

Finanzbericht 2020

Vonovia Finance B.V.,
Amsterdam

Inhalt

2	Bericht des Aufsichtsrats 2020
4	Lagebericht 2020
13	Versicherung der gesetzlichen Vertreter
14	Jahresabschluss
14	Bilanz zum 31. Dezember 2020
16	Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020
17	Kapitalflussrechnung für das Jahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020
18	Anhang zum Konzernabschluss 2020
43	Sonstige Erläuterungen
43	Gewinnverwendung gemäß Satzung Gesellschaftsvertrag
44	Unabhängiger Bestätigungsvermerk

Bericht des Aufsichtsrats 2020

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 des alleinigen Gesellschafters des Unternehmens, 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.

Prof. Dr. A. Stefan Kirsten, 60, männlich, Vorsitzender
(ehemaliger CFO der Vonovia SE)

Helene von Roeder, 50, weiblich, stellvertretende Vorsitzende
(CFO der Vonovia SE)

Simone Schumacher, 38, weiblich
(Leiterin Rechnungswesen BMW Finance N.V.)

Olaf Weber, 48, männlich
(Leiter Finanzen und Treasury der Vonovia SE)

Dr. Fabian Heß, 46, männlich
(General Counsel der Vonovia SE)

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrates 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 Jahresverlauf drei Sitzungen ab. Am 3. März 2020 fand eine Telefonkonferenz statt, um den Entwurf des Jahresabschlusses 2019 zu besprechen, der daraufhin vorab genehmigt wurde.

Die beiden folgenden Sitzungen wurden aufgrund der COVID-19-Beschränkungen ebenfalls als Telefonkonferenzen abgehalten - eine am 1. April 2020 und eine am 9. September 2020. Bei diesen Treffen wurden unter anderem folgende Punkte besprochen:

- > Operatives Geschäft und Leistung bis zum 31. Dezember 2019 und 30. Juni 2020
- > Finanzstrategie des Unternehmens
- > Aufsichtsratsbericht 2019 und Prüfungsplan 2019 des unabhängigen Wirtschaftsprüfers
- > Internes Audit des Unternehmens
- > Digitale Ausgabe von Namensschuldverschreibungen auf Basis der Blockchain-Technologie
- > Rekrutierung
- > Bilateraler APA-Einreichungsantrag
- > Ausblick 2020 / 2021 zu Liquidität, Steuern und Corporate Governance

Alle Vorstandsmitglieder nahmen an den Telefonkonferenzen aller drei Sitzungen teil. Der externe unabhängige Wirtschaftsprüfer nahm an der Telefonkonferenz am 1. April 2020 teil.

In zwei reinen Aufsichtsrat-Sitzungen (ohne Vorstand), die am 1. April 2020 und am 9. September 2020 per Telefonkonferenz abgehalten wurden, besprach der Aufsichtsrat die Leistung der Geschäftsführung und seiner einzelnen Mitglieder sowie die Leistung des Aufsichtsrates und seiner einzelnen Mitglieder. Beide Bewertungen kamen zu einem positiven Ergebnis, so dass keine Maßnahmen erforderlich waren.

Im Jahr 2020 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.

Im Mai 2020 teilte Thorsten Arsan dem Aufsichtsrat mit, dass er sich entschieden habe, eine Chance außerhalb des Vonovia-Konzerns wahrzunehmen und legte daher im Laufe des Jahres sein Amt als Geschäftsführer der FINANCE B.V. nieder.

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 große Volumen an besicherten strukturierten Finanzierungen in diesem Jahr. Darüber hinaus ist der Aufsichtsrat mit der Bewältigung der COVID-19-Beschränkungen durch das Unternehmen zufrieden.

Amsterdam, 8. März 2021

Das Original wurde von Prof. Dr. A. Stefan Kirsten (Vorsitzender) unterschrieben

Das Original wurde von Helene von Roeder unterschrieben

Das Original wurde von Simone Schumacher unterschrieben

Das Original wurde von Olaf Weber unterschrieben

Das Original wurde von Dr. Fabian Heß unterschrieben

Lagebericht 2020

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 Aktien- und Anleiheinvestoren und einem langfristigen Kreditrating von BBB+ (Investment-Grade-Rating) für Vonovia SE von Standard & Poor's (S&P), verfügt das Unternehmen über einen guten Zugang zu den internationalen Kapitalmärkten zu erschwinglichen Konditionen, wodurch jederzeit eine ausreichende Liquidität gewährleistet ist. Die vorrangigen unbesicherten Anleihen verfügen über das gleiche Investment-Grade-Rating BBB+ wie Vonovia SE. Die Hybridanleihe weist mit BBB- ein um zwei Stufen niedrigeres reguläres Rating auf. Das kurzfristige Kreditrating von A-2 von S&P wurde bestätigt.

Am 13. Dezember 2019 erhielt die Vonovia SE zudem von der europäischen Ratingagentur Scope ein langfristiges Kreditrating von A-, das am 17. August 2020 erneut bestätigt wurde. Diese Bewertung ist um eine Stufe besser als die BBB+ Bewertung von S&P.

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. Das Unternehmen hat mit den niederländischen Steuerbehörden eine Vorabpreisvereinbarung (APA) für den Zeitraum bis zum 31. Dezember 2020 abgeschlossen. Darüber hinaus hat FINANCE B.V. im Jahr 2019 ein niederländisch-deutsches bilaterales Advance Pricing Agreement (BAPA) beantragt, um das zukünftige Risiko einer Doppelbesteuerung für die Jahre 2018–2020 mit einem Rollback für die Jahre 2016–2017 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-Pro-

gramm) ausgegeben werden. Dieses Programm ermöglicht es dem Unternehmen, relativ kurzfristig Mittel ohne großen Verwaltungsaufwand zu beschaffen. Das EMTN-Programm mit einem Gesamtemissionsvolumen von 20,0 Milliarden Euro wird jährlich aktualisiert und der entsprechende Basisprospekt jedes Mal ergänzt, wenn neue wesentliche Informationen verfügbar sind. Die letzte Aktualisierung erfolgte am 26. März 2020. Jede Aktualisierung und Ergänzung des Programms wird 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. Die Gesamtauslastung des Emissionsvolumens des EMTN-Programms beträgt zum 31. Dezember 2020 15,300 Millionen Euro.

Die folgende Tabelle zeigt alle ausstehenden Anleihen zum 31. Dezember 2020:

Anleihe Programm/Typ	#	Nominalbetrag in Mio. €	Ø Kupon	Restlaufzeit
USD-Anleihe	1	185	4,580 %	2,8
Hybrid	1	1.000	4,000 %	1,0
EMTN-Anleihe	26	14.700	1,444 %	6,0
EMTN Floater	1	600	0,450 %	2,0
Summe	29	16.485	1,598 %	5,5

Zum 31. Dezember 2020 verfügt FINANCE B.V. über eine Gesamtverschuldung von 16.485 Millionen Euro im Zusammenhang mit dem Anleiheprogramm, ohne Commercial Papers und Kredite, die an Unternehmen der Vonovia-Gruppe ausgereicht wurden. Der durchschnittliche Kupon beträgt 1,598 % und die durchschnittliche Laufzeit beträgt 5,5 Jahre.

Die Laufzeit der 1.000-Millionen-Euro-Hybridanleihe richtet sich nach dem ersten Opt-Out-Datum am 17. Dezember 2021.

Anleihen werden am Fremdkapitalmarkt überwiegend bei europäischen Banken, Vermögensverwaltern und Versicherungen platziert. USD-Anleihen wurden in der Regel über Privatplatzierungen platziert. Derzeit hat das Unternehmen eine USD-Anleihe ausstehend.

Mittlerweile hat sich FINANCE B.V. als einer der häufigsten Anleiheemittenten weltweit etabliert. Zwischen 2013 und 2020 belief sich das jährliche durchschnittliche ausgegebene Anleihenvolumen auf rund 2.725 Millionen Euro und ist damit der 16. größte Emittent der 20 weltweit führenden Euro-Investment-Grade-Unternehmen – wie von Dealogic mit Stand vom 5. Januar 2021 berechnet. Mit Anleiheemissionen im gesamten Geschäftsjahr 2020 in Höhe von 2.700 Millionen Euro hat die FINANCE B.V. ihre starke Positionie-

rung an den Fremdkapitalmärkten auch in Zeiten erhöhter wirtschaftlicher Unsicherheit erfolgreich genutzt.

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 Millionen Euro auf. Im Geschäftsjahr 2020 hat das Unternehmen fünf strukturierte Kredite mit einem Gesamtbetrag von 884 Millionen Euro aufgenommen. Zum 31. Dezember 2020 hat FINANCE B.V. Kredite in Höhe von 1.102 Millionen Euro ausstehend.

Die folgende Tabelle zeigt alle ausstehenden Kredite zum 31. Dezember 2020:

Darlehensgeber	Sicherheiten	Nominalbetrag in Mio. €	Kupon	Restlaufzeit
M.M. Warburg & Co	unbesichert	50	0,290 %	5,7
Commerzbank AG	besichert	168	0,540 %	8,7
Landesbank Baden-Württemberg	besichert	300	0,677 %	9,1
ING-DiBa AG	besichert	100	0,864 %	9,2
Berliner Sparkasse	besichert	100	0,841 %	9,2
Berlin Hyp	besichert	184	0,780 %	9,5
Commerzbank AG	besichert	200	0,500 %	6,9
Summe		1.102	0,655 %	8,6

Commercial Papers

Als Ergänzung zu diesen Anleihen und Darlehen mit Laufzeiten von einem Jahr und mehr wurde ein Kreditinstrument mit einer Laufzeit von weniger als einem Jahr aufgelegt. Im Jahr 2017 wurde ein Commercial-Paper-Programm aufgelegt, das derzeit ein Volumen von 1.000 Millionen Euro hat. Die Commercial Papers werden über die Händlerbanken des Unternehmens verkauft. Die eigentlichen Eigentümer dieser Papiere sind große europäische Unternehmen mit kurzfristigen Liquiditätsüberschüssen.

Das Programm war sehr erfolgreich, da FINANCE B.V. aufgrund des negativen Zinssatzes mehr Geld erhält, als es zurückzahlen muss. Die letzten Tranchen hatten eine Rendite bis zur Fälligkeit von negativen 23 Basispunkten. Im Geschäftsjahr 2020 erhielt die FINANCE B.V. aufgrund des Commercial-Paper-Programms 111 T€ als Zinserträge. Anfang 2020 waren im Rahmen des Programms noch 300 Millionen Euro ausstehend, die am 28. Februar 2020 zurückgezahlt wurden. Zum 31. Dezember 2020 hat FINANCE B.V. keine kurzfristigen Schuldtitel im Umlauf.

Operatives Geschäft während der Berichtsperiode

Am 23. Januar 2020 erhielt das Unternehmen den Abschlussbericht der niederländischen Steuerbehörden, der den guten Ruf des Unternehmens im Hinblick auf die einseitige APA für die Jahre 2016–2019 bestätigte.

Am 6. Februar 2020 gab das Unternehmen 200 Millionen Euro aus und erhöhte den Nominalbetrag der Anleihe 018B durch eine Aufstockung von zunächst 500 Millionen Euro auf nunmehr 700 Millionen Euro. Das ursprüngliche Fälligkeitsdatum (22. März 2026) und der ursprüngliche Kuponsatz (1,500 %) bleiben unverändert. Die Rückkaufsrendite der Aufstockung betrug 51 Basispunkte und der neue Ausgabepreis betrug 105,9 %, was zu einem Emissionserlös von 211,9 Mio. € führte.

Am 17. Februar 2020 unterzeichnete die FINANCE B.V. einen neuen Kreditvertrag mit der LBBW über einen Betrag von 300 Millionen Euro. Dieses besicherte Darlehen hat eine Laufzeit von zehn Jahren und einen Kupon von 0,677 %.

Mit diesen Mitteln wurde am 28. Februar 2020 der ausstehende Betrag im Rahmen des Commercial-Paper-Programms in Höhe von 300 Mio. € zurückgezahlt.

Am 2. März 2020 hat die FINANCE B.V. eine besicherte strukturierte Finanzierung mit der ING-DiBa AG über einen Betrag von 100 Millionen Euro abgeschlossen. Der Zinssatz des Darlehens beträgt 0,864 % bei einer Laufzeit von zehn Jahren.

Am 26. März 2020 schloss das Unternehmen eine weitere besicherte strukturierte Finanzierung mit der Berliner Sparkasse über 100 Millionen Euro ab. Der Zinssatz des Darlehens beträgt 0,841 % bei einer Laufzeit von zehn Jahren.

Mit diesen Mitteln wurde am 30. März 2020 der Restbetrag von 301 Mio. € der Anleihe 009A teilweise zurückgezahlt, die im September 2019 im Rahmen des Tender Offers teils vorzeitig zurückgekauft wurde.

Am 7. April 2020 gab das Unternehmen eine Doppeltranche in Höhe von 1.000 Millionen Euro im Rahmen des EMTN-Programms aus. Die Anleihe 023A mit einem Gesamtvolumen von 500 Mio. Euro hat einen Kupon von 1,625% und eine Laufzeit von vier Jahren. Die Anleihe 023B mit einem Gesamtvolumen von 500 Mio. Euro hat einen Kupon von 2,250% und eine Laufzeit von zehn Jahren. Die durchschnittliche Rückkaufsrendite der Emission betrug 2,022%.

Diese Mittel wurden zur Refinanzierung eines besicherten Darlehens, zum Erwerb einer 2,6-prozentigen Beteiligung am Vesteda Residential Fund und zur Erhöhung der Liquidität der Gruppe verwendet. Vesteda wurde von der Deutschen Annington Acquisition Holding GmbH übernommen.

Am 9. Juli 2020 gab das Unternehmen eine Doppeltranche in Höhe von 1.500 Millionen Euro im Rahmen des EMTN-Programms aus. Die Anleihe 024A mit einem Gesamtvolumen von 750 Mio. Euro ist mit einem Kupon von 0,625% und einer Laufzeit von sechs Jahren ausgestattet. Die Anleihe 024B mit einem Gesamtvolumen von 750 Mio. Euro hat einen Kupon von 1,000% und eine Laufzeit von zehn Jahren. Die durchschnittliche Rückkaufsrendite der Emission betrug 0,883%.

Diese Mittel wurden hauptsächlich zur Refinanzierung besicherter Kredite der Konzerngesellschaften Hembra und Victoria Park in Höhe von insgesamt 1.300 Millionen Euro verwendet.

Am 9. Juli 2020 hat das Unternehmen mit der Berlin Hyp eine besicherte strukturierte Finanzierung über einen Betrag von 184 Millionen Euro abgeschlossen. Der Zinssatz des Darlehens beträgt 0,78% bei einer Laufzeit von 10 Jahren.

Am 22. Juli 2020 bestätigte S&P das BBB+-Rating für Vonovia SE mit stabilem Ausblick und verbesserte gleichzeitig das Geschäftsrisikoprofil von „stark“ auf „ausgezeichnet“. Die Verbesserung des Ratings war auf die Robustheit und Widerstandsfähigkeit des Geschäfts der Gruppe zurückzuführen.

Am 30. September 2020 wurde die bestehende revolvingende Kapitalfazilität des Unternehmens in Höhe von 1.000 Millionen Euro um ein Jahr von Oktober 2021 bis Oktober 2022 verlängert.

Am 26. November 2020 hat das Unternehmen eine weitere besicherte strukturierte Finanzierung mit der Commerzbank AG über einen Betrag von 200 Millionen Euro abgeschlossen. Der Zinssatz des Darlehens beträgt 0,50% bei einer Laufzeit von 7 Jahren.

Am 3. Dezember 2020 hat das Unternehmen eine weitere besicherte strukturierte Finanzierung mit der Berlin Hyp über 200 Mio. € abgeschlossen. Der Zinssatz des Darlehens beträgt 0,75% bei einer Laufzeit von 10 Jahren.

Die Erlöse aus der jüngsten besicherten Strukturfinanzierung garantieren die Umsetzung anstehender Modernisierungs- und Entwicklungsprojekte.

Am 15. Dezember 2020 wurde der Restbetrag der Anleihe 010B in Höhe von 752 Mio. € aus den Erlösen aus der Kapitalerhöhung der Vonovia SE zurückgezahlt.

Am 20. Januar 2021 gab das Unternehmen die Anleihe 025 im Rahmen des EMTN-Programms mit einem Gesamtvolumen von 500 Millionen Euro aus. Die Anleihe hat einen Kupon von 1,000% und eine Laufzeit von 20 Jahren. Bei dieser Transaktion haben zwei Banken eine garantierte Rückkaufspanne angeboten, um den Deal abzusichern. Der Gesamtpreis betrug 96,255%.

Da Thorsten Arsan zum 31. Oktober 2020 aus dem Unternehmen ausgeschieden ist und sein Amt als Geschäftsführer niedergelegt hat, beschäftigt das Unternehmen zum 31. Dezember 2020 insgesamt fünf Mitarbeiter, im Vergleich zu sechs Mitarbeitern zum 31. Dezember 2019.

Finanzergebnis

FINANCE B.V. schloss das Geschäftsjahr 2020 mit einem Nettogewinn von 9,2 Mio. Euro ab, der im Wesentlichen auf den normalen Geschäftsverlauf zurückzuführen war. Aus der Marge zwischen den anfallenden Fremdkapitalzinsen und den Zinserträgen aus Kreditgeschäften hat das Unternehmen einen angemessenen Ertrag von 48,2 Millionen Euro erzielt.

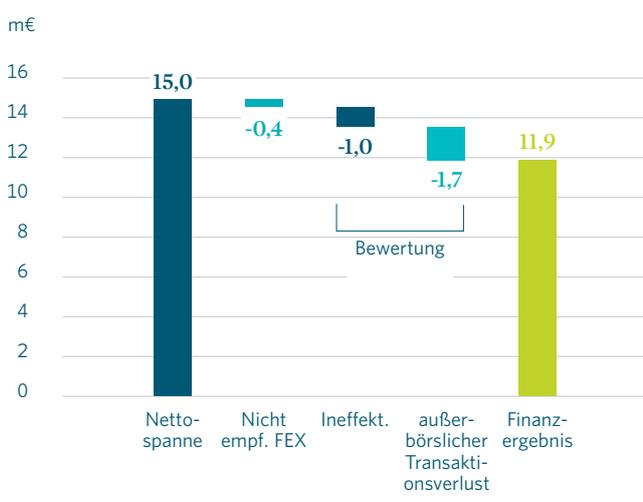
Nach Abzug von 21,4 Millionen Euro an amortisierten Finanzaufwendungen, 9,6 Millionen Euro an amortisierten „eingefrorenen“ OCI aus der Beendigung mehrerer Pre-Hedges und 2,2 Millionen Euro an Swap-Effekten beträgt die Nettospanne 15,0 Millionen Euro.

Nachfolgend finden Sie den Abgleich der Beträge zwischen der Brutto- und Nettospaune-Berechnung sowie den Zinserträgen und -aufwendungen, wie in Anhang 14 der Gewinn- und Verlustrechnung erwähnt:

Zinsen und ähnliche Erträge und Aufwendungen (siehe Anhang in der Gewinn- und Verlustrechnung) in T€	Brutto- spanne	Swaps	Finanzielle Aufwendungen	Amort. Gefrorenes OCI - Vorabsicherungen	Amort. Eingefrorene Ineffektivität - Vorabsicherungen	Nettospaune
Zinserträge von verbundenen Unternehmen/ Gesellschafter	319.323	-	-	-	-	319.323
Zinserträge von Dritten	-	11.052	-	-	767	11.819
						331.142
Zinsaufwendungen aus EMTN-Anleihen	-213.248	-	-	-	-	-213.248
Zinsaufwendungen aus der Hybridanleihe (unbefristet)	-40.004	-	-	-	-	-40.004
Zinsaufwand aus USD-Anleihe	-10.801	-	-	-	-	-10.801
Zinsaufwendungen aus besicherten Finanzierungen	-4.764	-	-	-	-	-4.764
Zinsaufwendungen aus befristetem Darlehen	-2.272	-	-	-	-	-2.272
Zinsaufwendungen aus Swaps	-	-13.327	-	-	-	-13.327
Zinsaufwendungen aus Liquidation-Forward-Swaps	-	-	-	-9.626	-767	-10.393
Sonstige Zinsaufwendungen an Dritte	-	-	-21.357	-	-	-21.357
						-316.167
Summe	48.233	-2.275	-21.357	-9.626	-	14.975

Das Bild unten zeigt die Brücke zwischen der Nettospaune und dem Finanzergebnis. Die nicht erstattungsfähigen finanziellen Aufwendungen beziehen sich hauptsächlich auf die jährliche Aktualisierung des EMTN-Programms. Die Bewertungseffekte resultieren aus Ineffektivitäten aus der Hedge-Accounting-Methodik in Höhe von minus 1,0 Mio. € und aus dem First-Day-Loss des CCS in Höhe von 1,7 Mio. €.

FINANCE B.V. wird in den Konzernabschluss der Vonovia SE einbezogen, der gemäß den in der EU anerkannten IFRS erstellt wird.



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

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 die Cross-Currency-Swaps.

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. 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 Bonität der Vonovia SE sind beide Risiken unter Kontrolle.

Interne Revision

Am 28. Mai 2020 begann das interne Audit für FINANCE B.V.. Aufgrund des weltweiten Pandemieausbruchs wurde die Prüfung aus der Ferne durchgeführt. Der Schwerpunkt lag auf den internen Prozessen der Kreditvergabe und der Ausgabe von Anleihen. Die Prüfung wurde im Juli 2020 erfolgreich abgeschlossen.

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 Emissionslimits 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

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 und es besteht kein Anstieg der erwarteten Kreditverluste oder ähnlicher Wertminderungen von Vermögenswerten. Die jährliche Bewertung von Anlageimmobilien in den 20 wichtigsten Städten hat keine negativen Entwicklungen gezeigt; tatsächlich stiegen die Werte noch einmal. Die Geschäftsentwicklung und die Cashflows des Unternehmens blieben im Rahmen des Budgets, sodass Vonovia die Prognose für die Kapitalmärkte für 2020 bekräftigen konnte. Auf dieser Grundlage sind FINANCE B.V. und Vonovia SE in der Lage, den anstehenden Schuldendienst durchzuführen. Darüber hinaus hat der Vonovia-Konzern mit seinem aktuellen Geschäftsmodell und seiner Performance gezeigt, dass die Fremdkapitalmärkte breit und tief genug sind, um Anleihen in einer Größenordnung von 2.700 Millionen Euro 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 nur begrenzte Auswirkungen auf die Geschäfts- und Finanzergebnisse des Unternehmens im Jahr 2020.

FINANCE B.V. verwaltet seine Kreditrisiken sorgfältig und unterzieht alle seine Kontrahenten strengen Bonitätsprüfungen. Das Unternehmen überwacht kontinuierlich seine Finanzkraft, um auf etwaige Änderungen der Situation angemessen reagieren zu können. Bisher hatte das Unternehmen keine Probleme mit der Einbringlichkeit von Kontrahenten. Keines der verbundenen Unternehmen der Gruppe befindet sich 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

Die Finanzierung von FINANCE B.V. hängt von den Bedingungen der Kapitalmärkte ab. Es wird erwartet, dass die Entwicklung im ersten Halbjahr 2021 sehr günstig bleiben wird, da die risikofreien Zinssätze allgemein niedrig sind und die Risikoaufschläge nach einem vorübergehenden Anstieg im zweiten Quartal 2020 aufgrund des Ausbruchs der Pandemie auf Allzeittiefs liegen. Die Zinssätze für unbesicherte Finanzierungen sind immer attraktiver geworden, da sich die kurz- und mittelfristigen Spread-Differenzen zwischen besicherten und unbesicherten Finanzierungen auf bis zu 50 Basispunkte ausweiten, wobei die Spreads unbesicherter Finanzierungen bei allen Laufzeiten bis zu 10 Jahren niedriger sind als besicherte.

Auf ihrer letzten geldpolitischen Sitzung im Dezember 2020 bestätigte die Europäische Zentralbank (EZB) die Fortsetzung ihrer akkommodierenden Maßnahmen, indem sie ihre Hauptzinssätze für Refinanzierungsgeschäfte und die Einlagefazilität auf absehbare Zeit unverändert auf dem rekordtiefen Niveau von 0,00 % bzw. -0,25 % beließ. Auf der gleichen Sitzung bekräftigte die EZB ihr geldpolitisches Stimulierungsprogramm mit monatlichen Nettokäufen in Höhe von 20,0 Mrd. € über einen künftigen Zeitpunkt für Zinserhöhungen hinaus und bekräftigte gleichzeitig ihre Haltung, dass das Niedrigzinsumfeld in der Eurozone wahrscheinlich anhalten wird.

Als Reaktion auf den starken Rückgang der Wirtschaftstätigkeit nach dem Ausbruch der Pandemie im Jahr 2020 hat die EZB das Pandemie-Notkaufprogramm (PEPP) aufgelegt. In seiner letzten Sitzung des Jahres genehmigte der Verwaltungsrat eine Aufstockung der im Rahmen des PEPP bereitgestellten Mittel um 500.000 Mio. € auf ein Gesamtpaket von 1.850.000 Mio. €. Für den Fall, dass die Krisenphase über das Jahr 2021 hinaus andauern sollte, hat die EZB ihre Möglichkeiten für solche Käufe bis mindestens Ende März 2022 verlängert. Die Reinvestition von Kapitalzahlungen für fällig werdende Wertpapiere im Rahmen des PEPP wurde bis mindestens Ende 2023 verlängert. Darüber hinaus wurde PELTRO, das längerfristige Refinanzierungsgeschäft für Pandemienotfälle, für 2021 eingeführt, um die Marktliquidität weiter zu erhöhen.

TLTRO III, die dritte Runde der ursprünglich anvisierten längerfristigen Finanzierungsoperationen, wurde ebenfalls verlängert, einschließlich günstigerer Bedingungen für Kontrahenten bis 2022.

Als neue Präsidentin der EZB verfolgt Christine Lagarde weiterhin die gleiche Geldpolitik wie ihr Vorgänger Mario Draghi. In ihrer ersten Rede im November 2019 betonte sie auch die Bedeutung der Finanzpolitik als Ergänzung zur ultralockeren Geldpolitik der EZB.

Die außerordentlichen politischen Maßnahmen der EZB dürften die Zinssätze in einem großen Teil des Marktes für festverzinsliche Wertpapiere so lange negativ halten, bis sich die Inflationsaussichten dem Zielwert von knapp unter 2,0 % ausreichend annähern. FINANCE B.V. geht daher davon aus, dass die Zinsen mindestens bis Ende 2021 auf niedrigem Niveau verharren werden.

Lässt man die Auswirkungen aus Bewertungseffekten außer Acht, geht die Geschäftsführung auf Basis der Gewinnmarge aus dem normalen Geschäftsverlauf für 2021 von einem positiven Ergebnis aus.

Am 1. Januar 2013 trat in den Niederlanden ein neues Gesetz über Management und Aufsicht (Wet Bestuur en Toezicht) in Kraft. Der Zweck dieses Gesetzes besteht darin, ein ausgewogenes Verhältnis von Männern und Frauen (mindestens 30 % jedes Geschlechts) im Vorstand und Aufsichtsrat großer Unternehmen (wie in diesem Gesetz definiert) zu erreichen. Unter Berücksichtigung der aktuellen Tätigkeit des Konzerns sowie der Kenntnisse und Fähigkeiten der derzeitigen Geschäftsführer wird die derzeitige Zusammensetzung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats als angemessen erachtet. Bei der Besetzung künftiger Geschäftsführer und Aufsichtsratsmitglieder wird das neue Gesetz jedoch berücksichtigt. Die Männer/Frauen-Quote im Aufsichtsrat liegt bei über 30 %.

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

Auswirkungen von COVID-19 auf das Geschäft des Unternehmens

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 2020 nur begrenzte Auswirkungen auf die Geschäfts- und Finanzergebnisse des Unternehmens.

Zum jetzigen Zeitpunkt bleiben die Auswirkungen der Pandemie 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. 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.

Die Geschäftsführung ist zuversichtlich, dass FINANCE B.V. diese herausfordernden Zeiten mit laufendem Betrieb meistert und gleichzeitig die Sicherheit seiner Mitarbeiter, den Schutz seiner Umwelt und die Stärke seines Unternehmens gewährleistet. Im Geschäftsjahr 2020 blieb die Liquiditätsslage des Unternehmens stark. 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.

Amsterdam, 8. März 2021

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 bestem Wissen Folgendes erklärt:

- > Der Jahresabschluss für das am 31. Dezember 2020 endende Geschäftsjahr, der in Übereinstimmung mit dem niederländischen Bürgerlichen Gesetzbuch erstellt wurde, vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögenswerte, Verbindlichkeiten, der Finanzlage sowie des Gewinns und Verlusts des Unternehmens.
- > Der Lagebericht enthält einen angemessenen Überblick über die Entwicklung und Leistung des Geschäfts und die Lage des Unternehmens sowie eine Beschreibung der wichtigsten Risiken und Ungewissheiten, denen sie ausgesetzt sind, wie gemäß Abschnitt 5:25c des niederländischen Finanzmarktaufsichtsgesetzes („Wet op het financieel toezicht“) erforderlich.

Amsterdam, 8. März 2021

Das Original wurde unterschrieben von
Iwan Oude Roelink (Vorsitzender)

Das Original wurde unterschrieben von
Rick van Dijk

Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2020

(vor Gewinn-/Verlustverteilung)

in Tausend €	Anhang	31. Dezember 2019 Geprüft	31. Dezember 2020 Geprüft
Vermögenswerte			
Anlagevermögen			
Materielles Anlagevermögen	5	5	2
Finanzanlagevermögen			
Forderungen gegen verbundene Unternehmen und Gesellschafter	6	15.212.462	17.445.922
Forderungen aus Derivaten	23	29.100	18.370
Latente Steueransprüche	7	4.269	2.398
		15.245.836	17.466.692
Umlaufvermögen			
Finanzielles Umlaufvermögen			
Forderungen gegen verbundene Unternehmen und Gesellschafter	6	218.937	261.756
Forderungen aus Derivaten		664	424
Sonstige Vermögenswerte	8	373	1.327
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	9	0	0
		219.974	263.507
Gesamtvermögen		15.465.810	17.730.199

in Tausend €	Anhang	31. Dezember .2019 Geprüft	31. Dezember 2020 Geprüft
Eigenkapital und Verbindlichkeiten			
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		18	18
Kapitalrücklage		100.000	100.000
Cashflow-Absicherungsrücklage	23	-44.889	-25.405
Sonstige Rücklagen		17.182	26.044
Nicht zweckgebundener Gewinn		8.862	9.177
Gesamteigenkapital der Gesellschafter	10	81.173	109.834
Langfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11	217.899	1.100.622
Anleihen	12	12.714.111	14.899.106
Hybridanleihe	10.12	996.690	-
Derivative Finanzverbindlichkeiten	23	11.057	9.102
		13.939.757	16.008.830
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Anleihen	12	1.051.226	499.539
Hybridanleihe	10.12	-	998.328
Geschäftspapiere	12	300.000	-
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	6	-	236
Aufgelaufene Verbindlichkeiten	13	93.485	112.828
Sonstige Verbindlichkeiten	13	169	604
		1.444.880	1.611.535
Gesamtes Eigenkapital und Verbindlichkeiten		15.465.810	17.730.199

Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

in Tausend €	Anhang	Jan.-Dez. 2019 Geprüft	Jan.-Dez. 2020 Geprüft
Erträge			
Zinsen und ähnliche Erträge	14	330.410	331.142
Aufwendungen			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	14	-317.033	-319.250
Finanzergebnis		13.377	11.892
Sonstige betriebliche Erträge	15	37	0
Personalaufwand	16	-559	-645
Abschreibung des Sachanlagevermögens	17	-6	-3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	19	-367	-329
Gesamtaufwendungen		-932	-977
Gewinn vor Steuern		12.482	10.915
Einkommensbesteuerung	20	-3.620	-1.738
Jahresüberschuss		8.862	9.177

Kapitalflussrechnung für das Jahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

in Tausen €	Anhang	Jan.-Dez. 2019 Geprüft	Jan.-Dez. 2020 Geprüft
Jahresüberschuss		8.862	9.177
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit			
Anpassungen für:			
Cashflow-Absicherungsrücklage		12.970	19.485
Anleihen (langfristige Verbindlichkeiten)	12	1.239.478	2.184.996
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11	217.899	882.724
Anleihen und Commercial Papers (kurzfristige Verbindlichkeiten)	12	-868.300	-851.686
Hybrid (unbefristet)	10.12	1.470	1.638
Langfristige Darlehen an verbundene Unternehmen und Gesellschafter	6	-581.711	-2.276.278
Derivative Finanzinstrumente	23	-9.903	9.015
Latente Steueransprüche	7	2.045	1.871
Sonstige Vermögenswerte	8	-72	-954
Aufgelaufene Verbindlichkeiten	13	-22.836	19.344
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	13	-	236
Sonstige Verbindlichkeiten	13	103	435
Nettomittelabfluss aus betrieblicher Tätigkeit		-8.857	-9.174
		5	3
Cashflows aus Investitionstätigkeit			
Materielles Anlagevermögen	5	-6	-3
Nettomittelabfluss aus der Investitionstätigkeit		-6	-3
Cashflows aus Finanzierungstätigkeit			
Kapitaleinlagen	10	-	-
Netto-Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		-	-
Nettozunahme/(abnahme) der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		-1	0
		-1	0
Die Entwicklung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente lässt sich wie folgt aufschlüsseln:			
Bilanz zum 1. Januar		1	0
Bewegung im Laufe des Jahres		-1	-
Bilanz zum 31. Dezember		0	0

Anhang zum Konzernabschluss 2020

1 Allgemeine Informationen

1.1 Aktivitäten

Der Geschäftszweck der Vonovia Finance B.V. („das Unternehmen“ oder „FINANCE B.V.“) mit Sitz in Amsterdam besteht in der Beschaffung von Kapitalmitteln auf internationalen Kreditmärkten durch die Ausgabe unbesicherter und nicht nachrangiger Anleihen sowie durch unbesicherte und nachrangige Hybridanleihe, Commercial Papers und seit 2019 auch besicherte und unbesicherte Kredite für die Vonovia SE, Bochum, Deutschland, und ihre verbundenen Unternehmen zu vergeben und die eingenommenen Kapitalmittel zum Zweck der Konzernfinanzierung an die Vonovia SE und ihre Konzerngesellschaften weiterzuleihen.

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 Aktien- und Anleiheinvestoren und einem langfristigen Kreditrating von BBB+ (Investment-Grade-Rating) für Vonovia SE von Standard & Poor's (S&P) verfügt das Unternehmen verfügt über einen hervorragenden Zugang zu den internationalen Kapitalmärkten zu erschwinglichen Konditionen, wodurch jederzeit eine ausreichende Liquidität gewährleistet ist. Die unbesicherten und nicht nachrangigen Anleihen verfügen über das gleiche Investment-Grade-Rating BBB+ wie Vonovia SE. Die Hybridanleihe weist mit BBB- ein um zwei Stufen niedrigeres reguläres Rating auf. Das kurzfristige Kreditrating von A-2 durch S&P wurde bestätigt. Die jüngste Bestätigung des Ratings durch S&P stammt vom 22. Juli 2020. Dies sollte zusammen mit der unbeschränkten und bedingungslosen Garantie der Vonovia SE als Grundlage für die Aktivitäten der FINANCE B.V. auf den internationalen Kapitalmärkten angesehen werden.

Am 13. Dezember 2019 erhielt Vonovia SE erstmals von der europäischen Ratingagentur Scope ein langfristiges Bonitätsrating A-, was einem Rating um eine Stufe über dem S&P-Rating entspricht.

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 auf andere Weise eine Haftung zu übernehmen, sei es gesamtschuldnerisch oder anderweitig, für oder in Bezug auf Verpflichtungen von Konzernunternehmen oder anderen Rechtsparteien;
- > 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 unmittelbare Muttergesellschaft der FINANCE B.V. Es wurde beschlossen, FINANCE B.V. im Jahr 2021 mit Vonovia SE zu verschmelzen. Der Jahresabschluss der FINANCE B.V. ist im Konzernabschluss der Vonovia SE enthalten, der nach 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

Das Unternehmen erzielte im Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 einen Nettogewinn von 9.177 T€ (1. Januar bis 31. Dezember 2019: 8.862 T€). Daraus ergab sich zusammen mit der negativen Hedge-Rücklage ein Nettoeigenkapital in Höhe von 109.834 T€ (31.12.2019: 81.173 T€) für das Eigenkapital der Gesellschafter. Einschließlich der Hybridanleihe in Höhe von 998.328 T€ (zum 31. Dezember 2019: 996.690 T€) betrug die Gesamtkapitalbasis 1.108.162 T€ (zum 31. Dezember 2019: 1.077.863 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 Working-Capital-Situation der Gesellschaft stellt kein Problem dar, da den kurzfristigen Anleihen auch Forderungen der verbundenen Unternehmen gegenüberste-

hen, die jedoch grundsätzlich als langfristige Forderungen ausgewiesen werden. Darüber hinaus ist mit der Rückzahlung von Anleihen, Krediten oder Commercial Papers zu rechnen, die jederzeit durch die Aufnahme neuer Anleihen, Kredite oder Commercial Papers refinanziert werden können. Auf dieser Grundlage wird FINANCE B.V. unter diesen Umständen einen angemessenen Gewinn erzielen. Schließlich wird FINANCE B.V. durch die unbedingte und unbegrenzte Garantie der Vonovia SE unterstützt. Der Jahresabschluss wurde daher auf der Grundlage des Grundsatzes der Unternehmensfortführung erstellt.

1.3.1 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 und es besteht kein Anstieg der erwarteten Kapitalverluste oder ähnlicher Wertminderungen von Vermögenswerten. Die jährliche Bewertung von Anlageimmobilien in den 20 wichtigsten Städten hat keine negativen Entwicklungen gezeigt. Tatsächlich stiegen die Werte noch einmal. Die Geschäftsentwicklung und die Cashflows des Unternehmens blieben im Rahmen des Budgets, sodass Vonovia die Prognose für die Kapitalmärkte für 2020 bekräftigen konnte. Auf dieser Basis sind FINANCE B.V. und Vonovia SE in der Lage, alle anstehenden Schuldendienste durchzuführen. Darüber hinaus hat der Vonovia-Konzern mit seinem aktuellen Geschäftsmodell und seiner Performance gezeigt, dass die Fremdkapitalmärkte breit und tief genug sind, um Anleihen in einer Größenordnung von 2.700 Millionen Euro auszugeben. Darüber hinaus erhält FINANCE B.V. im Jahr 2020 sechs Verträge über besicherte Darlehen von verschiedenen Bankgesellschaften.

FINANCE B.V. verwaltet seine Kreditrisiken sorgfältig und unterzieht alle seine Kontrahenten strengen Bonitätsprüfungen. Das Unternehmen überwacht kontinuierlich seine Finanzstärke, um angemessen auf jede Situationsänderung reagieren zu können. Bisher hat das Unternehmen keine Einbringlichkeitsprobleme gegenüber Kontrahenten. Keines der verbundenen Unternehmen der Gruppe befindet sich und befand sich in einer Zahlungsausfallsituation, und es gibt bisher keine Anzeichen dafür, dass dies eintreten wird. Darüber hinaus blieb die Liquiditätsposition des Unternehmens im Jahr 2020 stark, was auch durch die Bonitätsprüfung der Vonovia SE im Juli 2020 bestätigt wird, bei der S&P das Rating von BBB+ erneut bestätigt. Zwar bestehen nach wie vor Ungewiss-

heiten, doch ist es derzeit nicht möglich, die künftigen Auswirkungen vernünftig abzuschätzen. Das Unternehmen ist zwar unsicher, glaubt aber nicht, dass die Auswirkungen des COVID-19-Virus wesentliche negative Auswirkungen auf seine Finanzlage oder Liquidität haben werden.

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 beherrschen können, als nahestehende Unternehmen. 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.

Wesentliche und/oder wesentliche Transaktionen zwischen der Gesellschaft und nahestehenden Personen werden im Anhang offengelegt, sofern sie nicht zu marktüblichen Bedingungen abgewickelt werden. 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 im Wesentlichen die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts derivativer Instrumente (Anhang 23) und die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Forderungen gegen verbundene Unternehmen und Gesellschafter (Anhang 6).

Wenn eine Stellungnahme gemäß Art. 2:360 teil. erforderlich ist. 1 DCC des niederländischen Bürgerlichen Gesetzbuches wird die Art dieser Bewertungen und Beurteilungen, einschließlich der damit verbundenen Annahmen, in dem Anhang zu den betreffenden Jahresabschlussposten offengelegt.

Sofern nicht anders erläutert, ähneln die vom Management bei der Erstellung des Jahresabschlusses 2020 vorgenommenen Bewertungen denen des Jahresabschlusses 2019.

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. Gezahlte und erhaltene Zinsen sowie Ertragsteuern sind im Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit enthalten. Die Veränderungen des Sachanlagevermögens wurden im Cashflow aus Investitionstätigkeit abgerechnet. Transaktionen, die nicht zu einem Mittelzufluss oder -abfluss führen, werden in der Kapitalflussrechnung nicht erfasst.

1.7 Vergleich mit dem vorangegangenen Zeitraum

Die Bewertungsgrundsätze und die Methode zur Ermittlung des Ergebnisses entsprechen denen der Vorperiode.

2 Grundsätze zur Bewertung von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten

2.1 Allgemeines

Der Jahresabschluss wurde in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Bestimmungen von Teil 9, Buch 2 des niederländischen Bürgerlichen Gesetzbuchs und den festen Erklärungen in den Richtlinien für die Jahresberichterstattung in den Niederlanden erstellt, die vom niederländischen Accounting Standards Board herausgegeben wurden.

Der Jahresabschluss ist in Euro denominated.

Grundsätzlich werden Vermögenswerte und Schulden 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.

2.2 Fremdwährungen

Funktionale Währung

Posten im Jahresabschluss der FINANCE B.V. werden unter Berücksichtigung der Währung des primären Wirtschaftsumfelds angegeben, in dem das jeweilige Konzernunter-

nehmen 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 Verbindlichkeiten werden zum Stichtagskurs umgerechnet. Anlagen werden zum historischen Wechselkurs ausgewiesen. Transaktionen, die während der Berichtsperiode auf Fremdwährungen lauten, werden im Jahresabschluss zum Wechselkurs des Transaktionsdatums 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 Wechselkurse erfasst, die zum Zeitpunkt der Transaktion gelten.

Umrechnungsdifferenzen bei nicht monetären Vermögenswerten wie Aktien, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, werden als Teil des Gewinns oder Verlusts aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert erfolgswirksam erfasst.

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

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 2020 auf 1,2271 und zum 31. Dezember 2019 auf 1,1234 festgelegt. Das Unternehmen wendet Cashflow-Hedging für derivative Fi-

nanzinstrumente an, die bestimmte Kriterien erfüllen. Siehe Anhang 2.14.

2.3 Sachanlagen

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

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

2.4 Finanzanlagevermögen

Kredite, insbesondere Kredite an verbundene Unternehmen

Kredite und Forderungen an Konzerngesellschaften mit einer ursprünglichen Laufzeit von mehr als einem Jahr werden als 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.

2.5 Wertminderung des Anlagevermögens

Zu jedem Bilanzstichtag prüft das Unternehmen, ob Anhaltspunkte für eine Wertminderung des Sachanlagevermögens 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; sofern keine solche Vereinbarung besteht, 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 gemeldet wurde.

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 Wertminderungsaufwands in einer späteren Periode und kann diese Verringerung objektiv auf ein Ereignis zurückgeführt werden, das nach der Erfassung der Wertminderung eingetreten ist, wird der zuvor erfasste Wertminderungsaufwand rückgängig gemacht. Die Wertaufholung führt nicht dazu, dass der Buchwert des finanziellen Vermögenswerts den Wert übersteigt, der zu den fortgeführten Anschaffungskosten geführt hätte, wenn die Wertminderung zum Zeitpunkt der Wertaufholung nicht erfasst worden wäre. Der Betrag der Rückabwicklung wird erfolgswirksam erfasst.

2.6 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.

2.7 Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögenswerte

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.

2.8 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.

2.9 Eigenkapital

Wenn FINANCE B.V. Anteile kauft, wird die gezahlte Gegenleistung vom Eigenkapital (andere Rücklagen oder jede andere Rücklage, sofern die Satzung dies zulässt) abgezogen, bis die Anteile eingezogen oder neu ausgegeben werden. Werden solche Anteile später erneut ausgegeben, wird die erhaltene Gegenleistung im Eigenkapital (andere Rücklagen oder sonstige Rücklagen) ausgewiesen. Die erhaltene Gegenleistung wird der Rücklage hinzugefügt, von der der Kaufpreis zuvor abgezogen wurde.

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.

2.10 Langfristige Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Von Banken ausgegebene Kredite werden zunächst zum beizulegenden Zeitwert und anschließend zu fortgeführten Anschaffungskosten abzüglich Transaktionskosten bewertet. Freigesetzte Transaktionskosten führten zu einer veränderten 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 Ausgabe von Schuldtiteln mit einem Nominalbetrag verrechnet.

Anleihen

Anleihen werden zunächst zum beizulegenden Zeitwert und anschließend zu fortgeführten Anschaffungskosten abzüglich Transaktionskosten bewertet. Freigesetzte Transaktionskosten führten zu einer veränderten Folgebewertung. Sämtliche langfristigen Forderungen aus Anleihen haben eine Laufzeit von über einem Jahr. Im Rahmen der Ermittlung des fortgeführten Anschaffungswerts werden die Kosten für die Ausgabe von Schuldtiteln mit einem Nominalbetrag verrechnet.

Die Differenz zwischen dem angegebenen 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.

2.11 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 und Commercial Papers

Die Anleihen und Commercial Papers 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 oder Commercial Papers ausgewiesen. Hierzu zählen insbesondere aufgelaufene Zinsen.

Aufgelaufene Verbindlichkeiten

Die Rückstellungen sind in der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Höhe angesetzt und mit den voraussichtlichen Anschaffungskosten bewertet. Die aufgelaufenen 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 angegebenen 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 % angesetzt.

2.12 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 zugunsten von FINANCE B.V. getragen wird. Die Leasingverträge werden als operatives Leasing ausgewiesen. Leasingzahlungen werden linear in der Gewinn- und Verlustrechnung unter Berücksichtigung der vom Leasinggeber erhaltenen Rückerstattungen für die Dauer des Vertrags erfasst.

2.13 Rückstellungen

Rückstellungen werden für am Bilanzstichtag bestehende rechtlich einklagbare oder faktische Verpflichtungen gebildet, deren Erfüllung wahrscheinlich zu einem Abfluss von Ressourcen führen 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.

2.14 Finanzinstrumente

Wertpapiere des Anlage- und Umlaufvermögens sowie Verbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente werden bei der Erst- und Folgebewertung zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Das Unternehmen wendet Hedge-Accounting an, um das Währungsrisiko von Kreditverbindlichkeiten 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 zu Beginn der Transaktion. Darüber hinaus prüft das Unternehmen sowohl zu Beginn der Absicherung 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. Der hedge-ineffektive Teil der Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts wird unmittelbar im Zinsergebnis berücksichtigt.

Das Unternehmen wird das prospektive Hedge-Accounting in folgenden Fällen einstellen:

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

Zur Bewertung des Cross-Currency-Swaps bzw. des Floaters werden zukünftige Cashflows berechnet und anschließend diskontiert. 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

Erträge aus Zinserträgen und Kosten aus Zinsaufwendungen werden nach dem Matching-Prinzip der Berichtsperiode zugeordnet, in der sie anfallen. Zinserträge und -aufwendungen werden zeitanteilig unter Berücksichtigung des Effektivzinssatzes der betreffenden Vermögenswerte und Verbindlichkeiten erfasst. Bei der Erfassung der Zinsaufwendungen werden die Transaktionskosten der erhaltenen Kredite berücksichtigt.

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

Zu den sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen zählen Erträge und Aufwendungen, die nicht direkt den Zinserträgen und -aufwendungen zuzuordnen sind und zum erzielbaren Wert bewertet werden. Gewinne und Verluste aus der Veräußerung von Sachanlagen 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.

3.6 Abschreibung des Sachanlagevermögens

Sachanlagen werden ab Beginn ihrer Nutzung über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben. 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.

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. den zahlungswirksamen Zinsrisiken aus variabel verzinslichen Verbindlichkeiten 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 Vonovia Risiko- und Kontrollmanagementsystems. Das Ausfallrisiko aus finanziellen Vermögenswerten und derivativen Finanzinstrumenten beinhaltet das Risiko des Ausfalls von Kontrahenten. 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 und für deren Beurteilung Bekanntmachungen internationaler Ratingagenturen herangezogen werden. Als geeignete Kontrahenten 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 2020 durch Mittelzu- und -abflüsse verändert haben. Es wird zwischen Änderungen des Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit unterschieden.

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit wird nach der indirekten Methode aus dem Periodenergebnis ermittelt. Die langfristigen Verbindlichkeiten wurden im Wesentlichen durch die Ausgabe einer Tap-Anleihe und vier neuer Anleihen erhöht. Fünf neue Kredite führten auch im Jahr 2020 zu einer Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten, insbesondere Anleihen und Commercial Papers, gingen zurück, da die Anleihen 009A, 010B und die Commercial Papers zurückgezahlt wurden. Allerdings erhöhten sich die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen und dem Gesellschafter, da der Zugang höher ausfiel als die Rückzahlung der Darlehen an die -Vonovia-Konzerngesellschaften. Die Verbindlichkeiten aus dem Cash-Pooling mit der Vonovia SE wurden durch die Rückzahlung der Commercial Papers seit Ende Februar 2020 erhöht.

Veränderungen im Sachanlagevermögen wurden im Cashflow aus Investitionstätigkeit abgerechnet. Im Jahr 2020 fanden keine Kapitalerhöhungen statt, sodass sich ein Cashflow aus Finanzierungstätigkeit von Null ergab.

5 Sachanlagen

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

in Tausend €	31. Dez. 2019 Geprüft	31. Dez. 2020 Geprüft
Anschaffungskosten zum 1. Januar	34	34
Zuführungen im Laufe des Jahres	-	-
Abgänge im Laufe des Jahres	-	-
Anschaffungskosten zum 31. Dezember	34	34
Kumulierte Abschreibung zum 1. Januar	23	29
Abschreibung für das Jahr	6	3
Kumulierte Abschreibungen auf Abgänge	-	-
Kumulierte Abschreibung zum 31. Dezember	29	32
Gesamtbuchwert	5	2

6 Forderungen gegen verbundene Unternehmen und Gesellschafter

Forderungen gegen verbundene Unternehmen stehen im Zusammenhang mit der Konzernfinanzierung. Die Forderungen aus konzerninternen Darlehen werden zum 31. Dezember 2020 mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 1,6779 % für EMTNs, Yankee und Commercial Papers verzinst (zum 31. Dezember 2019: 1,7542 %) und von 4,2328 % für den Perpetual Hybrid (zum 31. Dezember 2019: 4,2536 %) 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 2020. Diese werden mit EONIA -0,25 % verzinst (zum 31. Dezember 2019: EONIA -0,25 %). Forderungen aus Cash-Pooling werden in der Bilanz als Umlaufvermögen ausgewiesen; diese sind unbesichert und unbegrenzt.

Das Unternehmen nutzte im Februar 2020 sein EMTN-Programm in Höhe von 200 Millionen Euro und erhöhte den Nominalbetrag der Anleihe 018B durch eine Aufstockung von zunächst 500 Millionen Euro auf nunmehr 700 Millionen Euro. Außerdem gab das Unternehmen eine Doppeltranche von 1.000 Millionen Euro im April und eine Doppeltranche von 1.500 Millionen Euro im Juli aus. Sie gab die Mittel an die Vonovia Gruppe weiter, und nutzte sie für weitere konzerninterne Kredite. Weitere Angaben zu den von FINANCE B.V. ausgegebenen Anleihen finden Sie in Anhang 12.

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

Zum Bilanzstichtag lagen keine Wertminderungen des Anlagevermögens vor.

in Tausend €	31. Dez. 2019 Geprüft	31. Dez. 2020 Geprüft
Vonovia SE	8.545.698	11.199.288
Deutsche Annington Acquisition Holding GmbH	-	1.361.857
Deutsche Annington Beteiligungsverwaltungs GmbH	881.944	752.387
Gagfah GmbH	659.849	556.318
Südost Woba Dresden GmbH	565.350	389.508
Süddeutsche Wohnen GmbH	649.330	341.148
Wohnungsgesellschaft Norden mbH	297.099	297.099
Wohnbau Nordwest GmbH	478.460	228.914
Deutsche Annington Holdings Eins GmbH	221.437	201.437
Gagfah Erste Grundbesitz GmbH	194.530	194.530
Kieler Wohnungsbaugesellschaft mbH	204.265	174.265
Bremische Ges. f. Stadtern.-entw. & Wohnungsbau mbH	163.847	163.847
Wohnungsbau Niedersachsen GmbH	235.573	137.314
Beamten Baugesellschaft Bremen GmbH	121.550	121.550
Deutsche Annington Holdings Zwei GmbH	119.952	114.833
Prima Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH	136.259	113.268
DA DMB Niederlande B.V.	116.337	106.773
DAIG 1. Objektgesellschaft mbH	78.036	78.036
Gagfah M Immobilien-Management GmbH	76.299	76.299
Osnabrücker Wohnungsbauges. mbH	98.204	74.003
Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft IV GmbH & Co. KG	62.953	62.953
Deutsche Annington Rhein-Ruhr GmbH & Co. KG	99.012	61.422
Vonovia Immobilienmanagement one GmbH	122.519	60.382
Gagfah Acquisition 1 GmbH	93.399	55.290
Vonovia Elbe Wohnen GmbH	67.472	54.980
Bundesbahn-Wohnungsbauges. Kassel GmbH	47.268	47.268
Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft I mbH	66.253	39.811
DAIG 9. Objektgesellschaft B.V.	50.068	35.203
DAIG 21. Objektgesellschaft B.V.	27.831	27.831
GBH Acquisition GmbH	136.246	26.246
Gagfah Acquisition 2 GmbH	33.495	25.995
DAIG 20. Objektgesellschaft B.V.	26.322	24.877
Deutsche Annington Heimbau GmbH	24.921	23.288
DAIG 13. Objektgesellschaft B.V.	24.635	22.552
DAIG 19. Objektgesellschaft B.V.	21.404	21.404
DAIG 2. Objektgesellschaft mbH	20.896	18.896
Vonovia Immobilienmanagement two GmbH	18.781	18.781
DAIG 4. Objektgesellschaft mbH	19.109	17.109
Deutsche Annington DMB Eins GmbH	21.547	16.639
DAIG. 22. Objektgesellschaft B.V.	14.475	14.475
DAIG 10. Objektgesellschaft B.V.	12.078	12.078
DAIG 11. Objektgesellschaft B.V.	19.909	11.552
DAIG 3. Objektgesellschaft mbH	11.061	11.061
Siege Siedlungsgesellschaft mbH Mainz	84.135	9.720

in Tausend €	31. Dez. 2019 Geprüft	31. Dez. 2020 Geprüft
DAIG 24. Objektgesellschaft B.V.	9.167	9.167
DAIG 23. Objektgesellschaft B.V.	7.979	7.979
DAIG 17. Objektgesellschaft B.V.	6.322	6.322
NILEG Norddeutsche Immobiliengesellschaft mbH	103.335	5.987
Börsenhof A Besitz GmbH	5.649	5.649
DAIG 18. Objektgesellschaft B.V.	4.534	4.534
Liegenschaften Weissig GmbH	2.971	2.184
DAIG. 25. Objektgesellschaft B.V.	1.071	1.071
Woba Dresden GmbH	542	542
Eisenbahn-Wohnungsbauges. Karlsruhe GmbH	100.139	-
DAIG 12. Objektgesellschaft mbH	945	-
Gesamt (langfristig)	15.212.462	17.445.922
Vonovia SE Cash-Pooling (kurzfristig)	218.937	261.756
Insgesamt (langfristig und kurzfristig)	15.431.399	17.707.678

Der beizulegende Zeitwert der Forderungen gegen verbundene Unternehmen und Gesellschafter ist aufgrund des gesunkenen Marktzinssatzes um 1,372 Mio. € höher als die fortgeführten Anschaffungskosten (zum 31. Dezember 2019: 1,335 Mio. € höher).

Langfristige Darlehen an verbundene Unternehmen und Gesellschafter

in Tausend €	2019 Geprüft	2020 Geprüft
Bilanz zum 1. Januar	14.636.498	15.212.462
Zuführungen	6.578.768	4.015.448
Kündigungen	-	-
Rückzahlungen im Laufe des Jahres	-6.002.804	-1.781.988
Bilanz zum 31. Dezember	15.212.462	17.445.922

7 Latente Steueransprüche

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

Die zuvor geplante Senkung des Körperschaftsteuersatzes auf 21,7 % wurde im September 2020 aufgehoben. Stattdessen bleibt der Körperschaftsteuersatz bei 25 %. Für steuerpflichtige Einkünfte bis zu 200.000 Euro gilt ein Steuersatz von lediglich 16,5 %. Im Jahr 2021 wird dieser Satz auf 15 % sinken und der Betrag auf bis zu 245.000 € (395.000 € im Jahr 2022) ansteigen. Die Berechnung der DTA für 2020 basiert auf 25 %.

Die latenten Steueransprüche werden künftig wie folgt verwendet:

Latente Steueransprüche

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

in Tausend €	Cross-Currency-Swap	Floater	Yankee-Anleihen	Sonstiges	Summe
Zum 1. Januar 2019 -Geprüft-	-3.922	1.861	8.374	-	6.313
Zuführungen im Laufe der Periode	-	-	-	-	-
Im beizulegenden Zeitwert erfasste Änderung Bewegung der latenten Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-2.392	526	-178	-	-2.044
Zum 31. Dezember 2019 -Geprüft-	-6.314	2.387	8.196	-	4.269

8 Sonstige Vermögenswerte

Die sonstigen Vermögenswerte in Höhe von 1.327 T€ (zum 31. Dezember 2019: 373 T€) betreffen mit 993 T€ vorausbezahlte Rechnungen und mit 334 T€ Forderungen aus Ertragsteuern. Der beizulegende Zeitwert der übrigen Vermögenswerte entspricht annähernd dem Buchwert.

9 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente unterliegen hinsichtlich ihrer Verwendung keinen Beschränkungen.

10 Eigenkapital der Gesellschafter

Das genehmigte Stammkapital der FINANCE B.V. beträgt 18.000 € (2019: 18.000 €) und besteht aus 18.000 Stammanteilen mit einem Nennwert von jeweils 1 €.

Die Geschäftsführung hat vorgeschlagen, den Jahresüberschuss in Höhe von 9.177 T€ (Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2019: Jahresüberschuss 8.862 T€) den anderen Rücklagen zuzuführen.

Präsentation der Hybridanleihe

Im Jahr 2014 hat die FINANCE B.V. eine Hybridanleihe mit einem Nominalvolumen von 1.000 Mio. € ausgegeben. Dieses Nachrangdarlehen ist gegenüber allen anderen Verbindlichkeiten nachrangig. Die Hybridanleihe hat eine unbegrenzte

Laufzeit und kann von der FINANCE B.V. nur zu bestimmten vertraglich festgelegten Terminen oder für bestimmte vertraglich festgelegte Zwecke gekündigt werden. Bis zum ersten Kündigungstermin im Dezember 2021 wird die Hybridanleihe mit einem Zinssatz von 4,0 % p.a. verzinst. Die Finanzabteilung der Vonovia-Gruppe und der FINANCE B.V. beabsichtigen, zum ersten Kündigungstermin von der First Issuer Call Option Gebrauch zu machen. Die Gliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und die Umgliederung von langfristigen Verbindlichkeiten in kurzfristige Verbindlichkeiten im Vergleich zum Vorjahr spiegeln diese Absicht wider. Sollte die FINANCE B.V. ihr Kündigungsrecht zu diesem Zeitpunkt nicht ausüben, entspricht der bis zum nächsten Kündigungstermin im Dezember 2026 geltende Zinssatz dem Fünfjahres-Swapsatz zuzüglich einer Marge von 339 Basispunkten. Der Aufschlag erhöht sich ab Dezember 2026 um 25 Basispunkte und ab Dezember 2041 um weitere 75 Basispunkte. Die getroffenen Vereinbarungen ermöglichen die Aussetzung der Zinszahlungen. Ausgesetzte Zinszahlungen werden nicht verzinst.

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. Die Rückstellungen für die Hybridanleihe in Höhe von 1.644 T€ werden unter „Rückstellungen“ (Anhang 13) ausgewiesen.

Aufstellung der Veränderungen der Kapitalbasis

in Tausend €	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Cashflow-Absicherungs-rücklage	Sonstige Rücklagen	Nicht zweckgebundener Gewinn/Verlust	Gesamt-eigenkapital der Gesellschafter	Hybridanleihe	Gesamt-kapitalbasis
Zum 1. Januar 2020 -Geprüft-	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 -Geprüft-	18	100.000	-25.405	26.044	9.177	109.834	998.328	1.108.162

in Tausend €	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Cashflow-Absicherungs-rücklage	Sonstige Rücklagen	Nicht zweckgebundener Gewinn/Verlust	Gesamt-eigenkapital der Gesellschafter	Hybridanleihe	Gesamt-kapitalbasis
Zum 1. Januar 2019 -Geprüft-	18	100.000	-57.858	7.567	9.615	59.342	995.221	1.054.563
Aufwertung der Hybridanleihe	-	-	-	-	-	-	1.469	1.469
Sonstige Rücklagen	-	-	-	9.615	-9.615	-	-	-
Nicht zweckgebundener Gewinn	-	-	-	-	8.862	8.862	-	8.862
Entwicklung der Cashflow-Hedge-Rücklage	-	-	12.969	-	-	12.969	-	12.969
Zum 31. Dezember 2019 -Geprüft-	18	100.000	-44.889	17.182	8.862	81.173	996.690	1.077.863

11 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

FINANCE B.V. hat 2019 einen unbesicherten Unternehmenskredit in Höhe von 50 Mio. € und eine besicherte strukturierte Finanzierung in Höhe von 168 Mio. € abgeschlossen.

2020 hat das Unternehmen sechs strukturierte Kredite aufgenommen, wobei der zweite Kredit der Berlin Hyp AG in Höhe von 200 Mio. € erst 2021 ausbezahlt werden wird. FINANCE B.V. verfügt zum 31. Dezember 2020 über ausstehende Kredite in Höhe von insgesamt 1.101 Millionen Euro:

Darlehen	Betrag in Mio. €	Darlehensgeber	Sicherheiten	Kupon	Fälligkeit
Nr. 1 unterschrieben am 19. Sept.	50 - unbesichert	M.M. Warburg & Co	Vonovia SE	0,290 %	28. Sept. 2026
Nr. 2 unterschrieben am 19. Sept.	168 - besichert	Commerzbank AG	Vonovia SE und GAGFAH GmbH	0,540 %	17. Sept. 2029
Nr. 3 unterschrieben am 20. Feb.	300 - besichert	LBBW	GAGFAH GmbH und DA Beteiligungsverwaltungs GmbH	0,677 %	25. Feb. 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. Nov.	200 - besichert	Commerzbank AG	DA Beteiligungsverwaltungs GmbH	0,500 %	23. Nov. 2027

in Tausend € -Geprüft-	Bilanz zum 31. Dez. 2020	Rückzahlungs- verpflichtung innerhalb von 1 Jahr	Restlaufzeit 1-5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre
Darlehen unbesichert	50.000	-	-	50.000
Darlehen besichert	1.050.622	-	-	1.050.622
	1.100.622	-	-	1.100.622

Veränderung der Verbindlichkeiten gegenüber Banken

in Tausend €	2019 Geprüft	2020 Geprüft
Bilanz zum 1. Januar	-	217.899
Zuführungen	217.899	882.723
Rückzahlungen im Laufe des Jahres	-	-
Bilanz zum 31. Dezember	217.899	1.100.622

Der beizulegende Zeitwert der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten liegt aufgrund des gesunkenen Marktzins-satzes um 38 Mio. € über dem Buchwert (zum 31. Dezember 2019: 4 Mio. € niedriger).

12 Anleihen und Commercial Papers

Die langfristigen und kurzfristigen Verbindlichkeiten umfassen die folgenden Anleihen, die bis zum 31. Dezember 2020 ausgegeben wurden:

Anleihe	VNA*	ISIN-Code	Nominalbetrag	Kupon	Fälligkeit
Yankee-Anleihe	004	US25155FAB22	50 T\$	5,000 % nicht börsennotiert	10.2023
EMTN 2013	005	DE000A1HRVD5	1.000 €	3,625 % börsennotiert	10.2021
EMTN 2014	007	DE000A1ZLUN1	1.000 €	2,125 % börsennotiert	07.2022
Hybrid-Anleihe unbefr.	008	XS1117300837	100 T€	4,000 % börsennotiert	-
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	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

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

Die ausgegebenen Anleihen sind unbesichert und nicht nachrangig; lediglich die Hybridanleihe ist 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.

Das Unternehmen nutzte im Februar 2020 sein EMTN-Programm, emittierte 200 Millionen Euro und erhöhte den Nominalbetrag der Anleihe 018B durch eine Aufstockung von anfänglich 500 Millionen Euro auf nunmehr 700 Millionen Euro. Das ursprüngliche Fälligkeitsdatum (22. März 2026) und der ursprüngliche Kuponsatz (1,500 %) bleiben unverändert. Die Tap-Emission lag um 11.893 Mio. € über dem Emissionspreis.

Am 7. April 2020 gab das Unternehmen eine Doppeltranche in Höhe von 1.000 Millionen Euro im Rahmen des EMTN-Programms aus. Die Anleihen 023A und 023B haben ein Volumen von jeweils 500 Millionen Euro. Am 9. Juli emittierte Finance B.V. eine Doppeltranche von 1.500 Millionen Euro für die Anleihen 024A und 024B mit einem Volumen von jeweils 750 Millionen Euro.

Das Unternehmen zahlte die Anleihe 009A mit einem Nennwert von 301 Millionen Euro am 30. März 2020 zurück; die Anleihe wurde im September 2019 angedient. Die Anleihe 010B mit einem Nominalwert von 752 Mio. € wurde im Dezember 2020 zurückgezahlt.

in Tausend €	Buchwert 31. Dez. 2019 Geprüft	Buchwert 31. Dez. 2020 Geprüft	Marktwert zum 31. Dez. 2019	Marktwert zum 31. Dez. 2020
Langfristig				
Yankee-Anleihe 2	219.434	201.973	239.069	220.332
EMTN 2013	498.994	-	532.915	-
EMTN 2014	497.993	498.750	526.320	517.850
EMTN 03.2015 2	494.180	495.245	529.505	535.310
EMTN 12.2015 3	992.653	994.474	1.076.340	1.071.210
EMTN 06.2016 1	498.205	498.932	510.165	508.095
EMTN 06.2016 2	495.911	496.518	526.160	541.335
EMTN 12.2016	991.757	993.459	1.043.020	1.055.900
EMTN 01.2017 1	498.949	499.465	508.320	505.345
EMTN 01.2017 2	496.000	496.570	533.690	551.370
EMTN 09.2017	496.456	497.047	515.170	528.565
EMTN 01.2018 1	496.499	497.359	508.975	513.375
EMTN 01.2018 2	495.837	496.341	524.950	548.580
EMTN 03.2018 1	598.629	599.073	601.392	602.700
EMTN 03.2018 2	495.444	703.752	525.385	755.937
EMTN 03.2018 3	494.006	494.557	557.115	583.370
EMTN 03.2018 4	488.603	489.067	582.815	646.230
EMTN 07.2018	496.733	497.654	510.925	512.940
EMTN 01.2019	497.383	497.837	533.280	540.950
EMTN 09.2019 1	493.255	493.934	477.300	512.115
EMTN 09.2019 2	497.381	497.550	472.875	530.920
EMTN 10.2019 1	497.806	498.477	498.610	503.840
EMTN 10.2019 2	493.136	494.001	491.645	517.915
EMTN 10.2019 3	488.867	489.355	482.385	557.260
EMTN 04.2020 1	-	497.540	-	513.375
EMTN 04.2020 2	-	492.876	-	585.950
EMTN 07.2020 1	-	745.509	-	774.945
EMTN 07.2020 2	-	741.791	-	794.430
Summe	12.714.111	14.899.106	13.308.326	16.030.144
Hybridanleihe (unbefristet)	996.690	-	1.070.650	-
Summe	13.710.801	14.899.106	14.378.976	16.030.144
Kurzfristig				
EMTN 2013	-	499.539	-	515.010
Hybridanleihe (unbefristet)	-	998.238	-	1.034.380
EMTN 03.2015 1	300.419	-	301.544	-
EMTN 12.2015 2	750.807	-	765.095	-
CP 14 Commerzbank AG	40.000	-	-	-
CP 15 Bayerische LB	175.000	-	-	-
CP 16 Societe Generale	85.000	-	-	-
Gesamt Langfristig und kurzfristig	15.062.027	16.396.883	15.445.615	17.579.534

Das Multi-Currency-Commercial-Paper-Program ermöglicht einen flexiblen und breiten Zugang zu den Kapitalmärkten. Seit September 2017 fungiert das Unternehmen als Emittent im Rahmen des von ihm aufgelegten Commercial-Paper-Programms in Höhe von 1.000 Millionen Euro. Für die im Rahmen dieser Programme ausgegebenen Schuldverschreibungen bestehen unbedingte und unwiderrufliche Garantien der Vonovia SE. Commercial Papers in Höhe von 300 Mio. € (Stand Dezember 2019) wurden zum 28. Februar 2020 zurückgezahlt. Zum 31. Dezember 2020 sind keine Commercial Papers ausstehend, das Programm ist jedoch weiterhin aktiv.

Der US-Dollar-Marktwert der USD-Anleihe betrug 270.370.000 USD (zum 31. Dezember 2019: 268.570.000 USD).

Die Bewertung der Yankee-Anleihe wird anhand marktüblicher Bewertungsmethoden für solche Instrumente auf der Grundlage der von einem akkreditierten Marktdatenanbieter bereitgestellten Marktdaten berechnet.

Die ermittelten Zinssätze wurden im Hinblick auf die implizierten Risikoprämien überprüft.

Vonovia SE fungiert als Garant für die Anleihen und damit verbundenen Zinsverpflichtungen ihrer Tochtergesellschaft FINANCE B.V. Diese Verpflichtungen resultieren aus der Ausgabe von Anleihen in Höhe von 16.397 Mio. €.

in Tausend € -Geprüft-	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)	998.238	998.238	-	-
Yankee-Anleihe	201.973	-	201.973	-
	16.396.883	1.497.777	7.767.285	7.131.821

in Tausend € -Geprüft-	Bilanz zum 31. Dezember 2019	Rückzahlungs- verpflichtung innerhalb von 1 Jahr	Restlaufzeit 1-5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre
EMTN-Anleihen	13.545.903	1.051.226	6.068.218	6.426.459
Hybridanleihe (unbefristet)	996.690	-	996.690	-
Yankee-Anleihe	219.434	-	219.434	-
Geschäftspapiere	300.000	300.000	-	-
	15.062.027	1.351.226	7.284.342	6.426.459

Veränderung von Anleihen

in Tausend €	2019 Geprüft	2020 Geprüft
Bilanz zum 1. Januar	14.689.382	15.062.027
Zuführungen	2.967.828	2.477.716
Rückzahlungen im Laufe des Jahres	-2.497.688	-1.051.226
Veränderung des Bewertungssatzes	-97.495	-91.634
Bilanz zum 31. Dezember	15.062.027	16.396.883

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

13 Abgelaufene Verbindlichkeiten/Sonstige Verbindlichkeiten

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2020 resultieren im Wesentlichen aus aufgelaufenen Zinsverbindlichkeiten auf ausgegebene Anleihen.

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

in T€ Anleihe	Kupon	Zinszahlung	31. Dez. 2019 Geprüft	31. Dez. 2020 Geprüft
Yankee-Anleihe 2	5,000 %	halbjährlich am 2. Oktober/April	2.751	2.518
EMTN 2013	3,625 %	jährlich am 8. Oktober	4.160	4.171
EMTN 2014	2,125 %	jährlich am 9. Juli	5.080	5.094
EMTN 03.2015 1	0,875 %	jährlich am 30. März	1.991	-
EMTN 03.2015 2	1,500 %	jährlich am 31. März	5.656	5.671
EMTN 12.2015 2	1,625 %	jährlich am 15. Dezember	567	-
EMTN 12.2015 3	2,250 %	jährlich am 15. Dezember	1.045	1.048
EMTN 06.2016 1	0,875 %	jährlich am 10. Juni	2.451	2.457
EMTN 06.2016 2	1,500 %	jährlich am 10. Juni	4.201	4.212
EMTN 12.2016	1,250 %	jährlich am 6. Dezember	883	824
EMTN 01.2017	0,750 %	jährlich am 25. Januar	3.503	3.495
EMTN 01.2017	1,750 %	jährlich am 25. Januar	8.175	8.154
EMTN 09.2017	1,125 %	jährlich am 8. September	1.746	1.772
EMTN 01.2018 1	0,750 %	jährlich am 15. Januar	3.606	3.607
EMTN 01.2018 2	1,500 %	jährlich am 14. Januar	7.212	7.213
EMTN 03.2018 1	EURIM3+	vierteljährlich am 22. März/Juni/ September/Dezember	9	-
EMTN 03.2018 2	1,500 %	jährlich am 22. März	5.820	8.170
EMTN 03.2018 3	2,125 %	jährlich am 22. März	8.234	8.235
EMTN 03.2018 4	1,750 %	jährlich am 22. März	10.640	10.690
EMTN 07.2018	0,875 %	jährlich am 3. Juli	2.176	2.182
EMTN 01.2019	1,800 %	jährlich am 29. Juni	4.574	4.586
EMTN 09.2019	0,500 %	jährlich am 14. September	731	747
EMTN 09.2019	1,125 %	jährlich am 14. September	1.645	1.680
EMTN 10.2019	0,125 %	jährlich am 6. April	146	462
EMTN 10.2019	0,625 %	jährlich am 7. Oktober	734	736
EMTN 10.2019	1,625 %	jährlich am 7. Oktober	1.887	1.892
EMTN 04.2024	1,625 %	jährlich am 7. April	-	5.988
EMTN 04.2030	2,250 %	jährlich am 7. April	-	8.291
EMTN 07.2026	0,625 %	jährlich am 9. Juli	-	2.260
EMTN 07.2030	1,000 %	jährlich am 9. Juli	-	3.617
Hybridanleihe (unbefristet)	4,000 %	jährlich am 17. Dezember	1.639	1.644
Commercial Paper 14-16			111	-
Summe			91.373	111.416
Erstrangige Darlehen			49	150
Vergütung mit Swaps ohne CCS			119	135
Rückstellungen			1.944	1.127
Gesamte aufgelaufene Verbindlichkeiten			93.485	112.828
Verbindlichkeiten für Rechnungen 2020			-	599
Sonstige Steuerverbindlichkeiten			169	5
Summe Sonstige Verbindlichkeiten			169	604

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

Betriebskapitalfazilität/Revolvierende Kreditlinie

Im Oktober 2018 hat Vonovia SE mit der Commerzbank AG über die FINANCE B.V. eine Vereinbarung über

eine neue Betriebsmittelfazilität/revolvierende Kreditfazilität in Höhe von 1.000 Mio. Euro abgeschlossen. Die Betriebsmittelfazilität ist weiterhin aktiv und am 30. September 2020 wurde der Vertrag um ein Jahr von Oktober 2021 bis Oktober 2022 verlängert. Die 2020 vorausbezahlten Vermögenswerte wurden von der alleinigen Gesellschafterin gemäß der Vereinbarung zwischen ihr und dem Unternehmen bezahlt.

14 Zinsen und ähnliche Erträge und Aufwendungen

in Tausend €	Jan.-Dez. 2019 Geprüft	Jan.-Dez. 2020 Geprüft
Zinserträge von verbundenen Unternehmen und Anteilseignern	315.671	319.323
Zinserträge von Dritten	12.770	11.819
Bewertungseffekte durch Ineffektivität	1.969	-
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	330.410	331.142
Zinsaufwendungen aus Euro/EMTN-Anleihen	-195.154	-213.248
Zinsaufwendungen aus der Hybridanleihe (unbefristet)	-40.004	-40.004
Zinsaufwendungen aus Yankee-Anleihe	-11.349	-10.801
Zinsaufwendungen aus der Hybridanleihe (ohne Unbefristung)	-8.595	-
Zinsaufwendungen aus besicherten Finanzierungen	-304	-4.764
Zinsaufwendungen aus befristetem Darlehen	-1.187	-2.272
Vorfälligkeitsentschädigung	-15.353	-
Zinsaufwendungen aus Swaps	-13.229	-13.327
Zinsaufwendungen aus Liquidation-Forward-Swaps	-10.393	-10.393
Sonstige Zinsaufwendungen an Dritte	-19.427	-21.357
Bewertungseffekte durch First-Day-Loss und Ineffektivität	-1.246	-2.665
Nicht erstattungsfähige Finanzierungskosten	-792	-419
Gesamtzinsen und ähnliche Aufwendungen	-317.033	-319.250
Gesamtfinanzergebnis	13.377	11.892

Im Berichtszeitraum wurden 9,6 Mio. € aus der Cashflow-Hedge-Rücklage in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert.

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 wurden vom Gesellschafter zurückgezahlt und sind ebenfalls in den Zinserträgen aus verbundenen Unternehmen und Gesellschaftern enthalten.

15 Sonstige betriebliche Erträge

in Tausend €	Jan.-Dez. 2019 Geprüft	Jan.-Dez. 2020 Geprüft
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen aus Verbindlichkeiten	36	0
Gesamtfreigabe sonstiger Verbindlichkeiten	1	-
Summe	37	0

16 Personalaufwand

Personalaufwendungen werden für Mitarbeiter wie folgt vergütet:

in Tausend €	Jan.-Dez. 2019 Geprüft	Jan.-Dez. 2020 Geprüft
Löhne und Gehälter	515	605
Sozialversicherungsbeiträge	44	40
Summe	559	645

17 Abschreibung des Sachanlagevermögens

Der Abschreibungsaufwand in Höhe von 3.000 € (Januar-Dezember 2019: 6.000 €) betrifft die Abschreibung von Sachanlagen, darunter Büroausstattung.

18 Honorar des Abschlussprüfers

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

Jan.-Dez. 2020 –Geprüft- in Tausend €	Pricewaterhouse- Coopers 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

Jan.-Dez. 2019 –Geprüft- in Tausend €	Pricewaterhouse- Coopers Accountants N.V.	Sonstiges PwC-Netzwerk	Summe PwC Netzwerk
Prüfung des Jahresabschlusses	87	-	87
Sonstige Prüfungsdienstleistungen	-	-	-
Steuerdienstleistungen	-	-	-
Sonstige prüfungsfremde Dienstleistungen	31	-	31
Summe	118	-	118

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 Honorare beziehen sich im Wesentlichen auf die Prüfung des Jahresabschlusses 2020, unabhängig davon, ob die Arbeiten während des Geschäftsjahres durchgeführt wurden

Weitere Prüfungsleistungen umfassen die Vorbereitung von Fragen der CSSF durch PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Sie haben für das Unternehmen weitere nicht prüfungsbezogene Leistungen in Höhe von 32.000 € (Januar-Dezember 2019: 31.000 €) erbracht, diese sind jedoch in „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthalten. Die von PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. erbrachten Nichtprüfungsleistungen 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. 2019 Geprüft	Jan.-Dez. 2020 Geprüft
Beratungskosten	120	83
Vergütung des unabhängigen Abschlussprüfers	87	87
Miete und Leasing	83	84
IT- und Verwaltungskosten	33	31
Sonstige Kosten	44	44
Summe	367	329

Die folgende Tabelle zeigt die finanzielle Verpflichtung für die Büromiete:

in Tausend €	innerhalb von 2021	innerhalb von 2022-2025	nach 2025
Miete und Leasing	105	368	-

20 Ertrags-/Verlustbesteuerung

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

in Tausend €	Jan.-Dez. 2019 Geprüft	Jan.-Dez. 2020 Geprüft
Gewinn vor Steuern	12.482	10.915
Latente Steueransprüche	-541	1.026
Kurzfristige Verbindlichkeiten/ Vermögenswerte	131	359
Körperschaftsteuer	-3.210	-3.123
Periodenergebnis	8.862	9.177

Der effektive Steuersatz beträgt 15,92 % (Januar–Dezember 2019: 29,00 %)

Der effektive Steuersatz beträgt 25,0 % (Januar–Dezember 2019: 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.

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 würden aufgrund des BAPA keine aktiven latenten Steuern auf steuerliche Verlustvorträge berücksichtigt. Die aktiven latenten Steuern resultieren ausschließlich aus der Cashflow-Hedge-Rücklage.

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 ihren verbundenen Unternehmen im Zusammenhang mit den oben genannten Finanzierungsaktivitäten.

22 Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter

Zum 31. Dezember 2020 beschäftigt das Unternehmen fünf Mitarbeiter (zum 31. Dezember 2019: sechs), davon drei Männer und zwei Frauen (zum 31. Dezember 2019: vier 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 2020 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 28,4 Mio. € reduzierte.

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

Entwicklung der Cashflow-Hedge-Rücklage unter Berücksichtigung latenter Steuern

in T € -Geprüft-	Entwicklung			31. Dezember 2020
	1. Januar 2020	Bruttobetrag	Latente Steuern	
Cashflow-Absicherungsrücklage im Zusammenhang mit drei aufgelösten Sicherungsinstrumenten	37.978	-9.626	-	28.352
Zinsswap-Floater 600	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

in T € -Geprüft-	Entwicklung			31. Dezember .2019
	1. Januar 2019	Bruttobetrag	Latente Steuern	
Cashflow-Absicherungsrücklage im Zusammenhang mit drei aufgelösten Sicherungsinstrumenten	47.604	-9.626	-	37.978
Zinsswap-Floater 600	5.618	3.566	-527	8.657
Cross-Currency-Swap	-20.486	-12.688	1.852	-31.322
Entsprechende USD-Anleihen	25.122	4.276	178	29.576
Cashflow-Absicherungsrücklage laut Bilanz	57.858	-14.472	1.503	44.889

Entwicklung von Derivaten

in T € -Geprüft-	Entwicklung							31. Dez. 2020
	Nennwert	1. Januar 2020	Cashflow- Absicherungs- rücklage	Ineffektivitäts- Gewinn- und Verlustrechnung	Gewinn- und Verlustrech- nung am ersten Tag	Neuklassi- 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/Ineffektivität des Cross-Currency-Swap am ersten Tag		-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	

in T € -Geprüft-	Entwicklung							31. Dez. 2019
	Nennwert	1. Januar 2019	Cashflow- Absicherungs- rücklage	Ineffektivitäts- Gewinn- und Verlustrechnung	Gewinn- und Verlustrech- nung am ersten Tag	Neuklassi- fizierung		
Passives Hedge-Accounting	-	-	9.626	-	-	-9.626	-	
Zinsswap-Floater Mär. 2018 4,75 Jahre 3M EURIBOR	600.000	-7.491	-3.566	-	-	-	-11.057	
Cross-Currency-Swap eff. Okt. 2013 10 Jahre USD-Wechselkurs	184.592	27.315	12.688	-	-	-	40.003	
Verlust/Ineffektivität des Cross-Currency-Swap am ersten Tag		-11.626	-	1.969	-1.246	-	-10.903	
		15.689	12.688	1.969	-1.246	-	29.100	
Marktwert (sauber)	784.592	8.198	18.748	1.969	-1.246	-9.626	18.043	
Aufgelaufene Zinsen	-	511	-	-	-	-	545	
Marktwert (schmutzig)	-	8.709	-	-	-	-	18.588	

24 Eventualverbindlichkeiten und Verpflichtungen

Am 2. Dezember 2020 unterzeichnete die FINANCE B.V. einen neuen Kreditvertrag mit der Berlin Hyp AG über einen Betrag von 200 Mio. € für ein besichertes Darlehen. Dieses Darlehen war zum 31. Dezember 2020 noch nicht ausgezahlt. Das Darlehen wird im Februar 2021 ausgezahlt.

25 Weitere Informationen zu den Organen der Gesellschaft

Zum 31. Oktober 2020 hat Thorsten Arsan, vorsitzender Geschäftsführer und Leiter Finanzen und Treasury der Vonovia Finance B.V., das Unternehmen verlassen und sein Amt niedergelegt.

Die Geschäftsführung der Vonovia Finance B.V. besteht zum 31. Dezember 2020 aus zwei Mitgliedern.

Thorsten Arsan, vorsitzender Geschäftsführer

Head of Finance and Treasury, Vonovia Finance B.V. und Head of Front Office, Vonovia SE
> bis 31. Oktober 2020

Iwan Oude Roelink,

Direktor der Vonovia Finance B.V.
> seit 1. November 2020
vorsitzender Geschäftsführer

Rick van Dijk

Direktor der Vonovia Finance B.V.

Die Geschäftsführung hat für das Geschäftsjahr 2020 eine Vergütung in Höhe von 367 T€ (Januar–Dezember 2019: 325 T€) erhalten.

Der Aufsichtsrat besteht derzeit aus fünf Mitgliedern.

Prof. Dr. A. Stefan Kirsten, Vorsitzender des Aufsichtsrats

ehemaliger CFO der Vonovia SE

Helene von Roeder

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 2020 eine Vergütung in Höhe von 18 T€ (Januar–Dezember 2019: 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.

26 Nachfolgende Ereignisse

Nach dem Bilanzstichtag am 31. Dezember 2020 gab das Unternehmen im Rahmen des EMTN-Programms am 20. Januar 2021 eine 500-Millionen-Anleihe aus, die Anleihe 025 hat eine Laufzeit von 20 Jahren und einen Kupon von 1,000 %.

Am 2. Dezember 2020 unterzeichnete die FINANCE B.V. einen neuen Kreditvertrag mit der Berlin Hyp AG über einen Betrag von 200 Millionen Euro für ein besichertes Darlehen. Dieses Darlehen wird am 26. Februar 2021 ausgezahlt.

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

Amsterdam, 8. März 2021

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 Satzung 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 die Zustimmung des Vorstands vorliegt 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 2020 in Höhe von 9.177 T€ (Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2019: Jahresüberschuss 8.862 T€) den anderen Rücklagen zuzuführen.

Der Unabhängige Bestätigungsvermerk ist auf der folgenden Seite zu finden.

Unabhängiger Bestätigungsvermerk

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

Bericht zum Jahresabschluss 2020

Unsere Meinung

Unserer Meinung nach vermittelt der Jahresabschluss der Vonovia Finance B.V. („das Unternehmen“) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Finanzlage des Unternehmens zum 31. Dezember 2020, 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 beigefügten Jahresabschluss 2020 der Vonovia Finance B.V., Amsterdam geprüft:

Der Jahresabschluss umfasst:

- > die Bilanz zum 31. Dezember 2020;
- > die Gewinn- und Verlustrechnung für das dann endende Jahr;
- > die Kapitalflussrechnung für das zu diesem Zeitpunkt endende Jahr; und
- > den Anhang, der die Rechnungslegungsgrundsätze und andere erläuternde Informationen umfasst.

Der bei der Erstellung des Jahresabschlusses angewandte Finanzberichterstattungsrahmen ist Teil 9 von Buch 2 des niederländischen Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Grundlage unseres Urteils

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

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

Unabhängigkeit

Wir sind unabhängig von Vonovia Finance B.V. gemäß der Verordnung der Europäischen Union über spezifische Anforderungen an die Abschlussprüfung von Unternehmen von öffentlichem Interesse, der „Wet toezicht Accountantsorganisaties“ (Wta, Gesetz zur Aufsicht über Prüfungsgesellschaften) und der „Verordening inzake de onafhankelijkheid van Accountants bij“. „assuranceopdrachten“ (ViO, Ethikkodex für professionelle Buchhalter, eine Verordnung in Bezug auf die Unabhängigkeit) und andere relevante Unabhängig-

keitsvorschriften in den Niederlanden. Darüber hinaus haben wir die „Verordening gedrags- en beroepsregels Accountants“ (VGBA, niederländischer Ethikkodex) eingehalten.

Unsere Vorgehensweise in der Prüfung

Überblick und Kontext

Die Haupttätigkeit des Unternehmens ist die Finanzierung von Konzerngesellschaften durch die Ausgabe von Anleihen auf den internationalen Kapitalmärkten. Die Rückzahlung der Anleihen an die Investoren wird von der Vonovia SE garantiert, wie in Anhang 1.1 des Jahresabschlusses angegeben. Das Unternehmen verfügt über derivative Finanzinstrumente, um das Zins- und Währungsrisiko zu mindern. Unser besonderes Augenmerk galt den nachstehend aufgeführten Schwerpunktbereichen, die sich aus der Geschäftstätigkeit des Unternehmens ergeben.

Im Rahmen unserer Prüfungsplanung haben wir die Wesentlichkeit bestimmt und die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss bewertet. Wir haben insbesondere berücksichtigt, wo der Vorstand wichtige Ermessensentscheidungen getroffen hat, beispielsweise in Bezug auf wesentliche rechnungslegungsbezogene Schätzungen, bei denen Annahmen getroffen und zukünftige Ereignisse berücksichtigt wurden, die von Natur aus ungewiss sind. In Anhang 1.5 des Jahresabschlusses beschreibt das Unternehmen die Ermessensbereiche bei der Anwendung der Rechnungslegungsgrundsätze und die Hauptquellen der Schätzungsunsicherheit. Angesichts der erheblichen Schätzungsunsicherheit und des damit verbundenen höheren inhärenten Risikos wesentlicher falscher Angaben bei der Bewertung von Derivaten und der Bewertung von Darlehen an Konzernunternehmen betrachteten wir diese Sachverhalte als besonders wichtige Prüfungssachverhalte, wie im Abschnitt „Wichtige Prüfungssachverhalte“ dieses Berichts dargelegt. Darüber hinaus haben wir die Existenz von Darlehen an Konzerngesellschaften als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt identifiziert, da die Existenz für die Abschlussadressaten von Bedeutung ist.

Wie bei allen unseren Prüfungen haben wir uns auch mit dem Risiko befasst, dass das Management die internen Kontrollen außer Kraft setzt, einschließlich der Beurteilung, ob Anhaltspunkte für eine Voreingenommenheit des Vorstands vorliegen, die das Risiko wesentlicher falscher Angaben aufgrund von Betrug darstellen könnten.

Wir haben sichergestellt, dass das Prüfungsteam über die entsprechenden Fähigkeiten und Kompetenzen verfügt, die für die Prüfung eines Finanzunternehmens erforderlich sind. Wir haben daher Spezialisten für den Bereich der Bewertung in unser Team aufgenommen.

Materialität

Der Umfang unserer Prüfung wird durch die Anwendung der Wesentlichkeit beeinflusst, die im Abschnitt „Unsere Verantwortlichkeiten für die Prüfung des Jahresabschlusses“ näher erläutert wird.

Basierend auf unserem professionellen Ermessen haben wir bestimmte quantitative Schwellenwerte für die Wesentlichkeit festgelegt, einschließlich der Gesamtwesentlichkeit für den Jahresabschluss als Ganzes, wie unten dargelegt. Zusammen mit qualitativen Überlegungen halfen uns diese dabei, die Art, den Zeitpunkt und den Umfang unserer Prüfungshandlungen für die einzelnen Abschlussposten und Offenlegungen zu bestimmen sowie zur Beurteilung der Auswirkung festgestellter falscher Darstellungen, sowohl einzeln als auch insgesamt, auf den Jahresabschluss als Ganzes und auf unser Prüfungsurteil.

Nach unserem fachmännischen Ermessen haben wir die Wesentlichkeit für den Gesamtabschluss auf 177.000.000 € (2019: 154.000.000 €) festgelegt. Als Grundlage für unsere Beurteilung haben wir 1% der Bilanzsumme herangezogen. Als primäre Benchmark verwendeten wir die Bilanzsumme, eine allgemein anerkannte Prüfungspraxis, basierend auf unserer Analyse des gemeinsamen Informationsbedarfs der Stakeholder. Aufgrund der Art der Geschäftstätigkeit des Unternehmens sind die Beträge in der Bilanz im Verhältnis zu den Posten „Sonstige betriebliche Erträge“, „Personalaufwand“, „Abschreibungen auf Sachanlagen“, „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ und „Einkommensteuer“ hoch. Basierend auf qualitativen Überlegungen führten wir Prüfungshandlungen für diese Posten der Gewinn- und Verlustrechnung durch und legten dabei einen Richtwert von 10% der Gesamtsumme dieser Ausgaben zugrunde.

Wir berücksichtigen auch fehlerhafte Darstellungen und/oder mögliche Fehldarstellungen, die unserer Einschätzung nach aus qualitativen Gründen wesentlich sind.

Wir haben mit dem Aufsichtsrat vereinbart, dass wir ihm im Rahmen unserer Prüfung festgestellte Falschdarstellungen über 8.850.000 Euro (2019: 7.700.000 Euro) sowie Falschdarstellungen unterhalb dieses Betrags, die aus unserer Sicht aus qualitativen Gründen eine Meldung rechtfertigen, melden werden.

Wichtige Prüfungsangelegenheiten

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen für die Prüfung des Jahresabschlusses von größter Bedeutung waren. Die wesentlichen Prüfungssachverhalte haben wir dem Aufsichtsrat mitgeteilt. Die wesentlichen Prüfungssachverhalte spiegeln nicht alle im Rahmen unserer Prüfung festgestellten und von uns erörterten Sachverhalte umfassend wider. In diesem Abschnitt haben wir die wichtigsten Prüfungssachverhalte beschrieben und eine Zusammenfassung der Prüfungshandlungen beigefügt, die wir zu diesen Sachverhalten durchgeführt haben.

Wir haben die wesentlichen Prüfungssachverhalte im Rahmen unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt. Wir geben keine gesonderten Prüfungsurteile zu diesen Sachverhalten oder zu bestimmten Elementen des Jahresabschlusses ab. Alle Kommentare oder Beobachtungen, die wir zu den Ergebnissen unserer Verfahren gemacht haben, sollten in diesem Zusammenhang gelesen werden.

Aufgrund der Beschaffenheit des Unternehmens ändern sich wichtige Prüfungsaspekte von Jahr zu Jahr nicht wesentlich. Im Vergleich zum letzten Jahr gab es keine Änderungen bei den wichtigsten Prüfungsangelegenheiten.

Bewertung der Darlehen an Konzerngesellschaften

Anhang 6

Wir betrachteten die Bewertung der Darlehen an Konzerngesellschaften, wie in Anhang 6 zum Jahresabschluss offengelegt, in Höhe von insgesamt 17.707.678.000 € als einen besonders wichtigen Prüfungssachverhalt. Dies liegt daran, dass der Vorstand objektive Hinweise auf eine Wertminderung identifizieren muss, was sehr wichtig und wertschätzend ist, und an den möglichen wesentlichen Auswirkungen, die eine Wertminderung auf den Jahresabschluss haben kann.

Der Vorstand 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.

Der Vorstand hat keine objektiven Anhaltspunkte dafür identifiziert, dass ein Kredit wertgemindert ist. Wie in Anhang 1.3.1 zum Jahresabschluss dargelegt, ist der Vorstand des Unternehmens zu der Einschätzung gelangt, dass die Auswirkungen von Covid-19 auf das Unternehmen aufgrund der Branche, in der die Gruppe tätig ist, begrenzt waren. Wie in Anhang 6 zum Jahresabschluss offengelegt, wurde das Unternehmen nicht dazu aufgefordert und wurde auch nicht dazu aufgefordert, Zahlungsausfälle für seine Darlehen an Konzernunternehmen zu gewähren.

Bestehen der Darlehen an Konzerngesellschaften

Anhang 6

Wir betrachteten die Existenz der Darlehen an Konzerngesellschaften, wie in Anhang 6 zum Jahresabschluss offengelegt, in Höhe von insgesamt 17.707.678.000 € als einen besonders wichtigen Prüfungssachverhalt. Aufgrund der Größe des Kreditportfolios und der Bedeutung der Existenz für die Adressaten des Jahresabschlusses ist eine erhebliche Aufmerksamkeit des Abschlussprüfers erforderlich.

Derivatbewertung

Anmerkung 23

Wir betrachteten den beizulegenden Zeitwert des Derivateportfolios in Höhe von 18.370.000 € positiv und 9.102.000 € negativ, wie in Anhang 23 zum Jahresabschluss offengelegt und bei der Prüfung der Wirksamkeit von Sicherungsgeschäften des Unternehmens verwendet, als einen wichtigen Prüfungssachverhalt. Dies ist auf die Art des Portfolios zurückzuführen, das längerfristige Zinsswaps und Zinsswaps in verschiedenen Währungen umfasst. Der Vorstand 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. Der Markt für diese Swaps ist nicht vollständig liquide und daher ist die Bewertung ein komplexer Bereich.

Bericht über die anderen im Jahresbericht enthaltenen Informationen

Neben dem Jahresabschluss und unserem Bestätigungsvermerk dazu enthält der Finanzbericht weitere Informationen, die Folgendes umfassen:

- > der Bericht des Aufsichtsrats 2020;
- > der Lagebericht 2020; und
- > die sonstigen Informationen gemäß Teil 9 von Buch 2 des niederländischen Bürgerlichen Gesetzbuches;

Wir haben die folgenden Verfahren durchgeführt, um die Einschätzung des Vorstands hinsichtlich möglicher Verlustereignisse zur Unterstützung der Bewertung der Darlehen an Vonovia SE-Konzerngesellschaften zu testen:

- > Wir haben die Finanzlage der Kontrahenten von Darlehen an Konzernunternehmen und Bürgen sowie ihre Fähigkeit, den Nominalwert und die Zinsen an das Unternehmen zurückzuzahlen, anhand beobachtbarer Daten von Ratingagenturen, aktueller Finanzdaten (z. B. aktuelle Finanzinformationen und Cashflows) und anderer öffentlich verfügbarer Daten bewertet.
- > Im Rahmen unseres Verfahrens haben wir den Standpunkt des Vorstands zu den Auswirkungen des COVID-19 auf die Finanzlage der Kontrahenten der Darlehen an die Konzerngesellschaften beurteilt.

Die Beurteilung durch den Vorstand erachteten wir als ausreichend anspruchsvoll. Unsere oben beschriebenen Verfahren zeigten keine wesentlichen Unterschiede.

Wir haben die folgenden Verfahren durchgeführt, um die Existenz der Darlehen an Unternehmen der Vonovia SE-Gruppe zu belegen:

- > Wir haben die Existenz der Kredite mit den Kontrahenten umfassend bestätigt.
- > Wir haben analytische Verfahren zum Zusammenhang zwischen den Darlehen an Konzernunternehmen und den von der Gesellschaft ausgegebenen börsennotierten Anleihen durchgeführt.
- > Wir haben Zinsbelege mit Kontoauszügen verglichen.

Basierend auf den oben beschriebenen Verfahren stellten wir keine wesentlichen Unterschiede fest.

Zur Unterstützung der Bewertung von Derivaten haben wir folgende Verfahren durchgeführt:

- > Wir haben unabhängig eine Diskontkurve erstellt und den beizulegenden Zeitwert von Derivaten neu berechnet. Wir verglichen unseren berechneten beizulegenden Zeitwert mit der Berechnung des beizulegenden Zeitwerts des Kunden.

Basierend auf den oben beschriebenen Verfahren konnten wir keine wesentlichen Unterschiede feststellen.

Basierend auf den im Folgenden beschriebenen Verfahren kommen wir zu dem Schluss, dass die anderen Informationen:

- > im Einklang mit dem Jahresabschluss stehen und keine wesentlichen falschen Angaben enthalten; und
- > die Information enthält, die gemäß Teil 9 von Buch 2 des niederländischen Bürgerlichen Gesetzbuchs erforderlich ist.

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

Durch die Durchführung unserer Verfahren erfüllen wir die Anforderungen von Teil 9 von Buch 2 des niederländischen Bürgerlichen Gesetzbuchs und der niederländischen Norm 720. Der Umfang dieser Prüfungshandlungen war wesentlich geringer als der Umfang der Prüfungshandlungen, die wir im Rahmen unserer Prüfung des Jahresabschlusses durchgeführt haben.

Der Vorstand ist für die Erstellung der sonstigen Informationen verantwortlich, einschließlich des Lageberichts und der sonstigen Informationen gemäß Teil 9 von Buch 2 des niederländischen Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Bericht über andere gesetzliche und behördliche Anforderungen

Unser Mandat

Wir wurden im Juli 2013 vom Aufsichtsrat nach Beschlussfassung der Hauptversammlung zum Abschlussprüfer der Vonovia Finance B.V. bestellt. Unsere Ernennung wird jährlich von den Aktionären erneuert, was einer ununterbrochenen Amtszeit von insgesamt acht Jahren entspricht.

Keine verbotenen Nichtprüfungsdienstleistungen

Nach unserem besten Wissen und Gewissen haben wir keine verbotenen Nichtprüfungsdienstleistungen im Sinne von Artikel 5 Absatz 1 der Europäischen Verordnung über besondere Anforderungen an die Abschlussprüfung bei Unternehmen von öffentlichem Interesse erbracht.

Erbrachte Dienstleistungen

Die Dienstleistungen, die wir zusätzlich zur Prüfung für das Unternehmen für den Zeitraum erbracht haben, auf den sich unsere gesetzliche Prüfung bezieht, sind in Anhang 18 zum Jahresabschluss offengelegt.

Verantwortung für den Jahresabschluss und die Prüfung

Verantwortung des Vorstands und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss

Der Vorstand ist verantwortlich für:

- > die Erstellung und angemessene Präsentation des Jahresabschlusses gemäß Teil 9 von Buch 2 des niederländischen Bürgerlichen Gesetzbuchs; und für
- > die interne Kontrolle, die der Vorstand als notwendig erachtet, um die Erstellung des Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Angaben ist, sei es aufgrund von Betrug oder Fehlern.

Im Rahmen der Aufstellung des Jahresabschlusses obliegt es dem Vorstand, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Auf der Grundlage des erwähnten Finanzberichterstattungsrahmens sollte der Vorstand den Jahresabschluss auf der Grundlage

der Fortführung der Geschäftstätigkeit erstellen, es sei denn, der Vorstand beabsichtigt entweder, das Unternehmen zu liquidieren oder den Geschäftsbetrieb einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu. Der Vorstand sollte im Jahresabschluss Ereignisse und Umstände offenlegen, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit des Unternehmens zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen könnten.

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

Unsere Verantwortlichkeiten für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Verantwortung besteht darin, einen Prüfungsauftrag so zu planen und durchzuführen, dass wir ausreichende und geeignete Prüfungsnachweise erhalten, die als Grundlage für unser Prüfungsurteil dienen. Unser Ziel besteht darin, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Angaben ist, sei es aufgrund von Betrug oder Irrtümern, und einen Bestätigungsvermerk zu erstellen, der unser Prüfungsurteil enthält. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes, aber nicht absolutes Maß an Sicherheit, das es möglich macht, dass wir nicht alle wesentlichen falschen Angaben erkennen. Aufgrund von Betrug oder Irrtümern kann es zu falschen Angaben kommen. Sie gelten als wesentlich, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden kann, dass sie die auf der Grundlage des Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen der Adressaten beeinflussen.

Die Wesentlichkeit beeinflusst die Art, den Zeitpunkt und den Umfang unserer Prüfungshandlungen sowie die Bewertung der Auswirkung festgestellter falscher Angaben auf unser Prüfungsurteil.

Eine detailliertere Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten finden Sie im Anhang unseres Berichts.

Rotterdam, 8. März 2021

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Das Original wurde unterschrieben von
J. IJspeert RA

Anhang zu unserem Bestätigungsvermerk zum Jahresabschluss 2020 der Vonovia Finance B.V.

Zusätzlich zu den Angaben in unserem Bestätigungsvermerk haben wir in diesem Anhang unsere Verantwortlichkeiten für die Prüfung des Jahresabschlusses weiter dargelegt und erläutert, was eine Prüfung beinhaltet.

Die Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Wir haben während der gesamten Prüfung professionelles Urteilsvermögen geübt und professionelle Skepsis im Einklang mit den niederländischen Prüfungsstandards, ethischen Anforderungen und Unabhängigkeitsanforderungen bewahrt. Unsere Prüfung umfasste unter anderem Folgendes:

- > Erkennen und Bewerten der Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss, sei es aufgrund von Betrug oder Irrtum, Entwurf und Durchführung von Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken und Einholen von Prüfungsnachweisen, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, eine wesentliche falsche Darstellung aufgrund von Betrug nicht aufzudecken, ist höher als die eines Fehlers, da Betrug Absprachen, Fälschungen, absichtliche Auslassungen, falsche Darstellungen oder die absichtliche Außerkraftsetzung interner Kontrollen beinhalten kann.
- > Erlangung eines Verständnisses der für die Prüfung relevanten internen Kontrolle, um Prüfungshandlungen zu entwerfen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrolle des Unternehmens abzugeben.
- > Bewertung der Angemessenheit der verwendeten Rechnungslegungsgrundsätze und der Angemessenheit der Rechnungslegungsschätzungen und damit verbundenen Offenlegungen des Vorstands.
- > Schlussfolgerung über die Angemessenheit der vom Vorstand angewandten Rechnungslegungsgrundlage der Unternehmensfortführung und auf der Grundlage der erhaltenen Prüfungsnachweise Schlussfolgerung darüber, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen und/oder Bedingungen besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Wenn wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die entsprechenden Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu ändern. Unsere Schlussfolgerungen basieren auf den

bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweisen und werden im Zusammenhang mit unserem Prüfungsurteil zum Jahresabschluss als Ganzes getroffen. Zukünftige Ereignisse oder Bedingungen können jedoch dazu führen, dass die Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortgeführt wird.

- > Bewertung der Gesamtdarstellung, Struktur und des Inhalts des Jahresabschlusses, einschließlich der Offenlegungen, und Beurteilung, ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Transaktionen und Ereignisse in einer Weise darstellt, die eine faire Darstellung gewährleistet.

Wir kommunizieren mit dem Aufsichtsrat unter anderem über den geplanten Umfang und Zeitpunkt der Prüfung sowie über wesentliche Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger wesentlicher Mängel im internen Kontrollsystem, die wir im Rahmen unserer Prüfung feststellen. In diesem Zusammenhang stellen wir auch einen ergänzenden Bericht an den Prüfungsausschuss gemäß Artikel 11 der EU-Verordnung über besondere Anforderungen an die Abschlussprüfung bei Unternehmen von öffentlichem Interesse aus. Die in diesem Zusatzbericht enthaltenen Informationen stimmen mit unserem Prüfungsurteil in diesem Bestätigungsvermerk überein.

Wir geben dem Aufsichtsrat eine Erklärung ab, dass wir die relevanten ethischen Anforderungen an die Unabhängigkeit eingehalten haben, und kommunizieren mit ihm alle Beziehungen und sonstigen Angelegenheiten, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken; und gegebenenfalls die damit verbundenen Maßnahmen zur Beseitigung von Bedrohungen oder angewendeten Schutzmaßnahmen.

Aus den mit dem Aufsichtsrat kommunizierten Sachverhalten ermitteln wir diejenigen Sachverhalte, die für die Prüfung des Jahresabschlusses des aktuellen Zeitraums von größter Bedeutung waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder Vorschriften schließen die öffentliche Offenlegung des Sachverhalts aus oder wenn in äußerst seltenen Fällen die Nichtmitteilung des Sachverhalts im öffentlichen Interesse liegt.

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

www.vonovia.de