

1. Halbjahr 2026

Das Powerhouse für Logistik und Büro

Unternehmenspräsentation

Das Powerhouse für Logistik und Büro

Eine Strategie – zwei Segmente: Expertise in renditestarken Gewerbeimmobilien

Commercial Portfolio

Immobilienmanagement
im Eigenbestand

Institutional Business

Immobilienmanagement für
Institutionelle Investoren

In drei Jahrzehnten zum erfolgreichen Entwickler, Bestandshalter und
Asset Manager von Immobilien der Assetklassen Logistik & Light Industrial
und Büro – im Eigenbestand und für institutionelle Investoren!

240 Objekte

98 Eigenbestand,
142 Institutional Business
Vermietungsquote:
88,5 % / 91,2 %

EUR 495 Mio.

Annualisierte Mieterlöse

EUR 94 Mio. Eigenbestand,
EUR 401 Mio. Institutional Business

EUR 9,7 Mrd.

Portfoliowert

EUR 1,8 Mrd. Eigenbestand,
EUR 7,9 Mrd. Institutional Business

>30 Jahre

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

Commercial Portfolio

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



Mieterlöse



Institutional Business

Transact

- Akquisition passender Objekte, um sie zum richtigen Zeitpunkt wertsteigernd zu veräußern

Operate

- Aktives Management der jeweiligen Fondsprodukte auf Basis der Anlagestrategie

Develop

- Entwicklung einzelner Investments und Immobilien mit Zustimmung der Anleger

Match

- Konzipierung innovativer Produkte für institutionelle Investoren

Immobilien-Managementenerträge



Zwei Ertragsquellen sichern stabile Funds from Operations (FFO)

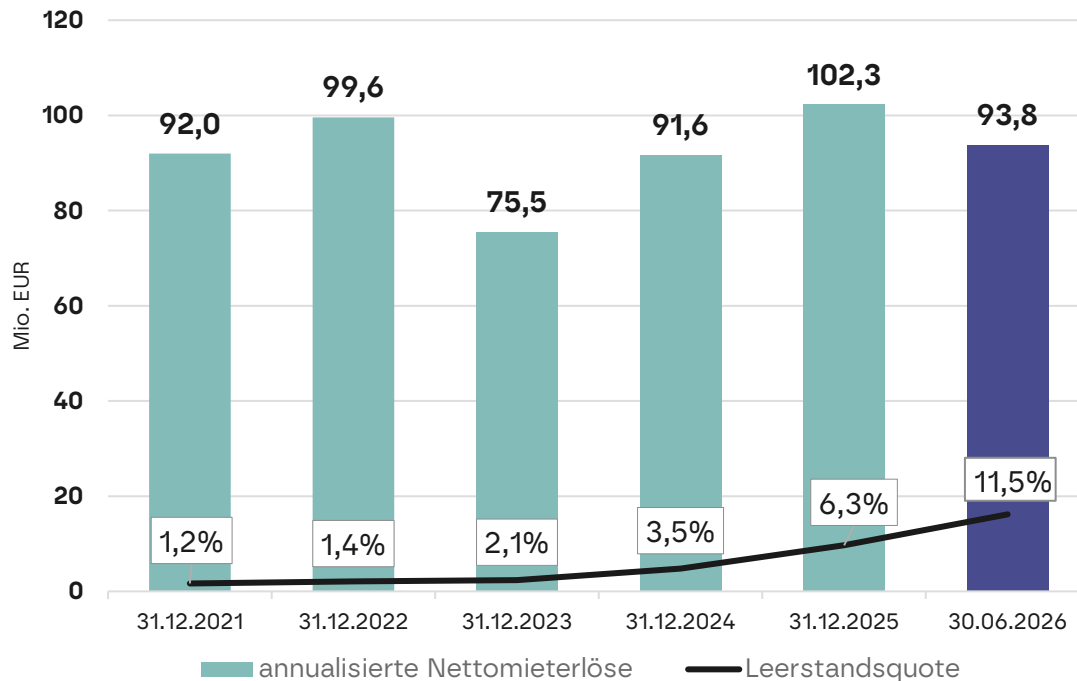


Investmenthighlights für nachhaltige Wertgenerierung für alle Stakeholder

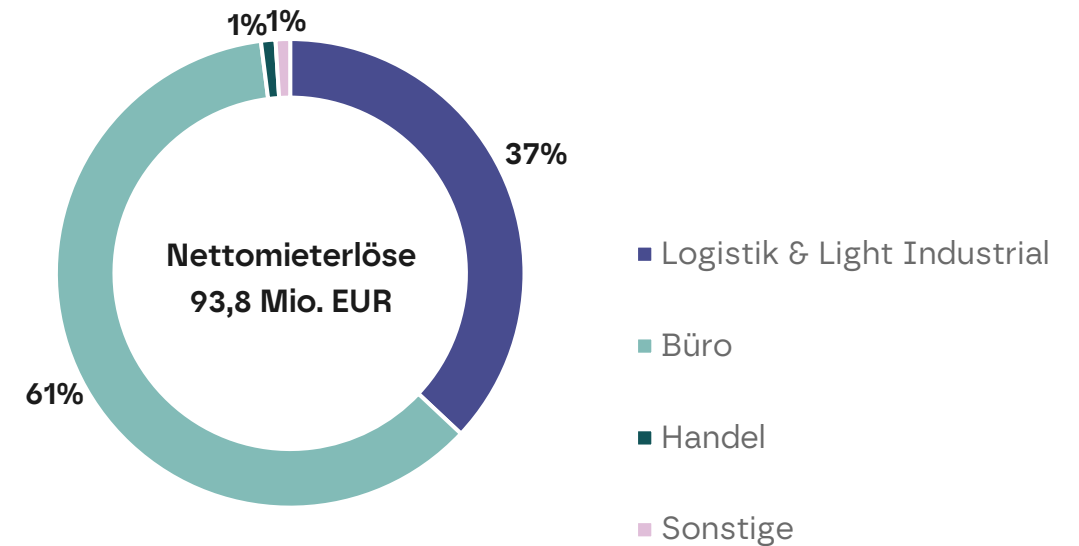
- **ViB als führendes Investmenthaus** im Bereich Commercial Portfolio und Institutional Business am Markt etabliert
- **Resilientes Geschäftsmodell** durch Diversifizierung im Segment Commercial Portfolio - Assetklasse Büro als zweiten Ertragsbringer etabliert
- **Assetklasse Logistik & Light Industrial bleibt ein bedeutendes Standbein** mit hervorragendem Track Record und fortgesetztem Projektentwicklungsgeschäft
- **Geschäftsbereich Institutional Business** als weiterer Wachstumsbaustein etabliert
- **Partnerschaft mit Branicks** als Mehrheitseigentümer schafft substantielle Synergiepotenziale
- Wertgenerierung durch **aktives Inhouse Assetmanagement**
- **Solide Bilanz und Finanzierungsstruktur** sichern zukünftige Erträge

Immobilienportfolio: Commercial Portfolio

Entwicklung der annualisierten Nettomieterlöse und Leerstandsquote



Branchenanteil an den annualisierten Nettomieterlösen im Eigenbestand (30.6.2026)



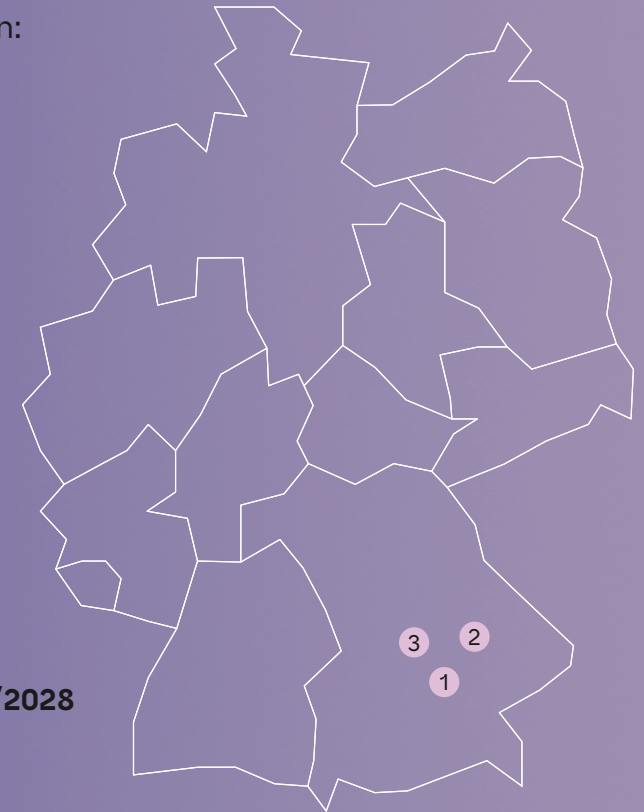
Laufende Projektentwicklungen im Bereich Logistik

- 1 **Erding | „GreenBiz Park“**
 - Eigenentwicklung bis 2027/2028
 - ca. 79.000 m² (gesamt)
 - ca. 64.000 m² Light Industrial -> davon 100% vermarktet
 - ca. 15.000 m² Büro / gewerbliche Nutzung -> davon 12.000 m² vermarktet
- 2 **Großmehring | „InterPark“**
 - ca. 3.000 m²
 - Light Industrial
- 3 **Neuburg a. d. Donau | Robert-Widmer-Straße**
 - ca. 5.000 m²
 - Logistik

Finanzierung der gesamten 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 %**
- Fertigstellung: **2027/2028**



„GreenBiz Park“ Projekt in Erding jetzt zu 96 % vorvermietet

- Optimale Autobahnanbindung; nur 15 Minuten vom Flughafen München entfernt
- Flächen für verschiedene Nutzungsklassen:
 - vier Gewerbehallen mit Flächen zwischen 4.000 m² und 30.000 m²
 - ca. 15.000 m² für Büroflächen bzw. gewerbliche Nutzung
- Elektromobilität wurde gezielt über ein Parkhaus mit einem Konzept für die Installation von Ladestationen umgesetzt
- Vermarktung des „GreenBiz Park“ sehr erfolgreich verlaufen - bereits 96% der Mietfläche vermarktet.
- Fertigstellung des Projekts ist für das Jahr 2027/2028 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

2027/2028

voraussichtliche Fertigstellung



Immobilienportfolio: Institutional Business

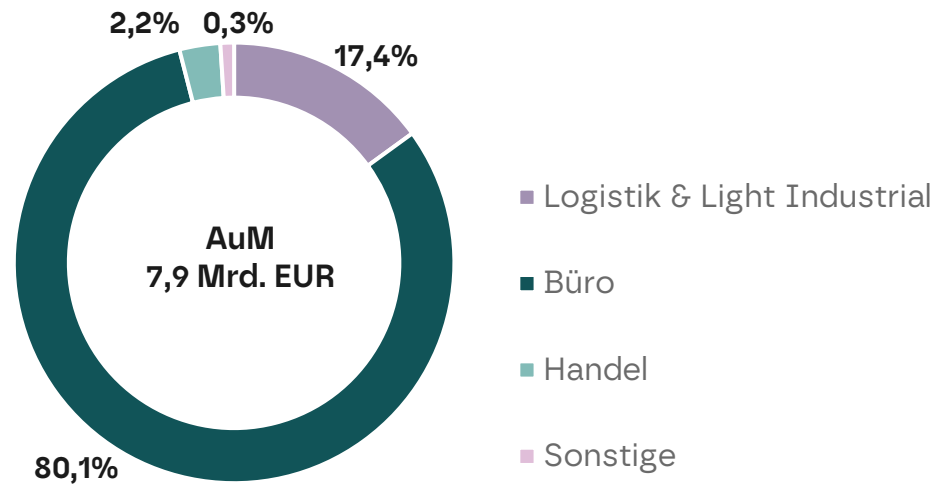
Institutional Business (IBU) signifikant ausgebaut

Erfolgreiches Management von Immobilien institutioneller Investoren

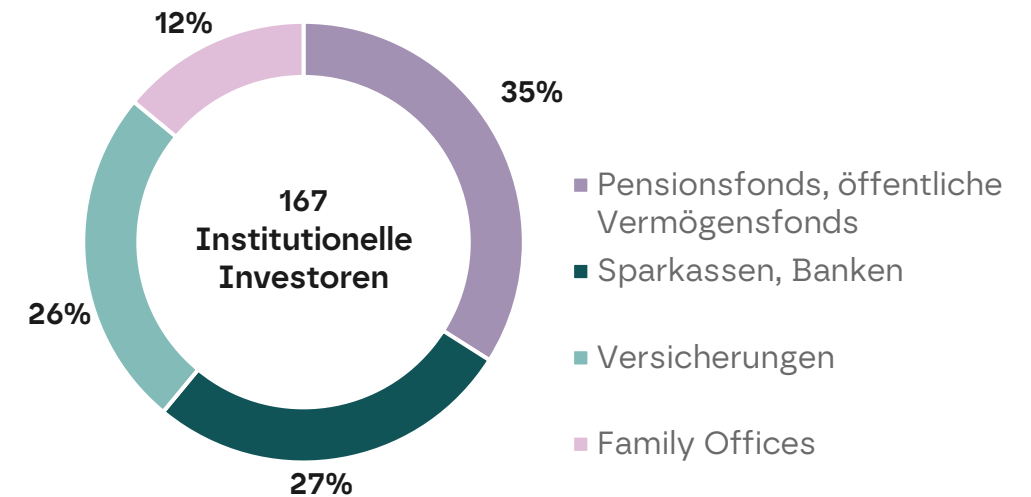
- Portfoliowert (Assets under Management) zum 30.6.2026 bei **7,9 Mrd. EUR** (31.12.2025: 8,3 Mrd. EUR)
 - **142 Objekte** (31.12.2025: 147 Objekte)
 - **2,5 Mio. qm vermietbare Fläche** (31.12.2025: 2,6 Mio. qm)
- Managementerträge steigen auf **19,1 Mio. EUR** (1. HJ 2025: 3,3 Mio. EUR).
- Leistungsspektrum umfasst
 - Setup- und Transaktions-Fees für die Strukturierung von Investments und Transfers
 - Fees für das laufende Asset Management
 - Development Fees für laufende Wertsteigerungsmaßnahmen
 - Performance Fees bei Erreichen definierter Ziele



Assets under Management (AuM) nach Assetklassen (30.6.2026)



Investmentpartner (30.6.2026)



Das Gesamtportfolio lässt sich in 29 unterschiedliche Vehikel aufteilen:

- 16 Pool Funds insgesamt 5,2 Mrd. EUR
- 8 Club Deals insgesamt 1,5 Mrd. EUR
- 5 Einzelmandate insgesamt 1,2 Mrd. EUR

Ausbau des IBU-Geschäfts sichert langfristig planbare und hohe Immobilienmanagementenerträge

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 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



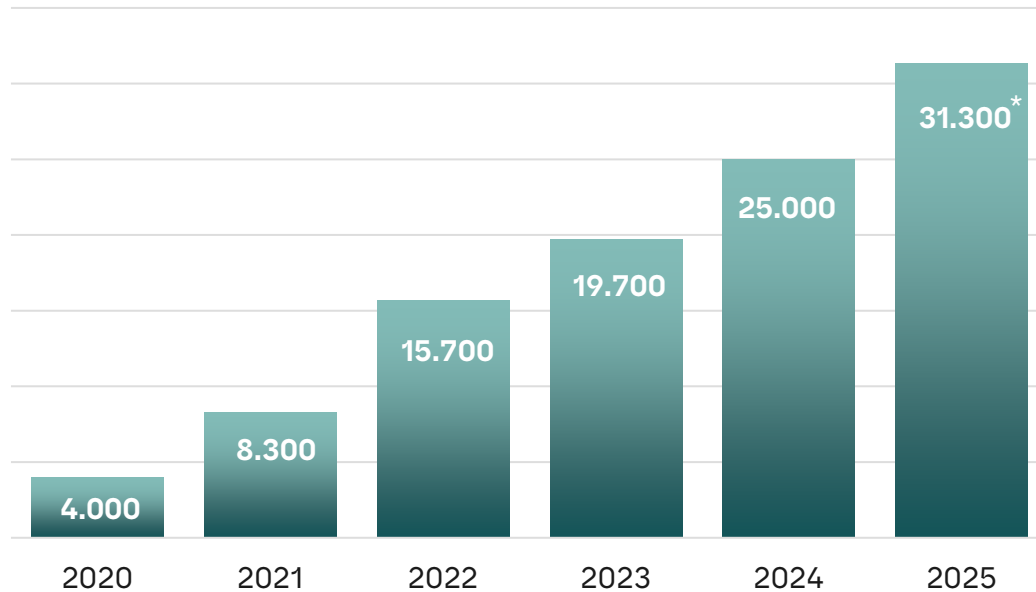
Firmenzentrale

- Hohe Energieeffizienz des Gebäudes > seit 2021 CO₂-neutral
- Auszeichnung als blühender Betrieb der bayerischen Staatsregierung



Moderne PV-Anlagen reduzieren Schadstoffbelastung und gewährleisten nachhaltigen Umgang mit fossilen Brennstoffen

Installierte Photovoltaikkapazität im ViB-Konzern (in kWp, 31.12.2025)



* Bestandsimmobilien des ViB-Konzerns inkl. veräußerter Objekte

Neu installierte PV-Kapazität in 2025: ~ 6.300 kWp

- > Damit hat sich die Gesamtkapazität gegenüber 2020 nahezu verachtfacht!
- > Der Kapazitätsaufbau in 2025 wurde im Wesentlichen auf neu fertiggestellten Projektentwicklungen im GreenBiz-Park in Erding realisiert.

Rechnerisch entspricht die Kapazität zum 31.12.2025 einer jährlichen Einsparung von:

- > 10.500 Tonnen CO₂ oder
- > 4,1 Mio. Litern Heizöl oder
- > der Versorgung von 7.000 Vier-Personenhaushalten mit Strom

Das vor 5 Jahren ausgerufene Langfristziel von 30.000 kWp Photovoltaikkapazität wurde erreicht

Finanzkennzahlen

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (IFRS)

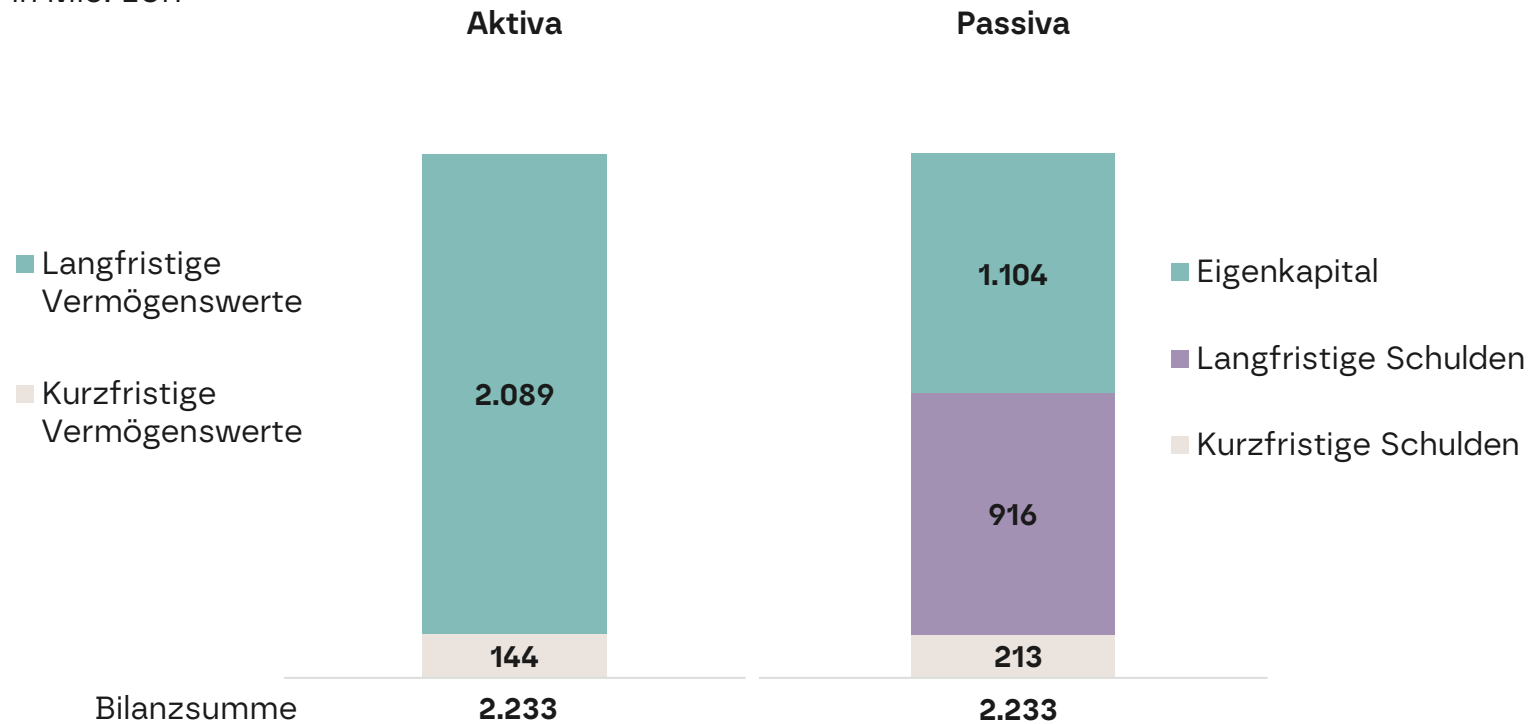
in TEUR	1. HJ 2026	1. HJ 2025
Bruttomieteinnahmen	46.766	50.182
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	12.836	9.647
Aufwendungen aus Betriebs- und Nebenkosten	-13.512	-10.326
Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen	-5.220	-4.987
Nettomieteinnahmen	40.870	44.516
Verwaltungsaufwand	-20.846	-3.239
Personalaufwand	-3.378	-1.504
Abschreibungen	-22.386	-17.210
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	19.131	3.310
Sonstige betriebliche Erträge / sonstige betriebliche Aufwendungen	-102	-7.883
<i>Nettoerlös aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</i>	<i>16.011</i>	<i>63.883</i>
<i>Restbuchwert der verkauften als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</i>	<i>-12.831</i>	<i>-49.109</i>
Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	3.180	14.774
Ergebnis vor Zinsen und sonstigen Finanzierungstätigkeiten	16.469	32.764

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (IFRS)

in TEUR	1. HJ 2026	1. HJ 2025
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	250	0
Zinserträge	1.566	19.450
Zinsaufwand	-14.943	-14.727
Ergebnis vor Steuern	3.342	37.487
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-7.180	-4.642
Latente Steuern	6.411	-2.104
Konzernergebnis	2.573	30.741
Ergebnisanteil Konzernaktionäre	987	26.448
Ergebnisanteil Minderheitenanteile	1.586	4.293
FFO (Funds from Operations)	24.091	47.798
FFO per share	0,73	1,45

Konzernbilanz zum 30.6.2026

in Mio. EUR

**Eigenkapitalquote:**

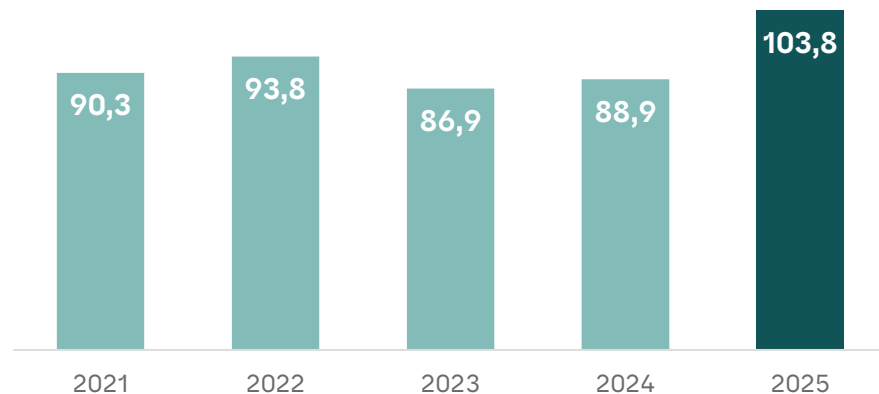
- 30.6.2026: 49,4 %
- 31.12.2025: 47,3 %

LTV:

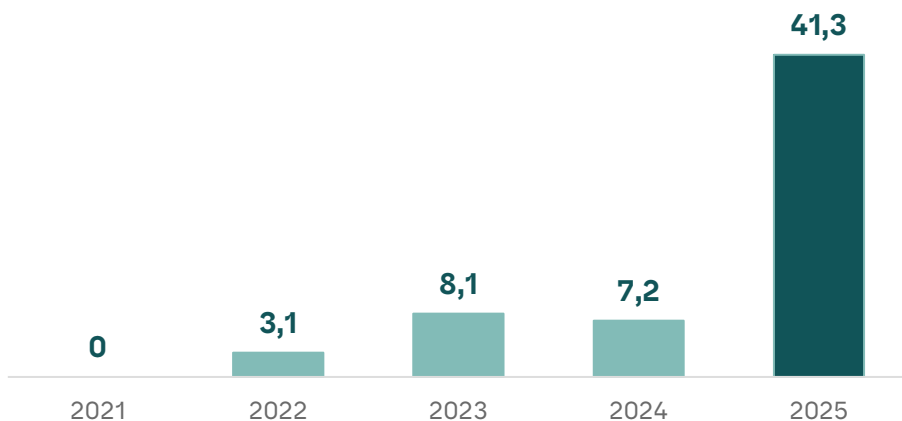
- 30.6.2026: 41,2 %
- 31.12.2025: 43,0 %

Finanzkennzahlen: 5 Jahres-Entwicklung

Bruttomieteinnahmen (in Mio. EUR)

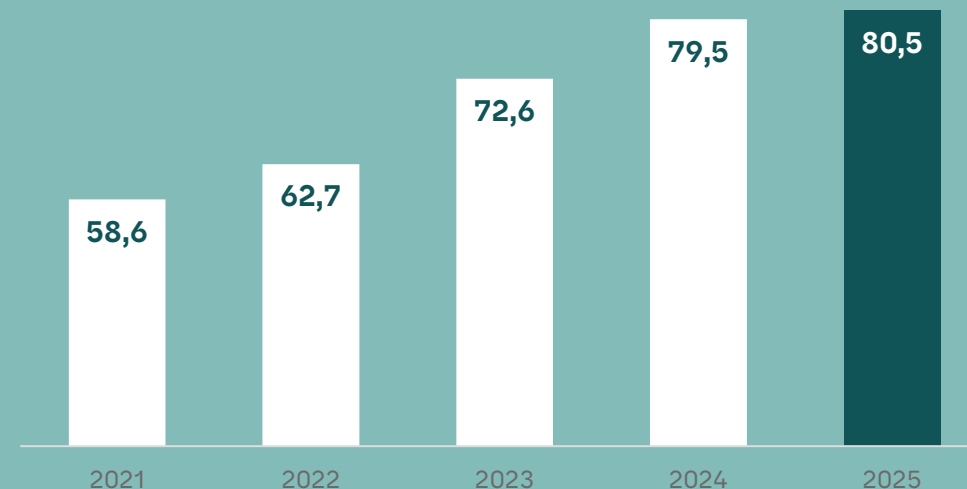


Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren (in Mio. EUR)



Funds from Operations (FFO, in Mio. EUR)

+ 37 %



Wachstum bei Bruttomieten, Immobilienverwaltungsgebühren und Funds from Operations (FFO)

EPRA-Finanzberichterstattung

		1. HJ 2026	1. HJ 2025	Δ
EPRA-Überschuss	TEUR	18.539	36.374	-49,0 %
EPRA-Überschuss je Aktie	EUR	0,56	1,10	-49,1 %

		30.6.2026	31.12.2025	Δ
EPRA-NRV	TEUR	1.340.643	1.309.996	+2,3 %
EPRA-NRV je Aktie	EUR	40,56	39,63	+2,3 %
EPRA-NDV	TEUR	927.662	876.279	+5,9 %
EPRA-NDV je Aktie	EUR	28,06	26,51	+5,9 %
EPRA-NTA	TEUR	775.327	730.120	+6,2 %
EPRA-NTA je Aktie	EUR	23,46	22,09	+6,2 %
EPRA-Leerstandsquote	%	11,5	6,3	+5,2 Pkt.



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

Gudiance 2026: Stabile Ertragslage sichert langfristigen Erfolg der ViB Vermögen AG

103,8

Bruttomieteinnahmen: 85 - 95 Mio. EUR

41,3

Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren: 53 - 63 Mio. EUR

80,5

FFO (Funds from Operations): 60 - 70 Mio. EUR

Stabile Ertragsentwicklung in den Segmenten Commercial Portfolio und Institutional Business

Aktie

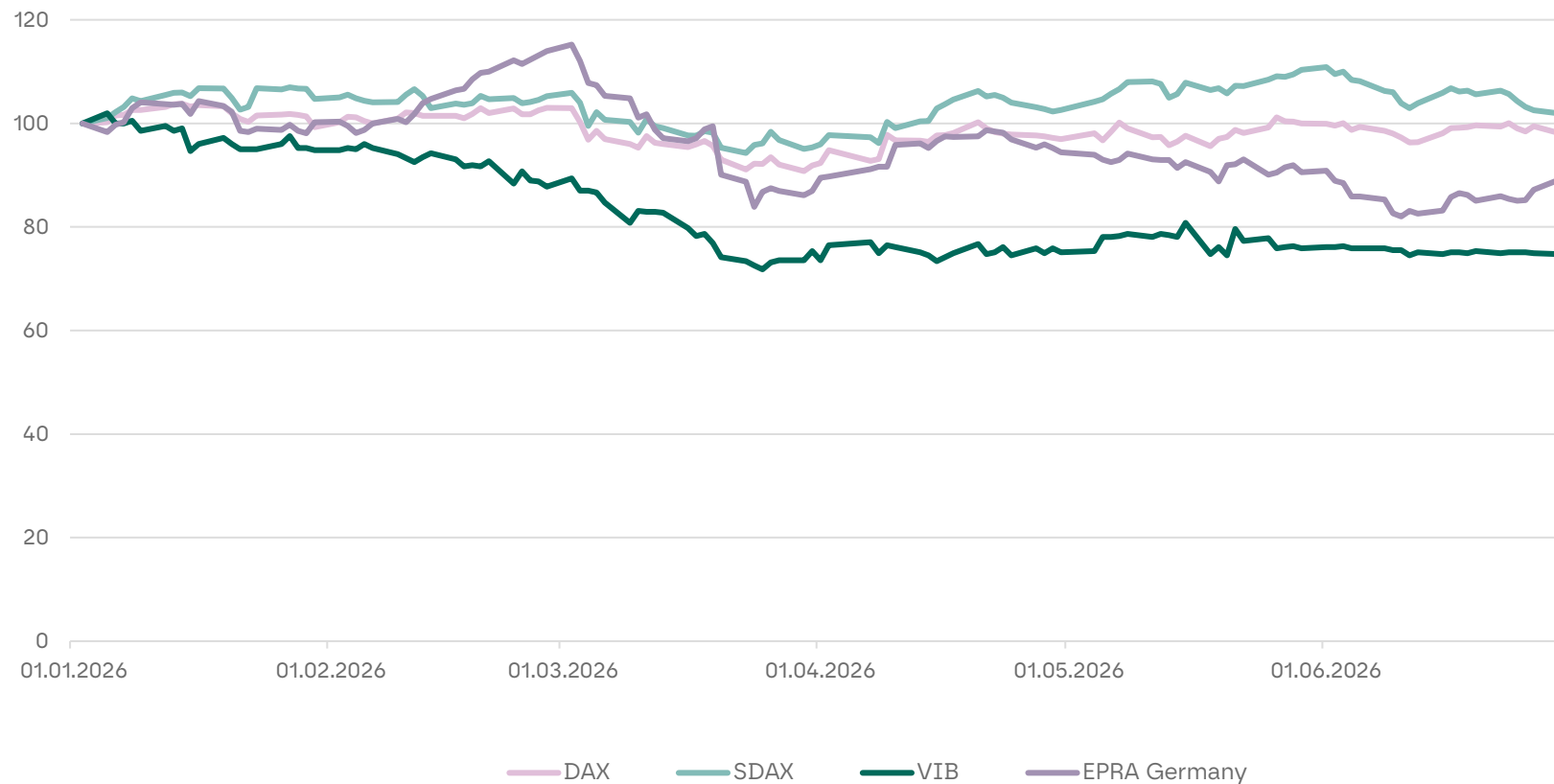


VIB-Aktie

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 (31.12.2025)	33.054.587 Stück
Schlusskurs 30.6.2026	EUR 7,64
Schlusskurs 31.12.2025	EUR 10,25
Marktkapitalisierung 30.6.2026	EUR 253 Mio.
Marktkapitalisierung 31.12.2025	EUR 339 Mio.

Kursentwicklung im Vergleich mit DAX, SDAX & EPRA Index Deutschland (01.01. – 30.6.2026)



Anhang



Konzernbilanz zum 30.6.2026

in TEUR	30.6.2026	31.12.2025
Langfristige Vermögenswerte		
Geschäfts- oder Firmenwert	275.905	275.905
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.514.565	1.526.570
Sachanlagen	6.750	6.971
Anteile an assoziierten Unternehmen	100.803	100.592
Beteiligungen	10.983	10.963
Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	60.604	0
Immaterielle Vermögenswerte	119.247	126.837
Summe langfristige Vermögenswerte	2.088.857	2.047.838
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	21.914	22.323
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	6.171	3.054
Forderungen aus Steuern vom Einkommen und Ertrag	576	11.588
Sonstige Vermögenswerte	22.607	17.607
Bankguthaben und Kassenbestände	18.847	15.957
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	73.683	79.829
Summe kurzfristige Vermögenswerte	143.798	150.358
Bilanzsumme	2.232.655	2.198.196



in TEUR	30.6.2026	31.12.2025
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	33.055	33.055
Kapitalrücklage	299.307	299.307
Gewinnrücklagen	133.150	104.126
Cash Flow Hedges	617	699
Kumulierte Ergebnisse	522.796	521.809
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	988.925	958.996
Minderheitenanteil	114.730	81.560
Eigenkapital gesamt	1.103.655	1.040.556
Langfristige Schulden		
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	842.398	863.492
Passive latente Steuern	70.901	77.312
Pensionsrückstellungen	3.076	3.078
Langfristige Schulden gesamt	916.375	943.882
Kurzfristige Schulden		
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	121.930	115.121
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.543	5.502
Verbindlichkeiten gegen nahestehende Unternehmen	36.206	38.341
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen	866	2.293
Steuerverbindlichkeiten	24.511	25.644
Sonstige Verbindlichkeiten	25.569	26.857
Kurzfristige Schulden gesamt	212.625	213.758
Bilanzsumme	2.232.655	2.198.196

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.