

Ordentliche Hauptversammlung 2024

ViB Vermögen AG

am Mittwoch, den 14. August 2024, um 10:00 Uhr (MESZ)

aus den Geschäftsräumen der Gesellschaft, Tilly-Park 1, 86633 Neuburg a. d. Donau

Stellungnahmen von Aktionärinnen und Aktionären

Nachfolgend finden Sie alle bis 8. August 2024, 24:00 Uhr (MESZ), in Textform eingereichten zugänglich zu machenden Stellungnahmen von Aktionärinnen und Aktionären i. S. d. §§ 130a Absatz 1 bis 4 Aktiengesetz zu den Punkten der Tagesordnung der virtuellen ordentlichen Hauptversammlung der ViB Vermögen AG am 14. August 2024.

Die Möglichkeit zur Einreichung von Stellungnahmen begründet keine Möglichkeit zur Vorab-Einreichung von Fragen nach § 131 Abs. 1a Aktiengesetz. Etwaige in Stellungnahmen enthaltene Fragen werden daher in der virtuellen Hauptversammlung nicht beantwortet, es sei denn, sie werden im Wege der Videokommunikation in der Hauptversammlung gestellt. Auch in Stellungnahmen enthaltene Anträge, Wahlvorschläge und Widersprüche gegen Beschlüsse der Hauptversammlung werden nicht berücksichtigt. Diese sind ausschließlich auf den in der Einberufung gesondert angegebenen Wegen einzureichen beziehungsweise zu stellen oder zu erklären.

Die Stellungnahmen geben jeweils die uns mitgeteilten Ansichten der Verfasser wieder. Auch Tatsachenbehauptungen sowie etwaige Verweise auf Webseiten Dritter wurden unverändert und ohne Überprüfung durch uns in das Internet eingestellt.

Dr. Bernd Appel, Reutlingen

Seit der weitgehenden Übernahme durch die damalige DIC Asset AG gibt sich die Gesellschaft äußerst aktionärsfeindlich:

Trotz eines ausgewiesenen sehr hohen Bilanzgewinns von 518.790.676,74 Euro will die AG keinerlei Dividende ausschütten und damit sogar klar gegen § 254 Aktiengesetz verstoßen, der eine Mindestdividende vorsieht.

Vielmehr soll der komplette ausgewiesene Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Dem hierzu gestellten Gegenantrag der SdK ist zu folgen und wenigstens diese obligatorische Mini-Dividende auszuschütten.

Schließlich beträgt allein das Konzernergebnis 2023 130,8 Millionen Euro und das Ergebnis je Aktie 3,92 Euro!

Laut Ihrer Investor Relations-Seite "hat der aktive Dialog mit ...Kleinaktionären...ohnehin einen hohen Stellenwert für uns."

Ich selbst musste hingegen als Kleinaktionär die Erfahrung machen, dass die Gesellschaft auf Anfragen in aller Regel nicht antwortet.

So wurde etwa auf meinen Hinweis auf die aktienrechtliche Mindestdividende in keiner Weise geantwortet. Auch auf eine Bitte um Übersendung des Geschäftsberichts erfolgte keinerlei Reaktion.

Eine gewünschte Aufnahme in den Newsletter für Aktionäre wurde abgelehnt; offenbar existiert ein solcher nicht, was angesichts der überall eingeforderten Transparenz völlig unzeitgemäß ist.

Auch hat sich die AG erneut für eine "virtuelle" Hauptversammlung unter Ausschluss einer persönlichen Teilnahme der Aktionäre vor Ort entschieden.

Die Gesellschaft scheut offenbar eine Vor-Ort--Diskussion mit ihren geschädigten Kleinaktionären.

Dieses gesamte Verhalten deutet darauf hin, dass die Gesellschaft den Streubesitz aushungern und loshaben will.

Auch als Folge dieses aktionärsfeindlichen Verhaltens ist der Aktienkurs von über 50 Euro Anfang 2022 auf jetzt gut 8 Euro gefallen;

die gesamte Marktkapitalisierung beträgt 267 Millionen Euro, somit nur etwa die Hälfte des ausgewiesenen Bilanzgewinns von fast einer halben Milliarde Euro.

Das Kurs-Gewinn-Verhältnis 2023 beträgt bei einem Gewinn je Aktie von 3,92 Euro somit nur gut 2 (ein absurder Wert!).

Angesichts dieser Umstände erscheint eine Entlastung des Vorstands durch die Kleinaktionäre als unangemessen.

Michael Haupt, Detmold

Sehr geehrte Damen und Herren,

warum laden Sie erneut zu einer virtuellen Hauptversammlung ein? Wollen Sie Ihre Eigentümer nicht mehr sehen? Beenden Sie diesen Unsinn und kehren Sie zur Präsenzveranstaltung zurück! Im Ausland ist das schon längst wieder der Fall, häufig als Hybrid-Veranstaltung. Und hier? Mal wieder ein deutscher Sonderweg, ein Trauerspiel. Die virtuelle Hauptversammlung ist albern, unpersönlich, undemokratisch, dialogverhindernd und vor allem diskriminierend. Unlängst hörte ich auf einer Präsenz-Hauptversammlung, dass die virtuelle Hauptversammlung das HV-Format für Feiglinge ist. Dem habe ich nichts hinzuzufügen.

Michael Haupt

M M I Leisure & Capital Management GmbH, Düsseldorf

M M I Leisure & Capital Management GmbH unterstützt Sonderprüfungsanträge

- Vermögensverschiebungen in Höhe von € 1,1 Milliarden sind zu sanktionieren;
- Performance der VIB-Aktie ist katastrophal!

Liebe Mitaktionäre,

die Vielzahl und Enge der Verflechtungen zwischen der VIB Vermögen AG (hiernach: „**VIB**“ oder „**Gesellschaft**“) und BRANICKS Group AG (hiernach: „**Branicks**“) haben ein Ausmaß erreicht, das zu einem nachhaltigen Entzug von Finanzmitteln der VIB

führt, ohne dass die VIB hierfür angemessen kompensiert wird. Außerdem drängt sich auf, dass alternative und naheliegendere Investitionsmöglichkeiten durch die Organe von VIB – zum Vorteil von Branicks – *nicht* verfolgt wurden und bis heute auch nicht werden.

Im vergangenen Monat hat der Vorstand von VIB ein Tagesordnungsergänzungsverlangen der Aktionärin Elisabeth Auersperg-Breunner zur für den 14. August 2024 vorgesehenen Hauptversammlung der VIB veröffentlicht. Demnach wird die Tagesordnung um Sonderprüfungsanträge zu Pflichtverletzungen des Vorstands und des Aufsichtsrats der VIB bei Rechtsgeschäften und Maßnahmen insbesondere im Verhältnis zu Branicks sowie zur Untersuchung der Umstände der Fremdkapitalaufnahme von VIB und der Darlehensgewährung von VIB an Branicks ergänzt.

Die M M I Leisure & Capital Management GmbH (hiernach: „MMI“) unterstützt die Anträge auf Sonderprüfung vollumfänglich und wird auf der Hauptversammlung für diese Tagesordnungspunkte stimmen. Die mit der Sonderprüfung angestrebte Aufklärung pflichtwidrigen Handelns der Organe der Gesellschaft ist dringend geboten.

Seit der Mehrheitsübernahme durch Branicks hat die VIB von Branicks Immobilien bzw. Immobiliengesellschaften zu einer Gegenleistung von insgesamt € 493,8 Millionen¹ erworben. Auch wurden Fondsanteile für € 61,40 Millionen erworben² und ein Darlehen in Höhe von insgesamt € 250 Millionen gewährt.³ Die Begebung eines Darlehens an die Mehrheitsaktionärin anstatt der Verwendung der Mittel zu Investitionszwecken gemäß des Unternehmensgegenstands erfolgte ausschließlich im Interesse von Branicks, die sich interessanterweise zum Zeitpunkt der Darlehenshingabe in schweren Wassern befand. Über Verträge im Bereich des *Institutional Business* sind im Geschäftsjahr 2022 weitere € 19,5 Millionen an Branicks geflossen. Der Umfang weiterer Dienstleistungsverträge betrug für das Geschäftsjahr 2023 € 1,28 Millionen.⁴ Insgesamt sind somit über € 825 Millionen (teilweise in Form von Anteilen) von der VIB an Branicks geflossen. Dazu hat sich die VIB unter der faktischen Beherrschung von Branicks um weitere € 260 Millionen verschuldet – die „Negativ-Bilanz Branicks“ summiert sich somit auf fast € 1,1 Mrd.

¹ <https://www.egs-news.com/de/news/corporate/vib-vermoegen-setzt-diversifizierungsstrategie-wie-avisiert-fort/2082365>; <https://www.egs-news.com/de/news/corporate/vib-vermoegen-ag-erwirbt-acht-immobilien-von-branicks/2022919>; <https://www.egs-news.com/de/news/corporate/vib-vermoegen-ag-beschliesst-kapitalerhoehung-aus-genehmigtem-kapital-mit-bezugsrechtsausschluss-gegen-sacheinlage-in-hoehe-von-487-mio-euro-zum-erwerb-eines-immobilienlogistikportfolios-und-von-immo/1699085>; <https://www.egs-news.com/de/news/adhoc/vib-vermoegen-ag-erhoert-prognose-zu-bruttomieteinnahmen-und-ffo-aufgrund-des-erwerbs-von-mehrheitsbeteiligungen-an-acht-immobilien-gesellschaften/2107719>; Geschäftsbericht der VIB Vermögen AG, Seite 110.

² Geschäftsbericht der VIB Vermögen AG, Seite 110.

³ Geschäftsbericht der VIB Vermögen AG, Seite 110.

⁴ Geschäftsbericht der VIB Vermögen AG, Seite 109 f.

Auffällig bei den gemeldeten Transaktionen ist, dass die VIB gerade und augenscheinlich ausschließlich bei ihrem herrschenden Unternehmen „hochwertige“ Immobilien zum Erwerb zu finden scheint. Dass über die Kaufpreise vernünftig, geschweige denn hart, verhandelt wurde wie es in einem Käufermarkt wie dem der Büroimmobilien angemessen wäre, scheint ausgeschlossen. Der Büroimmobilienmarkt und insbesondere Branicks selbst befinden sich in einer Krise. Warum überhaupt und dann auch noch quasi über Nacht die Strategie der VIB auf Büroimmobilien erweitert wurde, ist nur vor dem Hintergrund des dringenden Kapitalbedarfs der Branicks erklärlich. Ordnungsgemäßes wirtschaftliches Handeln durch den Vorstand der VIB hätte in dieser Situation ein Ausnutzen der schwachen Verhandlungsposition der Branicks erfordert. Dies scheint leider nicht geschehen zu sein, ganz im Gegenteil: Es liegt fern, dass die Vorstände der VIB, die ebenfalls bei Branicks verpflichtet sind, die Kaufprozesse *at-arm's-length*, also wie im Verhältnis zu *fremden Dritten*, geschweige denn mit einem für unsere Gesellschaft besonders gutem Ergebnis geführt haben. Zu der Kontrolle der Vorstände von VIB durch Branicks weist der Aufsichtsrat irreführend darauf hin, dass Mitglieder des VIB Vorstands keine Organmitglieder von Branicks sind. Dies mag formell zutreffen, verschleiert aber die Tatsache, dass Herr Oehme seit 2013, also seit mehr als 10 Jahren, in verschiedenen Positionen im Branicks-Konzern tätig ist und derzeit in seinem Haupterwerb als Head of Accounting und Finance und Prokurist der Branicks Group AG über die desolante Finanzlage der Branicks AG wohl mit am besten informiert ist.

All diese Bedenken hat auch die Stellungnahme des Aufsichtsrats der VIB zu den Sonderprüfungsanträgen nicht ausräumen können. Es sei daran erinnert, dass sämtliche Aufsichtsratsmitglieder der VIB Vorstands- oder Aufsichtsratsmitglieder der Branicks sind und damit ein erhebliches wirtschaftliches Interesse daran haben, dass Branicks sein Treiben seit der Mehrheitsübernahme der VIB ungestört fortsetzen kann. Vor dem Hintergrund offensichtlich fehlender *Governance* und angesichts einer gewissen Selbstbedienungsmentalität von Branicks verwundert es nicht, dass der Aktienkurs der Gesellschaft nicht den tatsächlichen Wert von VIB widerspiegelt – ganz im Gegenteil: Der Aktienkurs liegt nach der festen Überzeugung von MMI wesentlich unterhalb dieses tatsächlichen Wertes. Zum Beispiel ist der Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2023 in Höhe von € 519 Millionen mehr als doppelt so hoch wie die heutige Marktkapitalisierung der Gesellschaft. Vor dem Hintergrund dieser grotesken Unterbewertung von VIB wäre ein Aktienrückkauf angemessen. Stattdessen ändert der Vorstand die unternehmerische Ausrichtung und erwirbt Büroimmobilien – wenig überraschend ausschließlich von der faktisch beherrschenden Mehrheitsaktionärin Branicks zu angeblich „angemessenen“ Preisen.

Das an Branicks begebene Darlehen valutiert mit mehr als € 250 Millionen. Bei einem Kurswert von € 8 je VIB Aktie ergibt sich ein Unternehmensbewertung in nahezu gleicher Höhe. De facto reflektiert der Aktienkurs damit nur den – angeblich werthaltigen – Anspruch auf Darlehensrückzahlung. Den Rest der Gesellschaft gibt es kostenlos dazu. Eine Verlängerung dieses Darlehens, so absurd es heute anmuten würde, ist zu befürchten und muss verhindert werden.

Es gilt die Gesellschaft wieder so aufzustellen, dass die Aktie künftig nicht mehr zu einem Discount von rund 80 % zum EPRA NAV per 31. Dezember 2023 gehandelt wird. Dem Kapitalmarkt muss das Potential von VIB verdeutlicht werden. Leider macht der Vorstand keinerlei Anstalten, dies zu tun, eher im Gegenteil.

Insbesondere das auf der anstehenden Hauptversammlung zu wählende Aufsichtsratsmitglied sei daher dringend an die aktienrechtlichen Anforderungen an eine unabhängige Überwachung des Vorstands erinnert. Die Organmitglieder haben eine gesellschaftsrechtliche Treue- und strafbewehrte Vermögensbetreuungspflicht gegenüber der VIB. Branicks oder Herrn Honorarprofessor Dr. Schmidt sind sie demgegenüber (zumindest in ihrer Stellung als Organe der VIB) nicht verpflichtet. Aktionäre sind willens, etwaige Schadensersatzansprüche infolge von Pflichtverletzungen der Organe im Ernstfall geltend zu machen.

Lassen Sie uns gemeinsam etwas dafür tun, dass sich die Situation verbessert und der Verfall des Aktienkurses gestoppt wird. Unterstützen Sie die Tagesordnungspunkte zur Durchführung einer Sonderprüfung! Dem Treiben der Mehrheitsaktionärin Branicks muss ein Riegel vorgeschoben werden

Ingo Hillen
- Geschäftsführer –
