

1. Halbjahr 2025

Das Powerhouse für Logistik und Büro

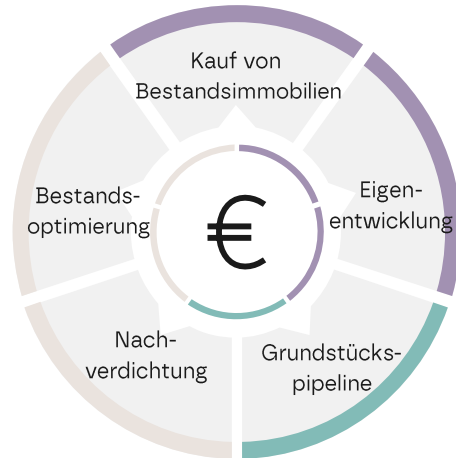
Unternehmenspräsentation

Das Powerhouse für Logistik und Büro

Expertise in renditestarken Gewerbeimmobilien

VIB Vermögen AG

In drei Jahrzehnten zum erfolgreichen Entwickler, Bestandshalter und Asset Manager von Immobilien der Assetklassen Logistik & Light Industrial und Büro – auch für institutionelle Investoren!



128 Objekte

86 Eigenbestand,
42 Institutional Business
Vermietungsquote:
95,4 % / 99,3 %

EUR 3,0 Mrd.

Portfoliowert

EUR 1,9 Mrd. Eigenbestand,
EUR 1,1 Mrd. Institutional Business

EUR 165 Mio.

Annualisierte Mieterlöse

EUR 103 Mio. Eigenbestand,
EUR 62 Mio. Institutional Business

32 Jahre

Projektentwicklung,
Bestandshaltung und Asset
Management für Logistik & Light
Industrial und Büro Immobilien

Stand: 30.6.2025



Strategische Ausrichtung basiert auf diversifiziertem Portfolio und verschiedenen Ertragsquellen | 360°-Ansatz

Assetklassen

Logistik & Light Industrial und Büro stärken und diversifizieren das Portfolio

- Etablierung als Spezialist für Logistik & Light Industrial sowie Büro im Konzernverbund der Branicks Group AG
- Diversifiziertes Immobilienportfolio mit nachhaltig steigenden Mieteinnahmen und Wertsteigerungen
- Erweiterung Immobilienplattform auch außerhalb Süddeutschlands
- Führendes Investmenthaus für Gewerbeimmobilien mit plattformübergreifenden Synergiepotentialen in Deutschland und international (im Verbund mit der Branicks Group AG)

Eigenbestand und Institutional Business verbreitern die Ertragsquellen

- Langfristige Bestandshaltung
- Portfoliowachstum durch Eigenentwicklungen, Nachverdichtungen und Ankauf
- Immobilienmanagement für institutionelle Investoren mit Fondsprodukten
- Auslastung der Immobilienmanagement-Plattform durch Management für Dritte

In-house Portfolio-Verwaltung sichert übergeordnet eine hohe Portfolioqualität

- Enger Kontakt zu Mietern
- Schneller Informationsfluss und zeitnahe Reaktion
- Hohe Vermietungsquote
- Hohe Kosteneffizienz

Steigender FFO (1. Halbjahr 2025: EUR 47,8 Mio. -> + 19,6 % vs. 1. HJ 2024)

Flexibilität bei der Immobilienbeschaffung

Wertsteigerung des Immobilienportfolios

Transact

- Kauf von Bestandsimmobilien
- Kauf von Grundstücken

Operate

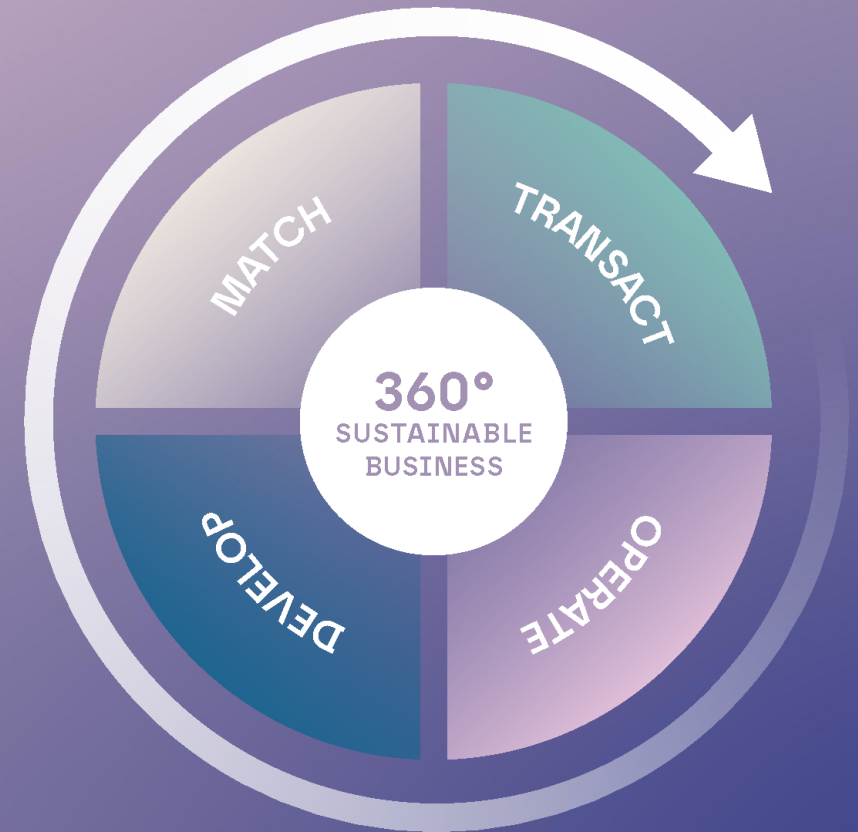
- Immobilienmanagement
- Bestandsoptimierung

Develop

- Grundstückspipeline
- Eigenentwicklung
- Nachverdichtung
- Manage-to-green

Match

- Verkauf an Dritte
- Verkauf an selbst gemanagte Investmentvehikel





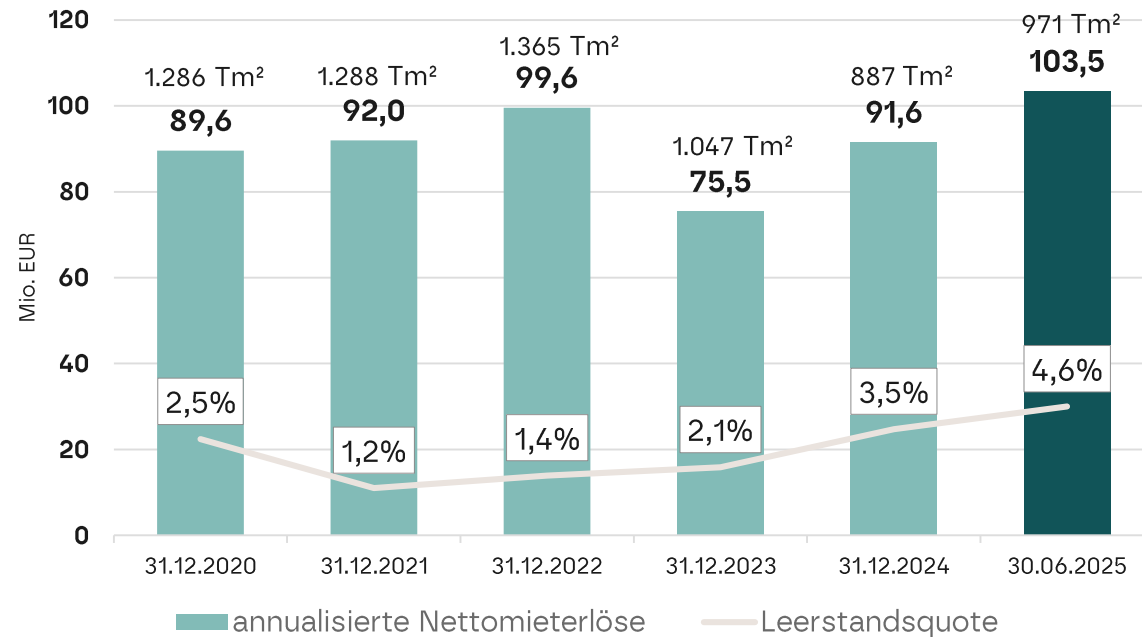
Investmenthighlights für nachhaltige Wertgenerierung für alle Stakeholder

- Etablierung als anerkannter Marktteilnehmer mit **Wertsteigerungskompetenz aus diversifiziertem Portfolio**
- **Assetklasse Logistik & Light Industrial bleibt ein bedeutendes Standbein** mit hervorragendem Track Record und fortgesetztem Projektentwicklungsgeschäft
- **Assetklasse Büro** als zweiten und diversifizierenden Ertragsbringer etabliert
- **Signifikanter Ausbau des Geschäftsbereichs Institutional Business** als weiterer Wachstumsbaustein
- **Partnerschaft mit Branicks** als Mehrheitseigentümer schafft substantielle Synergiepotenziale
- Wertgenerierung durch **aktives Assetmanagement**
- **Kerngesunde Bilanz und Finanzierungsstruktur** sichern zukünftiges Wachstum

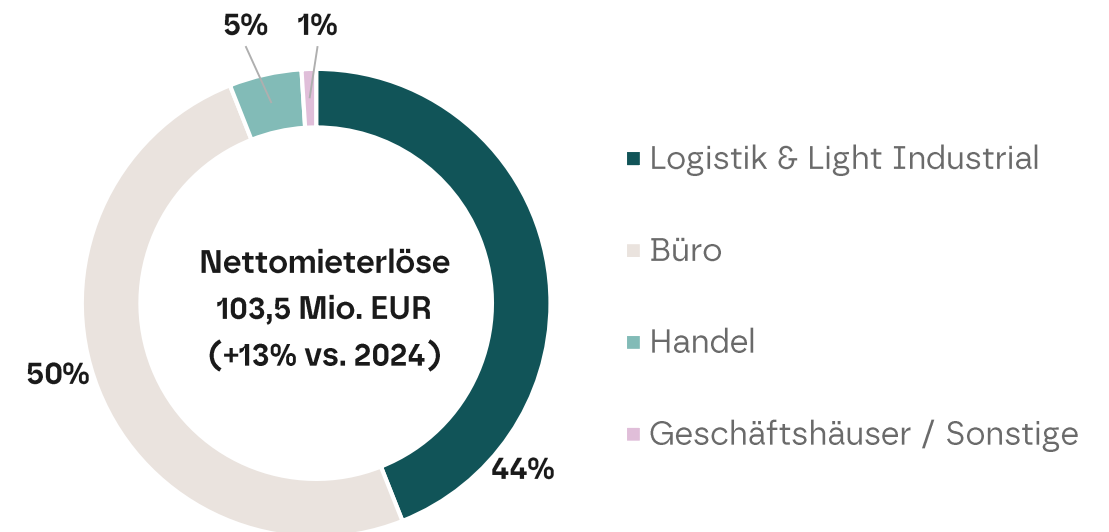
Immobilienportfolio

Immobilien-Kennzahlen

Entwicklung der annualisierten Nettomieterlöhne, Leerstandsquote und vermietbaren Fläche Eigenbestand



Branchenanteil an den annualisierten Nettomieterlöhnen im Eigenbestand (30.6.2025)



Diversifiziertes Portfolio mit seit Jahren niedrigen Leerstandsquoten

Immobilien-Kennzahlen

Netto-Mieterlöse nach Mietvertragsrestlaufzeiten (31.12.2024)

	31.12.2024
rollierend	18 %
1 bis 3 Jahre	29 %
3 bis 5 Jahre	18 %
5 bis 7 Jahre	17 %
7 bis 10 Jahre	8 %
Länger als 10 Jahre	10 %

Durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit: 4 Jahre und 6 Monate

Größere Mietvertragsabschlüsse/-verlängerungen in 2024

Objekt	Vermietbare Fläche	Laufzeit
Neuburg	31.850 m²	2 Jahre
Ingolstadt	15.800 m²	17 Jahre
Mitterteich	10.500 m²	1 Jahr
Neuburg	6.050 m²	3 Jahre
Erding	5.850 m²	15 Jahre
Gesamt	70.050 m²	

Attraktive Mietvertragsrestlaufzeiten in den Bereichen Logistik & Light Industrial und Büro

Top-10 Mieter nach Anteil an der Jahresnettomiete

Stand: 31.12.2024

	Mieter	Branche	Anteil	Objekte
1	Volkswagen AG	Logistik & Light Industrial	8,0 %	2
2	Mercedes Benz AG	Büro	6,1 %	1
3	NH Hoteles Deutschland GmbH	Büro	5,1 %	1
4	Vermögen und Bau Baden-Württemberg	Büro	4,6 %	2
5	Deutsche Börse AG	Büro	4,0 %	1
6	Stadt Offenbach am Main	Büro	3,3 %	1
7	Clearstream Banking Aktiengesellschaft	Büro	3,2 %	1
8	Rudolf-Gruppe	Logistik & Light Industrial	3,1 %	4
9	Audi AG	Logistik & Light Industrial	2,4 %	1
10	MAN Truck & Bus Deutschland GmbH	Logistik & Light Industrial	2,4 %	4

42 % der Nettomieterlöse
mit 18 Standorten

Ertragreiches Immobilienportfolio mit namhaften Mietern

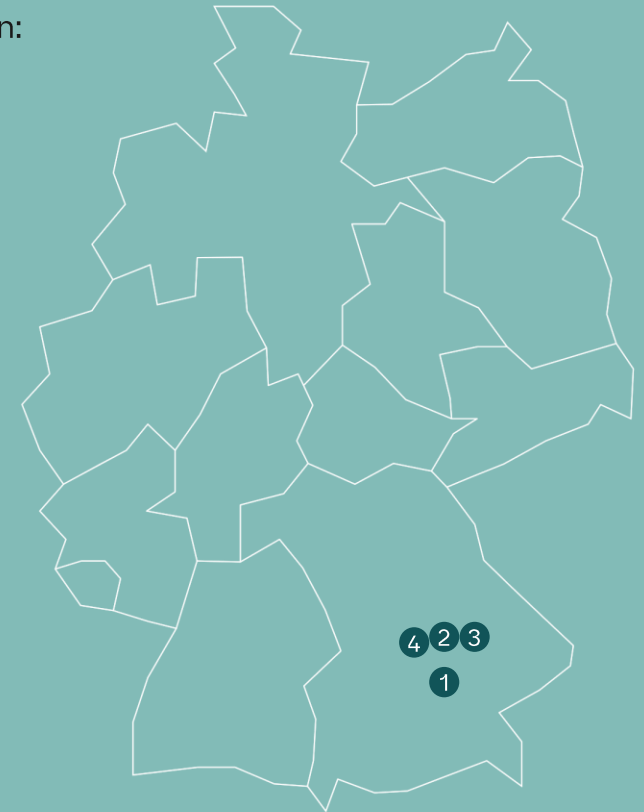
Umfangreiche Fortschritte in der Logistik-Projektentwicklung

- 1 **Erding | „GreenBiz Park“**
 - Eigenentwicklung bis 2026/2027
 - ca. 79.000 m² (gesamt)
 - ca. 64.000 m² Light Industrial
 - davon 54.000 m² vermarktet
 - ca. 15.000 m² Büro
- 2 **Ingolstadt | Bunsenstraße**
 - ca. 16.000 m²
 - Logistik
- 3 **Großmehring | „InterPark“**
 - ca. 3.000 m²
 - Light Industrial
- 4 **Neuburg a. d. Donau | Robert-Widmer-Straße**
 - ca. 5.000 m²
 - Logistik

Finanzierung der gesamten gesicherten Entwicklungspipeline ist ohne zusätzliches Eigenkapital möglich!

Gesicherte Projektentwicklungspipeline:

- Gesamtinvestitionen:
ca. **EUR 206 Mio.**
- Investitionen ausstehend:
ca. **EUR 109 Mio.**
- Nettomieteinnahmen p.a.:
ca. **EUR 12,4 Mio.**
- Return on Investment: **6,1 %**



„GreenBiz Park“ Projekt in Erding – Fortschritt nach Plan

- Optimale Autobahnanbindung; nur 15 Minuten vom Flughafen München entfernt
- Flächen für verschiedene Nutzungsklassen:
 - drei Bürogebäude mit ca. 15.000 m² und
 - vier Gewerbehallen mit Flächen zwischen 4.000 m² und 30.000 m²
- Elektromobilität wurde gezielt über ein Parkhaus mit einem Konzept für die Installation von Ladestationen umgesetzt
- Vermarktung des „GreenBiz Park“ erfolgreich angelaufen. Bereits 70% der geplanten Mietfläche vermarktet. Weiterhin aussichtsreiche Gespräche mit neuen Nutzern.
- Fertigstellung des Projekts in Erding ist für das Jahr 2026/2027 geplant

Projekt in Zahlen

107.000 m²

Grundstücksfläche

79.000 m²

Mietfläche

161 Mio. Euro

(total) Investment costs

9,7 Mio. Euro

Mieteinnahmen

6,0 %

Return on Investment

2026

voraussichtliche Fertigstellung



ESG

ViB
Part of
Branicks



Die drei Säulen unserer Nachhaltigkeitsstrategie sind gleichwertig miteinander verzahnt

Integrierte Nachhaltigkeitsstrategie



Ökologische Nachhaltigkeit im VIB-Konzern



Transparente Berichterstattung

- EPRA Nachhaltigkeits-Award in der Kategorie Gold



Energetische Optimierung im Bestand:

- Modernisierung der Heizsysteme, Dämmung, LED-Beleuchtung, Ladestationen E-Mobilität, etc.



Photovoltaik:

- Realisierung von PV-Anlagen bei Neubauprojekten (wo technisch möglich)
- Selektive Nachrüstung bei Bestandsobjekten



Nachhaltige Bauweise

- Zertifizierung nach DGNB- und BREEAM-Standard

Unsere Ökologische Nachhaltigkeit

Steigerung Biodiversität

- ökologische Gestaltung der Außenflächen ausgewählter Standorte zum Schutz der Artenvielfalt



Redevelopment auf Bestandsgrundstücken

- „Aus Alt mach Neu“ > kein zusätzlicher Flächenverbrauch
- Energieeinsparung durch energieeffiziente Bauweise



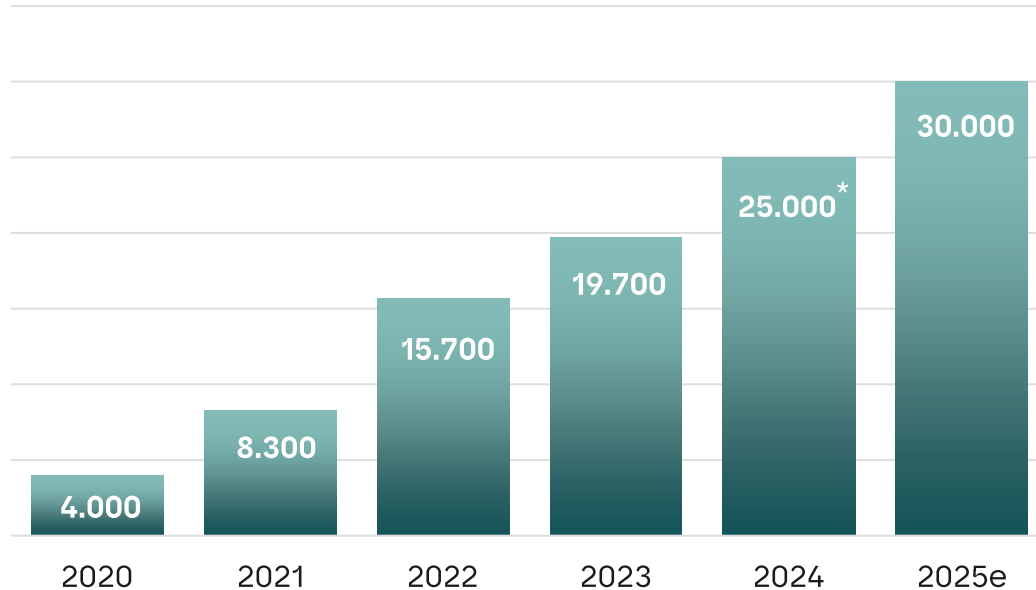
Firmenzentrale

- hohe Energieeffizienz des Gebäudes > seit 2021 CO₂-neutral
- Auszeichnung als blühender Betrieb der bayerische Staatsregierung



Moderne PV-Anlagen reduzieren Schadstoffbelastung und gewährleisten nachhaltigen Umgang mit fossilen Brennstoffen

Installierte Photovoltaikkapazität im ViB-Konzern (in kWp)



* Bestandsimmobilien des ViB-Konzerns inkl. veräußerter Objekte

Neu installierte PV-Kapazität in 2024: ~ 5.000 kWp

- > Damit hat sich die Gesamtkapazität der ViB gegenüber 2020 mehr als versechsfacht!
- > Schwerpunkt des Kapazitätsaufbaus in 2024 lag v.a. im Repowering, also dem Austausch alter PV-Module gegen leistungsfähigere neue Module.

Rechnerisch entspricht die Kapazität zum 31.12.2024 einer jährlichen Einsparung von:

- > 8.400 Tonnen CO₂ oder
- > 3,2 Mio. Litern Heizöl oder
- > der Versorgung von 5.500 Vier-Personenhaushalten mit Strom

Das vor 5 Jahren ausgerufene Langfristziel von 30.000 kWp bis Ende 2025 ist on Track!

Finanzkennzahlen

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (IFRS)

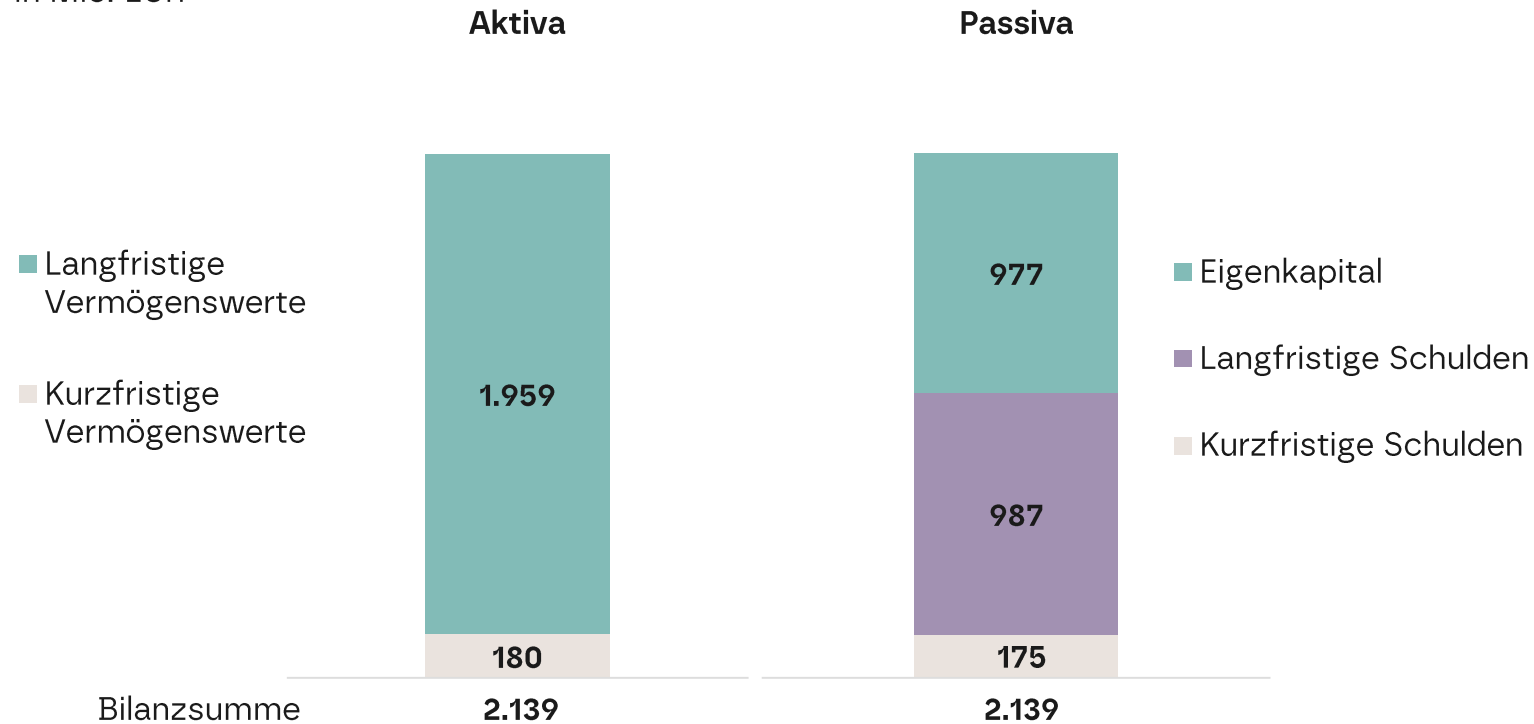
in TEUR	1. HJ 2025	1. HJ 2024
Bruttomieteinnahmen	50.182	41.112
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	9.647	6.080
Aufwendungen aus Betriebs- und Nebenkosten	-10.326	-6.940
Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen	-4.987	-2.571
Nettomieteinnahmen	44.516	37.681
Verwaltungsaufwand	-3.239	-1.974
Personalaufwand	-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
<i>Nettoerlös aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</i>	<i>63.883</i>	<i>12.736</i>
<i>Restbuchwert der verkauften als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</i>	<i>-49.109</i>	<i>-11.706</i>
Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	14.774	1.030
Ergebnis vor Zinsen und sonstigen Finanzierungstätigkeiten	32.764	24.578

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (IFRS)

in TEUR	1. HJ 2025	1. HJ 2024
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0	1.862
Zinserträge	19.450	16.954
Zinsaufwand	-14.727	-15.846
Ergebnis vor Steuern	37.487	27.548
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-4.642	-4.931
Latente Steuern	-2.104	29
Konzernergebnis	30.741	22.646
Ergebnisanteil Konzernaktionäre	26.448	22.885
Ergebnisanteil Minderheitenanteile	4.293	-239
FFO (Funds from Operations)	47.798	39.965
FFO per share	1,45	1,21

Konzernbilanz zum 30.6.2025

in Mio. EUR

**Eigenkapitalquote:**

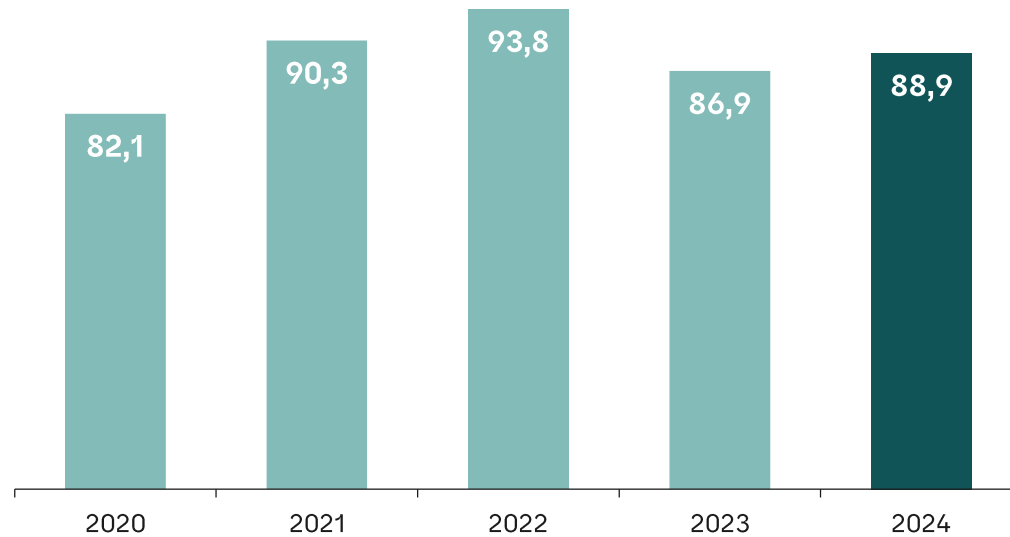
- 30.6.2025: 45,7 %
- 31.12.2024: 49,1 %

LTV:

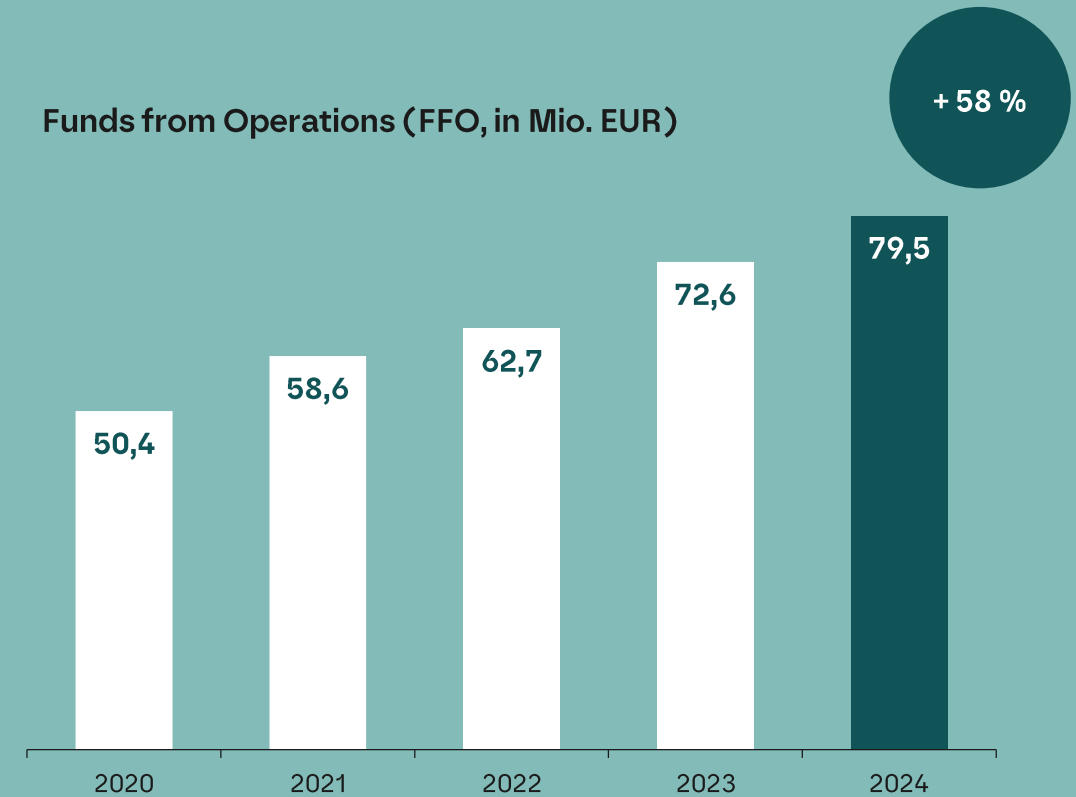
- 30.6.2025: 40,6 %
- 31.12.2024: 37,0 %

Finanzkennzahlen: 5 Jahres-Entwicklung

Bruttomieteinnahmen (in Mio. EUR)



Funds from Operations (FFO, in Mio. EUR)



Signifikantes Wachstum der Funds from Operations (FFO) im 5-Jahresvergleich!

EPRA Finanzberichterstattung

		1. HJ 2025	1. HJ 2024	△
EPRA-Überschuss	TEUR	36.374	33.337	9,1 %
EPRA-Überschuss je Aktie	EUR	1,10	1,01	0,1 %
		30.6.2025	31.12.2024	△
EPRA-NRV	TEUR	1.384.208	1.363.891	1,5 %
EPRA-NRV je Aktie	EUR	41,88	41,26	1,5 %
EPRA-NDV	TEUR	1.203.744	1.195.023	0,7 %
EPRA-NDV je Aktie	EUR	36,42	36,16	0,7 %
EPRA-NTA	TEUR	1.177.826	1.168.208	0,8 %
EPRA-NTA je Aktie	EUR	35,63	35,34	0,8 %
EPRA-Leerstandsquote	%	4,6	3,5	+1,1 Pkt.



Seit 2017 wurden alle Finanzberichte der ViB mit dem EPRA Gold Award ausgezeichnet!

Signifikantes Wachstum sichert langfristig hohe Erträge

88,9

Bruttomieteinnahmen: 101 - 105 Mio. EUR

79,5

FFO (Funds from Operations): 78 - 82 Mio. EUR

3,5 %

Leerstandsquote: niedriger einstelliger Prozentbereich

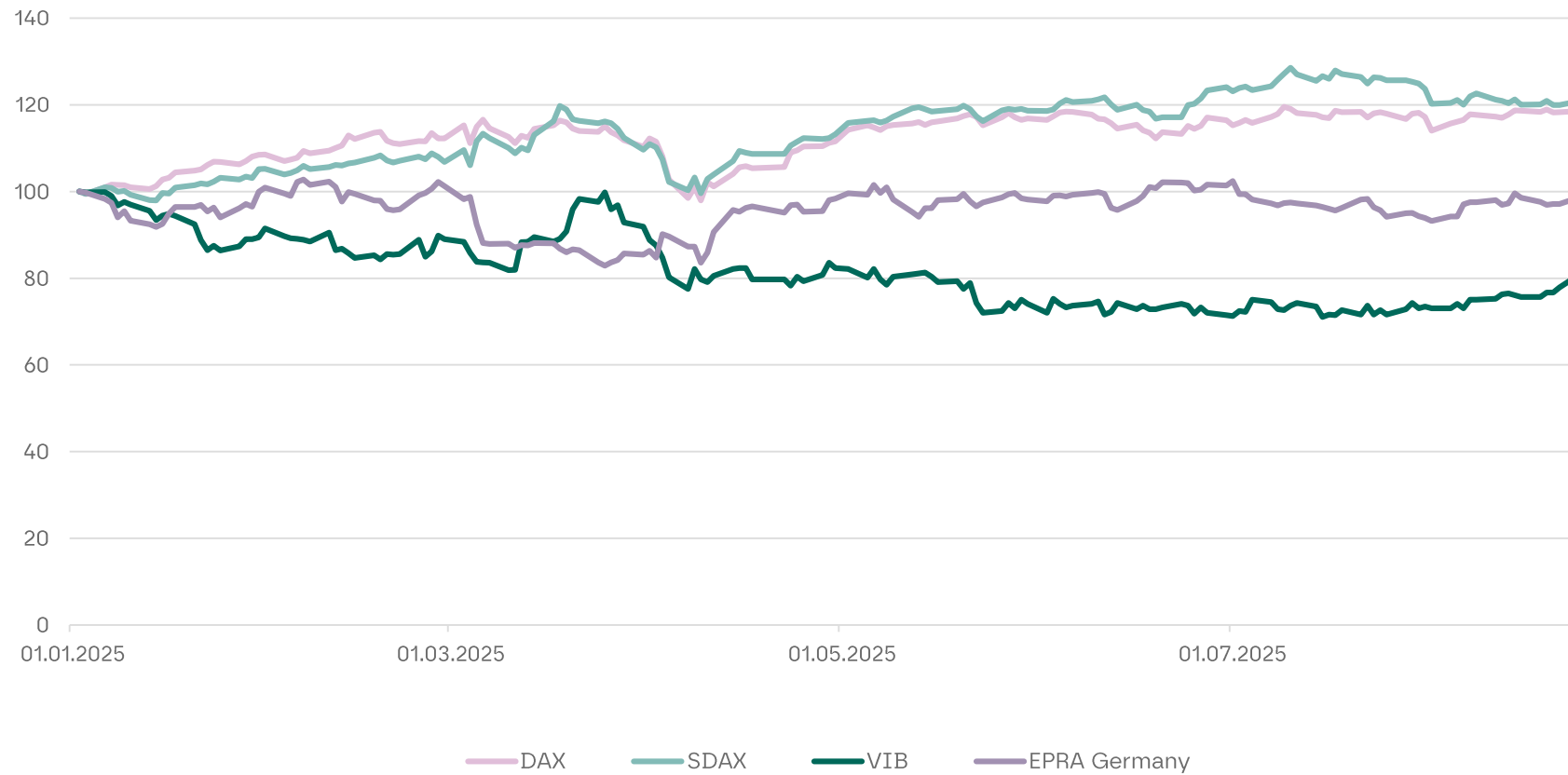
Unsere Mission: Signifikantes Wachstum durch den Ausbau unseres Immobilienportfolios und unserer Managementplattform

Aktie



Stammdaten	
Branche	Immobilien
Wertpapierkennnummer (WKN)	A2YPDD
ISIN	DE000A2YPDD0
Börsenkürzel	VIH1
Erstnotiz	28. November 2005
Handelsplätze	München: Freiverkehr (m:access) Frankfurt: Freiverkehr / Xetra
Aktiengattung	Auf den Namen lautende Stückaktien

Aktienkennzahlen	
Rechnerischer Nennwert je Aktie	EUR 1,00
Anzahl der ausstehenden Aktien (30.6.2025)	33.054.587 Stück
Schlusskurs 30.6.2025	EUR 7,08
Schlusskurs 31.12.2024	EUR 10,04
Marktkapitalisierung 30.6.2025	EUR 234 Mio.
Marktkapitalisierung 31.12.2024	EUR 332 Mio.

Kursentwicklung im Vergleich mit DAX, SDAX & EPRA Index Deutschland (01.01. – 25.8.2025)

Anhang





Konzernbilanz zum 30.6.2025

in TEUR	30.6.2025	31.12.2024
Langfristige Vermögenswerte		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.577.437	1.323.792
Sachanlagen	9.878	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
Summe langfristige Vermögenswerte	1.959.433	1.710.304
Kurzfristige Vermögenswerte		
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
Summe kurzfristige Vermögenswerte	179.428	187.174
Bilanzsumme	2.138.861	1.897.478



in TEUR	30.6.2025	31.12.2024
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	33.055	33.055
Kapitalrücklage	299.307	299.307
Gewinnrücklagen	104.126	104.126
Cash Flow Hedges	782	864
Kumulierte Ergebnisse	467.822	441.209
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	905.092	878.561
Minderheitenanteil	71.978	53.410
Eigenkapital gesamt	977.070	931.971
Langfristige Schulden		
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	916.594	804.497
Passive latente Steuern	67.034	52.092
Pensionsrückstellungen	3.405	3.415
Langfristige Schulden gesamt	987.033	860.004
Kurzfristige Schulden		
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
Steuerverbindlichkeiten	11.673	12.640
Sonstige Verbindlichkeiten	18.240	11.484
Kurzfristige Schulden gesamt	174.758	105.503
Bilanzsumme	2.138.861	1.897.478

Disclaimer

Diese Veröffentlichung stellt weder ein Angebot zum Verkauf noch eine Aufforderung zum Kauf oder zur Zeichnung von Wertpapieren dar. Im Falle eines Angebots von Wertpapieren werden die Informationen, die den Anlegern rechtlich zur Verfügung gestellt werden müssen, nur in einem von der zuständigen Behörde genehmigten Wertpapierprospekt enthalten sein. Die hierin enthaltenen Informationen sind nicht für U.S.-Personen (wie in Regulation S unter dem United States Securities Act von 1933 definiert) oder Personen, die ihren Wohnsitz in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada, Australien oder Japan haben, bestimmt und dürfen weder von diesen eingesehen noch an diese verteilt werden. Diese Veröffentlichung stellt weder ein Angebot zum Verkauf noch eine Aufforderung zum Kauf oder zur Zeichnung von Wertpapieren in den Vereinigten Staaten von Amerika dar. Keines der Wertpapiere der ViB Vermögen AG wurde nach den Vorschriften des Securities Act registriert und darf in den Vereinigten Staaten von Amerika ohne eine vorherige Registrierung bzw. ohne das Vorliegen einer Ausnahmeregelung von der Registrierungspflicht nach dem Securities Act weder angeboten noch verkauft werden.

Diese Veröffentlichung ist nur an Personen in den Mitgliedsstaaten des Europäischen Wirtschaftsraums gerichtet, die "qualifizierte Anleger" im Sinne des Artikels 2(1)(e) der Prospektrichtlinie (Richtlinie 2003/71/EG in der jeweils geltenden Fassung) sind ("qualifizierte Anleger"). Darüber hinaus wird diese Publikation im Vereinigten Königreich nur an qualifizierte Anleger verteilt und richtet sich nur an diese, die (i) Personen sind, die über berufliche Erfahrung mit Investitionen im Sinne von Artikel 19 (5) des Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 in seiner geänderten Fassung (die "Order") verfügen, (ii) vermögende Privatpersonen im Sinne von Artikel 49 (a) bis (d) der Order sind, oder (iii) andere Personen sind, an die sie auf andere Weise rechtmäßig weitergegeben werden kann. Diese Präsentation dient einzig Informationszwecken und stellt weder ein öffentliches Angebot noch eine Einladung zur Zeichnung oder zum Kauf eines Wertpapiers dar, noch bilden dieses Dokument oder die enthaltenen Informationen eine Grundlage für eine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung. Die Präsentation dient ausschließlich Ihrer Information und darf nicht insgesamt oder teilweise reproduziert oder an andere Personen weiterverteilt werden. Dieses Dokument sollte nicht als alleinige Grundlage für eine Analyse oder Bewertung verwendet werden. Anleger sollten nicht auf der Grundlage dieses Dokuments oder im Vertrauen auf die Richtigkeit der hierin enthaltenen Informationen kaufen oder zeichnen. Alle in dieser Präsentation enthaltenen Informationen wurden sorgfältig ausgewählt. Dennoch übernehmen wir keine Gewähr für Richtigkeit oder Vollständigkeit. Soweit die in diesem Dokument enthaltenen Informationen auf Aussagen Dritter beruhen, weisen wir darauf hin, dass keine Gewährleistung oder Garantie, weder ausdrücklich noch stillschweigend, für die Angemessenheit, Genauigkeit, Vollständigkeit oder Richtigkeit dieser Informationen gegeben wird.

Weder das Unternehmen, seine Organe, Mitarbeiter oder verbundenen Unternehmen, noch irgendeine andere Person übernehmen oder akzeptieren eine wie auch immer geartete Verantwortung, Verpflichtung oder Haftung (sei es aufgrund von Fahrlässigkeit oder anderweitig) für Verluste oder Schäden, die aus der Nutzung dieses Dokuments oder einer darin enthaltenen Aussage oder Information entstehen.

Die Informationen unterliegen Ergänzungen, Berichtigungen und Aktualisierungen. Manche der in dieser Präsentation getätigten Aussagen drücken Erwartungen aus und enthalten in die Zukunft gerichtete Aussagen, die auf derzeitigen Anschauungen und Annahmen beruhen und daher unbekannte Risiken und Unsicherheiten aufweisen. Die tatsächlichen Ergebnisse und Entwicklungen können unter anderem aufgrund geänderter Geschäfts- oder Marktverhältnisse erheblich von den in diesen Aussagen enthaltenen Erwartungen und Prognosen abweichen. Diese und andere Faktoren können das Ergebnis, die finanziellen Erwartungen und die in dieser Präsentation aufgestellten Prognosen negativ beeinflussen. Die Gesellschaft übernimmt keine Verpflichtung, sei es aufgrund neuer Informationen oder zukünftiger Ereignisse, ihre zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren oder zu überarbeiten. Die Verteilung dieser Präsentation in anderen Rechtsordnungen kann gesetzlich beschränkt sein, und Personen, in deren Besitz dieses Dokument gelangt, sollten sich über solche Beschränkungen informieren und diese einhalten. Die Nichteinhaltung dieser Beschränkungen kann ein Verstoß gegen geltende Wertpapiergesetze sein.