

Stellungnahme des Aufsichtsrats der VIB Vermögen AG zu den Ergänzungsverlangen der Aktionärin Elisabeth Auersperg-Breunner zur Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung am 14. August 2024:

A.

Zum Ergänzungsverlangen zu Tagesordnungspunkt 9:

I.

Für die Sonderprüfung besteht kein Anlass. Die im Ergänzungsverlangen zu Tagesordnungspunkt 9 genannten Maßnahmen und Rechtsgeschäfte der VIB Vermögen AG (nachfolgend „**VIB**“ oder „**Gesellschaft**“ genannt) lagen im Interesse der Gesellschaft. Anhaltspunkte für einen wirtschaftlichen Schaden oder einen Nachteil der VIB durch diese Maßnahmen und Rechtsgeschäfte liegen nicht vor. Es bestehen mithin keine Anhaltspunkte für Pflichtverletzungen oder Verstöße gegen das Aktienrecht von Vorstand oder Aufsichtsrat der VIB (nachfolgend gemeinsam auch „**Organe**“ genannt).

Tatsachen, die den Informationsstand und die Entwicklungen der BRANICKS Group AG (nachfolgend „**Branicks**“ genannt) betreffen, kann der Aufsichtsrat der VIB nicht kommentieren.

II.

Im Einzelnen:

1. Entwicklung des Geschäftsbereichs *Institutional Business*:

Die Maßnahmen des Vorstands der VIB im Zusammenhang mit der Entwicklung des Geschäftsbereichs *Institutional Business*, insbesondere auch die Auflage des Immobilienfonds VIB Retail Balance I, ist Teil der Fortentwicklung der Geschäftsstrategie im Jahr 2022. Ziel war dabei insbesondere den bestehenden positiven Cash-Flow der Gesellschaft weiter auszubauen.

Ende 2022 hat sich der Vorstand entschieden, sich von sieben Lebensmittel-Einzelhandelsimmobilien und Fachmarktzentren im Eigenbestand zu trennen und somit den Bereich Retail der Gesellschaft zu reduzieren. Zur Strategie der VIB Vermögen AG gehört seit 2022 auch der Verkauf von Immobilien zu gegebener Zeit, der sog. 360 Grad Ansatz. Diese Immobilien waren für den Bereich transact vorgesehen. Die sieben Gewerbeimmobilien wurden daher an den neu aufgelegten Immobilienfonds VIB Retail Balance I verkauft. Damit konnte der Vorstand eine nachhaltige Einnahmequelle durch die Erzielung von Managementgebühren durch die Nutzung der bestehenden Asset Management Teams und ohne das Risiko einer Kapitalbindung generieren.

Soweit Verträge von Tochtergesellschaften der VIB mit Tochtergesellschaften der Branicks bestehen, wird hierbei die bestehende Expertise des Branicks Konzerns aus diesem Geschäftsfeld genutzt. Ferner können Synergien aus der bestehenden Konzernverbindung mit der Branicks gehoben werden. Vergleichbare Dienstleistungen wären am Markt aus der Sicht des Vorstandes nicht zu einem günstigeren Preis zu erhalten. Die Ausgestaltung der Verträge ist marktüblich und die Verträge wären ebenso mit einem Dritten abgeschlossen worden.

Die Geschäftsstrategie zur Entwicklung des Geschäftsbereichs *Institutional Business* wurde dem Aufsichtsrat erläutert und zur Prüfung vorgelegt. Dieser hat deren Umsetzung

zugestimmt. Insbesondere vor dem Hintergrund der gehobenen Synergien bestehen mithin keine Anhaltspunkte für Nachteile zu Lasten der VIB.

2. Erweiterung der Geschäftsstrategie im Jahr 2023:

Aufgrund eines im Jahre 2023 weiter geänderten Marktumfelds hat die Gesellschaft im Jahre 2023 ihre Geschäftsstrategie angepasst und erweitert. Hierbei sollen die Risiken durch eine Optimierung und Diversifizierung des bestehenden Portfolios der VIB auf verschiedene Assetklassen minimiert werden. Ziel ist es, die Gesellschaft als einen ausgewogen aufgestellten Bestandhalter von Gewerbeimmobilien mit den Schwerpunkten Logistik und Büro in Deutschland und angrenzenden Ländern aufzustellen und so die seit Jahrzehnten bestehende langfristige und nachhaltige Wachstumsstrategie fortzusetzen.

Der An- und Verkauf von Immobilien ist Unternehmensgegenstand. Die von der Branicks erworbenen Immobilien fügen sich strukturell in das Portfolio von VIB ein und dienen der bereits begonnen Diversifizierungsstrategie der Gesellschaft. Auch der Verkauf der zwölf Logistik und Light Industrial Immobilien an P3 Logistic Parks ist Teil der erweiterten Geschäftsstrategie.

3. Erwerb von acht Immobilien von der Branicks im März 2024:

Die Entscheidung über den Erwerb von Mehrheitsbeteiligungen an sieben mit der Branicks verbundenen Immobiliengesellschaften ist nach einer sorgfältigen Prüfung auf Basis einer pflichtgemäßen unternehmerischen Entscheidung über die bestmögliche Verwendung der bei der VIB vorhandenen Liquidität und unter Berücksichtigung alternativer Verwendungsmöglichkeiten durch den Vorstand und den Aufsichtsrat der VIB erfolgt.

Dabei ist die Branicks an die VIB herangetreten, ob ein Interesse an den acht Immobilien besteht. Daraufhin hat sich der Vorstand der VIB mit dem Erwerb von Mehrheitsbeteiligungen an sieben mit der Branicks verbundenen Immobiliengesellschaften auseinandergesetzt, um mittelbar die acht von diesen gehaltenen Immobilien zu erwerben.

Hierzu hat der Vorstand der VIB frühzeitig und vorab den Rat externer rechtlicher und prüferischer Berater eingeholt, namentlich

- a. der Wirtschaftskanzlei, Rödl GmbH Rechtsanwaltsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft (nachfolgend „**Rödl & Partner**“ genannt) sowie
- b. der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (nachfolgend „**PwC**“ genannt),

um ein gesetzes- und satzungskonformes Handeln zum Wohle der Gesellschaft und damit insbesondere ein Handeln im Interesse sämtlicher Aktionäre der VIB zu gewährleisten.

Schließlich hat sich der Vorstand der VIB sorgfältig vergewissert, dass

- a. er über eine angemessene Informationsgrundlage hinsichtlich der Kaufgegenstände verfügt,
- b. er durch die Unterzeichnung des Geschäftsanteilskauf- und Abtretungsvertrags sowie der weiteren Vertragsdokumentation (nachfolgend gemeinsam die „**Vertragsdokumentation**“) zum Wohle der Gesellschaft handelt,
- c. der Erwerb vom satzungsmäßigen Unternehmensgegenstand erfasst ist, sowie
- d. er seine Entscheidung frei von Interessenkonflikten trifft.

Konkret hat der Vorstand mit dem Maßstab eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsmannes, insbesondere Folgendes gewährleistet:

- a. Der Vorstand hat rechtzeitig vor der Unterzeichnung der Vertragsdokumentation, Expertengutachten durch marktübliche technische, rechtliche und steuerrechtliche Due Diligence Prüfungen sowie über die Angemessenheit des Kaufpreises im Rahmen einer Fairness Opinion von PwC, eingeholt. Er hat sich somit eine angemessene Informationsgrundlage über die Zielgesellschaften, nebst den von diesen gehaltenen Immobilien, geschaffen.
- b. Der Vorstand hat zum Wohle der Gesellschaft gehandelt, indem er einen angemessenen Kaufpreis sowie eine Vertragsdokumentation verhandelt hat, die marktüblich ist und ebenso mit einem Dritten abgeschlossen worden wäre. Die Verhandlungen der Vertragsdokumentation wurden in rechtlicher Hinsicht von Rödl & Partner begleitet. Soweit im Rahmen der von den Beratern durchgeführten Due Diligence Prüfungen Mängel identifiziert wurden, wurden diese durch marktübliche Konditionen, die ebenso mit einem Dritten abgeschlossen worden wären, in der Vertragsdokumentation abgebildet.

Außerdem hat der Vorstand der Gesellschaft im Vorfeld der Unterzeichnung der Vertragsdokumentation sorgfältig geprüft, dass eine anderweitige Verwendung der ausgereichten liquiden Mittel keine besseren Geschäftschancen auf der Grundlage der aktuellen Marktlage versprechen. Die Beobachtung aktueller Marktgeschehnisse und Investitionsmöglichkeiten entspricht der ureigenen Tätigkeit des Vorstands der VIB. Dabei berücksichtigt der Vorstand auch attraktive Investitionsmöglichkeiten, die sich bei verbundenen Unternehmen ergeben. Am Markt war nach Prüfung des Vorstands keine bessere Anlagemöglichkeit erkennbar. Die Rendite der mittelbar erworbenen Objekte ist aus Sicht der Gesellschaft marktgerecht. Der Vorstand hat sich demnach ausreichend mit der Wirtschaftlichkeit der Transaktion für die Gesellschaft auseinandergesetzt. Die Transaktion lag daher im Unternehmensinteresse und damit auch im Interesse sämtlicher Aktionäre der VIB.

- c. Der Erwerb der sieben Mehrheitsbeteiligungen war vom satzungsmäßigen Unternehmensgegenstand gedeckt.
- d. Der Vorstand hat seine Entscheidung frei von Interessenkonflikten getroffen. Beide Mitglieder des Vorstands der VIB sind weder Mitglieder des Vorstands noch des Aufsichtsrats der Branicks.

Der Aufsichtsrat der VIB hat sich die vom Vorstand und dessen externer Berater erstellte Dokumentation vorlegen und erläutern lassen. Der Aufsichtsrat der VIB hat sich mit bestehenden Interessenkonflikten auseinandergesetzt und dem Kauf nach sorgfältiger Prüfung zugestimmt. Die relevanten Beschlüsse im Vorstand und Aufsichtsrat der VIB sind mehrheitlich erfolgt. Es bestehen mithin keine Anhaltspunkte für Pflichtverletzungen oder Verstöße gegen das Aktienrecht von Vorstand oder Aufsichtsrat der VIB.

4. Erwerb von drei Immobilien von der Branicks im Juni 2024:

Der Erwerb der Mehrheitsbeteiligungen an drei weiteren Immobiliengesellschaften, welche jeweils eine Immobilie in Mannheim, Frankfurt und Düsseldorf halten, von der Branicks im Juni 2024 erfolgte unter den gleichen Voraussetzungen wie die Transaktion im März 2024. Die Rendite der mittelbar erworbenen Objekte ist aus Sicht der Gesellschaft marktgerecht. Vorstand und Aufsichtsrat haben insoweit die gleichen Vorkehrungen und Prüfungen vorgenommen. Insoweit ist auf die Ausführungen unter vorstehender Ziffer 3 zu verweisen. Es bestehen mithin keine Anhaltspunkte für Pflichtverletzungen oder Verstöße gegen das Aktienrecht von Vorstand oder Aufsichtsrat der VIB.

5. Erwerb einer Mehrheitsbeteiligung an der DIC Objekt Langenhagen GmbH von der Branicks im Juni 2023:

Branicks hat im Juni 2023 eine Gewerbeimmobilie im Rahmen eines Forward Deals von einem Dritten zu marktüblichen Konditionen erworben. Im Mai 2023 wurde dem Vorstand der VIB angeboten, 89,9% der Objektgesellschaft, die die Immobilie erworben hat, zu erwerben. Hierbei wurde der Kaufpreis des Immobilienerwerbs entsprechend der Beteiligung an der Objektgesellschaft weitergereicht.

Der Vorstand der VIB hat die angebotenen Konditionen des Immobilienerwerbs durch Branicks sorgfältig geprüft und für wirtschaftlich angemessen erachtet. Die Objektgesellschaft hat eine vollvermietete Logistikimmobilie in guter Lage mit DGNB Gold Zertifizierung erworben. Die Immobilie weist eine angemessene Rendite, eine zum Vertragsabschluss angemessene Finanzierung, einen ordentlichen Cashflow sowie solide Ergebnisse aus der operativen Geschäftstätigkeit auf.

Der Vorstand hat sich eine angemessene Informationsgrundlage unter Zuhilfenahme seines Sachverständes und der Mitarbeiter der VIB verschafft und eine entsprechende Dokumentation erstellt. Aufgrund der wirtschaftlichen Daten hat sich der Vorstand nach sorgfältiger Prüfung schließlich entschieden diese Immobilie mittelbar zu den mit einem Dritten verhandelten Konditionen zu erwerben.

Anhaltspunkte für einen wirtschaftlichen Schaden oder einen Nachteil der VIB durch diese Maßnahmen und Rechtsgeschäfte liegen nicht vor. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Erwerbskonditionen marktüblich mit einem Dritten verhandelt wurden. Es bestehen mithin keine Anhaltspunkte für Pflichtverletzungen oder Verstöße gegen das Aktienrecht von Vorstand oder Aufsichtsrat der VIB.

6. Verkauf von zwölf Logistik Immobilien an P3 Logistic Parks im Juli 2024:

Der Vorstand der Gesellschaft hat den Verkauf von zwölf Logistik Immobilien an P3 Logistic Parks mit dem Maßstab eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsmannes geprüft. Es handelte sich um einen klassischen Verkaufsprozess.

Der Makler, CBRE, und der Käufer, P3 Logistic Parks, wurden bei dieser Transaktion im Rahmen eines kompetitiven Auswahlverfahrens sorgfältig ausgewählt. Ferner hat der Vorstand andere Verkaufsmöglichkeiten sorgfältig geprüft. Abschließend ist der Vorstand auf Basis einer pflichtgemäßen unternehmerischen Entscheidung zu dem Ergebnis gekommen, dass der Verkauf der zwölf Logistik Immobilien an P3 für die VIB vorteilhaft ist.

Im Rahmen dieser Transaktion hat sich der Vorstand auch mit der Notwendigkeit einer ad-hoc-Veröffentlichung beschäftigt. Allerdings handelte es sich bei der Transaktion um eine Transaktion im üblichen Geschäftsgang einer Immobilien verwaltenden Gesellschaft, und unserem kommunizierten Geschäftsmodell, dem sog. 360 Grad-Ansatz.

Der Aufsichtsrat der VIB hat sich die vom Vorstand und dessen Berater hierzu erstellte Dokumentation vorlegen und erläutern lassen. Der Aufsichtsrat der VIB hat dem Verkauf nach sorgfältiger Prüfung zugestimmt. Der Beschluss über den Erwerb im Vorstand der VIB ist einstimmig und im Aufsichtsrat der VIB mehrheitlich erfolgt. Es bestehen mithin keine Anhaltspunkte für Pflichtverletzungen oder Verstöße gegen das Aktienrecht von Vorstand oder Aufsichtsrat der VIB.

7. Keine Nachteilhaftigkeit der Geschäfte mit Branicks:

Durch die vorstehend beschriebenen Maßnahmen wurden von Vorstand und Aufsichtsrat der VIB sichergestellt, dass bei den beschriebenen Geschäften der VIB mit der Branicks keine nachteiligen Geschäfte im konzernrechtlichen Sinne vorliegen. Daher waren und sind eine Leistung, Einforderung oder Überwachung einer Ausgleichsleistung nicht erforderlich.

Im Übrigen verweist der Aufsichtsrat der VIB auf die kürzlich bekanntgemachten Dokumente und Informationen zur ordentlichen Hauptversammlung 2024.

III.

Der Aufsichtsrat der VIB hält daher das Ergänzungsverlangen der Aktionärin Elisabeth Auersperg-Breunner in Tagesordnungspunkt 9 vollumfänglich für unbegründet.

Der Aufsichtsrat schlägt vor, den Beschlussvorschlag der Aktionärin Elisabeth Auersperg-Breunner unter Tagesordnungspunkt 9 über die Bestellung eines Sonderprüfers zur Untersuchung von Pflichtverletzungen und Verstößen gegen das Aktienrecht des Vorstands und des Aufsichtsrats der VIB Vermögen AG bei Rechtsgeschäften und Maßnahmen unter anderem aber nicht abschließend im Verhältnis zur BRANICKS Group AG oder mit dieser verbundenen Unternehmen abzulehnen.

B.

Zum Ergänzungsverlangen zu Tagesordnungspunkt 10:

I.

Für die Sonderprüfung besteht kein Anlass. Die Fremdkapitalaufnahme durch den Abschluss des Konsortialkreditvertrags im Februar 2023, die Darlehensgewährung an die Branicks im Juli 2023 und die im Zusammenhang mit der Darlehensgewährung stehenden Maßnahmen lagen im Unternehmensinteresse der VIB Vermögen AG. Anhaltspunkte für einen wirtschaftlichen Schaden oder einen Nachteil der VIB liegen nicht vor. Es bestehen mithin keine Anhaltspunkte für Pflichtverletzungen oder Verstöße gegen das Aktienrecht von Vorstand oder Aufsichtsrat der VIB.

Tatsachen, die den Informationsstand und die Entwicklungen der Branicks betreffen, kann der Aufsichtsrat der VIB nicht kommentieren.

II.

Der Vorstand der Gesellschaft hat sich ab Herbst 2022 mit der Ablösung der zu diesem Zeitpunkt bestehenden Bankenfinanzierung auseinandergesetzt und eine Refinanzierung durch einen umfassenden Portfoliokredit angestoßen. Daraufhin wurde im Februar 2023 die bestehende Bankenfinanzierung über EUR 245 Mio. abgelöst und ein neuer Konsortialkredit aufgenommen. Ziel war es durch den Abschluss einer gesammelten Refinanzierung über ausreichend Liquidität zur Verfolgung der vom Vorstand festgelegten Geschäftsstrategie zu verfügen. Die Organe der VIB haben sorgfältig die wirtschaftlichen Auswirkungen durch die vorzeitige Ablösung der bestehenden Bankenfinanzierung und die Aufnahme eines neuen Kredits sowie bestehende Alternativen geprüft. Die bei der Ablösung zu zahlenden Vorfälligkeitsentschädigungen sind als marginal einzustufen und der Abschluss von mehreren Einzelfinanzierungen wäre nicht zu den guten Konditionen des im Februar 2023 abgeschlossenen Portfoliokredits möglich gewesen.

Die Ablösung der bestehenden und der Abschluss einer neuen Bankenfinanzierung im Februar 2023 stehen daher in keinem Zusammenhang mit der deutlich später erfolgten Darlehensgewährung an die Branicks.

III.

Die Entscheidung über die Darlehensgewährung an Branicks ist nach einer sorgfältigen Prüfung auf Basis einer pflichtgemäßen unternehmerischen Entscheidung über die bestmögliche Verwendung der bei der VIB vorhandenen Liquidität und unter Berücksichtigung alternativer Verwendungsmöglichkeiten durch den Vorstand und den Aufsichtsrat der VIB erfolgt.

Hierzu hat der Vorstand der VIB frühzeitig und vorab den Rat externer rechtlicher und prüferischer Berater eingeholt, namentlich

- a. der Wirtschaftskanzlei Rödl & Partner sowie
- b. der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PwC,

um ein gesetzes- und satzungskonformes Handeln zum Wohle der Gesellschaft und damit insbesondere ein Handeln im Interesse sämtlicher Aktionäre der VIB zu gewährleisten.

Schließlich haben sich die Organe der VIB sorgfältig vergewissert, dass die Konditionen der Darlehensgewährung aus Sicht der Gesellschaft vorteilhaft, marktüblich und an die spezifische Situation im Konzern und des Darlehensnehmers, der Branicks angepasst sind. Hierbei

berücksichtigte der Vorstand neben seiner eigenen sorgfältigen Prüfung unter anderem auch das von der Branicks zur Verfügung gestellte IDW S11 Gutachten einer international renommierten Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Im IDW S11 Gutachten wurde die Liquidität der Branicks über einen Zeitraum von mindestens zwölf Monaten ab Darlehensgewährung bescheinigt und das Nichtvorliegen eines konkreten Ausfallrisikos attestiert. Diese sorgfältige Prüfung umfasste auch die Gewährleistung der Vollwertigkeit des Rückzahlungsanspruchs, eine Analyse des Liquiditätsrisikos, der sonstigen Geschäftsrisiken und anderweitigen Investitionsmöglichkeiten sowie die Vereinbarung einer angemessenen Verzinsung. Ferner haben die Organe der VIB bei Abschluss des Nachtrags über die Erhöhung der Darlehenssumme um EUR 50 Mio. diese Prüfungen erneut vollumfänglich durchgeführt.

Seit der Unterzeichnung des Darlehensvertrags prüft der Vorstand der VIB fortlaufend, ob die im Darlehensvertrag vereinbarten Covenants eingehalten werden und ob die Vollwertigkeit des Darlehensrückzahlungsanspruchs gewährleistet ist. Dies galt insbesondere auch für den Zeitpunkt der Einleitung des StaRUG-Verfahrens bei der Branicks. Durch etwaige eingetretene Verschlechterungen des Ratings der Branicks wurde aufgrund der bestehenden vertraglichen Regelungen des Darlehensvertrages der Zinssatz insgesamt um 150 Basispunkte erhöht. Über die Ergebnisse seiner Prüfung informiert der Vorstand regelmäßig den Aufsichtsrat.

Hinsichtlich weiterer Ausführungen zur Darlehensgewährung an die Branicks verweist der Aufsichtsrat der VIB auf seine auf der Internetseite der Gesellschaft unter

<https://www.vib-ag.de>

in dem Bereich Investor Relations/Hauptversammlung bereits veröffentlichte Stellungnahme zu Tagesordnungspunkt 8 der ordentlichen Hauptversammlung 2024.

Im Übrigen verweist der Aufsichtsrat der VIB auf die kürzlich bekanntgemachten Dokumente und Informationen zur ordentlichen Hauptversammlung 2024.

IV.

Der Aufsichtsrat der VIB hält daher das Ergänzungsverlangen der Aktionärin Elisabeth Auersperg-Breunner in Tagesordnungspunkt 10 vollumfänglich für unbegründet.

Der Aufsichtsrat schlägt vor, den Beschlussvorschlag der Aktionärin Elisabeth Auersperg-Breunner unter Tagesordnungspunkt 10 über die Bestellung eines Sonderprüfers zur Untersuchung der Umstände der Fremdkapitalaufnahme der VIB Vermögen AG und Darlehensgewährung der VIB Vermögen AG an die BRANICKS Group AG abzulehnen.

VIB Vermögen AG
Der Aufsichtsrat