

Geschäftsjahr 2023

Das Powerhouse für Logistik

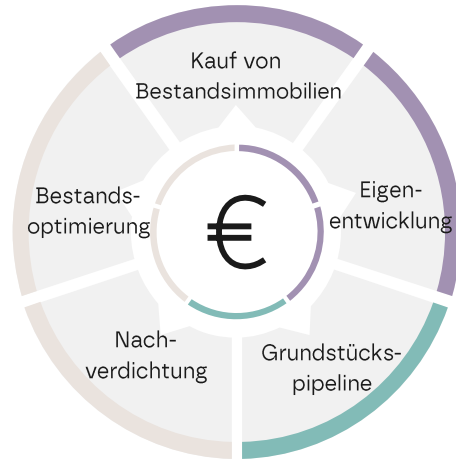
Unternehmenspräsentation

Das Powerhouse für Logistik

Expertise in renditestarken Logistik & Light Industrial Immobilien

VIB Vermögen AG

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



155 Objekte

81 Eigenbestand,
74 Institutional Business
Vermietungsquote:
97,9 % / 98,6 %

EUR 3,1 Mrd.

Portfoliowert

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

EUR 154 Mio.

Annualisierte Mieterlöse

EUR 75 Mio. Eigenbestand,
EUR 79 Mio. Institutional Business

30 Jahre

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

Stand: 31.12.2023



Strategische Ausrichtung

Logistik & Light Industrial

- Etablierung als Spezialist für Logistik & Light Industrial im Konzernverbund der Branicks Group AG
- Erweiterung Logistikinvestments/-plattform auch außerhalb Süddeutschlands
- Führendes Investmenthaus für Logistik- & Light Industrial – mit plattform-übergreifenden Synergiepotentialen in Deutschland und international (im Verbund mit der Branicks Group AG)

Eigenbestand & Institutional Business

- Langfristige Bestandshaltung
- Portfoliowachstum durch Eigenentwicklungen, Nachverdichtungen und Ankauf
- Immobilienmanagement für institutionelle Investoren mit VIB Retail Balance I und anderen Fondsprodukten
- Logistikkompetenz auch für institutionelle Investoren
- Auslastung der Immobilienmanagement-Plattform durch Management für Dritte

In-house Portfolio-Verwaltung

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

Steigender FFO (2023: EUR 72,6 Mio. -> + 16 % vs. 2022)

Flexibilität bei der Immobilienbeschaffung

Wertsteigerung des Immobilienportfolios

Transact

- Kauf von Bestandsimmobilien
- Kauf von Grundstücken

Operate

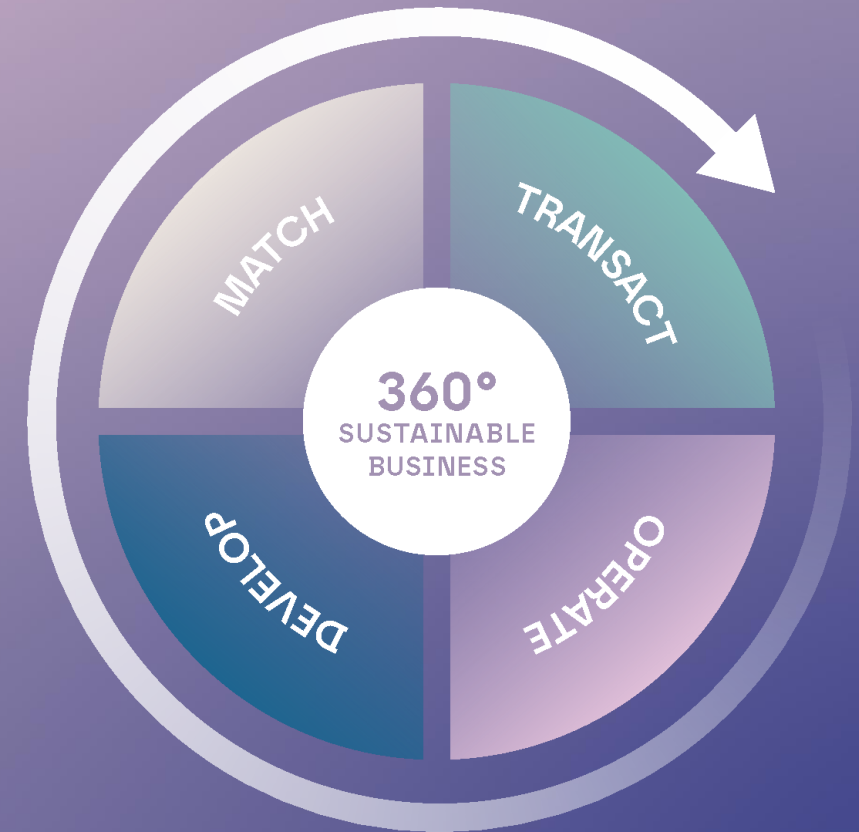
- Immobilienmanagement
- Bestandsoptimierung

Develop

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

Match

- Verkauf an Dritte
- Verkauf an selbst gemanagte Investmentvehikel



Marktumfeld

Wachstumsstarker Logistikmarkt – auch in wirtschaftlich herausfordernden Zeiten

Logistikmarkt Deutschland

- Drittgrößter Wirtschaftsbereich mit seit Jahren konstanten Wachstumsraten (2023: +3,4 %)
- 70.000 meist mittelständische Unternehmen mit 3,4 Mio. Beschäftigten
- Deutschland ist führendes Logistikland in Europa mit einem Marktanteil von ~ 25 %
- Von der Weltbank seit Jahren zu einem der attraktivsten Logistikstandorte weltweit gewählt (Logistik Performance Index - LPI)

Fokus auf deutschen Logistikmarkt mit Potenzial für weiteres Wachstum im VIB-Konzern

Anteil Logistik am BIP 2023 (Mrd. EUR)

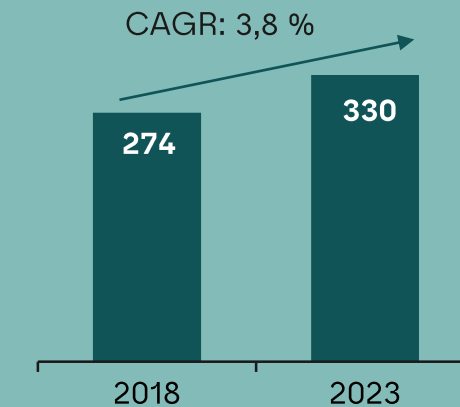
Logistikmarkt EUR 330 Mrd.

~8 % am BIP

BIP Deutschland:
EUR 4.121 Mrd.

Quelle: Statistisches Bundesamt

Umsatzentwicklung Logistik in Deutschland (Mrd. EUR)

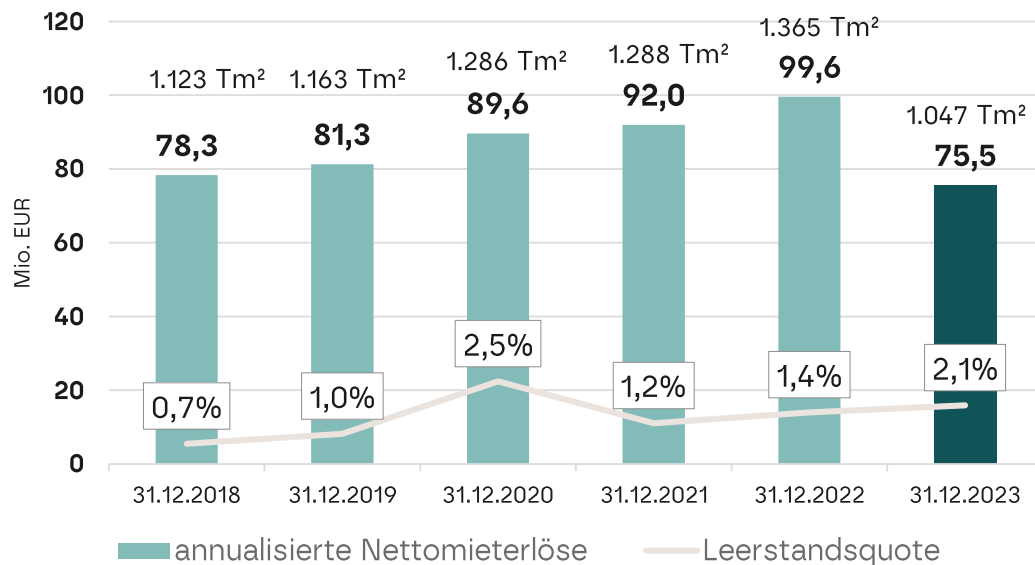


Quelle: BVL – Bundesvereinigung Logistik

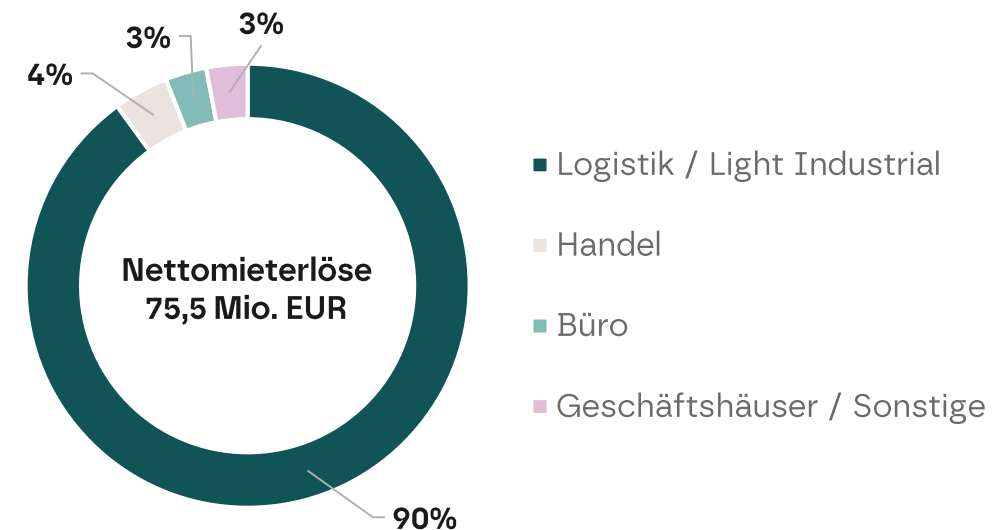
Immobilienportfolio

Immobilien-Kennzahlen

Entwicklung der annualisierten Nettomieterlöse, Leerstandsquote und vermietbaren Fläche Eigenbestand



Branchenanteil an den annualisierten Nettomieterlösen im Eigenbestand (31.12.2023)

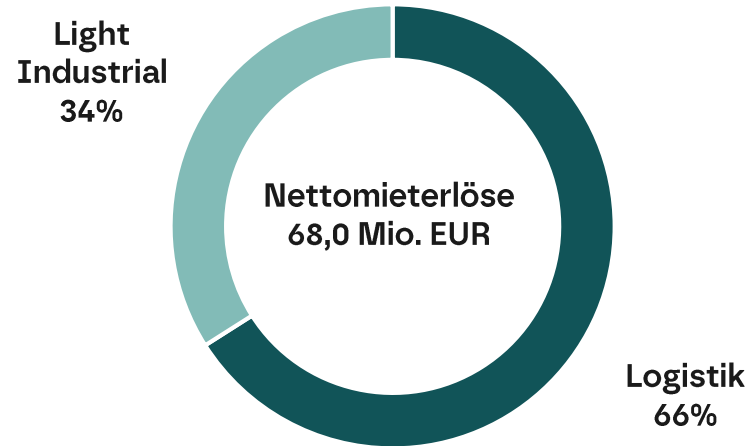


Effizientes Bestandsmanagement mit seit Jahren niedrigen Leerstandsquoten

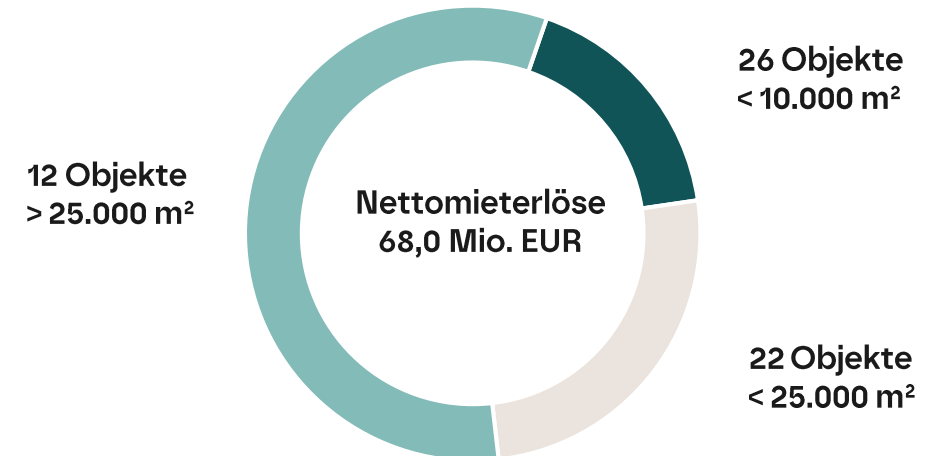
Aufteilung Logistik & Light Industrial Portfolio

Stand: 31.12.2023

Aufteilung Logistik & Light Industrial Sektor



Gr  enklassen Logistik & Light Industrial Sektor



Ausgewogener Gr  enmix und gute Drittverwendungsm glichkeit der ViB-Logistikobjekte

Immobilien-Kennzahlen

Netto-Mieterlöse nach Mietvertragsrestlaufzeiten

	31.12.2023
rollierend	8 %
1 bis 3 Jahre	26 %
3 bis 5 Jahre	21 %
5 bis 7 Jahre	26 %
7 bis 10 Jahre	15 %
Länger als 10 Jahre	4 %

Durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit:
4 Jahre und 10 Monate

Größere Mietvertragsabschlüsse/-verlängerungen in 2023

Objekt	Vermietbare Fläche	Laufzeit
Meitingen	15.600 m²	15 Jahre
Ingolstadt, Steinheilstr.	11.900 m²	10 Jahre
Neufahrn	28.000 m²	6 Jahre
Wackersdorf	15.700 m²	5 Jahre
Herten	10.500 m²	5 Jahre
Gesamt	81.700 m²	

Attraktive Mietvertragsrestlaufzeiten im Bereich Logistik & Light Industrial

Top-10 Mieter nach Anteil an der Jahresnettomiete

Stand: 31.12.2023

	Mieter	Branche	Anteil	Objekte
1	Volkswagen AG	Logistik / Light Industrial	9,3 %	2
2	Audi AG	Logistik / Light Industrial	8,3 %	2
3	Geis Industrie-Service GmbH	Logistik / Light Industrial	7,1 %	3
4	Rudolf-Gruppe	Logistik / Light Industrial	3,6 %	4
5	Conti Temic microelectronic GmbH	Logistik / Light Industrial	2,8 %	1
6	Distriparts Deutschland GmbH	Logistik / Light Industrial	2,7 %	1
7	MAN Truck & Bus Deutschland GmbH	Logistik / Light Industrial	2,7 %	4
8	Adidas AG	Logistik / Light Industrial	2,6 %	1
9	Amm GmbH & Co. KG Spedition	Logistik / Light Industrial	2,6 %	1
10	HBPO-Gruppe	Logistik / Light Industrial	2,5 %	2

44 % der Nettomieterlöse
mit 21 Standorten

Namhafte Mieter aus den Bereichen Automotive und Logistik

Projektentwicklungspipeline

1 Erding

- 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

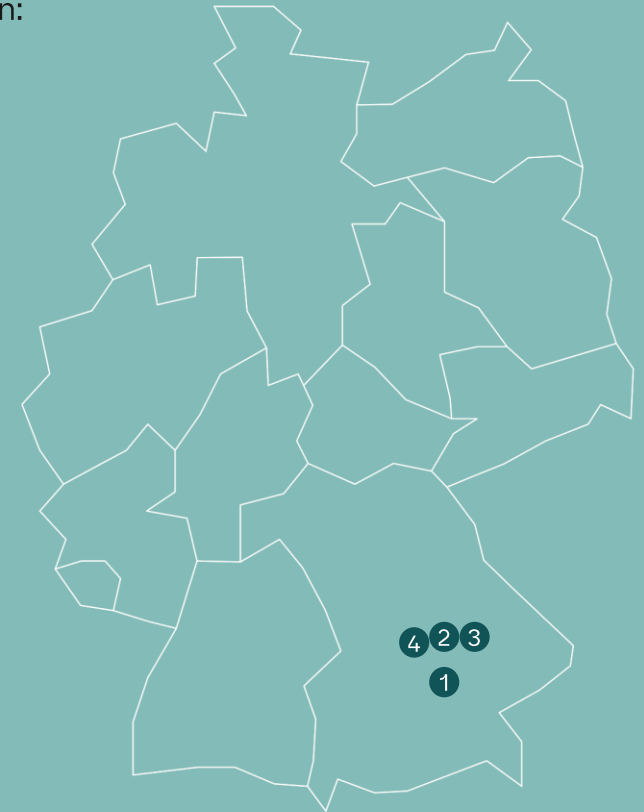
4 Neuburg a. d. Donau | Robert-Widmer-Straße

- ca. 5.000 m²
- Logistik

Finanzierung der gesamten gesicherten Entwicklungspipeline ist ohne zusätzliches Eigenkapital möglich. Zusätzliches Wachstumspotential durch Landreserven und jüngste Grundstückserwerbe.

Gesicherte Projektentwicklungs-Pipeline:

- Gesamtinvestitionen:
ca. **EUR 211 Mio.**
- Investitionen ausstehend:
ca. **EUR 146 Mio.**
- Nettomieteinnahmen p.a.:
ca. **EUR 12,8 Mio.**
- Return on Investment: **6,3 %**



„NEXT HORIZON“ Projekt in Erding – Fortschritt nach Plan

- Optimale Autobahnanbindung; nur 15 Minuten vom Flughafen München entfernt
- Flächen für verschiedene Nutzungsklassen:
 - zwei Bürogebäude mit ca. 16.000 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 von "NEXT HORIZON" erfolgreich angelaufen. Bereits 30% der geplanten Mietfläche vermarktet
- Fertigstellung des Projekts in Erding ist für das Jahr 2025 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

2025
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 allen 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



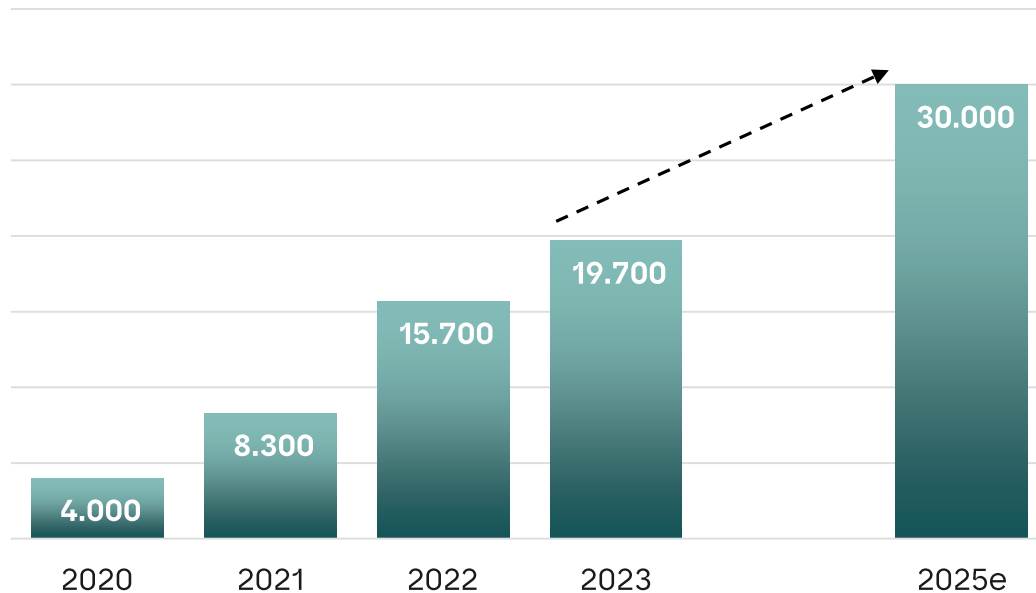
Firmenzentrale

- 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)



Neu installierte PV-Kapazität in 2023: ~ 4.000 kWp

> Damit hat sich die Gesamtkapazität der ViB gegenüber 2020 annähernd verfünffacht!

Rechnerisch entspricht dies einer jährlichen Einsparung von:

- 6.500 Tonnen CO₂ oder
- 2,5 Mio. Litern Heizöl

Weiteres Wachstum auch in den kommenden Jahren angestrebt!

Finanzkennzahlen

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (IFRS)

in TEUR	2023	2022
Bruttomieteinnahmen	86.876	93.784
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	13.001	12.965
Aufwendungen aus Betriebs- und Nebenkosten	-14.247	-13.758
Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen	-3.697	-4.532
Nettomieteinnahmen	81.933	88.459
Verwaltungsaufwand	-3.400	-3.791
Personalaufwand	-3.951	-7.918
Abschreibungen Sachanlagen	-28.951	-31.454
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	8.132	3.105
Sonstige betriebliche Erträge	411	942
<i>Nettoerlös aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</i>	<i>497.758</i>	<i>25.760</i>
<i>Restbuchwert der verkauften als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</i>	<i>-389.686</i>	<i>-25.386</i>
Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	108.072	374
Ergebnis vor Zinsen und sonstigen Finanzierungstätigkeiten	162.246	49.717

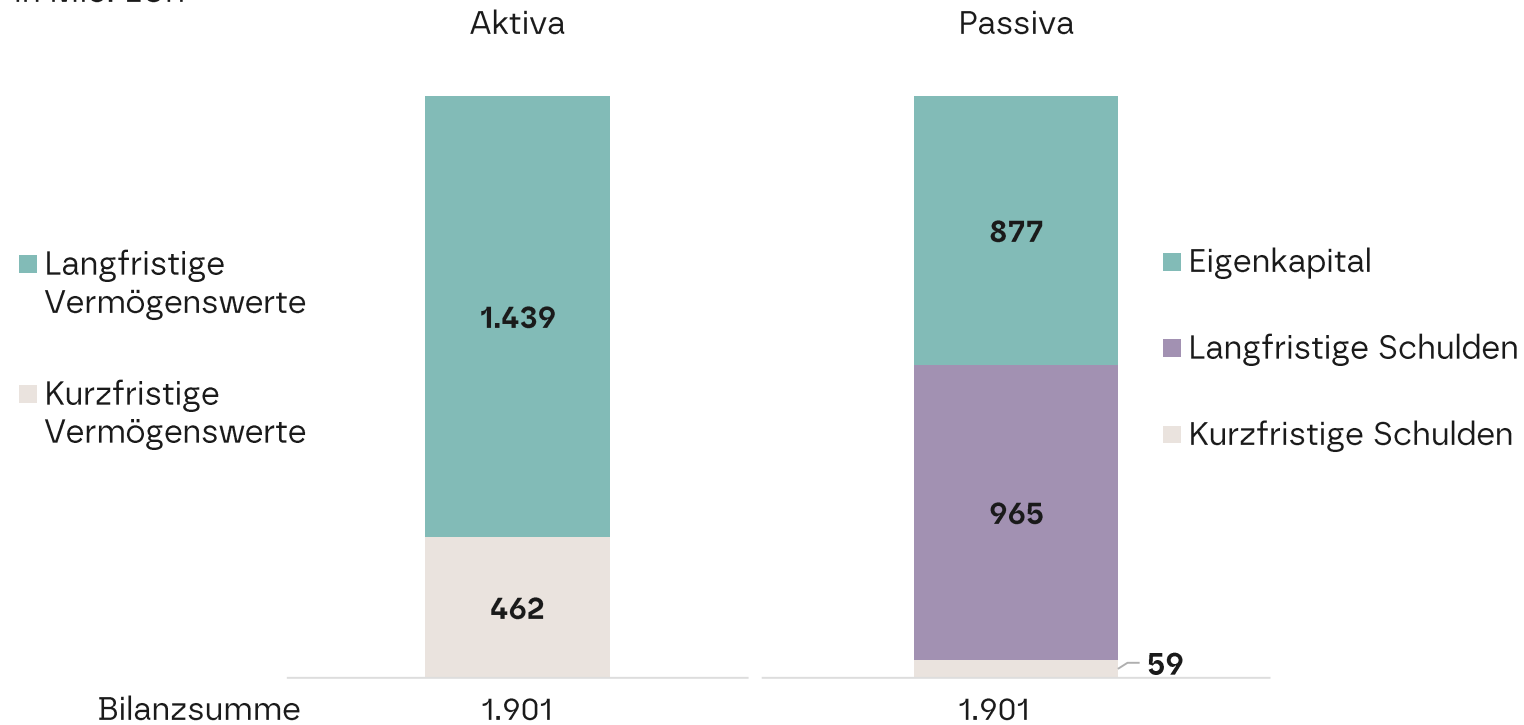
Kursiv = zur Information

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (IFRS)

in TEUR	2023	2022
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	2.842	21.518
Zinserträge	17.186	2.910
Zinsaufwand	-30.576	-12.294
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	151.699	61.851
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-4.839	-7.404
Latente Steuern	-16.022	257
Konzernergebnis	130.838	54.704
Ergebnisanteil Konzernaktionäre	129.604	53.578
Ergebnisanteil Minderheitenanteile	1.234	1.126
Verwässertes/unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	3,92	1,60

Konzernbilanz zum 31.12.2023

in Mio. EUR

**Eigenkapitalquote:**

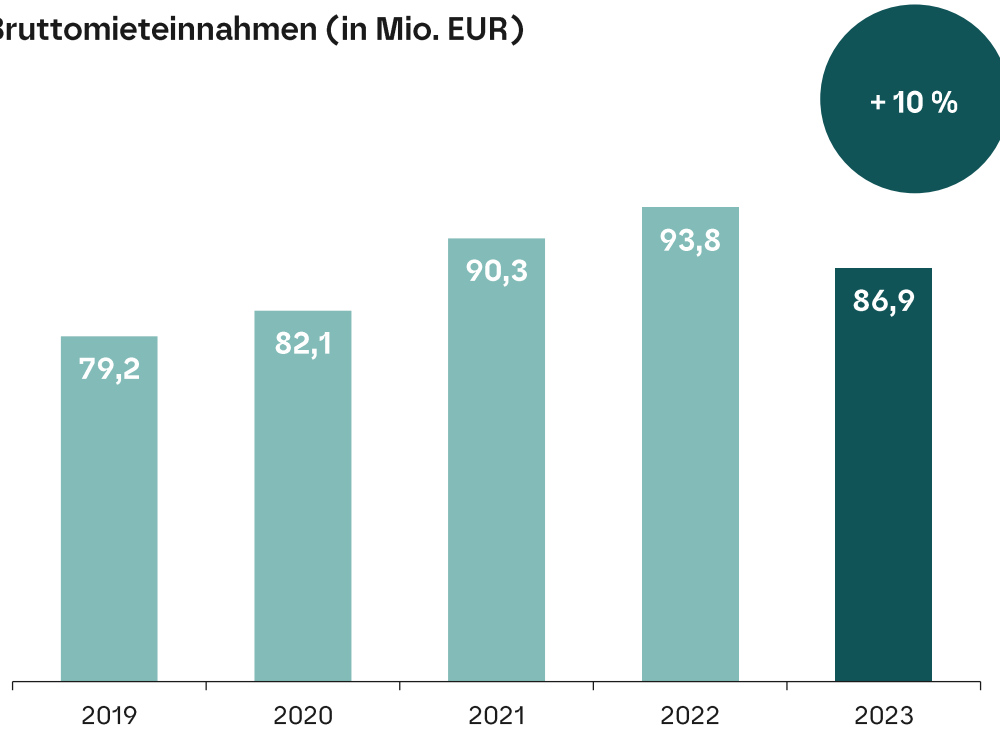
- 31.12.2023: 46,1 %
- 31.12.2022: 46,9 %

LTV:

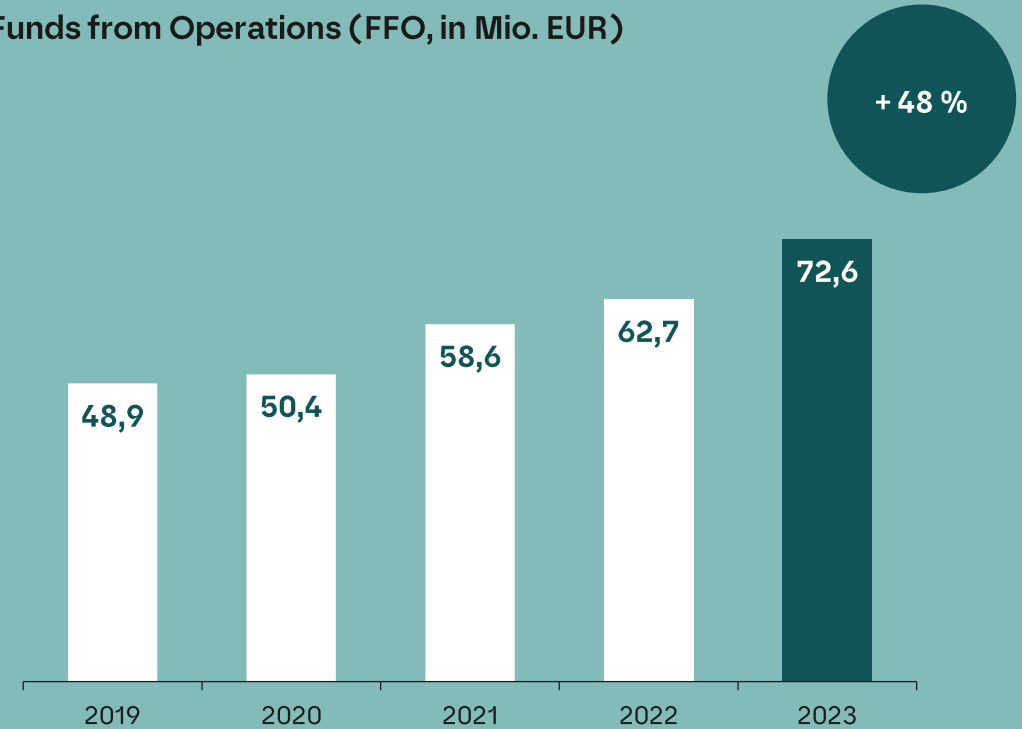
- 31.12.2023: 37,0 %
- 31.12.2022: 28,9 %

Finanzkennzahlen: 5 Jahres-Entwicklung

Bruttomieteinnahmen (in Mio. EUR)



Funds from Operations (FFO, in Mio. EUR)



Positive Entwicklung der wesentlichen Kennzahlen im 5-Jahresvergleich!

EPRA Finanzberichterstattung

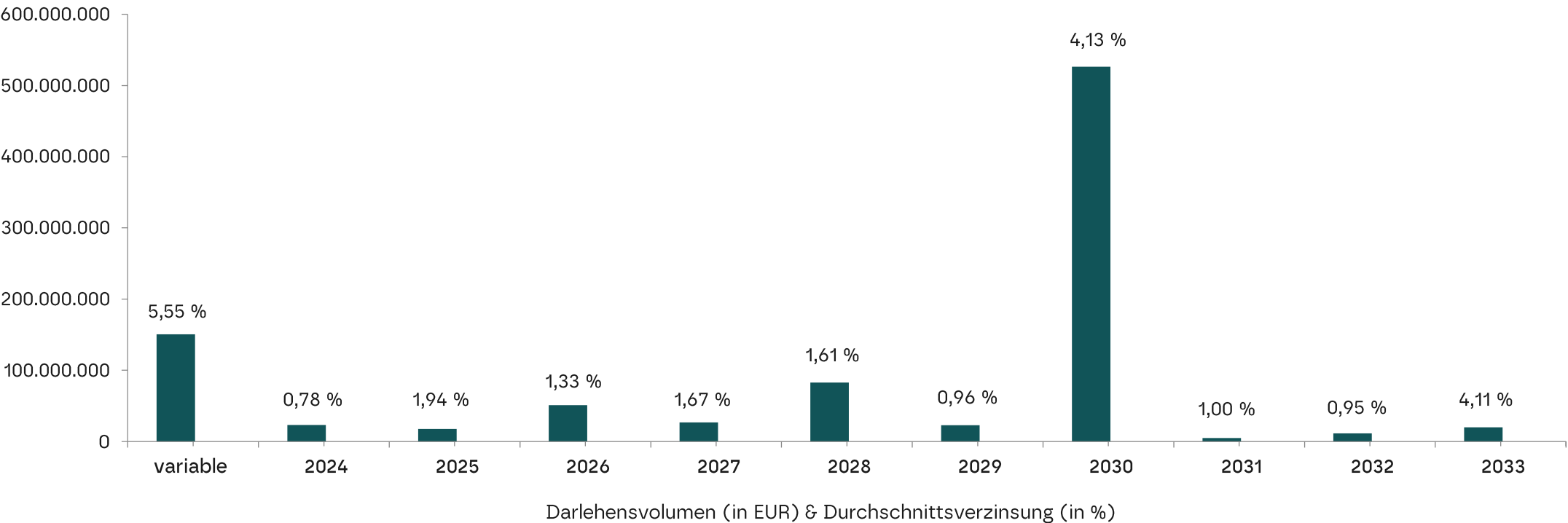
		2023	2022	Δ
EPRA-Überschuss	TEUR	58.273	57.257	1,8 %
EPRA-Überschuss je Aktie	EUR	1,76	2,03	-13,2 %
EPRA-NRV	TEUR	1.568.889	1.737.064	-9,7 %
EPRA-NRV je Aktie	EUR	47,46	52,55	-9,7 %
EPRA-NDV	TEUR	1.345.418	1.530.026	-12,1 %
EPRA-NDV je Aktie	EUR	40,70	46,29	-12,1 %
EPRA-NTA	TEUR	1.344.895	1.471.098	-8,6 %
EPRA-NTA je Aktie	EUR	40,69	44,51	-8,6 %
EPRA-Leerstandsquote	%	2,1	1,4	+0,7 Pkt.



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

Darlehensverbindlichkeiten nach Ablauf der Zinsbindung

Stand: 31.12.2023



31.12.2023: Darlehensbestand: 937 Mio. EUR, Durchschnittzinssatz: 3,66 %

Geschäftsjahr 2024 | Prognose

86,9

Bruttomieten: EUR 72-78 Mio.

72,6

FFO vor Steuern und Minderheiten: EUR 62-68 Mio.

2,1 %

Leerstandsquote niedriger einstelliger Prozentbereich

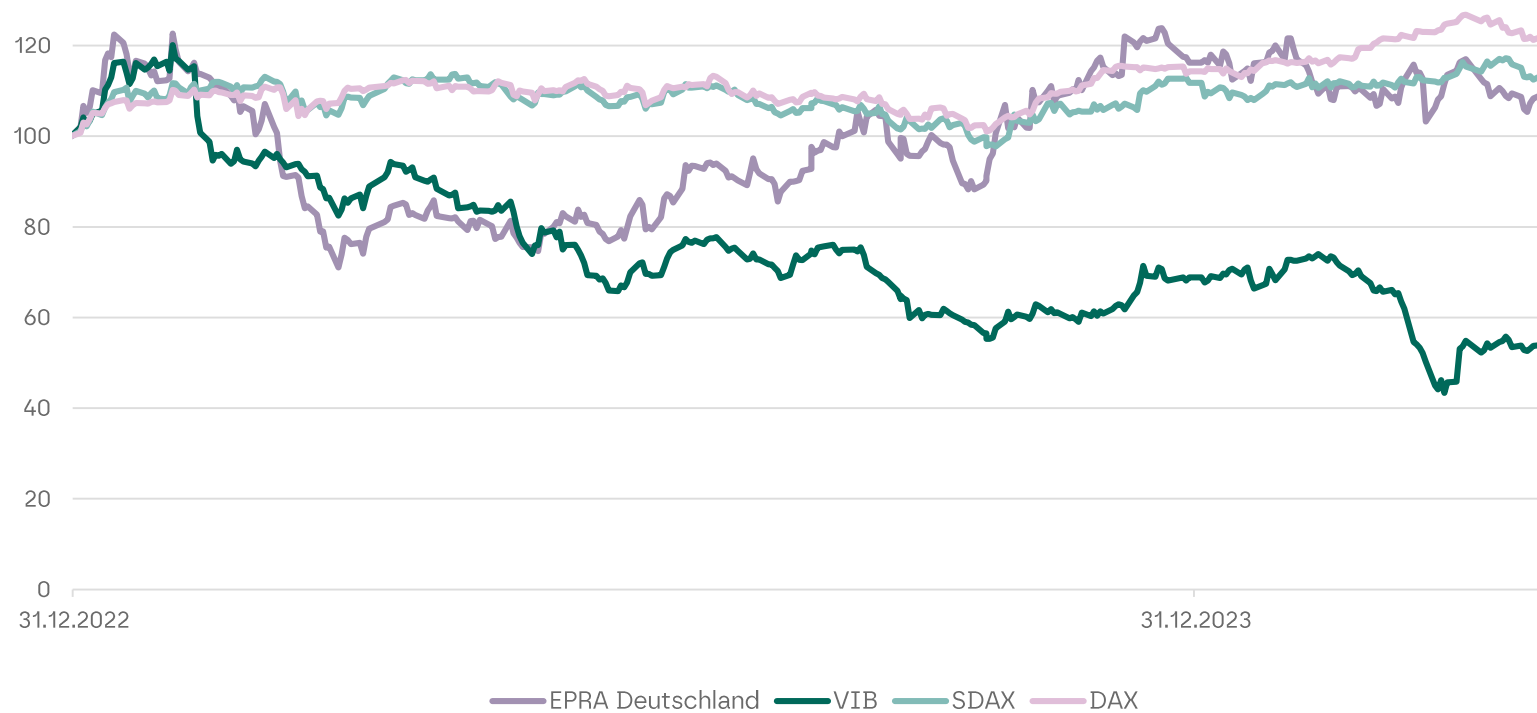
Aktie



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 (31.12.2023)	33.054.587 Stück
Jahresschlusskurs 31.12.2022	EUR 20,30
Jahresschlusskurs 31.12.2023	EUR 13,90
Jahreshöchstkurs	EUR 24,50
Jahrestiefstkurs	EUR 11,28
Durchschnittlicher Tagesumsatz 2023	29.000
Marktkapitalisierung (31.12.2023)	EUR 459 Mio.

Kursentwicklung im Vergleich mit DAX, SDAX & EPRA (01.01.2023 – 25.4.2024)



Anhang





Konzernbilanz zum 31.12.2023

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Langfristige Vermögenswerte		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.056.049	1.145.908
Sachanlagen	10.572	10.923
Anteile an assoziierten Unternehmen	84.301	17.868
Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	250.000	0
Immaterielle Vermögenswerte	37.901	43.034
Summe langfristige Vermögenswerte	1.438.823	1.217.733
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.328	2.381
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	6.322	41
Forderungen aus Steuern vom Einkommen und Ertrag	4.557	0
Sonstige Vermögenswerte	92.441	43.483
Bankguthaben und Kassenbestände	237.736	67.826
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	115.358	254.945
Summe kurzfristige Vermögenswerte	461.742	386.676
Bilanzsumme	1.900.565	1.586.409



in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	33.055	33.055
Kapitalrücklage	299.307	299.307
Gewinnrücklagen	104.150	104.150
Kumulierte Ergebnisse	406.633	277.054
Cash Flow Hedge Rücklage	1.029	0
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenes Eigenkapital	844.173	713.566
Minderheitenanteil	32.549	31.188
Eigenkapital gesamt	876.721	744.754
Langfristige Schulden		
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	887.400	583.646
Passive Latente Steuern	74.642	58.590
Pensionsrückstellung	3.070	3.192
Langfristige Schulden gesamt	965.112	645.428
Kurzfristige Schulden		
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	40.038	152.047
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	649	345
Verbindlichkeiten gegen nahestehende Unternehmen	1.626	31.088
Verbindlichkeiten ggü. Beteiligungen	2.907	2.906
Verbindlichkeiten aus Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	831
Sonstige Verbindlichkeiten	13.512	9.010
Kurzfristige Schulden gesamt	58.732	196.227
Bilanzsumme	1.900.565	1.586.409

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.