

Virtuelle ordentliche Hauptversammlung 2026

VIB Vermögen AG

am Montag, den 31. August 2026, 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 25. August 2026 (Dienstag), 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 31. August 2026.

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.

Rolf Rudzinski, Mannheim

Ich finde es eine absolute Frechheit den Aktionären gegenüber, dass die Hauptversammlung als virtuelle HV stattfindet. Kehren Sie zurück zu Präsenz HVs!!!

Dr. Bernd Appel, Reutlingen

Bitte ermöglichen Sie endlich wieder Ihren Aktionären die **persönliche Teilnahme** an Ihrer Hauptversammlung!

Dass Sie uns immer noch - seit Jahren - vom physischen Besuch der Hauptversammlung ausschliessen, ist extrem aktionärsfeindlich und unzumutbar!

Wir würden uns gern endlich wieder einen persönlichen, unmittelbaren Eindruck von der Gesellschaft und ihren Organen machen, was uns nachhaltig verwehrt wird.

Insbesondere angesichts der vorgeschlagenen weitreichenden Beschlüsse sollten Sie den Mut haben, Ihren Aktionären persönlich Rechenschaft über die Situation abzulegen.

Die Vorstände und Aufsichtsräte sollten sich nicht hinter Kameras vor den massiv geschädigten Aktionären verstecken, sondern sich in Anwesenheit der Aktionäre zu ihren Anträgen erklären und eine Generaldebatte vor Ort nicht scheuen!

Dass wir stundenlang nur vor einem Bildschirm ausharren sollen, ohne persönlichen Kontakt zu Ihren Repräsentanten, mit vielen langen Unterbrechungen und technischen Problemen, ist unwürdig und völlig unzumutbar!

Die virtuelle ordentliche VIB Hauptversammlung am 6.8.2025 hat die enormen technischen, nervtötenden Mängel einer solchen Online-Not-HV aufgezeigt:

So haben alleine in der Zeit von 10 Uhr bis 14.30 Uhr drei Pausen (10, 30 und 50 Minuten lang) von zusammen 90 Minuten, also 1 1/2 Stunden, stattgefunden! Somit bestand ein Drittel der HV bis dahin lediglich aus "Pausen"!

Dies ist völlig indiskutabel! Allein für das "Onboarding" mussten mehrere technische Unterbrechungen in Kauf genommen werden!

Etwa bei der Rede von Dr. Simon mussten erhebliche akustische Probleme wie starke Störgeräusche und Verzerrungen in Kauf genommen werden, so dass der

Verhandlungsleiter dessen Beitrag unterbrechen musste.

Auch von 16.09 Uhr bis 16.30 Uhr wurde die letztjährige virtuelle HV unterbrochen.

Auch später erfolgten immer wieder lange technische Unterbrechungen vor den einzelnen Redebeiträgen, bis jeweils wieder eine Wortmeldung aufgerufen werden konnte!

Was nützt eine Redezeitbegrenzung auf 10 Minuten, wenn vorher viel Zeit vertrödelte worden ist und vor manchem Redebeitrag 5 bis 10 Minuten benötigt werden, bis diese Sprecher zu Wort kommen können! In drei Fällen war auch keine Verbindung herstellbar. Diese Aktionäre konnten sich nicht äussern. Wie armselig!

Um unter diesen Umständen viele Stunden lang vor dem Bildschirm auszuharren, ist eine enorme Disziplin notwendig, die nur wenige Aktionäre aufbringen werden!

Die festgesetzte **Abfindungszahlung** für die (ausscheidenden) VIB Kleinaktionäre ist viel zu gering.

Das PwC Gutachten kommt auf einen Wert der Gesellschaft von 473 Millionen Euro bzw. **14,32 Euro** je VIB Aktie.

Der Wert der Branicks AG soll laut dem Gutachten 286 Millionen Euro betragen bzw. 3,43 Euro je Branicks Aktie.

Inzwischen konnte die Branicks AG allerdings äußerst knapp einer Insolvenz entgehen; wie angesichts dieses Umstandes und der bereits zum Jahreswechsel bekannten Fakten das PwC Gutachten auf einen derartigen Wert der Branicks Aktie kommen konnte, ist unverständlich.

Mittlerweile notiert die Branicks Aktie an der Börse mit ca. 0,80 Euro.

Damit kommt es zu einem Umtauschverhältnis von 4,18 Branicks Aktie für eine VIB Aktie.

Da die Branicks Aktie derzeit allenfalls mit etwa 0,80 Euro je Stück an der Börse verkäuflich ist, wird den VIB Aktionären lediglich ein Wert von **3,34 Euro** angeboten statt **14,32 Euro** je Aktie.

Diese äusserst geringe Abfindung ist völlig unzureichend und daher abzulehnen.

Aus diesem Grund notiert die VIB Aktie auch lediglich bei 6,80 Euro statt bei dem inneren Wert von 14,32 Euro und kein vernünftiger Kleinaktionär wird den Umtausch seiner wertvollen VIB Aktien zu dem vorgeschlagenen Umtauschverhältnis wünschen!

Folge der völlig verfehlten, riskanten Geschäftspolitik des Grossaktionärs ist der totale Vertrauensverlust und der extreme Kursverfall der Branicks Aktie von über 30 Euro (2006/2007) auf jetzt 0,80 Euro!

Noch im Jahr 2022 notierte die damalige DIC Asset AG Aktie noch zeitweise über 15 Euro.

Noch 2023 hat Branicks für das Jahr 2022 0,75 Euro Dividende gezahlt; inzwischen hat sie die Dividendenfähigkeit aufgrund ihrer unverantwortlichen, existenzbedrohenden Geschäftspolitik auf Jahre verspielt! Als Folge hat Branicks im Jahre 2024 einen Konzernverlust von 365,5 Millionen Euro (je Aktie von - 3,36 Euro) erlitten; eine katastrophale Entwicklung! Geprüfte Zahlen für 2025 liegen immer noch nicht vor. Um eine Insolvenz zu vermeiden, musste Branicks bereits 2024 ein StaRUG-Verfahren durchlaufen. Momentan werden die rund 580 Millionen Euro Finanzverbindlichkeiten der Branicks AG umfassend restrukturiert, um erneut einer offiziellen Zahlungsunfähigkeit zu entgehen.

Die damalige DIC Asset hat VIB viel zu teuer erworben.

2022 wurde ein Angebotspreis von 51,00 Euro für VIB Aktien gemacht, den Vorstand und Aufsichtsrat der VIB im Februar 2022 übrigens als zu niedrig abgelehnt haben. (Heute notiert VIB unter 8 Euro!)

DIC Asset hat sich mit der Übernahme der VIB unmittelbar vor Beginn der Immobilienkrise überhoben und sich in ein unverantwortliches Abenteuer mit gefährlich hoher Verschuldung gestürzt und damit ihre Existenz riskiert und ihre Aktionäre ruiniert.

Wie kann es sein, dass 2022 die VIB Aktie noch mehr als 50 Euro wert war und heute nur noch einen Wert von 14,32 Euro haben soll?

Auch die Kleinaktionäre der VIB Vermögen AG werden seit der Übernahme durch Branicks AG sehr schlecht behandelt!

Trotz "kerngesunder Bilanz" und guter Ertragslage wird von VIB erneut nur eine gesetzliche Mindest-Kümmerdividende von 0,04 Euro vorgeschlagen.

Die "positive Unternehmensentwicklung im Geschäftsjahr 2025" habe sich fortgesetzt (so die EQS-News vom 29.04.2026). Es werden 247 Objekte verwaltet, 10,1 Mrd. Euro sei der Wert der "Assets under Management" und es wurde ein Gewinn je Aktie von 2,46 Euro (Vorjahr: 1,09 Euro) erwirtschaftet. EPRA NRV je Aktie wird mit 39,63 Euro angegeben, das **Eigenkapital mit 1,04 Milliarden Euro** bei einer Eigenkapitalquote von 47,3 %. Die **Börsenbewertung** der VIB beträgt hingegen lediglich **220 Mio. Euro!**

Wenn man das Kursdesaster bei VIB sieht, könnte man meinen, die jetzt bestimmende Branicks hätte diese ebenfalls ruiniert! Früher war VIB ein äusserst solides, hochangesehenes und florierendes Unternehmen mit einer angemessenen Börsenbewertung.

Dr. Bernd Appel

Susanne Behrens, Bottrop

Sehr geehrte Damen und Herren,

als langfristig orientierte Aktionärin widerspreche ich der vereinzelt erhobenen Forderung nach einer Rückkehr zu einer reinen Präsenz-Hauptversammlung „hinter verschlossenen Türen“, die faktisch alle Aktionäre ausschließt, die beispielsweise aus Zeit- oder Gesundheitsgründen nicht die Möglichkeit haben, zum Versammlungsort zu reisen.

Ein moderner Austausch zeichnet sich aber nicht durch eine zwingende physische Präsenz an einem festen Ort aus, sondern durch die Zugänglichkeit für möglichst viele Aktionäre sowie eine zeitgemäß und transparent strukturierte Beteiligungsmöglichkeit. Ungeachtet der weiter voranschreitenden Digitalisierung sämtlicher Lebensbereiche werden die Vorteile moderner HV-Formate teilweise leider weiter verkannt.

Mit freundlichen Grüßen

Susanne Behrens

Franz Jakob, Deggendorf

Ich schlage vor, eine Dividende von 15 € je Aktie zu beschließen.

Der Rest des Bilanzgewinns ist vorzutragen. Selbst der Hauptaktionär könnte das Geld offensichtlich gut gebrauchen.

Franz Jakob

MMI Leisure + Capital Management GmbH, Düsseldorf

Sehr geehrte Mitaktionäre,

die M M I Leisure & Capital Management GmbH ist langjährige Aktionärin der VIB Vermögen AG (**VIB**).

Wir sind Antragstellerin in einem Verfahren auf gerichtliche Bestellung von Sonderprüfern. Wir werden an der Hauptversammlung 2026 teilnehmen und unterstützen die mit dem Ergänzungsverlangen der Mann Vermögensverwaltung eGbR gemäß § 122 II AktG neu aufgenommenen Tagesordnungspunkte 7 und 8, die die Geltendmachung von Ersatzansprüchen gemäß § 147 I AktG sowie die Bestellung eines besonderen Vertreters nach § 147 II AktG betreffen, in vollem Umfang.

Die jüngste Einbindung der VIB in die Restrukturierung der Konzernmutter BRANICKS Group AG (**BRANICKS**) ist leider nur die Spitze des Eisbergs. Sie ist unseres Erachtens Ausdruck eines Musters von massiven Vermögensverschiebungen zu Lasten der VIB, das seit deren Mehrheitsübernahme durch BRANICKS im Jahr 2022 zu beobachten ist und sich insbesondere an folgenden Vorgängen zeigt, die zum Teil auch Gegenstand eines Antrags auf gerichtliche Bestellung von Sonderprüfern sind:

1. € 250 Mio. an die Konzernmutter BRANICKS verliehen

Im Juli 2023 gewährte die VIB der BRANICKS ein *Upstream*-Darlehen in Höhe von zunächst

€ 200 Mio. und anschließender Erhöhung auf € 250 Mio.

Es kann unterstellt werden, dass ein unabhängiger Vorstand ein solches *Upstream*-Darlehen nicht und insbesondere nicht in dieser Höhe gewährt hätte.

Das Darlehen war nominal ursprünglich mit 9,8 % p.a. verzinst.

Die VIB vereinnahmte nur einen Bruchteil der Zinsen als Barleistung.

Die Zinsen wurden gestundet und – mutmaßlich „gezwungenermaßen“ endfällig gestellt, anstelle einer Bar-Rückzahlung erfolgte die Verrechnung mit dem Kaufpreis für das *Institutional Business*.

2. Kauf von nicht marktgängigen Fondsanteilen von der Konzernmutter BRANICKS

Im September 2023 hat die VIB 77 % der Anteile am Spezial-AIF GEG Public Infrastructure IV für ca. € 61 Mio. erworben. BRANICKS hatte schon im Vorfeld versucht, einen Dritten für den Kauf zu finden und hatte diese Beteiligung zunächst auf das eigene Buch genommen.

Die 3-Jahres-Performance dieses Fonds liegt bei (-) 40,88 %.

Bereits kurz nach Kauf der Anteile durch die VIB kam es zu einer massiven Abwertung der Anteile.

Die Akquisition führte nach unserer Auffassung zu einem Nachteil und diente nur der verdeckten Finanzierung von BRANICKS.

3. Veräußerungen auf Ebene der VIB zur Erfüllung der Verkaufsziele von BRANICKS

Im Juli 2024 hat die VIB zwölf hochwertige Logistikimmobilien ihres Kerngeschäfts für einen Gesamtpreis von € 309 Mio. an die P3 Logistic Parks veräußert.

Der rechnerische Kaufpreisfaktor von 15,90 blieb deutlich hinter dem Marktniveau von 22,73 bis 25,64 zurück.

Nur aufgrund dieser Transaktion konnte BRANICKS einen „Erfolg“ vermelden und insinuieren, mit ihren Verkaufszielen auf Kurs zu sein. Die Differenz trägt unsere Gesellschaft.

4. Überzahlung beim Erwerb von Objektgesellschaften von der Konzernmutter BRANICKS

Im Geschäftsjahr 2024 erwarb die VIB drei Büroimmobilienpakete für mindestens rund € 449 Mio. Ein durch die Antragstellerinnen im gerichtlichen Verfahren auf Bestellung von Sonderprüfern durch die Antragstellerinnen beauftragter Sachverständiger ermittelte, gerechnet auf die erworbenen Anteile, dagegen nur einen Wert von € 243,0 Mio. Die VIB hat den Ankauf der Objektgesellschaften offenbar deutlich überzahlt.

Im Geschäftsjahr 2025 hat die VIB wiederholt Objektgesellschaften von BRANICKS erworben – zu einem Gegenwert von € 453 Mio. Die Angemessenheit des Kaufpreises bezweifeln wir.

5. Erwerb des Fondsgeschäfts der Konzernmutter BRANICKS zum 45 (!) -fachen des Jahresertrags

Im Juli 2025 hat die VIB das bereits erkennbar rückläufige Geschäftsfeld *Institutional Business* vollständig von BRANICKS für € 360 Mio. übernommen – und das bei einem FFO von lediglich € 8 Mio. Beahlt wurde durch Verrechnung mit der offenen Forderung aus dem *Upstream*-Darlehen sowie einem *Vendor-Loan* von BRANICKS über € 43 Mio. Ein im gerichtlichen Verfahren auf Bestellung eines Sonderprüfers durch die Antragstellerinnen beauftragter Sachverständiger hält den Kaufpreis für unplausibel und beziffert den realistischen Wert des *Institutional Business* (ohne Nettovermögen) auf allenfalls € 115 bis 162 Mio. (!) und damit deutlich weniger als die Hälfte des tatsächlich gezahlten Preises.

Auch hiermit liegt unserer Auffassung nach eine erhebliche Vermögensverschiebung zu Lasten der VIB vor.

6. Abschluss eines BGAVs zur Unterstützung der Restrukturierung der Konzernmutter

Der Abschluss des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags (**BGAV**) mit der DIC Real Estate Investments GmbH & Co. KGaA (**DIC REI**) Anfang 2026 diene offensichtlich allein der Ermöglichung des weiteren Zugriffs von BRANICKS und deren Gläubigern auf die Vermögenswerte der VIB – also auf die Vermögenswerte von uns Aktionären!

Spätestens die veröffentlichte Restrukturierungsdokumentation belegt, dass der BGAV von Beginn an Baustein der Gläubigerarchitektur war, um vollen Zugriff auf die VIB zu erhalten.

Dass der BGAV ein relevantes Instrument für die Restrukturierung von BRANICKS ist, ergibt sich aus einer *Market Update Presentation* vom 30.07.2026 von BRANICKS.

Die BRANICKS-Gläubiger haben die Eintragung des BGAV zur Bedingung für die weitere Finanzierung und die Anmeldung des BGAV zur Bedingung für die Zustimmung zur Änderung der Anleihebedingungen gemacht.

Die Verknüpfung des BGAV mit der BRANICKS-Restrukturierung von Anfang an ist evident. Es fragt sich, weshalb der Vorstand von dem vertraglichen Rücktrittsrecht aus § 6 II BGAV bis heute keinen Gebrauch gemacht hat. Welchen Vorteil hat unsere VIB von diesem Vertrag, der es rechtfertigt, auf diese Ausstiegstür zu verzichten?

Der BGAV sichert BRANICKS für die Restrukturierung Zugriff auf die Vermögenswerte der VIB. Der Vorteil der VIB hieraus ist für uns nicht ersichtlich.

7. Refinanzierung zu *distressed*-Zinssätzen zur Ermöglichung der Finanzierung der Konzernmutter

Die VIB wies zum 31.12.2025 einen LTV von 43 % und einen Bilanzgewinn von € 555 Mio. aus.

Nunmehr refinanzierte die VIB € 60 Mio. zu einem Zinssatz von 10 % plus Gebühren.

Im PwC-Gutachten zum BGAV – von VIB und DIC REI gemeinsam beauftragt – waren für VIB rund 5 % (besichert) bzw. 6 % (unbesichert) als Sollzinssätze für Finanzierungen angesetzt.

Unser Aufsichtsrat hält die Refinanzierung zu 10 % dennoch für „marktüblich“.

Diese Differenz von 4 bis 5 Prozentpunkten entspricht rund € 2,4 bis 3 Mio. Schaden pro Jahr. Der Tagesordnungspunkt 7 dient der Geltendmachung u.a. dieser Schäden.

8. Der neue VIB-Aufsichtsrat stand schon vor der Wahl fest – Vereinbarung mit BRANICKS-Gläubigern

DIC hat selbst (!) veröffentlicht, dass die Restrukturierungsvereinbarungen die Besetzung des VIB-Aufsichtsrats mit den Herren Dr. Conradi, Dr. Danne und Overath vorsehen und DIC verpflichtet ist, genau diese Wahlvorschläge einzureichen. Conradi und Danne beraten BRANICKS laufend gegen Honorar, diese Beratung soll weiterlaufen, und beide sollen zusätzlich in den BRANICKS-Aufsichtsrat. Overath sitzt bereits in den Aufsichtsräten von BRANICKS und DIC REI.

Wer den Aufsichtsrat wählt, sollte das wissen.

Allein die in den Punkten 4 und 5 bezifferten Differenzen summieren sich auf über € 400 Mio. – das sind mehr als € 12 je VIB-Aktie. Zum Vergleich: Die Abfindung in BRANICKS-Aktien ist derzeit insgesamt unter € 3,50 wert.

Die vorstehend geschilderten Vorgänge zeigen nach unserer Auffassung ein durchgehendes Muster eklatanter Pflichtverletzungen der Organe zu Lasten der VIB, das mit der aktuellen Einbindung in die Restrukturierung der BRANICKS seine bislang jüngste Ausprägung gefunden hat.

Die rückhaltlose Aufklärung und Durchsetzung der hieraus resultierenden Ansprüche durch einen besonderen Vertreter unterstützen und empfehlen wir mit unserer Zustimmung zu den Tagesordnungspunkten 7 und 8 ausdrücklich.

Was Ihr JA zu den Tagesordnungspunkten 7 und 8 bewirkt:

Keinerlei (Vor-)Verurteilung – sondern die Geltendmachung berechtigter Ansprüche durch einen besonderen Vertreter: einen renommierten, unabhängigen Rechtsanwalt, der die genannten Geschäfte mit Zugriff auf die auftragsbezogenen Unterlagen und das Personal der Gesellschaft eigenständig prüft und Ansprüche durchsetzt.

Das Verfahren zur gerichtlichen Bestellung von Sonderprüfern, das wir mitbetreiben, läuft von der Beschlussfassung über die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen und der Bestellung eines besonderen Vertreters unabhängig weiter – es betrifft andere Sachverhalte.

Die gesetzliche Kernfrage ist einfach:

Hätte ein ordentlicher Geschäftsleiter einer unabhängigen Gesellschaft dieselben Geschäfte zu denselben Bedingungen abgeschlossen – und wenn nein, sollten die VIB-Aktionäre dies einfach so hinnehmen?

Diesmal entscheiden die außenstehenden Aktionäre:

Nach unserer Rechtsauffassung unterliegen BRANICKS und DIC REI bei den Tagesordnungspunkten 7 und 8 einem Stimmverbot (§ 136 AktG), denn es geht um Ansprüche der Gesellschaft auch gegen sie. Wir werden den Versammlungsleiter auf dieses Stimmverbot hinweisen. Dann kommt es allein auf uns Aktionäre an. Stimmen können elektronisch über die von der Gesellschaft vorgesehenen Wege abgegeben werden.

Sonstiges:

Darüber hinaus empfehlen wir, den Tagesordnungspunkten 3 und 4 (Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat) sowie den unter Tagesordnungspunkt 6 zur Wahl stehenden Aufsichtsratskandidaten – auch betreffend den Gegenantrag der DIC Real Estate Investments GmbH & Co. KGaA vom 13.08.2026 – die Zustimmung zu verweigern. Auch der unter Tagesordnungspunkt 5 vorgeschlagenen Wahl der BDO zur Abschlussprüferin sollte nicht zugestimmt werden, da diese zugleich Abschlussprüferin der BRANICKS ist.

M M I Leisure & Capital Management GmbH
