

Die Regelungen des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes finden auf diese gemeinsame begründete Stellungnahme keine Anwendung



Gemeinsame begründete Stellungnahme

des Vorstands und des Aufsichtsrats

der

VIB Vermögen AG

Tilly-Park 1
86633 Neuburg an der Donau

zum freiwilligen öffentlichen Teilerwerbsangebot

der

DIC Real Estate Investments GmbH & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien

Neue Mainzer Straße 20 (MainTor)
60311 Frankfurt am Main

an die

Aktionäre der VIB Vermögen AG

Aktien der VIB Vermögen AG: ISIN DE000A2YPDD0
Eingereichte VIB-Aktien: ISIN DE000A3MQDK6

INHALTSVERZEICHNIS

I.	ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZU DIESER STELLUNGNAHME.....	2
1.	Rechtliche Grundlagen.....	2
2.	Tatsachengrundlage.....	2
3.	Veröffentlichung dieser Stellungnahme und mögliche Änderungen des Angebots.....	3
4.	Eigenverantwortliche Prüfung durch die VIB-Aktionäre.....	3
II.	ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUR VIB UND ZUM VIB-KONZERN	5
1.	Grundlagen der VIB.....	5
2.	Portfolio.....	5
3.	Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats, Mitarbeiter	6
4.	Genehmigtes Kapital.....	6
5.	Börsennotierte Tochtergesellschaften	7
6.	Aktionärsstruktur der VIB.....	7
7.	Ausgewählte Finanzkennzahlen.....	7
III.	ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUR BIETERIN	8
1.	Grundlagen der DIC und des DIC Konzerns.....	8
2.	Struktur und Geschäftstätigkeit des DIC-Konzerns	8
3.	Geschäftsentwicklung des DIC Konzerns.....	8
4.	Beteiligung der DIC an der VIB.....	9
IV.	INFORMATIONEN ZUM ANGEBOT	9
1.	Durchführung des Angebots.....	9
2.	Veröffentlichung der Entscheidung zur Abgabe des Angebots.....	9
3.	Keine Prüfung durch die BaFin, Veröffentlichung der Angebotsunterlage	9
4.	Annahme des Angebots außerhalb der Bundesrepublik Deutschland.....	10
5.	Mögliche Parallelerwerbe.....	10
6.	Wesentlicher Inhalt des Angebots	10
6.1	Gegenstand des Angebots und Angebotsgegenleistung.....	10
6.2	Annahmefrist.....	10
6.3	Möglichkeit der einseitigen Verlängerung der Annahmefrist	11
6.4	Vollzugsbedingungen.....	11
6.5	Verzicht auf Vollzugsbedingungen	12
6.6	Kein Handel mit Eingereichten VIB-Aktien	12
6.7	Kein Rücktrittsrecht für VIB-Aktionäre.....	13
6.8	Überannahme des Angebots.....	13
6.9	Anwendbares Recht.....	14
6.10	Veröffentlichungen.....	14
7.	Finanzierung des Angebots	14
8.	Maßgeblichkeit der Angebotsunterlage.....	15
V.	ART UND HÖHE DER ANGEBOTENEN GEGENLEISTUNG.....	15
1.	Bewertung der Angemessenheit der angebotenen Gegenleistung.....	15
1.1	Zukünftiger Wert von VIB als unabhängiges Unternehmen	16
1.2	Kursziele von Analysten	17
1.3	Bewertungsniveaus von börsennotierten Vergleichsunternehmen.....	18
1.4	Kontrollprämie	18
1.5	Keine Offenlegung von Erwerbspreisen	20
1.6	Financial Opinion.....	20
2.	Gesamtbeurteilung der Angemessenheit der Gegenleistung	22

VI.	ZIELE UND ABSICHTEN DER BIETERIN UND VORAUSSICHTLICHE FOLGEN EINES ERFOLGREICHEN ZUSAMMENSCHLUSSES	23
1.	Ziele und Absichten in der Angebotsunterlage, wirtschaftlicher und strategischer Hintergrund des Angebots.....	23
2.	Stellungnahme des Vorstands und des Aufsichtsrats zu den voraussichtlichen Folgen eines erfolgreichen Angebots für die VIB und zu den von der Bieterin verfolgten Zielen.....	24
2.1	Wirtschaftlicher und strategischer Hintergrund	24
2.2	Synergiepotential.....	25
2.3	Künftige Geschäftstätigkeit.....	25
2.4	Gremienbesetzung.....	25
2.5	Dividendenpolitik.....	26
2.6	Auswirkungen auf bestehende Geschäfts- und Finanzbeziehungen im Falle eines Kontrollwechsels.....	26
2.7	Mögliche Strukturmaßnahmen.....	26
2.8	Potentieller Kontrollerwerb bezüglich der BBI.....	27
2.9	Steuerbezogene Auswirkungen auf die VIB	27
2.9.1	Grunderwerbssteuer	27
2.9.2	Steuerliche Verlustvorträge und Zinsvorträge	27
3.	Stellungnahme des Vorstands und des Aufsichtsrats zu den voraussichtlichen Folgen für Arbeitnehmer	28
VII.	MÖGLICHE AUSWIRKUNGEN AUF DIE VIB-AKTIONÄRE	28
1.	Mögliche Auswirkungen bei Annahme des Angebots	28
2.	Mögliche Auswirkungen bei Nichtannahme oder Rückabwicklung des Angebots	29
VIII.	BEHÖRDLICHE GENEHMIGUNGEN UND VERFAHREN.....	31
IX.	INTERESSENLAGE DER MITGLIEDER DES VORSTANDS UND DES AUFSICHTSRATS DER VIB.....	31
1.	Geldleistungen oder geldwerte Vorteile.....	31
2.	Sonderkündigungsrechte	31
X.	EMPFEHLUNG	32

DEFINITIONEN

Angebot	1	Euro	2
Angebotsgegenleistung	1	FFO	7
Angebotspreis	1	Financial Opinion	21
Angebotsunterlage	1	Gegenleistung	1
Annahmefrist	10	IDW	22
Aufsichtsrat	1	Mindestannahmeschwelle	11
BaFin	1	RLI	8
BBI	7	Rothschild & Co	15
BBI-Aktien	7	Stellungnahme	1
BHB	7	VIB	1
BHB-Aktien	7	VIB-Aktie	1
Bieterin	1	VIB-Aktien	1
DIC	1	VIB-Aktionär	1
DIC-Konzern	1	VIB-Aktionäre	1
Eingereichten VIB-Aktien	1	VIB-Konzern	1
EPRA	7	Vollzugsbedingung	11
EPRA NRV	7	Vollzugsbedingungen	11
EPRA NTA	7	Vorstand	1
EUR	2	WpÜG	2

Die DIC Real Estate Investments GmbH & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien mit Sitz in Frankfurt am Main („**DIC**“ oder die „**Bieterin**“; zusammen mit der DIC Asset AG und der mit dieser verbundenen Unternehmen im Sinne der §§ 15 ff. AktG der „**DIC-Konzern**“), hat am 9. Februar 2022 eine Angebotsunterlage (die „**Angebotsunterlage**“) für ihr freiwilliges öffentliches Erwerbsangebots in Form eines Teilangebots (das „**Angebot**“) an die Aktionäre der VIB Vermögen AG mit Sitz in Neuburg an der Donau („**VIB**“; zusammen mit verbundenen Unternehmen im Sinne der §§ 15 ff. AktG der „**VIB-Konzern**“, die Aktionäre der VIB, die „**VIB-Aktionäre**“, einzeln ein „**VIB-Aktionär**“) zum Erwerb von bis zu 6.500.000 Aktien (ISIN DE000A2YPDD0) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 (die „**VIB-Aktien**“ und einzeln die „**VIB-Aktie**“), einschließlich sämtlicher Nebenrechte veröffentlicht. Die Bieterin bietet als Gegenleistung (die „**Angebotsgegenleistung**“, „**Gegenleistung**“ oder „**Angebotspreis**“) EUR 51,00 in bar je zur Annahme eingereichter VIB-Aktie. VIB-Aktien, für die das Angebot innerhalb der Annahmefrist (wie nachstehend unter Abschnitt IV.6.2 dieser Stellungnahme definiert) angenommen wurde, werden im Folgenden als die „**Eingereichten VIB-Aktien**“ bezeichnet.

Die Angebotsunterlage wurde nicht von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht ("BaFin") geprüft.

Die Angebotsunterlage ist durch Bekanntgabe im Internet unter <https://www.dic-asset.de/sec/angebot-vib/index.php> veröffentlicht. Darüber hinaus wurde eine unverbindliche englische Übersetzung der Angebotsunterlage unter <https://www.dic-asset.de/sec/angebot-vib/index-en.php> zugänglich gemacht.

Jeder VIB-Aktionär muss unter Würdigung der Gesamtumstände, seiner individuellen Verhältnisse (einschließlich seiner persönlichen steuerlichen Situation) seine eigene Entscheidung darüber treffen, ob und gegebenenfalls für wie viele seiner VIB-Aktien er das Angebot annimmt. Der Vorstand (der „**Vorstand**“) und der Aufsichtsrat (der „**Aufsichtsrat**“) der VIB weisen darauf hin, dass sie nicht in der Lage (und nicht verpflichtet) sind, zu überprüfen, ob die VIB-Aktionäre mit Annahme des Angebots in Übereinstimmung mit allen sie persönlich treffenden rechtlichen Verpflichtungen handeln. Vorstand und Aufsichtsrat empfehlen insbesondere, dass alle Personen, die die Angebotsunterlage außerhalb der Bundesrepublik Deutschland erhalten oder die das Angebot annehmen möchten, aber den Wertpapiergesetzen einer anderen Rechtsordnung als der Bundesrepublik Deutschland unterliegen (siehe hierzu auch Abschnitt IV.4 dieser Stellungnahme), sich über diese Gesetze informieren und diese befolgen.

Vorstand und Aufsichtsrat haben das Angebot der Bieterin sorgfältig geprüft und geben dazu die vorliegende gemeinsame begründete Stellungnahme („**Stellungnahme**“) ab. Vorstand und Aufsichtsrat haben diese Stellungnahme jeweils am 23. Februar 2022 einstimmig beschlossen.

I. ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZU DIESER STELLUNGNAHME

Im Zusammenhang mit der Stellungnahme weisen Vorstand und Aufsichtsrat auf Folgendes hin:

1. Rechtliche Grundlagen

Die VIB-Aktien notieren im Freiverkehr der Börse München sowie im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse. Die VIB-Aktien sind nicht zum Handel an einem organisierten Markt einer deutschen oder ausländischen Börse zugelassen.

Aus diesem Grund finden die Regelungen des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes („WpÜG“) auf das Angebot keine Anwendung. Insbesondere greifen übernahmerechtliche Schutzvorschriften nicht zugunsten der VIB-Aktionäre ein: ihnen steht gemäß § 39c WpÜG kein Andienungsrecht zu, die Bieterin wäre trotz Kontrollerlangung nicht zur Abgabe eines Pflichtangebots gemäß § 35 Abs. 1 WpÜG verpflichtet und die VIB-Aktionäre haben keinen Nachbesserungsanspruch gegen die Bieterin gemäß § 31 Abs. 4, 5 WpÜG, wenn diese während oder nach Vollzug des Angebots weitere VIB-Aktien zu einem höheren Preis als dem Angebotspreis erwirbt.

Vorstand und Aufsichtsrat sind vor diesem Hintergrund auch nicht verpflichtet, eine begründete Stellungnahme im Sinne des § 27 Abs. 1 Satz 1 WpÜG abzugeben. Um jedoch dem Aktionärsschutz Rechnung zu tragen und die Transparenz für die Bewertung des Angebots zu erhöhen, haben sich Vorstand und Aufsichtsrat für eine gemeinsame begründete Stellungnahme in Bezug auf das Angebot entschieden. Es handelt sich dabei nicht um eine begründete Stellungnahme im Sinne des § 27 WpÜG.

Die VIB-Aktionäre werden darauf hingewiesen, dass diese Stellungnahme auf Informationen basiert, die den Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats in ihrer jeweiligen Eigenschaft als Vorstands- bzw. Aufsichtsratsmitglied der VIB zur Verfügung stehen. Sie geben ihre zu diesem Zeitpunkt bestehenden Einschätzungen und Annahmen wieder, die sich nach Veröffentlichung der Stellungnahme ändern können. Informationen, Meinungen, Bewertungen, Erwartungen und in die Zukunft gerichtete Aussagen in dieser Stellungnahme basieren, soweit nicht anders dargelegt, auf der Angebotsunterlage oder anderen öffentlich zugänglichen Informationen oder sind daraus abgeleitet. Darüber hinaus sind die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats nicht in der Lage, (i) die Richtigkeit der in der Angebotsunterlage dargelegten Meinungen und Absichten der Bieterin zu bewerten oder (ii) die Umsetzung dieser Absichten der Bieterin zu beeinflussen.

2. Tatsachengrundlage

Zeitangaben in dieser Stellungnahme erfolgen, sofern nicht ausdrücklich anders angegeben, in der in Deutschland jeweils geltenden Ortszeit. Die Währungsbezeichnung „EUR“ oder „Euro“ bezieht sich auf die Währung der Europäischen Union. Soweit Begriffe wie „zu diesem Zeitpunkt“, „zu diesem Datum“, „derzeit“, „zurzeit“, „jetzt“, „gegenwärtig“ oder „heute“ verwendet werden, beziehen sich diese Angaben auf das Datum dieser Stellungnahme, d. h. auf den 23. Februar 2022, soweit nicht ausdrücklich anders angegeben.

Sämtliche in dieser Stellungnahme enthaltenen Informationen, Prognosen, Meinungen, Bewertungen, in die Zukunft gerichteten Aussagen und Absichtserklärungen basieren auf den dem Vorstand und Aufsichtsrat am Tage der Veröffentlichung dieser Stellungnahme

zugänglichen Informationen bzw. geben ihre zu diesem Zeitpunkt bestehenden Einschätzungen oder Absichten wieder. Zukunftsbezogene Aussagen drücken Absichten, Ansichten oder Erwartungen aus und schließen bekannte oder unbekannte Risiken und Unsicherheiten ein, da sich diese Aussagen auf Ereignisse beziehen und von Umständen abhängen, die in der Zukunft liegen. Worte wie „möge“, „sollte“, „abzielen“, „werden“, „erwarten“, „beabsichtigen“, „abschätzen“, „antizipieren“, „glauben“, „planen“, „ermitteln“ oder ähnliche Ausdrücke weisen auf zukunftsbezogene Aussagen hin. Vorstand und Aufsichtsrat gehen zwar davon aus, dass die in solchen zukunftsbezogenen Aussagen enthaltenen Erwartungen auf berechtigten und nachvollziehbaren Annahmen basieren und nach bestem Wissen und Gewissen zum heutigen Tag zutreffend und vollständig sind. Die zugrundeliegenden Annahmen können sich aber nach dem Datum der Veröffentlichung dieser Stellungnahme aufgrund politischer, wirtschaftlicher oder rechtlicher Ereignisse ändern.

Vorstand und Aufsichtsrat beabsichtigen keine Aktualisierung dieser Stellungnahme und übernehmen keine Verpflichtung zur Aktualisierung dieser Stellungnahme, soweit solche nicht nach deutschem Recht verpflichtend sind. Vorstand und Aufsichtsrat behalten sich vor, zu jeder etwaigen Änderung des Angebots eine weitere Stellungnahme abzugeben.

Die in dieser Stellungnahme enthaltenen Informationen über die Bieterin, den DIC-Konzern und das Angebot basieren, soweit nicht ausdrücklich anders angegeben, auf den in der Angebotsunterlage enthaltenen und anderen öffentlich zugänglichen Informationen. Soweit diese Stellungnahme auf die Angebotsunterlage Bezug nimmt oder diese zitiert oder wiedergibt, handelt es sich um bloße Hinweise, durch welche der Vorstand und der Aufsichtsrat sich die Angebotsunterlage der Bieterin aber weder zu eigen machen, noch eine Gewähr für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angebotsunterlage übernehmen. Vorstand und Aufsichtsrat weisen darauf hin, dass sie weder in der Lage sind, alle von der Bieterin in der Angebotsunterlage gemachten Angaben und die dort genannten Absichten zu überprüfen, noch deren Umsetzung zu garantieren oder zu beeinflussen. Vorstand und Aufsichtsrat weisen ebenso wie die Bieterin unter Ziffer 2.4 der Angebotsunterlage darauf hin, dass sich die Absichten der Bieterin zu einem späteren Zeitpunkt ändern können und die in der Angebotsunterlage veröffentlichten Absichten der Bieterin nicht umgesetzt werden könnten.

3. Veröffentlichung dieser Stellungnahme und mögliche Änderungen des Angebots

Die Stellungnahme sowie etwaige Ergänzungen und/oder zusätzliche Stellungnahmen zu möglichen Änderungen des Angebots werden durch Bekanntgabe im Internet auf der Internetseite der VIB unter <https://www.vib-ag.de/investor-relations/> (dort im Bereich „News“) in deutscher Sprache veröffentlicht.

Diese Stellungnahme und etwaige Ergänzungen und/oder zusätzliche Stellungnahmen zu möglichen Änderungen des Angebots werden in deutscher Sprache und unverbindlicher englischer Übersetzung veröffentlicht. Für die englische Übersetzung wird keine Gewähr der Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen. Verbindlich ist ausschließlich die deutsche Fassung.

4. Eigenverantwortliche Prüfung durch die VIB-Aktionäre

Die in dieser Stellungnahme enthaltene Beschreibung des Angebots der Bieterin erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Für den Inhalt und die Durchführung des Angebots sind allein die

Bestimmungen der Angebotsunterlage maßgeblich. Die in dieser Stellungnahme enthaltenen Wertungen und Empfehlungen des Vorstands und des Aufsichtsrats binden die VIB-Aktionäre in keiner Weise. Jedem VIB-Aktionär obliegt es, in eigener Verantwortung die Angebotsunterlage zur Kenntnis zu nehmen, sich eine Meinung zu dem Angebot zu bilden und erforderlichenfalls die für ihn notwendigen Maßnahmen zu ergreifen. Unabhängig davon, ob die VIB-Aktionäre das Angebot annehmen, ist jeder VIB-Aktionär selbst dafür verantwortlich, die in der Angebotsunterlage beschriebenen Voraussetzungen und Bedingungen einzuhalten.

Insgesamt muss jeder VIB-Aktionär unter Würdigung der Gesamtsituation, seiner individuellen Verhältnisse (einschließlich seiner persönlichen steuerlichen Situation) und seiner persönlichen Einschätzung über die zukünftige Entwicklung des Wertes und des Aktienkurses der VIB-Aktien eine eigenständige Entscheidung treffen, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang er das Angebot annimmt. Bei dieser Entscheidung sollten sich die VIB-Aktionäre aller ihnen zur Verfügung stehenden Informationsquellen bedienen und ihre individuellen Belange ausreichend berücksichtigen. Bei Abgabe der Empfehlung haben Vorstand und Aufsichtsrat die individuellen Verhältnisse (einschließlich der persönlichen steuerlichen Situation) der VIB-Aktionäre nicht berücksichtigt. Vorstand und Aufsichtsrat übernehmen keine Verantwortung für die Entscheidung der VIB-Aktionäre, insbesondere wenn sich eine Annahme oder eine Nichtannahme des Angebots im Nachhinein als wirtschaftlich nachteilig darstellen sollte.

Ausweislich Ziffer 1.4 der Angebotsunterlage wird das Angebot auch nicht Gegenstand eines Prüfungs- oder Registrierungsverfahrens einer Aufsichtsbehörde sein. Das Angebot wurde auch von keiner Aufsichtsbehörde genehmigt.

Die Bieterin weist in Ziffer 1.4 der Angebotsunterlage ferner darauf hin, dass VIB-Aktionäre mit Wohnsitz, Sitz oder gewöhnlichem Aufenthaltsort außerhalb der Bundesrepublik Deutschland möglicherweise nicht in der Lage sein werden, ihre VIB-Aktien einzureichen und/oder Rechte und Ansprüche nach dem Recht eines Landes, das nicht Deutschland ist, durchzusetzen. Solche VIB-Aktionäre können unter Umständen keine Klage vor einem Gericht ihres Wohnsitzes, Sitzes oder ihres gewöhnlichen Aufenthaltsorts unterhalten. Ausländischen VIB-Aktionären wird empfohlen, sich über die jeweils anwendbaren Rechtsvorschriften zu informieren, diese einzuhalten und sich nötigenfalls hierzu beraten zu lassen. Vorstand und Aufsichtsrat empfehlen ebenfalls allen VIB-Aktionären, soweit erforderlich, individuelle rechtliche Beratung einzuholen.

Der Erhalt des Angebotspreises kann nach geltenden Steuergesetzen des Rechts des Wohnsitzes, Sitzes oder gewöhnlichen Aufenthaltsorts der VIB-Aktionäre einen steuerpflichtigen Vorgang darstellen. Die Angebotsunterlage behandelt nicht die steuerliche Behandlung der in dieser Angebotsunterlage beschriebenen Transaktionen auf Seiten der VIB-Aktionäre. VIB-Aktionären wird empfohlen, vor Annahme des Angebots eine steuerliche Beratung zu den steuerlichen Folgen der Annahme des Angebots einzuholen, die ihre persönlichen Verhältnisse berücksichtigt.

Die Bieterin stellt in Ziffer 1.1 der Angebotsunterlage klar, dass die Bieterin während der Annahmefrist weitere VIB-Aktien in anderer Weise als im Rahmen des Angebots börslich oder außerbörslich erwerben oder entsprechende Erwerbsvereinbarungen schließen kann. Die Bieterin ist nicht verpflichtet, Informationen über solche Erwerbe zu veröffentlichen oder den Angebotspreis aufgrund solcher Erwerbe anzupassen.

In diesem Zusammenhang weisen Vorstand und Aufsichtsrat darauf hin, dass die Bieterin nicht

gehindert ist, vor, während und nach der Annahmefrist, VIB-Aktien zu einem höheren Preis als dem Angebotspreis zu erwerben. Die Bieterin ist nicht gemäß § 31 Abs. 4, 5 WpÜG verpflichtet, einen höheren Angebotspreis zu zahlen, wenn sie während oder nach Vollzug des Angebots weitere VIB-Aktien zu höheren Preisen als dem Angebotspreis erwirbt. Der Bieterin steht es zudem frei, zu jeder Zeit den VIB-Aktionären ein neues Erwerbsangebot zu unterbreiten.

II. ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUR VIB UND ZUM VIB-KONZERN

1. Grundlagen der VIB

Die VIB ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in Neuburg a.d. Donau, Tilly-Park 1, 86633 Neuburg a.d. Donau. Die Gesellschaft ist in das Handelsregister des Amtsgerichts Ingolstadt unter der Nummer HRB 101699 eingetragen. Die VIB-Aktien (ISIN DE000A2YPDD0) sind zum Börsenhandel im Freiverkehr der Börse München (m:access) sowie im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen.

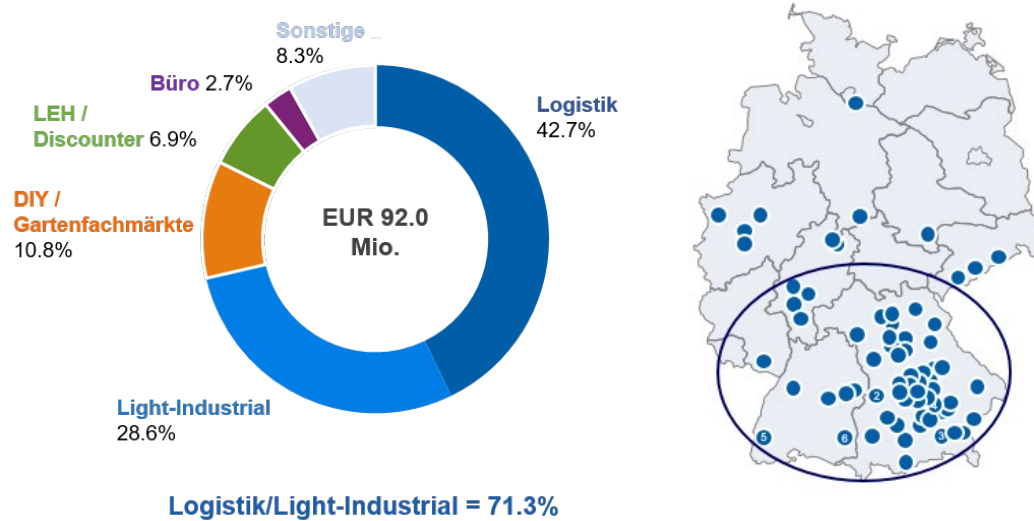
Das zum 23. Juli 2021 im Handelsregister der VIB eingetragene Grundkapital der VIB beträgt EUR 27.710.009,00 und ist eingeteilt in 27.710.009 auf den Namen lautende Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie. Die VIB weist eine Marktkapitalisierung von rund EUR 1,38 Mrd. (berechnet auf Grundlage des XETRA-Schlusskurses am 23. Februar 2022 von EUR 49,85) auf.

Die VIB entwickelt, erwirbt und verwaltet gewerbliche Immobilien, vorwiegend in stark wachsenden Regionen in Süddeutschland und mit einem Fokus auf Logistik- und Light-Industrial-Immobilien. Dabei wird eine „develop-or-buy-and-hold“ Strategie betrieben. Es werden Immobilien für das eigene Portfolio entwickelt und bestehende Immobilien erworben, um dadurch Mieterträge zu generieren. Zum Immobilienportfolio der VIB zählen neben Logistikimmobilien und Light-Industrial-Objekten auch im geringeren Umfang Fachmarktzentren sowie sonstige Gewerbeimmobilien.

2. Portfolio

Zum 31. Dezember 2021 umfasste das Portfolio insgesamt 112 Objekte mit einem Schwerpunkt auf Logistik- und Light-Industrial-Immobilien, Fachmarktzentren sowie Gewerbe- und Dienstleistungszentren mit einer annualisierten Miete von EUR 92,0 Mio. und einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 1,29 Mio. m².

Die Standorte und Verteilung Mieteinnahmen des Portfolios über die Asset-Klassen stellen sich zum 31. Dezember 2021 wie folgt dar:



Das Portfolio ist praktisch voll vermietet. Die EPRA-Leerstandsquote betrug zum 31. Dezember 2021 lediglich 1,2%. Das Immobilienportfolio wurde zum 31. Dezember 2021 auf Basis eines DCF Modells nach den Vorschriften des IAS 40 mit Unterstützung der Landestreuhand Weihenstephan GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Freising, bewertet. Auf Basis der vorläufigen Zahlen zum 31. Dezember 2021 beläuft sich der Wert des Immobilienportfolios des VIB-Konzerns auf insgesamt rund EUR 1,5 Mrd.

Neben dem Bestandsportfolio hat sich die VIB eine Entwicklungspipeline an Logistik- und Light-Industrial-Immobilien gesichert, welche nach Fertigstellung kalkulierte künftige Mieteinnahmen in Höhe von etwa EUR 14,4 Mio. erwirtschaften und damit eine Mietrendite von ca. 6-7% auf die geplanten Investitionskosten generieren wird. Damit besteht gute Visibilität auf das künftige Wachstum.

3. Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats, Mitarbeiter

Der Vorstand besteht aus Herrn Martin Pfandzelter (Vorstandsvorsitzender) und Herrn Holger Pilgenröther (Mitglied des Vorstands).

Dem Aufsichtsrat gehören die folgenden vier Mitglieder an: Herr Ludwig Schlosser (Vorsitzender), Herr Jürgen Wittmann (Stellvertretender Vorsitzender), Herr Florian Lehn und Frau Prof. Dr. Michaela Regler.

Zum Ende des Geschäftsjahrs 2021 beschäftigte der VIB-Konzern neben den beiden Vorstandsmitgliedern 37 kaufmännische Mitarbeiter sowie sechs gewerbliche Mitarbeiter, die überwiegend in Teilzeitbeschäftigungsverhältnissen für die Bewirtschaftung von Immobilien angestellt sind. Die VIB verzichtet auf externe Dienstleister bei der Immobilienverwaltung.

4. Genehmigtes Kapital

Die Hauptversammlung der VIB hat am 2. Juli 2020 den Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der VIB in der Zeit bis zum 1. Juli 2025 um bis zu

EUR 2.757.977,00 einmalig oder mehrmals durch Ausgabe neuer, auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2020). Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Stellungnahme besteht das Genehmigte Kapital 2020 noch in Höhe von EUR 2.627.747,00.

5. Börsennotierte Tochtergesellschaften

Die VIB hält derzeit 4.933.877 Aktien an der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG („**BBI**“, die Aktien der BBI, die „**BBI-Aktien**“) (das entspricht ca. 94,88% des Grundkapitals der BBI). Die BBI-Aktien sind am Regulierten Markt der Börse München unter der ISIN DE0005280002 notiert sowie ferner im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse und der Börse Berlin.

Über ihre Tochtergesellschaften BBI und Merkur GmbH hält die VIB derzeit 1.059.962 Aktien an der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG („**BHB**“, die Aktien der BHB, die „**BHB-Aktien**“) (das entspricht ca. 34,19% des Grundkapitals der BHB). Die BHB-Aktien sind im Freiverkehr der Börse München unter der ISIN DE000A1CRQD6 notiert.

6. Aktionärsstruktur der VIB

Gemäß Pressemitteilung der DIC Asset AG vom 23. Februar 2022 hält der DIC-Konzern zu diesem Zeitpunkt über 30% der VIB-Aktien. Der DIC-Konzern ist damit größter Einzelaktionär der VIB.

7. Ausgewählte Finanzkennzahlen

Nach der gemäß IFRS erstellten Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020 betrug die Bilanzsumme der VIB rund EUR 1.454 Mio. (31. Dezember 2019: EUR 1.360 Mio.). Das Ergebnis vor Steuern (EBT) für den Zeitraum vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 belief sich auf rund EUR 80 Mio. (31. Dezember 2019: rund EUR 78,3 Mio.), bereinigt um Bewertungs- und Sondereffekte lag es bei EUR 57,7 Mio. (31. Dezember 2019: rund EUR 56 Mio.). Die Funds from Operations („**FFO**“) betragen rund EUR 50,4 Mio. (31. Dezember 2019: rund EUR 48,9 Mio.). Der nach Maßgabe der European Public Real Estate Association („**EPRA**“) errechnete Net Tangible Assets Value („**EPRA NTA**“) betrug zum 30. September 2021 EUR 728,5 Mio. (EUR 26,29 je Aktie) und der errechnete Net Reinstatement Value („**EPRA NRV**“) betrug zum 30. September 2021 EUR 764,2 Mio. (EUR 27,58 je Aktie). Der in der Ad-Hoc-Meldung der VIB vom 21. Januar 2022 veröffentlichte erwartete Bewertungsgewinn von EUR 100-110 Mio. für das zum 31. Dezember 2021 endende Geschäftsjahr ist in den veröffentlichten EPRA NTA und EPRA NRV Kennzahlen noch nicht berücksichtigt.

Nach vorläufigen Berechnungen für das Geschäftsjahr 2021 erhöhten sich die Umsatzerlöse von EUR 94,2 Mio. auf etwa EUR 103,8 Mio., das bereinigte EBT von EUR 57,7 Mio. auf rund EUR 66,7 Mio. und der FFO von EUR 50,4 Mio. auf rund EUR 58,4 Mio. Auf dieser Basis werden Vorstand und Aufsichtsrat der Hauptversammlung der VIB die dreizehnte Erhöhung der Dividende von EUR 0,75 je Aktie auf EUR 0,85 je Aktie vorschlagen.

Für weitere Angaben zur geschäftlichen Entwicklung des VIB-Konzerns wird auf die Finanzberichte der VIB verwiesen, die im Internet unter <https://www.vib-ag.de/investor-relations/finanzberichte> veröffentlicht sind.

III. ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUR BIETERIN

Die nachfolgenden Informationen zur Bieterin entstammen aus der Angebotsunterlage und öffentlich zugänglichen Quellen. Die Informationen der Angebotsunterlage sind von Vorstand und Aufsichtsrat nicht überprüft worden.

1. Grundlagen der DIC und des DIC Konzerns

Ausweislich Ziffer 5.1 der Angebotsunterlage ist die Bieterin eine deutsche Kommanditgesellschaft auf Aktien, die im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter der Registernummer HRB 104329 eingetragen ist. Sämtliche Aktien der Bieterin werden direkt von der DIC Asset AG, der Muttergesellschaft des DIC-Konzerns gehalten. Zudem hält die DIC Asset AG sämtliche Geschäftsanteile der DIC Real Estate Investments Beteiligungs GmbH, der einzigen Komplementärin der Bieterin.

Die DIC Asset AG ist nach Angaben in Ziffer 4.2 der Angebotsunterlage ein deutscher börsennotierter Gewerbeimmobilienspezialist mit über 20 Jahren Erfahrung am Immobilienmarkt. Seit 2006 ist sie im SDAX notiert. Die DIC Asset AG weist eine Marktkapitalisierung von rund EUR 1,21 Mrd. (berechnet auf Grundlage des XETRA-Schlusskurses am 23. Februar 2022 von EUR 14,83) auf. Im Eigenbestand des DIC-Konzerns befinden sich zum gleichen Stichtag zehn Logistikimmobilien mit einem Marktwert von EUR 77,9 Mio.

2. Struktur und Geschäftstätigkeit des DIC-Konzerns

Nach Ziffer 4.2 der Angebotsunterlage ist der DIC-Konzern mit einer deutschlandweit tätigen Investment-, Transaktions- und Management-Plattform auf das Management von Gewerbeimmobilien-Investments spezialisiert. Es werden acht Standorte unterhalten.

Der DIC-Konzern operiert über zwei Geschäftsbereiche:

- (1) Das Segment Commercial Portfolio umfasst Immobilien mit einem Marktwert von rund EUR 2,2 Mrd. im Eigenbestand des DIC-Konzerns (Stand zum 31. Dezember 2021).
- (2) Im Segment Institutional Business verwaltet der DIC-Konzern rund EUR 9,3 Mrd. an Immobilienvermögen (Stand zum 31. Dezember 2021) für externe Investoren und erzielt laufende und einmalige Gebühren aus dem Asset und Property Management von Immobilien für nationale und internationale institutionelle Investoren.

3. Geschäftsentwicklung des DIC Konzerns

Nach den Angaben in Ziffer 4.2 der Angebotsunterlage hat der DIC-Konzern in den vergangenen drei Jahren (vom 31. Dezember 2018 bis zum 31. Dezember 2021) das von ihm verwaltete Immobilienvermögen von rund EUR 5,6 Mrd. durch organisches und anorganisches Wachstum auf rund EUR 11,5 Mrd. vergrößert. Insbesondere durch den Ankauf der GEG German Estate Group Mitte 2019 konnte der DIC-Konzern das Segment Institutional Business ausbauen. Zusätzlich legt der DIC-Konzern seit 2020 einen strategischen Investment-Fokus auf den Logistikmarkt. Mit dem Anfang 2021 vollzogenen Erwerb der RLI Investors GmbH („**RLI**“),

einem deutschen Asset Manager im Bereich Logistik, wurde das Produktangebot im Bereich Institutional Business ergänzt. Zum 31. Dezember 2021 betrug der Anteil der Logistikimmobilien (inklusive der mehr als EUR 700 Mio. aus dem Erwerb der RLI) rund 8% vom Gesamtwert der rund EUR 11,5 Mrd. Assets under Management.

Die Ertragskennzahl FFO des DIC-Konzerns lag im Geschäftsjahr 2021 bei EUR 107,2 Mio. bzw. rund EUR 1,32 je Aktie. Die DIC Asset AG hält derzeit ein Rating von der Ratingagentur Standard & Poor's von BB+.

4. Beteiligung der DIC an der VIB

Ausweislich der von der Bieterin in Ziffer 4.3 der Angebotsunterlage zur Verfügung gestellten Informationen hielt der DIC-Konzern zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage insgesamt 3.196.682 VIB-Aktien. Dies entspricht rund 11,5% der derzeit ausgegebenen 27.710.009 VIB-Aktien. Nach Angaben der Pressemitteilung der DIC Asset AG vom 23. Februar 2022 hält der DIC-Konzern zu diesem Zeitpunkt über 30% der ausstehenden VIB-Aktien.

IV. INFORMATIONEN ZUM ANGEBOT

Im Folgenden werden einige ausgewählte, ausschließlich aus der Angebotsunterlage oder aus Veröffentlichungen der Bieterin entnommene Informationen über das Angebot zusammengefasst. Wie in Abschnitt I.4 dieser Stellungnahme genauer erläutert, sollten VIB-Aktionäre für ihre Entscheidung, das Angebot anzunehmen oder abzulehnen, die Angebotsunterlage sorgfältig prüfen und sich nicht auf die nachfolgende Zusammenfassung der Angebotsbedingungen verlassen.

1. Durchführung des Angebots

Das Angebot wird von der Bieterin in der Form eines freiwilligen öffentlichen Teilerwerbangebots zum Erwerb von bis zu 6.500.000 VIB-Aktien durchgeführt. Das Angebot wird nach deutschem Recht durchgeführt. Es handelt sich dabei nicht um ein Angebot im Sinne des WpÜG, da dieses – aufgrund der Notierung der VIB-Aktien ausschließlich im Freiverkehr – keine Anwendung findet. Vorstand und Aufsichtsrat haben keine eigene Überprüfung des Angebots hinsichtlich der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften vorgenommen.

2. Veröffentlichung der Entscheidung zur Abgabe des Angebots

Die Bieterin hat ihre Entscheidung zur Abgabe des Angebots am 31. Januar 2022 veröffentlicht. Die Veröffentlichung ist im Internet unter <https://www.dic-asset.de/sec/angebot-vib/index.php> abrufbar.

3. Keine Prüfung durch die BaFin, Veröffentlichung der Angebotsunterlage

Eine Prüfung der Angebotsunterlage und ihrer Veröffentlichung durch die BaFin wurde laut Angebotsunterlage nicht durchgeführt. Die Bieterin gibt in der Angebotsunterlage an, dass keine Bekanntmachungen, Registrierungen, Zulassungen oder Genehmigungen der Angebotsunterlage und/oder des Angebots erfolgt oder beabsichtigt sind.

Die Bieterin hat die Angebotsunterlage am 9. Februar 2022 durch Bekanntmachung im Internet unter <https://www.dic-asset.de/sec/angebot-vib/index.php> veröffentlicht.

4. Annahme des Angebots außerhalb der Bundesrepublik Deutschland

Die Bieterin weist in Ziffer 1.4 der Angebotsunterlage darauf hin, dass die Annahme des Angebots außerhalb der Bundesrepublik Deutschland möglicherweise rechtlichen Beschränkungen unterliegen kann. VIB-Aktionären, die außerhalb der Bundesrepublik Deutschland in den Besitz der Angebotsunterlage gelangen, und das Angebot außerhalb der Bundesrepublik Deutschland annehmen wollen und/oder anderen Rechtsvorschriften als denjenigen der Bundesrepublik Deutschland, unterliegen, wird von der Bieterin empfohlen, sich über die jeweils anwendbaren Rechtsvorschriften und Steuergesetze zu informieren und diese einzuhalten. Weder die VIB noch Vorstand und Aufsichtsrat übernehmen Gewähr dafür, dass die Annahme des Angebots außerhalb der Bundesrepublik Deutschland nach den jeweils anwendbaren Rechtsvorschriften zulässig ist.

5. Mögliche Parallelerwerbe

Die Bieterin behält sich unter Ziffer 4.3 der Angebotsunterlage das Recht vor, während der Annahmefrist des Angebots weitere VIB-Aktien außerhalb des Angebots über die Börse oder außerbörslich zu erwerben. Dabei ist die Bieterin nicht gehindert, VIB-Aktien zu einem höheren Preis als dem Angebotspreis zu erwerben. Soweit solche Erwerbe erfolgen, ist die Bieterin nicht zur Veröffentlichung verpflichtet. Der Bieterin steht es zudem frei, zu jeder Zeit den VIB-Aktionären ein neues Erwerbsangebot zu unterbreiten.

6. Wesentlicher Inhalt des Angebots

6.1 Gegenstand des Angebots und Angebotsgegenleistung

Nach Maßgabe der Bestimmungen und Bedingungen der Angebotsunterlage bietet die Bieterin an, bis zu 6.500.000 VIB-Aktien jeweils mit sämtlichen zum Zeitpunkt der Abwicklung des Angebots bestehenden Nebenrechte gegen eine Gegenleistung in Geld in Höhe von

EUR 51,00 je VIB-Aktie

zu erwerben.

Die Bieterin strebt mit dem Angebot eine kontrollierende Beteiligung an.

6.2 Annahmefrist

Die Frist zur Annahme des Angebots hat mit der Veröffentlichung der Angebotsunterlage am 9. Februar 2022 begonnen und endet am 18. März 2022, 24:00 Uhr (Mittleuropäische Zeit) („**Annahmefrist**“).

Jede Verlängerung der Annahmefrist wird nach Angabe der Bieterin unverzüglich vor Ablauf der Annahmefrist durch Bekanntgabe im Internet unter www.dic-asset.de unter der Rubrik „Investor Relations“ bekanntgeben. Die VIB-Aktionäre verzichten insofern jeweils auf den Zugang einer entsprechenden Erklärung der Bieterin. Im Falle der Verlängerung der Annahmefrist verschieben sich die in der Angebotsunterlage genannten Fristen für die Abwicklung des Angebots entsprechend.

6.3 Möglichkeit der einseitigen Verlängerung der Annahmefrist

Die Bieterin behält sich eine Verlängerung der Annahmefrist bis zu einem Bankarbeitstag vor Ablauf der Annahmefrist ausdrücklich vor.

Vorstand und Aufsichtsrat weisen darauf hin, dass die Bieterin sich somit vorbehält, die Annahmefrist für einen nicht näher eingegrenzten Zeitraum einmal, oder unter Umständen auch mehrfach zu verlängern, woraus Unsicherheiten für VIB-Aktionäre resultieren können. So wissen VIB-Aktionäre, die ihre VIB-Aktien vor dem letzten Bankarbeitstag vor Ende der Annahmefrist andienen, unter Umständen nicht, wann die Bieterin den Angebotspreis zahlen wird. Zugleich wird es mit zunehmender Länge der Annahmefrist wahrscheinlicher, dass die in Ziffer 7.1.2 bis 7.1.5 der Angebotsunterlage näher beschriebenen, auflösenden Vollzugsbedingungen (z.B. kein wesentliches Absinken des FTSE EPRA NAREIT Developed Europe Index oder des SDAX, siehe dazu auch Abschnitt IV.6.4 dieser Stellungnahme) innerhalb dieser verlängerten Annahmefrist nicht eintreten werden.

Vorstand und Aufsichtsrat weisen ergänzend darauf hin, dass im Falle des Nichteintritts der Vollzugsbedingungen gemäß Ziffer 7.1.2 bis 7.1.5 der Angebotsunterlage während der (verlängerten) Annahmefrist oder des Verfehlens der Mindestannahmeschwelle die Bieterin die Option hat, das Angebot nach Verzicht auf die entsprechende Vollzugsbedingung zu vollziehen oder das Angebot rückabzuwickeln.

6.4 Vollzugsbedingungen

Vorstand und Aufsichtsrat weisen darauf hin, dass, ausweislich Ziffer 7.1 der Angebotsunterlage, für den Vollzug des Angebots und für die mit der Annahme des Angebots zustande kommenden Verträge auflösende Bedingungen (gemeinsam „**Vollzugsbedingungen**“ oder einzeln „**Vollzugsbedingung**“) gelten.

Die folgenden Vollzugsbedingungen müssen erfüllt sein (für eine ausführliche Darstellung der Vollzugsbedingungen wird auf Ziffer 7.1 der Angebotsunterlage verwiesen):

- (1) Zum Zeitpunkt des Ablaufs der Annahmefrist erreicht die Gesamtzahl der VIB-Aktien, (i) für welche die Annahme des Angebots wirksam erklärt wurde, (ii) die von der Bieterin oder einem anderen Mitglied des DIC-Konzerns bereits gehalten werden, sowie (iii) im Hinblick auf welche die Bieterin oder ein anderes Mitglied des DIC-Konzerns einen Vertrag außerhalb der Angebotsunterlage abgeschlossen haben, gemäß dem sie die Übertragung des Eigentums an den VIB-Aktien verlangen können, mindestens 30% aller zum Zeitpunkt des Ablaufs der Annahmefrist gemäß der Satzung der VIB ausstehenden VIB-Aktien (dies entspricht zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage mindestens 8.313.003 VIB-Aktien) (die „**Mindestannahmeschwelle**“);
- (2) Nach Veröffentlichung der Angebotsunterlage und bis zum Ablauf der Annahmefrist liegt der Schlusskurs des FTSE EPRA NAREIT Developed Europe Index (EPRA:IND) gemäß Bloomberg nicht an zwei aufeinanderfolgenden Handelstagen unter 1.952,00 Punkten (dies entspricht einem Rückgang von rund 15,0% gegenüber dem Schlusskurs des FTSE EPRA NAREIT Developed Europe Index am letzten Handelstag vor der Veröffentlichung der Angebotsunterlage);

- (3) Nach Veröffentlichung der Angebotsunterlage und bis zum Ablauf der Annahmefrist liegt der Schlusskurs des SDAX (ISIN DE0009653386) gemäß Bloomberg nicht an zwei aufeinanderfolgenden Handelstagen unter 12.579,00 Punkten (dies entspricht einem Rückgang von rund 15,0% gegenüber dem Schlusskurs des SDAX am letzten Handelstag vor der Veröffentlichung der Angebotsunterlage);
- (4) Zwischen Veröffentlichung der Angebotsunterlage und dem Ablauf der Annahmefrist (i) hat die VIB keine Insiderinformationen veröffentlicht und (ii) sind keine offenlegungspflichtigen insiderrelevanten Tatsachen aufgetreten, die zu einem Rückgang der Funds from Operations (wie in der Zwischenmitteilung der VIB für den zum 30. September 2021 endenden Neunmonatszeitraum definiert) des VIB-Konzerns von mindestens EUR 15,0 Mio. p.a. geführt haben oder bei denen bei vernünftiger Betrachtung zu erwarten ist, dass sie hierzu führen werden;
- (5) Zwischen der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage und dem Ablauf der Annahmefrist hat die VIB keine Mitteilung veröffentlicht, wonach ein Insolvenzverfahren über ihr Vermögen eröffnet wurde.

Wie in Ziffer 7.3 und 8.10 der Angebotsunterlage näher beschrieben, erlischt das Angebot, sofern eine oder mehrere der Vollzugsbedingungen ausgefallen oder nicht eingetreten sind und die Bieterin nicht auf die entsprechende Vollzugsbedingung wirksam verzichtet hat. In diesem Fall werden die durch die Annahme des Angebots zustande gekommenen Verträge nicht vollzogen und entfallen (*auflösende Bedingung*). Bereits zur Annahme eingereichte VIB-Aktien werden zurückgebucht.

Nach Angaben der Pressemitteilung der DIC Asset AG vom 23. Februar 2022 hat der DIC-Konzern durch Aktienkäufe die Mindestannahmeschwelle überschritten. Die Vollzugsbedingung gemäß Ziffer 7.1.1 der Angebotsunterlage ist nach Auskunft des DIC-Konzerns damit eingetreten.

6.5 Verzicht auf Vollzugsbedingungen

Die Bieterin behält sich in Ziffer 7.2 der Angebotsunterlage vor, auf sämtliche oder einzelne Vollzugsbedingungen bis zu drei Bankarbeitstage nach Ablauf der Annahmefrist nach freiem Ermessen zu verzichten und/oder die Mindestannahmeschwelle zu verringern. Vollzugsbedingungen, auf welche die Bieterin wirksam verzichtet hat, gelten für Zwecke des Angebots als eingetreten.

Vorstand und Aufsichtsrat weisen darauf hin, dass der Bieterin durch diese Verzichtsmöglichkeiten auch nach Ablauf der Annahmefrist ein weiter Gestaltungsspielraum zusteht, von den Bedingungen der Angebotsunterlage abzuweichen und das Angebot zu vollziehen.

6.6 Kein Handel mit Eingereichten VIB-Aktien

Ausweislich Ziffer 8.7 der Angebotsunterlage ist ein Handel mit Eingereichten VIB-Aktien über die Börse nicht vorgesehen und wird weder von der Bieterin noch von der Abwicklungsstelle organisiert. Nach Angabe der Bieterin können „*VIB-Aktionäre, die das Angebot annehmen, [...] die Eingereichten VIB-Aktien bis zu einer etwaigen Rückbuchung aufgrund einer Überannahme oder Rückabwicklung weder börslich noch außerbörslich verkaufen, und zwar unabhängig*

davon, ob die VIB-Aktien im Rahmen des Angebots berücksichtigt werden oder wegen einer etwaigen Überannahme des Angebots oder Rückabwicklung zurückgebucht werden.“

Vorstand und Aufsichtsrat weisen darauf hin, dass der eingeschränkte Börsenhandel zu einer Beschränkung der Dispositionsfreiheit der VIB-Aktionäre, die das Angebot angenommen haben, führen kann, insbesondere da der Zeitpunkt bis zu einer etwaigen Rückbuchung oder Rückabwicklung durch die Möglichkeit der Annahmefristverlängerung ungewiss ist.

VIB-Aktien, die nicht eingereicht werden, sind weiterhin unter der ursprünglichen ISIN DE000A2YPDD0 handelbar.

Die Modalitäten der Annahme und Abwicklung des Angebots sind in Ziffer 8 der Angebotsunterlage beschrieben.

6.7 Kein Rücktrittsrecht für VIB-Aktionäre

In Ziffer 8.8 der Angebotsunterlage stellt die Bieterin klar, dass den VIB-Aktionären, die das Angebot angenommen haben, keine vertraglichen oder gesetzlichen Rücktrittsrechte nach dem WpÜG von dem durch die Annahme des Angebots geschlossenen Kaufvertrags zustehen.

Vorstand und Aufsichtsrat weisen darauf hin, dass die VIB-Aktionäre, die das Angebot annehmen, durch den Ausschluss des Rücktrittsrechts in ihrer Dispositionsfreiheit eingeschränkt sind und bis zum Vollzug oder der Rückabwicklung des Angebots nicht über ihre Eingereichten VIB-Aktien verfügen können. Dieser Zeitraum der eingeschränkten Handlungsfähigkeit kann sich durch das Recht der Bieterin, die Annahmefrist zu verlängern, auf unabsehbare Zeit erstrecken (vgl. hierzu Ziffer IV.6.3 dieser Stellungnahme). VIB-Aktionäre wären in diesem Zeitraum auch gehindert, ein konkurrierendes Angebot für die VIB-Aktien anzunehmen.

6.8 Überannahme des Angebots

Die Angebotsunterlage sieht in Ziffer 8.9 folgendes Vorgehen vor, sollte im Rahmen des Angebots über die Depotführenden Institute Annahmeerklärungen für mehr als 6.500.000 VIB-Aktien eingehen:

- (1) Nehmen VIB-Aktionäre das Angebot für mehr als die 6.500.000 VIB-Aktien an, werden die Annahmeerklärungen grundsätzlich verhältnismäßig berücksichtigt. Hierbei werden Bruchteile jeweils auf die nächste gerade Zahl abgerundet, sodass ggf. weniger als die bis zu 6.500.000 VIB-Aktien erworben werden. Die im Rahmen der Abwicklung nicht erworbenen Eingereichten VIB-Aktien werden zurückgebucht. Die Rückbuchung soll unverzüglich erfolgen, spätestens jedoch am achten Bankarbeitstag nach dem Ende der Annahmefrist.
- (2) Die Bieterin behält sich das Recht vor, mehr als 6.500.000 VIB-Aktien zu erwerben, insbesondere, aber nicht ausschließlich, durch eine nachträgliche und vor Ende der Annahmefrist erfolgende Erhöhung des Volumens.
- (3) Außerdem behält sich die Bieterin im Falle der Überannahme des Angebots das Recht vor, alle im Rahmen des Angebots eingereichten VIB-Aktien zu erwerben und für diesen Fall auf die verhältnismäßige Annahme zu verzichten oder im Falle der Überannahme VIB-Aktien, für die das Angebot angenommen wurde, in einem größeren Umfang zu erwerben. Eine solche über die Begrenzung des Angebots auf

bis zu 6.500.000 VIB-Aktien hinausgehende Annahme obliegt allein der im freien Ermessen stehenden Entscheidung der Bieterin.

Die Bieterin stellt an verschiedenen Stellen der Angebotsunterlage klar, dass grundsätzlich eine Kontrollbeteiligung angestrebt wird.

Die Bieterin wird eine nachträgliche Erhöhung des Volumens des Angebots oder einen Verzicht auf die verhältnismäßige Annahme oder, im Falle der Überannahme, eine Erhöhung des Verhältnisses, zu dem VIB-Aktien berücksichtigt werden können, im Internet unter www.dic-asset.de unter der Rubrik „Investor Relations“ veröffentlichen.

Vorstand und Aufsichtsrat sind der Auffassung, dass ein Angebot mit der Absicht zur Kontrollerlangung auf alle Aktien der VIB erstreckt und nicht auf einen kleinen Teil des Aktionariats beschränkt werden sollte.

6.9 Anwendbares Recht

Gemäß Ziffer 11 der Angebotsunterlage unterliegen das Angebot der Bieterin und die Verträge, die infolge der Annahme des Angebots zwischen den VIB-Aktionären und der Bieterin zustande kommen, deutschem Recht. Ausschließlicher Gerichtsstand für alle aus oder im Zusammenhang mit dem Angebot (sowie allen Verträgen, die infolge der Annahme des Angebots zustande kommen) entstehenden Rechtsstreitigkeiten ist, soweit gesetzlich zulässig, Frankfurt am Main, Deutschland.

6.10 Veröffentlichungen

Die Bieterin hat in Ziffer 7.5 der Angebotsunterlage beschrieben, dass sie unverzüglich im Internet auf der Internetseite der Bieterin www.dic-asset.de unter der Rubrik „Investor Relations“ bekanntgibt, wenn (i) sie wirksam auf eine Vollzugsbedingung verzichtet hat, (ii) eine Vollzugsbedingung eingetreten ist, (iii) alle Vollzugsbedingungen eingetreten sind und/oder wirksam auf sie verzichtet wurde oder (iv) das Angebot nicht vollzogen wird, weil eine Vollzugsbedingung endgültig nicht eingetreten oder ausgefallen ist.

7. Finanzierung des Angebots

Die Angebotsunterlage nimmt keine Stellung zur Finanzierung des Angebots, insbesondere nicht welche Maßnahmen die Bieterin bereits ergriffen hat, um sicherzustellen, dass die zur vollständigen Erfüllung des Angebots notwendigen Mittel zum Zeitpunkt der Fälligkeit des Anspruchs auf die Gegenleistung zur Verfügung stehen.

Das Angebot umfasst den Erwerb von bis zu 6.500.000 VIB-Aktien zu einem Angebotspreis von EUR 51,00 je Aktie. Sollte das Angebot vollständig angenommen werden, beliefe sich die von der Bieterin zu zahlende Gegenleistung auf insgesamt EUR 331.500.000,00 in bar. Die Bieterin behält sich darüber hinaus vor, insbesondere durch eine Erhöhung des Angebotsvolumens, noch weitere VIB-Aktien zu erwerben, so dass das Finanzierungsvolumen noch höher ausfallen könnte. Unberücksichtigt sind in diesem Betrag weitere Transaktionskosten für die Vorbereitung und Durchführung des Angebots.

Vorstand und Aufsichtsrat weisen darauf hin, dass die Bieterin nicht nach § 13 WpÜG verpflichtet ist, die Finanzierungsbestätigung eines unabhängigen Wertpapierdienstleistungsunternehmens einzuholen, das schriftlich bestätigt, dass die Bieterin

die notwendigen Maßnahmen getroffen hat, um sicherzustellen, dass die zur vollständigen Erfüllung des Angebots notwendigen Mittel zum Zeitpunkt der Fälligkeit des Anspruchs auf die Gegenleistung zur Verfügung stehen.

Vorstand und Aufsichtsrat können auf Grundlage der Angebotsunterlage keine Einschätzung abgeben, ob die Finanzierung des Angebots seitens der DIC gesichert ist. Vorstand und Aufsichtsrat weisen darauf hin, dass die Veröffentlichung zur Ankündigung der geplanten Abgabe des Angebots vom 31. Januar 2022 erste Details zu der geplanten Finanzierung, einschließlich einer Brückenfinanzierung mit anschließender angestrebter Refinanzierung durch die Emission neuer Aktien enthielt. Diese Angaben werden in der Angebotsunterlage nicht mehr aufgegriffen.

8. Maßgeblichkeit der Angebotsunterlage

Für weitere Informationen und Einzelheiten (insbesondere Einzelheiten im Hinblick auf die Angebotsbedingungen, die Annahmefrist und die Annahme- und Durchführungsmodalitäten) werden die VIB-Aktionäre auf die Ausführungen in der Angebotsunterlage verwiesen. Die vorstehenden Informationen fassen lediglich einzelne in der Angebotsunterlage enthaltene Informationen zusammen. Die Beschreibung des Angebots in dieser Stellungnahme erhebt damit keinen Anspruch auf Vollständigkeit und die Stellungnahme sollte im Hinblick auf das Angebot der Bieterin zusammen mit der Angebotsunterlage gelesen werden. Maßgeblich für den Inhalt des Angebots und dessen Abwicklung sind allein die Bestimmungen der Angebotsunterlage. Jeder VIB-Aktionär ist selbst dafür verantwortlich, sich Kenntnis von der Angebotsunterlage zu verschaffen und die aus seiner Sicht notwendigen Maßnahmen zu ergreifen.

V. ART UND HÖHE DER ANGEBOTENEN GEGENLEISTUNG

Die Bieterin bietet als Gegenleistung EUR 51,00 in bar je VIB-Aktie. Die Einzelheiten sind unter Ziffer 3 der Angebotsunterlage dargestellt.

Nach eingehender Prüfung halten Vorstand und Aufsichtsrat die Angebotsgegenleistung ihrer Höhe nach für nicht angemessen.

1. Bewertung der Angemessenheit der angebotenen Gegenleistung

Vorstand und Aufsichtsrat haben die Angemessenheit der angebotenen Gegenleistung für die VIB-Aktien auf Basis des Angebotspreises je VIB-Aktie unter Berücksichtigung der aktuellen Strategie und Finanzplanung der Gesellschaft analysiert und bewertet. Dabei haben Vorstand und Aufsichtsrat bestimmte Analysen durchgeführt und Überlegungen angestellt, die im Folgenden beschrieben werden.

Bei den Überlegungen wurden der Vorstand und Aufsichtsrat von Rothschild & Co Deutschland GmbH („**Rothschild & Co**“) beraten. In diesem Zusammenhang haben sich der Vorstand und Aufsichtsrat mit der Stellungnahme hinsichtlich der Angemessenheit der angebotenen Gegenleistung aus finanzieller Sicht (wie nachstehend unter Abschnitt V.1.5 als „Financial Opinion“ definiert) von Rothschild & Co befasst, deren Ergebnisse mit Vertretern von Rothschild & Co eingehend erörtert und einer eigenständigen, kritischen Würdigung unterzogen.

Auf dieser Grundlage halten Vorstand und Aufsichtsrat die von der Bieterin angebotene

Gegenleistung je VIB-Aktie in Höhe von EUR 51,00 aus finanzieller Sicht für nicht angemessen.

Einige der in diesem Abschnitt dargestellten Zahlen wurden auf Basis von Zahlen berechnet, die bei Berechnung nicht gerundet waren, hier aber gerundet gezeigt werden. Berechnungen aufgrund der so gerundeten Zahlen können daher zu geringfügig anderen Ergebnissen führen als in diesem Abschnitt dargestellt.

1.1 Zukünftiger Wert von VIB als unabhängiges Unternehmen

Im Rahmen der Vorbereitung der vorliegenden Stellungnahme haben Vorstand und Aufsichtsrat eingehend den zukünftigen Wert von VIB als unabhängigem Unternehmen einschließlich des damit verbundenen Risiko- und Chancenprofils unter Zugrundelegung von fundamentalen Bewertungsanalysen – wie beispielsweise Discounted Cash Flow Analysen – geprüft.

Wie vorstehend unter Abschnitt II.7 dargestellt, führt eine rückwärtsgewandte Betrachtung auf Basis des NAV (wie z.B. EPRA NTA und EPRA NRV) zu einer Bewertung der Gesellschaft unterhalb des Angebotspreises. Vorstand und Aufsichtsrat sind jedoch der Auffassung, dass eine solche rückwärtsgewandte Betrachtung den derzeitigen Unternehmenswert unzureichend abbildet.

Nach Einschätzung von Vorstand und Aufsichtsrat wird die VIB, eigenständig aufgestellt, weiteren Wert für ihre Aktionäre schaffen. In diesem Zusammenhang weisen Vorstand und Aufsichtsrat insbesondere auf folgende wesentliche Faktoren hin:

- (1) Anhaltend positive Marktentwicklung für Logistik und Light-Industrial Immobilien, die den Schwerpunkt des VIB-Portfolios bilden.
- (2) Vorteilhafte Positionierung der VIB:
 - Der VIB-Konzern hat ein einzigartiges Portfolio aus Logistik- und Industrieimmobilien schwerpunktmäßig in Süddeutschland aufgebaut.
 - Der VIB-Konzern hat klare Wettbewerbsvorteile durch ein bestehendes, etabliertes Portfolio in einem durch strukturellen Nachfrageüberhang und hohe Eintrittsbarrieren gekennzeichneten Markt.
 - Durch den jahrelangen Fokus und die dadurch entstandene Expertise als Projektentwickler für attraktive Logistikimmobilien ist das Unternehmen nachhaltig profitabel gewachsen. Der FFO pro Aktie ist von EUR 1,30 im Geschäftsjahr 2016 auf voraussichtlich EUR 2,11 im Geschäftsjahr 2021 gewachsen, also um 63%.
- (3) Weiterhin wird profitables Wachstum der VIB auf Stand-Alone Basis ermöglicht:
 - Der VIB-Konzern prognostiziert ein Mietpotenzial der gesicherten Entwicklungspipeline von rund EUR 14 Mio. Die Investitionen können voraussichtlich ohne Eigenkapital der Aktionäre finanziert werden, sodass eine FFO-Steigerung um ca. EUR 10 Mio. oder etwa EUR 0,35 pro Aktie erwartet wird.
 - Weiteres Optimierungspotential durch geringere Zinsaufwendungen auf Grund auslaufender Zinsbindungen, Mietwachstum (Indexierung) und künftiger

Entwicklungsprojekte.

Der Unternehmenswert der VIB auf Basis zukunftsgerichteter Methoden liegt nach Einschätzung des Vorstands und Aufsichtsrats oberhalb von NAV-basierten Bewertungen nach Maßgabe der EPRA, wie in Abschnitt II.7 dieser Stellungnahme aufgeführt. Aus Sicht von Vorstand und Aufsichtsrat sind NAV-basierte Kennzahlen für die Bewertung der VIB wenig relevant. Diese bilden lediglich den Substanzwert der VIB ab und berücksichtigen unter anderem nicht die künftigen Wertsteigerungspotentiale aus der Entwicklungspipeline. Das Immobilienvermögen der VIB ist aus Sicht von Vorstand und Aufsichtsrat zudem konservativ bewertet. Relevante Vergleichsunternehmen im Logistiksektor notieren derzeit ebenfalls zu teils substantiellen Aufschlägen bei Betrachtung NAV-basierter Kennzahlen.

Vorstand und Aufsichtsrat sind daher der Auffassung, dass die angebotene Gegenleistung den Wert, den die VIB als unabhängiges Unternehmen generieren kann, nicht angemessen widerspiegelt.

1.2 Kursziele von Analysten

Vorstand und Aufsichtsrat haben die nach Veröffentlichung der Ankündigung der geplanten Abgabe des Angebots am 31. Januar 2021 verfügbaren Kursziele analysiert, die Finanzanalysten für die VIB-Aktie veröffentlicht haben. Daraus ergeben sich die nachfolgend dargestellten Abschläge oder Prämien im Vergleich zur angebotenen Gegenleistung in Höhe von EUR 51,00 je Aktie:

Broker	Datum der Veröffentlichung	Kursziel (EUR)	Angebotspreis entspricht Prämie / (Abschlag) von
Barclays ⁽¹⁾	16. Februar 2022	62,00	(21,6)%
Warburg Research ⁽¹⁾	8. Februar 2022	57,20	(12,2)%
Baader Bank	8. Februar 2022	56,50	(10,8)%
Berenberg ⁽¹⁾	7. Februar 2022	56,00	(9,8)%
SRC Research ⁽¹⁾	1. Februar 2022	56,00	(9,8)%
Degroof Petercam ⁽¹⁾	9. Februar 2022	53,00	(3,9)%
Kempen & Co ⁽¹⁾	3. Februar 2022	47,00	7,8%
Arithmetischer Durchschnitt		55,39	(7,9)%
Median		56	(8,9)%

Quelle: Analystenreports der Broker

Anmerkung: Ausgewählte Analystenreports sind auf der Website der VIB unter <https://www.vib-ag.de/investor-relations/aktie-basisdaten> abrufbar.

(1) Vor Veröffentlichung der Ankündigung der geplanten Abgabe des Angebots am 31. Januar 2022 waren die Kursziele der Analysten nach Angabe der Bieterin in der Angebotsunterlage wie folgt: Barclays vom 11. August 2021 EUR 40,00, Warburg Research vom 27. Januar 2022 EUR 46,00, Berenberg vom 6. Dezember 2021 EUR 43,00, SRC Research vom 24. Januar 2022 EUR 47,00, Degroof Petercam vom 9. Dezember 2021 EUR 48,50, Kempen & Co vom 17. Januar 2022 EUR 47,00.

Auf Basis der Analystenkursziele, welche im Median etwa EUR 5,00 je Aktie über dem Angebotspreis liegen, sind Vorstand und Aufsichtsrat zur Überzeugung gekommen, dass die von der Bieterin angebotene Gegenleistung nicht angemessen ist. Vorstand und Aufsichtsrat weisen allerdings darauf hin, dass es nicht ausgeschlossen ist, dass die Kursziele der Analysten durch das Angebot beeinflusst sein könnten.

1.3 Bewertungsniveaus von börsennotierten Vergleichsunternehmen

Die Angemessenheit der Angebotsgegenleistung haben Vorstand und Aufsichtsrat auch im Vergleich zu den am Kapitalmarkt zu beobachtenden Bewertungen von ausgewählten Unternehmen, die trotz teilweise unterschiedlicher Geschäftsmodelle und Schwerpunkte am vergleichbarsten erachtet wurden, geprüft. Unter anderem wurde der FFO-Multiplikator (definiert als Aktienkurs dividiert durch FFO pro Aktie basierend auf Schätzungen für das Jahr 2022) dieser Vergleichsunternehmen mit dem FFO-Multiplikator der VIB verglichen, welcher sich auf Basis des Angebotspreises ergibt. Im Median weisen die ausgewählten Vergleichsunternehmen aus dem Bereich Logistik und Light-Industrial Immobilien (Segro, CTP, WDP, Tritax Big Box, VGP, London Metric, Argan, Montea, Sirius, Urban Logistics, Tritax EuroBox, Warehouse REIT, Industrials REIT) einen FFO-Multiplikator von ca. 28 auf. Der für die VIB auf Basis des Angebotspreises errechnete FFO-Multiplikator beträgt demgegenüber 24 (auf Basis des vorläufigen FFO für das Geschäftsjahr 2021).

Vorstand und Aufsichtsrat sind daher zur Überzeugung gekommen, dass die von der Bieterin angebotene Gegenleistung auf Basis der gegenwärtigen zu beobachtenden Kapitalmarktbewertungen der Vergleichsunternehmen, nicht angemessen ist.

1.4 Kontrollprämie

Vorstand und Aufsichtsrat sind der Auffassung, dass die angebotene Gegenleistung keine ausreichende Prämie für einen angestrebten Kontrollerwerb enthält.

Gegenüber relevanten historischen Aktienkursen der VIB beinhaltet die angebotene Gegenleistung in Höhe von EUR 51,00 die in der folgenden Tabelle aufgeführten Abschläge bzw. Prämien:

Referenz	Kurs (EUR)	Angebotspreis entspricht Prämie / (Abschlag) von
(1) XETRA-Schlusskurs, 23. Februar 2022	49,85	2,3%
(2) XETRA-Schlusskurs, 8. Februar 2022	52,70	(3,2)%
(3) 52-Wochen-Hoch	54,40	(6,3)%
(4) XETRA-Schlusskurs, 28. Januar 2022	49,10	3,9%
(5) Drei-Monats-Durchschnittskurs	44,44	14,8%

Quelle: FactSet

- (1) Der XETRA-Schlusskurs der VIB-Aktie zum 23. Februar 2022, dem letzten Handelstag vor Veröffentlichung dieser Stellungnahme, betrug EUR 49,85. Bezogen auf diesen Börsenkurs enthält der Angebotspreis eine Prämie von EUR 1,15 bzw.

rund 2,3%.

- (2) Der XETRA-Schlusskurs der VIB-Aktie zum 8. Februar 2022, dem letzten Handelstag vor Veröffentlichung der Angebotsunterlage, betrug EUR 52,70. Bezogen auf diesen Börsenkurs enthält der Angebotspreis einen Abschlag von EUR 1,70 bzw. rund 3,2%.
- (3) Der höchste XETRA-Kurs der VIB-Aktie der letzten 52 Wochen betrug EUR 54,40. Bezogen auf diesen Börsenkurs enthält der Angebotspreis einen Abschlag von EUR 3,40 bzw. rund 6,3%.
- (4) Der XETRA-Schlusskurs der VIB-Aktie zum 28. Januar 2022, dem letzten Handelstag vor Ankündigung der geplanten Abgabe des Angebots, betrug EUR 49,10. Bezogen auf diesen Börsenkurs enthält der Angebotspreis eine Prämie von EUR 1,90 bzw. rund 3,9%.
- (5) Der volumengewichtete XETRA-Durchschnittskurs der VIB-Aktie für den zum 28. Januar 2022 (einschließlich) endenden Dreimonatszeitraum betrug EUR 44,44. Bezogen auf diesen Börsenkurs enthält der Angebotspreis eine Prämie von EUR 6,56 bzw. rund 14,8%.

Demgegenüber wurden folgende Prämien (jeweils bezogen auf den letzten Handelstag vor Ankündigung des geplanten Angebotes bzw. des unbeeinflussten Kurses) im Rahmen von öffentlichen Übernahmen von deutschen Immobilienunternehmen seit 2018 gezahlt:

Jahr	Bieter	Zielunternehmen	Prämie (%)
2021	Brookfield	alstria	21%
2021	CTP	Deutsche Industrie	48%
2021	Vonovia	Deutsche Wohnen	20%
2020	Covivio	Godewind	14%
2019	ADO	Adler Real Estate	17%
2019	Blackstone	Dream Global	18%
2018	Apollo	DEMIRE	11%
2018	Adler	BCP	12%
Arithmetischer Durchschnitt			20%
Median			18%

Quelle: Berechnungen basieren auf den veröffentlichten Angeboten der jeweiligen Transaktion

Anmerkung: Übernahme der TLG durch Arountown auf Grund der beim Angebot bestehenden Beteiligung exkludiert

Bei den oben aufgeführten Übernahmen hatte lediglich die Deutsche Industrie einen Fokus auf Logistik bzw. Light-Industrial Immobilien.

Der Durchschnitt und der Median der im Rahmen von jüngeren Übernahmen im

Immobilien­sektor gezahlten Prämien liegen deutlich über der Prämie in Höhe von 3,9%, die sich auf Basis des vergleichbaren Börsenkurses der VIB am 28. Januar 2022, dem letzten Handelstag vor Ankündigung der geplanten Abgabe des Angebots, ergibt. Eine deutlich höhere Übernahmeprämie wäre bei Betrachtung der Übernahmeprämie in Höhe von 48% der Deutsche Industrie, die in dem gleichen Referenzmarkt wie die VIB tätig ist, gerechtfertigt. Davon ausgehend honoriert der Angebotspreis die strategische Zielsetzung der Bieterin, grundsätzlich eine Kontrollmehrheit an der VIB zu erwerben, nach Auffassung von Vorstand und Aufsichtsrat nicht angemessen.

1.5 Keine Offenlegung von Erwerbspreisen

Die Bieterin weist in Ziffer 3.3.1 der Angebotsunterlage darauf hin, dass Gesellschaften des DIC-Konzerns bereits seit dem 8. Oktober 2021 begonnen haben, durch Aktienkäufe eine Beteiligung an der VIB aufzubauen.

Der Preissetzungsspielraum für Übernahmeangebote gemäß §§ 29 ff. WpÜG wird grundsätzlich durch § 31 Abs. 1 WpÜG in Verbindung mit §§ 3 und 4 der WpÜG-AngebotsVO beschränkt. Bei Anwendbarkeit des WpÜG müsste nach Maßgabe dieser Regelung die Gegenleistung für VIB-Aktien mindestens dem Wert der höchsten von der Bieterin, einer mit ihr gemeinsam handelnden Person im Sinne des § 2 Abs. 5 WpÜG oder deren Tochterunternehmen innerhalb der letzten sechs Monate vor der Veröffentlichung der Angebotsunterlage für den Erwerb von VIB-Aktien gewährten oder vereinbarten Gegenleistung entsprechen.

Darüber hinaus hat der DIC-Konzern laut Pressemitteilung der DIC Asset AG vom 23. Februar 2022 seit der Veröffentlichung der Angebotsunterlage am 9. Februar 2022 seine Beteiligung an der VIB von 11,5% durch Zukäufe außerhalb des Angebots auf über 30% am 23. Februar 2022 ausgebaut.

Auch für Anteilserwerbe nach Veröffentlichung der Angebotsunterlage sieht das WpÜG Mindestpreisregelungen vor. Bei Anwendbarkeit der Regelungen für Parallel- und Nacherwerbe im Sinne der § 31 Abs. 4 bis 6 WpÜG auf das vorliegende Angebot stünde den VIB-Aktionären ein Nachbesserungsanspruch auf den Differenzbetrag zu, sollte die Bieterin, eine mit ihr gemeinsam handelnde Person oder deren Tochterunternehmen entweder bis zur Veröffentlichung des Andienungsergebnisses zum Ende der Annahmefrist nach § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpÜG, oder, im Falle von außerbörslichen Erwerben, innerhalb eines Jahres nach dieser Veröffentlichung nach § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpÜG, außerhalb des Angebots einen höheren Preis als den Angebotspreis für VIB-Aktien gezahlt haben.

Vorstand und Aufsichtsrat haben keine Erkenntnisse, ob der DIC-Konzern während der letzten sechs Monate vor der Veröffentlichung der Angebotsunterlage oder im Zeitraum nach der Veröffentlichung der Angebotsunterlage VIB-Aktien für einen höheren Kaufpreis als den Angebotspreis erworben hat. Vorstand und Aufsichtsrat weisen darauf hin, dass sich auch die Bieterin selbst in ihrer Angebotsunterlage nicht darüber erklärt, ob sie vor oder außerhalb des Angebots höhere Gegenleistungen für VIB-Aktien als die Angebotsgegenleistung versprochen oder gewährt hat. Vorstand und Aufsichtsrat können daher derzeit nicht beurteilen, wie sich der Angebotspreis im Vergleich zu anderen vom DIC-Konzern gezahlten Erwerbspreisen verhält.

1.6 Financial Opinion

Vorstand und Aufsichtsrat haben Rothschild & Co beauftragt, eine Stellungnahme zur

Bewertung der Angemessenheit der angebotenen Gegenleistung aus finanzieller Sicht für VIB-Aktionäre zu erstellen.

In der Stellungnahme gelangt Rothschild & Co zum 23. Februar 2022, vorbehaltlich der darin enthaltenen Annahmen und Einschränkungen, denen die Financial Opinion zum Zeitpunkt ihrer Aufstellung unterliegt, zu der Einschätzung, dass die den VIB-Aktionären angebotene Angebotsgegenleistung je VIB-Aktie aus finanzieller Sicht für VIB-Aktionäre nicht angemessen ist („**Financial Opinion**“). Die auf den 23. Februar 2022 datierte Financial Opinion ist dieser Stellungnahme als **Anlage 1** beigefügt.

Vorstand und Aufsichtsrat haben sich unabhängig voneinander intensiv mit der von ihnen in Auftrag gegebenen Financial Opinion befasst und sie einer eigenständigen kritischen Würdigung unterzogen.

Vorstand und Aufsichtsrat weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Financial Opinion ausschließlich zur Information und Unterstützung von Vorstand und Aufsichtsrat im Zusammenhang mit der Beurteilung der finanziellen Angemessenheit der Angebotsgegenleistung abgegeben wurde. Die Financial Opinion richtet sich weder an Dritte (einschließlich der VIB-Aktionäre) noch ist sie zum Schutz Dritter bestimmt. Zwischen Rothschild & Co und Dritten, die diese Financial Opinion lesen, kommt keine vertragliche oder sonstige rechtliche Beziehung in diesem Zusammenhang zustande. Weder die Financial Opinion noch die ihr zugrundeliegenden Mandatsvereinbarungen zwischen Rothschild & Co und der VIB haben Schutzwirkung für Dritte (einschließlich der VIB-Aktionäre) oder führen zu einer Einbeziehung von Dritten (einschließlich der VIB-Aktionäre) in deren jeweiligen Schutzbereich und Rothschild & Co übernimmt jeweils keine Haftung gegenüber Dritten (einschließlich der VIB-Aktionäre) in Bezug auf die Financial Opinion.

Insbesondere ist die Financial Opinion keine Empfehlung an die VIB-Aktionäre, das Angebot anzunehmen oder nicht anzunehmen bzw. ihre VIB-Aktien anzudienen oder nicht anzudienen. Die Entscheidung über die Ablehnung oder Annahme des Angebots müssen die VIB-Aktionäre nach ihren individuellen Verhältnissen treffen. Vorstand und Aufsichtsrat verweisen insoweit des Weiteren auf den Inhalt der als Anlage 1 beigefügten Financial Opinion.

Im Rahmen ihrer Beurteilung der Angemessenheit der Angebotsgegenleistung aus finanzieller Sicht hat Rothschild & Co eine Reihe von finanziellen Untersuchungen vorgenommen, wie sie bei vergleichbaren Kapitalmarkttransaktionen durchgeführt werden und angemessen erscheinen, um Vorstand und Aufsichtsrat eine tragfähige Grundlage für eine Einschätzung der Angemessenheit der Angebotsgegenleistung aus finanzieller Sicht zu verschaffen. Dabei hat Rothschild & Co eine Reihe von Faktoren, Annahmen, Vorgehensweisen, Einschränkungen und Wertungen zugrunde gelegt, die in der Financial Opinion beschrieben sind. Die genaue Vorgehensweise ist in der als Anlage 1 beigefügten Financial Opinion im Einzelnen beschrieben. Insbesondere hat Rothschild & Co keine unabhängige Bewertung oder Begutachtung der Aktiva und Passiva der VIB oder ihrer jeweiligen Tochtergesellschaften durchgeführt und hat sich ohne unabhängige Prüfung auf die Richtigkeit und Vollständigkeit einer Reihe von Informationen, insbesondere finanzieller, rechtlicher, regulatorischer, steuerlicher, rechnungslegungsbezogener und sonstiger Art, und auf die Zusicherung des Managements der VIB verlassen, dass diesem keine Tatsachen oder Umstände bekannt seien, die dazu führen könnten, dass diese Informationen in wesentlicher Hinsicht unrichtig oder irreführend sind.

Die Analysen von Rothschild & Co basieren unter anderem auf der Angebotsunterlage,

ausgewählten Geschäfts- und Finanzberichten der VIB und anderen öffentlich zugänglichen oder von der VIB zur Verfügung gestellten Informationen, sowie in begrenztem Umfang Gesprächen mit Mitgliedern des Vorstands der VIB. Im Hinblick auf Finanzprognosen und -schätzungen, die von der Gesellschaft erstellt wurden, hat Rothschild & Co angenommen, dass diese sachgerecht auf einer Grundlage erstellt wurden, die die derzeit bestmögliche verfügbare Einschätzung und Beurteilung der Geschäftsführung der Gesellschaft in Bezug auf die zukünftige Entwicklung der Gesellschaft widerspiegelt.

Die Financial Opinion unterliegt bestimmten Annahmen und Vorbehalten. Vorstand und Aufsichtsrat weisen darauf hin, dass zum Verständnis der Financial Opinion sowie der ihnen zugrundeliegenden Untersuchungen und ihrer Ergebnisse die vollständige Lektüre der Financial Opinion erforderlich ist. Der Financial Opinion liegen insbesondere die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Marktverhältnisse zum Zeitpunkt der Abgabe der Financial Opinion und die ihnen zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Informationen zugrunde. Nach diesem Zeitpunkt eintretende Ereignisse können Auswirkungen auf die bei den Vorbereitungen der Financial Opinion getroffenen Annahmen und deren Ergebnisse haben. Rothschild & Co ist nicht dazu verpflichtet, ihre Financial Opinion im Hinblick auf Ereignisse nach dem Zeitpunkt der Abgabe der Financial Opinion zu aktualisieren oder die Financial Opinion erneut zu bestätigen.

Die Financial Opinion ist kein Wertgutachten, wie sie typischerweise von Wirtschaftsprüfern erstellt werden. Die Financial Opinion folgt dementsprechend auch nicht den Standards für solche Gutachten, wie sie vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. („IDW“) gesetzt werden (für die Unternehmensbewertung nach IDW S 1; für die Erstellung von Fairness/Inadequacy Opinions nach IDW S 8). Die Bewertung der VIB basiert vielmehr auf Methoden, wie sie typischerweise von Investmentbanken in vergleichbaren Transaktionen angewendet werden. Eine Financial Opinion der von Rothschild & Co abgegebenen Art zur Angemessenheit der angebotenen Gegenleistung aus finanzieller Sicht unterscheidet sich damit in einer Reihe von wichtigen Gesichtspunkten von einem Wertgutachten oder einer Fairness/Inadequacy Opinion eines Wirtschaftsprüfers oder eines unabhängigen Bewertungsgutachters und von einer Unternehmensbewertung im Allgemeinen.

Rothschild & Co erhält von der VIB für ihre Tätigkeit als mit der Abgabe einer Stellungnahme zur Bewertung der angebotenen Gegenleistung aus finanzieller Sicht beauftragter Finanzberater des Vorstands und des Aufsichtsrats der VIB im Zusammenhang mit dem Angebot eine marktübliche Vergütung. Es wird darauf hingewiesen, dass Rothschild & Co und die mit ihnen jeweils verbundenen Unternehmen möglicherweise in der Vergangenheit, gegenwärtig oder in Zukunft Beziehungen mit VIB, der Bieterin, oder den mit diesen verbundenen Gesellschaften unterhalten haben, unterhalten oder unterhalten werden, für die sie möglicherweise eine Vergütung erhalten haben oder künftig erhalten werden.

Auf Basis ihrer eigenen Erfahrungen haben sich Vorstand und Aufsichtsrat der VIB von der Plausibilität und der Angemessenheit der Rothschild & Co angewandten Verfahren, Methoden und Analysen überzeugt.

2. Gesamtbeurteilung der Angemessenheit der Gegenleistung

Vorstand und Aufsichtsrat haben unabhängig voneinander die Angemessenheit der von der Bieterin angebotenen Gegenleistung sorgfältig und umfassend analysiert und bewertet. Vorstand und Aufsichtsrat haben neben den eigenen Untersuchungen dabei auch das Ergebnis der

Financial Opinion zur Kenntnis genommen. Dabei haben Vorstand und Aufsichtsrat insbesondere die folgenden nach ihrer Ansicht relevanten Aspekte berücksichtigt, die in den vorstehenden Ausführungen im Einzelnen erläutert wurden:

- Die angebotene Gegenleistung spiegelt den Wert, den die VIB als eigenständiges Unternehmen kreieren kann, nicht angemessen wider.
- Die angebotene Gegenleistung entspricht einem Abschlag zu Bewertungsniveaus von börsennotierten Vergleichsunternehmen.
- Die – nur für einen Teil der ausstehenden VIB-Aktien angebotene – Gegenleistung enthält keine ausreichende Kontrollprämie.
- Die Bieterin hat nicht offengelegt, ob sie VIB-Aktien zu höheren Preisen als dem Angebotspreis erworben hat.
- Die angebotene Gegenleistung ist niedriger als die aktuellen Kursziele der Mehrheit der Analysten.

Unter Berücksichtigung der durch Vorstand und Aufsichtsrat vorgenommenen Bewertungen, der sonstigen oben aufgezeigten Aspekte, der Gesamtumstände des Angebots und der im Hinblick auf die finanzielle Angemessenheit des Angebots eingeholten Financial Opinion halten Vorstand und Aufsichtsrat auf Basis des Angebotspreises je VIB-Aktie die von der Bieterin angebotene Gegenleistung zum Datum dieser Stellungnahme für nicht angemessen.

VI. ZIELE UND ABSICHTEN DER BIETERIN UND VORAUSSICHTLICHE FOLGEN EINES ERFOLGREICHEN ZUSAMMENSCHLUSSES

1. Ziele und Absichten in der Angebotsunterlage, wirtschaftlicher und strategischer Hintergrund des Angebots

Die Bieterin führt unter Ziffer 5 der Angebotsunterlage die strategischen und wirtschaftlichen Hintergründe des Angebots sowie Absichten der Bieterin im Hinblick auf die zukünftige Geschäftstätigkeit der VIB aus.

Nach Aussage der Bieterin ist es das wirtschaftliche und strategische Ziel, die Unternehmensstrategie des VIB-Konzerns zu unterstützen und weiterzuentwickeln sowie insbesondere die Marktposition des VIB-Konzerns im Logistikimmobilienmarkt zu stärken. Hierzu beabsichtigt die Bieterin, zusätzliche Potentiale des VIB-Konzerns durch die Nutzung der proprietären Ressourcen des DIC-Konzerns zu heben, sowie dem VIB-Konzern die Nutzung ihrer Experten im Immobiliensektor und in den Bereichen Kapitalmarkt und Finanzierung zu ermöglichen.

Die Bieterin betont die bemerkenswerte Leistung der VIB in ihren Kernmärkten in Süddeutschland. Es ist daher beabsichtigt, darauf hinzuwirken, dass die derzeitigen Mitglieder des Vorstands der VIB diese Funktion auch nach Vollzug des Angebots beibehalten.

Die Bieterin geht davon aus, dass das Management und die Mitarbeiter des VIB-Konzerns von der stabileren Ausrichtung und höheren Diversifizierung durch die Beteiligung des DIC-Konzerns profitieren werden. Der DIC-Konzern sieht sich als ein Unternehmen, das langfristige Karrierechancen durch Entwicklung, Schulung und interne Beförderungen bietet und dabei

Mitarbeiter intensiv einbindet.

Die Bieterin strebt mit ihrer Beteiligung an der VIB eine Gesamtrendite an und nicht in erster Linie die Auszahlung von Dividenden. Daher bevorzugt sie - soweit rechtlich zulässig - eine renditestarke Reinvestition von verfügbaren Barmitteln des VIB-Konzerns. Es ist daher durchaus möglich, dass die jährlichen Dividendenausschüttungen der VIB nach Vollzug des Angebots deutlich geringer ausfallen oder ganz unterbleiben werden.

Die Bieterin betrachtet den Erwerb ihrer Beteiligung an der VIB als eine langfristige, strategische Investition. Die Bieterin strebt nach Vollzug des Angebots eine bilanzielle Konsolidierung des VIB-Konzern im Rahmen des Konzernabschlusses der DIC Asset AG an. Dabei soll die Eigenständigkeit der erfolgreichen Geschäftstätigkeit des Konzerns erhalten bleiben.

Die Bieterin führt in der Angebotsunterlage aus, dass sie bei vollständiger Annahme des Angebots zusammen mit den bereits vom DIC-Konzern gehaltenen VIB-Aktien rund 35% der VIB-Aktien halten würde. Angesichts der am 23. Februar 2022 veröffentlichten Beteiligungshöhe des DIC-Konzerns würde die Beteiligung bei vollständiger Annahme des Angebots derzeit etwa 53,5% betragen. Angesichts der Präsenz in der Hauptversammlung der VIB der letzten drei Jahre geht die Bieterin davon aus, dass sie bereits aufgrund einer Beteiligung in Höhe von 35% eine Mehrheit der Stimmen in der Hauptversammlung der VIB innehaben würde (siehe auch Ziffer 9.2 der Angebotsunterlage). Folglich geht die Bieterin davon aus, dass sie gemäß § 17 AktG einen beherrschenden Einfluss über die VIB ausüben und diese im Konzernabschluss des DIC-Konzerns konsolidieren würde.

2. Stellungnahme des Vorstands und des Aufsichtsrats zu den voraussichtlichen Folgen eines erfolgreichen Angebots für die VIB und zu den von der Bieterin verfolgten Zielen

Vorstand und Aufsichtsrat weisen zunächst darauf hin, dass die Angaben in der Angebotsunterlage zu den von der Bieterin verfolgten Zielen und Absichten den Stand zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage wiedergeben und sich nachfolgend ändern können. Es besteht daher keine Gewähr, dass diese Absichten von der Bieterin und dem DIC-Konzern aufrechterhalten oder umgesetzt werden. Ebenso wenig kann ausgeschlossen werden, dass die Bieterin neue oder zusätzliche Absichten entwickelt und umsetzt, die nicht in der Angebotsunterlage erwähnt sind. Es besteht auch keine rechtliche Pflicht der Bieterin, die in der Angebotsunterlage erklärten Ziele und Absichten umzusetzen oder Maßnahmen, die in der Angebotsunterlage nach den Ausführungen der Bieterin zum relevanten Zeitpunkt nicht beabsichtigt sind, zu unterlassen.

2.1 Wirtschaftlicher und strategischer Hintergrund

Vorstand und Aufsichtsrat weisen darauf hin, dass die Bieterin in ihrer Angebotsunterlage nur sehr knappe und allgemeine Aussagen zu einem konkreten strategischen Vorteil einer Kontrollbeteiligung der Bieterin für die VIB aufzeigt.

Vorstand und Aufsichtsrat erwarten nur einen begrenzten Beitrag des DIC-Konzerns zu der bisher erfolgreichen Unternehmensstrategie der VIB. Die VIB hat ein einzigartiges Portfolio aus Logistik- und Industrieimmobilien schwerpunktmäßig in Süddeutschland aufgebaut. Durch den jahrelangen Fokus und die dadurch entstandene Expertise als Projektentwickler für attraktive Logistikimmobilien ist das Unternehmen nachhaltig profitabel gewachsen. Die

Entwicklungspipeline ist gut gefüllt, so dass auch weiterhin ein profitables Wachstum der VIB auf Stand-Alone Basis ermöglicht wird. Der DIC-Konzern verfolgt demgegenüber ein wesentlich anderes Geschäftsmodell, das aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienportfolios und aus einem breiten Spektrum von Dienstleistungen für institutionelle Investoren besteht. Neben dem damit verbundenen unterschiedlichen Investitionsfokus hat auch das Immobilienportfolio des DIC-Konzerns eine wesentlich andere Schwerpunktsetzung: der überwiegende Teil der gehaltenen Immobilien besteht aus Büroimmobilien und nur zu deutlich geringeren Anteilen aus Logistik- und Handelsimmobilien.

2.2 Synergiepotential

Die Bieterin führt aus, dass es beabsichtigt sei, zusätzliche Potentiale des VIB-Konzerns zu heben und ihm die Nutzung der Expertise des DIC-Konzerns zu ermöglichen. Ob sich diese von der Bieterin nicht näher konkretisierten Potentiale und Opportunitäten für den VIB-Konzern nutzbar machen lassen, können Vorstand und Aufsichtsrat derzeit nicht beurteilen.

Darüber hinaus weisen Vorstand und Aufsichtsrat darauf hin, dass Vorstände einer Aktiengesellschaft grundsätzlich weisungsfrei ihre Tätigkeit ausüben. Die Ausübung eines Weisungsrechts durch einen Aktionär – und damit die Umsetzung seiner geforderten Unternehmensstrategie – gegenüber dem Vorstand wäre lediglich im Rahmen eines Beherrschungsvertrags gemäß § 308 AktG möglich.

2.3 Künftige Geschäftstätigkeit

Vorstand und Aufsichtsrat nehmen zur Kenntnis, dass die VIB bei erfolgreicher Durchführung des Angebots ein verbundenes Unternehmen der DIC und damit im Konzernabschluss des DIC-Konzerns konsolidiert werden würde.

Vorstand und Aufsichtsrat stimmen der Bieterin zu, wenn sie die erfolgreiche Strategie der VIB betont und in Aussicht stellt, die Unternehmensstrategie des VIB-Konzerns unterstützen und weiterzuentwickeln zu wollen sowie seine Marktposition zu stärken. Vorstand und Aufsichtsrat gehen allerdings anhand der bisherigen Entwicklung des VIB-Konzerns davon aus, dass die erfolgreiche Geschäftspolitik auch ohne den kontrollierenden Einfluss der Bieterin fortgesetzt werden kann.

2.4 Gremienbesetzung

Vorstand und Aufsichtsrat nehmen es positiv zur Kenntnis, dass die erfolgreiche Leistung der VIB in ihren Kernmärkten in Süddeutschland anerkannt wird und Kontinuität in der Zusammenarbeit mit dem Vorstand beabsichtigt ist. Keine Aussage trifft die Bieterin in der Angebotsunterlage, inwiefern sie beabsichtigt, im Aufsichtsrat der VIB vertreten zu sein und ggfs. eine Neubesetzung von Aufsichtsratssitzen herbeizuführen.

Vorstand und Aufsichtsrat weisen darauf hin, dass sich die Absichten der Bieterin auf den Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage beziehen und sich die Absichten der Bieterin jederzeit (etwa im Zusammenhang mit einer Veränderung der allgemeinen Marktbedingungen) ändern können.

2.5 Dividendenpolitik

Die Bieterin hat erklärt, sich für den Fall des Vollzugs des Angebots dafür einzusetzen, dass die VIB – soweit dies rechtlich zulässig ist – keine oder deutlich geringere Dividende ausschüttet und dass liquide Finanzmittel reinvestiert werden. Die bisherige kontinuierliche Dividendenpolitik der VIB war sowohl auf die Wachstumsstrategie und den damit verbundenen Kapitalbedarf als auch die Interessen der Aktionäre an einer angemessenen Ausschüttung abgestimmt. Sie ist ferner ausreichend flexibel, um ggf. auch einem vorübergehend erhöhten Investitions- und Kapitalbedarf geeignet Rechnung zu tragen. Aus heutiger Sicht von Vorstand und Aufsichtsrat ist eine Anpassung der Dividendenpolitik zur Umsetzung der von der Bieterin verfolgten Strategie nicht geboten.

In diesem Zusammenhang weisen Vorstand und Aufsichtsrat auch darauf hin, dass die Bieterin bestrebt ist, nach dem Vollzug des Angebots mindestens eine tatsächliche Hauptversammlungsmehrheit, d.h. eine Beteiligungshöhe, die bei den zu erwartenden Hauptversammlungspräsenzen der Gesellschaft eine Mehrheit der Bieterin in der Hauptversammlung vermuten lässt, zu halten. Mit dieser Mehrheit kann die Bieterin bestimmen, wieviel vom künftigen Bilanzgewinn der VIB – unter Beachtung der gesetzlichen Regelungen zur Mindestdividende gemäß § 254 AktG – als Dividende ausgeschüttet wird.

2.6 Auswirkungen auf bestehende Geschäfts- und Finanzbeziehungen im Falle eines Kontrollwechsels

Vorstand und Aufsichtsrat weisen darauf hin, dass es nicht auszuschließen ist, dass der VIB-Konzern nach Vollzug des Angebots – insbesondere, wenn die Bieterin mehr als 50% der VIB-Aktien erwerben sollte – Darlehen refinanzieren muss, die dadurch fällig werden, dass der Vollzug des Angebots Kontrollwechselklauseln in Finanzierungsverträgen des VIB-Konzerns auslöst und Gläubiger damit verbundene Kündigungsrechte ausüben. Die VIB hat insbesondere fünf Schuldscheindarlehen mit verschiedenen Laufzeiten über Nominalbeträge von insgesamt EUR 112,5 Mio. ausgegeben, deren Gläubiger im Falle einer Beteiligung der DIC in Höhe von 50% berechtigt sind, die gewährten Darlehen außerordentlich zu kündigen sowie die sofortige Rückzahlung und eine etwaige Vorfälligkeitsentschädigung zu verlangen. Weitere Finanzierungsverträge des VIB-Konzerns enthalten Regelungen im Zusammenhang mit einem Kontrollwechsel (wobei die Definition des Kontrollwechsels und ggf. weitere damit verbundenen Bedingungen in den einzelnen Verträgen abweichen). Den konkreten Umfang des Refinanzierungsrisikos und einer Belastung des Ergebnisses der VIB durch Vorfälligkeitsentschädigungen können Vorstand und Aufsichtsrat allerdings derzeit nicht abschließend beziffern.

Auswirkungen durch einen Kontrollwechsel – insbesondere, wenn die Bieterin mehr als 50% der VIB-Aktien erwerben sollte – könnten sich auch auf das Joint Venture zwischen VIB und ihrem belgischen Partner WDP Invest NV ergeben. Im Rahmen des Joint Ventures wurden bisher eine Bestandsimmobilie erworben sowie eine Eigenentwicklung umgesetzt.

2.7 Mögliche Strukturmaßnahmen

Vorstand und Aufsichtsrat weisen darauf hin, dass die Bieterin in der Angebotsunterlage erwähnt, im Falle einer qualifizierten Hauptversammlungsmehrheit wesentliche Beschlüsse (beispielsweise Satzungsänderungen, Kapitalerhöhungen, den Ausschluss des Bezugsrechts der

Aktionäre bei Kapitalmaßnahmen, den Abschluss von Unternehmensverträgen und eine Verschmelzung der VIB) herbeiführen zu können.

2.8 Potentieller Kontrollerwerb bezüglich der BBI

Im Fall eines Vollzugs des Angebots und einer damit verbundenen faktischen Hauptversammlungsmehrheit würde die Bieterin mittelbar Kontrolle über die BBI erlangen. Dies hätte zur Folge, dass die Bieterin ein Pflichtangebot für die ausstehenden BBI-Aktien zu veröffentlichen hätte (§ 35 Abs. 2 WpÜG), sofern die Bieterin nicht zuvor ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot zum Erwerb sämtlicher BBI-Aktien abgibt (vgl. § 35 Abs. 3 WpÜG). Vorstand und Aufsichtsrat weisen allerdings darauf hin, dass die BaFin auf schriftlichen Antrag die Bieterin von der Verpflichtung zur Abgabe eines Pflichtangebots im Rahmen einer Ermessensentscheidung befreien kann. Aus Sicht von Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft ist es denkbar, dass die Bieterin sich auf den Befreiungstatbestand nach § 37 WpÜG i.V.m. § 9 Satz 2 Nr. 3 der WpÜG-AngebotsVO stützen wird (sog. Buchwertausnahme). Ob die Bieterin eine solche Befreiung beantragen wird und ob die BaFin einem solchen Antrag stattgeben würde, entzieht sich der Kenntnis von Vorstand und Aufsichtsrat.

2.9 Steuerbezogene Auswirkungen auf die VIB

2.9.1 Grunderwerbssteuer

Der Vollzug des Angebots könnte dem Grunde nach Grunderwerbsteuer auslösen, wenn die Bieterin innerhalb von 10 Jahren unmittelbar oder mittelbar mindestens 90% der ausstehenden VIB-Aktien erwirbt oder im Zuge der Übernahme mindestens 90% oder mehr der Anteile an immobilienhaltenden Gesellschaften des VIB-Konzernes unmittelbar oder mittelbar auf neue Gesellschafter übertragen werden.

Sollte ein Pflichtangebot nach § 35 Abs. 2 WpÜG hinsichtlich der BBI-Aktien erforderlich sein oder ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot durch die Bieterin vorgenommen werden (siehe dazu obigen Abschnitt VI.2.8 dieser Stellungnahme), könnte es je nach konkreter Ausgestaltung der Übernahme der BBI-Aktien – insbesondere falls die VIB die noch ausstehenden BBI-Aktien übernehmen sollte – nicht ausgeschlossen werden, dass es zu einer möglichen Grunderwerbsteuerbelastung der VIB kommen kann.

2.9.2 Steuerliche Verlustvorträge und Zinsvorträge

Verlust- und Zinsvorträge der VIB bzw. der Gesellschaften des VIB-Konzerns würden grundsätzlich dann gemäß § 8c Abs. 1 KStG vollständig untergehen, wenn unmittelbar oder mittelbar mehr als 50 % der VIB-Aktien an einen Erwerber, z. B. die Bieterin, übertragen werden und bei der jeweiligen Gesellschaft mit steuerlichen Verlust- oder Zinsvorträgen (z. B. die VIB selbst) keine im Inland steuerpflichtigen stillen Reserven des Betriebsvermögens in korrespondierender Höhe vorhanden sind.

Im VIB-Konzern bestehende steuerliche Verlust- und Zinsvorträge sollten nach Ansicht des Vorstands und des Aufsichtsrats weit überwiegend durch ausreichend stille Reserven gedeckt sein. Zudem besteht die Möglichkeit, dass § 8c Abs. 1 KStG durch das Bundesverfassungsgericht für verfassungswidrig erklärt wird und daher bereits deswegen nicht zur Anwendung kommt.

3. Stellungnahme des Vorstands und des Aufsichtsrats zu den voraussichtlichen Folgen für Arbeitnehmer

Vorstand und Aufsichtsrat erkennen an, dass aufgrund der Struktur des Angebots (i) der Vollzug des Angebots keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Arbeitsverträge und die Arbeitsbedingungen der Arbeitnehmer des VIB-Konzerns haben wird, (ii) die arbeitsvertraglichen Beziehungen der Arbeitnehmer des VIB-Konzerns mit demselben Arbeitgeber weitergeführt werden, und (iii) es zu keiner Übertragung von Teilen des Geschäfts von VIB kommt. Es kann keine Gewähr dafür geben, dass die vorgenannten Umstände mittel- und langfristig fort dauern werden.

Vorstand und Aufsichtsrat nehmen das Angebot der Bieterin, langfristige Karrierechancen der Mitarbeiter durch Entwicklung, Schulung und interne Beförderungen zu unterstützen, positiv zur Kenntnis.

VII. MÖGLICHE AUSWIRKUNGEN AUF DIE VIB-AKTIONÄRE

Die nachfolgenden Ausführungen dienen dazu, VIB-Aktionären die notwendigen Informationen zur Beurteilung der Folgen einer Annahme oder Nichtannahme des Angebots zur Verfügung zu stellen. Diese Angaben enthalten einige Aspekte, die Vorstand und Aufsichtsrat für die Entscheidung der VIB-Aktionäre bezüglich der Annahme des Angebots für relevant halten. Allerdings kann eine solche Aufstellung nicht abschließend sein, weil individuelle Umstände nicht für jeden VIB-Aktionär berücksichtigt werden können. Jeder VIB-Aktionär muss das Angebot eigenständig bewerten und sich in eigener Verantwortung ein Urteil über die Auswirkungen des Angebotes und dessen Annahme bilden.

VIB-Aktionäre müssen unter Berücksichtigung dieser Unsicherheiten eine eigenständige Entscheidung treffen, ob und in welchem Umfang sie das Angebot annehmen wollen. Die folgenden Punkte können dabei nur als Leitlinie dienen. Jeder VIB-Aktionär sollte bei der Entscheidung seine persönlichen Umstände ausreichend berücksichtigen.

Vorstand und Aufsichtsrat weisen weiter darauf hin, dass sie keine Einschätzung darüber abgeben können, ob VIB-Aktionären durch die Annahme oder Nichtannahme des Angebots möglicherweise steuerliche Nachteile (insbesondere eine etwaige Steuerpflichtigkeit eines Veräußerungsgewinns) entstehen oder steuerliche Vorteile entgehen. Vorstand und Aufsichtsrat empfehlen jedem einzelnen VIB-Aktionär sachverständigen Rat (auch bezüglich ihrer persönlichen Umstände sowie bezüglich der geltenden rechtlichen und steuerrechtlichen Vorschriften) einzuholen, sofern und soweit dies nötig oder für die Entscheidungsfindung förderlich ist.

1. Mögliche Auswirkungen bei Annahme des Angebots

VIB-Aktionäre, die das Angebot annehmen, verlieren bei Vollzug des Angebots mit der Übertragung ihrer VIB-Aktien auf die Bieterin ihre darauf beruhenden Mitgliedschafts- und Vermögensrechte sowie ihre Stellung als Aktionäre der VIB und erhalten als Gegenleistung die Angebotsgegenleistung. Sie sollten deswegen insbesondere Folgendes beachten:

- (1) Als Ergebnis der Annahme des Angebots kommt gemäß den Bestimmungen der Angebotsunterlage zwischen dem annehmenden VIB-Aktionär und der Bieterin ein Vertrag über den Verkauf und die Übertragung der Eingereichten VIB-Aktien (wie

unter Ziffer 8.4 der Angebotsunterlage definiert) zustande. Die Übertragung des Eigentums an den Eingereichten VIB-Aktien erfolgt, vorbehaltlich der Vollzugsbedingungen, bei Vollzug des geschlossenen Kaufvertrags. Alle zum Zeitpunkt der Abwicklung existierenden Nebenrechte der Eingereichten VIB-Aktien werden mit dem Übergang des Eigentums an den Eingereichten VIB-Aktien auf die Bieterin übertragen.

- (2) Der Vollzug der durch die Annahme des Angebots zustande kommenden Verträge erfolgt erst, wenn alle Vollzugsbedingungen eingetreten sind oder die Bieterin rechtlich wirksam auf deren Eintritt verzichtet hat. Ein Verzicht auf die Vollzugsbedingungen ist auch noch nach Ablauf der Annahmefrist möglich.
- (3) VIB-Aktionäre, die das Angebot annehmen oder angenommen haben, sind verpflichtet, die Verträge rückabzuwickeln, die infolge der Annahme des Angebots geschlossen wurden, wenn und soweit die Vollzugsbedingungen nicht erfüllt wurden oder die Bieterin nicht wirksam auf diese verzichtet hat.
- (4) Ein Rücktritt von der Annahme des Angebots ist nach Ziffer 8.8 der Angebotsunterlage ausgeschlossen. VIB-Aktionäre sind für die VIB-Aktien, für die sie das Angebot angenommen haben, in ihrer Dispositionsfreiheit stark beschränkt. Ein Handel mit zum Verkauf eingereichten VIB-Aktien ist nach der Angebotsunterlage nicht möglich und wird weder von der Bieterin noch der Abwicklungsstelle börslich organisiert. Gemäß Angebotsunterlage können *„VIB-Aktionäre, die das Angebot annehmen, [...] die Eingereichten VIB-Aktien bis zu einer etwaigen Rückbuchung aufgrund einer Überannahme oder Rückabwicklung weder börslich noch außerbörslich verkaufen, und zwar unabhängig davon, ob die VIB-Aktien im Rahmen des Angebots berücksichtigt werden oder wegen einer etwaigen Überannahme oder Rückabwicklung zurückgebucht werden.“* Da sich die Bieterin das Recht vorbehält, die Annahmefrist jederzeit zu verlängern, besteht das Risiko, dass Eingereichte VIB-Aktien für einen unabsehbaren Zeitraum nicht handelbar sind.
- (5) Jeder VIB-Aktionär, der das Angebot annimmt, gibt unwiderruflich die in Ziffer 8.3 der Angebotsunterlage genannten Erklärungen und Zusicherungen ab und erteilt die in Ziffer 8.3 der Angebotsunterlage genannten Weisungen, Aufträge, Ermächtigungen und Vollmachten.
- (6) VIB-Aktionäre, die das Angebot annehmen oder angenommen haben, werden in Zukunft nicht mehr von einer positiven Entwicklung des Börsenkurses der VIB-Aktien, von Dividenden, einer positiven Geschäftsentwicklung der VIB und ihrer Tochtergesellschaften oder einer Aufwertung des Immobilienbestandes der VIB und ihrer Tochtergesellschaften profitieren.

2. Mögliche Auswirkungen bei Nichtannahme oder Rückabwicklung des Angebots

VIB-Aktionäre, die das Angebot nicht annehmen, deren Eingereichte VIB-Aktien aufgrund von Überannahme des Angebots rückabgewickelt werden oder die ihre VIB-Aktien auch nicht anderweitig veräußern, bleiben weiterhin VIB-Aktionäre. Sie sollten aber unter anderem die Ausführungen der Bieterin in Ziffer 9 der Angebotsunterlage sowie Folgendes beachten:

- (1) VIB-Aktionäre, die das Angebot nicht annehmen, steht es frei, ihre VIB-Aktien zu

einem möglicherweise höheren Aktienkurs als dem Angebotspreis zu veräußern oder ein möglicherweise nachgelagertes, konkurrierendes Angebot anzunehmen.

- (2) VIB-Aktionäre haben die Möglichkeit an der zukünftigen Entwicklung der VIB und der weiteren Entwicklung des Börsenkurses der VIB-Aktie teilzuhaben. Zwar kann die zukünftige Kursentwicklung der VIB-Aktie nicht vorhergesagt werden, es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass der gegenwärtige Kurs der VIB-Aktie durch die Ankündigung der Bieterin zur Abgabe des Angebots bzw. die Veröffentlichung der Angebotsunterlage beeinflusst ist und sich nicht auf dem derzeitigen Niveau halten wird. Der Kurs der VIB-Aktie unterliegt darüber hinaus makroökonomischen Faktoren, die nicht von der VIB beeinflusst werden können.
- (3) VIB-Aktien, für die das Angebot nicht angenommen worden ist und nicht angenommen wird, können zunächst weiter im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse und der Börse München gehandelt werden. Allerdings ist es je nach der Anzahl der Eingereichten VIB-Aktien möglich, dass die Nachfrage nach VIB-Aktien nach Vollzug des Angebots geringer als derzeit sein wird und dass damit die Liquidität der VIB-Aktien sinken wird. Dies kann dazu führen, dass Verkaufsorders nicht oder nicht zeitgerecht ausgeführt werden können. Darüber hinaus könnte die mögliche Einschränkung der Liquidität der VIB-Aktien dazu führen, dass es zu wesentlich stärkeren Kursschwankungen als in der Vergangenheit kommt.
- (4) Ferner könnte die Bieterin nach Vollzug des Angebots oder zu einem späteren Zeitpunkt – im Rahmen des rechtlich Zulässigen – die VIB veranlassen, die Beendigung der Einbeziehung in den Freiverkehr der Börsenplätze, an denen die VIB-Aktie gegenwärtig gehandelt wird, zu beantragen. In diesem Fall könnte die Handelbarkeit der VIB-Aktien ggf. erheblich eingeschränkt werden und es gäbe keine gesteigerten Publizitätspflichten aufgrund der Börsennotierung mehr.
- (5) Sollte die Bieterin wesentlich mehr VIB-Aktien als die Mindestannahmeschwelle erwerben und/oder die Präsenz im Rahmen der Hauptversammlung unter die Präsenzen der vergangenen Jahre sinken, könnte die Bieterin möglicherweise über die erforderliche qualifizierte Mehrheit verfügen, um einen Beherrschungs- und/oder Gewinnabführungsvertrag gemäß §§ 291 ff. AktG mit der VIB als beherrschtem Unternehmen abzuschließen (vgl. Ziffer 9.2 der Angebotsunterlage). In diesem Fall könnte die Bieterin oder ein anderes Unternehmen des DIC-Konzerns als herrschendes Unternehmen dem Vorstand verbindliche Anweisungen zur Führung der Geschäfte der VIB geben. Die Verpflichtung zur Gewinnabführung bedeutet, dass die Bieterin die Überweisung des gesamten Bilanzgewinns der Gesellschaft verlangen kann. In diesem Fall müsste DIC eine angemessene Abfindung in Aktien der Bieterin oder, auf Verlangen der VIB-Aktionäre, in Form von Barzahlungen an die verbleibenden VIB-Aktionäre anbieten, ihnen einen Ausgleich zahlen und einen etwaigen Jahresfehlbetrag der VIB (falls vorhanden) ausgleichen. Es ist denkbar, dass der Wert der jeweiligen Entschädigung höher oder niedriger ist als die Angebotsgegenleistung.
- (6) Die Bieterin weist in Ziffer 9.3 der Angebotsunterlage darauf hin, dass VIB-Aktionären, die das Angebot nicht annehmen oder im Fall der Überannahme des Angebots – mangels Anwendbarkeit des WpÜG – kein Andienungsrecht gemäß

§ 39c WpÜG zusteht. Auch wenn die Bieterin während oder nach Vollzug des Angebots die Kontrolle über die Zielgesellschaft erlangen würde, wäre sie nicht zur Abgabe eines Pflichtangebots gemäß § 35 Abs. 1 WpÜG an sämtliche VIB-Aktionäre verpflichtet. Zudem wäre die Bieterin nicht gemäß § 31 Abs. 4, 5 WpÜG verpflichtet, einen höheren Angebotspreis zu zahlen, wenn sie während oder nach Vollzug des Angebots weitere VIB-Aktien zu einem Preis erwerben würde, der oberhalb des Angebotspreises liegt.

- (7) Sollte die Bieterin wesentlich mehr VIB-Aktien als die Mindestannahmeschwelle erwerben und/oder die Präsenz im Rahmen der Hauptversammlung unter die Präsenzen der vergangenen Jahre sinken, wäre sie möglicherweise in der Lage, bestimmte Strukturmaßnahmen herbeizuführen. Bei einer Reihe dieser Maßnahmen, unter anderem bei Satzungsänderungen, Kapitalerhöhungen, dem Ausschluss des Bezugsrechts der dann bestehenden VIB-Altaktionäre bei Kapitalmaßnahmen, wäre VIB-Aktionären nicht notwendigerweise eine Abfindung anzubieten.
- (8) Für den Fall, dass die Bieterin über die erforderliche Mehrheit an VIB-Aktien verfügt, kann sie in der Hauptversammlung eigenständig Beschlüsse über die Verwendung der Gewinne (auf Grundlage des Einzelabschlusses von VIB) fassen. Gemäß Ziffer 5.1 der Angebotsunterlage beabsichtigt die Bieterin, sich im Fall des Vollzugs des Angebots dafür einzusetzen, dass liquide Finanzmittel reinvestiert werden. Demnach ist es nicht ausgeschlossen, dass VIB-Aktionäre, die das Angebot nicht annehmen, soweit gesetzlich zulässig, keine oder eine deutliche geringere Dividendenausschüttung nach Vollzug des Angebots erhalten werden.

VIII. BEHÖRDLICHE GENEHMIGUNGEN UND VERFAHREN

Das Bundeskartellamt hat nach Ziffer 6 der Angebotsunterlage den geplanten Erwerb der VIB-Aktien durch die Bieterin am 3. Februar 2022 genehmigt.

IX. INTERESSENLAGEN DER MITGLIEDER DES VORSTANDS UND DES AUFSICHTSRATS DER VIB

1. Geldleistungen oder geldwerte Vorteile

Weder dem Vorstand noch dem Aufsichtsrat sind von der Bieterin oder dem DIC-Konzern Geldleistungen oder geldwerte Vorteile im Zusammenhang mit dem Angebot gewährt oder in Aussicht gestellt worden.

2. Sonderkündigungsrechte

Im Fall eines Erwerbs von mindestens 30% der Stimmrechte an der VIB durch die Bieterin stünde allen Mitgliedern des Vorstands der VIB im Rahmen ihres Vorstandsdienstvertrags ein Sonderkündigungsrecht zu.

X. EMPFEHLUNG

In Anbetracht der Ausführungen in dieser Stellungnahme und unter Berücksichtigung aller Umstände des Angebots sowie der Ziele und Absichten der Bieterin, wie sie sich aus der Angebotsunterlage ergeben, haben Vorstand und Aufsichtsrat – unabhängig voneinander – die Bedingungen des Angebots geprüft und bewertet und sind der Ansicht, dass die Angebotsgegenleistung nicht angemessen ist. Dabei haben Vorstand und Aufsichtsrat insbesondere die folgenden Aspekte berücksichtigt:

- Die angebotene Gegenleistung spiegelt den Wert, den die VIB als eigenständiges Unternehmen kreieren kann, nicht angemessen wider.
- Die angebotene Gegenleistung entspricht einem Abschlag zu Bewertungsniveaus von börsennotierten Vergleichsunternehmen.
- Die – nur für einen Teil der ausstehenden VIB-Aktien angebotene – Gegenleistung enthält keine ausreichende Kontrollprämie.
- Die Bieterin hat nicht offengelegt, ob sie VIB-Aktien zu höheren Preisen als dem Angebotspreis erworben hat.
- Die angebotene Gegenleistung ist niedriger als die aktuellen Kursziele der Mehrheit der Analysten.

Vor diesem Hintergrund empfehlen Vorstand und Aufsichtsrat den VIB-Aktionären, das vorliegende Angebot nicht anzunehmen.

Ungeachtet dessen ist jeder VIB-Aktionär allein dafür verantwortlich, seine eigene Entscheidung über die Annahme oder Nichtannahme des Angebots unter Würdigung aller Umstände, seiner persönlichen und steuerlichen Verhältnisse und seiner eigenen Einschätzung über die voraussichtliche künftige Entwicklung des Werts und des Börsenkurses der VIB-Aktie zu treffen. Vorstand und Aufsichtsrat empfehlen jedem einzelnen VIB-Aktionär, individuelle steuerliche und rechtliche Beratung (auch im Hinblick auf die Berücksichtigung individueller Gesamtumstände und anwendbarer Rechts- und Steuervorschriften) einzuholen, soweit dies zur Entscheidung im Hinblick auf die Annahme des Angebots notwendig oder hilfreich ist.

Vorbehaltlich zwingender gesetzlicher Vorschriften übernehmen Vorstand und Aufsichtsrat keine Verantwortung für den Fall, dass die Annahme oder Nichtannahme des Angebots zu nachteiligen wirtschaftlichen Auswirkungen für einen VIB-Aktionär führen sollte.

Der Inhalt dieser Stellungnahme wurde vom Vorstand und Aufsichtsrat – nach umfassender Beratung – am 23. Februar 2022 einstimmig beschlossen.

Neuburg an der Donau, 23. Februar 2022

VIB Vermögen AG

Der Vorstand

Der Aufsichtsrat

Anlage 1: Financial Opinion von Rothschild & Co Deutschland GmbH vom 23. Februar 2022

Anlage 1

**Financial Opinion
der Rothschild & Co Deutschland GmbH**



An
den Vorstand und Aufsichtsrat der VIB Vermögen AG
Tilly-Park 1
86633 Neuburg an der Donau

23. Februar 2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

die DIC Real Estate Investments GmbH & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien mit Sitz in Frankfurt am Main (die „**Bieterin**“) hat am 9. Februar 2022 eine Angebotsunterlage (die „**Angebotsunterlage**“) für ihr freiwilliges öffentliches Erwerbsangebot in Form eines Teilangebots (das „**Angebot**“) an die Aktionäre der VIB Vermögen AG mit Sitz in Neuburg an der Donau („**VIB**“ oder die „**Zielgesellschaft**“) zum Erwerb von bis zu 6.500.000 Aktien der Zielgesellschaft (ISIN DE000A2YPDD0 / WKN A2YPDD) (die „**VIB-Aktien**“ und einzeln die „**VIB-Aktie**“), einschließlich sämtlicher Nebenrechte veröffentlicht. Die Bieterin bietet als Gegenleistung (die „**Gegenleistung**“) EUR 51,00 in bar je zur Annahme eingereicherter VIB-Aktie. Mit „**Transaktion**“ ist im Folgenden der Erwerb der VIB-Aktien im Kontext des Angebots gemeint.

Im Zusammenhang mit der Transaktion haben Sie uns um Abgabe einer Stellungnahme zur Angemessenheit der Gegenleistung gegenüber den Inhabern der VIB-Aktien (mit Ausnahme der Bieterin und der mit ihr verbundenen Unternehmen) aus finanzieller Sicht gebeten (die „**Stellungnahme**“).

Wir sind im Zusammenhang mit der Transaktion als Financial Advisor für die VIB tätig und haben mit der VIB ein branchenübliches Honorar vereinbart. Die VIB hat zugesagt, die uns aufgrund unserer Tätigkeit entstehenden Auslagen zu ersetzen und uns von bestimmten Haftungsrisiken und -pflichten freizustellen, die im Zusammenhang mit unserer Tätigkeit für die VIB entstehen können.

Wir und mit uns verbundene Unternehmen sind derzeit nicht für die Bieterin im Zusammenhang mit der Transaktion tätig. Rothschild & Co Deutschland GmbH („**Rothschild & Co**“) und/oder mit Rothschild & Co verbundene Unternehmen hatten bzw. haben möglicherweise in der Vergangenheit, gegenwärtig oder in Zukunft Geschäftsbeziehungen mit der Zielgesellschaft, der Bieterin oder zu den mit diesen verbundenen Unternehmen, die durch Honorar vergütet worden sind oder vergütet werden könnten. Mit Rothschild & Co verbundene Unternehmen sind zudem im Bereich der Finanzberatungsdienstleistungen, Vermögensverwaltung, Wertpapierhandelsgeschäft und anderer Aktivitäten und Dienstleistungen tätig, was dazu führen könnte, dass sie für eigene oder fremde Rechnung Wertpapiere oder andere Finanzinstrumente jeglicher Art der VIB oder der Muttergesellschaft der Bieterin erwerben, halten, oder veräußern könnten. Die Rothschild Asset Management SCS hält gemäß öffentlich verfügbaren Informationen 1,12% der VIB-Aktien auf eigene oder fremde Rechnung.



Dieses Schreiben befasst sich nicht mit den relativen Vorzügen der Transaktion im Vergleich zu anderen Geschäftsstrategien oder Transaktionen, die VIB zur Verfügung stehen könnten. Wir sind weder beauftragt, eine Stellungnahme hinsichtlich der wesentlichen Bedingungen der Transaktion (ausgenommen die Angemessenheit der Gegenleistung aus finanzieller Sicht) abzugeben noch beinhaltet dieses Schreiben eine derartige Stellungnahme. Es handelt sich bei diesem Schreiben nicht um eine Empfehlung im Hinblick auf die vom Vorstand und Aufsichtsrat abzugebende Stellungnahme zu dem Angebot, die in der Verantwortung von Vorstand und Aufsichtsrat der VIB liegt.

Im Zusammenhang mit dieser Stellungnahme haben wir in Abstimmung mit VIB u.a. die folgenden Unterlagen zu Grunde gelegt:

- i. Die Angebotsunterlage der Bieterin vom 9. Februar 2022;
- ii. Den auf den 23. Februar 2022 datierten Entwurf der begründeten Stellungnahme des Vorstands und des Aufsichtsrats zum Angebot;
- iii. Ausgewählte öffentlich verfügbare wirtschaftliche, geschäftliche und finanzielle Informationen bezüglich der Zielgesellschaft und der Märkte, in denen die Zielgesellschaft tätig ist;
- iv. Ausgewählte vorläufige Finanz- und Portfoliokennzahlen der Zielgesellschaft für das Geschäftsjahr 2021 sowie ausgewählte Prognosewerte für das Geschäftsjahr 2022;
- v. Ausgewählte öffentlich verfügbare Geschäfts- und Finanzberichte und Präsentationen der Zielgesellschaft und relevanten Wettbewerbern;
- vi. Bestimmte öffentlich zugängliche Berichte von Aktienanalysten über die Zielgesellschaft;
- vii. Ausgewählte Börseninformationen über die Zielgesellschaft und über andere Unternehmen, die Rothschild & Co als mit der Zielgesellschaft vergleichbar erachtet;
- viii. Bestimmte interne Prognosen der Zielgesellschaft zu Immobilienentwicklungsprojekten.

Des Weiteren haben wir die folgenden Untersuchungen und Analysen durchgeführt:

- i. Gespräche mit dem Vorstand und dem Aufsichtsrat der VIB bezüglich der strategischen Implikationen der Transaktion geführt;
- ii. Die finanzielle und operative Performance der Zielgesellschaft und die Entwicklung der Bewertungsanalysen durch Aktienanalysten mit öffentlich verfügbaren Informationen hinsichtlich anderer von uns als relevant angesehener Unternehmen verglichen und die gegenwärtige und historische Marktpreisentwicklung der Aktien der Zielgesellschaft und der Anteile dieser Unternehmen analysiert;
- iii. In begrenztem Umfang Gespräche über die Performance der Zielgesellschaft, die finanziellen Rahmenbedingungen, die Zukunftserwartung und bestimmte andere Umstände mit dem Vorstand der Zielgesellschaft geführt;
- iv. Die Gegenleistung mit den öffentlich verfügbaren finanziellen Rahmenparametern ausgewählter anderer Transaktionen verglichen;



- v. Basierend auf den vorstehend beschriebenen Informationen Discounted-Cashflow-Bewertungen der Zielgesellschaft angefertigt; und
- vi. Weitere Untersuchungen und Analysen vorgenommen, die wir im vorliegenden Zusammenhang für sachgerecht erachtet haben.

Diese Stellungnahme basiert auf einer Bewertung der Zielgesellschaft wie sie typischerweise von Financial Advisors durchgeführt wird, wenn sie beauftragt werden, eine Fairness Opinion für Transaktionen dieses Typs zu erstellen. Hierzu gehören etwa Discounted-Cashflow-Analysen, Bewertungen und Einschätzungen, die auf Multiplikatoren von vergleichbaren börsennotierten Unternehmen beruhen und Parametern, die in vergleichbaren Transaktionen zu beobachten waren. Berücksichtigt werden hierbei auch die von Kapitalmarktanalysten formulierten Einschätzungen und Erwartungen.

Wir haben uns auf die Ausführungen des Vorstands der Zielgesellschaft zu seiner jeweiligen aktuellen Sicht auf die finanzielle Entwicklung und die darin enthaltenen Chancen und Risiken gestützt und uns hierbei auf die Aussagen des Vorstands der Zielgesellschaft bezüglich deren Umsetzbarkeit und Wirtschaftlichkeit verlassen. Wir haben unterstellt, dass diese sorgfältig auf Grundlage der derzeit besten verfügbaren Schätzungen und Beurteilungen der Unternehmensleitung der Zielgesellschaft erstellt worden sind und diese bestmöglich beschreiben. Die Abgabe dieser Stellungnahme stellt keine Aussage über die Tragbarkeit dieser Vorhersagen und Prognoserechnungen oder der diesen zugrundeliegenden Annahmen dar.

Für unsere Einschätzung bedienen wir uns Bewertungsmethoden, die üblicherweise von Financial Advisors benutzt werden, wenn sie beauftragt werden, eine Fairness Opinion für Transaktionen dieses Typs zu stellen, und die im Hinblick auf einige wichtige Aspekte von einer Bewertung, die von einem zugelassenen Wirtschaftsprüfer und/oder von einer generell sachwertbasierten Bewertung abweichen. Wir haben insbesondere keine Bewertung auf Basis der vom deutschen Institut für Wirtschaftsprüfer (IDW) veröffentlichten Richtlinien (IDW S 1) erstellt. Diese Stellungnahme ist nicht als Ersatz für eine derartige Bewertung anzusehen. Wir geben keine Einschätzung dazu ab, ob es für den Vorstand und/oder den Aufsichtsrat der Zielgesellschaft im Hinblick auf die vorliegende Transaktion angemessen oder notwendig wäre, eine solche Bewertung erstellen zu lassen. Zudem haben wir diese Stellungnahme nicht nach dem IDW Standard „Grundsätze für die Erstellung von Fairness Opinions“ (IDW S8) erstellt.

Für die Zwecke der Erstellung dieser Stellungnahme haben wir uns auftragsgemäß auf die uns zur Verfügung stehenden Informationen und Dokumente gestützt, inklusive aller darin enthaltenen ausdrücklichen oder impliziten Qualifikationen und Annahmen. Wir haben des Weiteren angenommen, dass alle Informationen, Berichte und Dokumente im Hinblick auf finanzielle, rechnungslegungsbezogene, rechtliche, steuerliche und andere Informationen, die wir benutzt haben, vollständig und zutreffend sind. Wir übernehmen keine Haftung für diese Informationen, Berichte und Dokumente. Dies gilt ungeachtet dessen, ob die Informationen und Dokumente öffentlich verfügbar waren oder uns von der Zielgesellschaft oder deren Beratern oder auf andere Art und Weise zur Verfügung gestellt wurden. Aus diesem Grund haben wir auftragsgemäß keine unabhängige Prüfung oder Verifizierung der Informationen und Dokumente im Hinblick auf ihre Richtigkeit und Vollständigkeit durchgeführt. Ohne darauf beschränkt zu sein, haben wir insbesondere keine Sachverständigenprüfung im Hinblick auf kaufmännische, rechtliche, buchhalterische, versicherungsmathematische Belange, Umweltbelange, Informationstechnologien oder Steuern durchgeführt oder erhalten. Daher basiert unsere Stellungnahme nicht auf den möglichen Ergebnissen einer solchen Sachverständigenprüfung. Darüber hinaus haben wir auftragsgemäß keine unabhängige Bewertung oder Begutachtung der Aktiva und Passiva der Zielgesellschaft und etwaiger außerhalb der Bilanz befindlicher Aktiva und Passiva durchgeführt und



haben keine diesbezüglichen Bewertungen oder Prüfungsberichte erhalten. Insbesondere haben wir keine unabhängige Bewertung oder Begutachtung des Immobilienvermögens der Zielgesellschaft durchgeführt. Wir haben weiterhin angenommen, dass alle uns zur Verfügung stehenden Informationen, einschließlich historischer, projizierter und geschätzter finanzieller und anderer Daten, in angemessener Weise und mit Rücksicht auf die besten derzeit zur Verfügung stehenden öffentlichen Informationen, Annahmen und in gutem Glauben abgegebenen Bewertungen der betreffenden Quelle im Hinblick auf die zukünftigen Ergebnisse der Tätigkeit und der finanziellen Bedingungen der Zielgesellschaft oder jedweder anderer Unternehmen, auf die sich diese Analyse oder Prognose bezieht, erstellt wurden.

Wir haben die uns zur Verfügung stehenden Informationen, Berichte und Dokumente nicht darauf überprüft, ob dieser Umstand in den Informationen, Berichten und Dokumenten angemessen berücksichtigt ist. Des Weiteren haben wir auftragsgemäß etwaige mit der Transaktion direkt oder indirekt verbundene Kosten sowie die möglichen steuerlichen Konsequenzen der Transaktion nicht berücksichtigt.

Bei der Erstellung dieser Stellungnahme sind wir davon ausgegangen, dass die Transaktion gemäß den Bedingungen und vorbehaltlich der Bedingungen, die in der Angebotsunterlage genannt werden, durchgeführt wird, ohne dass die wesentlichen Bestimmungen oder Bedingungen geändert werden oder auf diese verzichtet wird.

Mit Ihrer Zustimmung haben wir außerdem angenommen, dass alle behördlichen, regulatorischen und sonstigen Genehmigungen und Zustimmungen, die im Rahmen der Durchführung der Transaktion erforderlich werden, erteilt werden, ohne dass dadurch die Gegenleistung verringert wird.

Diese Stellungnahme und alle darin enthaltenen Informationen und Meinungen basieren auf den derzeitigen Marktbedingungen und den ökonomischen, monetären, regulatorischen und sonstigen Rahmenbedingungen und den Informationen und Dokumenten, die uns zum heutigen Datum zur Verfügung stehen. Insbesondere haben wir uns auf die Einschätzung des Vorstands der Zielgesellschaft zur Umsetzung der finanziellen Prognosen gestützt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich sowohl diese Annahmen als auch andere Annahmen, auf denen diese Stellungnahme beruht, in Zukunft ändern. Wir treffen insbesondere keine Aussage dazu, wie die Kapitalmärkte die Transaktion insgesamt bewerten oder welche Auswirkungen die Transaktion auf die Bewertung der VIB-Aktien haben könnte. Diese Stellungnahme und alle darin enthaltenen Informationen und Ansichten stehen unter dem Vorbehalt sämtlicher Qualifizierungen und Annahmen, die in diesen Informationen und Dokumenten ausdrücklich oder implizit enthalten sind. Ereignisse, die nach der Unterzeichnung dieser Stellungnahme eintreten, können sich auf die Stellungnahme und die Annahmen, auf denen sie beruht, auswirken. Wir sind nicht verpflichtet, diese Stellungnahme zu aktualisieren, zu überarbeiten oder zu bestätigen. Darüber hinaus können Änderungen der Geschäftstätigkeit der Zielgesellschaft oder des Umfelds, in dem die Zielgesellschaft tätig ist (z. B. von Gesetzen und regulatorischen Anforderungen, denen die Zielgesellschaft unterliegt, und der Kapitalmärkte, Erhalt oder nicht Erhalt etwaiger Genehmigungen zur Umsetzung des Geschäftsplans der Zielgesellschaft) Auswirkungen auf die Finanzplanung und die finanziellen Verhältnisse der Zielgesellschaft haben.

Wie mit Ihnen vereinbart dient diese Stellungnahme ausschließlich der Information und als Hilfestellung für den Vorstand und den Aufsichtsrat der Zielgesellschaft im Zusammenhang mit der Evaluierung der Transaktion. Diese Stellungnahme ist weder an Dritte gerichtet, noch ist sie zum Schutz Dritter bestimmt. Dritte können aus dieser Stellungnahme keine Rechte oder Pflichten herleiten. Diese Stellungnahme gibt keine Empfehlung hinsichtlich der Entscheidung, ob ein Inhaber von Aktien der Zielgesellschaft diese Aktien im Zusammenhang mit dem Angebot annehmen soll oder nicht.




Diese Stellungnahme unterliegt den Regelungen des Beratungsvertrags zwischen der Zielgesellschaft und Rothschild & Co Deutschland GmbH vom 10/11. Februar 2022. Die Stellungnahme darf nicht für andere Zwecke als den hier beschriebenen verwendet werden. Zudem darf diese Stellungnahme grundsätzlich nicht ohne vorherige schriftliche Zustimmung von Rothschild & Co an Dritte weitergegeben oder veröffentlicht werden. Diese Stellungnahme darf jedoch als Anlage zu der vom Vorstand und Aufsichtsrat zu erstellenden begründeten Stellungnahme offengelegt werden. In diesem Fall muss die Stellungnahme vollständig wiedergegeben werden. Wir übernehmen im Hinblick auf diese Stellungnahme keine Verantwortung gegenüber anderen Personen als dem Vorstand und Aufsichtsrat der Zielgesellschaft im Zusammenhang mit der Transaktion und im Hinblick auf den Inhalt dieser Stellungnahme, selbst wenn diese Stellungnahme mit unserer Zustimmung offengelegt wurde.

Diese Stellungnahme wurde in deutscher Sprache erstellt. Sollte eine andere Fassung in einer anderen Sprache verfügbar werden, ist allein die deutsche Fassung verbindlich.

Auf dieser Grundlage und vorbehaltlich der vorstehenden Ausführungen sind wir der Auffassung, dass zum heutigen Datum die Gegenleistung aus finanzieller Sicht gegenüber den Inhabern der VIB-Aktien (mit Ausnahme der Bieterin und der mit ihr verbundenen Unternehmen) nicht angemessen ist.

Mit freundlichen Grüßen

Rothschild & Co Deutschland GmbH



Dirk Pahlke



Dr. Axel Stafflage