

Geschäftsjahr 2024

Das Powerhouse für Logistik und Büro

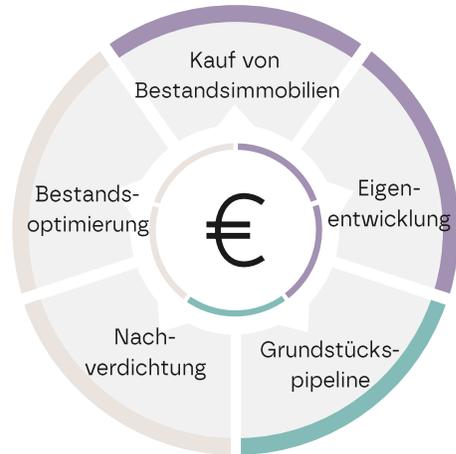
Unternehmenspräsentation

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!



153 Objekte

79 Eigenbestand,
74 Institutional Business
Vermietungsquote:
96,5 % / 97,7 %

EUR 3,1 Mrd.

Portfoliowert

EUR 1,7 Mrd. Eigenbestand,
EUR 1,4 Mrd. Institutional Business

EUR 171 Mio.

Annualisierte Mieterlöse

EUR 92 Mio. Eigenbestand,
EUR 79 Mio. Institutional Business

32 Jahre

Projektentwicklung,
Bestandhaltung und Asset
Management für Logistik, Light
Industrial und Büro Immobilien

Stand: 31.12.2024



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 (2024: EUR 79,5 Mio. -> + 9,6 % vs. 2023)

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

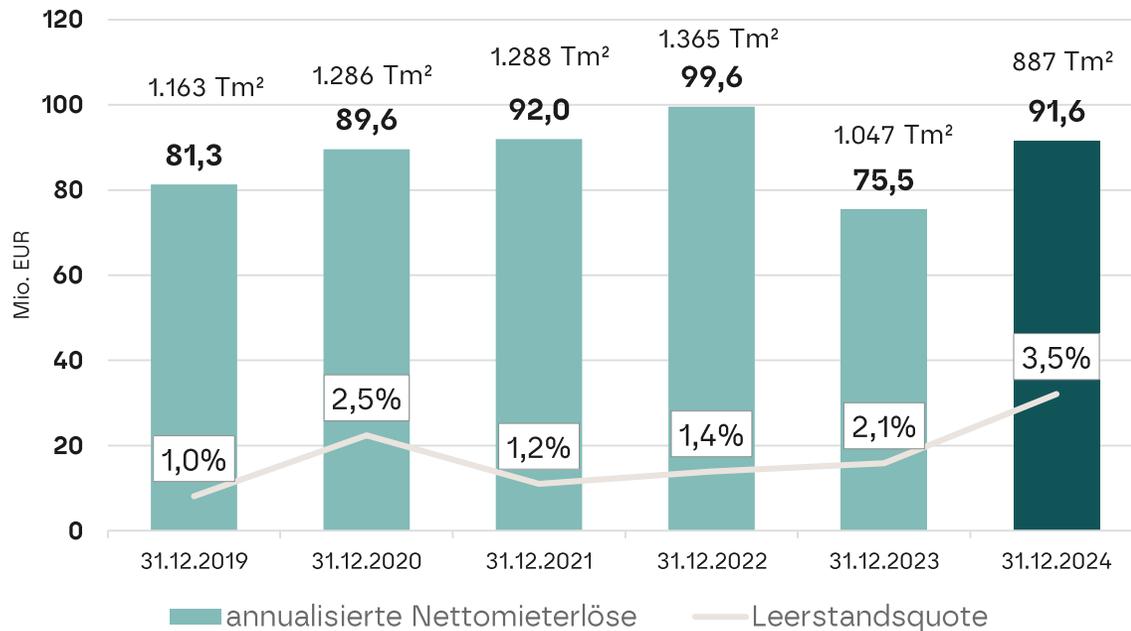
- Etablierung als anerkannter Marktteilnehmer mit **Wertsteigerungskompetenz aus diversifiziertem Portfolio**
- **Assetklasse Logistik und Light Industrial bleibt ein bedeutendes Standbein** mit hervorragendem Track Record und fortgesetztem Projektentwicklungsgeschäft
- **Assetklasse Büro** als zweiten und diversifizierenden Ertragsbringer etabliert
- **Expansion 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

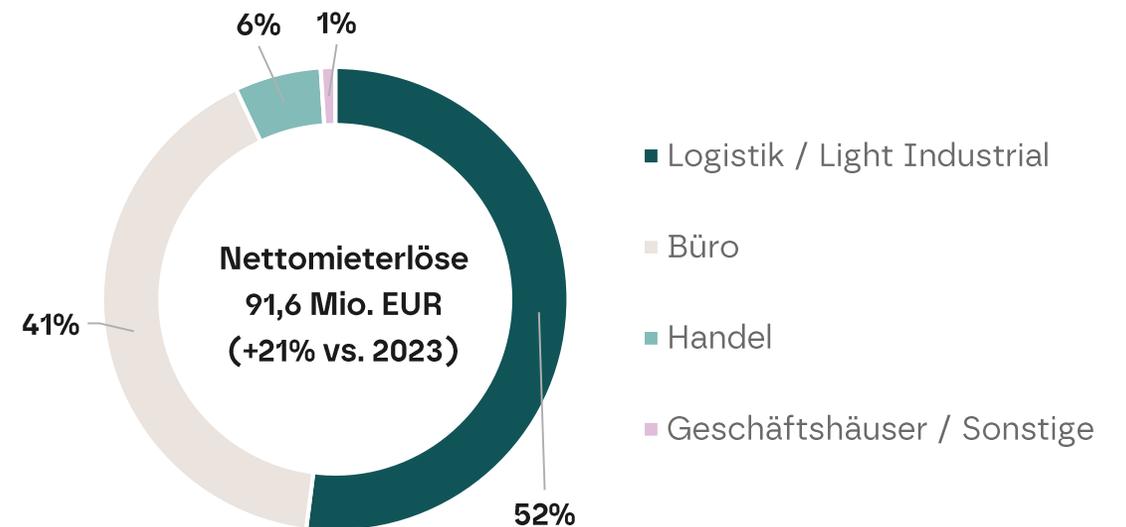


Immobilien-Kennzahlen

Entwicklung der annualisierten Nettomieterlöhne, Leerstandsquote und vermietbaren Fläche Eigenbestand



Branchenanteil an den annualisierten Nettomieterlöhnen im Eigenbestand (31.12.2024)



Diversifiziertes Portfolio mit seit Jahren niedrigen Leerstandsquoten

Immobilien-Kennzahlen

Netto-Mieterlöse nach Mietvertragsrestlaufzeiten

	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 m ²	2 Jahre
Ingolstadt	15.800 m ²	17 Jahre
Mitterteich	10.500 m ²	1 Jahr
Neuburg	6.050 m ²	3 Jahre
Erding	5.850 m ²	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

Projektentwicklungspipeline für zukünftige Wertgenerierung im Logistikbereich

1 Erding | „GreenBiz Park“

- ca. 79.000 m² (gesamt)
- ca. 64.000 m² Light Industrial
- ca. 15.000 m² Büro

2 Ingolstadt | Bunsenstraße

- ca. 16.000 m²
- Logistik

3 Großmehring | „InterPark“

- ca. 3.000 m²
- Light Industrial

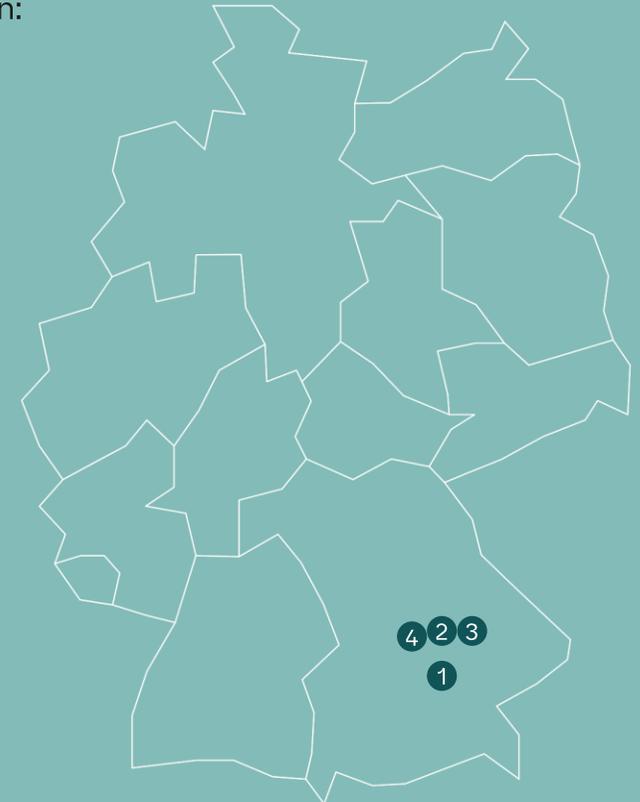
4 Neuburg a. d. Donau | Robert-Widmer-Straße

- 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 30% der geplanten Mietfläche vermarktet. Weiterhin aussichtsreiche Gespräche mit neuen Nutzern.
- Fertigstellung des Projekts in Erding ist für das Jahr 2026 geplant

Projekt in Zahlen

107.000 m ² Grundstücksfläche	79.000 m ² Mietfläche	161 Mio. Euro (total) Investment costs
9,7 Mio. Euro Mieteinnahmen	6,0 % Return on Investment	2026 voraussichtliche Fertigstellung



ESG



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 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



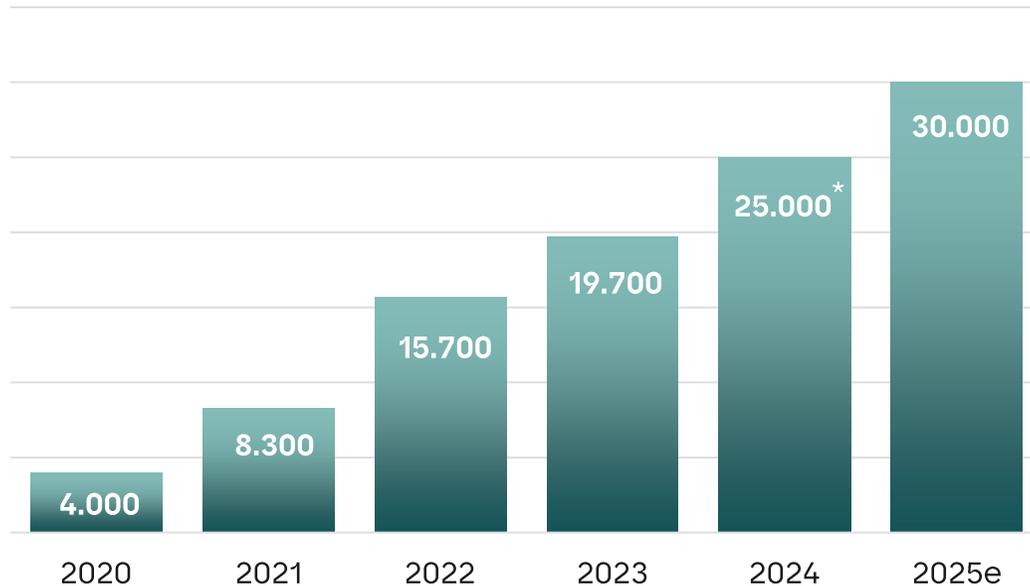
Firmenzentrale

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

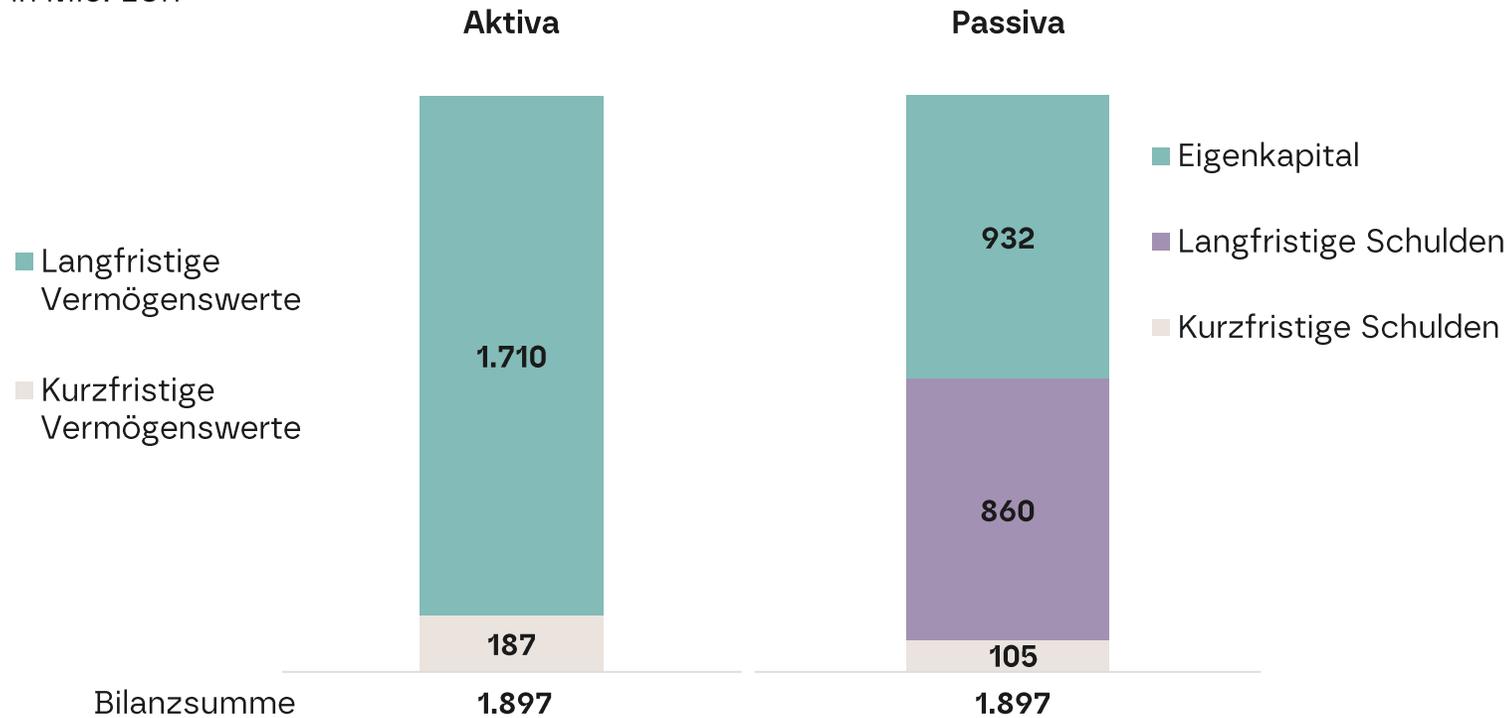
in TEUR	2024	2023
Bruttomieteinnahmen	88.898	86.876
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	15.470	13.001
Aufwendungen aus Betriebs- und Nebenkosten	-16.294	-14.247
Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen	-5.746	-3.697
Nettomieteinnahmen	82.328	81.933
Verwaltungsaufwand	-6.576	-3.400
Personalaufwand	-3.303	-3.951
Abschreibungen	-139.797	-28.951
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	7.245	8.132
Sonstige betriebliche Erträge / Aufwendungen	-853	410
<i>Nettoerlös aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</i>	<i>451.608</i>	<i>497.758</i>
<i>Restbuchwert der verkauften als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</i>	<i>-376.044</i>	<i>-389.686</i>
Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	75.564	108.072
Ergebnis vor Zinsen und sonstigen Finanzierungstätigkeiten	14.608	162.246

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (IFRS)

in TEUR	2024	2023
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	2.804	2.842
Zinserträge	34.265	17.186
Zinsaufwand	-34.468	-30.576
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	17.209	151.699
Ertragsteuern	25.880	-20.861
Konzernergebnis	43.091	130.838
Ergebnisanteil Konzernaktionäre	36.142	129.604
Ergebnisanteil Minderheitenanteile	6.949	1.234

Konzernbilanz zum 31.12.2024

in Mio. EUR



Eigenkapitalquote:

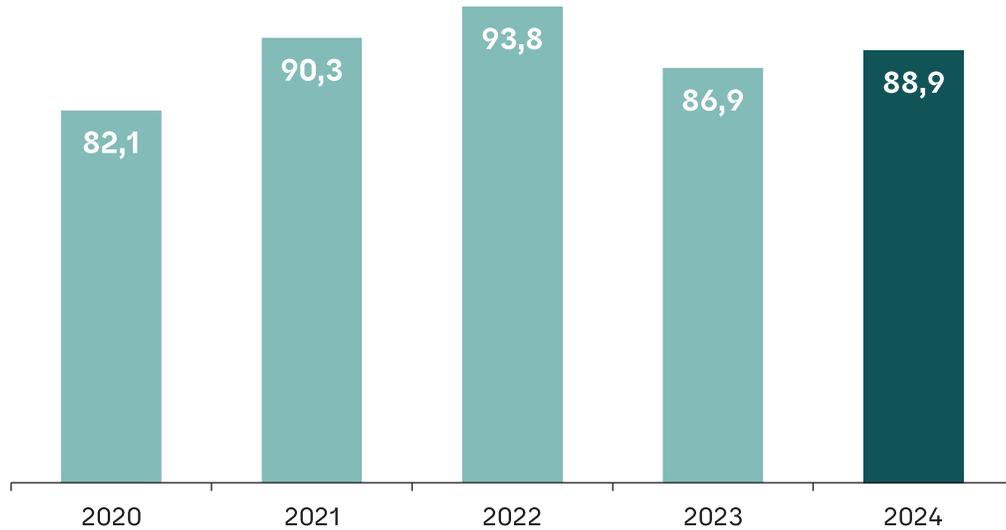
- 31.12.2024: 49,1 %
- 31.12.2023: 46,1 %

LTV:

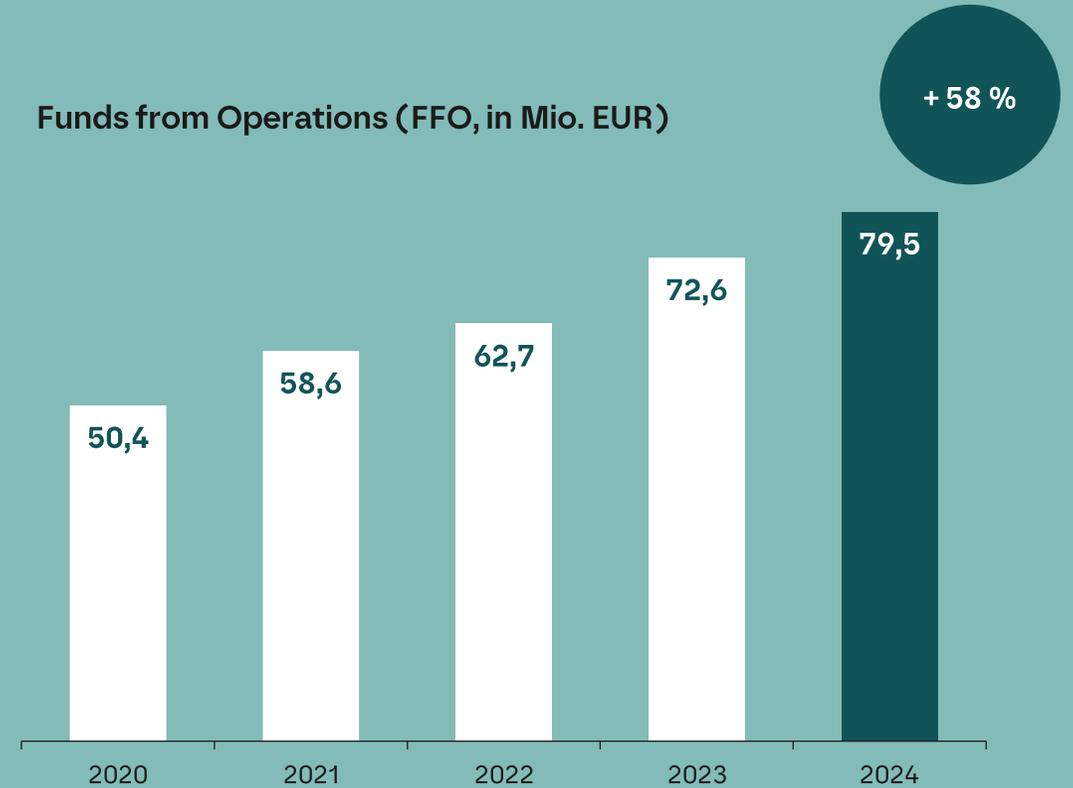
- 31.12.2024: 37,0 %
- 31.12.2023: 37,0 %

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!

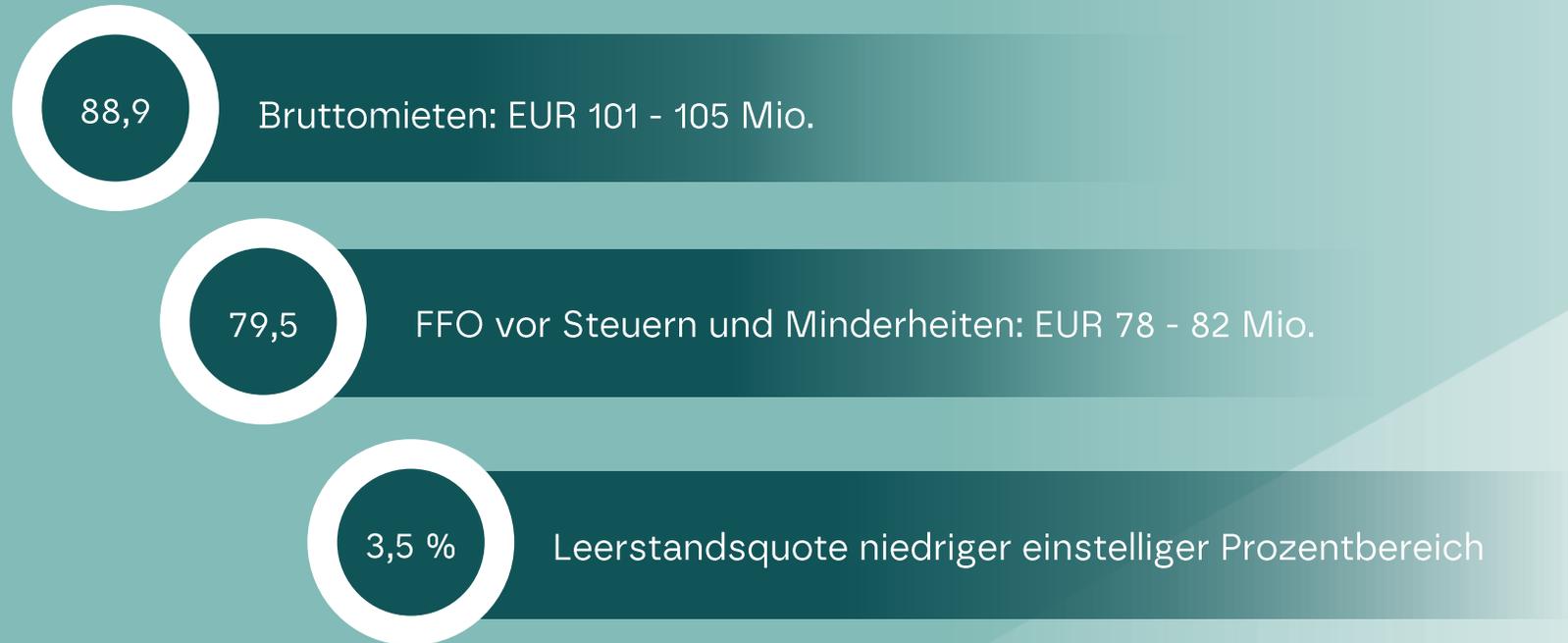
EPRA Finanzberichterstattung

		2024	2023	△
EPRA-Überschuss	TEUR	90.211	58.273	54,8 %
EPRA-Überschuss je Aktie	EUR	2,73	1,76	55,1 %
		31.12.2024	31.12.2023	△
EPRA-NRV	TEUR	1.363.891	1.568.889	-13,1 %
EPRA-NRV je Aktie	EUR	41,26	47,46	-13,1 %
EPRA-NDV	TEUR	1.195.023	1.345.418	-11,2 %
EPRA-NDV je Aktie	EUR	36,16	40,70	-11,2 %
EPRA-NTA	TEUR	1.168.208	1.344.895	-13,1 %
EPRA-NTA je Aktie	EUR	35,34	40,69	-13,1 %
EPRA-Leerstandsquote	%	3,5	2,1	+1,4 Pkt.



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

Geschäftsjahr 2024 | Prognose 2025



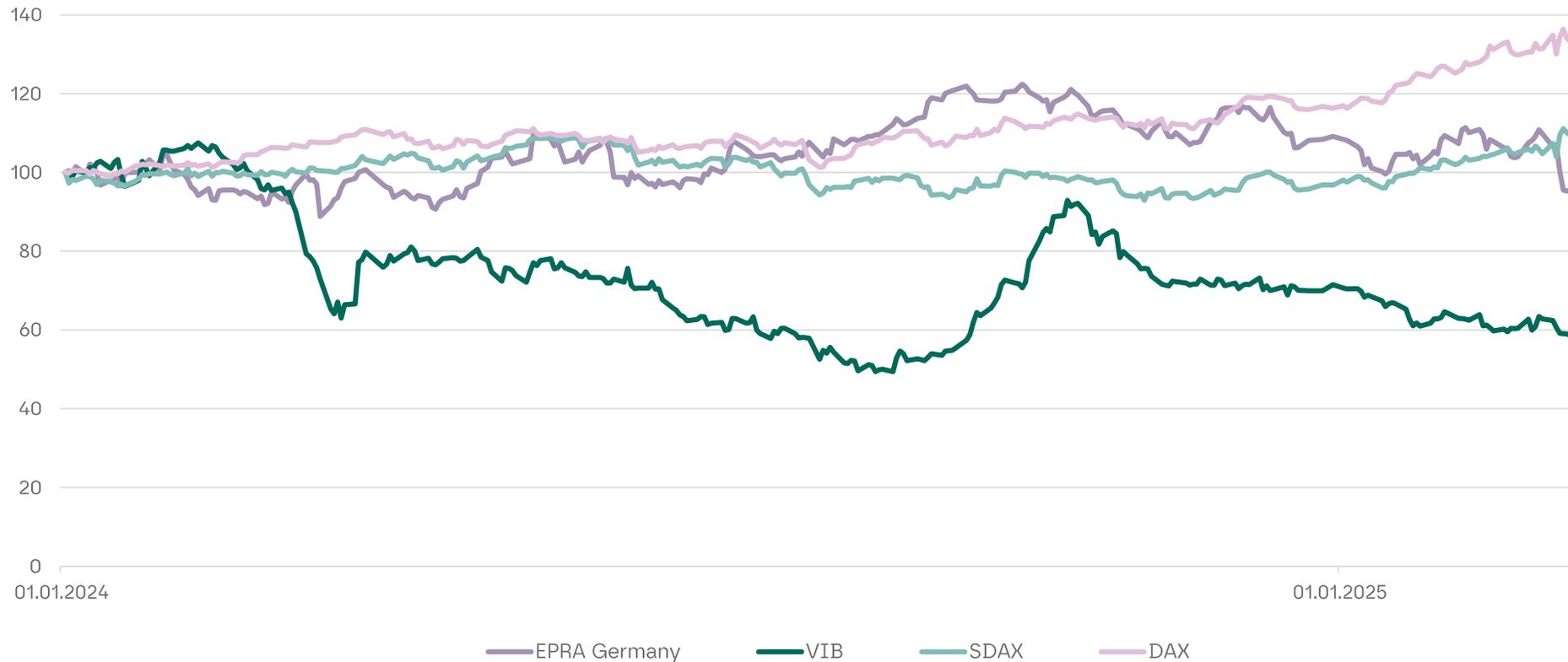
Aktie



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 (31.12.2024)	33.054.587 Stück
Schlusskurs 31.12.2024	EUR 10,04
Schlusskurs 31.12.2023	EUR 13,90
Marktkapitalisierung 31.12.2024	EUR 332 Mio.
Marktkapitalisierung 31.12.2023	EUR 459 Mio.

Kursentwicklung im Vergleich mit DAX, SDAX & EPRA Index Deutschland (01.01.2024 – 10.3.2025)



Anhang





Konzernbilanz zum 31.12.2024

in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Langfristige Vermögenswerte		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.323.792	1.056.049
Sachanlagen	10.113	10.572
Anteile an assoziierten Unternehmen	80.329	80.329
Beteiligungen	3.972	3.972
Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	259.329	250.000
Immaterielle Vermögenswerte	32.769	37.901
Summe langfristige Vermögenswerte	1.710.304	1.438.823
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	9.066	5.328
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	33.340	6.322
Forderungen aus Steuern vom Einkommen und Ertrag	10.334	4.557
Sonstige Vermögenswerte	7.065	92.441
Bankguthaben und Kassenbestände	127.369	237.736
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	115.358
Summe kurzfristige Vermögenswerte	187.174	461.742
Bilanzsumme	1.897.478	1.900.566



Anhang

Passiva

in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	33.055	33.055
Kapitalrücklage	299.307	299.307
Gewinnrücklagen	104.150	104.150
Kumulierte Ergebnisse	441.209	406.633
Cash Flow Hedges	864	1.028
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	878.561	844.173
Minderheitenanteil	53.410	32.548
Eigenkapital gesamt	931.971	876.721
Langfristige Schulden		
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	804.497	887.400
Passive latente Steuern	52.092	74.642
Pensionsrückstellungen	3.415	3.070
Langfristige Schulden gesamt	860.004	965.112
Kurzfristige Schulden		
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	67.166	40.038
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.749	649
Verbindlichkeiten gegen nahestehende Unternehmen	4.092	1.626
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen	3.372	2.907
Steuerverbindlichkeiten	12.640	0
Sonstige Verbindlichkeiten	11.484	13.512
Kurzfristige Schulden gesamt	105.503	58.732
Bilanzsumme	1.897.478	1.900.566

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.