

Geschäftsjahr 2025

Das Powerhouse für Logistik und Büro

Unternehmenspräsentation

Das Powerhouse für Logistik und Büro

Eine Strategie – zwei Segmente: Expertise in renditestarken Gewerbeimmobilien

Commercial Portfolio

Immobilienmanagement
im Eigenbestand

Institutional Business

Immobilienmanagement für
Institutionelle Investoren

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

247 Objekte

100 Eigenbestand,
147 Institutional Business
Vermietungsquote:
93,7 % / 92,9 %

EUR 519 Mio.

Annualisierte Mieterlöse

EUR 102 Mio. Eigenbestand,
EUR 417 Mio. Institutional Business

EUR 10,1 Mrd.

Portfoliowert

EUR 1,8 Mrd. Eigenbestand,
EUR 8,3 Mrd. Institutional Business

>30 Jahre

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

Commercial Portfolio

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



Mieterlöse



Institutional Business

Transact

- Akquisition passender Objekte, um sie zum richtigen Zeitpunkt wertsteigernd zu veräußern

Operate

- Aktives Management der jeweiligen Fondsprodukte auf Basis auf der Anlagestrategie

Develop

- Entwicklung einzelner Investments und Immobilien mit Zustimmung der Anleger

Match

- Konzipierung innovativer Produkte für institutionelle Investoren

Immobilien-Managementenerträge



Zwei Ertragsquellen sichern stabile Funds from Operations (FFO)



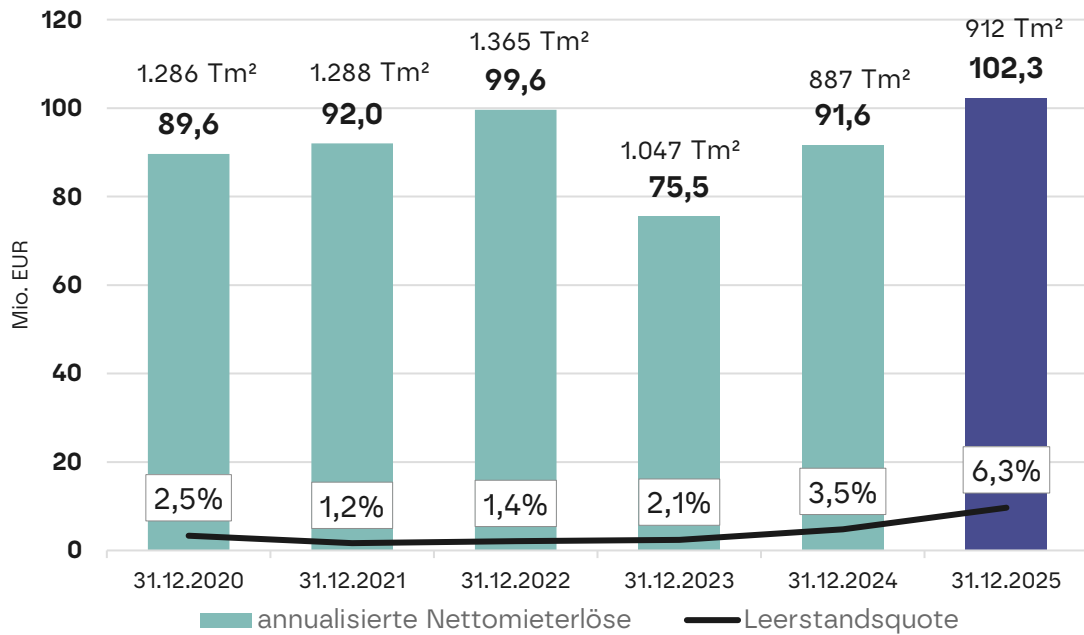
Investmenthighlights für nachhaltige Wertgenerierung für alle Stakeholder

- **ViB als führendes Investmenthaus** im Bereich Commercial Portfolio und Institutional Business am Markt etabliert
- **Resilientes Geschäftsmodell** durch Diversifizierung im Segment Commercial Portfolio - Assetklasse Büro als zweiten Ertragsbringer etabliert
- **Assetklasse Logistik & Light Industrial bleibt ein bedeutendes Standbein** mit hervorragendem Track Record und fortgesetztem Projektentwicklungsgeschäft
- **Geschäftsbereich Institutional Business** als weiterer Wachstumsbaustein etabliert
- **Partnerschaft mit Branicks** als Mehrheitseigentümer schafft substantielle Synergiepotenziale
- Wertgenerierung durch **aktives Inhouse Assetmanagement**
- **Solide Bilanz und Finanzierungsstruktur** sichern zukünftige Erträge

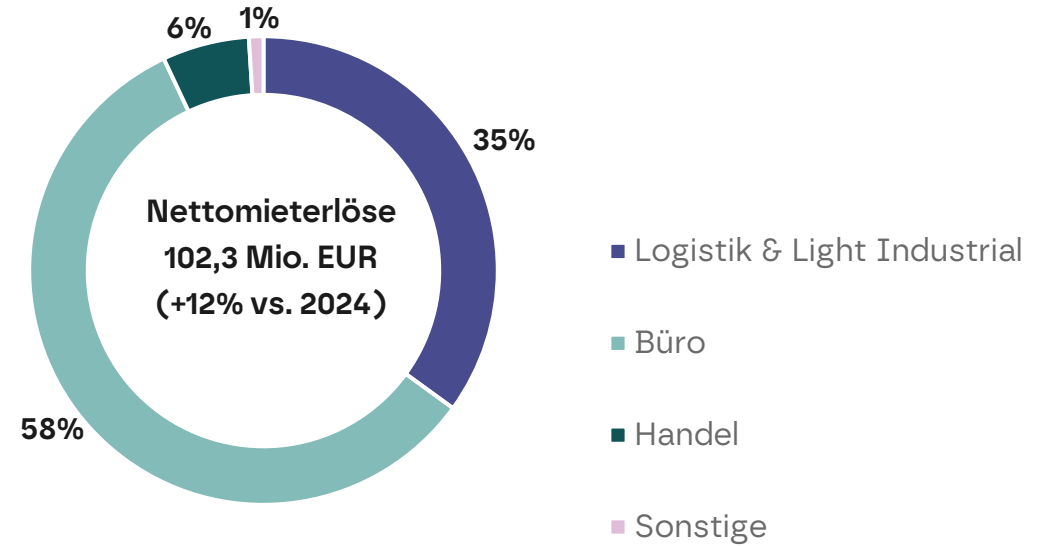
Immobilienportfolio: Commercial Portfolio



Entwicklung der annualisierten Nettomieterlöse, Leerstandsquote und vermietbaren Fläche Eigenbestand



Branchenanteil an den annualisierten Nettomieterlösen im Eigenbestand (31.12.2025)



Wachstum: Diversifiziertes Portfolio erreicht Allzeithoch bei annualisierten Nettomieterlösen

Top-10 Mieter nach Anteil an der Jahresnettomiete (31.12.2025)

Mieter	Branche	Anteil	Objekte
1 Mercedes Benz AG	Handel	5,2 %	1
2 NH Hoteles Deutschland GmbH	Büro	4,6 %	1
3 Vermögen und Bau Baden-Württemberg	Büro	4,2 %	2
4 Continental Gruppe	Logistik & Light Industrial	4,2 %	3
5 Stadt Offenbach am Main	Büro	3,0 %	2
6 Clearstream Banking Aktiengesellschaft	Büro	2,9 %	1
7 Rudolph-Gruppe	Logistik & Light Industrial	2,8 %	4
8 Pronova BKK	Büro	2,7 %	2
9 ING-DiBa AG	Büro	2,3 %	1
10 Picnic GmbH	Logistik & Light Industrial	2,1 %	1

34 % der Nettomieterlöse mit 18 Standorten

Netto-Mieterlöse nach Mietvertragsrestlaufzeiten (31.12.2025)

Laufzeit	Anteil
rollierend	21 %
1 bis 3 Jahre	33 %
3 bis 5 Jahre	13 %
5 bis 7 Jahre	9 %
7 bis 10 Jahre	16 %
Länger als 10 Jahre	8 %

Ø Mietvertragsrestlaufzeit: 4 Jahre und 2 Monate

Branchenübergreifendes Mieterklientel mit attraktiven Mietvertragslaufzeiten

Laufende Projektentwicklungen im Bereich Logistik

- 1 **Erding | „GreenBiz Park“**
 - Eigenentwicklung bis 2027/2028
 - ca. 79.000 m² (gesamt)
 - ca. 64.000 m² Light Industrial
 - davon 54.000 m² vermarktet
 - ca. 15.000 m² Büro / gewerbliche Nutzung

- 2 **Großmehring | „InterPark“**
 - ca. 3.000 m²
 - Light Industrial

- 3 **Neuburg a. d. Donau | Robert-Widmer-Straße**
 - ca. 5.000 m²
 - Logistik

Finanzierung der gesamten Entwicklungspipeline ist ohne zusätzliches Eigenkapital möglich!

Gesicherte Projektentwicklungspipeline:

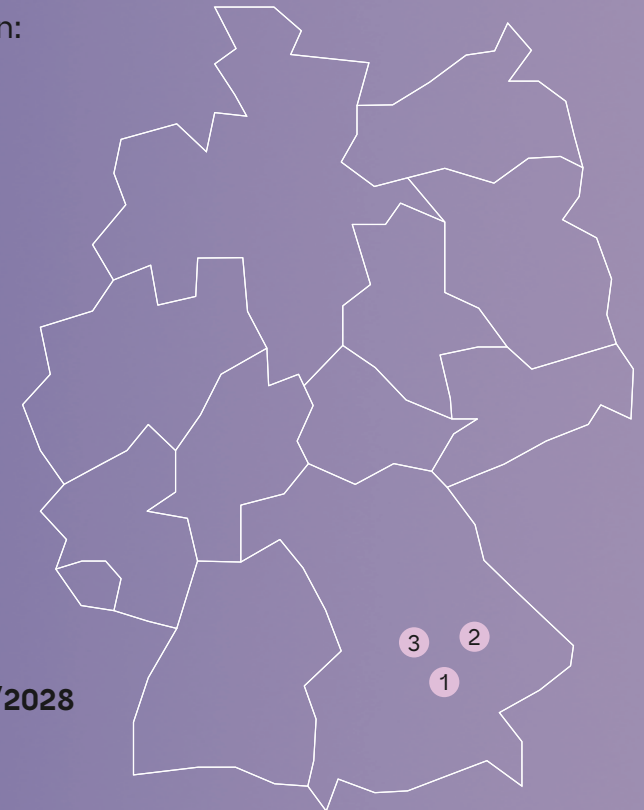
- Gesamtinvestitionen:
ca. **EUR 206 Mio.**

- Investitionen ausstehend:
ca. **EUR 109 Mio.**

- Nettomiet-
einnahmen p.a.:
ca. **EUR 12,4 Mio.**

- Return on
Investment: **6,1 %**

- Fertigstellung: **2027/2028**



„GreenBiz Park“ Projekt in Erding – Fortschritt nach Plan

- Optimale Autobahnanbindung; nur 15 Minuten vom Flughafen München entfernt
- Flächen für verschiedene Nutzungsklassen:
 - vier Gewerbehallen mit Flächen zwischen 4.000 m² und 30.000 m²
 - ca. 15.000 m² für Büroflächen bzw. gewerbliche Nutzung
- 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 ist für das Jahr 2027/2028 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

2027/2028
voraussichtliche Fertigstellung



Immobilienportfolio: Institutional Business

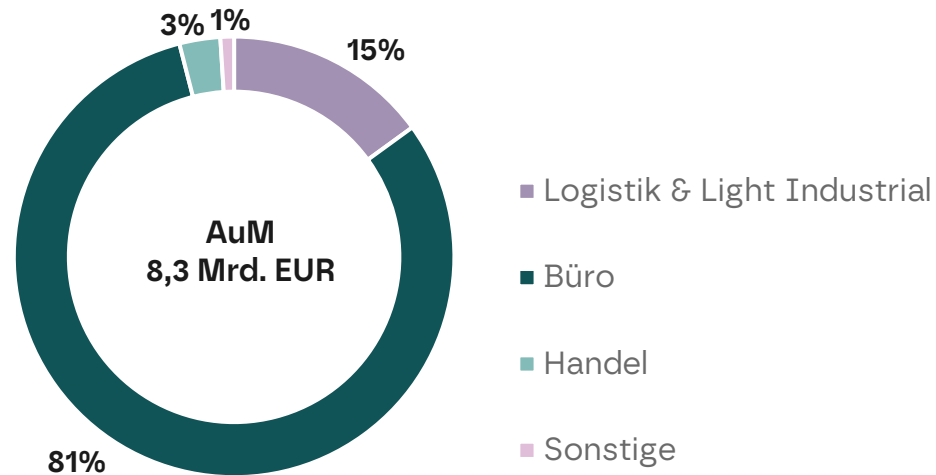
Institutional Business (IBU) 2025 signifikant ausgebaut

Erfolgreiches Management von Immobilien institutioneller Investoren

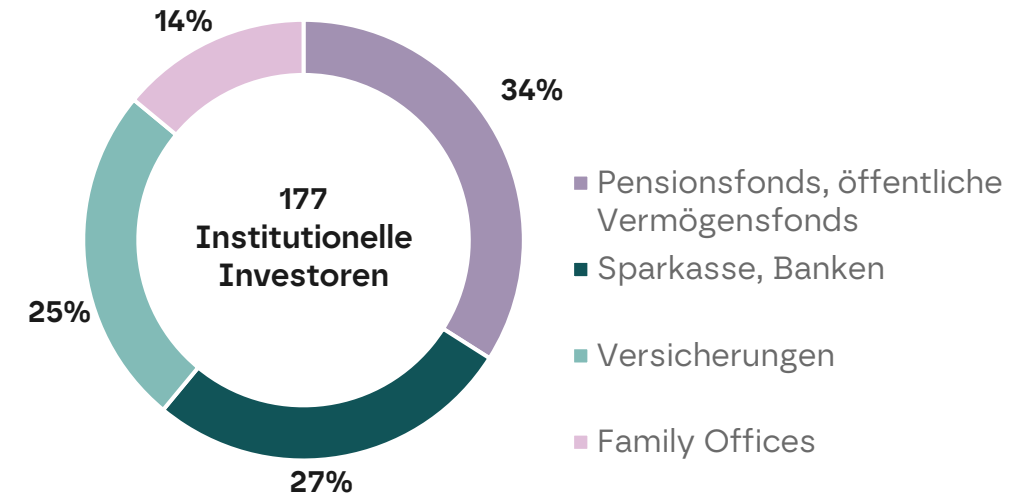
- Portfoliowert von 1,9 Mrd. EUR auf **8,3 Mrd. EUR** gesteigert
 - **147 Objekte** (31.12.2024: 74 Objekte)
 - **2,6 Mio. qm vermietbare Fläche** (31.12.2024: 1,1 Mio. qm)
- Managementerträge von 7,2 Mio. EUR auf **41,3 Mio. EUR** gesteigert.
- Leistungsspektrum umfasst
 - Setup- und Transaktions-Fees für die Strukturierung von Investments und Transfers
 - Fees für das laufende Asset Management
 - Development Fees für laufende Wertsteigerungsmaßnahmen
 - Performance Fees bei Erreichen definierter Ziele
- Zudem Beteiligungserträge aus Minderheitsbeteiligungen an Investmentvehikeln in Höhe von 0,8 Mio. EUR (2024: 2,8 Mio. EUR)



Assets under Management (AuM) nach Assetklassen (31.12.2025)



Investmentpartner (31.12.2025)



Das Gesamtportfolio lässt sich in 29 unterschiedliche Vehikel aufteilen:

- 16 Pool Funds insgesamt 5,0 Mrd. EUR
- 8 Club Deals insgesamt 1,6 Mrd. EUR
- 5 Einzelmandate insgesamt 1,7 Mrd. EUR

Ausbau des IBU-Geschäfts sichert langfristig planbare und hohe Immobilienmanagementenerträge

ESG

ViB Part of
Branicks



Die drei Säulen unserer Nachhaltigkeitsstrategie sind gleichwertig miteinander verzahnt

Integrierte Nachhaltigkeitsstrategie

ViB-Nachhaltigkeitsstrategie

Langfristig profitable Unternehmensentwicklung in Einklang mit ökologischer und sozialer Verantwortung

Ökonomie

Ökonomische Faktoren als Grundlage erfolgreicher Unternehmensentwicklung

- Stabile Mieterlöse, Immobilienmanagementerträge und Funds from Operations (FFO)
- Hohe Vermietungsquote, lange Mietvertragslaufzeiten
- Inhouse-Portfolio-Verwaltung
- Bedarfsgerechte Immobilienfinanzierung

Financial-Reporting:
EPRA Best Practices „GOLD“

Ökologie

Schutz der Umwelt und nachhaltiger Umgang mit Ressourcen

- Nachhaltige Bauweise (Zertifizierung)
- Reduzierung Energieverbrauch durch Optimierung im Bestand
- Reduzierung Flächenverbrauch durch Redvelopments
- Ausbau Photovoltaik-Kapazitäten

ESG-Reporting: sEPRA Best Practices „GOLD“

Governance & Soziales

Gute Unternehmensführung durch Achtung von Gesetzen und Werten

- Compliance-konformes Verhalten
- Fairer Wettbewerb und Korruptionsprävention
- Achtung von Vielfalt, Chancengleichheit und Toleranz
- Transparente Unternehmenskommunikation & Datenschutz

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



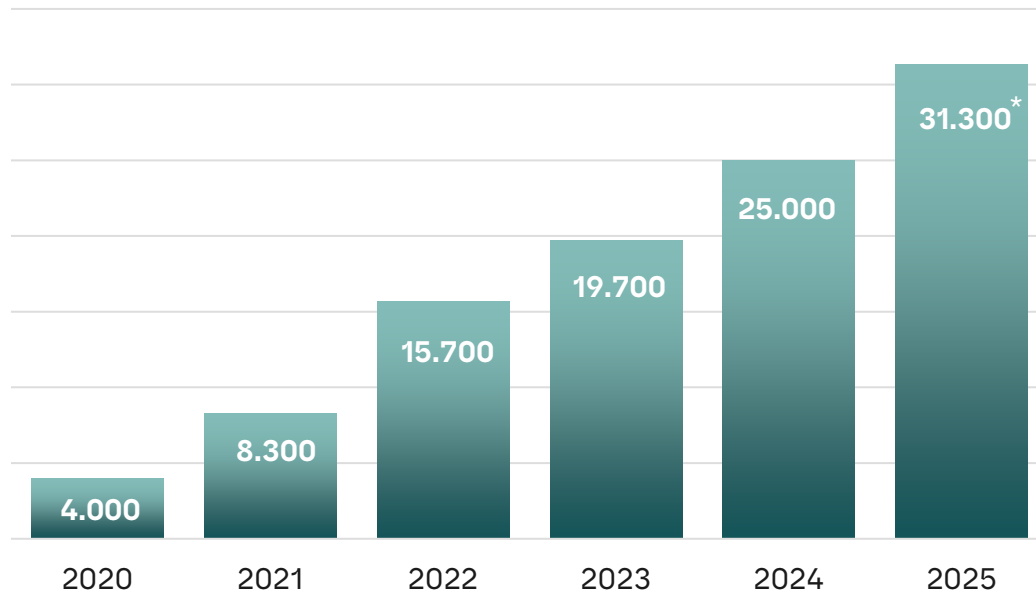
Firmenzentrale

- Hohe Energieeffizienz des Gebäudes > seit 2021 CO₂-neutral
- Auszeichnung als blühender Betrieb der bayerischen Staatsregierung



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

Installierte Photovoltaikkapazität im VIB-Konzern (in kWp, 31.12.2025)



* Bestandsimmobilien des VIB-Konzerns inkl. veräußerter Objekte

Neu installierte PV-Kapazität in 2025: ~ 6.300 kWp

- > Damit hat sich die Gesamtkapazität gegenüber 2020 nahezu verachtfacht!
- > Der Kapazitätsaufbau in 2025 wurde im Wesentlichen auf neu fertiggestellten Projektentwicklungen im GreenBiz-Park in Erding realisiert.

Rechnerisch entspricht die Kapazität zum 31.12.2025 einer jährlichen Einsparung von:

- > 10.500 Tonnen CO₂ oder
- > 4,1 Mio. Litern Heizöl oder
- > der Versorgung von 7.000 Vier-Personenhaushalten mit Strom

Das vor 5 Jahren ausgerufene Langfristziel von 30.000 kWp Photovoltaikkapazität wurde erreicht

Finanzkennzahlen

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (IFRS)

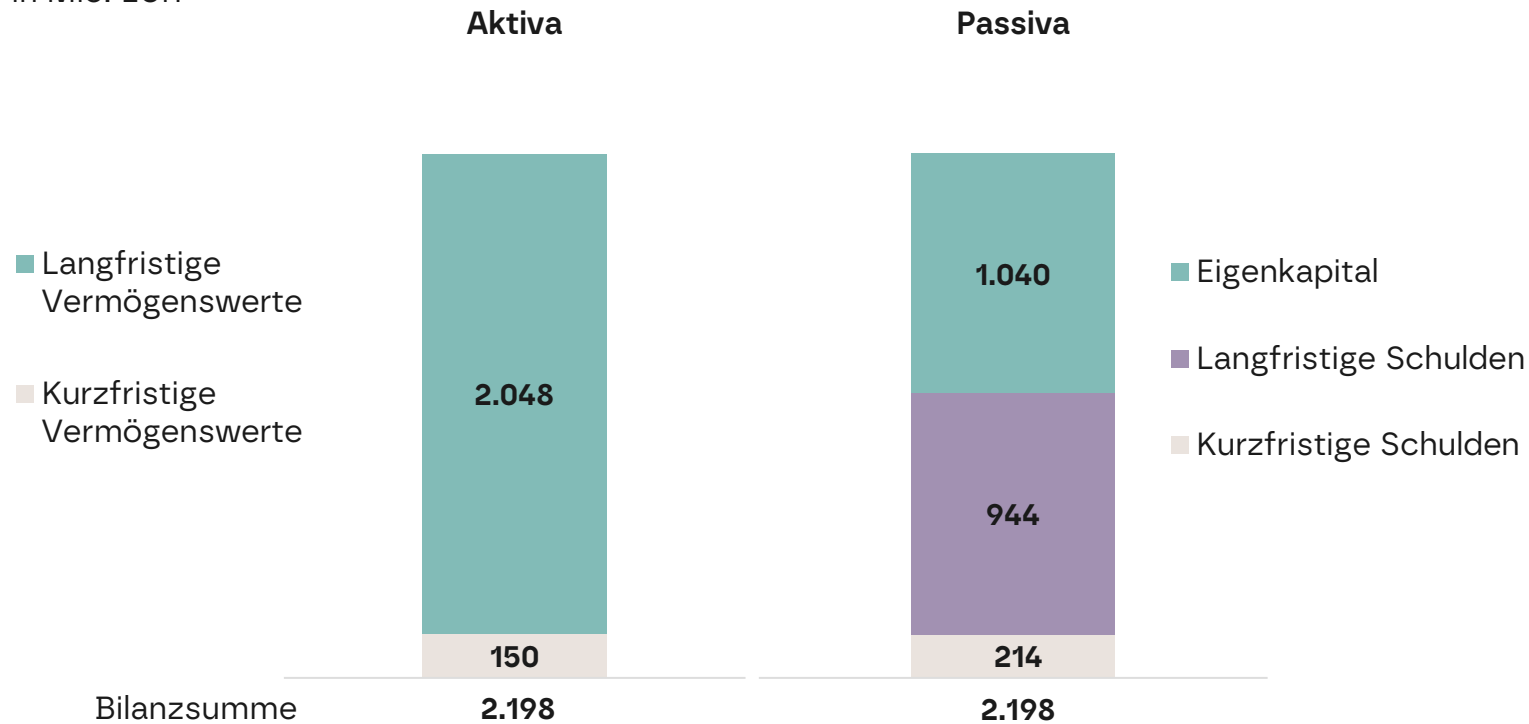
in TEUR	2025	2024
Bruttomieteinnahmen	103.764	88.898
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	20.461	15.470
Aufwendungen aus Betriebs- und Nebenkosten	-21.866	-16.294
Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen	-6.398	-5.746
Nettomieteinnahmen	95.961	82.328
Verwaltungsaufwand	-34.397	-6.576
Personalaufwand	-5.738	-3.303
Abschreibungen	-42.250	-139.797
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	41.308	7.245
Sonstige betriebliche Erträge / sonstige betriebliche Aufwendungen	-9.317	-853
<i>Nettoerlös aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</i>	<i>246.412</i>	<i>451.608</i>
<i>Restbuchwert der verkauften als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</i>	<i>-197.826</i>	<i>-376.044</i>
Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	48.586	75.564
Ergebnis vor Zinsen und sonstigen Finanzierungstätigkeiten	94.153	14.608

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (IFRS)

in TEUR	2025	2024
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	762	2.804
Zinserträge	24.868	34.265
Zinsaufwand	-32.608	-34.468
Ergebnis vor Steuern	87.175	17.209
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-22.495	-18.298
Latente Steuern	20.768	44.181
Konzernergebnis	85.448	43.091
Ergebnisanteil Konzernaktionäre	81.444	36.142
Ergebnisanteil Minderheitenanteile	4.004	6.949
FFO (Funds from Operations)	80.521	79.522
FFO per share	2,44	2,41

Konzernbilanz zum 31.12.2025

in Mio. EUR



Eigenkapitalquote:

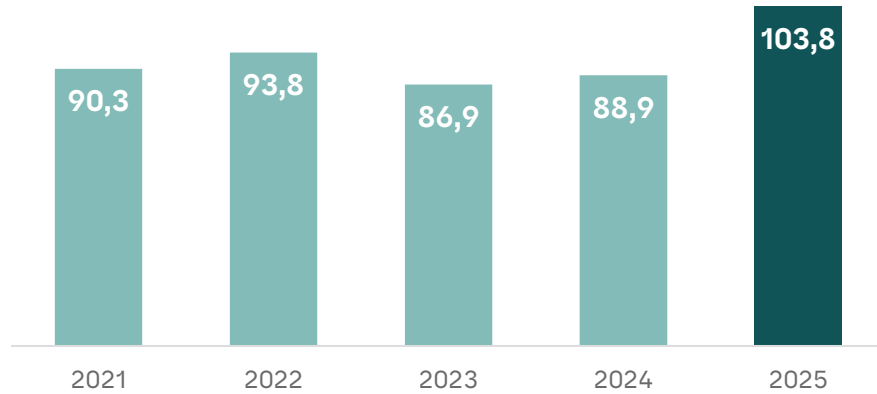
- 31.12.2025: 47,3 %
- 31.12.2024: 49,1 %

LTV:

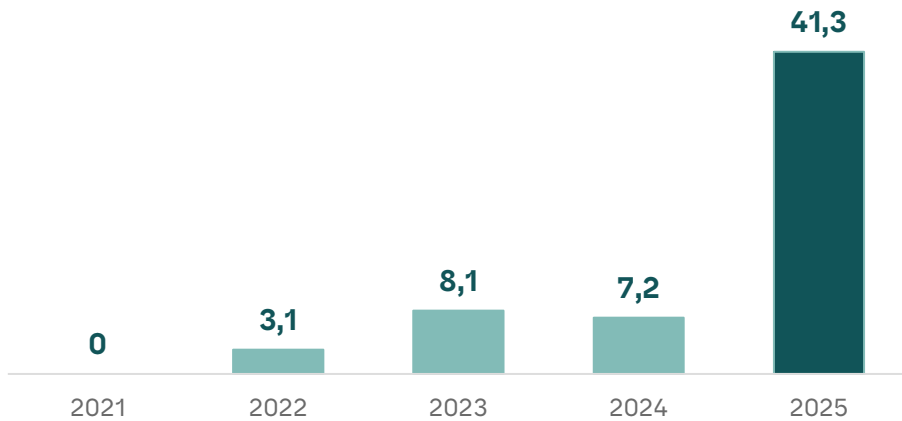
- 31.12.2025: 43,0 %
- 31.12.2024: 37,0 %

Finanzkennzahlen: 5 Jahres-Entwicklung

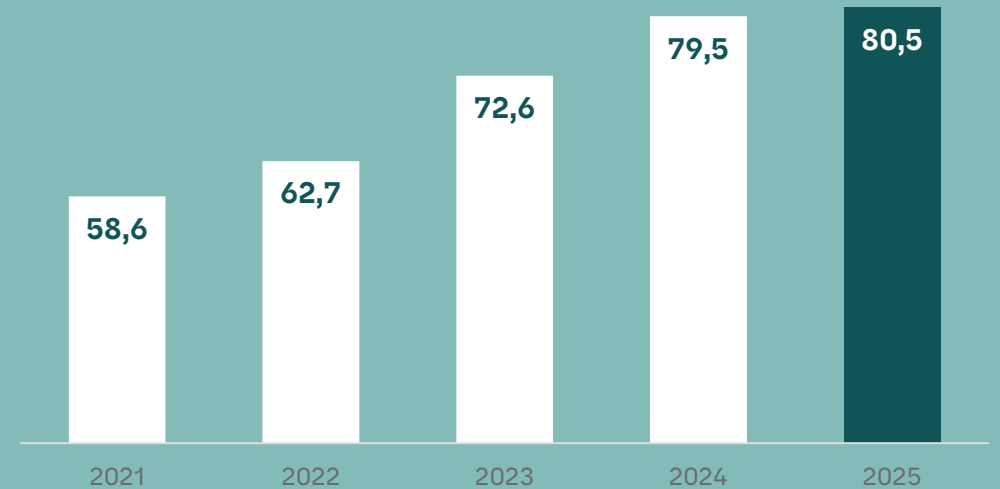
Bruttomieteinnahmen (in Mio. EUR)



Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren (in Mio. EUR)



Funds from Operations (FFO, in Mio. EUR)



Wachstum bei Bruttomieten, Immobilienverwaltungsgebühren und Funds from Operations (FFO)

EPRA-Finanzberichterstattung

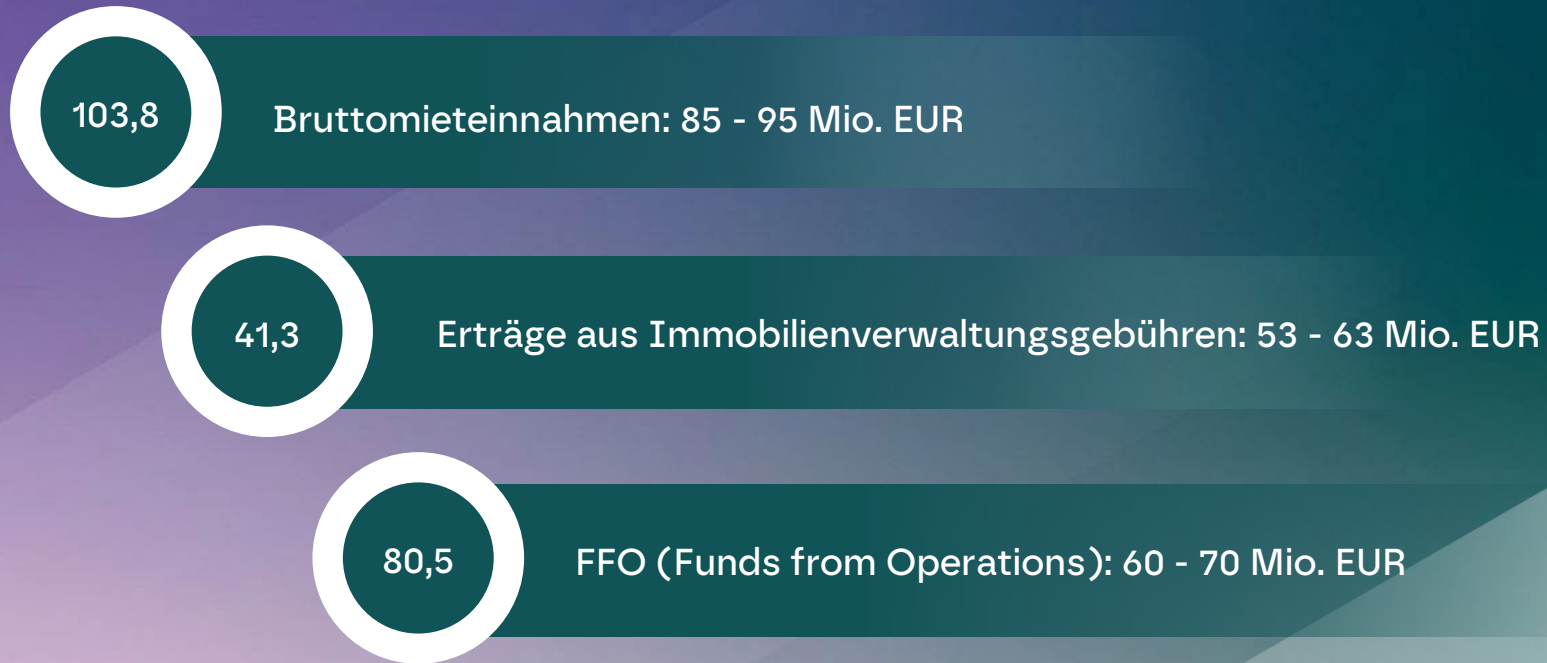
		2025	2024	Δ
EPRA-Überschuss	TEUR	75.793	90.211	-16,0 %
EPRA-Überschuss je Aktie	EUR	2,29	2,73	-16,0 %

		31.12.2025	31.12.2024	Δ
EPRA-NRV	TEUR	1.309.996	1.363.891	-4,0 %
EPRA-NRV je Aktie	EUR	39,63	41,26	-4,0 %
EPRA-NDV	TEUR	876.279	1.195.023	-26,7 %
EPRA-NDV je Aktie	EUR	26,51	36,16	-26,7 %
EPRA-NTA	TEUR	730.120	1.168.208	-37,5 %
EPRA-NTA je Aktie	EUR	22,09	35,34	-37,5 %
EPRA-Leerstandsquote	%	6,3	3,5	+2,8 Pkt.



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

Stabile Ertragslage sichert langfristigen Erfolg der VIB Vermögen AG



Stabile Ertragsentwicklung in den Segmenten Commercial Portfolio und Institutional Business

Aktie

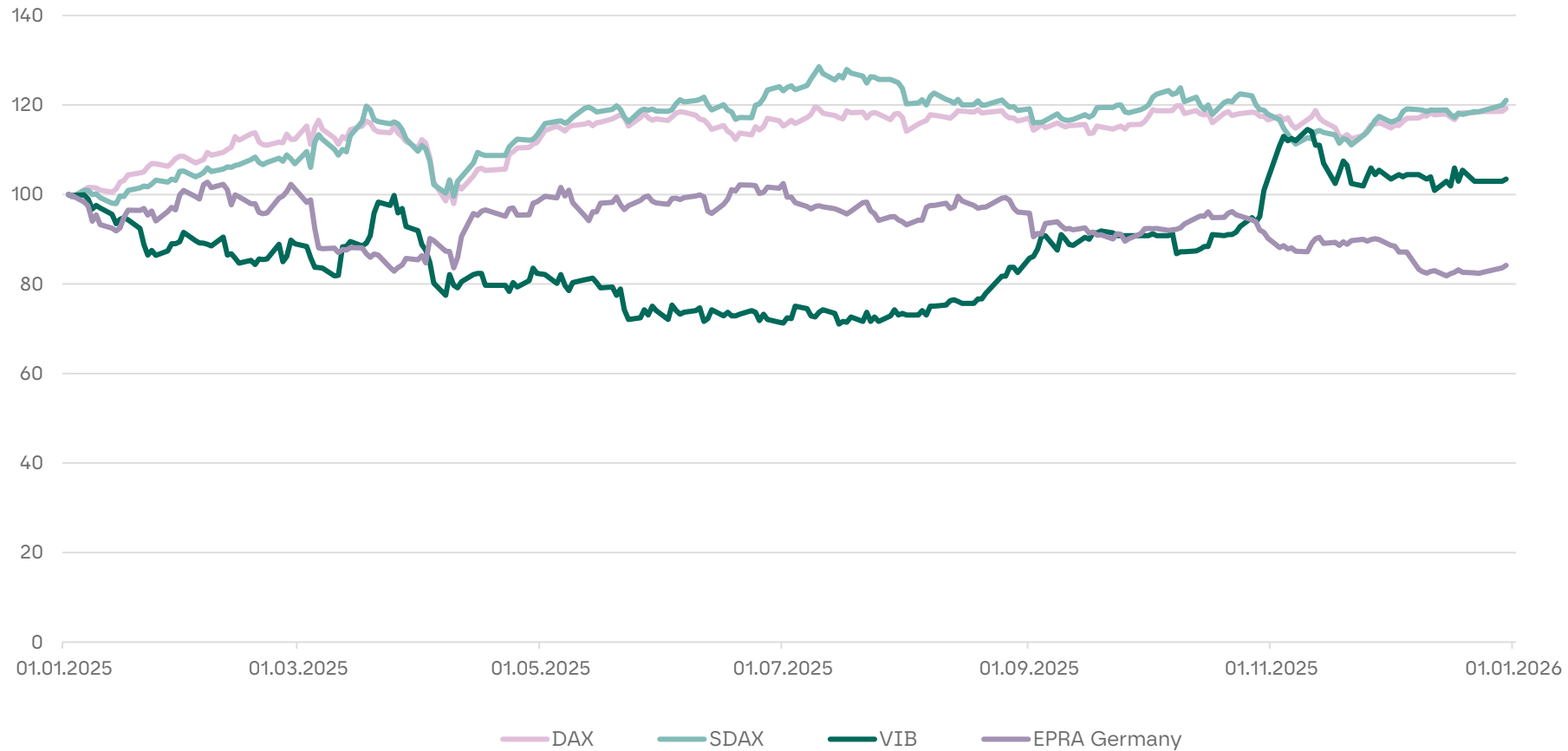


VIB Aktie

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 (31.12.2025)	33.054.587 Stück
Schlusskurs 31.12.2025	EUR 10,25
Schlusskurs 31.12.2024	EUR 10,04
Marktkapitalisierung 31.12.2025	EUR 339 Mio.
Marktkapitalisierung 31.12.2024	EUR 332 Mio.

Kursentwicklung im Vergleich mit DAX, SDAX & EPRA Index Deutschland (01.01. – 31.12.2025)



Anhang





Konzernbilanz zum 31.12.2025

in TEUR	31.12.2025	31.12.2024
Langfristige Vermögenswerte		
Geschäfts- oder Firmenwert	275.905	0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.526.570	1.323.792
Sachanlagen	6.971	10.113
Anteile an assoziierten Unternehmen	100.592	80.329
Beteiligungen	10.963	3.972
Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	0	259.329
Immaterielle Vermögenswerte	126.837	32.769
Summe langfristige Vermögenswerte	2.047.838	1.710.304
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	22.323	9.066
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	3.054	33.340
Forderungen aus Steuern vom Einkommen und Ertrag	11.588	10.334
Sonstige Vermögenswerte	17.607	7.065
Bankguthaben und Kassenbestände	15.957	127.369
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	79.829	0
Summe kurzfristige Vermögenswerte	150.358	187.174
Bilanzsumme	2.198.196	1.897.478



in TEUR	31.12.2025	31.12.2024
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	33.055	33.055
Kapitalrücklage	299.307	299.307
Gewinnrücklagen	104.126	104.126
Cash Flow Hedges	699	864
Kumulierte Ergebnisse	521.809	441.209
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	958.996	878.561
Minderheitenanteil	81.560	53.410
Eigenkapital gesamt	1.040.556	931.971
Langfristige Schulden		
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	863.492	804.497
Passive latente Steuern	77.312	52.092
Pensionsrückstellungen	3.078	3.415
Langfristige Schulden gesamt	943.882	860.004
Kurzfristige Schulden		
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	115.121	67.166
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.502	6.749
Verbindlichkeiten gegen nahestehende Unternehmen	38.341	4.092
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen	2.293	3.372
Steuerverbindlichkeiten	25.644	12.640
Sonstige Verbindlichkeiten	26.857	11.484
Kurzfristige Schulden gesamt	213.758	105.503
Bilanzsumme	2.198.196	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.