Cash-Pooling-Systems der Vonovia Gruppe. Es besteht eine erhebliche Konzentration des Kreditrisikos, da sämtliche Kredite an Unternehmen der Vonovia-Gruppe ausgereicht werden. Der Alleingesellschafter fungiert jedoch als allgemeiner Bürge für alle Anleihen. Daher ist das Risiko der FINANCE B.V. das gleiche wie das der Vonovia SE. Aufgrund der komfortablen Eigenkapitalausstattung der FINANCE B.V. und der Bonitätsbewertung der Vonovia SE sind beide Risiken unter Kontrolle.

Die folgende Tabelle zeigt, dass auf Basis dieser Risikoanalyse und der Kontrollmaßnahmen das aktuelle Risikoprofil ermittelt wird. Das aktuelle Risikoprofil wird bewertet und mit dem gewünschten Risikoprofil verglichen. Für jedes Risiko werden Maßnahmenpläne erstellt, wenn das aktuelle Profil höher eingestuft ist als das gewünschte Risikoprofil, um die bestehende Gefährdung weiter zu kontrollieren/reduzieren. Bisher ist kein Aktionsplan erforderlich geworden.

Risikobereich	Risiken	Kontrollen/Abschwächung	Risikobereitschaft Niedrig - Mittel - Hoch
Strategisch	Unsicherheit über die Finanzierungskosten	Kontinuierliche Überwachung der Schuldenmärkte und vorausschauende Entscheidungsfindung	
	Finanzierungsbedarf und Finanzierungsmix für Ratingagenturen und Covenants	Covenant-Management	
	Implementierung neuer Technologien (Blockchain)	Umfangreiche „Testumgebung“ mit geringen Volumina, renommierten Investoren und externen Beratern	
Operativ	Liquiditätsrisiko	Cashpool mit Vonovia SE	
	Refinanzierungsrisiko	Erhöhte Emissionsgrenzen für Schuldtitel, diversifizierte Finanzierungsalternativen (CP/RCF/besichert/unbesichert)	
Finanziell	Fremdwährungsrisiko (USD/SEK)	Absicherung mit FX-Derivaten (Forwards, Optionen, Swaps), Asset-Liability-Management	
	Kreditrisiko (CVA/DVA)	Kontinuierliche Überwachung/Analyse	
	Cashflow-Zinsrisiko	Absicherung mit IR-Derivaten (Swaps, Swap-Optionen)	
Compliance	Internationale Steuerkonformität	Bilaterales APA	
	Einhaltung des Verhaltenskodex/Unternehmensführung	Kontinuierliche Überwachung	
	Neue regulatorische Anforderungen (MiFID II, EMIR Refit)	Kontinuierliche Überwachung	

= Aktuelles Risikoprofil
 = Bevorzugtes Risikoprofil

Umweltbelange

Wir glauben, dass das Erreichen der im Pariser Abkommen festgelegten Ziele eine der größten Herausforderungen unserer Zeit ist. Vonovia wird seiner Verantwortung in diesem Bereich gerecht und unterstützt sowohl das globale als auch das langfristige Ziel der Bundesregierung, bis zum Jahr 2050 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen.

Die Emission des Green Bond von Vonovia im Jahr 2021 und das neue Sustainable Finance Framework von 2022 unterstreichen die Bedeutung der Umwelt für unsere Arbeitsweise.

Arbeitnehmerbelange

Die Zufriedenheit unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist für uns ein entscheidender Indikator, um unsere Attraktivität als Arbeitgeberin bewerten zu können. Im Jahr 2021 führte Vonovia durch einen externen Dienstleister eine umfassende Befragung aller deutschen und niederländischen Mitarbeiter zu diesem Thema durch. Um sicherzustellen, dass die Ergebnisse der Befragung und die Meinungsäußerungen unserer Mitarbeiter tatsächlich zu Verbesserungen führen, hat sich Vonovia für die Implementierung eines strukturierten Bottom-up-Prozesses entschieden: Die Ergebnisse der Befragung werden von den Mitarbeitern gemeinsam mit ihren direkten Vorgesetzten besprochen und das Team erarbeitet gemeinsam die zu ergreifenden Maßnahmen.

men. Zukünftig wird der Mitarbeiterzufriedenheitswert als zentraler Leistungsindikator eingeführt.

Wertschätzung, Leistung, Verantwortung und Teamgeist stehen im Mittelpunkt unserer Unternehmenskultur. Durch sie können wir den Herausforderungen der Branche begegnen und unsere Unternehmensziele erreichen.

Auswirkungen von COVID-19 auf das Geschäft des Unternehmens

FINANCE B.V. verfolgt die Situation und ihre Entwicklung weiter. Das Unternehmen ergreift bewusst Maßnahmen, um die Sicherheit seiner Mitarbeiter, den Schutz seiner Umwelt und die Stärke seines Geschäfts zu gewährleisten. Die Finanzlage bleibt davon unberührt, es kommt zu keinem Anstieg eingetretener Verluste oder ähnlicher Wertminderungen von Vermögenswerten. Die jährliche Bewertung von Anlageimmobilien in den 20 wichtigsten Städten hat keine negativen Entwicklungen gezeigt, tatsächlich sind die Werte noch einmal gestiegen. Die Geschäftsentwicklung und die Cashflows lagen im Rahmen der Planung, so dass Vonovia seine Prognose für die Kapitalmärkte bekräftigen konnte. Auf dieser Grundlage sind FINANCE B.V. und Vonovia SE in der Lage, den anstehenden Schuldendienst durchzuführen. Darüber hinaus haben beide Unternehmen mit ihren aktuellen Geschäftsmodellen und ihrer Leistung gezeigt, dass die Fremdkapitalmärkte breit und tief genug sind, um Anleihen in einer Größenordnung von 10.100 Mio. € auszugeben.

Wie in Anhang 1.3.1 „Auswirkungen von COVID-19 auf das Geschäft des Unternehmens“ im Jahresabschluss erläutert, hatten der COVID-19-Ausbruch und die daraus resultierenden Maßnahmen verschiedener Regierungen zur Eindämmung des Virus im Jahr 2021 nur begrenzte Auswirkungen auf die Geschäfts- und Finanzergebnisse des Unternehmens.

FINANCE B.V. verwaltet seine Kreditrisiken sorgfältig und unterzieht alle seine Kontrahenten strengen Bonitätsprüfungen. Das Unternehmen überwacht kontinuierlich ihre Finanzkraft, um auf etwaige Änderungen der Situation angemessen reagieren zu können. Bisher hatte das Unternehmen keine Probleme mit der Einbringlichkeit von Gegenparteien. Keines der verbundenen Unternehmen der Gruppe befindet oder befand sich in einer Zahlungsausfallsituation und es gibt bisher keine Anzeichen dafür, dass dies eintreten wird.

Zusätzlich zu den bereits bekannten Auswirkungen führt die makroökonomische Unsicherheit zu Störungen der Wirtschaftstätigkeit und des Weltmarktes. Allerdings ist es noch zu früh, um die langfristigen Auswirkungen auf die Geschäfts- und Finanzergebnisse des Unternehmens vorherzusagen. Das Ausmaß und die Dauer der Pandemie bleiben ungewiss.

Ausblick

Am 8. Januar 2021 beriet der Vorstand der Vonovia SE über die Restrukturierung der FINANCE B.V. im Laufe des Jahres 2021. Um die Effizienz der Finanzaktivitäten des Konzerns zu steigern, hat der Vorstand der Vonovia SE seine Absicht bekundet, die FINANCE B.V. auf ihre Alleingesellschafterin Vonovia SE zu verschmelzen. Da die Vonovia SE bereits als Garantin für alle ausstehenden Finanzverbindlichkeiten der Finance B.V. fungiert, sind im Zusammenhang mit der Umstrukturierung keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Der Zeitpunkt der Fusion ist noch nicht bekannt, da die Gespräche mit den zuständigen Behörden noch andauern. Es wurden Gespräche mit dem Bundesministerium der Finanzen (BZSt) aufgenommen, die in zwei Gesprächen in Bonn zur Klärung des Sachverhalts mündeten.

Wir hoffen, dass sich die Behörden beider Länder im vorliegenden Fall einig werden und die Umstrukturierung vorangetrieben werden kann. Bis dahin geht die Geschäftsführung auf Basis der Gewinnmarge aus dem normalen Geschäftsverlauf von einem positiven Ergebnis für 2022 aus.

Der Zweck des Gesetzes über Führung und Aufsicht (Wet Bestuur en Toezicht) besteht darin, ein ausgewogenes Verhältnis von Männern und Frauen (mindestens 30 % jedes Geschlechts) in den Vorständen und Aufsichtsräten großer Unternehmen zu erreichen. Unter Berücksichtigung der aktuellen Natur und Tätigkeit des Konzerns sowie der Kenntnisse und Fähigkeiten der derzeitigen Vorstandsmitglieder wird die derzeitige Zusammensetzung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats als angemessen erachtet.

Bei der Besetzung künftiger Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder wird das neue Gesetz jedoch berücksichtigt. Das Verhältnis von Männern zu Frauen im Aufsichtsrat beträgt mehr als 30 %.

Zum jetzigen Zeitpunkt bleiben die Auswirkungen von COVID-19 auf die Aktivitäten und Ergebnisse von FINANCE B.V. aufgrund des anhaltenden Bedarfs an Finanzdienstleistungen innerhalb der von ihr betreuten Tochtergesellschaften der Vonovia-Gruppe begrenzt.

Die Geschäftsführung ist zuversichtlich, dass FINANCE B.V. diese herausfordernden Zeiten mit laufendem Betrieb meistern und gleichzeitig die Sicherheit seiner Mitarbeiter, den Schutz seiner Umwelt und die Stärke seines Unternehmens gewährleisten wird. Im Jahr 2021 war die Liquiditätslage des Unternehmens weiterhin gut. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt hat das Unternehmen nicht die Absicht, Maßnahmen zu ergreifen, die sich auf seinen Geschäftsplan auswirken würden. Das Unternehmen beobachtet jedoch weiterhin die

Situation und die Entwicklung des COVID-19-Ausbruchs, um bei Bedarf rechtzeitig die erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen.

In diesen Tagen rücken wirtschaftliche Kennzahlen jedoch in den Hintergrund. Wir stehen in Solidarität mit dem Volk der Ukraine. Unsere Gedanken sind bei den Männern und Frauen, die ihre Heimat verlassen mussten, um dem Krieg zu entkommen, ihre Kinder und Enkelkinder in Sicherheit zu bringen und ihr Leben zu retten. Die Geschäftsführung freut sich sehr über die Absicht der Vonovia SE, schnell und unbürokratisch Wohnungen bereitzustellen, damit die Ukrainer Frieden und Sicherheit haben können, und wir hoffen, dass dieser sinnlose Krieg bald endet.

Amsterdam, 11. April 2022

Das Original wurde unterschrieben von
Iwan Oude Roelink (Vorsitzender)

Das Original wurde unterschrieben von
Rick van Dijk

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Die Geschäftsführung hat nach seinem besten Wissen erklärt:

- > Der Jahresabschluss für das am 31. Dezember 2021 endende Geschäftsjahr, der in Übereinstimmung mit dem niederländischen Bürgerlichen Gesetzbuch erstellt wurde, vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögenswerte, Schulden, der Finanzlage sowie des Gewinns und Verlusts des Unternehmens.
- > Der Lagebericht enthält einen angemessenen Überblick über die Entwicklung und Leistung des Unternehmens und die Lage des Unternehmens sowie eine Beschreibung der wichtigsten Risiken und Unsicherheiten, denen es ausgesetzt ist, wie gemäß Abschnitt 5:25c des niederländischen Finanzmarktaufsichtsgesetzes erforderlich („Wet op het financieel toezicht“).

Amsterdam, 11. April 2022

Das Original wurde unterschrieben von
Iwan Oude Roelink (Vorsitzender)

Das Original wurde unterschrieben von
Rick van Dijk

Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2021

(vor Gewinn-/Verlustverteilung)

in Tausend €	Anhang	31. Dezember 2020	31. Dezember .2021
Vermögenswerte			
Anlagevermögen			
Sachanlagen langfristige Vermögenswerte	5	2	2
Finanzielle langfristige Vermögenswerte			
Forderungen gegen verbundene Unternehmen und Gesellschafter	6	17.445.922	16.395.915
Forderungen gegenüber Dritten	7	-	217.225
Forderungen aus Derivaten	23	18.370	35.204
Latente Steueransprüche	8	2.398	1.352
		17.466.692	16.649.698
Umlaufvermögen			
Finanzielles Umlaufvermögen			
Forderungen gegen verbundene Unternehmen und Gesellschafter	6	261.756	294.918
Forderungen aus Derivaten	23	424	634
Sonstige Vermögenswerte	9	1.327	1.871
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	10	0	-
		263.507	297.423
Gesamtvermögen		17.730.199	16.947.121

in Tausend €	Anhang	31. Dezember 2020	31. Dezember 2021
Eigenkapital und Schulden			
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		18	18
Kapitalrücklage		100.000	79.807
Cashflow-Absicherungsrücklage	23	-25.405	-11.840
Sonstige Rücklagen		26.044	35.221
Nicht zweckgebundener Gewinn		9.177	13.042
Gesamteigenkapital der Gesellschafter	11	109.834	116.248
Langfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12	1.100.622	1.300.216
Anleihen	13	14.899.106	13.316.082
Derivative Finanzverbindlichkeiten	23	9.102	4.402
		16.008.830	14.620.700
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Anleihen	13	499.539	2.098.663
Hybridanleihe	11.13	998.328	-
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	6	236	287
Aufgelaufene Verbindlichkeiten	14	112.828	111.205
Sonstige Verbindlichkeiten	14	604	18
		1.611.535	2.210.173
Gesamtes Eigenkapital und Verbindlichkeiten		17.730.199	16.947.121

Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

in Tausend €	Anhang	Jan.-Dez. 2020	Jan.-Dez. 2021
Erträge			
Zinsen und ähnliche Erträge	15	331.142	355.180
Aufwendungen			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	15	-319.250	-338.992
Finanzergebnis			
Sonstige betriebliche Erträge		0	-
Personalaufwand	16	-645	-349
Abschreibung des Sachanlagevermögens	17	-3	-1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	19	-329	-338
Gesamtaufwendungen			
		-977	-688
Gewinn vor Steuern			
		10.915	15.500
Einkommensbesteuerung	20	-1.738	-2.458
Jahresüberschuss			
		9.177	13.042

Der Anhang auf den Seiten 16 bis 38 ist ein integraler Bestandteil dieses Jahresabschlusses.

Kapitalflussrechnung für das Jahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

in Tausend €	Anhang	Jan.-Dez. 2020	Jan.-Dez. 2021
Jahresüberschuss		9.177	13.042
Anpassungen für nicht zahlungswirksame Posten			
Verlust (Gewinn) aus der Neubewertung von Finanzinstrumenten		-91.544	34.815
Neubewertung der Cashflow-Hedge-Rücklage		19.485	13.565
Latente Steueransprüche	8	1.871	1.047
Einkommensbesteuerung		-133	1.411
Veränderungen des Betriebsvermögens und der Betriebsverbindlichkeiten			
Forderungen gegen verbundene Unternehmen und Gesellschafter	6	-2.276.278	1.029.427
Derivative Finanzinstrumente	23	9.015	-21.744
Aufgelaufene Verbindlichkeiten	14	19.344	-1.623
Sonstige Vermögenswerte	9	-954	-545
Sonstige Verbindlichkeiten	14	435	-586
Bezahlte Steuer		133	-1.411
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit		-2.309.449	1.067.398
Sachanlagen der langfristigen Vermögenswerte	5	-1	-
Forderungen gegenüber Dritten	7	-	-250.000
Cashflows aus Investitionstätigkeit		-1	250.000
Einzahlungen aus Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	14	236	51
Erlöse aus der Ausgabe von Anleihen	13	2.477.716	480.824
Rückzahlung von Anleihen	13	-1.051.226	1.497.867
Einzahlungen aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12	882.724	199.594
Cashflows aus Finanzierungstätigkeit		2.309.450	-817.398
Nettozunahme/(abnahme) der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		0	0
		0	0
Die Entwicklung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente lässt sich wie folgt aufschlüsseln:			
Bilanz zum 1. Januar		0	0
Bewegung im Laufe des Jahres		-	-
Bilanz zum 31. Dezember		0	0

Anhang zu den Finanzberichten 2021

1 Allgemeine Informationen

1.1 Aktivitäten

Der Geschäftszweck der Vonovia Finance B.V. („das Unternehmen“ oder „FINANCE B.V.“) mit Sitz in Amsterdam ist die Beschaffung von Kapitalmitteln auf internationalen Kapitalmärkten durch die Ausgabe unbesicherter und nicht nachrangiger Anleihen sowie unbesicherten und nachrangigen Hybridanleihen, Commercial Papers und seit 2019 besicherte und unbesicherte Darlehen für die Vonovia SE, Bochum, Deutschland, und ihre verbundenen Unternehmen und zur Weiterleitung der eingenommenen Kapitalmittel an die Vonovia SE und deren Konzerngesellschaften zum Zweck der Konzernfinanzierung und im Jahr 2021 für einen Dritten.

Der Hauptsitz (Hauptgeschäftssitz) befindet sich in Apolloaan 133, 1077 AR Amsterdam, Niederlande. Das Unternehmen ist unter der Nummer 58224416 bei der niederländischen Handelskammer („KvK“) registriert.

Basierend auf einer komfortablen Plattform von Eigenkapital- und Fremdkapitalinvestoren und langfristigen Bonitätsratings von BBB+ (S&P), A3 (Moody's) und A- (Scope) für Vonovia SE verfügt das Unternehmen über einen hervorragenden Zugang zu internationalen Kapitalmärkten zu erschwinglichen Konditionen, wodurch stets eine ausreichende Liquidität gewährleistet wird. Die vorrangigen unbesicherten Anleihen verfügen über das gleiche Investment-Grade-Rating wie Vonovia SE. Die Hybridanleihe hat ein um zwei Stufen niedrigeres reguläres Rating. Dies sollte zusammen mit der unbegrenzten und bedingungslosen Garantie der Vonovia SE als Grundlage für die Aktivitäten von FINANCE B.V. auf internationalen Kapitalmärkten angesehen werden.

Die Geschäftstätigkeit von FINANCE B.V. umfasst Folgendes:

- > sich an anderen juristischen Personen, Personengesellschaften oder Unternehmen zu beteiligen, diese zu finanzieren, sonstige Beteiligungen daran zu halten oder deren Verwaltung zu übernehmen;
- > Garantien zu geben, Sicherheiten zu leisten, die Erfüllung zu gewährleisten oder in sonstiger Weise gesamtschuldnerisch oder anderweitig eine Haftung für oder in Bezug auf Verpflichtungen von Konzerngesellschaften oder anderen Rechtsparteien zu übernehmen;
- > alles zu tun, was im weitesten Sinne des Wortes mit der Erreichung dieser Ziele zusammenhängt oder dazu förderlich sein kann.

1.2 Gruppenstruktur

FINANCE B.V. ist ein Mitglied der Vonovia-Gruppe. Die oberste Muttergesellschaft des Konzerns ist die Vonovia SE

mit Sitz in Bochum, Deutschland. Vonovia SE ist auch die direkte Muttergesellschaft von FINANCE B.V. Die Entscheidung, FINANCE B.V. in Vonovia SE zu verschmelzen, ist gefallen, die Diskussion mit den Steuerbehörden ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Der vorliegende Jahresabschluss umfasst das Jahr 2021, das am Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 endete. Der Jahresabschluss der FINANCE B.V. wurde gemäß Titel 9, Buch 2 des niederländischen Bürgerlichen Gesetzbuchs erstellt und ist im Konzernabschluss der Vonovia SE enthalten, der gemäß den in der EU anerkannten IFRS erstellt wurde. Der vorliegende Jahresabschluss wird im Gesetzblatt veröffentlicht und ist auf der Website von Vonovia unter www.vonovia.de verfügbar.

1.3 Das Going-Concern-Prinzip

Der Jahresabschluss des Unternehmens wurde auf der Grundlage der Going-Concern-Annahme erstellt. Das Unternehmen erwirtschaftete für das Jahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 einen Nettogewinn von 13.042 T€ (1. Januar bis 31. Dezember 2020: 9.177 T€). Daraus ergab sich zusammen mit der negativen Hedge-Rücklage ein Nettoeigenkapital in Höhe von 116.248 T€ (zum 31. Dezember 2020: 109.834 T€) für das Eigenkapital der Gesellschafter. Im Jahr 2020 war die Hybridanleihe mit 998.328 T€ einbezogen, die Gesamtkapitalbasis hatte zum 31. Dezember 2020 einen Wert von 1.108.162 T€.

Der Ertrag des Unternehmens wird künftig durch Ertragsposten im Zusammenhang mit der Weiterleitung eingeworbener Mittel bestimmt und die Rentabilität soll sich an den aus der Weitervergabe erzielten Margen, die über die für die Schuldverschreibungen zu zahlenden Zinsen und die Betriebskosten hinausgehen, orientieren.

Die negative Betriebskapitalsituation der Gesellschaft stellt kein Problem dar, da den kurzfristigen Anleihen auch Forderungen der verbundenen Unternehmen gegenüberstehen, die jedoch grundsätzlich als langfristige Forderungen ausgewiesen werden. Darüber hinaus ist mit der Rückzahlung von Anleihen oder Darlehen zu rechnen, die jederzeit durch die Aufnahme neuer Anleihen oder Darlehen refinanziert werden können. Auf dieser Grundlage wird FINANCE B.V. unter diesen Umständen einen angemessenen Gewinn erzielen und es wurden keine wesentlichen Risiken für den Fortbestand des Unternehmens festgestellt. Schließlich wird FINANCE B.V. durch die unbedingte und unbegrenzte Garantie der Vonovia SE unterstützt. Der Jahresabschluss des Unternehmens wurde auf der Grundlage der Going-Concern-Annahme erstellt.

1.3.1 Auswirkungen von COVID-19 auf das Geschäft des Unternehmens

Die Aktien der Vonovia-Gruppe stellen im Jahr 2021 einen Verlust von mehr als 10 % dar, der aus dem DAX-Index resultiert, allerdings ist das operative Geschäft

der Vonovia-Gruppe nur unwesentlich von der Corona-Pandemie betroffen. Bisher hat sich das Geschäftsmodell von Vonovia in diesen Zeiten als robust und weitgehend widerstandsfähig erwiesen. Es gab keine wesentlichen Auswirkungen. Da es sich bei FINANCE B.V. um die Finanztochtergesellschaft der Vonovia-Gruppe handelt, ist die Situation des Unternehmens der der Vonovia-Gruppe sehr ähnlich.

FINANCE B.V. beobachtet weiterhin die Situation und ihre Entwicklung. Das Unternehmen ergreift bewusst Maßnahmen, um die Sicherheit seiner Mitarbeiter, den Schutz seiner Umwelt und die Stärke seines Geschäfts zu gewährleisten. Der COVID-19-Ausbruch und die daraus resultierenden Maßnahmen verschiedener Regierungen zur Eindämmung des Virus hatten im Jahr 2021 nur begrenzte Auswirkungen auf die Geschäfts- und Finanzergebnisse des Unternehmens. Im Jahr 2021 bestätigte S&P das BBB+-Rating mit positivem Ausblick. Die Verbesserung des Ratings war auf die Robustheit und Widerstandsfähigkeit des Geschäfts der Gruppe zurückzuführen. Darüber hinaus erhielt Vonovia von Moody's ein A3-Rating und Scope bestätigte das A--Rating. FINANCE B.V. ist integraler Bestandteil des Risikomanagement- und internen Kontrollsystems der Vonovia SE. Zur Minimierung des Liquiditätsrisikos, des Cashflow-Risikos und des Fair-Value-Risikos ist die FINANCE B.V. Teil des Cash-Pooling-Systems der Vonovia-Gruppe. Die Vonovia SE fungiert als Garant für alle Kredite, die an die Vonovia-Gruppe weitergereicht werden, sodass die entstandenen Verluste der IC-Darlehen auf die FINANCE B.V. beschränkt sind. Für diese Risiken hat sich unter COVID-19 nichts geändert, daher wurde keine Werthaltigkeitsbeurteilung durchgeführt. Bis Ende 2021 hatte das Unternehmen keine Einbringlichkeitsprobleme von Kontrahenten. Keines der verbundenen Unternehmen der Gruppe befindet oder befand sich in einer Zahlungsausfallsituation und es gibt bisher keine Anzeichen dafür, dass dies eintreten wird.

Eine gesonderte Cashflow-Prognose für die nächsten 15 Monate hat das Unternehmen nicht erstellt, da sich der Gesellschafter dazu entschieden hat, die FINANCE B.V. im Jahr 2021 auf die Vonovia SE zu verschmelzen. Aus verwaltungstechnischen Gründen der Steuerbehörden in Deutschland und den Niederlanden wird der Fusionsprozess derzeit ausgesetzt, bis die Entscheidungen der Steuerbehörden in Deutschland vorliegen und das Verfahren fortgesetzt werden kann. Die Geschäftsentwicklung und die Cashflows des Geschäfts liegen im Rahmen der Planung, sodass Vonovia die Prognose für die Kapitalmärkte für 2021 bestätigen kann. Auf dieser Basis sind FINANCE B.V. und Vonovia SE in der Lage, anstehende Schuldendienstleistungen zu erbringen. Darüber hinaus hat FINANCE B.V. gezeigt, dass die Fremdkapitalmärkte mit einem solchen Geschäftsmodell und einer solchen Leistung breit und tief genug sind, um im Jahr 2021 Mittel in einer Größenordnung von 2,7 Milliarden Euro aufzunehmen.

Allerdings ist es noch zu früh, um die langfristigen Auswirkungen auf die Geschäfts- und Finanzergebnisse des Unternehmens vorherzusagen. Das Ausmaß und die Dauer der Pandemie bleiben ungewiss. Im Jahr 2021 blieb die Liquiditätsposition des Unternehmens stark. Zum jetzigen Zeitpunkt hat FINANCE B.V. nicht die Absicht, Maßnahmen umzusetzen, die sich auf ihren Geschäftsplan auswirken. Das Unternehmen beobachtet jedoch weiterhin die Situation und die Entwicklung des COVID-19-Ausbruchs, um bei Bedarf rechtzeitig die erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen.

1.4 Transaktionen mit verbundenen Parteien

Als nahestehende Unternehmen gelten alle juristischen Personen, die kontrolliert, gemeinschaftlich kontrolliert oder maßgeblich beeinflusst werden können. Darüber hinaus gelten Unternehmen, die das Unternehmen kontrollieren können, als nahestehende Parteien. Darüber hinaus gelten gesetzliche Direktoren und andere Schlüsselpersonen der FINANCE B.V. oder der Gesellschafter oder der obersten Muttergesellschaft sowie nahe Verwandte als nahestehende Parteien.

Sämtliche Transaktionen zwischen der Gesellschaft und nahestehenden Personen werden im Anhang offengelegt, sofern sie nicht zu marktüblichen Konditionen erfolgen. Art, Umfang und sonstige Informationen werden offengelegt, wenn dies zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes erforderlich ist.

1.5 Bewertungen

Die Erstellung von Jahresabschlüssen und die Anwendung relevanter Regeln erfordern möglicherweise die Verwendung kritischer buchhalterischer Bewertungen, die ein professionelles Urteilsvermögen erfordern. Die in diesem Jahresabschluss verwendeten Bewertungen beschränken sich auf die Verwendung anderer Vermögenswerte, aufgelaufener Verbindlichkeiten für allgemeine Ausgaben und andere Verbindlichkeiten und basieren auf Steuererfahrung und fundiertem professionellem Urteilsvermögen. Dies betrifft vor allem die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts derivativer Instrumente (Anhang 23) und die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Forderungen gegen verbundene Unternehmen und Gesellschafter (Anhang 6).

Sofern es aufgrund der Art dieser Bewertungen und Ermessensentscheidungen einschließlich der damit verbundenen Annahmen erforderlich ist, eine Stellungnahme abzugeben, wird im Anhang zu den betreffenden Abschlussposten offengelegt.

Sofern nicht anders erläutert, ähneln die vom Management bei der Erstellung des Jahresabschlusses 2021 vorgenommenen Bewertungen denen des Jahresabschlusses 2020.

1.6 Rechnungslegungsgrundsätze für die Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung wurde nach der indirekten Methode erstellt. Die in der Kapitalflussrechnung ausgewiesenen Zahlungsmittelpositionen umfassen Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestände, mit Ausnahme von Einlagen mit einer Laufzeit von mehr als drei Monaten. Auf Fremdwährungen lautende Zahlungsströme wurden zu durchschnittlichen berechneten Wechselkursen umgerechnet. Umrechnungsdifferenzen, die sich auf Zahlungsmittelpositionen auswirken, werden in der Kapitalflussrechnung gesondert ausgewiesen. Die Forderungen an verbundene Unternehmen und Gesellschafter, gezahlte und erhaltene Zinsen sowie Ertragsteuern sind im Zahlungsmittel aus betrieblicher Tätigkeit enthalten. Die Veränderungen des Sachanlagevermögens und der Forderungen gegenüber Dritten wurden im Cashflow aus Investitionstätigkeit abgerechnet. Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit sind Einzahlungen aus Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen, Einzahlungen aus der Ausgabe von Anleihen, Rückzahlungen von Anleihen sowie Einzahlungen aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Transaktionen, die nicht zu einem Mittelzufluss oder -abfluss führen, werden unter „Anpassungen für nicht zahlungswirksame Posten“ aufgeführt.

Nach der Annahme des Jahresabschlusses 2020 stellte das Management fest, dass die Kapitalflussrechnung in diesem Jahresabschluss nicht in Übereinstimmung mit den niederländischen GAAP dargestellt wurde. Die meisten Cashflows für das Jahr 2020 wurden als Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit dargestellt, obwohl diese entsprechend ihrer Art in die entsprechende Kategorie eingeordnet werden sollten. Die vergleichenden Finanzinformationen in der Kapitalflussrechnung des aktuellen Zeitraums wurden angepasst, um sie gemäß den niederländischen GAAP darzustellen. Durch diese Änderungen veränderte sich der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit im Jahr 2020 von 3 T€ auf -2.309 T€, der Cashflow aus Investitionstätigkeit veränderte sich von -3 T€ auf -1 T€ und die Cashflows der Finanzierungstätigkeit veränderten sich durch die Änderungen von 0 T€ auf 2.309 T€. Es gibt keine Auswirkungen auf das Eigenkapital oder die Nettoergebnisse des Unternehmens für das Jahr 2020

1.7 Vergleich mit dem vorangegangenen Zeitraum

Die Bewertungsgrundsätze und die Methode zur Ermittlung des Ergebnisses entsprechen denen der Vorperiode, es wurden nur die Zahlen des Vorjahres abgeändert.

2 Grundsätze zur Bewertung von Vermögenswerten und Schulden

2.1 Niederländische Rechnungslegungsstandards

Der Jahresabschluss wurde in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Bestimmungen von Teil 9, Buch 2 des niederländi-

schen Bürgerlichen Gesetzbuchs und den festen Erklärungen in den Richtlinien für die Jahresberichterstattung in den Niederlanden erstellt, die vom niederländischen Accounting Standards Board herausgegeben wurden.

2.2 Allgemeines

Der Jahresabschluss ist in Euro denominated. Alle Beträge wurden auf den nächsten Tausender gerundet.

Grundsätzlich werden Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zu den Beträgen angesetzt, zu denen sie erworben oder angefallen sind, oder zum beizulegenden Zeitwert. Sofern nicht ausdrücklich anders angegeben, werden sie mit den Beträgen angesetzt, zu denen sie erworben oder angefallen sind.

Die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und die Kapitalflussrechnung enthalten Verweise auf den Anhang.

2.3 Fremdwährungen

Funktionale Währung

Posten im Jahresabschluss der FINANCE B.V. werden unter Berücksichtigung der Währung des primären Wirtschaftsumfelds angegeben, in dem das jeweilige Konzernunternehmen tätig ist (die funktionale Währung); FINANCE B.V. und Vonovia SE befinden sich beide in der Eurozone und die funktionale Währung beider ist der Euro.

Transaktionen, Forderungen und Verbindlichkeiten

Auf Fremdwährungen lautende monetäre Vermögenswerte und Schulden werden zum Stichtagskurs umgerechnet. Anlagen werden zum historischen Wechselkurs ausgewiesen. Transaktionen, die im Berichtszeitraum auf Fremdwährungen lauten, werden in der Jahresrechnung zum Wechselkurs zum Zeitpunkt der Transaktion erfasst.

In der Gewinn- und Verlustrechnung werden Wechselkursgewinne und -verluste erfasst, die sich aus der Abwicklung solcher Transaktionen und aus der Umrechnung zu Wechselkursen am Ende des Berichtszeitraums ergeben, es sei denn, sie werden als qualifizierte Absicherung im Eigenkapital abgegrenzt.

Umrechnungsdifferenzen bei nicht-monetären Vermögenswerten, die zu Anschaffungskosten gehalten werden, werden anhand der zum Zeitpunkt der Transaktion geltenden Wechselkurse erfasst.

Wechselkursdifferenzen, die bei der Abwicklung oder Umrechnung monetärer Posten entstehen, werden in der Periode ihrer Entstehung erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, außer sie sind abgesichert.

Absicherung

In Bezug auf alle Positionen in der Bilanz, die durch Cross-Currency-Zinsswaps abgedeckt sind, die das Fremdwährungsrisiko und das Zinsrisiko mindern, oder bei Devisentermingeschäften werden die zu Mittelkursen am Ende der Periode ermittelten Wertdifferenzen und Vertragskurse den jeweiligen Darlehenssummen zugeordnet. Sollte der aufgenommene Kredit auf eine andere Währung als Euro lauten, wird die entsprechende Korrektur diesem Kredit zugeordnet. Andernfalls erfolgt eine Berichtigung des jeweils gewährten Darlehens. Der zugrunde liegende EUR/USD-Wechselkurs wurde zum 31. Dezember 2021 auf 1,1326 und zum 31. Dezember 2020 auf 1,2271 festgelegt. Das Unternehmen wendet Cashflow-Hedging für derivative Finanzinstrumente an, die bestimmte Kriterien erfüllen. Siehe Anhang 2.15.

2.4 Sachanlagen der langfristigen Vermögenswerte

Sachanlagen des Anlagevermögens werden zu historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich direkt zurechenbarer Kosten abzüglich linearer Abschreibungen auf Basis der erwarteten künftigen Nutzungsdauer und Wertminderungen bewertet.

Geräte, Mobiliar und Büroausstattung werden über einen Zeitraum von drei bis zehn Jahren abgeschrieben. Für Computerhardware wird eine Abschreibungsdauer von drei Jahren zugrunde gelegt.

2.5 Finanzielle langfristige Vermögenswerte

Aufrechnung von Finanzinstrumenten

Ein finanzieller Vermögenswert und eine finanzielle Verbindlichkeit werden saldiert, wenn das Unternehmen einen rechtlich durchsetzbaren Anspruch auf Aufrechnung des finanziellen Vermögenswerts und der finanziellen Verbindlichkeit hat und das Unternehmen die feste Absicht hat, den Restbetrag auf Nettobasis auszugleichen oder den Vermögenswert und die Verbindlichkeit gleichzeitig zu begleichen.

Wenn ein finanzieller Vermögenswert übertragen wird, der nicht für eine Ausbuchung in der Bilanz qualifiziert, werden der übertragene Vermögenswert und die damit verbundene Verbindlichkeit nicht saldiert.

Kredite, insbesondere Kredite an verbundene Unternehmen

Darlehen und Forderungen an Konzerngesellschaften mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr werden als langfristige Finanzanlagen behandelt. Diese Kredite und Forderungen werden zunächst zum beizulegenden Zeitwert des geschuldeten Betrags bewertet, der normalerweise aus dem Nennwert besteht. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten; FINANCE B.V. vergibt keine Kredite, wenn von vornherein klar ist, dass diese nicht zurückgezahlt werden.

Kredite, insbesondere Kredite an Dritte

Kredite an Dritte mit einer ursprünglichen Laufzeit von mehr als einem Jahr werden als finanzielle langfristige Vermögenswerte behandelt. Diese Darlehen werden zunächst zum beizulegenden Zeitwert des geschuldeten Betrags bewertet, der normalerweise aus dem Nennwert besteht. Die Folgebewertung erfolgt verlustbehaftet und zu fortgeführten Anschaffungskosten. Die Voraussetzungen für die Bewertung der Darlehen zu fortgeführten Anschaffungskosten wurden hinreichend geprüft und erfüllt.

2.6 Wertminderung langfristiger Vermögenswerte

An jedem Bilanzstichtag prüft das Unternehmen, ob Anhaltspunkte für eine Wertminderung der langfristigen Vermögenswerte vorliegen. Liegen solche Anhaltspunkte vor, wird der erzielbare Betrag des Vermögenswerts ermittelt. Sollte dies nicht möglich sein, wird der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheit ermittelt, zu der der Vermögenswert gehört. Ein Vermögenswert unterliegt einer Wertminderung, wenn sein Buchwert höher ist als sein erzielbarer Wert. Der erzielbare Wert ist der höhere Wert aus beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten und Nutzungswert.

Eine Wertminderung wird direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst und gleichzeitig der Buchwert des betreffenden Vermögenswerts reduziert.

Der beizulegende Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten basiert zunächst auf einem verbindlichen Verkaufsvertrag; Liegt eine solche Vereinbarung nicht vor, wird der beizulegende Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten auf Basis des aktiven Marktes ermittelt, wobei als Marktpreis in der Regel der aktuelle Angebotspreis zugrunde gelegt wird. Zur Ermittlung des Nutzungswerts wird eine Schätzung des künftigen Netto-Cashflows bei fortgesetzter Nutzung des Vermögenswerts vorgenommen.

Wird festgestellt, dass eine in der Vergangenheit erfasste Wertminderung nicht mehr besteht oder sich verringert hat, wird der erhöhte Buchwert des betreffenden Vermögenswerts nicht höher angesetzt als der Buchwert, der ermittelt worden wäre, wenn für den betreffenden Vermögenswert kein Wertminderungsaufwand erfasst worden wäre.

Die Höhe eines Wertminderungsverlusts bei finanziellen Vermögenswerten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, bemisst sich als Differenz zwischen dem Buchwert des Vermögenswerts und dem Barwert der geschätzten künftigen Cashflows, abgezinst mit dem ursprünglichen Effektivzinssatz des finanziellen Vermögenswerts (d. h. der bei der erstmaligen Erfassung berechnete Effektivzinssatz). Verringert sich die Höhe des Wertminderungsverlusts in einer Folgeperiode und kann dieser Rückgang objektiv auf ein Ereignis zurückgeführt werden, das nach der

Erfassung der Wertminderung eingetreten ist, wird der zuvor erfasste Wertminderungsverlust rückgängig gemacht. Die Wertaufholung wird nicht dazu führen, dass der Buchwert des finanziellen Vermögenswerts über dem liegt, was die fortgeführten Anschaffungskosten gewesen wären, wenn die Wertminderung zum Zeitpunkt der Wertaufholung nicht erfasst worden wäre. Der Betrag der Rückabwicklung wird erfolgswirksam erfasst.

2.7 Latente Steuern

Latente Steueransprüche werden erfasst, um vorübergehende Unterschiede zwischen den Steuerbemessungsgrundlagen von Vermögenswerten und Schulden und ihren Buchwerten im Jahresabschluss auszugleichen. Dabei wird davon ausgegangen, dass latente Steueransprüche nur in dem Umfang erfasst werden, in dem es wahrscheinlich ist, dass ein zukünftiger steuerpflichtiger Gewinn verfügbar sein wird, gegen den die temporären Differenzen und steuerlichen Verluste verrechnet werden können.

Die latente Ertragsteuer wird anhand der Steuersätze ermittelt, die zum Bilanzstichtag gelten oder im Wesentlichen verabschiedet sind und voraussichtlich zum Zeitpunkt der Realisierung des entsprechenden latenten Ertragsteueranspruchs gelten werden.

Latente Ertragsteuern werden zum Nennwert angesetzt.

2.8 Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden zunächst zum beizulegenden Zeitwert angesetzt und in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Sofern die Zahlung der Forderung aufgrund einer verlängerten Zahlungsfrist aufgeschoben wird, wird der beizulegende Zeitwert auf Basis des abgezinsten Wertes der erwarteten Erlöse ermittelt. Zinserträge werden nach der Effektivzinsmethode erfasst. Wenn eine Forderung aus Lieferungen und Leistungen uneinbringlich ist, wird sie gegen das Wertberichtigungskonto für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ausgebucht. Kurzfristige Forderungen sind fällig und werden innerhalb eines Jahres vereinnahmt.

2.9 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Zu den Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten zählen Kassenbestände, Bankguthaben und täglich fällige Einlagen mit einer Laufzeit von weniger als drei Monaten. Kontokorrentkredite werden als Kreditaufnahmen unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente werden zum Nominalwert angesetzt.

2.10 Eigenkapital

Eigenkapital der Gesellschafter

Ausgegebene Finanzinstrumente, die aufgrund der wirtschaftlichen Realität als Eigenkapitalinstrumente zu qualifizieren sind, werden im Eigenkapital ausgewiesen. Zahlungen an Inhaber dieser Instrumente werden im Rahmen der Gewinnausschüttung vom Eigenkapital abgezogen. Ausgegebene Finanzinstrumente, die aufgrund der wirtschaftlichen Realität als finanzielle Verbindlichkeit einzustufen sind, werden unter den Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Zusätzliche Kosten, die direkt dem Kauf, Verkauf und/oder der Ausgabe neuer Anteile zuzuordnen sind, werden im Eigenkapital als Abzug vom Erlös nach Steuern ausgewiesen

Kapitalrücklage

Beträge, die von den Anteilseignern der Gesellschaft über das nominale Stammkapital hinaus eingebracht werden, werden als Kapitalrücklage verbucht. Hierzu zählen auch zusätzliche Kapitaleinlagen bestehender Anteilseignern ohne Ausgabe von Anteilen oder Ausgabe von Rechten zum Erwerb von Anteilen der Gesellschaft.

Cashflow-Absicherungsrücklage

Die Cashflow-Hedge-Rücklage umfasst den effektiven Teil der kumulierten Nettoveränderung des Marktwertes von Cashflow-Hedge-Instrumenten für abgesicherte Transaktionen. Diese Cashflow-Hedge-Rücklage wird in dem Zeitraum aufgelöst, in dem die Cashflows aus den Grundgeschäften realisiert werden. Die Cashflow-Hedge-Rücklage ist gemäß dem niederländischen Bürgerlichen Gesetzbuch nicht frei verteilbar.

Sonstige Rücklagen

Die sonstigen Rücklagen umfassen die kumulierten Nettoerträge und -verluste der Gesellschaft.

Kapitalbasis

Die Klassifizierung der Hybridanleihe in der Bilanz zum Jahr 2020 erfolgte als kurzfristige Verbindlichkeit. Gemäß dem niederländischen Rechnungslegungsstandard 240 richtet sich die Darstellung der Hybridanleihe im Jahresabschluss nach der Rechtsform des Instruments. Die Hybridanleihe wird daher als Verbindlichkeit innerhalb der Kapitalbasis ausgewiesen.

2.11 Langfristige Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Von Banken ausgegebene Kredite werden zunächst zum beizulegenden Zeitwert und anschließend zu fortgeführten Anschaffungskosten abzüglich Transaktionskosten bewertet. Freiwerdende Transaktionskosten führen zu einer veränder-

ten Folgebewertung. Sämtliche langfristigen Forderungen aus Krediten von Banken haben eine Laufzeit von mehr als einem Jahr. Im Rahmen der Ermittlung des fortgeführten Anschaffungswerts werden die Kosten für die Begebung von Schuldtiteln mit einem Nominalbetrag verrechnet.

Anleihen

Anleihen werden zunächst zum beizulegenden Zeitwert abzüglich Transaktionskosten bewertet. Die Folgebewertung erfolgt mit der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten. Sämtliche langfristigen Forderungen aus Anleihen haben eine Laufzeit von über einem Jahr. Im Rahmen der Ermittlung des fortgeführten Anschaffungswerts werden die Kosten für die Begebung von Schuldtiteln mit einem Nominalbetrag verrechnet.

Die Differenz zwischen dem ausgewiesenen Buchwert und dem fälligen Rückzahlungswert wird als Zinsaufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung auf der Grundlage des effektiven Zinssatzes während der geschätzten Laufzeit der langfristigen Schulden erfasst.

2.12 Kurzfristige Verbindlichkeiten

Kurzfristige Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von einem Jahr oder weniger werden zunächst zum beizulegenden Zeitwert abzüglich angefallener Transaktionskosten erfasst. Anschließend werden Fremdkapitalaufnahmen zu fortgeführten Anschaffungskosten ausgewiesen, die dem erhaltenen Betrag unter Berücksichtigung etwaiger Auf- und Abschläge abzüglich der Transaktionskosten entsprechen.

Anleihen

Anleihen werden zunächst zum beizulegenden Zeitwert angesetzt und anschließend zu fortgeführten Anschaffungskosten abzüglich Transaktionskosten bewertet. Unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten werden alle innerhalb eines Jahres kurzfristig zu zahlenden Beträge aus Anleihen ausgewiesen. Hierzu zählen insbesondere aufgelaufene Zinsen.

Aufgelaufene Verbindlichkeiten

Die Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlichen Betrags angesetzt und mit den voraussichtlichen Anschaffungskosten bewertet. Die abgegrenzten Verbindlichkeiten umfassen ausstehende Rechnungen.

Sonstige Verbindlichkeiten

Bei der erstmaligen Erfassung werden kurzfristige Verbindlichkeiten zum beizulegenden Zeitwert angesetzt. Nach der erstmaligen Erfassung werden kurzfristige Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt, die dem gezahlten Betrag unter Berücksichtigung von Agien oder Disagien abzüglich Transaktionskosten entsprechen. Dies ist in der Regel der Nennwert.

Die Differenz zwischen dem ausgewiesenen Buchwert und dem fälligen Rückzahlungswert wird als Zinsaufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung auf der Grundlage des effektiven Zinssatzes während der geschätzten Laufzeit der langfristigen Schulden erfasst.

Laufende und latente Einkommensteuer

Es wurde der aktuelle niederländische Nominalsteuersatz von 25 % angewendet. Für die latenten Steuern werden 25,8 % angesetzt.

2.13 Bilanzierungsrichtlinien für operative Leasing- und Mietverträge

Es bestehen operative Leasingverträge, bei denen ein großer Teil der mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen nicht von FINANCE B.V. oder zu Gunsten von FINANCE B.V. getragen wird. Leasingverträge werden als operatives Leasing erfasst. Leasingzahlungen werden linear in der Gewinn- und Verlustrechnung unter Berücksichtigung der vom Leasinggeber erhaltenen Rückerstattungen für die Dauer des Vertrags erfasst.

2.14 Rückstellungen

Rückstellungen werden für am Bilanzstichtag bestehende rechtlich einklagbare oder faktische Verpflichtungen aus vergangenen Ereignissen gebildet, deren Erfüllung voraussichtlich einen Abfluss von Ressourcen erforderlich machen wird, deren Höhe verlässlich geschätzt werden kann.

Die Bewertung der Rückstellungen erfolgt auf Basis der bestmöglichen Schätzung der Beträge, die zur Erfüllung der Verpflichtungen zum Bilanzstichtag erforderlich sind. Sofern nicht anders angegeben, werden Rückstellungen in Höhe des Barwerts der Ausgaben angesetzt, die voraussichtlich zur Erfüllung der Verpflichtungen erforderlich sein werden.

Wenn davon ausgegangen wird, dass ein Teil oder der gesamte zur Erfüllung einer Rückstellung erforderliche Aufwand von einer anderen Partei erstattet wird, ist die Erstattung nur dann zu erfassen, wenn es so gut wie sicher ist, dass die Erstattung bei der Erfüllung der Verpflichtung durch das Unternehmen erfolgt. Die Erstattung ist als gesonderter Vermögenswert zu behandeln.

2.15 Finanzinstrumente

Wertpapiere des Anlage- und Umlaufvermögens sowie Verbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente werden bei der Erst- und Folgebewertung zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Das Unternehmen wendet Cashflow-Hedge-Accounting an, um das Währungsrisiko bei Anleihen und Darlehen abzusichern. Während das Derivat zum beizulegenden Zeitwert bewertet wird, wird das Grundgeschäft zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Der Gewinn

oder Verlust aus dem ineffektiven Teil wird in der Gewinn- und Verlustrechnung unter den Finanzierungskosten erfasst.

Der beizulegende Zeitwert ist der Betrag, zu dem ein Vermögenswert zwischen sachverständigen und vertragswilligen Parteien im Rahmen einer marktüblichen Transaktion getauscht oder eine Verbindlichkeit beglichen werden könnte. Wenn kein beizulegender Zeitwert einfach und zuverlässig ermittelt werden kann, wird der beizulegende Zeitwert näherungsweise ermittelt, indem er aus dem beizulegenden Zeitwert von Komponenten oder einem vergleichbaren Finanzinstrument abgeleitet wird oder indem der beizulegende Zeitwert mithilfe von Bewertungsmodellen und Bewertungstechniken annähernd ermittelt wird. Zu den Bewertungstechniken gehört, sofern verfügbar, die Nutzung aktueller marktüblicher Transaktionen zwischen sachkundigen und vertragswilligen Parteien, Verweis auf den aktuellen beizulegenden Zeitwert eines anderen Instruments, das im Wesentlichen gleich ist, Discounted-Cashflow-Analyse und Optionspreismodelle, die unternehmensspezifische Eingaben ermöglichen.

Das Unternehmen wendet Hedge Accounting an. Das Unternehmen dokumentiert die Beziehung zwischen Sicherungsinstrumenten und Grundgeschäften ab Beginn der Transaktion. Darüber hinaus dokumentiert das Unternehmen sowohl zum Beginn der Sicherungsbeziehung als auch fortlaufend seine Einschätzung, ob die in Sicherungsgeschäften eingesetzten Derivate äußerst wirksam sind, um Änderungen des beizulegenden Zeitwerts oder der Cashflows der Grundgeschäfte auszugleichen.

Bei einem Cashflow-Hedge werden die Änderungen des beizulegenden Zeitwerts des derivativen Sicherungsinstruments zunächst in der Cashflow-Hedge-Rücklage erfasst, sofern die Absicherung wirksam ist. In der Cashflow-Hedge-Rücklage angesammelte Beträge werden gleichzeitig mit der Auswirkung des zugrunde liegenden Grundgeschäfts auf den Nettoertrag in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht. Soweit die Absicherung ineffektiv ist, wird die Änderung des beizulegenden Zeitwerts sofort im Nettozins erfasst.

Das Unternehmen wird das Hedge Accounting in folgenden Fällen einstellen:

- > Das Sicherungsinstrument läuft aus oder wird verkauft, gekündigt oder ausgeübt.
- > Die Absicherung erfüllt nicht mehr die Kriterien für das Hedge Accounting.
- > Das Unternehmen widerruft die Benennung.

Um den Cross-Currency-Swap oder den Floater zu messen, diskontiert das Unternehmen die variablen zukünftigen Cashflows anhand verfügbarer Marktdaten. Die berechneten

Zahlungsströme ergeben sich aus den Vertragsbedingungen und dem US-Dollar-Terminkurs (vom Markt erwartete Entwicklung der Wechselkurse). Die Abzinsung erfolgt auf Basis der Marktzinsdaten zum Bilanzstichtag für vergleichbare Instrumente (EURIBOR-Satz gleicher Laufzeit). Der beizulegende Zeitwert beinhaltet das Kreditrisiko der Cross-Currency-Swaps und ermöglicht daher Anpassungen für das eigene Kreditrisiko oder das Kreditrisiko des Kontrahenten.

3 Grundsätze für die Erfassung von Erträgen und Aufwendungen

3.1 Allgemeines

Das Ergebnis wird als Differenz zwischen dem realisierbaren Wert der erbrachten Dienstleistungen und den Kosten und sonstigen Gebühren für die Periode ermittelt. Ergebnisse aus Transaktionen werden in der Periode erfasst, in der sie realisiert werden. Verluste werden berücksichtigt, sobald sie vorhersehbar sind.

3.2 Umsatzrealisierung, Finanzerträge und Aufwendungen

Zinserträge und Kosten aus Zinsaufwendungen werden nach dem Matching-Prinzip der Berichtsperiode zugeordnet, in der sie anfallen. Zinserträge und -aufwendungen werden nach der Effektivzinsmethode unter Berücksichtigung aller relevanten Transaktionskosten bilanziert.

3.3 Wechselkursunterschiede

Wechselkursdifferenzen, die bei der Abwicklung monetärer Posten entstehen, werden in der Periode, in der sie entstehen, in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, sofern sie nicht abgesichert sind.

3.4 Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Andere sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen beinhalten Erträge und Aufwendungen, die nicht direkt dem Zinsertrag und den Zinsaufwendungen zuschreibbar sind und werden zum realisierbaren Wert bewertet. Gewinne und Verluste aus der Veräußerung von Sachanlagen des Anlagevermögens sind in den sonstigen betrieblichen Erträgen bzw. sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten. Kosten werden der Periode zugeordnet, auf die sie sich beziehen.

3.5 Personalaufwand

Gehälter und Sozialabgaben werden der Gewinn- und Verlustrechnung entsprechend den Anstellungsbedingungen belastet, sofern sie den Arbeitnehmern bzw. dem Finanzamt zustehen. Es bestehen keine Pensionszusagen für die Geschäftsführung, den Aufsichtsrat oder sonstige Mitarbeiter der Finance B.V.

3.6 Abschreibung des Sachanlagevermögens

Sachanlagen des Anlagevermögens werden ab Beginn ihrer Nutzung über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer abge-

schrieben. Bei einer Änderung der geschätzten Nutzungsdauer werden künftige Abschreibungen angepasst.

3.7 Besteuerung

FINANCE B.V. hat mit den niederländischen Steuerbehörden eine Vereinbarung über eine Festsetzung von Verrechnungspreisen („APA“) für den Gründungszeitraum bis zum 31. Dezember 2020 getroffen. Darüber hinaus wurde 2019 ein Antragsverfahren für ein bilaterales APA („BAPA“) eingeleitet. Bis zur Fertigstellung der neuen Entscheidungen wurden die BAPA/APA-Urteile vom 31. Dezember 2020 verwendet.

Die aktuelle Steuerposition wird nicht auf der Grundlage des ordentlichen Gewinns oder Verlusts berechnet, sondern unter Verwendung der für das BAPA geltenden Marge. Die laufende Einkommensteuer fällt auch bei einem möglichen Verlust an. Dabei werden auch Veränderungen der latenten Steueransprüche und der latenten Steuerverbindlichkeiten berücksichtigt.

Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Differenzen zwischen dem Wert der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten gemäß den Steuervorschriften einerseits und den in diesem Abschluss verwendeten Rechnungslegungsgrundsätzen andererseits erfasst, wobei latente Steueransprüche lediglich berücksichtigt werden werden insoweit erfasst, als es wahrscheinlich ist, dass künftig steuerpflichtige Gewinne zur Verfügung stehen werden, um die temporären Differenzen und verfügbaren steuerlichen Verluste auszugleichen.

4 Finanzinstrumente und Risiken

Mit Finanzinstrumenten verbundene Risiken unterliegen dem Risikomanagementsystem der Vonovia-Gruppe und werden insbesondere durch das in der Abteilung Finanzen und Treasury der Vonovia-Gruppe angesiedelte Middle Office überwacht.

COVID-19

FINANCE B.V. ist der Ansicht, dass COVID-19 keine Auswirkungen auf die Abläufe im Risikomanagementsystem der Vonovia-Gruppe hat. Die eingesetzten Risikomanagementverfahren decken die mit Finanzinstrumenten verbundenen Risiken angemessen ab. Daher werden aufgrund von COVID-19 keine Änderungen dieses Systems als notwendig erachtet.

4.1 Marktrisiko

Währungsrisiko für die Yankee-Anleihe

FINANCE B.V. ist hauptsächlich in der Europäischen Union tätig. Das Währungsrisiko für das Unternehmen betrifft hauptsächlich Positionen und zukünftige Transaktionen in US-Dollar. Die funktionale Währung von FINANCE B.V. ist der Euro und der Großteil der Aktiva besteht aus Positionen

in Euro, wodurch das Unternehmen dem Währungsrisiko zwischen dem US-Dollar und dem Euro ausgesetzt ist. Das Management hat auf der Grundlage einer Risikobewertung festgestellt, dass einige dieser Währungsrisiken abgesichert werden müssen. Zu diesem Zweck werden Devisentermingeschäfte eingesetzt. Forderungen und Verbindlichkeiten, die auf US-Dollar lauten, werden in dem Umfang abgesichert, in dem es höchstwahrscheinlich ist, dass die Käufe zustande kommen.

Die zahlungswirksamen Währungsrisiken, die im Zusammenhang mit der Emission von Anleihen in US-Dollar entstehen, wurden durch den gleichzeitigen Abschluss von Cross-Currency-Swaps durch die FINANCE B.V. eliminiert.

Zinsrisiko

Den Risiken im Zusammenhang mit der Entwicklung der Zinssätze wird durch angemessene Zinssicherungsgeschäfte begegnet. Darlehen an verbundene Unternehmen erfolgen grundsätzlich zu festen Konditionen.

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit ist die FINANCE B.V. zahlungswirksamen Zinsrisiken durch variabel verzinsliche Finanzverbindlichkeiten sowie Neu- und Folgedarlehen ausgesetzt. In diesem Zusammenhang werden die Zinsmärkte kontinuierlich durch die Treasury-Abteilung beobachtet. Ihre Beobachtungen fließen in die Risikomanagement- und Finanzierungsstrategie ein.

4.2 Kreditrisiko

Vonovia SE fungiert als Managementholding und Cash-Pool-Leiter innerhalb der Vonovia-Gruppe. FINANCE B.V. ist integraler Bestandteil des Risikomanagement- und Kontrollsystems der Vonovia. Das Ausfallrisiko aus finanziellen Vermögenswerten und derivativen Finanzinstrumenten beinhaltet das Risiko des Ausfalls von Kontrahenten. Bei den Forderungen gegenüber Dritten besteht durch die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten ein Forderungsausfallrisiko.

Der maximale Verlust eines derivativen Instruments entspricht seinem positiven beizulegenden Zeitwert. Die Risikobegrenzung erfolgt zusätzlich durch ein Limitsystem, das auf Bonitätsbeurteilungen durch das Treasury Middle Office basiert, das für diese Beurteilungen Meldungen internationaler Ratingagenturen heranzieht. Als geeignete Gegenparteien der FINANCE B.V. gelten grundsätzlich nur Banken mit einem langfristigen Bonitätsrating, das mindestens dem der Vonovia SE entspricht.

4.3 Liquiditätsrisiko

Das Unternehmen nutzt mehrere Banken, die auf Gruppenebene ausgewählt werden. Das Liquiditätsrisiko wird überwacht, indem sichergestellt wird, dass die kritischen Konditionen der relevanten Positionen zwischen Grundgeschäft

und Sicherungsinstrument übereinstimmen. Schließlich wird FINANCE B.V. durch die unbedingte und unbegrenzte Garantie der Vonovia SE unterstützt.

4.4 Preisrisiko

FINANCE B.V. geht Risiken hinsichtlich der Bewertung von Finanzinstrumenten ein, die im Anlagevermögen und im Umlaufvermögen ausgewiesen sind. Das Unternehmen steuert das Marktrisiko durch eine Stratifizierung des Portfolios und die Festlegung von Limits.

4.5 Anhang zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die liquiden Mittel der FINANCE B.V. im Laufe des Jahres 2021 durch Mittelzu- und -abflüsse verändert haben. Es wird zwischen Veränderungen des Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit unterschieden. Die Zuordnung der Unternehmensaktivitäten in der Kapitalflussrechnung wurde im Vergleich zum Vorjahr geändert.

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit wird aus dem Periodenergebnis nach der indirekten Methode und den Anpassungen für nicht zahlungswirksame Posten ermittelt. Allerdings ist die Hauptposition - Forderungen an verbundene Unternehmen und den Gesellschafter- zurückgegangen, da im Jahr 2021 ein Teil der Darlehen an die Vonovia-Konzerngesellschaften zurückgezahlt wurde.

Veränderungen im Sachanlagevermögen wurden im Cashflow aus Investitionstätigkeit sowie der neuen Forderung gegenüber einem Dritten in Höhe von nominal 250 Mio. € ausgeglichen.

Im Januar wurde eine neue Anleihe über 500 Millionen Euro ausgegeben, und das Darlehen der BerlinHyp AG wurde im Februar über 200 Millionen Euro ausgezahlt. Die Rückzahlung der Anleihen war jedoch höher, einschließlich des unbefristeten Hybrids, der bei seinem ersten Kündigungstermin im Dezember zurückgezahlt wurde. Alle unten aufgeführten Transaktionen ergeben den Cashflow aus Finanzierungstätigkeit.

5 Sachliche langfristige Vermögenswerte

Zu den Sachanlagen des Anlagevermögens zählen Bürogeräte und Computerhardware, die einer Abschreibung unterliegen.

in Tausend €	31. Dezember 2020	31. Dezember .2021
Anschaffungskosten zum 1. Januar	34	34
Zuführungen im Laufe des Jahres	-	-
Abgänge im Laufe des Jahres	-	-11
Anschaffungskosten zum 31. Dezember	34	23
Kumulierte Abschreibung zum 1. Januar	29	32
Abschreibung für das Jahr	3	1
Kumulierte Abschreibungen auf Abgänge	-	-12
Kumulierte Abschreibung zum 31. Dezember	32	21
Gesamtbuchwert	2	2

6 Forderungen gegen verbundene Unternehmen und Gesellschafter

Forderungen gegen verbundene Unternehmen und Gesellschafter stehen im Zusammenhang mit der Konzernfinanzierung, die Verzinsung der Forderungen richtet sich nach den Zinssätzen der Anleihen. Die Forderungen aus konzerninternen Darlehen werden zum 31. Dezember 2021 mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 1,5920 % für EMTNs, Yankee und Commercial Papers verzinst (zum 31. Dezember 2020: 1,6779 %) bzw. 4,2280 % für den Perpetual Hybrid (zum 31. Dezember 2020: 4,2328 %) und die Verträge haben eine unbefristete Laufzeit. Daher handelt es sich bei allen konzerninternen Darlehen um unbesicherte, langfristige Darlehen. Darüber hinaus bestehen Forderungen aus der Cash-Pool-Vereinbarung mit Vonovia SE zum 31. Dezember 2021. Diese werden mit EONIA -0,25 % verzinst (zum 31.12.2020: EONIA -0,25 %). Forderungen aus Cash-Pooling werden in der Bilanz als kurzfristige Vermögenswerte ausgewiesen; diese sind unbesichert und unbegrenzt.

Das Unternehmen hat im Januar 2021 sein EMTN-Programm in Höhe von 500 Millionen Euro in Anspruch genommen und die Liquidität an die Vonovia-Gruppe weitergegeben. Weitere Angaben zu den von FINANCE B.V. ausgegebenen Schuldtiteln finden Sie in Anhang 12.

Das Unternehmen hat den Konzerngesellschaften keine Zahlungsaussetzungen für seine Darlehen gewährt und wurde auch nicht dazu aufgefordert.

Zum Bilanzstichtag unterlagen keine langfristigen Forderungen gegen verbundene Unternehmen und Gesellschafter einer Wertminderung.

in Tausend €	31. Dezember 2020	31. Dezember .2021
Vonovia SE	11.199.288	10.275.553
Deutsche Annington Acquisition Holding GmbH	1.361.857	1.530.524
Deutsche Annington Beteiligungsverwaltungs GmbH	752.387	643.439
Gagfah GmbH	556.318	553.928
Südost Woba Dresden GmbH	389.508	375.287
Süddeutsche Wohnen GmbH	341.148	338.053
Wohnungsgesellschaft Norden mbH	297.099	297.099
Wohnbau Nordwest GmbH	228.914	228.914
Gagfah Erste Grundbesitz GmbH	194.530	194.530
Deutsche Annington Holdings Eins GmbH	201.437	191.075
Bremische Ges. f. Stadtern.-entw. & Wohnungsbau mbH	163.847	163.847
Kieler Wohnungsbaugesellschaft mbH	174.265	158.938
Wohnungsbau Niedersachsen GmbH	137.314	132.286
Beamten Baugesellschaft Bremen GmbH	121.550	121.550
Deutsche Annington Holdings Zwei GmbH	114.833	114.833
Prima Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH	113.268	113.268
DA DMB Niederlande B.V.	106.773	105.036
DAIG 1. Objektgesellschaft mbH	78.036	78.036
Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft IV GmbH & Co. KG	62.953	62.953
Deutsche Annington Rhein-Ruhr GmbH & Co. KG	61.422	61.422
Osnabrücker Wohnungsbauges. mbH	74.003	58.399
Vonovia Immobilienmanagement one GmbH	60.382	55.724
Gagfah Acquisition 1 GmbH	55.290	54.407
Vonovia Elbe Wohnen GmbH	54.980	53.374
Bundesbahn-Wohnungsbauges. Kassel GmbH	47.268	47.268
Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft I mbH	39.811	39.811
DAIG 9. Objektgesellschaft B.V.	35.203	32.883
DAIG 21. Objektgesellschaft B.V.	27.831	27.831
DAIG 20. Objektgesellschaft B.V.	24.877	24.120
Deutsche Annington Heimbau GmbH	23.288	21.875
DAIG 19. Objektgesellschaft B.V.	21.404	21.404
DAIG 13. Objektgesellschaft B.V.	22.552	20.090
DAIG 2. Objektgesellschaft mbH	18.896	18.896
Vonovia Immobilienmanagement two GmbH	18.781	18.781
GBH Acquisition GmbH	26.246	17.513
DAIG 4. Objektgesellschaft mbH	17.109	17.109
Deutsche Annington DMB Eins GmbH	16.639	16.200
DAIG. 22. Objektgesellschaft B.V.	14.475	14.475
DAIG 10. Objektgesellschaft B.V.	12.078	12.078
DAIG 3. Objektgesellschaft mbH	11.061	11.061
Fjord Immobilien GmbH	-	10.926
DAIG 11. Objektgesellschaft B.V.	11.552	10.773
Siege Siedlungsgesellschaft mbH Mainz	9.720	9.720

in Tausend €	31. Dezember 2020	31. Dezember .2021
DAIG 24. Objektgesellschaft B.V.	9.167	9.167
DAIG 23. Objektgesellschaft B.V.	7.979	7.979
Gagfah Acquisition 2 GmbH	25.995	7.796
DAIG 17. Objektgesellschaft B.V.	6.322	6.322
Börsenhof A Besitz GmbH	5.649	5.649
Liegenschaften Weissig GmbH	2.184	2.100
DAIG. 25. Objektgesellschaft B.V.	1.071	1.071
Woba Dresden GmbH	542	542
Gagfah M Immobilien-Management GmbH	76.299	-
NILEG Norddeutsche Immobiliengesellschaft mbH	5.987	-
DAIG 18. Objektgesellschaft B.V.	4.534	-
Gesamt (langfristig)	17.445.922	16.395.915
Vonovia SE Cash-Pooling (kurzfristig)	261.756	294.918
Insgesamt (lang- und kurzfristig)	17.707.678	16.690.833

Der beizulegende Zeitwert der Forderungen gegen verbundene Unternehmen und Gesellschafter liegt aufgrund des gesunkenen Marktzinssatzes um 752 Mio. € über den fortgeführten Anschaffungskosten (zum 31. Dezember 2020: 1.372 Mio. € höher).

Langfristige Darlehen an verbundene Unternehmen und Gesellschafter

in Tausend €	2020	2021
Bilanz zum 1. Januar	15.212.462	17.445.922
Zuführungen	4.015.448	179.593
Kündigungen	-	-86.820
Rückzahlungen im Laufe des Jahres	-1.781.988	-1.142.780
Bilanz zum 31. Dezember	17.445.922	16.395.915

7 Forderungen gegenüber Dritten

Am 7. Oktober 2021 hat die FINANCE B.V. auf Wunsch von Vonovia von einem Bankenkonsortium ein an die Aggregate Holdings S.A. ausgereichtes „Lombard-Darlehen“ über rund 250 Mio. € Nennbetrag übernommen, das durch 26,6 % der Anteile an der Adler Group besichert ist. Im Rahmen der Transaktion erhielt die Vonovia SE von der Aggregate Holding S.A. unentgeltlich eine Call-Option auf 13,3 % der Anteile an der Adler-Group S.A. mit einer Laufzeit von achtzehn Monaten. Im Rahmen der Transaktion verpflichtet sich die Vonovia SE, die FINANCE B.V. von allen im Zusammenhang mit dem Lombard-Darlehen anfallenden Aufwendungen bzw. Verlusten freizustellen und zu entschädigen.

Am 7. Oktober 2021 ergab sich zum Zugangszeitpunkt für die Call-Option ein positiver beizulegender Zeitwert von 20,2 Mio. €. Der beizulegende Zeitwert des gewährten Lombard-Darlehens betrug 229,8 Mio. €. Der Wert der Optionszuführung wurde auf Ebene der Vonovia SE als Wertminderung der Beteiligung an der FINANCE B.V. und auf Ebene der FINANCE B.V. als entsprechende Entnahme mit den 20,2 Mio. € aus der Kapitalrücklage erfasst.

Zum 31. Dezember 2021 wurde auf das Lombard-Darlehen eine Amortisation innerhalb des Nettozinses in Höhe von positiven 3,4 Mio. € auf Basis des Amortized-Cost-Ansatzes unter Anwendung der Effektivzinsmethode vorgenommen, und die Bewertung der über die gesamte Laufzeit entstandenen Verluste führte zu Aufwendungen in Höhe von 15,9 Mio. €, die sich negativ auf den Nettoertrag im Netto-

anteil von FINANCE B.V. auswirkten. Diesen Aufwand hat die Vonovia SE im Rahmen der Freistellung aller Aufwendungen bzw. Verluste ausgeglichen.

8 Latente Steueransprüche

Die aktiven latenten Steuern sind insbesondere von Änderungen des Wechselkurses der Anleihe in US-Dollar abhängig. Darüber hinaus basieren die aktiven latenten Steuern auf temporären Differenzen aus der Bewertung der Finanzinstrumente. Weitere Informationen finden Sie in Anhang 23. Die Position als Ganzes ist von langfristiger Art.

Die latenten Steueransprüche basieren im Wesentlichen auf der Yankee-Anleihe und dem Cross-Currency-Swap für diese Anleihe. Alle Instrumente sind langfristig.

Ab dem 1. Januar 2022 steigt der Körperschaftssteuersatz auf 25,8%. Für steuerpflichtige Einkünfte bis 395.000 € (2021: 245.000 €) gilt ein Steuersatz von nur 15% (2021: 15,0%). Die Berechnung der DTA für 2021 basiert auf 25,8%.

Die latenten Steueransprüche werden künftig wie folgt verwendet:

Latente Steueransprüche

in Tausend €	Cross-Currency-Swap	Floater	Yankee-Anleihe	Sonstiges	Summe
Zum 1. Januar 2021	-4.592	2.264	4.726	-	2.398
Zuführungen im Laufe der Periode	-	-	-	-	-
Veränderung der Bewegung der latenten Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-4.490	-1.140	4.584	-	-1.046
Zum 31. Dezember 2021	-9.082	1.124	9.310	-	1.352

in Tausend €	Cross-Currency-Swap	Floater	Yankee-Anleihe	Sonstiges	Summe
Zum 1. Januar 2020	-6.314	2.387	8.196	-	4.269
Zuführungen im Laufe der Periode	-	-	-	-	-
Veränderung der Bewegung der latenten Steuern auf derivative Finanzinstrumente	1.722	-123	-3.470	-	-1.871
Zum 31. Dezember 2020	-4.592	2.264	4.726	-	2.398

9 Sonstige Vermögenswerte

Die sonstigen Vermögenswerte in Höhe von 1.871 T€ (zum 31. Dezember 2020: 1.327 T€) betreffen aufgelaufene Zinsen mit 1.181 T€ und Forderungen aus Ertragsteuern mit 655 T€ (zum 31. Dezember 2020: 334 T€). Der beizulegende Zeitwert der übrigen Vermögenswerte entspricht annähernd dem Buchwert.

10 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente unterliegen hinsichtlich ihrer Verwendung keinen Beschränkungen.

11 Eigenkapital und Kapitalbasis der Gesellschafter

Das genehmigte Stammkapital der FINANCE B.V. beträgt 18.000 € (2020: 18.000 €) und besteht aus 18.000 Stammanteilen mit einem Nennwert von jeweils 1 €.

Der Vorstand hat vorgeschlagen, den Jahresüberschuss in Höhe von 13.042 T€ (Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2020: Jahresüberschuss 9.177 T€) den anderen Rücklagen zuzuführen.

Der Rückgang der Kapitalrücklage belief sich auf 20.193 T€ und ist auf den positiven beizulegenden Zeitwert zum Zugangszeitpunkt für die Call-Option der Forderungen gegenüber Dritten zurückzuführen.

Präsentation der Hybridanleihe

Die Hybridanleihe wurde im Dezember 2021 mit der ersten Kündigungsoption des Emittenten zum ersten Kündigungstermin zurückgezahlt. Bis zum ersten Kündigungstermin am 17. Dezember 2021 wurde die Hybridanleihe mit einem Zinssatz von 4,0 % p.a. verzinst. Zum 31. Dezember 2020 wurde die Hybridanleihe als kurzfristige Verbindlichkeit ausgewiesen. Gemäß dem niederländischen Rechnungslegungs-

standard 240 richtet sich die Darstellung der Hybridanleihe im Jahresabschluss nach der Rechtsform des Instruments. Die Hybridanleihe wird daher als Verbindlichkeit innerhalb der Kapitalbasis ausgewiesen. Die abgegrenzten Verbindlichkeiten der Hybridanleihe für das Vorjahr 2020 in Höhe von insgesamt 1.644 T€ sind unter „Rückstellungen“ (Anhang 13) ausgewiesen.

Aufstellung der Veränderungen des Eigenkapitals und der Kapitalbasis

in Tausend €	Eigenkapital der Gesellschafter	Kapitalrücklage	Cashflow-Absicherungsrücklage	Sonstige Rücklagen	Nicht zweckgebundener Gewinn/Verlust	Gesamteigenkapital der Gesellschafter	Hybridanleihe	Gesamtkapitalbasis
Zum 1. Januar 2021	18	100.000	-25.405	26.044	9.177	109.834	998.328	1.108.162
Aufwertung der Hybridanleihe	-	-	-	-	-	-	1.672	1.672
Auflösung der Hybridanleihe	-	-	-	-	-	-	-1.000.000	-1.000.000
Sonstige Rücklagen	-	-	-	9.177	-9.177	-	-	-
Nicht zweckgebundener Gewinn	-	-	-	-	13.042	13.042	-	13.042
Entwicklung der Cashflow-Hedge-Rücklage	-	-	13.565	-	-	13.565	-	13.565
Verringerung der Kapitalrücklage	-	-20.193	-	-	-	-20.193	-	-20.193
Zum 31. Dezember 2021	18	79.807	-11.840	35.221	13.042	116.248	0,5 1,9	116.248

in Tausend €	Eigenkapital der Gesellschafter	Kapitalrücklage	Cashflow-Hedge-Rücklage	Sonstige Rücklagen	Nicht zweckgebundener Gewinn/Verlust	Gesamteigenkapital der Gesellschafter	Hybridanleihe	Gesamtkapitalbasis
Zum 1. Januar 2020	18	100.000	-44.889	17.182	8.862	81.173	996.690	1.077.863
Aufwertung der Hybridanleihe	-	-	-	-	-	-	1.638	1.638
Sonstige Rücklagen	-	-	-	8.862	-8.862	-	-	-
Nicht zweckgebundener Gewinn	-	-	-	-	9.177	9.177	-	9.177
Entwicklung der Cashflow-Hedge-Rücklage	-	-	19.484	-	-	19.484	-	19.484
Zum 31. Dezember 2020	18	100.000	-25.405	26.044	9.177	109.834	998.328	1.108.162

12 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Im Jahr 2021 wurde das zweite Darlehen der Berlin Hyp AG in Höhe von 200 Mio. € nach Unterzeichnung des Darlehens im Jahr 2020 im Februar 2021 ausgezahlt. FINANCE B.V. verfügt zum 31. Dezember 2021 über ausstehende Darlehen in Höhe von 1.300 Millionen Euro, davon sind 50 Millionen Euro unbesicherte Darlehen und 1.250 Millionen Euro besicherte Darlehen.

Darlehen	Betrag in Mio. €	Darlehensgeber	Sicherheiten	Kupon	Fälligkeit
Nr. 1 unterschrieben am 19. September	50 - unbesichert	M.M. Warburg & Co	Vonovia SE	0,290 %	28. August 2026
Nr. 2 unterschrieben am 19. September	168 - besichert	Commerzbank AG	Vonovia SE und GAGFAH GmbH	0,540 %	17. September 2029
Nr. 3 unterschrieben am 20. Februar	300 - besichert	LBBW	GAGFAH GmbH und DA Beteiligungsverwaltungs GmbH	0,677 %	25. Februar 2030
Nr. 4 unterschrieben am 20. März	100 - besichert	ING-DiBa	GAGFAH GmbH und DA Beteiligungsverwaltungs GmbH	0,864 %	2. März 2030
Nr. 5 unterschrieben am 20. März	100 - besichert	Berliner Sparkasse	GAGFAH GmbH und DA Beteiligungsverwaltungs GmbH	0,841 %	9. März 2030
Nr. 6 unterschrieben am 20. Juli	184 - besichert	Berlin Hyp AG	DA Beteiligungsverwaltungs GmbH	0,780 %	9. Juli 2030
Nr. 7 unterschrieben am 20. November	200 - besichert	Commerzbank AG	DA Beteiligungsverwaltungs GmbH	0,500 %	23. November 2027
Nr. 8 unterschrieben am 3. Dezember	200 - besichert	Berlin Hyp AG	BUWOG - Berlin Wohnen GmbH und DA Beteiligungsverwaltungs GmbH	0,750 %	3. Dezember 2030

in Tausend €	Bilanz zum 31. Dezember 2021	Rückzahlungs- verpflichtung innerhalb von 1 Jahr	Restlaufzeit 1-5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre
Darlehen unbesichert	50.000	-	50.000	-
Darlehen, besichert	1.250.216	-	-	1.250.216
	1.300.216	-	50.000	1.250.216

Veränderung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

in Tausend €	2020	2021
Bilanz zum 1. Januar	217.899	1.100.622
Zuführungen	882.723	199.594
Rückzahlungen im Laufe des Jahres	-	-
Bilanz zum 31. Dezember	1.100.622	1.300.216

Der beizulegende Zeitwert der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten liegt aufgrund des gesunkenen Marktzinssatzes um 14 Mio. € über ihrem Buchwert (zum 31. Dezember 2020: 38 Mio. € höher).

13 Anleihen und Commercial Papers

Die lang- und kurzfristigen Verbindlichkeiten umfassen folgende Anleihen, ausgegeben bis Dezember 2021:

Anleihe	VNA*	ISIN-Code	Stückelung	Kupon	Fälligkeit
Yankee-Anleihe	004	US25155FAB22	50 T\$	5,000 % nicht börsennotiert	10.2023
EMTN 2014	007	DE000A1ZLUN1	1.000 €	2,125 % börsennotiert	07.2022
EMTN 03.2015 2	009B	DE000A1ZY989	1.000 €	1,500 % börsennotiert	03.2025
EMTN 12.2015 3	010C	DE000A18V146	100 T€	2,250 % börsennotiert	12.2023
EMTN 06.2016 1	011A	DE000A182VS4	100 T€	0,875 % börsennotiert	06.2022
EMTN 06.2016 2	011B	DE000A182VT2	100 T€	1,500 % börsennotiert	06.2026
EMTN 12.2016	013	DE000A189ZX0	100 T€	1,250 % börsennotiert	12.2024
EMTN 01.2017 1	014A	DE000A19B8D4	100 T€	0,750 % börsennotiert	01.2022
EMTN 01.2017 2	014B	DE000A19B8E2	100 T€	1,750 % börsennotiert	01.2027
EMTN 09.2017	015	DE000A19NS93	100 T€	1,125 % börsennotiert	09.2025
EMTN 01.2018 1	017A	DE000A19UR61	100 T€	0,750 % börsennotiert	01.2024
EMTN 01.2018 2	017B	DE000A19UR79	100 T€	1,500 % börsennotiert	01.2028
EMTN 03.2018 1	018A	DE000A19X793	100 T€	EURIM03+45bps börsennotiert	12.2022
EMTN 03.2018 2	018B	DE000A19X8A4	100 T€	1,500 % börsennotiert	03.2026
EMTN 03.2018 3	018C	DE000A19X8B2	100 T€	2,125 % börsennotiert	03.2030
EMTN 03.2018 4	018D	DE000A19X8C0	100 T€	2,750 % börsennotiert	03.2038
EMTN 07.2018	019	DE000A192ZH7	100 T€	0,875 % börsennotiert	07.2023
EMTN 01.2019	020	DE000A2RWZZ6	100 T€	1,800 % börsennotiert	06.2025
EMTN 09.2019 1	021A	DE000A2R7JD3	100 T€	0,500 % börsennotiert	09.2029
EMTN 09.2019 2	021B	DE000A2R7JE1	100 T€	1,125 % börsennotiert	09.2034
EMTN 10.2019 1	022A	DE000A2R8NC5	100 T€	0,125 % börsennotiert	04.2023
EMTN 10.2019 2	022B	DE000A2R8ND3	100 T€	0,625 % börsennotiert	10.2027
EMTN 10.2019 3	022C	DE000A2R8NE1	100 T€	1,625 % börsennotiert	10.2039
EMTN 04.2020 1	023A	DE000A28VQC4	100 T€	1,625 % börsennotiert	04.2024
EMTN 04.2020 2	023B	DE000A28VQD2	100 T€	2,250 % börsennotiert	04.2030
EMTN 07.2020 1	024A	DE000A28ZQP7	100 T€	0,625 % börsennotiert	07.2026
EMTN 07.2020 2	024B	DE000A28ZQQ5	100 T€	1,000 % börsennotiert	07.2030
EMTN 01.2021	025	DE000A287179	100 T€	1,000 % börsennotiert	01.2041

* VNA steht für die interne Vonovia-Nummer für Anleihen, wie auf der Investor-Relations-Website angegeben.

Die ausgegebenen Anleihen sind unbesichert und nicht nachrangig.

Die EMTNs sind an der Luxemburger Börse notiert. Die Yankee-Anleihe wurde im Rahmen einer Privatplatzierung ausschließlich an qualifizierte Anleger gemäß Regel 144A des US Securities Act ausgegeben.

Am 28. Januar 2021 gab das Unternehmen eine 500-Millionen-Euro-Anleihe im Rahmen des EMTN-Programms aus. Die Anleihe hat eine Laufzeit von 20 Jahren.

Das Unternehmen zahlte im Oktober 2021 die EMTN-Anleihe (Anleihe 005) mit einem Nominalwert von 500 Mio. € zurück und nutzte die erste Emittenten-Kaufoption zum ersten Kündigungstermin der Hybridanleihe (Anleihe 008) mit einem Nominalwert von 1.000 Mio. €. Die Anleihe wurde im Dezember 2021 zurückgezahlt.

in Tausend €	Buchwert 31. Dezember 2020	Buchwert 31. Dezember 2021	Marktwert zum 31. Dezember 2020	Marktwert zum 31. Dezember 2021
Langfristige				
Yankee-Anleihe 2	201.973	219.272	220.332	233.666
EMTN 2014	498.750	-	517.850	-
EMTN 03.2015 2	495.245	496.321	535.310	522.055
EMTN 12.2015 3	994.474	996.275	1.071.210	1.045.960
EMTN 06.2016 1	498.932	-	508.095	-
EMTN 06.2016 2	496.518	497.125	541.335	525.175
EMTN 12.2016	993.459	995.051	1.055.900	1.032.630
EMTN 01.2017 1	499.465	-	505.345	-
EMTN 01.2017 2	496.570	497.084	551.370	532.560
EMTN 09.2017	497.047	497.654	528.565	515.710
EMTN 01.2018 1	497.359	498.216	513.375	508.060
EMTN 01.2018 2	496.341	496.833	548.580	526.380
EMTN 03.2018 1	599.073	-	602.700	-
EMTN 03.2018 2	703.752	703.047	755.937	734.489
EMTN 03.2018 3	494.557	495.089	583.370	549.650
EMTN 03.2018 4	489.067	489.546	646.230	577.995
EMTN 07.2018	497.654	498.576	512.940	506.580
EMTN 01.2019	497.837	498.287	540.950	525.820
EMTN 09.2019 1	493.934	494.611	512.115	490.990
EMTN 09.2019 2	497.550	497.711	530.920	486.245
EMTN 10.2019 1	498.477	499.148	503.840	502.075
EMTN 10.2019 2	494.001	494.864	517.915	500.640
EMTN 10.2019 3	489.355	489.833	557.260	496.195
EMTN 04.2020 1	497.540	498.252	513.375	508.060
EMTN 04.2020 2	492.876	493.555	585.950	555.490
EMTN 07.2020 1	745.509	744.947	774.945	758.490
EMTN 07.2020 2	741.791	743.961	794.430	757.575
EMTN 01.2021	-	480.824	-	442.560
Summe	14.899.106	13.316.082	16.030.144	13.835.050
Ist-Zustand				
EMTN 2013	499.539	-	515.010	-
EMTN 2014	-	499.507	-	506.440
EMTN 06.2016 1	-	499.659	-	501.900
EMTN 01.2017 1	-	499.955	-	500.245
EMTN 03.2018 1	-	599.542	-	602.214
Hybridanleihe (unbefristet)	998.328	-	1.034.380	-
Insgesamt (lang- und kurzfristig)	16.396.973	15.414.745	17.579.534	15.945.849

Das Multi-Currency-Commercial-Paper-Programm ermöglicht einen flexiblen und breiten Zugang zu den Kapitalmärkten. Seit 2017 fungiert das Unternehmen als Emittent im Rahmen des von ihm aufgelegten Commercial-Paper-Programms. Für die im Rahmen dieser Programme ausgegebenen Schuld-

verschreibungen bestehen unbedingte und unwiderrufliche Garantien der Vonovia SE. Zum November 2021 wurde durch den neuen Emittenten, die Vonovia SE, das Commercial-Paper-Programm geändert und neu formuliert. Die letzten

Commercial Papers für FINANCE B.V. wurden im Februar 2020 zurückgezahlt.

Der US-Dollar-Marktwert der USD-Anleihe betrug 264.650.000 USD (zum 31. Dezember 2020): 270.370.000 USD).

Die Bewertung der Yankee-Anleihe werden mit üblichen Marktbewertungsmethoden unter Berücksichtigung der am

Bewertungsstichtag durch einen akkreditierten Marktdatenanbieter vorliegenden Marktdaten ermittelt.

Die ermittelten Sätze wurden im Hinblick auf die impliziten Risikoprämien überprüft.

Die Vonovia SE ist Garantin für die Anleihen und die damit verbundenen Zinsverpflichtungen ihrer Tochtergesellschaft FINANCE B.V. Diese Verpflichtungen resultieren aus der Emission von Anleihen in Höhe von 15.415 Mio. €.

in Tausend €	Bilanz zum 31. Dezember 2021	Rückzahlungs- verpflichtung innerhalb von 1 Jahr	Restlaufzeit 1-5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre
EMTN-Anleihen	15.195.473	2.098.663	6.677.952	6.418.858
Hybridanleihe (unbefristet)	-	-	-	-
Yankee-Anleihe	219.272	-	219.272	-
	15.414.745	2.098.663	6.897.224	6.418.858

in Tausend €	Bilanz zum 31. Dezember 2020	Rückzahlungs- verpflichtung innerhalb von 1 Jahr	Restlaufzeit 1-5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre
EMTN-Anleihen	15.196.672	499.539	7.565.312	7.131.821
Hybridanleihe (unbefristet)	998.328	998.328	-	-
Yankee-Anleihe	201.973	-	201.973	-
	16.396.973	1.497.867	7.767.285	7.131.821

Veränderung von Anleihen

in Tausend €	2020	2021
Bilanz zum 1. Januar	15.062.027	16.396.973
Zuführungen	2.477.716	480.824
Rückzahlungen im Laufe des Jahres	-1.051.226	-1.497.867
Veränderung des Bewertungssatzes	-91.544	34.815
Bilanz zum 31. Dezember	16.396.973	15.414.745

Der beizulegende Zeitwert der Anleihen liegt um 531 Mio. € über dem Buchwert der Anleihen (zum 31. Dezember 2020: 1.183 Mio. € höher).

Rückzahlungsverpflichtungen mit einer Fälligkeit innerhalb von zwölf Monaten sind in den kurzfristigen Verbindlichkeiten enthalten.

14 Abgelaufene Verbindlichkeiten/Sonstige Verbindlichkeiten

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2021 resultieren hauptsächlich aus aufgelaufenen Zinsverbindlichkeiten für ausgegebene Anleihen.

Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit innerhalb eines Jahres werden als kurzfristige Verbindlichkeiten ausgewiesen.

in T€ Anleihe	Kupon	Zinszahlung	31. Dezember 2020	31. Dezember .2021
Yankee-Anleihe 2	5,000 %	halbjährlich am 2. Oktober/April	2.518	2.729
EMTN 2013	3,625 %	jährlich am 8. Oktober	4.171	-
EMTN 2014	2,125 %	jährlich am 9. Juli	5.094	5.094
EMTN 03.2015 2	1,500 %	jährlich am 31. März	5.671	5.671
EMTN 12.2015 3	2,250 %	jährlich am 15. Dezember	1.048	1.048
EMTN 06.2016 1	0,875 %	jährlich am 10. Juni	2.457	2.457
EMTN 06.2016 2	1,500 %	jährlich am 10. Juni	4.212	4.212
EMTN 12.2016	1,250 %	jährlich am 6. Dezember	824	859
EMTN 01.2017 1	0,750 %	jährlich am 25. Januar	3.495	3.503
EMTN 01.2017 2	1,750 %	jährlich am 25. Januar	8.154	8.173
EMTN 09.2017	1,125 %	jährlich am 8. September	1.772	1.772
EMTN 01.2018 1	0,750 %	jährlich am 15. Januar	3.607	3.606
EMTN 01.2018 2	1,500 %	jährlich am 14. Januar	7.213	7.212
EMTN 03.2018 2	1,500 %	jährlich am 22. März	8.170	8.170
EMTN 03.2018 3	2,125 %	jährlich am 22. März	8.235	8.234
EMTN 03.2018 4	1,750 %	jährlich am 22. März	10.690	10.699
EMTN 07.2018	0,875 %	jährlich am 3. Juli	2.182	2.182
EMTN 01.2019	1,800 %	jährlich am 29. Juni	4.586	4.586
EMTN 09.2019 1	0,500 %	jährlich am 14. September	747	747
EMTN 09.2019 2	1,125 %	jährlich am 14. September	1.680	1.680
EMTN 10.2019 1	0,125 %	jährlich am 6. April	462	462
EMTN 10.2019 2	0,625 %	jährlich am 7. Oktober	736	736
EMTN 10.2019 3	1,625 %	jährlich am 7. Oktober	1.892	1.892
EMTN 04.2020 1	1,625 %	jährlich am 7. April	5.988	5.988
EMTN 04.2020 2	2,250 %	jährlich am 7. April	8.291	8.291
EMTN 07.2020 1	0,625 %	jährlich am 9. Juli	2.260	2.260
EMTN 07.2020 2	1,000 %	jährlich am 9. Juli	3.617	3.617
EMTN 01.2021	1,000 %	jährlich am 28. Januar	-	4.630
Hybridanleihe (unbefristet)	4,000 %	jährlich am 17. Dezember	1.644	-
Summe			111.416	110.510
Erstrangige Darlehen			150	53
Ausgleich mit Swaps ohne Währungsumrechnung			135	145
Rückstellungen			1.127	497
Gesamte aufgelaufene Verbindlichkeiten			112.828	111.205
Verbindlichkeiten			599	-
Warenverbindlichkeiten			-	10
Sonstige Steuerverbindlichkeiten			5	8
Summe Sonstige Verbindlichkeiten			604	18

Der beizulegende Zeitwert der kurzfristigen Verbindlichkeiten entspricht aufgrund ihres kurzfristigen Charakters annähernd dem Buchwert.

Betriebskapitalfazilität/Revolvierende Kreditlinie

Im Oktober 2018 schloss die Vonovia SE mit der Commerzbank AG über die FINANCE B.V. einen Vertrag über eine neue Betriebskapitalfazilität/Revolvierende Kreditlinie

in Höhe von 1.000 Mio. € ab 2020 wurde der Vertrag auf 2.000 Mio. € erhöht.

Im September 2021 wurde der Vertrag über die Betriebskapitalfazilität für die FINANCE B.V. geändert und gleichzeitig durch eine neue Fazilitätsvereinbarung auf die Vonovia SE umgestellt. Die Vonovia SE wurde neuer Kreditnehmer und Garantiegeber und das Programm wurde auf 3.000 Millionen Euro im Jahr 2021 aufgestockt.

15 Zinsen und ähnliche Erträge und Aufwendungen

in Tausend €	Jan.-Dez. 2020	Jan.-Dez. 2021
Zinserträge von verbundenen Unternehmen und Anteilseignern	319.323	324.145
Ausgleichszahlungen für Verluste von Anteilseignern	-	15.933
Zinserträge von Dritten	11.819	15.048
Bewertungseffekte durch Ineffektivität	-	54
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	331.142	355.180
Zinsaufwendungen aus Euro-/EMTN-Anleihen	-213.248	-212.840
Zinsaufwendungen aus der Hybridanleihe (unbefristet)	-40.004	-38.356
Zinsaufwendungen aus Yankee-Anleihe	-10.801	-10.929
Zinsaufwendungen aus besicherten Finanzierungen	-4.764	-8.490
Zinsaufwendungen aus befristetem Darlehen	-2.272	-2.468
Zinsaufwendungen aus Swaps	-13.327	-13.795
Zinsaufwendungen aus Liquidation-Forward-Swaps	-10.393	-10.393
Sonstige Zinsaufwendungen an Dritte	-21.357	-24.644
Bewertungseffekte aus außerbörslichen Transaktionsverlusten	-2.665	-1.051
Nicht erstattungsfähige Finanzaufwendungen	-419	-93
Eingetretener Verlust von Bewertungseffekten aus Darlehen an Dritte	-	-15.933
Gesamtzinsen und ähnliche Aufwendungen	-319.250	-338.992
Gesamtfinanzergebnis	11.892	16.188

Im Berichtszeitraum wurden 9,6 Mio. € aus der Cashflow-Hedge-Rücklage in den Gewinn oder Verlust umgegliedert.

Im Zusammenhang mit der erstmaligen Bewertung von Cross-Currency-Swaps werden Zinsen auf Basis der Differenz zwischen dem Nettobarwert und dem beizulegenden Zeitwert aufwandswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Dies ist auf die stringente Finanzrisikomanagementstrategie zurückzuführen, die es nicht zulässt, auch nur vorübergehend ein Währungsrisiko im Zusammenhang mit der Emission der Anleihen in US-Dollar einzugehen.

Die Aufwendungen aus dem Laufzeitdarlehen in Höhe von 2.468 T€ wurden vom Gesellschafter zurückgezahlt und sind ebenfalls in den Zinserträgen aus verbundenen Unternehmen und Gesellschaftern enthalten.

16 Personalaufwand

Personalaufwendungen werden für Mitarbeiter wie folgt vergütet:

in Tausend €	Jan.-Dez. 2020	Jan.-Dez. 2021
Löhne und Gehälter	605	318
Sozialversicherungsbeiträge	40	31
Summe	645	349

17 Abschreibung des Sachanlagevermögens

Der Abschreibungsaufwand in Höhe von 1.000 € (Januar-Dezember 2020: 3.000 €) betrifft die Abschreibung von Sachanlagen, darunter Büroausstattung.

Jan.-Dez. 2021 in Tausend €	KPMG Accountants N.V.	Sonstiges KPMG-Netzwerk	KPMG gesamt Netzwerk
Prüfung des Jahresabschlusses	85	-	85
Sonstige Prüfungsdienstleistungen	-	-	-
Steuerdienstleistungen	-	-	-
Sonstige prüfungsfremde Dienstleistungen	-	-	-
Summe	85	-	85

Jan.-Dez. 2020 in Tausend €	PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.	Sonstiges PwC-Netzwerk	Summe PwC Netzwerk
Prüfung des Jahresabschlusses	87	-	87
Sonstige Prüfungsdienstleistungen	8	-	8
Steuerdienstleistungen	-	-	-
Sonstige prüfungsfremde Dienstleistungen	32	-	32
Summe	127	-	127

Die oben aufgeführten Gebühren beziehen sich auf die Verfahren, die Wirtschaftsprüfungsgesellschaften und der externe unabhängige Wirtschaftsprüfer auf das Unternehmen anwenden im Sinne von Abschnitt 1, Unterabschnitt 1 des Gesetzes über die Aufsicht über Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (Wet toezicht accountantsorganisaties - Wta) sowie von in den Niederlanden und im Ausland ansässigen Wirtschaftsprüfungsgesellschaften, einschließlich ihrer Steuerdienstleistungen und Beratungsgruppen. Diese Gebühren beziehen sich auf die Prüfung des Jahresabschlusses 2021, unabhängig davon, ob die Arbeiten in den Jahren 2021 und 2022 durchgeführt wurden.

18 Honorar des Abschlussprüfers

Die folgenden Prüfungsgebühren wurden im Berichtszeitraum in der Gewinn- und Verlustrechnung als Aufwand verbucht:

Der jeweilige externe Abschlussprüfer hat für das Jahr weitere nicht prüfungsbezogene Leistungen in Höhe von 0.000 € (Januar-Dezember 2020: 32.000 €) für das Unternehmen erbracht, diese sind jedoch in „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthalten. Die von PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. im Jahr 2020 erbrachten Nichtprüfungsdienstleistungen beziehen sich auf die Patronatserklärung für das EMTN-Programm. Diese prüfungsfremden Leistungen sind nach den geltenden Vorschriften zulässig.

19 Sonstige betriebliche Aufwendungen

in Tausend €	Jan.-Dez. 2020	Jan.-Dez. 2021
Beratungskosten	83	104
Vergütung des unabhängigen Abschlussprüfers	87	85
Miete und Leasing	84	86
IT- und Verwaltungskosten	31	21
Sonstige Kosten	44	42
Summe	329	338

Die folgende Tabelle zeigt die finanzielle Verpflichtung für die Büromiete:

in Tausend €	innerhalb von 2022	innerhalb von 2023-2026	nach 2026
Miete und Leasing	105	263	-

20 Ertrags-/Verlustbesteuerung

Die Besteuerung des Ergebnisses der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit kann wie folgt festgelegt werden:

in Tausend €	Jan.-Dez. 2020	Jan.-Dez. 2021
Gewinn vor Steuern	10.915	15.500
Latente Steueransprüche	1.026	366
Aktuelle Steuerverbindlichkeiten/ Vermögenswerte	359	321
Körperschaftsteuer	-3.123	-3.145
Periodengewinn	9.177	13.042

Der effektive Steuersatz beträgt 15,86 % (Januar-Dezember 2020: 15,92 %)

Der effektive Steuersatz beträgt 25,0 % (Januar-Dezember 2020: 25,0 %)

FINANCE B.V. hat mit den niederländischen Steuerbehörden eine Vereinbarung über eine Vorabpreisvereinbarung („APA“) für den Gründungszeitraum bis zum 31. Dezember 2018 getroffen. Im Januar 2017 wurde ein neues APA mit einer Gültigkeitsdauer vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2020 unterzeichnet. Darüber hinaus wurde 2019 ein Antragsverfahren für ein bilaterales APA („BAPA“) eingeleitet. Für die Berechnung wird der bisherige APA/BAPA verwendet, bis der neue APA/BAPA finalisiert ist.

Der effektive Steuersatz basiert auf dem folgenden Umstand: Die aktuelle Steuerposition wird nicht auf der Grundlage des ordentlichen Gewinns oder Verlusts berechnet, sondern unter Verwendung der für das BAPA geltenden Marge. Die laufende Einkommensteuer fällt auch bei einem möglichen Verlust an. Darüber hinaus gilt für 2021 die niederländische Körperschaftssteuer von 25,0 %. Für die Bemessungsgrundlage bis einschließlich 245.000 Euro beträgt der anwendbare Steuersatz 15,0 %. Darüber hinaus werden aufgrund des BAPA keine latenten Steueransprüche auf steuerliche Verlustvorträge berücksichtigt. Die latenten Steueransprüche resultieren ausschließlich aus den derivativen Instrumenten.

21 Verbundene Parteien

Entsprechend dem Geschäftszweck der Gesellschaft, nämlich der Beschaffung von Mitteln auf den Fremdkapitalmärkten, spiegelt die Verleihung von Mitteln an Vonovia SE oder ihre verbundenen Unternehmen die Beziehungen zu nahestehenden Personen wider und steht daher im Zusammenhang mit der Finanzierungstätigkeit des Konzerns.

Sämtliche Darlehen werden den Konzerngesellschaften zur Konzernfinanzierung gewährt. Die Zinserträge stammen überwiegend aus diesen Konzerngesellschaften. Die den Konzerngesellschaften in Rechnung gestellten Zinssätze setzen sich aus einem gewichteten Mix aus Zinssätzen der ausgegebenen Anleihen und Darlehen zuzüglich einer Servicegebührenmarge auf marktüblicher Basis zusammen.

Die Gesellschaft bezieht Leistungen aus dem Shared Service Center der Vonovia SE, für die keine Servicegebühren erhoben wurden, da die Gründung der Gesellschaft und die Umsetzung der operativen Tätigkeiten allein im Interesse der Vonovia als Hauptbegünstigte lagen.

Daher stehen etwaige Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber der Vonovia SE oder deren verbundenen Unternehmen im Zusammenhang mit den oben genannten Finanzierungsaktivitäten. Darüber hinaus liegen keine Geschäfte mit Beteiligung des Managements vor.

22 Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter

Zum 31. Dezember 2021 beschäftigt das Unternehmen drei Mitarbeiter (zum 31. Dezember 2020: fünf), davon zwei Männer und eine Frau (zum 31. Dezember 2020: drei Männer und zwei Frauen). Alle Mitarbeiter arbeiten in den Niederlanden. Die zweiköpfige Geschäftsführung besteht ausschließlich aus Männern; beide arbeiten in den Niederlanden. Der Bezug von Dienstleistungen erfolgt über die Shared-Service-Funktionen der Vonovia-Gruppe.

23 Finanzinstrumente

Die Finanzinstrumente bestehen zum 31. Dezember 2021 aus einem Zinsswap auf eine Floater-Anleihe (Anleihe 018A) mit einem Nominalvolumen von 600 Mio. € (Anfang 2018) und zwei Cross-Currency-Swaps auf eine USD-Anleihe (Anleihe 004) mit einem Gesamtnominalvolumen von 185 Mio. € (Anfang 2013; vier Cross-Currency-Swaps mit einem Gesamtnominalvolumen von 739,8 Mio. €).

Zukünftige Wertänderungen der Cashflow-Hedge-Rücklage betreffen außerdem drei im Oktober 2015 aufgelöste Sicherungsinstrumente. Entsprechende zukünftige Wertänderungen, die zuvor außerhalb des Gewinns oder Verlusts in der Cashflow-Hedge-Rücklage ausgewiesen wurden, werden entsprechend den erwarteten Cashflows aus den zugrunde liegenden Grundgeschäften erfolgswirksam abgeschrieben. Im Berichtsjahr wurden 9,6 Mio. € in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert, wodurch sich die entsprechende Cashflow-Hedge-Rücklage auf 18,7 Mio. € reduzierte.

Die wesentlichen Parameter und Entwicklungen für die Cashflow-Hedge-Rücklage sowie die Derivate stellten sich wie folgt dar:

Entwicklung der Cashflow-Hedge-Reserve unter Berücksichtigung latenter Steuern

in Tausend €	1. Januar 2021	Entwicklung		31. Dezember 2021
		Bruttobetrag	Latente Steuern	
Cashflow-Hedge-Rücklage im Zusammenhang mit drei aufgelösten Sicherungsinstrumenten	28.352	-9.626	-	18.726
Zinsswap-Floater (600 Mio. €)	6.826	-4.700	1.140	3.266
Cross-Currency-Swap	-23.953	-17.831	4.856	-36.928
Entsprechende USD-Anleihe	14.180	17.180	-4.584	26.776
Cashflow-Hedge-Rücklage laut Bilanz	25.405	-14.977	1.412	11.840

in Tausend €	1. Januar 2020	Entwicklung		31. Dezember 2020
		Bruttobetrag	Latente Steuern	
Cashflow-Absicherungsrücklage im Zusammenhang mit drei aufgelösten Sicherungsinstrumenten	37.978	-9.626	-	28.352
Zinsswap-Floater (600 Mio. €)	8.657	-1.955	124	6.826
Cross-Currency-Swap	-31.322	-8.065	-696	-23.953
Entsprechende USD-Anleihe	29.576	-18.866	3.470	14.180
Cashflow-Absicherungsrücklage laut Bilanz	44.889	-22.382	2.898	25.405

Entwicklung von Derivaten

in Tausend €	Nennwert	1. Januar 2021	Entwicklung				31. Dezember 2021
			Cashflow-Absicherungs-rücklage	Ineffektivitäts-Gewinn- und Verlust-rechnung	Außer-börsliche Gewinn- und Verlust-rechnung	Neu-klassi-fizierung	
Passives Hedge Accounting	-	-	9.626	-	-	-9.626	-
Zinsswap-Floater Mär. 2018 4,75 Jahre 3M EURIBOR	600.000	-9.102	4.700	-	-	-	-4.402
Cross-Currency-Swap eff. Okt. 2013 10 Jahre USD-Wechselkurs	184.592	31.938	17.831	-	-	-	49.769
Verlust aus außerbörslichen Transaktionen bei Cross-Currency-Swap		-13.568	-	54	-1.051	-	-14.565
		18.370	17.831	54	-1.051	-	35.204
Marktwert (sauber)	784.592	9.268	32.157	54	-1.051	-9.626	30.802
Aufgelaufene Zinsen	-	289	-	-	-	-	490
Marktwert (schmutzig)	-	9.557	-	-	-	-	31.292

in Tausend €	Nennwert	1. Januar 2020	Entwicklung				31. Dezember 2020
			Cashflow-Absicherungs-rücklage	Ineffektivitäts-Gewinn- und Verlust-rechnung	Außer-börsliche Gewinn- und Verlust-rechnung	Neu-klassi-fizierung	
Passives Hedge-Accounting	-	-	9.626	-	-	-9.626	-
Zinsswap-Floater Mär. 2018 4,75 Jahre 3M EURIBOR	600.000	-11.057	1.955	-	-	-	-9.102
Cross-Currency-Swap-Eff. Okt. 2013 10 Jahre USD-Wechselkurs	184.592	40.003	-8.065	-	-	-	31.938
Verlust aus außerbörslichen Transaktionen bei Cross-Currency-Swap		-10.903	-	-1.672	-993	-	-13.568
		29.100	-8.065	-1.672	-993	-	18.370
Marktwert (sauber)	784.592	18.043	3.516	-1.672	-993	-9.626	9.268
Aufgelaufene Zinsen	-	545	-	-	-	-	289
Marktwert (schmutzig)	-	18.588	-	-	-	-	9.557

Entwicklung von Yankee-Bond

in Tausend €	1. Januar 2021	Entwicklung		31. Dezember 2021
		über die Cashflow-Hedge-Rücklage		
Yankee-Anleihe	-18.906	-17.180		-36.086

24 Weitere Angaben zu den Organen der Gesellschaft

Die Geschäftsführung der Vonovia Finance B.V. besteht zum 31. Dezember 2021 aus zwei Mitgliedern.

Iwan Oude Roelink

Direktor der Vonovia Finance B.V.

Vorsitzender Geschäftsführer

Rick van Dijk

Direktor von Vonovia Finance BV

Die Geschäftsführung hat für das Geschäftsjahr 2021 eine Vergütung in Höhe von 194 T€ für zwei Mitglieder erhalten (Januar-Dezember 2020: 367 T€ für drei Mitglieder).

Der Aufsichtsrat besteht derzeit aus vier Mitgliedern.

Helene von Roeder

Vorsitzender des Aufsichtsrats

CFO der Vonovia SE

Simone Schumacher

Leiterin der Buchhaltung, BMW Finance N.V.

Olaf Weber

Leiter Finanzen und Treasury, Vonovia SE

Dr. Fabian Heß

General Counsel von Vonovia SE

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhielten im Jahr 2021 eine Vergütung in Höhe von 18 T€ (Januar-Dezember 2020: 18 T€).

Die Anteile der Gesellschaft gewähren dem Gesellschafter Stimm- und Gewinnrechte und werden vollständig von der Vonovia SE, der Holdinggesellschaft der Vonovia-Gruppe, gehalten. Vonovia SE ist das führende deutsche Immobilienunternehmen im DAX 30 und ein Top-Unternehmen im europäischen Immobilienmarkt.

25 Nachfolgende Ereignisse

Am 22. Februar 2022 beendete Finance B.V. das am 7. Oktober 2021 gewährte Darlehen durch Rückzahlung eines an Aggregate Holdings Invest ausgegebenen Bankdarlehens. Im Zuge der Darlehenszuteilung wurden Aktien der Adler Group, die zuvor von der Aggregate Holdings Invest S.A. gehalten wurden, als Sicherheit ausgegeben. Dadurch ging im Zuge der Schuldeneintreibung die Kontrolle über 20,5% der Anteile an der Adler Group an Finance B.V. über. Vor der Schuldeneintreibung hatte die Finance B.V. ein Treuhandverhältnis mit der Vonovia SE über die aufgelaufenen Anteile aufgebaut und damit alle Rechte aus der Verpflichtung auf die Vonovia SE übertragen.

Am 16. Februar 2022 wurde Prof. Dr. Kirsten Mitglied und neuer Vorsitzender des Executive Board of Directors der Adler Group S.A.. Um mögliche Interessenkonflikte zu vermeiden, legte er am selben Tag mit sofortiger Wirkung sein Aufsichtsratsmandat bei der FINANCE B.V. nieder.

Unsere Finanzkennzahlen sind heutzutage nur noch zweitrangig. Wir stehen in Solidarität mit dem Volk der Ukraine. Unsere Gedanken sind bei den Männern und Frauen, die ihre Heimat verlassen mussten, um dem Krieg zu entkommen, ihre Kinder und Enkelkinder in Sicherheit zu bringen und ihr Leben zu retten. Der Vorstand freut sich sehr über die Absicht der Vonovia SE, schnell und unbürokratisch Wohnungen bereitzustellen, damit die Ukrainer Frieden und Sicherheit haben können, und wir hoffen, dass dieser sinnlose Krieg bald endet.

Amsterdam, 11. April 2022

Geschäftsführung

Das Original wurde unterschrieben von
Iwan Oude Roelink (Vorsitzender)

Das Original wurde unterschrieben von
Rick van Dijk

Sonstige Erläuterungen

Gewinnverwendung gemäß den Statuten der Gesellschaft

Die Statute der Gesellschaft, insbesondere Artikel 19, sieht vor, dass der Gewinn der Hauptversammlung zur Verfügung steht. Ein Beschluss zur Ausschüttung einer Dividende ist nur wirksam, wenn der Vorstand dies genehmigt und das Eigenkapital die gesetzlich oder satzungsmäßig erforderlichen Rücklagen übersteigt. Die Gesellschaft kann Ausschüttungen an die Aktionäre und sonstigen Berechtigten nur bis zu einem Betrag vornehmen, der die Höhe der ausschüttungsfähigen Rücklagen nicht übersteigt. Die Hauptversammlung kann die Zahlung von Dividenden aus gesetzlich ausschüttungsfähigen Rücklagen beschließen.

Die Geschäftsführung hat vorgeschlagen, den Jahresüberschuss des Jahres 2021 in Höhe von 13.042 T€ (Jahr zum 31. Dezember 2020: Jahresüberschuss von 9.177 T€) den anderen Rücklagen zuzuführen.

Unabhängiger Bestätigungsvermerk

An: die Hauptversammlung und den Aufsichtsrat der Vonovia Finance B.V.

Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2021 im Finanzbericht enthalten

Unsere Meinung

Nach unserer Einschätzung vermittelt der beigefügte Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Finanzlage der Vonovia Finance B.V. zum 31. Dezember 2021, sowie seines Ergebnisses und seiner Cashflows für das zu diesem Zeitpunkt endende Jahr gemäß Teil 9 von Buch 2 des niederländischen Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Was wir geprüft haben

Wir haben den Jahresabschluss 2021 der Vonovia Finance B.V. („das Unternehmen“) mit Sitz in Amsterdam geprüft.

Der Jahresabschluss umfasst:

- 1 Bilanz zum 31. Dezember 2021;
- 2 Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021;
- 3 Der Anhang umfasst eine Zusammenfassung der Rechnungslegungsgrundsätze und andere erläuternde Informationen.

Grundlage unserer Meinung

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit niederländischem Recht, einschließlich der niederländischen Prüfungsstandards, durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten gemäß diesen Standards werden im Abschnitt „Unsere Verantwortlichkeiten für die Prüfung des Jahresabschlusses“ unseres Berichts näher beschrieben.

Wir sind unabhängig von Vonovia Finance B.V. gemäß der „Verordening inzake de onafhankelijkheid van Accountants bij Assurance-opdrachten“ (ViO, Ethikkodex für professionelle Buchhalter, eine Verordnung in Bezug auf die Unabhängigkeit) und anderen relevanten Unabhängigkeitsvorschriften in den Niederlanden. Darüber hinaus haben wir die „Verordening gedrags- en beroepsregels Accountants“ (VGBA, niederländischer Ethikkodex) eingehalten.

Unsere Prüfungshandlungen wurden im Rahmen unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzes festgelegt. Unsere Beobachtungen in Bezug auf Unternehmensfortführung, Betrug und Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften sowie wichtige Prüfungssachverhalte sollten in diesem Zusammenhang und nicht als separate Meinungen oder Schlussfolgerungen betrachtet werden.

Wir sind davon überzeugt, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Prüfungsansatz

Zusammenfassung

Materialität

- > Materialität von 168 Mio. EUR.
- > 0,99% des Gesamtvermögens.

Unternehmensfortführung, Betrug/Noclar

- > Unternehmensfortführung: Es wurden keine wesentlichen Risiken für die Fortführung der Geschäftstätigkeit festgestellt.
- > Betrug und Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften (Noclar): Die Außerkraftsetzung von Kontrollen durch das Management wird als (vermutetes) Betrugsrisiko angesehen.

Wichtige Prüfungsangelegenheiten

- > Bewertung und Bestand der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen und Gesellschaftern.

Meinung

Unqualifiziert.

Materialität

Basierend auf unserem professionellen Urteil haben wir die Wesentlichkeit für den gesamten Jahresabschluss auf 168 Millionen Euro festgelegt. Die Wesentlichkeit wird anhand der jeweiligen Benchmark-Bilanzsumme (0,99%) bestimmt. Da es sich um ein vermögensorientiertes Unternehmen handelt, betrachten wir das Gesamtvermögen als die am besten geeignete Benchmark. Dies basiert auf unserer Analyse der gemeinsamen Informationsbedürfnisse der Stakeholder, von denen wir glauben, dass die Aktionäre und Anleihegläubiger die wichtigsten Stakeholder sind. Wir haben auch Falschdarstellungen und/oder mögliche Falschdarstellungen berücksichtigt, die unserer Meinung nach aus qualitativen Gründen für die Abschlussadressaten wesentlich sind.

Wir haben mit dem Aufsichtsrat vereinbart, dass ihm im Rahmen unserer Prüfung festgestellte Fehldarstellungen in Höhe von mehr als 8,3 Mio. Euro gemeldet werden, ebenso wie kleinere Fehldarstellungen, die aus unserer Sicht aus qualitativen Gründen meldepflichtig sind.

Erster Prüfungsauftrag

Bevor wir unsere Ernennung zum Abschlussprüfer der Vonovia Finance B.V. mit Wirkung zum Jahr 2021 annehmen, haben wir alle notwendigen Schritte abgeschlossen, um von der Vonovia Finance B.V. völlig unabhängig zu werden. Nach unserer Ernennung haben wir einen umfassenden Plan ent-

wickelt, um einen effektiven Übergang vom Vorgängerprüfer sicherzustellen. Zu unseren Übergangsaktivitäten gehörte unter anderem die Gewinnung eines ersten Verständnisses des Unternehmens und seines Geschäfts, seiner Strategie und Geschäftsrisiken, der IT-Landschaft und der Finanzberichterstattung. Wir haben die Eröffnungssalden sowie die Auswahl und konsequente Anwendung der Rechnungslegungsgrundsätze beurteilt, indem wir die Prüfung mit dem Vorgängerprüfer besprochen, dessen Prüfungsunterlagen überprüft und bei mehreren Gelegenheiten Rückfragen beim Management gestellt haben.

Wir haben sichergestellt, dass unsere Prüfungsteams über die für die Prüfung erforderlichen Kompetenzen und Fähigkeiten verfügen. Wir haben unser Team um Spezialisten und spezialisierte Teammitglieder in den Bereichen Bewertung, Finanzinstrumente und IT erweitert.

Reaktion der Prüfung auf die Unternehmensfortführung – keine wesentlichen Risiken für die Unternehmensfortführung festgestellt

Die Geschäftsführung hat seine Fortführungsbeurteilung vorgenommen und dabei unter anderem die hohe Abhängigkeit der Gesellschaft von der Fähigkeit des Konzerns und verbundener Unternehmen zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen gegenüber der Gesellschaft berücksichtigt. Wie in Anhang 1.3 des Jahresabschlusses dargelegt, hat die Geschäftsführung keine wesentlichen Risiken für den Fortbestand der Geschäftstätigkeit festgestellt. Zur Beurteilung der Einschätzung der Geschäftsführung haben wir unter anderem folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- > Wir haben geprüft, ob die Einschätzung der Geschäftsführung zu den Fortführungsrisiken alle relevanten Informationen berücksichtigt, die uns als Ergebnis unserer Prüfung bekannt sind.
- > Wir analysierten die Finanzlage des Unternehmens zum Jahresende und verglichen sie mit dem vorangegangenen Geschäftsjahr im Hinblick auf Indikatoren, die erhebliche Risiken für den Fortbestand des Unternehmens erkennen ließen, und überlegten, wie das Management mit der negativen Betriebskapital-Situation umgeht.
- > Wir haben geprüft, ob das Ergebnis unserer Prüfungshandlungen zur Bestimmung der Bewertung der konzerninternen Darlehen, wie im wesentlichen Prüfungssachverhalt zur Bewertung und Existenz von Darlehen beschrieben, auf ein erhebliches Risiko für die Unternehmensfortführung hinweisen könnte.

Das Ergebnis unserer Risikobeurteilung ergab keinen Anlass, weitere Prüfungshandlungen zur Beurteilung der Unternehmensfortführung durch die Geschäftsführung durchzuführen.

Prüfungsreaktion auf das Risiko von Betrug und Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften

Im Lagebericht beschreibt die Geschäftsführung seine Vorgehensweise im Hinblick auf Betrugsrisiken und die Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir Einblicke in das Unternehmen und sein Geschäftsumfeld gewonnen und die Gestaltung und Umsetzung des Risikomanagements des Unternehmens in Bezug auf Betrug und Nichteinhaltung beurteilt. Zu unseren Verfahren gehörten unter anderem die Bewertung des Verhaltenskodex des Unternehmens, der Whistleblowing-Verfahren und seiner Verfahren zur Untersuchung von Hinweisen auf möglichen Betrug und Verstößen. Darüber hinaus führten wir entsprechende Befragungen der Geschäftsführung und der für die Unternehmensführung Verantwortlichen durch. Im Rahmen unserer Prüfungshandlungen führten wir Folgendes durch:

- > Wir beurteilten weitere Positionen der Geschäftsführung und achteten insbesondere auf Verfahren und Compliance im Hinblick auf mögliche Interessenkonflikte.
- > Wir haben das Ergebnis unserer anderen Prüfungshandlungen berücksichtigt und beurteilt, ob Feststellungen oder falsche Angaben auf Betrug oder Nichteinhaltung hindeuten.

Darüber hinaus haben wir Verfahren durchgeführt, um ein Verständnis der für das Unternehmen geltenden rechtlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen zu erlangen, und haben keine Bereiche mit wesentlichen Auswirkungen auf den Jahresabschluss identifiziert.

Wir haben die Risikofaktoren für Betrug und Nichteinhaltung bewertet, um zu prüfen, ob diese Faktoren auf das Risiko wesentlicher falscher Angaben im Jahresabschluss hinweisen.

Wir haben das vermutete Betrugsrisiko bei der Umsatzrealisierung als irrelevant eingestuft, da die Zinserträge nicht komplex sind und keine wesentliche Beurteilung durch das Management erfordern und daher kein Betrugsrisiko identifiziert wurde.

Auf der Grundlage der vorstehenden Ausführungen und der Prüfungsstandards haben wir die folgenden für unsere Prüfung relevanten Betrugs- und Nichteinhaltungsrisiken identifiziert, einschließlich der in den Prüfungsstandards festgelegten relevanten mutmaßlichen Risiken, und haben wie folgt reagiert:

Außerkraftsetzung der Kontrollen durch das Management (ein vermutetes Risiko)

Risiko:

- > Die Geschäftsführung ist in der einzigartigen Lage, Buchhaltungsunterlagen zu manipulieren und betrügerische Jahresabschlüsse zu erstellen, indem sie Kontrollen außer Kraft setzt, die ansonsten scheinbar effektiv funktionieren.

Antworten:

- > Wir haben die am Finanzberichterstattungsprozess beteiligten Personen und andere Parteien, die Transaktionen, Journalbuchungen und andere Anpassungen initiieren, genehmigen, aufzeichnen, verarbeiten und melden, befragt, ob ihnen unangemessene oder ungewöhnliche und nicht unterstützte Aktivitäten im Zusammenhang mit der Verarbeitung von Journalbuchungen und anderen Anpassungen bekannt sind.
- > Wir haben das Design und die Implementierung von Kontrollen für Journaleinträge und Anpassungen nach dem Abschluss bewertet.
- > Wir haben die Angemessenheit manueller Journaleinträge mit hohem Risiko, wie z. B. Post-Closure-Einträge, beurteilt, indem wir die Begleitdokumentation dieser Journaleinträge auf der Grundlage unseres Geschäftsverständnisses und anderer Prüfungsnachweise überprüft haben, um zu beurteilen, ob diese Einträge für das Überschreiben von Kontrollen durch das Management aussagekräftig sind.
- > Wir haben Elemente der Unvorhersehbarkeit in unsere Prüfung einbezogen, bei der wir die Einzelheiten der im Geschäftsjahr angefallenen Aufwendungen der Geschäftsführung prüfen.

Unsere Verfahren zur Bewältigung des festgestellten Betrugsrisikos im Zusammenhang mit der Außerkraftsetzung von Kontrollen durch das Management führten nicht zu einem wichtigen Prüfungssachverhalt.

Unsere Prüfungshandlungen haben keine Hinweise und/oder einen begründeten Verdacht auf Betrug und Nichteinhaltung ergeben, die für unsere Prüfung als wesentlich erachtet werden.

Unser wichtigster Prüfungssachverhalt

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen für unsere Prüfung des Jahresabschlusses von größter Bedeutung waren. Den wesentlichen Prüfungssachverhalt haben wir der Geschäftsführung mitgeteilt. Der wesentliche Prüfungssachverhalt ist keine umfassende Darstellung aller besprochenen Sachverhalte.

Bewertung und Bestand der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen und Gesellschaftern

Beschreibung

Als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt erachteten wir die Bewertung und den Bestand der in Anhang 6 zum Jahresabschluss offengelegten Forderungen gegen verbundene Unternehmen und Gesellschafter in Höhe von insgesamt 16.690 Millionen Euro. Die Geschäftsführung hat alle objektiven Hinweise auf eine Wertminderung zu identifizieren und zu bewerten. Dabei handelt es sich grundsätzlich um Ermessensbeweise und um die möglichen wesentlichen Auswirkungen, die eine Wertminderung auf den Jahresabschluss haben kann. Darüber hinaus kann eine Wertminderung oder das Nichtbestehen der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen und Gesellschaftern wesentliche Auswirkungen auf den Jahresabschluss haben. Die Geschäftsführung überwacht die Notwendigkeit von Änderungen der Methoden, wesentlichen Annahmen oder der bei der Erstellung der Rechnungslegungsschätzung verwendeten Daten, indem er wichtige Leistungsindikatoren überwacht, die auf unerwartete oder inkonsistente Leistungen hinweisen können.

Unsere Antwort

Bei der Planung und Durchführung unserer Prüfung haben wir das Risiko einer wesentlichen Fehldarstellung im Zusammenhang mit der Bewertung und dem Bestand der oben erwähnten Forderungen gegen verbundene Unternehmen und Anteilseigner berücksichtigt. Unsere Prüfungshandlungen umfassten unter anderem:

- > Wir erlangten ein Verständnis über das interne Kontrollumfeld einschließlich der Gestaltung und Implementierung von Kontrollen hinsichtlich der Art und Weise, wie die Geschäftsführung die Bewertung und den Bestand der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen und Gesellschaftern beurteilt, indem wir eine Besichtigung, Befragungen und Einsichtnahme in die zugrunde liegende Dokumentation durchführten.
- > Um den Bestand der gewährten Darlehen festzustellen, haben wir direkt bei den verbundenen Unternehmen und Gesellschaftern Darlehensbestätigungen mit Angabe der zum Jahresende fälligen Beträge angefordert.
- > Wir haben die Rechnungslegungsgrundsätze des Unternehmens überprüft, um sicherzustellen, dass der Ansatz der eingetretenen Verluste mit den niederländischen GAAP übereinstimmt.
- > Wir haben die Werthaltigkeit der Darlehen an die verbundenen Unternehmen und Anteilseigner beurteilt, indem wir die finanzielle Situation der verbundenen Unternehmen und Anteilseigner, denen die Darlehen gewährt wurden, anhand der aktuellen (öffentlichen) Finanzdaten und ihrer Fähigkeit zur Rückzahlung der Darlehen an das Unternehmen analysiert haben.
- > Darüber hinaus haben wir den Wirtschaftsprüfer der Muttergesellschaft Vonovia S.E. befragt und eine Akten-

prüfung durchgeführt und die Angemessenheit der für unsere Bewertungsverfahren verwendeten Finanzinformationen festgestellt.

- > Wir haben die Angemessenheit der Angaben im Jahresabschluss im Hinblick auf die niederländischen GAAP beurteilt.

Unsere Beobachtung

Die Ergebnisse unserer Prüfungshandlungen zur Bewertung der Forderungen gegen verbundene Unternehmen und Gesellschafter waren zufriedenstellend und wir halten den Anhang zu den Forderungen gegen verbundene Unternehmen und Gesellschafter für ausreichend.

Bericht über die anderen im Finanzbericht enthaltenen Informationen

Neben dem Jahresabschluss und unserem Bestätigungsvermerk hierzu enthält der Finanzbericht weitere Informationen.

Basierend auf den folgenden durchgeführten Verfahren kommen wir zu dem Schluss, dass die anderen Informationen:

- > mit dem Jahresabschluss im Einklang stehen und keine wesentlichen falschen Angaben enthalten; und
- > die Informationen gemäß Teil 9 von Buch 2 des niederländischen Bürgerlichen Gesetzbuchs für den Lagebericht und andere Informationen enthalten.⁷

Wir haben die anderen Informationen gelesen. Basierend auf unserem Wissen und Verständnis, das wir durch unsere Prüfung des Jahresabschlusses oder auf andere Weise erlangt haben, haben wir geprüft, ob die anderen Informationen wesentliche falsche Angaben enthalten.

Durch die Durchführung dieser Verfahren erfüllen wir die Anforderungen von Teil 9 von Buch 2 des niederländischen Bürgerlichen Gesetzbuchs und der niederländischen Norm 720. Der Umfang der durchgeführten Prüfungshandlungen ist geringer als der Umfang derjenigen, die wir bei der Prüfung des Jahresabschlusses durchgeführt haben.

Die Geschäftsführung ist für die Erstellung der übrigen Informationen verantwortlich, einschließlich der Informationen gemäß Teil 9 von Buch 2 des niederländischen Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Bericht über andere gesetzliche und regulatorische Anforderungen und ESEF

Engagement

Wir wurden am 17. November 2021 vom Aufsichtsrat mit der Prüfung für das Jahr 2021 als Abschlussprüfer der Vonovia Finance B.V. beauftragt und sind seit diesem Geschäftsjahr als Abschlussprüfer tätig.

Keine verbotenen Nichtprüfungsdienstleistungen

Wir haben keine verbotenen Nichtprüfungsdienstleistungen im Sinne von Artikel 5 Absatz 1 der EU-Verordnung über besondere Anforderungen an Abschlussprüfungen bei Unternehmen von öffentlichem Interesse erbracht.

Europäisches einheitliches elektronisches Format (ESEF)

Das Unternehmen hat seinen Jahresbericht im ESEF erstellt. Die Anforderungen an dieses Format sind in der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 der Kommission in Bezug auf technische Regulierungsstandards zur Spezifikation eines einheitlichen elektronischen Berichtsformats festgelegt (diese Anforderungen werden im Folgenden als „RTS zu ESEF“ bezeichnet).

Unserer Meinung nach wurde der im XHTML-Format erstellte Jahresbericht, einschließlich des Jahresabschlusses des Unternehmens, in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den RTS zu ESEF erstellt.

Die Geschäftsführung ist für die Erstellung des Jahresberichts einschließlich des Jahresabschlusses gemäß den RTS zum ESEF verantwortlich. Unsere Verantwortung besteht darin, hinreichende Sicherheit für unsere Beurteilung zu erlangen, ob der Jahresbericht mit den RTS zu ESEF übereinstimmt.

Zu unseren Verfahren unter Berücksichtigung der Warnung 43 der NBA (Niederländisches Institut für Wirtschaftsprüfer) gehörten unter anderem:

- > Verschaffung eines Verständnisses für den Finanzberichterstattungsprozess des Unternehmens, einschließlich der Erstellung des Jahresfinanzberichts im XHTML-Format;
- > Prüfung, ob der Jahresbericht im XHTML-Format mit den RTS zu ESEF übereinstimmt.

Beschreibung der Verantwortlichkeiten in Bezug auf den Jahresabschluss

Verantwortlichkeiten der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Vorbereitung und angemessene Darstellung des Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit Teil 9 von Buch 2 des niederländischen Bürgerlichen Gesetzbuchs. Ferner ist der Verwaltungsrat verantwortlich für die internen Kontrollen, die er als notwendig bestimmt hat, um die Vorbereitung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist. In diesem Zusammenhang ist die Geschäftsführung unter der Aufsicht des Aufsichtsrats für die Verhinderung und Aufdeckung von Betrug und Verstößen gegen Gesetze und Vorschriften verantwortlich, einschließlich der Festlegung von Maßnahmen zur Beseitigung der Folgen und zur Verhinderung eines erneuten Auftretens.

Im Rahmen der Aufstellung des Jahresabschlusses obliegt es der Geschäftsführung, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Basierend auf den genannten Rahmenwerken für die Finanzberichterstattung sollte die Geschäftsführung den Jahresabschluss auf der Grundlage der Unternehmensfortführung erstellen, es sei denn, die Geschäftsführung beabsichtigt entweder, das Unternehmen zu liquidieren oder den Geschäftsbetrieb einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu. Die Geschäftsführung sollte Ereignisse und Umstände, die erhebliche Zweifel an der Fortführungsfähigkeit des Unternehmens aufwerfen könnten, im Jahresabschluss offenlegen.

Der Aufsichtsrat ist für die Überwachung des Finanzberichterstattungsprozesses des Unternehmens verantwortlich.

Unsere Verantwortlichkeiten für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unser Ziel ist es, den Prüfungsauftrag so zu planen und durchzuführen, dass wir ausreichende und angemessene Prüfungsnachweise für unser Prüfungsurteil erhalten.

Unsere Prüfung wurde mit einem hohen, aber nicht absoluten Maß an Sicherheit durchgeführt, was bedeutet, dass wir bei unserer Prüfung möglicherweise nicht alle wesentlichen Fehler und Betrugsfälle aufdecken.

Falsche Darstellungen können aus Betrug oder Irrtum resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden kann, dass sie die wirtschaftlichen Entscheidungen der Nutzer, die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffen werden, beeinflussen. Die Wesentlichkeit beeinflusst die Art, den Zeitpunkt und den Umfang unserer Prüfungshandlungen sowie die Bewertung der Auswirkung festgestellter falscher Darstellungen auf unser Prüfungsurteil.

Eine weitere Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung des Jahresabschlusses finden Sie auf der Website der „Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants“ (NBA, Königliches Niederländisches Institut für Wirtschaftsprüfer) unter [eng_oob_01.pdf](#) ([nba.nl](#)). Diese Beschreibung ist Teil unseres Bestätigungsvermerks.

Zwolle, 11. April 2022

KPMG Accountants N.V.

Das Original wurde unterschrieben von
J.J. van den Berg RA

Vonovia Finance B.V.
Apollolaan 133-135
1077 AR Amsterdam
Die Niederlande

www.vonoviafinance.nl/