

Value Management & Research AG

Zusammengefasster Konzernlagebericht und Lagebericht der VMR Group für das Geschäftsjahr 2021

Inhaltsverzeichnis

Geschäftsmodell der Value Management & Research AG	3
Wesentliche Standorte.....	4
Erklärung zur Unternehmensführung	4
Mitarbeiter	6
Zielsetzungen und Strategien	6
Steuerungssystem, interne Kontrollsysteme	7
Wirtschaftsbericht	8
Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen.....	8
Geschäftsverlauf.....	9
Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.....	12
Erträge und Aufwendungen	12
Finanzlage	14
Vermögenslage.....	16
Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren.....	18
Nachtragsbericht.....	18
Bericht über die erwartete Entwicklung sowie über Chancen und Risiken	19
Ausblick für die VMR Group	19
Risikobericht	20
Chancenbericht.....	23
Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem mit Relevanz für den Konzernrechnungslegungsprozess	23
Risikoberichterstattung im Zusammenhang mit dem Einsatz von Finanzinstrumenten.....	24
Vergütungsbericht.....	24
Übernahmerelevante Angaben.....	24
Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals	24
Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen	24
Beteiligungen am Kapital, die 10% der Stimmrechte überschreiten	24
Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen	25
Art der Stimmrechtskontrolle, wenn Arbeitnehmer am Kapital beteiligt sind und ihre Kontrollrechte nicht unmittelbar ausüben	25
Gesetzliche Vorschriften und Bestimmungen der Satzung über die Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern und die Änderung der Satzung.....	25
Befugnisse des Vorstands, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen	25
Wesentliche Vereinbarungen, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen	26

Entschädigungsvereinbarungen der Gesellschaft, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit Vorstandsmitgliedern oder Arbeitnehmern getroffen sind	26
Zukunftsbezogene Aussagen	26
Lagebericht der VMR AG (Angaben zum Einzelabschluss).....	27
Erträge und Aufwendungen.....	27
Finanzlage	27
Vermögenslage.....	27
Erklärung zur Unternehmensführung	27
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	28

Geschäftsmodell der Value Management & Research AG

Die Value Management & Research AG, kurz VMR AG, ist eine Holdinggesellschaft für eine Gruppe von Unternehmen in der Finanzanlagenvermittlung. Im November 2020 gelang der VMR AG der Eintritt in das Segment „Immobilien-Beteiligungen“, welches im Geschäftsjahr 2021 deutlich ausgeweitet werden konnte. Der Konzern erzielt seither Erträge aus der Vermietung, Verwaltung und dem Verkauf von Immobilien. Das im März 2019 durch eine Mehrheitsbeteiligung an einem Unternehmen der Versicherungsvermittlung implementierte Segment „Versicherungsvermittlung“ wurde zum 30. Dezember 2021 zum Teil veräußert. Die verbliebenen Anteile (25,001%) werden gemäß notariell beurkundetem Vertrag im Geschäftsjahr 2022 verkauft.

Die VMR AG war im Geschäftsjahr 2021 einzuteilen in drei wesentliche Geschäftssegmente:

1. Finanzanlagenvermittlung
2. Immobilien-Beteiligungen
3. Versicherungsvermittlung

Zum Segment **Finanzanlagenvermittlung** zählen:

- 4 Free AG
- Fondsvermittlung24.de GmbH
- Fondsvermittlung24.de Geschlossene Beteiligungen GmbH
- DGF Deutsche Gesellschaft für Finanzanalyse mbH
- G.O. Duwensee & Partner GmbH

Die DDAG Deutsche Direktanlage AG, Hamburg, wurde im Dezember 2021 vollständig veräußert, so dass das Segment Finanzanlagenvermittlung zum 31. Dezember 2021 aus den vorgenannten fünf Tochterunternehmen besteht.

Das „neue“ Segment **Immobilien-Beteiligungen** bildete ab dem 1. Quartal 2021 zunächst die NSI Sachsen Portfolio GmbH (kurz: NSI Sachsen) mit ihren in 2021 erworbenen Tochterunternehmen Wohnungsbaugesellschaft Zwickauer Land mbH und St. Jacobus Grundbesitz Sachsen GmbH. Mit Kaufvertrag vom 16. Dezember 2021 wurde das Segment deutlich ausgeweitet. Die VMR AG erwarb 88,72% der Anteile an der NSI Netfonds Structured Investments GmbH (kurz: NSI Netfonds) mit ihren 100%tigen Tochterunternehmen NSI Immobilien Portfolio Erste GmbH, NSI Immobilien Portfolio Zweite GmbH, NSI Immobilien Portfolio Dritte GmbH sowie der 90%tigen Tochtergesellschaft PG Lüneburg 1 GmbH i.L. und der 89,1%tigen Tochtergesellschaft Rungholt 1 GmbH.

Die Haupttätigkeitsbereiche der NSI Netfonds sind der Einkauf, die Aufbereitung, Entwicklung und Vermarktung von Immobilien sowie die Beteiligung an Liegenschaften, Bauträgergesellschaften und Projektentwicklern. Dabei erfolgen der Einkauf, die Aufbereitung, die Entwicklung und Vermarktung der Immobilien durch die NSI Netfonds selbst und/oder durch die Tochtergesellschaften. Im Rahmen ihrer operativen Geschäftstätigkeit ist die NSI Netfonds in vier Immobilienbereichen (Globalobjekte, Private Placement-Objekte, Anleihe-Objekte sowie Wopri-Objekte) tätig, bei welchen sie jeweils verschiedene Funktionen übernimmt. Wohnimmobilien, die sich zur Wohnungsprivatisierung eignen, werden als Wopri-Objekte bezeichnet. Im Rahmen ihrer Tätigkeit wird die NSI Netfonds im Immobilienbereich der Wopri-Objekte Anbieter und deren Immobilien für die Netfonds AG (vor)prüfen, Vertriebsvereinbarungen einholen und ggf. exklusive Vertriebsaufträge von Immobilienanbietern annehmen bzw. für die Netfonds AG einholen.

Das Segment **Versicherungsvermittlung** bildet die mitNORM GmbH. Die Ertragszahlen aus diesem Segment gehen in 2021 für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Dezember 2021 in das Konzernergebnis der VMR AG ein. Nach der Veräußerung von 25% der gehaltenen 50,001% der Geschäftsanteile im Dezember 2021 hält die VMR AG zum 31. Dezember 2021 noch 25,001% an der mitNorm. Die verbliebenen Anteile

sollen nach den geschlossenen Verträgen in 2022 veräußert werden und werden zum Stichtag als zur Veräußerung gehaltene Anteile im Umlaufvermögen in den Sonstigen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerten bilanziert. Zum 31. Dezember 2021 arbeiteten ca. 140 an die mitNORM GmbH angeschlossene Berater sowie zahlreiche Markenbotschafter an über 20 Standorten Deutschlands als selbstständige Unternehmer nach dem Konzept der mitNORM GmbH. Von Hannover aus werden die angeschlossenen Berater in ihrer Vertriebsarbeit betreut sowie die Aus- und Weiterbildungen koordiniert.

Die Ertragslage der Geschäftssegmente Finanzanlagen- und Versicherungsvermittlung ist von den Marktentwicklungen Deutschlands abhängig, wobei das Segment Finanzanlagenvermittlung in erster Linie mit den Kapitalmarktentwicklungen korreliert, während das Segment der Versicherungsvermittlung auch in schwächeren Kapitalmarktphasen eine gute Ertragslage verzeichnen sollte. Zielgruppen der Unternehmen sind sowohl selbstbestimmt handelnde Kunden, sogenannte „Execution Only-Kunden“, als auch Kunden mit ganzheitlichem Beratungsbedarf.

Für die Unternehmen der Finanzanlagen- und Versicherungsvermittlung bilden die Betreuungs- und Beratungsbeziehungen zu Endkunden und die daraus hervorgehenden Provisions- und Courtageansprüche gegenüber Produktgebern, z.B. Depotbanken, Fonds- und Versicherungsgesellschaften den relevantesten Ertragsfaktor. Das Management der Courtage- und Vertriebsvereinbarungen mit Produktgebern und die Abrechnung der Provisions- und Courtageansprüche übernimmt die Netfonds Gruppe.

Die Ertragslage des Segments Immobilien-Beteiligungen steht in enger Verbindung mit den Entwicklungen am deutschen Immobilienmarkt. Vor dem Hintergrund steigender Mieten und weiter zunehmender Immobilienpreise erhofft sich die VMR AG aus diesem Segment hohe zukünftige Zuflüsse sowohl aus der Vermietung als auch aus künftigen Veräußerungen von Immobilien.

Wesentliche Standorte

Die VMR hat ihren Hauptsitz seit September 2019 in Hamburg.

Am Firmensitz der VMR AG befinden sich im Bereich **Finanzanlagenvermittlung** die 4 Free AG, die Fondsvermittlung24.de GmbH, die Fondsvermittlung24.de Geschlossene Beteiligungen GmbH sowie die DGF Deutsche Gesellschaft für Finanzanalyse mbH. Diese Unternehmen konzentrieren sich auf die telefonische Betreuung und Online-Betreuung ihrer Kunden.

Die G.O. Duwensee & Partner GmbH hat ihren Sitz in Karlsruhe.

Der Bereich **Immobilien-Beteiligung** hat den Firmensitz ebenfalls zum Großteil in Hamburg. Die NSI Sachsen Portfolio GmbH hat ihren Sitz in Hamburg. Die Wohnungsbaugesellschaft Zwickauer Land mbH und die St. Jacobus Grundbesitz Sachsen GmbH haben ihren Sitz in Zwickau.

Die NSI Netfonds Structured Investments GmbH hat auch ihren Hauptsitz in Hamburg. Am Firmensitz der NSI Netfonds befinden sich die NSI Immobilien Portfolio Erste GmbH, NSI Immobilien Portfolio Zweite GmbH, NSI Immobilien Portfolio Dritte GmbH, PG Lüneburg 1 GmbH i.L. und Rungholt 1 GmbH.

Die im Bereich **Versicherungsvermittlung** tätige mitNORM GmbH befindet sich mit ihrem Hauptsitz in Hannover. Ihre Kunden werden durch die mitNORM-Berater betreut. Die Betreuung findet sowohl über Online-Medien (Skype etc.), Telefon als auch in Präsenzterminen statt.

Erklärung zur Unternehmensführung

Der Vorstand und der Aufsichtsrat haben die Erklärung nach § 161 AktG abgegeben und den Aktionären im Internet (<https://vmr-group.de/>) dauerhaft zugänglich gemacht.

Für das Segment **Finanzanlagenvermittlung** stellt der Vorstand der 4 Free AG in regelmäßigen Abständen einen Bericht über die Entwicklung von Investmentfonds-Beständen, Neukunden, Provisions- bzw. Umsatzerlösen, Personalkosten dem Vorstand und Aufsichtsrat der VMR AG zur Verfügung. Daneben überwacht der Vorstand der 4 Free AG die Zahlungsziele in der Fremdkapitalausstattung und versorgt den Vorstand der VMR AG mit entsprechenden Auswertungen.

Für das Segment **Immobilien-Beteiligungen** erstellen die Geschäftsführungen der NSI Sachsen und der NSI Netfonds in regelmäßigen Abständen Berichte und Analysen über die Auslastung der Wohnimmobilien sowie die Entwicklung der Mieterlöse. Zudem erfolgt ein enger Austausch mit dem Vorstand und dem Aufsichtsrat der VMR AG zum Stand der Veräußerung einzelner gehaltener Immobilien. Zahlungsziele in der Fremdkapitalausstattung werden in enger Zusammenarbeit zwischen den Geschäftsführungen und dem Vorstand der VMR AG überwacht. Für sämtliche bedeutende Verträge und Dokumente gibt es im Immobilien-Bereich verbindliche Standards, um rechtliche Risiken zu vermeiden. Alle Ankaufs- und Verkaufsverträge sowie Teilungserklärungen werden im Einzelfall auf Übereinstimmung mit den Standards geprüft, sämtliche Besonderheiten mit dem Vorstand und dem Aufsichtsrat der VMR AG abgestimmt.

Für das Segment der **Versicherungsvermittlung** erstellt die Geschäftsführung der mitNORM GmbH in regelmäßigen Abständen einen Bericht über die Entwicklung von Beratungskapazitäten (Senior- und Junior-Vermittler), Provisionserlösen und Betriebskosten. Zahlungsziele in der Fremdkapitalausstattung überwacht die Geschäftsführung der mitNORM GmbH eigenständig und berichtet gegenüber dem Vorstand der VMR AG mit entsprechenden Auswertungen.

Parallel stellt die Netfonds Gruppe dem Vorstand der VMR AG Reportings zur Provisionsabrechnung der 4 Free AG, der Fondsvermittlung24.de GmbH, der DGF Deutsche Gesellschaft für Finanzanalyse mbH und der mitNORM GmbH zur Verfügung.

Die bereitgestellten Berichte, Auswertungen und Reportings unterstützen die enge Abstimmung zwischen dem Vorstand der VMR AG und der Geschäftsführung von 4 Free AG und mitNORM GmbH.

In diesem Zusammenhang werden die Marktpreisrisiken überwacht. Die Steuerung der Marktpreisrisiken erfolgt auf Einzel Ebene. Eine operative Sensitivitätsanalyse hinsichtlich des Marktpreisrisikos wird für den Konzern nicht durchgeführt, da Zins- und Währungsrisiken für den Konzern von untergeordneter Bedeutung sind.

Durch die Konzentration der Geschäftstätigkeit auf wenige überschaubare Assets erfolgt die Überwachung des Adressenausfallrisikos auf individueller Basis. Soweit Risiken aus Investitionen in diese Assets erwachsen, beschränken sie sich auf die Buchwerte.

Aus den vorgenannten Erläuterungen geht hervor, wie die Gruppe Risiken mit großer Auswirkung auf das weitere Fortbestehen feststellt und geeignete Management-Maßnahmen und Abläufe zur Risikovermeidung trifft. Ein wesentlicher Teil des Risikomanagements besteht aber auch darin, Risiken darzustellen, aus denen mögliche Schäden entstehen können sowie das Eintreten dieser durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden.

Die Gesellschaft ist maßgeblich vom Ergebnis ihrer Beteiligungen geprägt. Eine wesentliche Minderung der Ertragskraft der 4 Free-Gruppe, der G.O. Duwensee & Partner GmbH oder der NSI Sachsen und NSI Netfonds mit ihren jeweiligen Tochtergesellschaften beeinträchtigt die Werthaltigkeit der jeweiligen Beteiligung in der Konzernbilanz stark. Das Management der VMR-Gruppe betreut und kontrolliert ihre Tochtergesellschaften aktiv, um eine dauerhafte Minderung der Werthaltigkeit zu vermeiden.

Die VMR AG hat zum 31. Dezember 2021 einen Vorstand und keine weiteren Mitarbeiter, die bei der Konzernobergesellschaft VMR AG angestellt sind. Ein Ausfall des einzigen Vorstandsmitglieds birgt für die Gesellschaft ein Risiko, da die Person kurzfristig nur schwer zu ersetzen wäre. Der Aufsichtsratsvorsitzende würde in einem solchen Fall kurzfristig die Aufgaben des Vorstandes übernehmen, bis ein Ersatz-Vorstandsmitglied gefunden ist. Wesentliche Aufgaben wie z. B. die laufende Buchführung, das Management der Vertriebs- und Courtagevereinbarungen von Finanzanlagenvermittlungen und der Vertrieb im Bereich Immobilien-Beteiligungen wurden an verschiedene externe Dienstleister ausgelagert.

Die bestehenden Leitlinien des Risikomanagements werden jährlich überprüft und an die veränderte strategische Ausrichtung angepasst. Das gelebte Risikomanagement verbindet die Gesamtheit aller organisatorischen Regelungen und Maßnahmen zur Risikofrüherkennung und -steuerung, um den Fortbestand der VMR sicherzustellen. Das Risikomanagement konzentriert sich vor allem auf Störpotentiale, die eine Bedrohung für den Erfolg oder die Existenz der Gesellschaft darstellen.

Die sich aus dem Finanzmarktintegritätsstärkungsgesetz (FISG) seit 2021 ergebenden Vorgaben des neu eingeführten § 91 Abs. 3 AktG ergänzen verpflichtend die Unternehmensführung von börsennotierten Gesellschaften im Hinblick auf die Einrichtung eines dem Unternehmen angemessenen und wirksamen Risikomanagementsystems. VMR AG berücksichtigt diese erweiterten Vorschriften bei der Einrichtung und Fortentwicklung des Risikomanagementsystems.

Die Gesellschaft hat das Risikomanagement als kontinuierlichen Prozess ausgestaltet, der sich aus fest definierten Bestandteilen zusammensetzt. Basierend auf der Risikoleitlinie bilden die Risikoidentifizierung, Risikobewertung, Risikosteuerung und Risikoüberwachung die Kernkomponenten des Risikomanagementprozesses. Die aus dem Risikomanagement gewonnenen Erkenntnisse werden ausgewertet und fließen in die Maßnahmenentwicklung zur Verbesserung des Risikomanagementprozesses ein.

Mitarbeiter

Am Stichtag 31. Dezember 2021 beschäftigt die Gruppe 49 Mitarbeiter, gezählt in Köpfen und inkl. Vorständen, Geschäftsführern, Teilzeitangestellten und geringfügig Beschäftigten (31. Dezember 2020: 36 Mitarbeiter).

Zielsetzungen und Strategien

Das Segment **Finanzanlagenvermittlung** verfolgt die Strategie der Kostenführerschaft, d.h. die Betriebsprozesse sind standardisiert, größtenteils automatisiert und damit der Personalaufwand minimiert. Nachdem die Vorjahre von Restrukturierungsaufwendungen zur Betriebskostenminimierung geprägt waren, bildet dieser Bereich seit 2019 die Cash Cow innerhalb der VMR AG.

Der Bereich **Immobilien-Beteiligungen** entstand durch den Erwerb der Gesellschaft NSI Sachsen Portfolio GmbH Ende 2020 sowie eines entsprechenden Immobilien-Portfolios mit Wirkung auf den 1. März 2021. Hierdurch gelang der VMR AG der Eintritt in den Immobilienmarkt. Seitdem liegt der Fokus des Konzerns unter anderem auf dem Ausbau dieses Bereichs. Der Auf- und Ausbau gelang im März 2021 zunächst durch den vorgenannten Erwerb von 89,5% der Anteile an der Wohnungsgesellschaft Zwickauer Land mbH (WZL) sowie der St. Jacobus Grundbesitz Sachsen GmbH (StJ). Die VMR AG erzielt seither Erträge aus der Vermietung, Verwaltung und dem Verkauf von Immobilien.

Eine starke Ausweitung des Immobilienbereichs ergab sich im Dezember 2021 durch den Erwerb der NSI Netfonds Structured Investments GmbH mit ihren Tochtergesellschaften und der entsprechenden Immobilien-Portfolios.

Die Strategie der NSI Netfonds und insbesondere der NSI Sachsen zielt auf ein nachhaltiges Wachstum des Wohnimmobilienportfolios ab. Die beiden wesentlichen Ertragsquellen sind dabei die stabilen Cashflows aus Mieteinnahmen sowie kontinuierliche Veräußerungen von zum überwiegenden Anteil bereits entwickelten Immobilien, die in der Regel den Großteil der Umsatzerlöse erwirtschaften. Das Immobilienvermögen sowie der Anteil der Mieterlöse am Umsatz sollen trotz der Veräußerungen durch überproportional mehr Zukäufe stetig gesteigert werden. Der Immobiliensektor soll somit zukünftig kontinuierlich erweitert werden und dient der Diversifikation des Gesamtportfolios der VMR AG.

Die VMR AG erwarb 2019 den Bereich **Versicherungsvermittlung** in Form einer Mehrheitsbeteiligung an der mitNORM GmbH. Ziel war der Eintritt in den Wachstumsmarkt der normierten Versicherungsberatung und der

Vorstoß in ein deutlich höheres Umsatzniveau. Die gesetzten Ergebnis- und Wachstumsziele konnten in den nachfolgenden Geschäftsjahren jedoch nicht erreicht werden. Die ausbleibenden Ergebnisse und der zunehmende Fokus auf den Immobilienbereich führten Ende 2021 zu der Entscheidung zunächst 25% der Anteile an der mitNorm zu veräußern. Die verbleibenden 25,001% der VMR AG an der Gesellschaft werden gemäß notariell beurkundetem Vertrag im Dezember 2022 verkauft.

Steuerungssystem, interne Kontrollsysteme

Geschäftsmodell und Unternehmensgröße der VMR AG erlauben eine pragmatische Überwachung von Geschäftsverlauf, wirtschaftlicher Lage und Risiken. Die Wertschöpfung besteht im Kern aus dem Vertrieb von Vorsorgelösungen und der Vermittlung von Finanzanlageprodukten. Die juristische Bestandsführung der Investmentfonds-Bestände erfolgt durch die Depotbanken und die Risikoübernahme durch die Versicherer. Das Management der Courtage- und Vertriebsvereinbarungen mit den Produktgebern und die Abrechnung der Provisions- und Courtageansprüche übernimmt die Netfonds Gruppe. Seitens VMR AG bestehen Dienstleistungsvereinbarungen mit verschiedenen Unternehmen, deren Obergesellschaft die Netfonds AG ist („Netfonds Gruppe“). Die Netfonds Gruppe agiert u.a. als eigenständiger Pool-Dienstleister für Makler und Vertriebe im Bereich der Unterstützung im Leistungsbereich Investmentfonds. Die Netfonds Gruppe umfasst auch das größte bankenunabhängigen Haftungsdach Deutschlands als einem der Marktführer unter den Maklerpools im Bereich Finanzanlagenvermittlung.

Der Vorstand der VMR AG steht in enger Abstimmung mit den Geschäftsführungen der einzelnen Tochtergesellschaften, ist somit in das operative Geschäft involviert und kann frühzeitig Risiken erkennen und Gegenmaßnahmen ergreifen.

Für das Segment der Versicherungsvermittlung erstellt die Geschäftsführung der mitNORM GmbH in regelmäßigen Abständen einen Bericht über die Entwicklung der Beratungskapazitäten (Senior- und Junior-Vermittler), der Provisionserlöse und der Betriebskosten. Die Geschäftsführung der mitNORM GmbH betreut ca. 140 selbstständige Berater und zahlreiche Markenbotschafter an über 20 Standorten Deutschlands. Hierzu betreibt die Geschäftsführung der mitNORM GmbH ein mehrdimensionales Vertriebscontrolling mit verschiedenen KPIs, u.a. mit der regelmäßigen Analyse des individuellen Kundenbedarfs.

Die Geschäftsführung der 4 Free AG erstellt in regelmäßigen Abständen für das Segment Finanzanlagenvermittlung einen Bericht über die Entwicklung von Investmentfonds-Beständen, Neukunden, Provisions- bzw. Umsatzerlösen und Personalkosten. Dieser Bericht wird dem Vorstand und Aufsichtsrat zur Verfügung gestellt.

Für das Segment Immobilien-Beteiligungen erstellen die Geschäftsführungen der NSI Sachsen und der NSI Netfonds in regelmäßigen Abständen Berichte über die Entwicklung von Mieterlösen sowie dem Stand der Veräußerung einzelner Immobilien. Die Berichte werden an den Vorstand und den Aufsichtsrat der VMR AG weitergeleitet. Der Immobilienmarkt in Deutschland wird kontinuierlich beobachtet.

Parallel erzeugt die Netfonds Gruppe ein Reporting zur Provisionsabrechnung der mitNORM GmbH, der 4 Free AG, der Fondsvermittlung24.de GmbH sowie der DGF Deutsche Gesellschaft für Finanzanalyse mbH und stellt dieses dem Vorstand der VMR AG zur Verfügung.

Die bereitgestellten Berichte, Auswertungen und Reportings unterstützen die enge Abstimmung zwischen dem Vorstand der VMR AG und den Geschäftsführungen von 4 Free AG, mitNORM GmbH, NSI Sachsen und NSI Netfonds.

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hat erneut ein bewegendes Jahr hinter sich. Während die erste Hälfte des Jahres 2021 vor allem durch die Covid-19-Pandemie und die damit verbundenen Eindämmungsmaßnahmen gekennzeichnet war, ermöglichte die voranschreitende Impfkampagne sowie die Saisonalität des Infektionsgeschehens zum Sommer eine Erholung in nahezu allen Sektoren der Wirtschaft. Zeitgleich war die wirtschaftliche Entwicklung allerdings zunehmend von Lieferengpässen und Materialknappheit mitbestimmt, die insbesondere die Konjunktur im verarbeitenden Gewerbe belasteten. Im Herbst kam es erneut zu steigenden Infektionszahlen. Die wirtschaftliche Erholung musste somit im vierten Quartal einen spürbaren Dämpfer hinnehmen. Insgesamt stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt der deutschen Wirtschaft im Geschäftsjahr 2021 mit einer Rate von 2,7 % (BMWK, Jahreswirtschaftsbericht 2022 S. 103).

Die Arbeitslosenquote aller zivilen Erwerbspersonen in der Bundesrepublik Deutschland betrug im Dezember 2021 5,1 %, nachdem diese Quote im Vorjahr noch bei 5,9 % gelegen hatte. (Statistisches Bundesamt, destatis, Konjunkturindikatoren). Der reale (preisbereinigte) Auftragseingang im verarbeitenden Gewerbe lag im Dezember 2021 saison- und kalenderbereinigt 3,0 % über dem Wert des Vormonats. Im Vergleich zum Vorjahresmonat Dezember 2020 gab es kalenderbereinigt einen Anstieg um 5,9 % (Statistisches Bundesamt, destatis, Pressemitteilung Nr. 090).

Als geldpolitische Abhilfemaßnahme gegen die Auswirkungen der Corona-Pandemie beschloss der Rat der Europäischen Zentralbank auf seiner geldpolitischen Sitzung im Dezember 2020 die erneute Ausweitung des Pandemie-Notfallankaufprogramms (Pandemic Emergency Purchase Programme: PEPP). So wurde der Gesamtumfang des Programms um weitere 500 Mrd. €, auf insgesamt 1.850 Mrd € erhöht, nachdem bereits im Juni 2020 eine Erhöhung von ursprünglich 750 Mrd. € auf 1.350 Mrd. € stattgefunden hatte. Der Umfang von 1.850 Mrd. € stellt dabei ein Maximum dar, welches nicht zwingend ausgeschöpft werden muss. Mit Beschluss des EZB-Rats vom 16. Dezember 2021 wurden die Nettoankäufe des PEPP Ende März 2022 eingestellt. Reinvestitionen der fälligen Tilgungsbeträge aus PEPP-Beständen werden mindestens bis zum Ende des Geschäftsjahres 2024 erfolgen (Deutsche Bundesbank, Homepage - Pandemic Emergency Purchase Programme: PEPP).

Hinsichtlich der möglichen Auswirkungen der aktuellen weltpolitischen Ereignisse, insbesondere in der Ukraine, verweisen wir auf den Nachtragsbericht am Ende dieses Berichts.

Die Kurse an den internationalen Aktienmärkten gaben zum Jahreswechsel 2021/22 spürbar nach, als sich die Erwartungen steigender Notenbankzinsen festigten. Aufgrund vorangegangener Kurssteigerungen verblieb in manchen Märkten gegenüber dem Ende des dritten Quartals 2021 allerdings noch ein geringes Kursplus. Dies galt beispielsweise für die Aktienmärkte in Großbritannien und den USA. Die Kursentwicklungen fielen in den einzelnen Branchen sehr unterschiedlich aus. Insbesondere Technologieaktien, die zuletzt hohe Bewertungen erreicht hatten, mussten zum Teil deutliche Kurseinbußen hinnehmen. Bei diesen Aktienunternehmen gehen die Marktteilnehmer von einer mittel- und langfristig überproportional guten Gewinnentwicklung im Vergleich zu Unternehmen mit einem etablierten Geschäftsmodell aus. Die infolge eines Zinsanstiegs stärkere Diskontierung der weit in der Zukunft liegenden Gewinne reduziert entsprechend ihren Barwert und belastet den Aktienkurs dieser Unternehmen. Demgegenüber haben angesichts der stark gestiegenen Energiepreise Aktien von Energieunternehmen kräftig zugelegt (Deutsche Bundesbank, Monatsbericht Februar 2022, Seite 46).

Inländische Investmentgesellschaften konnten im letzten Quartal 2021 einen deutlichen Mittelzufluss von 68,5 Mrd. € verzeichnen, nach 25 Mrd. € im Vorquartal. Die neuen Mittel kamen dabei weit überwiegend den institutionellen Anlegern vorbehaltenen Spezialfonds zugute (56,5 Mrd. €). Unter den Anlagenklassen erzielten insbesondere gemischte Wertpapierfonds ein deutliches Mittelaufkommen (26,5 Mrd. €). Zudem verzeichneten Dachfonds (11 Mrd. €), Aktienfonds (8,5 Mrd. €) sowie offenen Immobilienfonds (7 Mrd. €) und Rentenfonds (4,5 Mrd. €) Mittelzuflüsse (Deutsche Bundesbank, Monatsbericht Februar 2022, Seite 48).

Im Geschäftsjahr 2021 verbuchten die deutschen Versicherer trotz der anhaltenden Covid-19-Pandemie über alle Sparten hinweg ein Beitragsplus von 1,4 % auf 225 Mrd. €. Aufgrund unsicherer wirtschaftlicher Perspektiven und hoher Energiepreise blickt die deutsche Versicherungswirtschaft vorsichtig optimistisch in das Geschäftsjahr 2022. Gemäß GDV-Hauptgeschäftsführer Jörg Asmussen wird für den Gesamtsektor für 2022 ein Beitragsplus von knapp 2,5 % erwartet (GDV Medieninformationen, Prognose 2022).

Die Preise für Wohnimmobilien (Häuserpreisindex) sind im vierten Quartal 2021 in Deutschland um durchschnittlich 12,2 % gegenüber dem Vorjahresquartal gestiegen. Dies ist der stärkste Preisanstieg bei den Wohnimmobilientransaktionen seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2000, nachdem die Preise für Wohnimmobilien bereits im zweiten Quartal 2021 um 10,8 % und im dritten Quartal 2021 um 12,0 % gegenüber dem jeweiligen Vorjahresquartal gestiegen waren (Statistisches Bundesamt, destatis, Pressemitteilung Nr. 133).

Geschäftsverlauf

Das Kerngeschäft der VMR AG liegt seit Ende 2021 im Bereich Finanzanlagenvermittlung sowie auf dem Bereich Immobilien-Beteiligungen.

Das Geschäftsjahr 2021 stand im Fokus der Ausweitung des Immobilien-Segments. Durch den Erwerb der WZL und der StJ sowie der Erstkonsolidierung dieser Tochterunternehmen der NSI Sachsen, wurden im Geschäftsjahr 2021 erstmalig Erlöse aus der Vermietung und Verwaltung von Wohnungen sowie dem Verkauf von Immobilien generiert. Die Umsatzerlöse des Konzerns setzen sich im Geschäftsjahr 2021 aus den Provisionserlösen der Geschäftssegmente Finanzanlagen- und Versicherungsvermittlung sowie den Immobilienerlösen des Geschäftssegments Immobilien-Beteiligungen zusammen. Zum 31. Dezember 2021 wurden Provisionserlöse in Höhe von 14,8 Mio. € sowie Immobilienerlöse in Höhe von 3,3 Mio. € erwirtschaftet. Das Immobilien-Segment konnte im Dezember 2021 durch den Erwerb der NSI Netfonds und ihrer Tochterunternehmen weiter ausgebaut werden. Die Ergebnisse dieser Gesellschaften gehen erstmalig im Geschäftsjahr 2022 in voller Höhe in das Konzernergebnis der VMR AG ein.

Im Geschäftsjahr 2021 ist der Beschluss zur Veräußerung der Anteile an der mitNorm gefasst, so dass die Versicherungsvermittlung nicht mehr Kerngeschäft der VMR darstellt. VMR AG veräußerte zum 30. Dezember 2021 25% der Anteile an der mitNorm. Die verbliebenen 25,001% werden gemäß notariell beurkundetem Vertrag im Dezember 2022 veräußert. VMR hatte sich durch den Erwerb einer Mehrheitsbeteiligung an der mitNORM GmbH im Frühjahr 2019 den Eintritt in den Wachstumsmarkt der normierten Versicherungsberatung mit einem ambitionierten Wachstumspfad erhofft. Zwar überschritt die VMR Gruppe durch diese Akquisition auf Gesamtjahressicht 2019 erstmalig die Umsatzschwelle von 10 Mio. €, insgesamt konnten die erhofften Umsatzziele in den Geschäftsjahren 2019 bis 2021 jedoch nicht erwirtschaftet werden. Im Geschäftsjahr 2021 beliefen sich die Provisionserlöse im Segment Versicherungsvermittlung auf 12,3 Mio. €.

Im Segment Finanzanlagenvermittlung, zu welchem die 4 Free AG, die Fondsvermittlung24.de GmbH, die Fondsvermittlung24.de Geschlossene Beteiligungen GmbH, die DGF Deutsche Gesellschaft für Finanzanalyse mbH sowie die G.O. Duwensee & Partner GmbH zählen, wurde die Strategie der Kostenführerschaft weiterverfolgt. Anstelle von kostenintensiven Neukundenakquisitionen werden Kooperationen mit ausgewählten Produktgebern betrieben. Dies führt seither zu einer positiven Entwicklung der Provisionserlöse.

Der Hauptkundenmehrwert besteht weiterhin in einer konsequent kostengünstigen Vermittlung von Geldanlagen in Investmentfonds für Vermögensaufbau und -anlage. Neben Kosten sparen die Kunden Zeit, Aufwand und erhalten wertvolle Informationen, denn die 4 Free und die Fondsvermittlung24 bieten auch im Geschäftsjahr 2021 eine Lösung zur Selektion und zum Vergleich der unterschiedlichen Investmentfonds.

Im Rahmen der Strategie der Kostenführerschaft wurde auch im Geschäftsjahr 2021 die Optimierung der Ressourcenallokation weiterverfolgt. Im Bereich Fondsdiscout-Geschäft gab es keine relevanten Umstrukturierungen oder andere Rationalisierungsmaßnahmen. Daneben wurde im Geschäftsjahr 2021 keine gezielte Maßnahme zum Personalabbau verfolgt.

Die Entwicklungen im Geschäftsjahr 2021 verdeutlichen den Wachstumskurs der VMR AG als Mutterunternehmen. Die damit verbundenen Aufwendungen werden über eine Konzernumlage der Tochterunternehmen beglichen.

Veränderungen im rechtlichen Umfeld

Ab dem 1. Juli 2022 sollen die Abschlussprovisionen bei Restschuldversicherungen auf 2,5% des versicherten Darlehensbetrags begrenzt werden. Dies ergibt sich aus der im Mai 2021 verabschiedeten Reform der Restschuldversicherung des Bundestags. Damit reagierte der Bundestag auf einen am 12. Februar 2021 durch das Bundesministerium für Finanzen (BMF) veröffentlichten Formulierungsentwurf, den das BMF im Rahmen einer Gesetzesinitiative für eine Deckelung überhöhter Abschlussprovisionen in der Restschuldversicherung in das Bundeskabinett eingebracht hatte. Diese Initiative soll den Verbraucher vor unverhältnismäßigen Kostenbelastungen schützen und die Provisionen im Bereich der Restschuldversicherung auf maximal 2,5% der versicherten Darlehenssumme deckeln. Im Geschäftsjahr 2019 hatte es bereits Bemühungen bzgl. eines Provisionsdeckels beim Abschluss von Restschuldversicherungen und Lebensversicherungen in Form eines konsultierten Referentenentwurfs gegeben. Dabei kam es allerdings zu keiner politischen Einigung.

Im Juli 2021 ist das Finanzmarktintegritätsstärkungsgesetz (FISG) mit dem Ziel die Bilanzkontrolle für Unternehmen zu verbessern und das Vertrauen in den deutschen Finanzmarkt zu stärken in Kraft getreten. Aus diesem wird für börsennotierte Unternehmen zukünftig u.a. die Einrichtung und Unterhaltung eines im Hinblick auf den Umfang der Geschäftstätigkeit und die Risikolage des Unternehmens angemessenen und wirksamen internen Kontrollsystems und Risikomanagementsystems verpflichtend (siehe Ausführungen im Abschnitt Risikomanagementsystem). Darüber hinaus müssen Unternehmen von öffentlichem Interesse verpflichtend einen Prüfungsausschuss einrichten, der sich neben der Wahl und der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers auch mit der Qualität der Abschlussprüfung beschäftigt. Soweit ein Aufsichtsrat lediglich aus 3 Mitgliedern besteht, so stellt dieser gleichzeitig den Prüfungsausschuss dar. Die Anforderungen an die Kompetenzen der Mitglieder in Aufsichtsrat und Prüfungsausschuss wurden ebenfalls ausgeweitet. So muss zukünftig mindestens ein Mitglied über weitreichenden Sachverstand im Bereich Rechnungslegung und ein weiteres Mitglied über weitreichenden Sachverstand im Bereich Abschlussprüfung verfügen. Bei der VMR AG besteht der Aufsichtsrat zum 31. Dezember 2021 aus drei Mitglieder, so dass dieser zukünftig den Prüfungsausschuss darstellt. Die erforderlichen Kompetenzen in den Bereichen Rechnungslegung und Abschlussprüfung liegen bereits vor. Weitere Änderungen betreffen insbesondere die bestehenden Vorschriften zur Abschlussprüfung. So ist die Erbringung von Steuerberatungs- und Bewertungsleistungen durch den Abschlussprüfer eines Unternehmens von öffentlichem Interesse in Zukunft nicht mehr möglich. Prüfungsgesellschaften dürfen ein Unternehmen von öffentlichem Interesse fortan lediglich 10 Jahre prüfen (externe Rotation), dabei muss der verantwortliche Abschlussprüfer bereits nach 5 Jahren gewechselt werden (interne Rotation).

Das ab dem Geschäftsjahr 2021 geltende Gesetz zur Umsetzung der zweiten Aktionärsrichtlinie (ARUG II) zielt auf eine Stärkung der Mitwirkungsrechte der Aktionäre von Publikumsgesellschaften, auf eine Erhöhung der Transparenz, auf die Erleichterung von grenzüberschreitenden Informationen und die Ausübung von Aktionärsrechten ab. Im Fokus stehen dabei insbesondere die geänderten Bestimmungen zur Regulierung der Mitsprache von Anteilseignern bei der Organvergütung. Die Hauptversammlung beschließt zukünftig turnusmäßig über das vom Aufsichtsrat vorgelegte Vergütungssystem und den zu veröffentlichenden Vergütungsbericht. Der erstellte Vergütungsbericht ist gem. § 162 Abs. 3 AktG durch den Abschlussprüfer zu prüfen. Durch das Gesetz soll zudem die Kommunikation zwischen Publikumsgesellschaft und ihren Anteilseignern verbessert werden. Dazu erhalten börsennotierte Gesellschaften künftig das Recht auf Identifikation ihrer Aktionäre. Es soll gewährleistet werden, dass Aktionäre stets auch über Unternehmensereignisse, die den Aktionären nicht direkt oder von anderer Seite mitgeteilt werden, informiert werden und dadurch ihre Mitwirkungsrechte besser ausüben können.

Das Umsetzungsgesetz zum einheitlichen elektronischen Berichtsformat (ESEF) stellt an bestimmte kapitalmarktorientierte Unternehmen die Anforderung ihre Abschlüsse und Lageberichte für Offenlegungszwecke im sogenannten European Single Electronic Format (ESEF) zu erstellen. Die gesetzlichen Vertreter solcher Unternehmen sind dazu verpflichtet, die Erstellung der Abschlüsse und Lageberichte, insbesondere der IFRS-

Konzernabschlüsse, nach dem ESEF zu gewährleisten und die internen Kontrollen zu implementieren, die für eine fehlerfreie Erstellung der Unterlagen erforderlich sind. Die erstellten ESEF-Unterlagen sind durch den Abschlussprüfer der Gesellschaft zu prüfen. Die neuen Anforderungen galten in vereinfachter Form erstmals für Abschlüsse zum 31. Dezember 2020. VMR AG hat die erforderlichen ESEF-Unterlagen fristgerecht erstellt und eingereicht. Die geprüften ESEF-Unterlagen zu den Jahresabschlüssen der VMR AG ab dem Geschäftsjahr 2020 können beim Bundesanzeiger eingesehen werden.

Markt- und Wettbewerbsbedingungen

Im März / April 2021 verglich Stiftung Warentest 23 Fondsvermittler, die in Kooperation mit Fondsbanken ihren Kunden den kostengünstigen Erwerb aktiv gemanagter Fonds bieten. Gemessen an dem überschaubaren Marktsegment und der Anzahl an aktiven Anbietern kann man die Wettbewerbsbedingungen als hart einstufen.

Verlauf des Aktienkurses

Per 04. Januar 2021 lag der Aktienkurs der VMR AG bei 2,60 €. Das Grundkapital der Gesellschaft betrug per 04. Januar 2021 3.304.570,00 €. Die Marktkapitalisierung betrug 8.519.882,00 €.

Per 30. Dezember 2021 notierte eine Aktie der VMR AG bei 3,04 €. Das Grundkapital der Gesellschaft betrug weiterhin 3.304.570,00 Stückaktien. Demnach betrug die Marktkapitalisierung der VMR AG per 30. Dezember 2021 10.045.892,80 €.

Der Verlauf des Aktienkurses zeigte im Geschäftsjahr 2021 eine Schwankungsbreite zwischen 2,50 € und 3,86 €.

Einschätzung des Vorstands zur Geschäftsentwicklung

Das Geschäftsjahr 2021 war durch die Coronavirus-Pandemie gekennzeichnet und hat die VMR vor besondere Herausforderungen gestellt. Durch den Erwerb von 88,72% der NSI Structured Investment GmbH im Dezember 2021 wurde der Bereich Immobilien, zu dem die bereits in 2020 erworbene NSI Sachsen Portfolio GmbH gehört, stark ausgeweitet. Das Geschäftssegment Versicherungsvermittlung konnte sich durch das innovative Vertriebskonzept und die junge Zielgruppe sehr gut auf die Situation einstellen und die Provisionserlöse auch im Geschäftsjahr 2021 steigern. Im November 2021 wurden 25% der Anteile an der mitNORM GmbH verkauft. Im Geschäftssegment Finanzanlagenvermittlung konnten die Provisionserträge über alle Segmente gesteigert werden. Anhand der Entwicklung des Kapitalmarktes sowie den Zuwächsen aus dem Neugeschäft lässt sich ein äußerst positives Fazit bei der Bestandsentwicklung ziehen, es gab einen deutlichen Anstieg der Investmentfondsbestände. Auch der Aufbau eines attraktiven Finanzportal unter www.FTD.de hat sich gut entwickelt.

Insgesamt konnte für alle Geschäftssegmente eine robuste Geschäftsentwicklung verzeichnet werden. Der Einschätzung des Vorstands nach ist die VMR bisher gut durch die Krise gekommen, das Geschäftsjahr 2021 entsprach weitgehend den Erwartungen.

Entwicklung des EBITDA

Von besonderem Interesse sind für VMR die Umsatzerlöse (Provisionserlöse und Immobilienerlöse) und der Rohertrag bzw. die Provisionsmarge. Damit liegt das Augenmerk auf dem Ergebnis vor Ertragssteuern, Zinsen, Ergebnisabführungen und Abschreibungen (EBITDA), wodurch die Effektivität der jeweiligen Geschäftssegmente miteinander verglichen werden kann. Das EBITDA des Konzerns erreichte im Geschäftsjahr 2021 insgesamt 1.741 T€ (2020: 749 T€).

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns wird im Geschäftsjahr 2021 insbesondere durch die Ausweitung des Geschäftsbereich Immobilien-Beteiligungen und somit auch die Erweiterung des Konsolidierungskreises durch den Erwerb der Tochterunternehmen WZL und STJ durch die NSI Sachsen beeinflusst. Diese Unternehmen werden seit dem Monat März 2021 im Rahmen der Vollkonsolidierung einbezogen. Diese Akquisition eröffnet dem Konzern ein zusätzliches Erlösspektrum, so werden seit März 2021 in einem wesentlichen Umfang Erlöse aus der Vermietung, Verwaltung und Veräußerung von Immobilien generiert. Die Ertragszahlen der NSI Netfonds und ihrer Tochterunternehmen gehen nach der Erstkonsolidierung am 16. Dezember 2021 aus wirtschaftlicher Perspektive erst im Geschäftsjahr 2022 in das Konzernergebnis ein, da die generierten Erlöse für die Zeit vom 16. bis zum 31. Dezember 2021 gemäß vertraglicher Vereinbarung noch dem vorherigen Gesellschafter zustehen. Die Vermögens- und Finanzlage wird jedoch bereits zum 31. Dezember 2021 durch die neuen Tochtergesellschaften des NSI Netfonds-Teilkonzerns geprägt.

Die Ertragszahlen des Segments Versicherungsvermittlung (mitNorm GmbH), gehen für die Zeit vom 1. Januar bis zum 30. Dezember 2021 in das Konzernergebnis der VMR ein. Zum 30. Dezember 2021 erfolgte, nach der Veräußerung von 25% der Anteile, eine Entkonsolidierung der mitNorm. Zum 31. Dezember 2021 werden die verbliebenen Anteile (25,001%) als zur Veräußerung gehalten unter den sonstigen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerten ausgewiesen. Die Vermögens- und Finanzlage wird zum 31. Dezember 2021 somit nicht mehr von diesem Segment geprägt.

Erträge und Aufwendungen

Aufgrund der zuvor beschriebenen Veränderungen im Konzernverbund der VMR sind die Ertragszahlen des Geschäftsjahres 2021 nur bedingt mit den Ertragszahlen des Geschäftsjahres 2020 vergleichbar. Zudem wurde das Jahresergebnis der NSI Sachsen Portfolio GmbH im Geschäftsjahr 2020 vor der Erstkonsolidierung dieser Gesellschaft erwirtschaftet. Die Erträge und Aufwendungen der NSI Sachsen gehen somit in 2021 erstmalig in das Konzernergebnis der VMR ein.

Die Umsatzerlöse des Konzerns setzen sich im Geschäftsjahr 2021 aus den Provisionserlösen der Geschäftssegmente Finanzanlagenvermittlung und Versicherungsvermittlung sowie den Immobilienerlösen des Geschäftssegments Immobilien-Beteiligungen zusammen.

Die konsolidierten Provisionserlöse bezifferten sich im Geschäftsjahr 2021 auf insgesamt 14.624.139,50 €, während sie sich im Geschäftsjahr 2020 noch auf 12.122.001,53 € summierten.

Die Provisionserlöse des Geschäftssegments Finanzanlagenvermittlung summieren sich im Geschäftsjahr 2021 auf 2.275.366,73 € (2020: 1.806.473,63 €).

Die Provisionserlöse des Geschäftssegments Versicherungsvermittlung summieren sich im Geschäftsjahr 2021 auf 12.348.772,77 € (2020: 10.315.527,90 €)

Die Immobilienerlöse des Geschäftssegments Immobilien-Beteiligungen summieren sich im Geschäftsjahr 2021 auf 3.295.208,85 € (2020: 0,00 €).

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen im Geschäftsjahr 2021 insgesamt 656 T€ (2020: 404 T€). In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind insbesondere Erträge von 300 T€ aus Nebenabreden im Zusammenhang mit der Veräußerung der DDAG-Anteile enthalten. Im Vorjahr waren Erträge aus der Auflösung eines Teils der Stornorückstellung der mitNorm in Höhe von 189 T€ enthalten.

Der Materialaufwand des Konzerns setzt sich im Geschäftsjahr 2021 aus den Provisionsaufwendungen der Geschäftssegmente Finanzanlagenvermittlung und Versicherungsvermittlung sowie den Immobilienaufwendungen (bezogenen Leistungen) des Geschäftssegments Immobilien-Beteiligungen zusammen.

Die Provisionsaufwendungen summierten sich im Geschäftsjahr 2021 auf 9.646.132,30 € (2020: EUR 7.996.213,93). Die Provisionsaufwendungen beinhalten neben Provisionsaufwendungen für Leistungen Dritter (Vermittler) auch Abschluss-Provisionserstattungen und -Weiterleitungen sowie Gebührenerstattungen an Kunden (bei der 4 Free und der Fondsvermittlung24.de). Des Weiteren werden sämtliche Vergütungen an Vermittler der mitNORM ebenfalls im Provisionsaufwand ausgewiesen, auch Zahlungen an Vermittler für Bestandsgarantie, Starthilfe, Garantievorschüsse, Bonus und Bürokostenzuschüsse etc.

Die Immobilienaufwendungen enthalten Aufwendungen aus bezogenen Leistungen (Instandhaltung, Heizung und Warmwasser, Hausmeisterkosten, Grünlandpflege, etc.) für die vermieteten Immobilien. Im Geschäftsjahr 2021 sind Aufwendungen in Höhe von insgesamt 1.509 T€ (2020: 0,00 €) angefallen.

Der Personalaufwand betrug im Geschäftsjahr 2021 1.699.895,17 € (2020: EUR 1.377.060,96).

Die Abschreibungen erhöhten sich von 530.369,61 € im Geschäftsjahr 2020 auf insgesamt 1.016.331,15 € im Geschäftsjahr 2021.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen bezifferten sich im Geschäftsjahr 2021 auf 3,978.818,37 € (2020: 2.403.750,98 €) und sind im Wesentlichen im Segment der Versicherungsvermittlung sowie Immobilien-Beteiligungen angefallen.

Tabelle 1: Überblick Ertragsergebnis 2021

Ausgewählte Ertragszahlen GJ. 2021 in €	Finanzanlagenvermittlung	Versicherungsvermittlung (1.1.-30.12.2021)	Immobilien-Beteiligungen	Holding	Konsolidierung und IFRS-Anpassungen	Konzern
Umsatzerlöse	2.423.639,97	12.348.772,77	3.295.208,85	525.000,00	-673.273,24	17.919.348,35
Materialaufwand	-365.106,91	-9.429.298,63	-1.509.122,30	0,00	148.273,24	-11.155.254,60
Roherttrag	2.058.533,06	2.919.474,14	1.786.086,55	525.000,00	-525.000,00	6.764.093,75
Abschreibungen	-516.629,45	-17.619,29	-11.947,76	-100.000,00	-370.134,65	-1.016.331,15
Betriebsergebnis	934.858,08	164.998,13	622.470,48	-691.894,46	-305.312,70	725.119,53
Zinsen und ähnliche Erträge	13.063,82	18.538,92	195.490,41	10.712,00	-27.563,75	210.241,40
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-262.581,16	-27.322,69	-1.463.314,72	-109.649,63	-5.577,41	-1.868.445,61
Finanzergebnis	-249.517,34	-8.783,77	-1.267.824,31	-98.937,63	-33.141,16	-1.658.204,21
Ergebnis vor Ertragsteuern und Ergebnisabführung	685.340,74	156.214,36	-645.353,83	-790.832,09	-338.453,86	-933.084,68
EBITDA	1.451.487,53	182.617,42	634.418,24	-591.894,46	64.821,95	1.741.450,68

Wie der Blick auf die Kenngröße EBITDA zeigt, erwirtschaftet das Geschäftssegment Finanzanlagenvermittlung stabile Erträge.

Das EBITDA des Geschäftssegments Versicherungsvermittlung erreichte im Geschäftsjahr 2021 ebenfalls einen stabilen Wert von 183 T€.

Da das Geschäftssegment Immobilien-Beteiligungen erst ab dem Geschäftsjahr 2021 erschlossen wurde und erstmalig seit März 2021 Ergebnisse im Konzern erwirtschaftet, ist ein Vergleich der Kennzahlen mit dem Vorjahr nicht möglich. Das Geschäftssegment befindet sich in einer Anlauf- und Wachstumsphase, bisher erzielte es ein positives EBITDA von 634 T€.

Insgesamt erreichte VMR als Konzern ein EBITDA von 1.741 T€, welches leicht über den Erwartungen liegt. Das EBITDA konnte im Vergleich zum Vorjahr (2020: EUR 749 T€) deutlich gesteigert werden.

Finanzlage

Der Konzern ist entsprechend seiner Geschäftstätigkeit dem Liquiditäts-, dem Kredit- und in niedrigem Umfang auch dem Kurs- sowie dem Währungsrisiko ausgesetzt. Das übergreifende Risikomanagement des Konzerns ist auf die Unvorhersehbarkeit der Entwicklung an den Finanzmärkten fokussiert und zielt darauf ab, die potenziell negativen Auswirkungen auf die Finanzlage des Konzerns zu minimieren.

Das Geschäftssegment Finanzanlagenvermittlung ist gekennzeichnet durch eine stabile Ertrags- und Kostenentwicklung. Da bei den Bestandprovisionen eine geringe Sensitivität zu den Kapitalmärkten besteht, sich im Vergleich dazu die Aufwendungen auf einem sehr niedrigen Niveau bewegen, ist die Liquidität gut planbar.

Das Geschäftssegment Versicherungsvermittlung ist gekennzeichnet durch eine Kostenentwicklung, welche eng an die Ertragsentwicklung gekoppelt ist.

Das Geschäftssegment Immobilien-Beteiligungen befindet sich im Aufbau und ist ebenfalls von einer gut im Voraus planbaren Liquiditätslage geprägt, da Neuzugänge kreditfinanziert sind.

Insgesamt steuert der Konzern seine Kapitalstruktur, indem er Anpassungen unter Berücksichtigung des Wandels der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen vornimmt. Zur Aufrechterhaltung oder Anpassung der Kapitalstruktur kann der Konzern Anpassungen der Dividendenzahlungen an die Anteilseigner oder eine Kapitalrückzahlung an die Anteilseigner vornehmen oder neue Anteile ausgeben.

Unter Liquiditätsrisiko im engeren Sinne wird das Risiko verstanden, dass das Unternehmen nicht genügend Finanzierungsmittel besitzt, um seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Die Zahlungsverpflichtungen resultieren dabei unter anderem aus Zins- und Tilgungsleistungen.

Das Unternehmen steuert seine Liquidität in der Weise, dass zu jeder Zeit genügend Mittel zur Verfügung stehen, um seinen Verbindlichkeiten fristgerecht nachzukommen. Dabei steuern die einzelnen Gesellschaften ihre Liquidität selbstständig. Daneben findet über eine Konzernumlage die Verrechnung von Aufwendungen zwischen den Geschäftssegmenten statt.

Der Cashflow aus operativer betrieblicher Tätigkeit betrug im Geschäftsjahr 2021 8.964.117,16 € (2020: 678.247,17 €).

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit beläuft sich im Geschäftsjahr 2021 auf -66.986.205,86 € (2020: -35.019,80 €).

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit summierte sich im Geschäftsjahr 2021 auf 58.971.491,29 € (2020: -433.065,69 €).

Die Veränderungen im Cash-Flow ergeben sich im Wesentlichen aus den Veränderungen des Konsolidierungskreises in 2021. Insbesondere durch den Erwerb der NSI Sachsen sowie der NSI Netfonds einschl. der Übernahme der Finanzierungsverbindlichkeiten aus den erworbenen Immobilien-Portfolios im Segment Immobilien-Beteiligungen ergaben sich hohe Investitionen und entsprechende Veränderungen der Finanzierungs-Darlehen.

Das Eigenkapital der Aktionäre der VMR AG betrug zum 31. Dezember 2021 7.735.274,85 € (per 31. Dezember 2020: EUR 3.853.625,27). Die Erhöhung des Eigenkapitals ergibt sich im Wesentlichen im Zusammenhang mit dem Erwerb der NSI Netfonds und ihren Tochterunternehmen im Dezember 2021. Im Rahmen des Erwerbs wurde u.a. eine Sachkapitalerhöhung beschlossen. Die damit verbundene Erhöhung des Grundkapitals wurde erst am 20. Januar 2022 in das Handelsregister eingetragen, so dass der Betrag in Höhe von 1.400.000,00 € am 31. Dezember 2021 gesondert im Eigenkapital als „Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlage“ ausgewiesen wird.

Tabelle 2: Überblick der Finanzschulden

Finanzschulden in €	Sofort fällig	bis 1 Jahr	>1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Summe
Kreditvertrag DZ HYP	0,00	0,00	20.606.412,00	0,00	20.606.412,00
Anleihen konvertibel (Wandelschuldverschreibung)	0,00	0,00	5.200.000,00	0,00	5.200.000,00
Anleihen (unverbrieft)	106.620,53	1.050.000,00	1.900.800,00	0,00	3.057.420,53
Anleihen NSI Netfonds (Immobilien Dtl. 1 u. 2)	0,00	4.477.526,22	14.046.000,00	0,00	18.523.526,22
Darlehen Müller - Immobilienfinanzierung	9.333,34	2.000.000,00	0,00	0,00	2.009.333,34
Darlehen Hanse Merkur*	82.500,00	0,00	0,00	1.500.000,00	1.582.500,00
Restkaufpreis NSI	0,00	0,00	1.475.000,00	0,00	1.475.000,00
Diverse Darlehen	0,00	475.000,00	0,00	0,00	475.000,00
Kaufpreisverb. Duwensee	0,00	315.000,00	0,00	69.710,13	384.710,13
Bankdarlehen Wiesbadener Volksbank	0,00	35.801,71	0,00	0,00	35.801,71
Sonstige Bank- und Privatdarlehen (Immobilien-Segment)*	0,00	3.570.935,50	13.885.143,82	5.155.611,69	22.611.691,01
Darlehen FTD.de	0,00	105.000,00	0,00	0,00	105.000,00
	198.453,87	12.029.263,43	57.113.355,82	6.725.321,82	76.066.394,94

*Die ratierlich zu tilgenden Darlehen wurden zur Vereinfachung entsprechend ihrer Gesamtrestlaufzeit zugeordnet.

Die NSI Sachsen Portfolio GmbH hat im Januar 2021 einen Kreditvertrag mit der DZ HYP AG, Hamburg, über 22,0 Mio. € geschlossen. Der Kredit wird zu einem Auszahlungskurs von 100% gewährt und wird von der NSI verwendet, um die Kaufpreisverbindlichkeit für den Erwerb der WZL und StJ zu zahlen sowie die bestehenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten dieser Gesellschaften zu tilgen. Der Kredit hat eine Laufzeit von maximal 5 Jahren, längstens bis maximal 31. Januar 2026. Die Rückführung des Kredites erfolgt aus den Erträgen, die im Rahmen der Veräußerung der in der WZL und StJ gehaltenen Wohnimmobilien erzielt werden. Der Kredit ist ab Valutierung mit 1,84% p.a. über 3-Monats-EURIBOR zu verzinsen. Das Darlehen wurde mit einer Gesamtbuchgrundschuld in Höhe von 22,0 Mio. € nebst 18,00% p.a. Zinsen und 5,00% einmaliger Nebenleistung besichert. Zum Stichtag bestehen aus diesem Kreditvertrag Verpflichtungen in Höhe von 20,6 Mio. €.

Mit Beschluss vom 16. Dezember 2021 wurden Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von 5.200.000,00 €, eingeteilt in 26 auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen zum Nennbetrag von 200.000,00 € mit einem Zinskupon von 3,5% und einer regulären Laufzeit vom 20. Dezember 2021 bis zum 30. Dezember 2025 ausgegeben. Die Ausgabe erfolgte im Zusammenhang mit dem Erwerb des NSI Netfonds-Teilkonzerns. Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde dabei ausgeschlossen. Die Wandelschuldverschreibungen können vorbehaltlich einer Anpassung des Wandlungspreises gemäß den Anleihebedingungen ab dem 20. Dezember 2023 zu einem Wandlungspreis von 3,25 € je Aktie in neu auszugebende oder bestehende Aktien der Gesellschaft gewandelt werden. VMR kann seinerseits ab dem 1. Juli 2024 die Wandlung in Aktien verlangen (Wandlungspflicht). Die Wandelschuldverschreibungen sind im Übrigen zum Ende der Laufzeit in Höhe von 120% ihres Nennbetrags zurückzuzahlen.

Die Anleihen der NSI Netfonds wurden bereits vor dem Zeitpunkt der Erstkonsolidierung herausgegeben. Zum Stichtag 31. Dezember 2021 bestehen daraus Verpflichtungen in Höhe von 18,5 Mio. €. Die Anleihen besitzen zu 4,5 Mio. € eine kurzfristige Fälligkeit sowie zu 14,0 Mio. € eine langfristige Fälligkeit. Die Zinskupons liegen bei 4,25% bzw. 4,5%.

Zur Finanzierung der gehaltenen Immobilien wurden im Immobiliensegment, insbesondere im NSI Netfonds-Teilkonzern zahlreiche Bank- und Privatdarlehen aufgenommen. Zum Stichtag bestehen Darlehensverpflichtungen in Höhe von 22,6 Mio. € mit Restlaufzeiten zwischen 12 Monaten und 28 Jahren.

Das Darlehen der Hanse Merkur ist durch eine Drittsicherheit in Form der Abtretung von künftigen Provisionsansprüchen der Netfonds AG abgesichert. Die unverbrieften nicht kapitalmarktfähigen Anleihen sind zum Teil durch Abtretung von Provisionen der 4 Free gesichert.

VMR konnte im Geschäftsjahr 2021 zu jedem Zeitpunkt seine fälligen Verbindlichkeiten tilgen.

Investitionen

Zur strategischen Erweiterung des Geschäftsmodells um ein Ertragsfeld, welches die Abhängigkeit von den Wertpapiermärkten weiter reduziert, wurden Ende 2020 100% der Anteile an der NSI Sachsen Portfolio GmbH zu einem Kaufpreis von 1,5 Mio. € erworben. Dieser Kauf stellte die Grundlage für die Einrichtung des Immobilien-Segments im VMR-Konzern dar. Zum 1. März 2021 wurden dann jeweils 89,5% der Anteile an der Wohnungsgesellschaft Zwickauer Land mbH sowie der St. Jacobus Grundbesitz Sachsen GmbH erworben. Der Kaufpreis für den Erwerb der WZL belief sich auf 17,2 Mio. € und der Kaufpreis der StJ betrug 1,2 Mio. €. VMR erhofft sich durch diese gezielten Transaktionen von den aktuellen Ereignissen im Immobiliensektor, insbesondere von steigenden Immobilienpreisen, profitieren zu können und durch das neue Segment einen weiteren sicheren Ertragsbereich im Konzern zu implementieren.

Das Immobilien-Segment wurde im Dezember 2021 weiter ausgebaut. Mit Kaufvertrag vom 16. Dezember 2021 wurden 88,72% der Anteile an der NSI Netfonds Structured Investments GmbH erworben. Die NSI Netfonds hält 100% der Anteile an der NSI Immobilien Portfolio Erste GmbH, NSI Immobilien Portfolio Zweite GmbH, NSI Immobilien Portfolio Dritte GmbH sowie 90% der Anteile an der PG Lüneburg 1 GmbH i.L. und 89,1% der Anteile an der Runholt 1 GmbH. Der Kaufpreis für den NSI Netfonds-Teilkonzern beläuft sich auf insgesamt 9,9 Mio. €. Die VMR AG verfügt zum 31. Dezember 2021 somit über ein umfangreiches Immobilienportfolio und wird zukünftig zunehmende Erlöse aus der Vermietung, Verwaltung und der Veräußerung von Immobilien generieren.

Die verbliebenen Kaufpreisverbindlichkeiten aus dem Erwerb der Mehrheitsbeteiligung an der mitNorm GmbH im Geschäftsjahr 2019 in Höhe von 600 T€ wurden im Geschäftsjahr 2021 fristgerecht gezahlt. Der Kaufpreis für die Mehrheitsbeteiligung betrug insgesamt 3,7 Mio. €.

Vermögenslage

Die Vermögenslage der VMR AG erfüllt die Anforderungen zur Fristenkongruenz, wonach Investitionen ausschließlich über langfristig zur Verfügung stehendes Fremdkapital finanziert werden. Kurzfristige Verpflichtungen können dagegen über kurzfristig zur Verfügung stehende Mittel erfüllt werden.

Wesentliche Posten

Die bedeutsamsten Positionen auf der Aktivseite der VMR-Konzernbilanz sind zum 31. Dezember 2021 die Geschäfts- und Firmenwerte mit 17.313.420,30 € (31.12.2020: 13.899.570,87 €), die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit 56.956.696,14 € (31.12.2020: geleistete Anzahlungen auf Grundstücke und Bauten in Höhe von 1.968.250,96 €), die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen mit 2.747.157,28 € (31.12.2020: 2.486.198,13 €) sowie die sonstigen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte mit 3.158.382,13 € (31.12.2020: 3.200.875,74 €).

Gemäß IAS 36 ist eine Werthaltigkeitsprüfung („Impairment-Test“) vorzunehmen, um sicherzustellen, dass Vermögenswerte im Abschluss nicht höher als mit dem sog. erzielbaren Wert angesetzt werden. Der nach IFRS 36 vorgegebene zahlungsorientierte Impairment-Test in Bezug auf einzelne Vermögensgegenstände ist mangels Zuordnung von künftigen Zahlungsströmen zu einzelnen Werten im Regelfall nicht möglich. Daher werden diese Vermögensgegenstände für Zwecke des Impairment-Tests zu zahlungsmittelgenerierenden Einheiten, sog. „Cash-generating-units“ (CGU's) zusammengefasst. Die Werthaltigkeit der CGUs wurde, basierend auf den Business Plänen, im Rahmen eines Impairment-Tests geprüft. Für das Segment der Finanzanlagenvermittlung wurden die bislang stabil verlaufenden Provisionserlöse zugrunde gelegt. Die VMR AG-Töchter 4 Free AG, Fondsvermittlung24.de GmbH, DGF Deutsche Gesellschaft für Finanzanalyse mbH sowie die G.O. Duwensee & Partner GmbH erhalten regelmäßig Bestandsprovisionen der Kapitalanlagegesellschaften für die gemanagten Investmentfondsbestände.

Zum 31. Dezember 2021 werden erstmalig als Finanzinvestition gehaltene Immobilien im Konzern ausgewiesen. Der Ausweis steht im Zusammenhang mit dem Erwerb der Tochterunternehmen der NSI Sachsen sowie der Tochterunternehmen der NSI Netfonds. Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden mittel- bis langfristig im Konzern gehalten, um aus ihnen Vermietungserlöse zu erzielen und von den zukünftigen Wertsteigerungen der Immobilien zu profitieren. Die entsprechende Bilanzierung und Bewertung der Immobilien-Finanzinvestitionen wurde im Konzern per 31. Dezember 2021 erstmalig nach den Vorschriften von IAS 40 vorgenommen. Da die Entscheidung zur Anwendung von IAS 40 für Teile des mit Wirkung zum 1. März 2021 bei NSI Sachsen erworbenen Immobilien-Portfolios erst nach der Erstellung des Halbjahresfinanzberichts der VMR auf den 30. Juni 2021 getroffen wurde, sind auch diese Immobilien erstmalig als Finanzinvestitionen nach IAS 40 bilanziert worden.

Im Rahmen der Kaufpreisallokation der NSI Sachsen Ende 2020 wurde ein Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung in Höhe von 1.488 T€ festgestellt, der vollständig auf Anzahlungen auf Grundstücke und Bauten der zukünftigen Beteiligungen der Gesellschaft und darauf entfallende passive Latente Steuern (480 T€) verteilt werden konnte. Ein Goodwill ergab sich nicht. Der Betrag wurde in Geschäftsjahr 2021 zunächst in das Sachanlagevermögen umgegliedert. Zum 31. Dezember 2021 erfolgt ein Ausweis unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Der Erwerb von jeweils 89,5% der Anteile an der WZL und der StJ durch die NSI Sachsen fand im Februar 2021 statt. Dabei sind für die WZL Anschaffungskosten in Höhe von 17,2 Mio. € und für die StJ Anschaffungskosten in Höhe von 1,2 Mio. € angefallen. Im Rahmen der Kaufpreisallokation auf die identifizierbaren Vermögensgegenstände und Schulden der WZL wurde zum Erstkonsolidierungszeitpunkt 1. März 2021 ein Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung in Höhe von 13,4 Mio. € festgestellt, der in Höhe von 2,0 Mio. € auf Grund und Boden, in Höhe von 11,9 Mio. € auf Gebäude und in Höhe von 4,5 Mio. € auf darauf entfallende passive latente Steuern verteilt werden konnte. Der anzusetzende verbleibende Goodwill für die WZL beträgt damit 4,0 Mio. €. Für die StJ wurde im Rahmen der Kaufpreisallokation zum Erstkonsolidierungszeitpunkt 1. März 2021 ein Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung in Höhe von 1,1 Mio. € festgestellt. Dieser wurde in Höhe von 59 T€ auf Grund und Boden, in Höhe von 685 T€ auf Gebäude und in Höhe von 240 T€ auf darauf entfallende passive latente Steuern verteilt. Der anzusetzende verbleibende Goodwill für die StJ beträgt entsprechend 594 T€. Durch Teilverkäufe des Immobilienportfolios der WZL wurden zum 31. Dezember 2021 aktivierte stille Reserven in Grundstücken und Bauten in Höhe von 674 T€ aufgelöst, damit verbunden war die Auflösung von latenten Steuern in Höhe von 218 T€.

Zum 16. Dezember 2021 erwarb die VMR AG die im Abschnitt Investitionen beschriebenen Anteile an den Unternehmen des neuen NSI Netfonds-Teilkonzerns. Der Kaufpreis für die Investition belief sich auf insgesamt 9,9 Mio. €. Im Rahmen der Kaufpreisallokation auf die identifizierbaren Vermögensgegenstände und Schulden der Unternehmen wurde zum Erstkonsolidierungszeitpunkt am 16. Dezember 2021 ein Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung in Höhe von 5,6 Mio. € festgestellt. Dieser wurde in voller Höhe als Goodwill ausgewiesen.

Zum 31. Dezember 2021 liegen lediglich Einzelwertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 311 T€ vor, davon entfallen 203 T€ auf die Forderungen aus Immobilienvermittlungen in der NSI Netfonds, welche bereits zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung wertberichtigt waren und somit keine Auswirkungen auf das Konzernergebnis besitzen. Im Vorjahr bestanden Wertberichtigungen auf sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte in Höhe von 1.371 T€ aus der mitNorm. Nach der Entkonsolidierung der Gesellschaft betragen diese zum 31. Dezember 2021 0 €.

Infolge der teilweisen Veräußerung der Anteile an der mitNORM GmbH in 2021 sowie der Verpflichtung zur Veräußerung der übrigen Anteile in 2022 ist die wirtschaftliche Bedeutung des laufenden Geschäftsbetriebs der mitNORM seit Ende 2021 von untergeordneter Bedeutung.

Zur globalen Steuerung und belastbaren Bewertung der genannten Forderungen durch die VMR AG ist die Implementierung eines Systems zur Überwachung sowie quantitativen wie qualitativen Analyse von Ausfallrisiken geplant.

Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Auf Konzernebene kommen weder finanzielle noch nichtfinanzielle Leistungsindikatoren zur Anwendung. Innerhalb der Geschäftssegmente werden Leistungsindikatoren eingesetzt, so steuert zum Beispiel die Geschäftsführung der mitNORM ihren Bereich nach der Erreichung von Vertriebeinheiten und Wertungspunkten, der Durchführung von Jahres-Update-Gesprächen bei Bestandskunden, der Erreichung von Netzwerkzielen.

Für die NSI Netfonds und die NSI Sachsen dient das operative Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) sowie das Vorsteuerergebnis (EBT) als finanzieller Leistungsindikator für die Unternehmenssteuerung. Wesentliche Steuerungsgröße ist hier das realisierte Einkaufs- und Verkaufsvolumen mit bestimmten Faktoren wie etwa die Anzahl der vorhandenen Reservierungen von Eigentumswohnungen durch potenzielle Käufer sowie die Ist-Werte der Verkäufe. Letztere werden sowohl nach Anzahl der Wohnungen als auch nach Umsatzvolumen erfasst. Darüber hinaus spielt bei der NSI Sachsen als Bestandshalterin die Vermietungssituation - insbesondere die Leerstands- sowie die Mietausfallquote - als zusätzliche Steuerungsgröße eine entscheidende Rolle. Zusätzlich wird die aktuelle Liquiditätssituation regelmäßig und zeitnah erfasst. Die Liquiditätsplanung für die nächsten 24 Monate wird fortlaufend erstellt. Durch diese zentral gesteuerte Aufgabe wird die finanzielle Stabilität des Geschäftssegments „Immobilien“ überwacht. Die kontinuierliche Ermittlung der Liquiditätsströme auf Ebene einzelner Gesellschaften ist Bestandteil dieser Steuerung.

Nachtragsbericht

Die Entwicklung der Coronavirus-Pandemie bleibt weiterhin nicht vorhersehbar. Mutationen des Virus führen immer wieder zu Rückschlägen für die Wirtschaft. Stark gestiegene Inzidenzzahlen zu Beginn des Jahres 2022 vermitteln zwar einen Grund zur Besorgnis, geringe Viruslasten bei den betroffenen Personen und damit verbundene niedrige Hospitalisierungsraten führen aber insgesamt zu einer positiven Stimmung in der Bevölkerung. Die Konsequenzen aus der Aufhebung der Corona-Maßnahmen im April 2022, insbesondere aus der Aufhebung der Maskenpflicht in zahlreichen Bereichen des Lebens, bleiben abzuwarten.

Die Kapitalmarktentwicklung wird momentan von den Geschehnissen rund um den Ukrainekrieg geprägt. Kriegerische Handlungen führen in der Regel zu steigenden Risikoprämien und fallenden Kursen. Dieser Verlauf ist auch im Rahmen des Ukrainekrieges zu beobachten, wobei die Märkte bisher in einem geringeren Maß als erwartet reagierten. Die weiteren Auswirkungen des Krieges auf die Kapitalmärkte, die Konjunktur und die Inflation sind nicht hervorsehbar und bleiben abzuwarten. Ungewiss sind insbesondere die Konsequenzen der umfangreichen Sanktionen gegen Russland, bspw. die Entwicklung der Energiepreise. Kurzfristig kann nicht davon ausgegangen werden, dass sich die Lage an den Kapitalmärkten entspannt.

Für den VMR-Konzern gilt weiterhin: Je niedriger das Kursniveau der Aktienmärkte, desto niedriger die vergüteten Bestandsprovisionen.

Im Segment Immobilien-Beteiligungen ergaben sich zu Beginn des Geschäftsjahres 2022 strukturelle Veränderungen innerhalb des Personalbestands der NSI Netfonds Structured Investment GmbH. Nachdem die Mitarbeiter der Gesellschaft im Rahmen des Unternehmenserwerbs zum 16. Dezember 2021 zunächst in der NSI Netfonds verblieben waren, sind die Mitarbeiter aus dem Einkaufs- und Verwaltungsbereich zum 1. Februar 2022 auf die NSI Sachsen Portfolio GmbH übergegangen. Diese Mitarbeiter werden somit zukünftig weiterhin im VMR-Konzern beschäftigt. Die Mitarbeiter aus dem Bereich Vertrieb / Immobilienverkauf wurden zum 1. April 2022 auf die Netfonds AG übertragen. Fortan sind in der NSI Netfonds Structured Investments GmbH somit lediglich die drei Geschäftsführer der Gesellschaft angestellt.

Bericht über die erwartete Entwicklung sowie über Chancen und Risiken

Mit dem Einmarsch in die Ukraine durch die russischen Truppen und dem Beginn des kriegerischen Konfliktes im Februar 2022 begann das neue Geschäftsjahr mit stark schwankenden weltweiten Aktienmärkten. Die aktuelle Situation in der Ukraine ist dramatisch und das Leiden der Menschen dort mit Worten kaum zu beschreiben.

Nachdem Europa die Corona-Krise vorläufig in den Griff zu bekommen scheint, brauen sich am Horizont bereits die nächsten dunklen Wolken auf. Der starke Preisanstieg der Rohstoffe und Lebensmittel ist neben den durch Corona-Lockdowns bedingten Lieferengpässen Haupttreiber der Inflation. Diese lag im März 2022 mit 7,3% im Vergleich zum Vorjahresmonat in Deutschland so hoch wie seit 40 Jahren nicht mehr. Die Fed hat bereits auf die hohe Inflation reagiert und den Leitzinssatz erhöht, die EZB bereitet sich auf eine Erhöhung der Leitzinsen noch in diesem Jahr vor.

Wie es mit der Weltwirtschaft und den Finanzmärkten weitergeht ist im hohen Maße von den oben beschriebenen Entwicklungen abhängig. Es gibt weiterhin zahlreiche Risiken, insbesondere ein längerer kriegerischer Konflikt in der Ukraine sowie ein möglicher weiterer Lockdown im Herbst 2022, die eine Prognose sehr schwierig machen.

Des Weiteren bleiben politische und wirtschaftliche Instabilitäten und Risiken bestehen. Themen wie die Digitalisierung, der demographische Wandel oder das Thema Nachhaltigkeit haben weiterhin Bestand. Deren Bedeutung wird teils von den aktuellen Geschehnissen sogar verstärkt.

Für 2022 geht die OECD von einer Erholung der Weltwirtschaft um 3,9% aus. Geldpolitisch ist eine Zinserhöhung unter großen Schwankungen auf den Währungsmärkten zu erwarten. Dementsprechend wird das Anlagegeschäft der Finanzbranche weiterhin ein Schwerpunkt in den Aktienmärkten sein, während Festgeld-, Sparbrief- oder auch Tagesgeldanlagen durch die Zinserhöhung an Attraktivität gewinnen dürften.

Ausblick für die VMR Group

Konjunkturelle und die Finanzbranche betreffende Faktoren können sowohl die operative als auch die finanzwirtschaftliche Entwicklung der VMR AG wesentlich beeinflussen. Dementsprechend basiert der Ausblick zum erwarteten Geschäftsverlauf auf Annahmen. Aufgrund der Unvorhersehbarkeiten im Zusammenhang mit der Coronavirus-Pandemie, dem Ukraine Konflikt, der sich abzeichnenden Zinswende sowie der historisch hohen Inflation und den damit verbundenen weltweiten Beeinträchtigungen mit unterschiedlichsten Wechselwirkungen, ist die Prognose von erwarteten Entwicklungen aktuell mit besonders viel Unsicherheit behaftet.

Es ist nach wie vor ist unklar, in welchem Ausmaß die Ereignisse und Entwicklungen das Geschäft der VMR AG beeinflussen werden. Da die Provisionseinnahmen des Segments Finanzanlagenvermittlung in den Bestandsprovisionen der Kapitalanlagegesellschaften für die gemanagten Investmentfondsbestände bestehen, anhand deren Volumen die Betragshöhe bemessen wird, gehen wir aufgrund des aktuell hohen Kursniveaus der globalen Aktienmärkte von einer stabilen Entwicklung der Bestandsprovisionen aus. Allerdings würde sich ein möglicher Kursrutsch der globalen Aktienmärkte direkt negativ auf die vergütete Bestandsprovision auswirken. Denn je niedriger das Kursniveau der Aktienmärkte, desto niedriger die vergüteten Bestandsprovisionen auf aktiv gemanagte Aktienfonds. Allerdings haben nur zu einem Teil die verwalteten Investmentfonds-Bestände als Basiswert Aktien, weswegen der Kurseinbruch an den Aktienmärkten mit einer abgemilderten Sensitivität auf die verwalteten Depotvolumen wirken sollte. Dennoch wird sich das Segment Finanzanlagenvermittlung zumindest einer temporären Reduktion der Provisionseinnahmen aus Bestandsprovisionen nicht gänzlich entziehen können. Im Bereich der Geschlossenen Beteiligungen rechnen wir mit einer Stabilisierung der Neuanlagegelder auf dem Niveau von 2021.

Durch die in 2021 teilweise erfolgte Veräußerung sowie den vereinbarten Verkauf der übrigen Geschäftsanteile in 2022 ist mit Wirkung vom 30. Dezember 2021 der Bereich der Versicherungsvermittlung kein Geschäftsbereich von VMR mehr.

Durch den Kauf der NSI Sachsen Portfolio GmbH im November 2020 und den mehrheitlichen Erwerb eines Wohnimmobilienportfolios mit ca. 500 Wohneinheiten und deren Konsolidierung mit Wirkung zum 1. März 2021 im Konzernabschluss bereits im Geschäftsjahr 2021 wurde bereits in 2021 ein Beitrag zum Konzernumsatz durch die NSI Sachsen Portfolio GmbH erzielt. VMR erwartet in 2022 weiterhin steigende Umsatzerlöse bei NSI Sachsen Portfolio GmbH

Aus der am Jahresende mit Wirkung zum 16. Dezember 2021 zu 88,72% übernommenen NSI Netfonds Structured Investments GmbH ergaben sich in 2021 noch keine wesentlichen Ergebnisbeiträge zum Konzernergebnis der VMR AG. Infolge des umfangreichen Immobilienvermögens der NSI Netfonds werden ab 2022 erhebliche positive Ergebnisauswirkungen aus den langfristig als Finanzinvestition gehaltenen Beständen (nach IAS 40 ermittelter Bilanzwert nach 56 Mio. € per 31. Dezember 2022). Zudem werden sich auch in 2022 voraussichtlich höhere Ergebnisbeiträge aus dem Erwerb von kurzfristig zu Veräußerungszwecken gehaltenen Grundstücken und Bauten (Bilanzwert 13 Mio. €) der NSI Netfonds ergeben.

Insgesamt bleibt fraglich, wie sich die wirtschaftlichen Effekte aus dem Konflikt in der Ukraine und der Folgeauswirkungen z.B. auf die Lieferketten der Weltwirtschaft sowie die Weiterentwicklung der Corona-Pandemie im Wechselspiel zueinander auf die VMR auswirken werden. VMR rechnet jedoch mit einer deutlichen Erhöhung der Umsatzerlöse wie auch der EBITDA-Kenngröße.

Für das gesamte Geschäftsjahr 2022 plant die VMR im Konzern die Erzielung von Provisions- und Immobilienerlösen sowie EBITDA-Ergebnisse innerhalb der folgenden Bandbreiten:

- Umsatz von 31 bis 33,5 Mio €
- EBITDA von 4 bis 4,8 Mio €

Risikobericht

Für die VMR als Holdinggesellschaft einer Gruppe von Unternehmen in der Privatkunden-Finanzplanung und -Anlagevermittlung, stellt vornehmlich ein Ausfall der Provisionserlöse bei bestehenden Zahlungsverpflichtungen ein bestandsgefährdendes Risiko dar. Seit der Implementierung des Immobiliensegments besteht auch ein Risiko im Zusammenhang mit ausbleibenden Mieterlösen und soweit zur Veräußerung gehaltene Immobilien keine Abnehmer finden.

Das Risiko einer schwerwiegenden Reduktion der Provisionserlöse besteht im Segment Finanzanlagenvermittlung in erster Linie, wenn eine größere und langanhaltende Korrektur der weltweiten Wertpapiermärkte stattfindet. Eine derartige Marktentwicklung würde sich nicht nur negativ auf das Volumen der betreuten Investmentbestände auswirken, sondern gegebenenfalls auch die Zahl der Bestandskunden reduzieren.

Die Geschäftsmodelle der 4 Free AG Gesellschaften erweisen sich bislang durch die Diversifikation der Produkt- und Leistungsangebote als weiterhin stabil.

Im Segment Finanzanlagenvermittlung bestehen keine Fremdwährungsrisiken oder Positionsrisiken, denn die VMR AG und ihre Tochtergesellschaften agieren lediglich als Anlagevermittler ohne selbst fremdwährungs-, zins- oder auch aktienkursbezogene Risiken einzugehen. Operationelle Risiken durch Eigenhandel können daher ebenfalls ausgeschlossen werden.

Im Immobiliensegment besteht insbesondere ein Leerstandsrisiko. Dieses steht mit dem Rendite-Risiko-Verhältnis in Verbindung und ist bei Immobilien in A-Standorten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt a.M., Hamburg, Köln, München und Stuttgart) deutlich geringer als bei Immobilien in B- und C-Lagen. So erzielen Immobilien in A-Standorten aufgrund hoher Anschaffungskosten in der Regel eine geringe Rendite, dafür sind bei Neuvermietungen die Leerstandszeiten zumeist sehr gering. Immobilien in A-Standorten besitzen zusätzlich ein höheres Wertsteigerungspotential. Im Immobilienportfolio der VMR sind zum Stichtag lediglich Immobilien aus B- und C-Standorten enthalten.

Die Immobilienpreise sind in Deutschland in den vergangenen Jahren stark angestiegen. Aufgrund der aktuell nicht vorhersehbaren konjunkturellen Entwicklung auf den Weltmärkten (siehe auch die Ausführungen im Nachtragsbericht) ist es momentan jedoch nicht möglich seriöse, kurz- bis mittelfristige Ausblicke für die zukünftige Entwicklung der Immobilienpreise in Deutschland zu prognostizieren. Da über die Teilkonzerne der NSI Sachsen und NSI Netfonds zahlreiche Einzelimmobilien gehalten werden, können vereinzelter Mietausfälle insbesondere im nicht gewerblichen Bereich grundsätzlich kompensiert werden. Das Risiko weitreichender Mietausfälle und langfristiger Leerstandszeiten wird vor dem Hintergrund einer hohen Nachfrage nach Mietobjekten, insbesondere in Groß- und Mittelstädten, momentan insgesamt als gering eingeschätzt. Der Vermietungsstand wird anhand von standardisierten monatlichen Mietreports zeitnah überwacht. Ebenso wird die Forderungsklä rung von Mietrückständen auf monatlicher Basis überwacht.

Darüber hinaus bestehen im Segment der Immobilien-Beteiligungen insbesondere die nachfolgend aufgeführten spezifischen Risiken:

- **Risiken beim Ankauf von Immobilien**
Es besteht das Risiko, dass vor, während oder nach Durchführung eines Immobilienprojekts erhebliche Baumängel oder Belastungen des erworbenen Grundstücks mit Altlasten oder Schadstoffen auftreten, die mit Investition in das Immobilienprojekt jeweils noch nicht bekannt waren. Dies kann zu entsprechenden Haftungsrisiken sowie zu außerplanmäßigen Kosten und Liquiditätsabflüssen bei den Gesellschaften sowie zu einer eingeschränkten Verwertbarkeit oder Vermietbarkeit der betreffenden Immobilien bis hin zur Unverwertbarkeit oder Unvermietbarkeit führen.
- **Risiken bei der Entwicklung von Immobilien**
Es besteht das Risiko, dass sich bei Neubauprojekten sowie Objektsanierungen höhere als die geplanten Kosten und/oder unvorhergesehene Zusatzaufwendungen sowie Vermietungs- und/oder Verkaufsrisiken für die Immobilien ergeben. Dies kann dazu führen, dass die erworbene und sanierte Immobilie höhere Ausgaben als erwartet verursacht und sich die Kosten der Gesellschaften erhöhen.
- **Risiken beim Vertrieb von Immobilien**
Bei der Vermarktung und Verwertung von Immobilienprojekten ist insbesondere der für die Immobilie erzielbare Verkaufspreis von Bedeutung. Dieser ist u.a. von der für die jeweilige Immobilie nachhaltig erzielbaren Miete, vom Standort (Mikro- und Makrolage) und vom Zustand der Immobilie (Alter, Bauqualität, Sanierungsstand, Immissionsbelästigungen, Ausstattung, etc.) sowie von einer Reihe weiterer Faktoren abhängig, die sich nicht sicher planen lassen. Schließlich ist dies auch abhängig von der jeweiligen konjunkturellen Entwicklung und den Verhältnissen auf den Finanz- und Kapitalmärkten sowie der Nachfragesituation auf dem Immobilienmarkt. Es besteht daher das Risiko, dass vorgenannte Faktoren sich negativ auf die erzielbaren Veräußerungserlöse auswirken. Insbesondere besteht das Risiko, dass Immobilien nicht, nur teilweise oder nur unter erheblichen zeitlichen Verzögerungen sowie ggf. nur mit erheblichen Preisabschlägen veräußert werden können.
- **Liquiditätsrisiken**
Die Liquiditätssteuerung steht im besonderen Fokus, um den täglichen Zahlungsverpflichtungen rechtzeitig nachkommen zu können. Insbesondere durch die An- und Verkäufe kommt es in der Regel im Laufe des Jahres zu größeren Schwankungen der Liquidität.
- **Zinsänderungsrisiken**
Der größte Teil der Objektfinanzierungen ist kurzfristig abgeschlossen. Die Bestandsimmobilien der NSI Sachsen sowie der NSI Erste (PF I) werden sukzessive langfristig finanziert. Die Geschäftsführung des Immobilien-Bereichs beobachtet die Entwicklung der kurz- und langfristigen Zinsen kontinuierlich und steht dazu auch mit den finanzierenden Kreditinstituten in engem Kontakt.
- **Ausfallrisiken**
Grundsätzlich bestehen außer Mietausfallrisiken keine weiteren Risiken aus Forderungsausfällen. Immobilienverkäufe werden ausschließlich über notarielle Kaufverträge abgewickelt, der Besitzübergang setzt die vollständige und vorbehaltlose Zahlung des Kaufpreises durch den Käufer voraus, ebenso

die Eigentumsumschreibung im Grundbuch. Diese wird ausschließlich nach Feststellung des Zahlungseingangs in der Buchhaltung an den amtierenden Notar veranlasst.

- **Schlüsselpersonen**
Der Immobilien-Bereich ist von einzelnen Schlüsselpersonen erheblich abhängig. Gegenwärtig wie zukünftig hängt die aussichtsreiche Geschäftstätigkeit der NSI Sachsen und der NSI Netfonds wesentlich von der Kompetenz und dem Engagement dieser Personen ab. Durch den Verlust dieser Schlüsselpersonen besteht das Risiko, dass der NSI Sachsen und die NSI Netfonds für die Ausübung ihrer Geschäftstätigkeit Fachwissen nicht mehr zur Verfügung steht und somit ein qualifiziertes Investitions- und Risikomanagement nicht mehr in vollem Umfang gewährleistet werden kann. Der Verlust der zuvor genannten Personen könnte sich negativ auf die wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaften haben.

Per 31. Dezember 2021 bestanden für die VMR AG keine Finanzierungsrisiken. Die Ausstattung mit Eigen- und Fremdkapital ist fristenkongruent gesichert, jedoch können sich perspektivisch Risiken aus den Anschlussfinanzierungen ergeben.

Risikomanagementsystem

Das Geschäftsmodell und die Unternehmensgröße sowie die Implementierung des Risikomanagementsystems, das durch entsprechende Dienstleistungsverträge auch die Auslagerung von Tätigkeiten auf externe Dritte beinhaltet, erlauben eine angemessene Überwachung von Geschäftsverlauf, wirtschaftlicher Lage und Risiken durch das Unternehmen.

Die Wertschöpfung der VMR AG als Holdinggesellschaft einer Gruppe von Unternehmen in der Privatkunden-Finanzplanung und -Anlagevermittlung besteht als ein wesentlicher Kernbereich aus dem Vertrieb von Finanzanlageprodukten und Vorsorgelösungen, wobei die juristische Bestandsführung bei den Depotbanken und die Risikoübernahme durch die Versicherer erfolgt; die Tochtergesellschaften der VMR AG fungieren als Vermittler.

Risiken im Segment Immobilien-Beteiligungen bestehen im Wesentlichen in Bezug auf mögliche Ausfälle bei den Mietzahlungen bzw. beim Leerstand der Vermietungsobjekte sowie im Fall, dass keine Abnehmer für die zu veräußernden Mietobjekte gefunden werden können.

Der Vorstand der VMR AG steht in enger Abstimmung mit der Geschäftsführung der einzelnen Tochtergesellschaften, ist in das operative Geschäft involviert und kann so frühzeitig Risiken erkennen und Gegenmaßnahmen ergreifen. Der Aufsichtsrat ist im Rahmen der Aufgaben umfassend in die Überwachung des Geschäfts von VMR AG einbezogen.

Das Finanzmarktintegritätsstärkungsgesetz (FISG) schreibt seit dem 1. Juli 2021 durch den neuen § 91 Abs. 3 AktG die Einrichtung und Unterhaltung eines im Hinblick auf den Umfang der Geschäftstätigkeit und die Risikolage des Unternehmens angemessenen und wirksamen Risikomanagementsystems verpflichtend vor. Die VMR AG hat ein Risikomanagementsystem implementiert, welches in den nächsten Monaten weiter ausgebaut und optimiert werden soll.

Chancenbericht

Neben der Fortführung der erfolgreichen Strategie im Bereich Finanzanlagenvermittlung bestehen erhebliche Chancen im Segment Immobilien-Beteiligungen – insbesondere nach dem deutlichen Ausbau des Bereiches bis Ende 2022.

In Deutschland stellt sich der (Wohn-)Immobilienmarkt unverändert als ein attraktiver Markt dar, der sich in Krisenzeiten als sehr stabil erwiesen hat.

Auf der Vertriebsseite profitiert das Immobiliensegment von dem starken Investoreninteresse an Immobilien als Sachwert sowie der Tatsache, dass Deutschland aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen Situation weiterhin als relativ sicherer Investitionsstandort für Investoren attraktiv ist. Gerade Wohnimmobilien gehören im Bereich der Immobilienanlagen zu den konservativsten und risikoärmsten Anlageklassen, da Ausfallrisiken auf viele einzelne Mieter verteilt sind.

Auf der Einkaufsseite liegen die Wettbewerbsvorteile in der Kombination von bevorzugten Objektgrößen, Standorten und Objektzuständen (Sanierung, Bestand, Neubau, Projektentwicklung). Ein weiterer Vorteil ist die Flexibilität was die Anzahl der zu erwerbenden Einheiten betrifft. Einerseits liegt die Größe der Zielobjekte oft unter dem Mindestankaufsvolumen großer Wettbewerber, andererseits ist das Volumen für private Investoren wiederum häufig zu groß. Hinsichtlich der Standorte und Objektzustände werden Lagen in Randgebieten von Ballungszentren und Städten mit grundsätzlich stabiler demographischer Entwicklung sowie Objekte mit Entwicklungspotenzial bevorzugt.

Auf der einen Seite werden durch laufende Mieteinnahmen stabile Erträge erwirtschaftet und auf der anderen Seite wirken sich Entwicklungsmaßnahmen und zeitnahe Veräußerungen positiv auf die Rendite aus.

Der überwiegende Anteil der im Besitz befindlichen Immobilien entspricht einfachen oder mittleren Standards, was zudem die Volatilität der Preise und der Nachfrage im Vergleich zum oberen Segment senkt.

Auch in 2022 ist geplant, neue Immobilien(-Portfolios) zu akquirieren und somit den Bestand trotz der Verkäufe weiter auszubauen. Die Zielgrößen für Zukäufe liegen typischerweise zwischen 10 und bis zu 500 Einheiten.

Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem mit Relevanz für den Konzernrechnungslegungsprozess

Das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem hinsichtlich der Rechnungslegung liegt im Verantwortungsbereich des alleinigen Vorstands.

Im Rahmen der Implementierung des Risikomanagementsystems wurde durch VMR ein externer Dienstleister mit der Evaluierung und Dokumentation beauftragt. Die Durchführung von Buchführung und Konzernrechnungslegung wird durch ein beauftragtes Steuerberatungsunternehmen durchgeführt. Verschiedene operative Dienstleistungen im Bereich der Finanzanlagenvermittlung auf die Netfonds Gruppe sind durch Dienstleistungsverträge mit der Netfonds Gruppe ausgelagert worden. Ebenso ist der Vertrieb im Bereich Immobilien-Beteiligungen in 2022 auf Unternehmen der Netfonds Gruppe übertragen worden.

Neben Standardsoftware im Bereich Rechnungswesen werden speziell auf die individuellen Anforderungen der Segmente abgestimmte Programme eingesetzt. So wird z.B. im Segment Versicherungsvermittlung mit einer individuell angepassten Software-Lösung zwecks Abrechnung von Provisionen und Provisionsvorschüssen gearbeitet. Die eingesetzten Programme führen zahlreiche Plausibilitätsprüfungen durch und ermöglichen den Datenaustausch mit anderen Programmen.

Kontrollfunktionen hinsichtlich der finanziellen Berichterstattung werden hauptsächlich von Vorstand und Aufsichtsrat wahrgenommen.

Die zusätzlichen durch das FISG vorgeschriebenen Anforderungen an den Aufsichtsrat von Unternehmen des öffentlichen Interesses werden durch die VMR AG bereits zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Lageberichts erfüllt. Da der Aufsichtsrat der VMR lediglich aus drei Mitgliedern besteht, bilden diese automatisch den Prüfungsausschuss. Die notwendige Expertise in den Bereichen Rechnungslegung und Abschlussprüfung liegt gemäß Aufsichtsratsbeschluss vom 16. September 2021 bei Herrn Reichelt (Rechnungslegung) und Herrn Schwantge (Abschlussprüfung) vor.

Risikoberichterstattung im Zusammenhang mit dem Einsatz von Finanzinstrumenten

Finanzinstrumente im Sinne nach KWG und WpHG, d.h. Devisen, Geldmarktinstrumente, Wertpapiere, Rechnungseinheiten sowie Derivate, werden innerhalb der VMR AG nicht eingesetzt.

Vergütungsbericht

Zu den Angabepflichten gemäß § 162 AktG, insbesondere zu den gewährten und geschuldeten Vergütungen des Vorstands und des Aufsichtsrates sowie den eingerichteten Vergütungssystemen, wird auf die Angaben im Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2021 verwiesen.

Übernahmerelevante Angaben

Nachfolgend sind die erforderlichen Angaben nach § 289a HGB sowie § 315a HGB dargestellt und erläutert.

Über diese Erläuterungen des Vorstands zu den Angaben nach §§ 289a Abs. 1, 315a Abs. 1 HGB hinaus bedarf es keiner weiteren Erläuterungen.

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Das Grundkapital der Value Management & Research AG beträgt zum Ende des Geschäftsjahres 3.304.570,00 €, eingeteilt in 3.304.570 und zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichts 4.704.570,00 € eingeteilt in 4.704.570 auf den Inhaber lautende, nennwertlose Stückaktien mit einem rechnerischen Betrag am Grundkapital von je 1,00 €, von denen 3.304.570 zum Handel im regulierten Markt der Frankfurt Wertpapierbörse im Segment General Standard zugelassen sind. Jede Aktie verfügt über ein Stimmrecht und gewährt die gleichen Rechte, Aktien mit Sonderrechten bestehen nicht. Weitere Einzelheiten zum Grundkapital werden im Anhang des Jahres- und des Konzernabschlusses erläutert.

Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen

Dem Vorstand der Gesellschaft sind keine vertraglichen Beschränkungen bekannt, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen.

Beteiligungen am Kapital, die 10% der Stimmrechte überschreiten

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichts bestanden folgende uns bekannte Beteiligung am Kapital der Value Management & Research AG, die die Schwelle von 10% der Stimmrechte überschreiten: die Netfonds AG hält 29,76% sowie die KD Investment & Consulting GmbH 12,42% der Aktien an der Value Management & Research AG. Weitere direkte oder indirekte Beteiligungen am Kapital, die zehn von Hundert der Stimmrechte überschreiten, sind der Gesellschaft nicht bekannt.

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht. Insbesondere existieren keine Entsendungsrechte in den Aufsichtsrat gemäß § 101 Abs. 2 AktG.

Art der Stimmrechtskontrolle, wenn Arbeitnehmer am Kapital beteiligt sind und ihre Kontrollrechte nicht unmittelbar ausüben

Soweit Arbeitnehmer der VMR AG am Kapital der Gesellschaft beteiligt sind, üben diese die Stimmrechtskontrollrechte unmittelbar aus. Dem Vorstand der VMR AG ist nicht bekannt, dass Arbeitnehmer der VMR AG oder auch Tochtergesellschaften der VMR AG die mit ihren Aktien verbundenen Kontrollrechte nicht unmittelbar ausüben. Arbeitnehmer, die Aktionäre der VMR AG sind, können bzw. konnten die ihnen aus ihrem Aktienbesitz zustehenden Kontrollrechte unmittelbar nach den gesetzlichen Vorschriften und der Satzung ausüben.

Gesetzliche Vorschriften und Bestimmungen der Satzung über die Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern und die Änderung der Satzung

Die Mitglieder des Vorstands werden vom Aufsichtsrat nach Maßgabe der §§ 84 und 85 AktG sowie § 9 der Satzung für eine Amtszeit von jeweils höchstens fünf Jahren bestellt. Der Vorstand kann gemäß § 9 Abs. 1 der Satzung aus einer oder mehreren Personen bestehen, die Zahl der Vorstandsmitglieder wird vom Aufsichtsrat bestimmt. Eine Änderung der Satzung bedarf nach § 119 Abs. 1 Nr. 5, 133, § 179 Abs. 1 und 2 AktG eines Beschlusses der Hauptversammlung. Der Beschluss bedarf gemäß § 21 Abs. 5 der Satzung der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen sowie der einfachen Mehrheit, für eine Änderung des Gegenstands des Unternehmens einer Mehrheit von drei Vierteln des vertretenen Grundkapitals. Die Befugnis zu Änderungen, die nur die Fassung betreffen, ist gemäß § 8 der Satzung dem Aufsichtsrat übertragen.

Befugnisse des Vorstands, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen

Die Hauptversammlung vom 10. August 2021 hat das bisherige genehmigte Kapital 2019 aufgehoben und in § 6 Abs. 1 der Satzung ein neues genehmigtes Kapital 2021 in Höhe von 1.652.285,00 € mit einer Laufzeit von fünf Jahren zur ein- oder mehrmaligen Ausgabe neuer Aktien gegen Bar- oder Sacheinlagen geschaffen. Das Bezugsrecht kann mit Zustimmung des Aufsichtsrats in bestimmten Fällen ausgeschlossen werden. Nach teilweiser Ausnutzung besteht das genehmigte 2021 noch in Höhe von 252.285,00 €.

Die Hauptversammlung vom 10. August 2021 hat einen Aktienoptionsplan 2021 beschlossen, welcher den Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 9. August 2026 einmalig oder mehrmals bis zu 300.000 Optionen an derzeitige und zukünftige Mitglieder des Vorstands, derzeitige und zukünftige Arbeitnehmer der Gesellschaft sowie an derzeitige und zukünftige Geschäftsführer und Arbeitnehmer der Tochtergesellschaften der VMR AG (Bezugsberechtigte) auszugeben. Die Optionen berechtigen die Bezugsberechtigten nach Maßgabe der Optionsbedingungen neue auf den Inhaber lautende Stückaktien der VMR AG zu erwerben. Soweit Optionen an Mitglieder des Vorstands ausgegeben werden, ist der Aufsichtsrat zur Ausgabe berechtigt. Das bisherige bedingte Kapital 2016 wurde aufgehoben und in § 7 der Satzung ein neues bedingtes Kapital 2021/I in Höhe von bis zu 300.000,00 € zur Bedienung der Optionsrechte geschaffen. In Ausübung der Ermächtigung hat die Gesellschaft am 29. Dezember 2021 einen Aktienoptionsplan aufgelegt und insgesamt 100.000 Aktienoptionen an den Vorstand und an Geschäftsführer der Tochtergesellschaft ausgegeben, die erstmalig nach Ablauf von vier Jahren ausgeübt werden können.

Die Hauptversammlung vom 10. August 2021 hat den Vorstand für fünf Jahre ermächtigt, Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen oder Genussrechte mit oder ohne Wandlungs- oder Bezugsrechte im Gesamtnennbetrag von bis zu 25 Mio. € zu begeben. Zur Bedienung von Wandlungs- oder Bezugsrechten der Inhaber von Schuldverschreibungen wurde in § 7 der Satzung ein neues bedingtes Kapital 2021/II in Höhe von bis zu

1.352.285,00 € geschaffen. In Ausübung der Ermächtigung hat die Gesellschaft am 16. Dezember 2021 in Verbindung mit dem Erwerb des NSI Netfonds Teilkonzerns Wandelschuldverschreibungen in Höhe von 5,2 Mio. €, eingeteilt in 26 Teilschuldverschreibungen zum Nennbetrag von je 200.000,00 € begeben. Die Wandelschuldverschreibungen können ab dem 20. Dezember 2023 zum Wandlungspreis von 3,25 € je Aktie in neue Aktien der Gesellschaft gewandelt werden. Die Gesellschaft kann ab dem 1. Juli 2024 ihrerseits die Wandlung verlangen (Wandlungspflicht). Im Übrigen sind die Wandelschuldverschreibungen zum Ende der Laufzeit am 30. Dezember 2025 zu 120 % des Nennbetrags zurückzuzahlen.

Die Hauptversammlung vom 15. August 2019 hat die Gesellschaft ermächtigt bis zum 14. August 2024 mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien der Gesellschaft im Umfang von bis zu 10% des bei Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Der Erwerb kann über die Börse oder ein öffentliches Kaufangebot oder eine Aufforderung zum Verkauf erfolgen. Die eigenen Aktien können über die Börse oder auf andere Weise veräußert, als Gegenleistung zum Erwerb von Beteiligungen verwendet, an Mitarbeiter gewährt für eine Aktiendividende verwendet oder eingezogen werden. Das Bezugsrecht der Aktionäre kann hierbei ausgeschlossen werden.

Wesentliche Vereinbarungen, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen

Nicht verfallene oder gekündigte Optionsrechte aus dem Aktienoptionsplan 2021 können im Fall eines Erwerbs von mehr als 50 % der Stimmrechte durch Dritte vorbehaltlich der Erfüllung der Erfolgsziele vorzeitig ausgeübt werden. Darüber hinaus bestehen keine wesentlichen Vereinbarungen zwischen der Value Management & Research AG und Dritten, die bei einem Kontrollwechsel infolge eines Übernahmeangebots wirksam werden, sich ändern oder enden.

Entschädigungsvereinbarungen der Gesellschaft, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit Vorstandsmitgliedern oder Arbeitnehmern getroffen sind

Es besteht keine Entschädigungsvereinbarungen der Value Management & Research AG, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit den Mitgliedern des Vorstands oder Arbeitnehmern getroffen worden sind.

Zukunftsbezogene Aussagen

Der Lagebericht enthält Aussagen, die sich auf die zukünftige Entwicklung der VMR AG und der VMR Gruppe sowie auf die wirtschaftliche Entwicklung beziehen. Diese Aussagen stellen Einschätzungen dar, die auf Basis aller zum gegenwärtigen Zeitpunkt bekannten Informationen getroffen wurden. Sollten die zu Grunde gelegten Annahmen nicht eintreffen oder neue Risiken eintreten, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den erwarteten Ergebnissen abweichen.

Lagebericht der VMR AG (Angaben zum Einzelabschluss)

Die VMR AG ist eine reine Holdinggesellschaft ohne operativen Geschäftsbetrieb.

Erträge und Aufwendungen

Die Umsatzerlöse der VMR AG in Höhe von 525.000 € (2020: 510.000,00 €) ergeben sich aus Konzernumlagen. Die Konzernumlage dient u.a. zur Deckung der gestiegenen Fremdkapitalkosten (Zinsen und ähnliche Aufwendungen 2021: 109.649,63 €, 2020: 101.696,54 €) und sonstigen betrieblichen Aufwendungen, die sich im Geschäftsjahr 2021 auf insgesamt 1.021.437,35 € summierten (2020: 928.194,47 €). Im Geschäftsjahr 2021 sind Aufwendungen im Wesentlichen für Rechts- und Steuerberatungskosten sowie abschlussbezogene Kosten im Zusammenhang mit der Börsennotierung in Höhe von 516 T€ (2020: 466 T€) enthalten. Zudem sind verschiedene betriebliche Kosten angefallen, in denen weitere Fremdleistungen in Höhe von 360.000 € (2020: 360.000 €) enthalten sind.

Die VMR AG als Mutterunternehmen erhielt im Geschäftsjahr 2021 insgesamt 603.032,25 € (2020: 388.717,84 €) aus Gewinnen aus Ergebnisabführungsverträgen von Tochtergesellschaften. Hierin spiegelt sich insbesondere der Erfolg des Geschäftssegments Finanzanlagenvermittlung wieder. Zudem sind in 2021 Aufwendungen aus Verlustübernahmen im Segment Immobilien-Beteiligungen in Höhe von 465.296,92 € (2020: 0 €) angefallen.

Finanzlage

Seit 2019 finanziert sich die Gesellschaft nicht mehr ausschließlich über die Gewinnabführungsverträge, sondern auch über eine Konzernumlage. Darüber hinaus werden liquide Mittel - sofern diese kurzfristig benötigt werden - bei den Tochterunternehmen ausgeliehen.

Vermögenslage

Die Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen wurden fristenkongruent finanziert. Das Anlagevermögen beträgt per 31. Dezember 2021 insgesamt 16.268.586,92 € (31.12.2020: 9.988.497,38 €), wobei sich die Erhöhung im Wesentlichen aus dem Erwerb der Anteile an der NSI Netfonds am Ende des Geschäftsjahres ergibt (9,9 Mio €). Gegenläufig wirkte sich der Abgang der Anteile an verbundenen Unternehmen an der mitNORM aus.

Dem gegenüber steht die Finanzierung durch Eigenkapital 9.580.443,25 € (31.12.2020: 5.496.900,01 €). Zudem bestehen Finanzierungsverbindlichkeiten aus Pensionsrückstellungen in Höhe von 497.907 € (31.12.2020: 444.271,00 €), ausgegebenen Anleihen in Verbindung mit dem Erwerb der NSI Netfonds in Höhe von 5.200.000 € sowie gewährten Darlehen in Höhe von insgesamt 3.057.500 € (31.12.2020: 3.605.333,75 €), die in den sonstigen Verbindlichkeiten enthalten sind..

Die Veränderung der Finanzierungsverbindlichkeiten ergibt sich im Wesentlichen aus der Zahlung von 600.000,00 € von Restkaufpreisverbindlichkeit der mitNorm sowie der neu ausgegebenen Anleihe in Verbindung mit dem Erwerb der NSI Netfonds.

Erklärung zur Unternehmensführung

Für die Erklärung zur Unternehmensführung verweisen wir auf unsere Website: <https://vmr-group.de/>

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

„Wir versichern nach besten Wissen, dass in diesem zusammengefassten Konzernlagebericht und Lagebericht der VMR AG der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns sowie der VMR AG so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns und der VMR AG beschrieben sind.“

Hamburg, 29. April 2022

Eugen Fleck

Vorstand

Value Management & Research AG