

# dynamic performance

Halbjahresfinanzbericht 2025 der ViB Vermögen AG

# Konzernkennzahlen

in TEUR

Veränderung in %

<b>GuV-Kennzahlen</b>	<b>1. Halbjahr 2025</b>	<b>1. Halbjahr 2024</b>	
Bruttomieteinnahmen	50.182	41.112	+22,1
Abschreibungen	17.210	13.447	+28,0
Ergebnis vor Steuern	37.487	27.548	+36,1
Konzernergebnis	30.741	22.646	+35,7
Ergebnis je Aktie <sup>1</sup> (in EUR) unverwässert/verwässert	0,80	0,69	+15,9
<b>Bilanzkennzahlen</b>	<b>30.06.2025</b>	<b>31.12.2024</b>	
Bilanzsumme	2.138.861	1.897.478	+12,7
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	1.577.437	1.323.792	+19,2
Eigenkapital	977.070	931.971	+4,8
Eigenkapitalquote (in %)	45,7	49,1	-3,4 Pkt.
Nettoverschuldung	1.013.182	744.294	+36,1
LTV (Loan-to-Value, in %)	40,6	37,0	+3,6 Pkt.
<b>Sonstige Kennzahlen</b>	<b>1. Halbjahr 2025</b>	<b>1. Halbjahr 2024</b>	
FFO (Funds from Operations) vor Steuern und Minderheiten	47.798	39.965	+19,6
FFO je Aktie <sup>1</sup> (in EUR)	1,45	1,21	+19,8
	<b>30.06.2025</b>	<b>31.12.2024</b>	
Aktienkurs (Schlusskurs XETRA, in EUR)	7,08	10,04	-29,5
Anzahl Aktien <sup>2</sup> (Stichtag)	33.054.587	33.054.587	0
Marktkapitalisierung (Stichtag)	234.026	331.868	-29,5
ICR (Interest Coverage Ratio, Zinsaufwand/Nettokalmtieten, in %)	29,7	37,6	-7,9 Pkt.
Durchschnittlicher Darlehenszinssatz (in %)	2,4	2,5	-0,1 Pkt.

<sup>1</sup> Durchschnittliche Anzahl Aktien im Berichtszeitraum  
<sup>2</sup> Zum Stichtag im Umlauf befindliche Anzahl der Aktien

## AN DIE AKTIONÄRE

Erfolgreiches erstes  
Halbjahr 2025  
Immobilienportfolio  
Hauptversammlung 2025

## ZWISCHENLAGEBERICHT

Wirtschaftsbericht  
Risiken und Chancen  
Prognosebericht

## ZWISCHENABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn-  
und Verlustrechnung  
IFRS-Konzern-Bilanz

IR-Kontakt  
Impressum

## AN DIE AKTIONÄRE

Erfolgreiches erstes  
Halbjahr 2025Immobilienportfolio  
Hauptversammlung 2025

## ZWISCHENLAGEBERICHT

Wirtschaftsbericht  
Risiken und Chancen  
Prognosebericht

## ZWISCHENABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn-  
und Verlustrechnung  
IFRS-Konzern-BilanzIR-Kontakt  
Impressum

in TEUR			Veränderung in%
<b>Immobilienkennzahlen</b>	<b>30.06.2025</b>	31.12.2024	
Annualisierte Nettokaltmiete Eigenbestand	103.486	91.607	+13,0
Vermietbare Fläche Eigenbestand (in m <sup>2</sup> )	971.473	886.964	+9,5
Leerstandsquote Eigenbestand (in %)	4,6	3,5	+1,1 Pkt.
Annualisierte Nettokaltmiete Institutional Business	61.635	79.062	-22,0
Vermietbare Fläche Institutional Business (in m <sup>2</sup> )	939.250	1.153.769	-18,6
Leerstandsquote Institutional Business (in %)	0,7	2,3	-1,6 Pkt.
<b>EPRA-Kennzahlen</b>	<b>1. Halbjahr 2025</b>	1. Halbjahr 2024	
EPRA-Überschuss <sup>3</sup>	36.374	33.337	+9,1
EPRA-Überschuss je Aktie <sup>3</sup> (in EUR)	1,10	1,01	+8,9
	<b>30.06.2025</b>	31.12.2024	
EPRA NRV	1.384.208	1.363.891	+1,5
EPRA NRV je Aktie (in EUR)	41,88	41,26	+1,5
EPRA NDV	1.203.744	1.195.023	+0,7
EPRA NDV je Aktie (in EUR)	36,42	36,16	+0,7
EPRA NTA	1.177.826	1.168.208	+0,8
EPRA NTA je Aktie (in EUR)	35,63	35,34	+0,8
EPRA-Leerstandsquote (in %)	4,6	3,5	+1,1 Pkt.

<sup>3</sup> Vorjahreswert angepasst

#### AN DIE AKTIONÄRE

Erfolgreiches erstes  
Halbjahr 2025  
Immobilienportfolio  
Hauptversammlung 2025

#### ZWISCHENLAGEBERICHT

Wirtschaftsbericht  
Risiken und Chancen  
Prognosebericht

#### ZWISCHENABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn-  
und Verlustrechnung  
IFRS-Konzern-Bilanz

IR-Kontakt  
Impressum

# Inhalt

## 5

### An die Aktionäre

- 5 Erfolgreiches erstes Halbjahr 2025
- 5 Immobilienportfolio
- 6 Hauptversammlung 2025

## 7

### Zwischenlagebericht

- 7 Wirtschaftsbericht
- 10 Risiken und Chancen
- 10 Prognosebericht

## 11

### Zwischenabschluss

- 11 IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 12 IFRS-Konzern-Bilanz
- 14 IR-Kontakt
- 14 Impressum

## AN DIE AKTIONÄRE

Erfolgreiches erstes  
Halbjahr 2025

Immobilienportfolio

Hauptversammlung 2025

## ZWISCHENLAGEBERICHT

Wirtschaftsbericht

Risiken und Chancen

Prognosebericht

## ZWISCHENABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn-  
und Verlustrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IR-Kontakt

Impressum

# Erfolgreiches erstes Halbjahr 2025

Der VIB-Konzern hat das erste Halbjahr 2025 erfolgreich abgeschlossen.

Durch die konsequente Verfolgung unserer Diversifizierungsstrategie konnten wir unseren Immobilienbestand auch im ersten Halbjahr 2025 um attraktive Büroobjekte erweitern, so dass das Konzernportfolio zum Stichtag 30. Juni auf insgesamt 86 Objekte gewachsen ist. Durch die erfolgten Zukäufe ist die Bilanzsumme der VIB erstmals in der Firmengeschichte über die Zweimilliarden-Euro-Grenze gestiegen.

Neben der Akquisition von 12 Büroobjekten wurden aus dem Bestandsportfolio der VIB auch fünf Logistikobjekte veräußert. Für diese Verkäufe konnten wie auch schon in der Vergangenheit attraktive Verkaufserlöse erzielt werden. Durch die Vergrößerung des Immobilienportfolios sind die annualisierten Nettokaltmieten zum 30. Juni deutlich auf 103.486 TEUR gewachsen (31.12.2024: 91.607 TEUR). Dies wird zukünftig einen signifikant positiven Effekt auf die Bruttomieterlöse und das Ergebnis des Konzerns haben.

Nach dem Berichtszeitraum hat die VIB Vermögen AG das Institutional Business der Branicks Group AG mit einem Volumen von 360 Mio. EUR übernommen. Die Übernahme war ein strategischer und entschlossener Schritt – und ein gutes Beispiel dafür, wie wir Schnelligkeit, Kreativität und Zuverlässigkeit in unserem Handeln vereinen. Durch diesen Erwerb hat die VIB im Rahmen ihrer Geschäftsstrategie ihren bereits etablierten Geschäftsbereich „Institutional Business“ um die Bereiche Management und Strukturierung von Fonds, Club Deals und Einzelmandate institutioneller Investoren signifikant ausgebaut und gleichzeitig die Grundlage für weiteres, qualitativ hochwertiges Wachstum geschaffen.

Im Zusammenhang mit der Kaufpreiszahlung wurden sämtliche Forderungen der VIB gegenüber Branicks aus dem am 7. Juli 2023 von der VIB an Branicks gewährten Darlehen verrechnet und somit getilgt.

# Immobilienportfolio

## Überblick

Das Immobilienportfolio im Eigenbestand des VIB-Konzerns umfasst zum Stichtag 30.6.2025 insgesamt 86 Objekte (31.12.2024: 79) mit einer vermietbaren Gesamtfläche von 0,97 Mio. m<sup>2</sup> (31.12.2024: 0,89 Mio. m<sup>2</sup>) und im Bereich Institutional Business, also der Verwaltung von Immobilien für Dritte, insgesamt 42 Objekte (31.12.2024: 74) mit einer vermietbaren Fläche von 0,94 Mio. m<sup>2</sup> (31.12.2024: 1,15 Mio. m<sup>2</sup>). Insgesamt werden unter dem Dach des VIB-Konzerns somit 128 Immobilien (31.12.2024: 153 Immobilien) mit einer Gesamtnutzfläche von 1,91 Mio. m<sup>2</sup> (31.12.2024: 2,04 Mio. m<sup>2</sup>) verwaltet.

Die Leerstandsquote liegt im Eigenbestand mit 4,6 % (31.12.2024: 3,5 %) sowie im Bereich Institutional mit 0,7 % (31.12.2024: 2,3 %) weiterhin auf einem im Branchenvergleich niedrigen Niveau. Der Fokus der VIB auf die Branchen Logistik & Light Industrial sowie Büro spiegelt sich zum Ende des ersten Halbjahres auch in der Portfoliostruktur des Eigenbestands wider. Bezogen auf die Nettokaltmieten haben Logistik & Light Industrial Immobilien einen Anteil vom 44 %, Büroimmobilien einen Anteil von mittlerweile 50 %, Handelsimmobilien einen Anteil von 5 % sowie Geschäftshäuser & Sonstiges einen Anteil von 1 %. Die Immobilien im Bereich Institutional Business sind zu 100 % dem Bereich Logistik & Light Industrial zuzuordnen.

## Immobilienkennzahlen im Überblick zum 30.06.2025

Eigenbestand	
Anzahl der Objekte	86 Immobilien
Vermietbare Fläche	971.473 m <sup>2</sup>
Annualisierte Nettomiete	103.486 TEUR
Leerstandsquote	4,6 %
Institutional Business	
Anzahl der Objekte	42 Immobilien
Vermietbare Fläche	939.250 m <sup>2</sup>
Annualisierte Nettomiete	61.635 TEUR
Leerstandsquote	0,7 %

## AN DIE AKTIONÄRE

Erfolgreiches erstes  
Halbjahr 2025

Immobilienportfolio

**Hauptversammlung 2025**

## ZWISCHENLAGEBERICHT

Wirtschaftsbericht

Risiken und Chancen

Prognosebericht

## ZWISCHENABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn-  
und Verlustrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IR-Kontakt

Impressum

# Hauptversammlung 2025

Auf der ordentlichen Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2024, die am 6.8.2025 erneut in virtueller Form stattfand, gab die VIB Vermögen AG Einblick in die Geschäftsentwicklung des vergangenen Jahres und erläuterte ihren Aktionären Strategie und Geschäftsmodell. Die Hauptversammlung hat sämtlichen Beschlussvorschlägen des Aufsichtsrats und Vorstands mit großen Mehrheiten zugestimmt. Insgesamt waren dabei mehr als 86% des stimmberechtigten Grundkapitals der VIB vertreten.

Weiterführende Informationen zur Hauptversammlung sowie Details zu den Abstimmungsergebnissen finden Sie auf unserer Homepage unter [www.vib-ag.de](http://www.vib-ag.de).

# Wirtschaftsbericht

## Erläuterung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

### Ertragslage

#### Ausgewählte Kennzahlen zur Ertragslage

in TEUR	1. Halbjahr 2025	1. Halbjahr 2024	Veränderung in%
Bruttomieteinnahmen	50.182	41.112	+22,1
Nettomieteinnahmen	44.516	37.681	+18,1
Gewinn aus dem Verkauf von Immobilien	14.774	1.030	>100
Funds from Operations (FFO)	47.798	39.965	+19,6

Der eingeschlagene Wachstumskurs des VIB Konzerns spiegelt sich deutlich in der Entwicklung der Finanzkennzahlen des ersten Halbjahres wider. So stiegen die Bruttomieteinnahmen in den ersten 6 Monaten gegenüber dem Vorjahr um 22 % auf 50.182 TEUR (Vorjahr: 41.112 TEUR). Dabei haben die in den ersten 6 Monaten des laufenden Jahres sowie die in der zweiten Hälfte des Vorjahres getätigten Zukäufe im Bereich der Büroimmobilien die Verkäufe aus dem Bereich Logistik und Light Industrial deutlich überkompensiert.

Die Nettomieteinnahmen lagen mit 44.516 TEUR (Vorjahr: 37.681 TEUR) ebenfalls deutlich über dem Vorjahr und umfassen die Nebenkostenzahlungen der Mieter, die von der VIB zu leistenden Betriebskostenvorauszahlungen an die Versorger sowie sonstige Immobilienaufwendungen wie z. B. für die Instandhaltung der Immobilien.

Der Verwaltungsaufwand lag bei 3.239 TEUR (Vorjahr: 1.974 TEUR), der Personalaufwand ist auf 1.504 TEUR zurückgegangen (Vorjahr: 1.685 TEUR). Die Abschreibungen lagen bei 17.210 TEUR (Vorjahr: 13.447 TEUR) und beinhalten die planmäßigen Abschreibungen der Investment Properties, der Sachanlagen sowie der immateriellen Vermögenswerte des VIB-Konzerns. Aus der Durchführung von Immobilienverwaltungstätigkeiten für fremde Dritte aus dem Geschäftsbereich Institutional Business konnte die VIB im ersten Halbjahr Erträge auf Vorjahresniveau in Höhe von 3.310 TEUR erzielen (Vorjahr: 3.356 TEUR). Aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien konnte ein Gewinn von 14.774 TEUR realisiert werden (Vorjahr: 1.030 TEUR).

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen lag bei 0 TEUR (Vorjahr: 1.862 TEUR). Im Vorjahr waren hier Beteiligungserträge aus der zum Jahresende 2024 veräußerten Beteiligung an dem Immobilienspezialfonds Retail Balance I ausgewiesen.

Durch die Anlage der liquiden Mittel sowie der Darlehensgewährung an die Branicks Group AG konnte die Gesellschaft im ersten Halbjahr Zinserträge in Höhe von 19.450 TEUR (Vorjahr: 16.954 TEUR) vereinnahmen. Dem gegenüber stand der Zinsaufwand für laufende Darlehen bei 14.727 TEUR (Vorjahr: 15.846 TEUR).

Das Ergebnis vor Steuern ist insbesondere aufgrund des positiven Effekts aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien deutlich auf 37.487 TEUR gestiegen (Vorjahr: 27.548 TEUR). Das erwirtschaftete Konzernergebnis konnte gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 8.095 TEUR auf 30.741 TEUR gesteigert werden (Vorjahr: 22.646 TEUR).

Der FFO vor Steuern und Minderheiten, also das Ergebnis aus der operativen Geschäftstätigkeit lag im ersten Halbjahr bei 47.798 TEUR und damit 19,6% über dem Vorjahrswert.

## AN DIE AKTIONÄRE

Erfolgreiches erstes  
Halbjahr 2025

Immobilienportfolio

Hauptversammlung 2025

## ZWISCHENLAGEBERICHT

Wirtschaftsbericht

Risiken und Chancen

Prognosebericht

## ZWISCHENABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn-  
und Verlustrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IR-Kontakt

Impressum

## Vermögenslage

### Ausgewählte Kennzahlen zur Vermögenslage

in TEUR	30.06.2025	31.12.2024	Veränderung in%
Bilanzsumme	2.138.861	1.897.478	+12,7
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	1.577.437	1.323.792	+19,2
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien inkl. zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	1.590.399	1.323.792	+20,1
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	916.594	804.497	+13,9
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	115.125	67.166	+71,4
Gesamte Finanzschulden (Summe langfristige und kurzfristige Finanzschulden)	1.031.719	871.663	+18,4
Eigenkapital	977.070	931.971	+4,8
Eigenkapitalquote	45,7%	49,1%	-3,4 PP

Die Bilanzsumme des VIB-Konzerns hat sich aufgrund unseres Wachstumskurses und der damit verbundenen Investitionen in das Immobilienportfolio zum 30.6.2025 auf 2.138.861 TEUR erhöht (31.12.2024: 1.897.478 TEUR). Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien bilden dabei die größte Position auf der Aktivseite und lagen zum Stichtag bei 1.577.437 TEUR (31.12.2024: 1.323.792 TEUR). Die Sachanlagen betragen 9.879 TEUR (31.12.2024: 10.113 TEUR) und beinhalten im Wesentlichen das selbstgenutzte Firmengebäude des VIB-Konzerns. Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte betragen 12.962 TEUR (31.12.2024: 0 EUR).

Die Anteile an assoziierten Unternehmen lagen zum Stichtag unverändert bei 80.329 TEUR (31.12.2024: 80.329 TEUR) und umfassen im Wesentlichen Anteile am Fonds GEG Public Infrastructure IV sowie Kapitaleinlagen bei Immobiliengesellschaften. Die Ausleihungen an nahestehende Unternehmen lagen bei 257.617 TEUR und beinhalten im Wesentlichen das von der VIB an die Branicks Group AG gewährte Darlehen (31.12.2024: 259.329 TEUR). Wie eingangs bereits erläutert hat die VIB nach dem Bilanzstichtag 30.6.2025 das Institutional Business der Branicks erworben, wodurch sämtliche Forderungen aus diesem Darlehen getilgt wurden.

Die Position immaterielle Vermögenswerte lag bei 30.199 TEUR (31.12.2024: 32.769 TEUR) und umfasst Immobilienverwaltungsverträge.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen lagen bei 9.881 TEUR (31.12.2024: 9.066 TEUR). Die Forderungen gegen nahestehende Unternehmen lagen bei 53.106 TEUR und beinhalten i. W. die Zinsforderungen aus dem an die Branicks gewährten Darlehen (31.12.2024: 33.340 TEUR). Der Anstieg der sonstigen Vermögenswerte auf 74.779 TEUR ist insbesondere auf die Transaktionen Ende Juni 2025 zurückzuführen (31.12.2024: 7.065 TEUR). Die Bankguthaben und Kassenbestände lagen zum Bilanzstichtag bei 18.537 TEUR (31.12.2024: 127.369 TEUR).

Das Eigenkapital stieg insbesondere infolge des erwirtschafteten Konzernergebnisses zum Stichtag 30.6.2025 auf 977.070 TEUR (31.12.2024: 931.971 TEUR), die Eigenkapitalquote lag bei 45,7% (31.12.2024: 49,1%).

Die langfristig verzinslichen Finanzschulden lagen bei 916.594 TEUR (31.12.2024: 804.497 TEUR), die passiven latenten Steuern lagen bei 67.034 TEUR (31.12.2024: 52.092 TEUR). Die kurzfristig verzinslichen Finanzschulden lagen bei 115.125 TEUR, gegenüber 67.166 TEUR zum 31.12.2024. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen lagen bei 7.379 TEUR (31.12.2024: 6.749 TEUR). Die Verbindlichkeiten gegen nahestehende Unternehmen sind von 4.092 TEUR auf 15.593 TEUR gestiegen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten betragen 18.240 TEUR (31.12.2024: 11.484 TEUR) und umfassen u. a. im Rahmen der Immobilienverwaltung anfallende Betriebskostennachzahlungen.

Die Nettoverschuldung, also der Saldo aus kurz- und langfristig verzinslichen Finanzschulden abzüglich der Bankguthaben, lag am 30.6.2025 bei 1.013.182 TEUR (31.12.2024: 744.294 TEUR).

## AN DIE AKTIONÄRE

Erfolgreiches erstes  
Halbjahr 2025  
Immobilienportfolio  
Hauptversammlung 2025

## ZWISCHENLAGEBERICHT

**Wirtschaftsbericht**  
Risiken und Chancen  
Prognosebericht

## ZWISCHENABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn-  
und Verlustrechnung  
IFRS-Konzern-Bilanz

IR-Kontakt  
Impressum

## Finanzlage

### Ausgewählte Kennzahlen zur Finanzlage

in TEUR	1. Halbjahr 2025	1. Halbjahr 2024
<b>Finanzmittelbestand am Anfang der Periode</b>	<b>127.369</b>	<b>237.736</b>
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	37.411	29.269
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	-124.072	-195.130
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	-22.171	-12.905
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>18.537</b>	<b>58.970</b>
Nettoveränderung des Finanzmittelbestands	-108.832	-178.766

Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist durch unseren Wachstumskurs geprägt und hat sich im Berichtszeitraum um 8.142 TEUR auf 37.411 TEUR erhöht (Vorjahr: 29.269 TEUR).

Der Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit lag bei 124.072 TEUR (Vorjahr: 195.130 TEUR) und ist durch unsere Investitionen im ersten Halbjahr geprägt. Wesentlichen Einfluss hatten die Mittelabflüsse für Investitionen in als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien in Höhe von 190.267 TEUR (Vorjahr: 191.663 TEUR). Gegenläufig wirkten die Mittelzuflüsse aus dem Verkauf von Immobilien in Höhe von 63.883 TEUR (Vorjahr: 12.736 TEUR).

Der Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit lag im Saldo bei 22.171 TEUR (Vorjahr: 12.905 TEUR). Rückzahlungen von Immobiliendarlehen im ersten Halbjahr 2025 in Höhe von 66.936 TEUR standen Zugänge von langfristigen Immobiliendarlehen von 55.851 TEUR gegenüber.

Die Nettoveränderung des Finanzmittelbestandes zum 30.6.2025 lag bei -108.832 TEUR. Der Finanzmittelbestand des VIB-Konzerns lag damit zum Stichtag 30.06.2025 bei 18.537 TEUR (31.12.2024: 127.369 TEUR).

## Mitarbeiter

Der VIB-Konzern beschäftigte zum Stichtag 30.6.2025 neben den beiden Vorständen 31 kaufmännische Mitarbeiter (31.12.2024: 27 Mitarbeiter). Dem Vorstand gehören zum 30.6.2025 unverändert Dirk Oehme (Vorstandssprecher) und Nicolai Greiner an.

Mit Wirkung zum Ablauf des 23. März 2025 hat Johannes von Mutius sein Aufsichtsratsmandat niedergelegt. In der Nachfolge wurde Jürgen Overath von der Hauptversammlung am 6. August 2025 als neues Aufsichtsratsmitglied bis Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2025 beschließt, gewählt.

## Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens

Der Vorstand der VIB Vermögen AG ist mit dem Ergebnis des ersten Halbjahres 2025 sehr zufrieden. Durch das hohe Transaktionsvolumen in 2024 sowie im ersten Halbjahr 2025 hat die VIB einen großen Schritt hin zu nachhaltigem Wachstum sowie zur weiteren Diversifizierung des Portfolios getan. Sowohl die Entwicklung der Bruttomieteinnahmen als auch der Funds from Operations (FFO) lag im Rahmen der Anfang des Jahres abgegebenen Prognose.

Neben den getätigten Immobilienzuleufen wird auch die nach dem Berichtsstichtag erfolgte Übernahme des Institutional Business der Branicks Group einen positiven Effekt auf die zukünftige Ertragslage des VIB Konzerns haben.

#### AN DIE AKTIONÄRE

Erfolgreiches erstes  
Halbjahr 2025  
Immobilienportfolio  
Hauptversammlung 2025

#### ZWISCHENLAGEBERICHT

Wirtschaftsbericht  
**Risiken und Chancen**  
Prognosebericht

#### ZWISCHENABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn-  
und Verlustrechnung  
IFRS-Konzern-Bilanz

IR-Kontakt  
Impressum

# Risiken und Chancen

Im Geschäftsbericht 2024 sind die Grundprinzipien des Risikomanagements im VIB-Konzern sowie die wesentlichen aktuellen Chancen und Risiken detailliert dargestellt. Darüber hinaus wurden keine weiteren Risiken identifiziert, die aus Sicht der Gesellschaft eine Gefahr für den Fortbestand des Unternehmens darstellen könnten.

# Prognosebericht

Die VIB Vermögen AG sieht sich gut aufgestellt um die erfolgreiche Unternehmensentwicklung auch in der zweiten Jahreshälfte 2025 fortzusetzen. Der Vorstand bestätigt die am 12.3.2025 veröffentlichte Prognose von

- Bruttomieteinnahmen von 101,0 bis 105,0 Mio. EUR (2024: 88,9 Mio. EUR),
- Funds from Operations (FFO) von 78,0 und 82,0 Mio. EUR (2024: 79,5 Mio. EUR),
- einer Leerstandsquote zum 31.12.2025 im niedrigen einstelligen Prozentbereich (31.12.2024: 3,5%).

Neuburg a. d. Donau, 26. August 2025



Dirk Oehme  
(Vorstandssprecher)



Nicolai Greiner  
(Vorstand)

## AN DIE AKTIONÄRE

Erfolgreiches erstes

Halbjahr 2025

Immobilienportfolio

Hauptversammlung 2025

## ZWISCHENLAGEBERICHT

Wirtschaftsbericht

Risiken und Chancen

Prognosebericht

## ZWISCHENABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn-  
und Verlustrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IR-Kontakt

Impressum

# IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2025

in TEUR	1. Halbjahr 2025	1. Halbjahr 2024
<b>Bruttomieteinnahmen</b>	<b>50.182</b>	<b>41.112</b>
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	9.647	6.080
Aufwendungen aus Betriebs- und Nebenkosten	-10.326	-6.940
Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen	-4.987	-2.571
<b>Nettomieteinnahmen</b>	<b>44.516</b>	<b>37.681</b>
Verwaltungsaufwand	-3.239	-1.974
Personalaufwand	-1.504	-1.685
Abschreibungen	-17.210	-13.447
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	3.310	3.356
Sonstige betriebliche Erträge/sonstige betriebliche Aufwendungen	-7.883	-383
Nettoerlös aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	63.883	12.736
Restbuchwert der verkauften als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-49.109	-11.706
<b>Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien</b>	<b>14.774</b>	<b>1.030</b>
<b>Ergebnis vor Zinsen und sonstigen Finanzierungstätigkeiten</b>	<b>32.764</b>	<b>24.578</b>
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0	1.862
Zinserträge	19.450	16.954
Zinsaufwand	-14.727	-15.846
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>37.487</b>	<b>27.548</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-4.642	-4.931
Latente Steuern	-2.104	29
<b>Konzernergebnis</b>	<b>30.741</b>	<b>22.646</b>
Ergebnisanteil Konzernaktionäre	26.448	22.885
Ergebnisanteil Minderheitenanteile	4.293	-239

## AN DIE AKTIONÄRE

Erfolgreiches erstes  
Halbjahr 2025  
Immobilienportfolio  
Hauptversammlung 2025

## ZWISCHENLAGEBERICHT

Wirtschaftsbericht  
Risiken und Chancen  
Prognosebericht

## ZWISCHENABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn-  
und Verlustrechnung  
**IFRS-Konzern-Bilanz**

IR-Kontakt  
Impressum

# IFRS-Konzern-Bilanz

zum 30. Juni 2025

## Aktiva

in TEUR	30.06.2025	31.12.2024
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.577.437	1.323.792
Sachanlagen	9.879	10.113
Anteile an assoziierten Unternehmen	80.329	80.329
Beteiligungen	3.972	3.972
Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	257.617	259.329
Immaterielle Vermögenswerte	30.199	32.769
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>	<b>1.959.433</b>	<b>1.710.304</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	9.881	9.066
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	53.106	33.340
Forderungen aus Steuern vom Einkommen und Ertrag	10.163	10.334
Sonstige Vermögenswerte	74.779	7.065
Bankguthaben und Kassenbestände	18.537	127.369
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	12.962	0
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>179.428</b>	<b>187.174</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>2.138.861</b>	<b>1.897.478</b>

**AN DIE AKTIONÄRE**

Erfolgreiches erstes  
Halbjahr 2025  
Immobilienportfolio  
Hauptversammlung 2025

**ZWISCHENLAGEBERICHT**

Wirtschaftsbericht  
Risiken und Chancen  
Prognosebericht

**ZWISCHENABSCHLUSS**

IFRS-Konzern-Gewinn-  
und Verlustrechnung  
**IFRS-Konzern-Bilanz**

IR-Kontakt  
Impressum

# IFRS-Konzern-Bilanz

zum 30. Juni 2025

**Passiva**

in TEUR	30.06.2025	31.12.2024
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	33.055	33.055
Kapitalrücklage	299.307	299.307
Gewinnrücklagen	104.126	104.126
Cashflow Hedges	782	864
Kumulierte Ergebnisse	467.822	441.209
<b>Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital</b>	<b>905.092</b>	<b>878.561</b>
Minderheitenanteil	71.978	53.410
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>977.070</b>	<b>931.971</b>
<b>Langfristige Schulden</b>		
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	916.594	804.497
Passive latente Steuern	67.034	52.092
Pensionsrückstellungen	3.405	3.415
<b>Summe langfristige Schulden</b>	<b>987.033</b>	<b>860.004</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	115.125	67.166
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.379	6.749
Verbindlichkeiten gegen nahestehende Unternehmen	15.593	4.092
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen	6.748	3.372
Verbindlichkeiten aus Steuern v. Einkommen und vom Ertrag	11.673	12.640
Sonstige Verbindlichkeiten	18.240	11.484
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>	<b>174.758</b>	<b>105.503</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>2.138.861</b>	<b>1.897.478</b>

#### AN DIE AKTIONÄRE

Erfolgreiches erstes  
Halbjahr 2025

Immobilienportfolio  
Hauptversammlung 2025

#### ZWISCHENLAGEBERICHT

Wirtschaftsbericht  
Risiken und Chancen  
Prognosebericht

#### ZWISCHENABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn-  
und Verlustrechnung  
IFRS-Konzern-Bilanz

**IR-Kontakt**  
**Impressum**

# IR-Kontakt

#### **VIB Vermögen AG**

Tilly-Park 1  
86633 Neuburg an der Donau  
Tel: +49 (0)8431 9077-0  
Fax: +49 (0)8431 9077-1952  
E-Mail: [info@vib-ag.de](mailto:info@vib-ag.de)  
Internet: [www.vib-ag.de](http://www.vib-ag.de)

# Impressum

#### **Herausgeber**

VIB Vermögen AG  
Tilly-Park 1  
86633 Neuburg an der Donau  
Tel: +49 (0)8431 9077-0  
Fax: +49 (0)8431 9077-1952  
E-Mail: [info@vib-ag.de](mailto:info@vib-ag.de)  
Internet: [www.vib-ag.de](http://www.vib-ag.de)

**Vertretungsberechtigter Vorstand:** Dirk Oehme (Vorstandssprecher), Nicolai Greiner

**Registergericht:** Ingolstadt

**Registernummer:** HRB 101699

**Konzept, Design, Text und Umsetzung**

Kirchhoff Consult GmbH

**VIB VERMÖGEN AG**

Tilly-Park 1  
86633 Neuburg an der Donau

Tel.: +49 (0)8431 9077-0  
Fax: +49 (0)8431 9077-973

[info@vib-ag.de](mailto:info@vib-ag.de)  
[www.vib-ag.de](http://www.vib-ag.de)