

**Immovaria Real Estate AG, Berlin**  
- Wertpapierkennnummer A0JK2B -  
- ISIN DE000A0JK2B6 -

Die Aktionäre unserer Gesellschaft werden hierdurch zu der am 29.11.2013 um 11.00 Uhr (MEZ) im

**Hotel Holiday Inn Berlin City East - Landsberger Allee**  
**Landsberger Allee 203**  
**13055 Berlin**

stattfindenden **außerordentlichen Hauptversammlung** eingeladen.

## **Tagesordnung**

### **Tagesordnungspunkt 1**

**Beschlussfassung über die Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft gegen Sacheinlage unter Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der Aktionäre und Beschlussfassung über die Ermächtigung zur Änderung der Satzung zur Anpassung an die Kapitalerhöhung**

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, folgenden Beschluss zu fassen:

Das Grundkapital der Gesellschaft von EUR 2.866.000,00 wird erhöht um EUR 4.740.743 auf EUR 7.606.743 durch Ausgabe von 4.740.743 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien, die einen jeweiligen Betrag am Grundkapital von € 1,00 je Stückaktie verkörpern. Die neuen Aktien sind ab dem 1. Januar 2013 gewinnberechtigt. Die Kapitalerhöhung erfolgt durch Sacheinlage. Das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre wird ausgeschlossen. Die neuen Aktien werden an die im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg in Berlin unter HRB 97579B eingetragene Aktionärin Axtmann Holding AG, Berlin, ausgegeben. Die Axtmann Holding AG überträgt für die an sie auszugebenden 4.762.666 neuen Aktien mit Wirkung zum 1. Januar 2013 auf die Gesellschaft als Sacheinlage 94 % ihrer Gesellschaftsanteile an der im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg in Berlin unter HRB 138053 eingetragenen Q1 Management GmbH mit Sitz in Berlin.

Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates die weiteren Einzelheiten der Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung festzusetzen.

Der Aufsichtsrat wird ermächtigt, die Fassung von § 3 Abs. 1 der Satzung (Grundkapital) entsprechend der Durchführung der Kapitalerhöhung anzupassen.

## **Bericht des Vorstands an die außerordentliche Hauptversammlung zu Punkt 1 der Tagesordnung zum Ausschluss des Bezugsrecht (§186 Abs.4 S. 2 AktG)**

Gemäß § 186 Abs. 4 Satz 2 AktG erstatten wir der außerordentlichen Hauptversammlung einen schriftlichen Bericht über den Grund für den Ausschluss des Bezugsrechts:

Bei der im vorgeschlagenen Kapitalerhöhungsbeschluss näher bezeichneten Gesellschaftsbeteiligung an der Q 1 Management GmbH handelt es sich um eine Beteiligung an einer ausschließlich objektverwaltenden Gesellschaft mit dem Grundstück:

Wartenberger Str. 24 / Gehrenseestr. 100, 13053 Berlin

Die Axtmann Holding AG bietet 94 % ihrer Anteile an der Objektgesellschaft bzw. des darin befindlichen Grundstücks nebst Aufbauten aktuell zum Kauf an. Die Axtmann Holding AG ist bereits Mehrheitsaktionär der ImmoVaria Real Estate AG. Aus ihrem Portfolio stammen auch die Objekte

- a. Gewerbe 1 und 2, Objekt Matternstr. 6, Berlin
- b. Gewerbe 16, Objekt Wilhelm-Stolze-Str. 19, Berlin,

die seit 01.01.2010 gewinnbringend von unserer Gesellschaft vermietet werden.

Weiterhin wurden 94 % der Kommanditanteile an der IMMOVARIA Plauen Grundbesitz GmbH & Co. KG mit 3.209,70 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 3.308,12 m<sup>2</sup> Gewerbefläche eingebracht.

Die Axtmann Holding AG ist daran interessiert, ihre Beteiligungshöhe an der Gesellschaft auszubauen und strebt dabei auch eine Erhöhung des Marktvolumens an.

Unsere Gesellschaft kann im Gegenzug durch die Hingabe von neuen Aktien ihre Liquidität schonen und erhöht durch eine Vermehrung des Eigenkapitals ihre Chancen am Kapitalmarkt.

Die Gesellschaft hat im Hinblick auf das Bezugsrecht ihrer Aktionäre die nunmehr gewählte Vorgehensweise mit einer Barzahlung unter Aufnahme von Fremdkapital abgewogen. Der damit verbundene Finanzierungsbedarf übersteigt jedoch die Möglichkeiten der Gesellschaft, daneben wäre somit keine positive Einflussnahme auf die Höhe des Eigenkapitals möglich.

Die Gesellschaft sieht sich anlässlich des einmaligen Angebots des Hauptaktionärs in der Lage ihr Kapital kurzfristig mehr als zu verdoppeln. Daneben führt eine Erweiterung des Immobilienportfolios um mehr als 10.383,58 qm gewerblicher Fläche, davon über 9.700qm vermietbarer Fläche zu einer Diversifikation des Geschäftsbetriebs und einer erhöhten Attraktivität im Zusammenhang mit angestrebten, geschäftlichen Partnerschaften.

Der Wirtschaftsprüfer und Steuerberater Rudolf Wolfswinkler hat in seiner Eigenschaft für die W&W Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, in einem Bewertungsgutachten den 100 %-igen Wert der von der Axtmann Holding AG einzubringenden Unternehmensbeteiligung mit einem Wert von 7,6 Mio. EUR ermittelt. Bezogen auf 94 % der Anteile wurde also ein Wert von 7.144.000 EUR gutachterlich ermittelt.

Der Gutachter hat sich dabei am berufsständischen Standard und den in der Rechtsprechung anerkannten Grundsätzen der Bewertung von einer grundbesitzenden und grundverwaltenden Gesellschaft orientiert. Ihm lag darüber hinaus ein Wertgutachten des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing (FH) Dieter Engel, Mainz, bzgl. der seitens der Gesellschaft gehaltenen Immobilie vor.

Der Gutachter hat in seiner Bewertung im Wesentlichen folgende Prämissen, Feststellungen und Annahmen zugrunde gelegt:

Den Ertragswert (Verkehrswert) des Anlagevermögens hat er ermittelt mit	T€	7.403
Dies beinhaltet stille Reserven im Anlagevermögen mit	T€	4.447
Eigenkapital	T€	3.173
und somit einen Wert der Gesellschaft, bzw. der Gesellschaftsanteile von	T€	7.620
Unter Berücksichtigung des Risikoabschlags zur Rundung beträgt der Wert der Gesellschaft bzw. der Gesellschaftsanteile an der Q 1 Management GmbH	T€	7.600

Der anzusetzende Wert der einzubringenden Unternehmensbeteiligung von 94 %, wird in einer Höhe von 6.400.003,05 EUR berücksichtigt. Mit einem Kapitalerhöhungsvolumen für die Sacheinlage von insgesamt nominell 4.740.743 EUR, dh. 4.740.743 Stückaktien ergibt sich ein rechnerischer Wert von 1,35 EUR je Aktie. Dieser Wert entspricht dem Bezugspreis für die durchzuführende Kapitalerhöhung, der auch unter Berücksichtigung jüngster Geschäftsentwicklung der Gesellschaft und der geplanten Ertragsentwicklung und unter kaufmännischer Vorsicht angemessen ist.

Durch die Möglichkeit der Altaktionäre, sich unter Wahrnehmung des Bezugsrechts an einem Teil der Kapitalerhöhung durch Bareinlagen gemäß Tagesordnungspunkt 2 zu beteiligen, werden deren Interessen trotz Sacheinlage unter Ausschluss des Bezugsrechts gewahrt.

Der Ausschluss des Bezugsrechts für den Fall eines Erwerbs von Unternehmen bzw. Unternehmensteilen erleichtert deren Akquisition. Gängige Praxis der Inhaber von diesen Akquisitionsgegenständen ist das Verlangen nach stimmberechtigten Aktien der erwerbenden Gesellschaft. Um einen derartigen Erwerb zu ermöglichen, muss die erwerbende Gesellschaft Aktien der erwerbenden Gesellschaft als Gegenleistung an den Verkäufer des Unternehmens oder der Unternehmensteile gewähren.

Bei Abwägung aller genannten Umstände halten Vorstand und Aufsichtsrat den Ausschluss des Bezugsrechts im genannten Fall der Sacheinlage aus den aufgezeigten Gründen für sachlich gerechtfertigt.

In der außerordentlichen Hauptversammlung wird der Vorstand weitere Einzelheiten zur Begründung des vorgeschlagenen Kapitalerhöhungsbeschlusses vortragen.

Dieser Bericht liegt vom Tage der Einberufung der außerordentlichen Hauptversammlung an in den Geschäftsräumen der Gesellschaft zur Einsicht der Aktionäre aus. Auf Verlangen wird jedem Aktionär ein Exemplar des Berichts unverzüglich und kostenlos auf elektronischem Kommunikationsweg übersandt. Das im Vorstandsbericht erwähnte Bewertungsgutachten des Wirtschaftsprüfers und Steuerberaters Rudolf Wolfswinkler für die W&W Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, sowie der Grundbuchauszug zu dem benannten Objekt, das im Eigentum der anteilig einzubringenden Gesellschaft steht, liegt von der Einberufung der außerordentlichen Hauptversammlung an ebenfalls in den Geschäftsräumen der Gesellschaft zur Einsichtnahme aus. Der Bericht des Vorstands und eine Zusammenfassung der Ergebnisse des Gutachtens des Wirtschaftsprüfers und Steuerberaters werden auch in der außerordentlichen Hauptversammlung zur Einsicht ausliegen.

## **Tagesordnungspunkt 2**

### **Beschlussfassung über die Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft durch Bareinlagen unter Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der Axtmann Holding AG, Berlin, soweit diese bereits ihr Bezugsrecht im Rahmen der Sacheinlage gemäß Tagesordnungspunkt 1 ausgeübt hat**

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, folgenden Beschluss zu fassen:

Das Grundkapital der Gesellschaft nach Erhöhung durch die Kapitalmaßnahme zu Tagesordnungspunkt 1 von € 7.606.743,00 wird erhöht um mindestens € 3 bis zu höchstens € 2.672.070 auf mindestens € 7.606.746,00 bis zu höchstens € 10.278.813,00 durch Ausgabe von mindestens 3 bis höchstens 2.672.070 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien, die einen jeweiligen Betrag am Grundkapital von € 1,00 je Stückaktie verkörpern. Die neuen Aktien sind ab dem 1. Januar 2013 gewinnberechtigt. Die neuen Aktien werden allen anderen Aktionären gegen Bareinzahlung mit einem Bezugsverhältnis von 1:3 zu einem Bezugspreis von € 1,35 wie folgt ausgegeben:

Im Bezugsverhältnis 1:3 können die neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien, insgesamt maximal 2.672.070 Stückaktien, gegen Bareinlagen ausgegeben werden. Die Axtmann Holding AG kann Aktien gegen Bareinlage nur in dem Umfang beziehen, in dem sie die ihr zustehenden Bezugsrechte nicht bereits durch Bezug von neuen Stückaktien gegen Leistung der in Tagesordnungspunkt 1 beschriebenen Sacheinlage ausgeübt hat. Ihr gesetzliches Bezugsrecht ist insoweit ausgeschlossen.

Ein für den Streubesitz nachteiliger Effekt des Bezugsrechtsrechtsausschlusses bei der Sachkapitalerhöhung soll durch die parallel beschlossene Bar- und Sachkapitalerhöhung mit gekreuztem Bezugsrechtsausschluss vermieden werden. Darum soll die Axtmann Holding AG das gesetzliche Bezugsrecht der Barkapitalerhöhung nur in dem Umfang beziehen können, indem sie die ihr zustehenden Bezugsrechte nicht bereits durch Bezug von neuen Stückaktien gegen Leistung der in Tagesordnungspunkt 1 beschriebenen Sacheinlage ausgeübt hat.

Die Bezugsfrist beträgt mindestens zwei Wochen ab Bekanntmachung des Bezugsangebots. Ein börslicher Bezugsrechtshandel wird weder von der ImmoVaria Real Estate AG noch von der Axtmann Holding AG als Großaktionär organisiert. Ein Zu- oder Verkauf von Bezugsrechten über die Börse ist daher nicht möglich. Ebenso erfolgt keine Vermittlung von Bezugsrechten durch die Bezugsstelle. Ein Ausgleich für nicht ausgeübte Bezugsrechte findet nicht statt.

Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung festzusetzen. Er ist insbesondere ermächtigt, die Bedingungen festzulegen, zu denen nach Ablauf der für alle Aktionäre geltenden Bezugsfrist Aktionäre über ihr Bezugsrecht hinaus sowie Dritte die nicht gezeichneten Aktien zeichnen und beziehen können.

Der Aufsichtsrat wird ermächtigt, die Fassung von § 3 Abs. 1 der Satzung (Grundkapital) entsprechend der Durchführung der Kapitalerhöhung anzupassen.

Der Vorstand wird angewiesen die Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft durch Bareinlagen gemäß Tagesordnungspunkt 2 erst nach Eintragung der Satzungsänderung zu der unter Tagesordnungspunkt 1 zu beschließenden Kapitalerhöhung in das Handelsregister durchzuführen.

Ein börslicher oder außerbörslicher Bezugsrechtshandel wird von der Gesellschaft oder seinem Großaktionär, der Axtmann Holding AG, Berlin, nicht angeboten.

Für diese Barkapitalerhöhung macht die Gesellschaft bezüglich einer Pflicht zur Veröffentlichung eines Prospektes von den Ausnahmeregelungen gemäß Wertpapierprospektgesetz §3 Absatz 2 Ziffer 2 Gebrauch.

### **Bericht des Vorstands an die außerordentliche Hauptversammlung zu Punkt 2 der Tagesordnung zum Ausschluss des Bezugsrecht (§186 Abs.4 S. 2 AktG)**

Gemäß § 186 Abs. 4 Satz 2 AktG erstatten wir der außerordentlichen Hauptversammlung einen schriftlichen Bericht über den Grund für den Teilausschluss des Bezugsrechts zu Tagesordnungspunkt 2:

Auf der außerordentlichen Hauptversammlung unserer Gesellschaft wird als Tagesordnungspunkt 2 der Tagesordnung folgender Kapitalerhöhungsbeschluss vorgeschlagen:

Das Grundkapital der Gesellschaft nach Erhöhung durch die Kapitalmaßnahme zu Tagesordnungspunkt 1 von € 7.606.743,00 wird erhöht um mindestens € 3 bis zu höchstens € 2.672.070 auf mindestens € 7.606.746,00 bis zu höchstens € 10.278.813,00 durch Ausgabe von mindestens 3 bis höchstens 2.672.070 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien, die einen jeweiligen Betrag am Grundkapital von € 1,00 je Stückaktie verkörpern. Die neuen Aktien sind ab dem 1. Januar 2013 gewinnberechtigt. Die neuen Aktien werden allen anderen Aktionären gegen Bareinzahlung mit einem Bezugsverhältnis von 1:3 zu einem Bezugspreis von € 1,35 wie folgt ausgegeben:

Im Bezugsverhältnis 1:3 können neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien, insgesamt maximal 2.672.070 Stückaktien, gegen Bareinlagen ausgegeben werden. Die Axtmann Holding AG kann Aktien gegen Bareinlage nur in dem Umfang beziehen, in dem sie die ihr zustehenden Bezugsrechte nicht bereits durch Bezug von neuen Stückaktien gegen Leistung der in Tagesordnungspunkt 1 beschriebenen Sacheinlage ausgeübt hat.

Die Axtmann Holding AG bezieht durch diese Sachkapitalerhöhung im Bezugsverhältnis 5:12 neue Aktien unter Ausschluss des Bezugsrechtes der Minderheitsaktionäre. Ein für den Streubesitz nachteiliger Effekt des Bezugsrechtsrechtsausschlusses bei der Sachkapitalerhöhung soll durch die parallel beschlossene Bar- und Sachkapitalerhöhung mit gekreuztem Bezugsrechtsausschluss vermieden werden. Darum soll die Axtmann Holding AG das gesetzliche Bezugsrecht der Barkapitalerhöhung nur in dem Umfang beziehen können, indem sie die ihr zustehenden Bezugsrechte nicht bereits durch Bezug von neuen Stückaktien gegen Leistung der in Tagesordnungspunkt 1 beschriebenen Sacheinlage ausgeübt hat.

Um das Unternehmen nicht durch die seit dem 1. Juli 2012 geltenden Regelungen des Prospektgesetzes zu belasten, wird von der Ausnahmeregelung das Wertpapierprospektgesetz §3 Absatz 2 Ziffer 2 Gebrauch gemacht. Unabhängig davon wird ein börslicher oder außerbörslicher Bezugsrechtshandel von der Gesellschaft oder seinem Großaktionär, der Axtmann Holding AG, nicht angeboten, da die Kosten eines Bezugsrechtshandel über die Börse mit im Verhältnis zu den dadurch zu erlangenden Vorteilen für die Aktionäre im Missverhältnis stehen, die Interessen der Gesellschaft daher überwiegen.

Die Initiierung eines außerbörslichen Bezugsrechtshandels erscheint in Anbetracht des bereits zum Großaktionär, der Axtmann Holding AG, günstigeren Umtauschverhältnisses von 1:3 für nicht gerechtfertigt bzw. hält die Verwaltung verbleibenden Nachteile für hinnehmbar, da die generelle Übertragbarkeit des Bezugsrechts nicht ausgeschlossen wird.

Bei Abwägung aller genannten Umstände halten Vorstand und Aufsichtsrat den gekreuzten Bezugsrechtsausschluss beziehungsweise Teilbezugsrechtsausschluss aus den aufgezeigten Gründen für sachlich gerechtfertigt.

In der außerordentlichen Hauptversammlung wird der Vorstand weitere Einzelheiten zur Begründung des vorgeschlagenen Kapitalerhöhungsbeschlusses vortragen.

Dieser Bericht liegt vom Tage der Einberufung der außerordentlichen Hauptversammlung an in den Geschäftsräumen der Gesellschaft zur Einsicht der Aktionäre aus. Auf Verlangen wird jedem Aktionär ein Exemplar des Berichts unverzüglich und kostenlos auf elektronischem Kommunikationsweg übersandt.

### **Tagesordnungspunkt 3**

#### **Beschlussfassung über den Abschluss eines Gewinnabführungsvertrages mit der Q 1 Management GmbH**

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, dem Abschluss des nachstehenden Gewinnabführungsvertrages zuzustimmen:

#### **"Gewinnabführungsvertrag**

zwischen                      Immovaria Real Estate AG  
                                      Wartenberger Str. 24  
                                      13053 Berlin  
                                      - nachfolgend „berechtigtes Unternehmen“ genannt –

und                                Q 1 Management GmbH  
                                      Wartenberger Str. 24  
                                      13053 Berlin  
                                      - nachfolgend „verpflichtetes Unternehmen“ genannt –

wird folgender Gewinnabführungsvertrag geschlossen:

#### **Präambel**

Das berechtigte Unternehmen ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HR B 116077 B. Das verpflichtete Unternehmen mit einem Grundkapital von 25.000 EUR ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HR B 138053 B.

### § 1 Gewinnabführung

- (1) Das verpflichtete Unternehmen verpflichtet sich, während der Vertragsdauer seinen gesamten Gewinn an das berechnete Unternehmen abzuführen. Abzuführen ist – vorbehaltlich der Bildung und Auflösung von Rücklagen nach § 1 Abs. 2 und 3 – der ohne die Gewinnabführung entstehende Jahresüberschuss, vermindert um einen etwaigen Verlustvortrag aus dem Vorjahr und den nach § 268 Abs. 8 HGB ausschüttungsgesperren Betrag. Dabei darf die Gewinnabführung den entsprechend nach der jeweils gültigen Fassung des § 301 AktG in Verbindung mit § 268 Abs. 8 HGB zu berechnenden Betrag nicht übersteigen.
- (2) Das verpflichtete Unternehmen kann mit Zustimmung des berechtigten Unternehmens Beträge aus dem Jahresüberschuss nur insoweit in andere Gewinnrücklagen (§ 272 Abs. 3 HGB) einstellen, als dies gesetzlich geboten oder handelsrechtlich zulässig und bei vernünftiger kaufmännischer Beurteilung wirtschaftlich begründet ist.
- (3) Während der Dauer dieses Vertrags gebildete andere Gewinnrücklagen (§ 272 Abs. 3 HGB) sind – soweit rechtlich zulässig – auf Verlangen des berechtigten Unternehmens aufzulösen und zum Ausgleich eines Jahresfehlbetrags zu verwenden oder als Gewinn abzuführen.
- (4) Die Abführung von Beträgen aus der Auflösung von anderen Gewinnrücklagen (§ 272 Abs. 3 HGB), die vor Beginn dieses Vertrags gebildet wurden, oder von Kapitalrücklagen ist ausgeschlossen.
- (5) Die Verpflichtung zur Gewinnabführung besteht erstmals für den gesamten Gewinn des Geschäftsjahres, in dem der Vertrag durch Eintragung in das Handelsregister wirksam wird. Sie wird jeweils am Schluss eines Geschäftsjahres des verpflichteten Unternehmens (Bilanzstichtag) fällig und ist ab diesem Zeitpunkt nach §§ 352, 353 HGB zu verzinsen. Falls dieser Vertrag während eines Geschäftsjahres des verpflichteten Unternehmens endet, ist die Gewinnabführung pro rata temporis geschuldet.

### § 2 Verlustübernahme

- (1) Das berechnete Unternehmen verpflichtet sich gegenüber dem verpflichteten Unternehmen für die Dauer dieses Vertrags zur Verlustübernahme.
- (2) Es gelten sämtliche Bestimmungen des § 302 AktG in der jeweils geltenden Fassung entsprechend.
- (3) Der Ausgleichsanspruch des verpflichteten Unternehmens wird am Bilanzstichtag fällig und ist ab diesem Zeitpunkt nach §§ 352, 353 HGB zu verzinsen.
- (4) Das berechnete Unternehmen ist im Falle einer unterjährigen Beendigung dieses Vertrages, insbesondere im Falle einer Kündigung aus wichtigem Grund, zum Ausgleich der Verluste des verpflichteten Unternehmens pro rata temporis verpflichtet.

### § 3 Ausgleich

- (1) Das berechnete Unternehmen garantiert den außenstehenden Gesellschaftern des verpflichteten Unternehmens einen angemessenen Ausgleich für die Dauer dieses Vertrags unabhängig vom Ergebnis des verpflichteten Unternehmens für jedes volle Geschäftsjahr.

- (2) Der den außenstehenden Gesellschaftern gem. Ziffer (1) garantierte angemessene Ausgleich wurde auf Grundlage der künftigen Ertragsaussichten des verpflichteten Unternehmens zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung des verpflichteten Unternehmens ermittelt.
- (3) Das berechnete Unternehmen verpflichtet sich demnach, der Axtmann Holding AG sowie der IMMOVARIA Plauen Verwaltungs GmbH für jedes volle Geschäftsjahr und je 1.- EUR Geschäftsanteil eine Mindestdividende von 6.08 EUR.
- (4) Die Ausgleichszahlung ist jeweils am ersten Werktag nach der ordentlichen Gesellschafterversammlung des verpflichteten Unternehmens für das abgelaufene Geschäftsjahr fällig.
- (5) Die Ausgleichszahlung erfolgt erstmals für das zum 31.12. endende Geschäftsjahr des verpflichteten Unternehmens in dem der Gewinnabführungsvertrag im Handelsregister eingetragen wird. Falls dieser Vertrag während eines Geschäftsjahres endet, ist der Ausgleich pro rata temporis geschuldet.
- (6) Im Falle einer Erhöhung des Grundkapitals des verpflichteten Unternehmens aus Gesellschaftsmitteln vermindert sich der Ausgleich je Geschäftsanteil in dem Maße, dass der Gesamtbetrag des Ausgleichs unverändert bleibt.
- (7) Falls das Grundkapital des verpflichteten Unternehmens durch Bareinlage unter Gewährung eines Bezugsrechts an die außenstehenden Gesellschafter erhöht wird, gelten die Rechte aus diesem Paragraphen auch für die von außenstehenden Gesellschaftern aus der Kapitalerhöhung bezogenen Geschäftsanteile.

#### § 4 Jahresüberschuss

- (1) Für die Gewinnabführung nach Maßgabe des § 1 sowie den Verlustausgleich nach Maßgabe des § 2 ist der unter Berücksichtigung der zwingenden gesetzlichen und gesellschaftsvertraglichen Bestimmungen sowie unter Beachtung der Vereinbarungen dieses Vertrags zu erstellende und von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zu prüfende Jahresabschluss des verpflichteten Unternehmens maßgebend.
- (2) Das verpflichtete Unternehmen wird im Rahmen der Aufstellung des Jahresabschlusses die Bilanzierungsrichtlinien und Bilanzanweisungen des berechtigten Unternehmens im Rahmen des gesetzlich Zulässigen beachten; dies gilt auch für den nach Vertragsbeendigung aufgestellten, für die letzte Gewinnabführung bzw. den letzten Verlustausgleich maßgebenden Jahresabschluss sowie für die etwaige spätere Neuauaufstellung bzw. Korrektur früherer, die Laufzeit dieses Vertrags betreffende Jahresabschlüsse.
- (3) Der Jahresabschluss des verpflichteten Unternehmens ist vor dem Jahresabschluss des berechtigten Unternehmens aufzustellen und festzustellen.
- (4) Endet das Geschäftsjahr des verpflichteten Unternehmens zugleich mit dem Geschäftsjahr des berechtigten Unternehmens, ist gleichwohl das zu übernehmende Ergebnis des verpflichteten Unternehmens im Jahresabschluss des berechtigten Unternehmens zu berücksichtigen.

#### § 5 Wirksamkeit

- (1) Dieser Vertrag bedarf der Zustimmung der Hauptversammlung des berechtigten Unternehmens und der Zustimmung der Gesellschafterversammlung des verpflichteten Unternehmens.
- (2) Der Vertrag wird mit der Eintragung in das Handelsregister des Sitzes des verpflichteten Unternehmens wirksam und gilt rückwirkend für das gesamte am 31. Dezember 2013 endende Geschäftsjahr des verpflichteten Unternehmens.
- (3) Falls der Vertrag erst nach dem 31. Dezember 2013 in das Handelsregister des verpflichteten Unternehmens eingetragen werden sollte, findet dieser Vertrag – abweichend von Abs. 2 und soweit gesellschaftsrechtlich zulässig – erstmals Anwendung auf das Geschäftsjahr des verpflichteten Unternehmens, welches vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014 dauert. Bei einer weiteren Verzögerung über den 31. Dezember 2014 bzw. das entsprechende Datum eines Folgejahres hinaus, verschieben sich die Stichtage ebenfalls entsprechend. In einem solchen Fall verschiebt sich auch die feste Laufzeit des Vertrages gem. § 6 Abs. 1 entsprechend.

#### § 6 Vertragsdauer, Kündigung

- (1) Dieser Vertrag wird für die Laufzeit von fünf Zeitjahren seit Beginn des zur Zeit seiner Eintragung in das Handelsregister laufenden Geschäftsjahres geschlossen. Er verlängert sich jeweils um ein Jahr, wenn er nicht unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten vor Ablauf der Vertragszeit gekündigt wird. Die Kündigungserklärung bedarf der Schriftform.
- (2) Das Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Das berechnete Unternehmen ist insbesondere zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund berechtigt, wenn es keine Mehrheitsbeteiligung mehr am verpflichteten Unternehmen hat. Darüber hinaus ist das berechnete Unternehmen berechtigt, den Vertrag aus wichtigem Grund fristlos zu kündigen, wenn die Anerkennung der steuerlichen Organschaft im Sinne der maßgebenden Vorschriften – gleich aus welchen Gründen – versagt wird oder entfällt.

#### § 7 Schlussbestimmungen

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen zur Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt insbesondere auch für die Schriftformklausel. Im Übrigen gilt § 295 AktG entsprechend.
- (2) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam oder undurchführbar sein oder sollte der Vertrag eine Lücke enthalten, wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrags nicht berührt. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung treffen die Parteien eine angemessene Regelung, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Vertragsparteien gewollt haben oder nach Sinn und Zweck dieses Vertrags gewollt haben würden.
- (3) Erfüllungsort für die beiderseitigen Verpflichtungen und Ort des ausschließlichen Gerichtsstands ist Berlin.

## **Gemeinsamer Bericht des Vorstands der Immovaria Real Estate AG („AG“) und der Geschäftsführung der Q 1 Management GmbH („GmbH“) über den Gewinnabführungsvertrag zwischen AG und GmbH nach § 293a AktG analog**

Zur Unterrichtung ihrer Aktionäre und Gesellschafter sowie zur Vorbereitung der Beschlussfassung in der außerordentlichen Hauptversammlung der AG und der Gesellschafterversammlung der GmbH erstatten der Vorstand der AG und die Geschäftsführung der GmbH den nachfolgenden gemeinsamen Bericht über den Gewinnabführungsvertrag zwischen der AG und der GmbH:

### **1. Abschluss des Vertrags; Wirksamwerden**

Der Gewinnabführungsvertrag wurde zwischen der AG und der GmbH ausgehandelt. Er wird der außerordentlichen Hauptversammlung der AG am 29.11.2013 und der Gesellschafterversammlung der GmbH am 29.11.2013 jeweils nach § 293 AktG bzw. in entsprechender Anwendung von § 293 AktG zur Zustimmung vorgelegt. Der Vertrag bedarf zu seiner Wirksamkeit weiterhin der Eintragung in das Handelsregister des Sitzes der GmbH.

### **2. Vertragsparteien**

Die AG ist eine im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 116 077 B eingetragene deutsche Aktiengesellschaft mit Sitz in Berlin. Ihr Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Gegenstand des Unternehmens ist ausweislich der Satzung der Gesellschaft

- a. der An- und Verkauf sowie Vermittlung von Beteiligungen an Gesellschaften aller Art,
- b. der Erwerb, das Halten, die Bewirtschaftung und Verwertung von Immobilien jeder Art,
- c. die Entwicklung und Konzeption von Kapitalanlagen.

Ausgenommen sind erlaubnispflichtige Geschäfte, soweit diese Erlaubnis nicht vorliegt.

Die GmbH hat ihren Sitz in Berlin und ist im Handelsregister Berlin unter HRB 138053 eingetragen.

Gegenstand des Unternehmens ist die Vermietung und Verpachtung sowie die Verwaltung des Grundstücks Wartenberger Straße 24, Gehrenseestraße, 135053 Berlin

### **3. Erläuterung des Gewinnabführungsvertrags, Prüfungsergebnis**

Der Gewinnabführungsvertrag hat folgenden wesentlichen Inhalt:

Die AG ist in entsprechender Anwendung von § 302 AktG zur Verlustübernahme verpflichtet. Danach ist die AG verpflichtet, jeden während der Vertragsdauer entstehenden Jahresfehlbetrag auszugleichen, soweit dieser nicht dadurch ausgeglichen wird, dass den anderen Gewinnrücklagen Beträge entnommen werden, die während der Vertragsdauer in sie eingestellt worden sind. In entsprechender Anwendung von § 302 Abs. 3 AktG kann die GmbH auf den Anspruch auf Verlustausgleich erst drei Jahre nach dem Tage, an dem die Eintragung der Beendigung des Vertrags in das Handelsregister als bekannt gemacht gilt, verzichten oder sich über ihn vergleichen. Die GmbH verpflichtet sich, ihren vollständigen Gewinn -mit unter den im Gewinnabführungsvertrag §1 Absatz 1-4 genannten Einschränkungen- abzuführen.

Der Vertrag wird mit seiner Eintragung in das Handelsregister des Sitzes der GmbH wirksam und gilt rückwirkend für die Zeit ab Beginn des Geschäftsjahres, in dem die Eintragung erfolgt. Der Vertrag kann ordentlich zum Ende eines Geschäftsjahrs unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten gekündigt werden, erstmals jedoch zum Ende des Geschäftsjahres, das mindestens fünf Zeitjahre nach dem Beginn des Geschäftsjahres endet, in dem der Vertrag wirksam wird.

Wird er nicht gekündigt, so verlängert er sich bei gleicher Kündigungsfrist um jeweils ein Geschäftsjahr. Darüber hinaus kann der Vertrag aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist gekündigt werden. Dies gilt insbesondere für die AG für die Fälle, dass die AG nicht mehr mit der Mehrheit an der GmbH beteiligt ist.

Um die Anerkennung als steuerliche Organschaft zu gewährleisten, musste der Vertrag für die Dauer von mindestens fünf Kalenderjahren abgeschlossen werden. Damit die steuerlichen Vorteile der Organschaft bereits ab dem Jahr der Eintragung genutzt werden können, haben die Parteien die oben beschriebene Rückwirkung des Vertrages vereinbart.

Die AG leistet an die außenstehenden Gesellschafter einen Ausgleich von 6,08 EUR für jedes volle Geschäftsjahr und je Geschäftsanteil 1,00 EUR; der Ausgleich wurde auf Grundlage der künftigen Erfolgsaussichten im Zeitpunkt der Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung des verpflichteten Unternehmens ermittelt.

Der auf Antrag des Vorstands vom Landgericht Berlin mit Beschluss vom 29.08.2012 gemäß § 293 c AktG bestellte Sachverständige Prüfer (Vertragsprüfer) W & W Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München hat durch den Wirtschaftsprüfer und Steuerberater Rudolf Wolfswinkler den Gewinnabführungsvertrag geprüft und folgende abschließende Erklärung gemäß § 293 e AktG abgegeben:

" Nach unseren Feststellungen ist aus den dargelegten Gründen der Ausgleich für den außenstehenden Gesellschafter der Q1 GmbH in Höhe von 6,08 EUR je 1,00 EUR Geschäftsanteil für jedes volle Geschäftsjahr angemessen.

Der Gewinnabführungsvertrag sieht keine Abfindung für die außen stehenden Gesellschafter vor. Eine Überprüfung der Angemessenheit der Abfindung ist somit entfallen."

Der Bericht über die Prüfung des Gewinnabführungsvertrages liegt ab Veröffentlichung der Einladung zur außerordentlichen Hauptversammlung im Bundesanzeiger in den Geschäftsräumen aus.

#### **4. Wirtschaftliche Bedeutung und Zweck des Gewinnabführungsvertrags**

Der Gewinnabführungsvertrag dient der Begründung einer körperschaftsteuerlichen Organschaft zwischen der AG und der GmbH nach § 14 KStG. Zusätzlich dient er der Begründung einer gewerbesteuerlichen Organschaft zwischen der AG und der GmbH nach § 2 Abs. 2 GewStG. Dementsprechend enthält der Vertrag die üblichen Bestimmungen eines Gewinnabführungsvertrags, der zur Begründung einer steuerlichen Organschaft im Konzern abgeschlossen wird.

Die körperschaftsteuerliche und gewerbesteuerliche Organschaft bewirken eine zusammengefasste Besteuerung der GmbH (Organgesellschaft) und der AG (Organträgergesellschaft).

Hierdurch wird ein steuerliche Ergebnis- (Verlust-)ausgleich ermöglicht. Gewerbesteuerrechtlich stellt die GmbH als Organgesellschaft eine Betriebsstätte des Organträgers AG dar. Es fällt nur bei der AG als Organträgergesellschaft Gewerbesteuer an.

Der Gewinnabführungsvertrag ermöglicht damit eine steueroptimale Berücksichtigung der Gewinne und Verluste der GmbH im Rahmen der körperschaftsteuerlichen und gewerbesteuerlichen Organschaft. Der Gewinnabführungsvertrag dient ferner zur Optimierung der steuerlichen Abzugsfähigkeit von Finanzierungskosten und Aufwendungen in Zusammenhang mit der Beteiligungsverwaltung.

## **Alternativen zum Abschluss des Gewinnabführungsvertrags**

Eine wirtschaftlich vernünftige Alternative zum Abschluss des Gewinnabführungsvertrags zwischen der AG und der GmbH, mit der die oben beschriebenen Zielsetzungen gleichermaßen oder besser hätten verwirklicht werden können, bestand nicht. Insbesondere hätte durch den Abschluss einer anderen Art von Unternehmensvertrag i.S.v. § 292 AktG (Betriebspachtvertrag, Betriebsüberlassungsvertrag, Gewinngemeinschaft oder Teilgewinnabführungsvertrag) oder eines Betriebsführungsvertrags keine zusammengefasste Besteuerung von AG und GmbH erreicht werden können.

## **Tagesordnungspunkt 4**

### **Beschlussfassung über die Aufhebung der Genehmigten Kapitalien I und II und Schaffung eines neuen genehmigten Kapitals 2013/I sowie über die Änderung der Satzung**

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, folgende Beschlüsse zu fassen:

a) Das Genehmigte Kapital I in § 3 Abs. 3 der Satzung wird mit Wirkung auf den Zeitpunkt der Eintragung des nachfolgend bestimmten neuen genehmigten Kapitals 2013/I aufgehoben.

b) Das Genehmigte Kapital II in § 3 Abs. 4 der Satzung wird mit Wirkung auf den Zeitpunkt der Eintragung des nachfolgend bestimmten neuen genehmigten Kapitals 2013/I aufgehoben.

c) Der Vorstand wird ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 31. Oktober 2018 einmalig oder mehrmalig um bis zu insgesamt EUR 3.803.371 gegen Bar- und/oder Sacheinlagen durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem anteiligen Grundkapital von 1 EUR je Aktie zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2013/I). Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in folgenden Fällen auszuschließen:

– für Spitzenbeträge,

– wenn die Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen erfolgt und der auf die neuen Aktien, für die das Bezugsrecht ausgeschlossen wird, insgesamt entfallende Betrag des Grundkapitals 10 % des im Zeitpunkt der Ausgabe der neuen Aktien vorhandenen Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien gleicher Gattung und Ausstattung zum Zeitpunkt der endgültigen Festlegung des Ausgabebetrags durch den Vorstand nicht wesentlich im Sinne der §§ 203 Abs. 1 und 2, 186 Abs. 3 S. 4 AktG unterschreitet; bei der Berechnung der 10%-Grenze ist der anteilige Betrag am Grundkapital abzusetzen, der auf neue oder zurückerworbene Aktien entfällt, die während der Laufzeit dieses genehmigten Kapitals unter vereinfachtem Bezugsrechtsausschluss gemäß oder entsprechend § 186 Abs. 3 S. 4 AktG ausgegeben oder veräußert werden, sowie der anteilige Betrag am Grundkapital, auf den sich Options- und/oder Wandlungsrechte bzw. -pflichten aus Schuldverschreibungen beziehen, die während der Laufzeit dieses genehmigten Kapitals in sinngemäßer Anwendung von § 186 Abs. 3 S. 4 AktG ausgegeben worden sind;

– bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen zur Gewährung von Aktien zum Zweck des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen, Beteiligungen an Unternehmen, einer einen Betrieb bildenden Gesamtheit von Wirtschaftsgütern sowie Immobilien.

d) Der Vorstand wird ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der Durchführung von Kapitalerhöhungen aus dem Genehmigten Kapital 2013/I mit Zustimmung des Aufsichtsrats festzulegen. Der Aufsichtsrat wird ermächtigt, die Fassung der Satzung nach vollständiger oder teilweiser Durchführung der Erhöhung des Grundkapitals aus dem Genehmigten Kapital 2013/I oder nach Ablauf der Ermächtigungsfrist entsprechend dem Umfang der Kapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital anzupassen.

e) § 3 der Satzung wird in Abs. 4 wie folgt neu gefasst:

"Der Vorstand wird ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 31. Oktober 2018 einmalig oder mehrmalig um bis zu insgesamt EUR 3.803.371 gegen Bar- und/oder Sacheinlagen durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem anteiligen Grundkapital von 1 EUR je Aktie zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2013/I). Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in folgenden Fällen auszuschließen:

– für Spitzenbeträge,

– wenn die Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen erfolgt und der auf die neuen Aktien, für die das Bezugsrecht ausgeschlossen wird, insgesamt entfallende Betrag des Grundkapitals 10% des im Zeitpunkt der Ausgabe der neuen Aktien vorhandenen Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien gleicher Gattung und Ausstattung zum Zeitpunkt der endgültigen Festlegung des Ausgabebetrags durch den Vorstand nicht wesentlich im Sinne der §§ 203 Abs. 1 und 2, 186 Abs. 3 S. 4 AktG unterschreitet; bei der Berechnung der 10%-Grenze ist der anteilige Betrag am Grundkapital abzusetzen, der auf neue oder zurückerworbene Aktien entfällt, die während der Laufzeit dieses genehmigten Kapitals unter vereinfachtem Bezugsrechtsausschluss gemäß oder entsprechend § 186 Abs. 3 S. 4 AktG ausgegeben oder veräußert werden, sowie der anteilige Betrag am Grundkapital, auf den sich Options- und/oder Wandlungsrechte bzw. -pflichten aus Schuldverschreibungen beziehen, die während der Laufzeit dieses genehmigten Kapitals in sinngemäßer Anwendung von § 186 Abs. 3 S. 4 AktG ausgegeben worden sind;

– bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen zur Gewährung von Aktien zum Zweck des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen, Beteiligungen an Unternehmen, einer einen Betrieb bildenden Gesamtheit von Wirtschaftsgütern sowie Immobilien.

Der Vorstand wird ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der Durchführung von Kapitalerhöhungen aus dem Genehmigten Kapital 2013/I mit Zustimmung des Aufsichtsrats festzulegen. Der Aufsichtsrat wird ermächtigt, die Fassung der Satzung nach vollständiger oder teilweiser Durchführung der Erhöhung des Grundkapitals aus dem Genehmigten Kapital 2013/I oder nach Ablauf der Ermächtigungsfrist entsprechend dem Umfang der Kapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital anzupassen."

§ 3 Absatz 5 der Satzung entfällt.

## **Bericht des Vorstands an die außerordentliche Hauptversammlung zu Punkt 4 der Tagesordnung**

Der Vorstand erstattet gem. § 203 Abs. 2 i.V.m. § 186 Abs. 4 S. 2 AktG über die Gründe für den Ausschluss des Bezugsrechts diesen Bericht, der Bestandteil der Einladung der außerordentlichen Hauptversammlung ist und vom Tag der Bekanntmachung der Einberufung der außerordentlichen Hauptversammlung an in den Geschäftsräumen der Gesellschaft ausliegt und auf Verlangen jedem Aktionär auf elektronischem Kommunikationsweg übersandt wird:

Die in der derzeit geltenden Satzung in § 3 Abs. 4 und 5 vorgesehenen Ermächtigungen betreffen die Erhöhung des Grundkapitals durch Bareinlage um bis zu insgesamt EUR 750.000 (Genehmigtes Kapital I gem. § 3 Abs. 4 der Satzung) und durch Sacheinlage um bis zu insgesamt EUR 683.000 (Genehmigtes Kapital II gem. § 3 Abs. 5 der Satzung). Diese Ermächtigungen sollen durch ein Genehmigtes Kapital 2013/I von EUR 3.814.333 ersetzt werden, das sich der Höhe nach an dem durch die Sacheinlage gemäß Tagesordnungspunkt 1 erhöhten Grundkapital von EUR 7.606.743 orientiert.

Das Genehmigte Kapital 2013/I gestattet im Ermächtigungsrahmen Erhöhungen des Grundkapitals sowohl durch Bareinlage als auch durch Sacheinlage. Die Ermächtigungsfrist endet als Praktikabilitätsgründen zum letzten Monatsultimo vor dem Ende der gesetzlichen Höchstlaufzeit am 31. Oktober 2018. Um der Gesellschaft kursschonende Reaktionsmöglichkeiten auf Marktgegebenheiten zu erhalten und um sowohl Barkapitalerhöhungen als auch Sachkapitalerhöhungen zu ermöglichen, soll die Verwaltung der Gesellschaft durch Schaffung einer neuen Ermächtigung ermächtigt werden, das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von neuen, auf den Inhaber lautende Stückaktien zu erhöhen. Auf diese Weise erhält die Gesellschaft die Möglichkeit, kurzfristig auf auftretende Akquisitionsmöglichkeiten und sich dabei ergebende Finanzierungserfordernisse reagieren zu können.

Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen. Der Vorstand soll im Rahmen des Genehmigten Kapitals 2013/I ermächtigt werden, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen zur Gewährung von Aktien zum Zweck des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen, Beteiligungen an Unternehmen, einer einen Betrieb bildenden Gesamtheit von Wirtschaftsgütern sowie Immobilien auszuschließen. Diese Ermächtigung zum Ausschluss des Bezugsrechts soll dem Zweck dienen, den Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen, Beteiligungen an Unternehmen, eine einen Betrieb bildenden Gesamtheit von Wirtschaftsgütern sowie Immobilien gegen Gewährung von Aktien der Gesellschaft zu ermöglichen. Die Gesellschaft steht im Wettbewerb. Insbesondere der Immobilienmarkt in Deutschland erlebt aktuell eine deutliche Wiederbelebung, was die Marktbedingungen durch verschärfte Konkurrenz und Konsolidierungsbemühungen der mittelgroßen Unternehmen erschwert. Die Immovaria Real Estate AG ist dieser Entwicklung direkt ausgesetzt. Sie muss daher in der Lage sein, am Markt bei der sich fortlaufend beschleunigenden Preisentwicklung für Bestandsimmobilien im Interesse ihrer Aktionäre schnell und flexibel zu handeln, um auf günstige Gelegenheiten zeitnah reagieren zu können. Sie muss jederzeit in der Lage sein, im Interesse ihrer Aktionäre schnell und flexibel handeln zu können. Dazu gehört auch die Option, Unternehmen, Teile von Unternehmen, Beteiligungen hieran, eine einen Betrieb bildenden Gesamtheit von Wirtschaftsgütern sowie Immobilien zur Verbesserung der Wettbewerbsposition zu erwerben. Die im Interesse der Aktionäre und der Gesellschaft optimale Umsetzung dieser Option besteht im Einzelfall darin, den Erwerb eines Unternehmens, den Teil eines Unternehmens oder einer Beteiligung hieran, eine einen Betrieb bildende Gesamtheit von Wirtschaftsgütern sowie Immobilien über die Gewährung von Aktien der erwerbenden Gesellschaft durchzuführen.

Die Praxis zeigt, dass die Inhaber attraktiver Akquisitionsobjekte als Gegenleistung für eine Veräußerung häufig die Verschaffung von stimmberechtigten Aktien der erwerbenden Gesellschaft verlangen. Um auch solche Erwerbe umsetzen zu können, muss die Gesellschaft die Möglichkeit haben, eigene Aktien als Gegenleistung zu gewähren. Die vorgeschlagene Ermächtigung zum Bezugsrechtsausschluss soll der Gesellschaft die notwendige Flexibilität geben, um sich bietende Gelegenheiten zum Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen, sowie einer einen Betrieb bildenden Gesamtheit von Wirtschaftsgütern oder Immobilien schnell und flexibel ausnutzen zu können. Es kommt bei einem Bezugsrechtsausschluss zwar zu einer Verringerung der relativen Beteiligungsquote und des relativen Stimmrechtsanteils der vorhandenen Aktionäre. Bei Einräumung eines Bezugsrechts wäre aber der Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen oder von Beteiligungen an Unternehmen, einer einen Betrieb bildenden Gesamtheit von Wirtschaftsgütern sowie Immobilien gegen Gewährung von Aktien nicht möglich und die damit für die Gesellschaft und die Aktionäre verbundenen Vorteile wären nicht erreichbar.

Konkrete Erwerbsvorhaben, für die von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht werden soll, bestehen zurzeit nicht. Wenn sich entsprechende Erwerbsmöglichkeiten konkretisieren, wird der Vorstand sorgfältig prüfen, ob er von dem Genehmigten Kapital 2013/1 zum Zweck des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen sowie einer einen Betrieb bildenden Gesamtheit von Wirtschaftsgütern oder Immobilien gegen Ausgabe neuer Aktien der Gesellschaft Gebrauch machen soll. Er wird dies nur dann tun, wenn der Unternehmens- oder Beteiligungserwerb gegen Gewährung von Aktien der Gesellschaft im wohlverstandenen Interesse der Gesellschaft liegt. Nur wenn diese Voraussetzung gegeben ist, wird auch der Aufsichtsrat seine erforderliche Zustimmung erteilen. Basis für die Bewertung der Aktien der Gesellschaft einerseits und der zu erwerbenden Unternehmen oder Unternehmensbeteiligungen, einer einen Betrieb bildenden Gesamtheit von Wirtschaftsgütern sowie Immobilien andererseits wird das neutrale Wertgutachten einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft sein.

Zudem soll das Bezugsrecht ausgeschlossen werden können, wenn die Volumenvorgaben und die übrigen Anforderungen für einen Bezugsrechtsausschluss nach § 186 Abs. 3 S. 4 AktG erfüllt sind. Ein etwaiger Abschlag vom aktuellen Börsenpreis wird voraussichtlich nicht über 3 %, jedenfalls aber maximal bei 5 % des Börsenpreises liegen. Diese Möglichkeit des Bezugsrechtsausschlusses soll die Verwaltung in die Lage versetzen, kurzfristig günstige Börsensituationen auszunutzen und dabei durch die marktnahe Preisfestsetzung einen möglichst hohen Ausgabebetrag und damit eine größtmögliche Stärkung der Eigenmittel zu erreichen. Eine derartige Kapitalerhöhung führt wegen der schnelleren Handlungsmöglichkeiten erfahrungsgemäß zu einem höheren Mittelzufluss als eine vergleichbare Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht der Aktionäre. Sie liegt somit im wohlverstandenen Interesse der Gesellschaft und der Aktionäre. Es kommt zwar dadurch zu einer Verringerung der relativen Beteiligungsquote und des relativen Stimmrechtsanteils der vorhandenen Aktionäre. Aktionäre, die ihre relative Beteiligungsquote und ihren relativen Stimmrechtsanteil erhalten möchten, haben indessen die Möglichkeit, die hierfür erforderliche Aktienzahl über die Börse zu erwerben.

Bei Abwägung aller genannten Umstände halten Vorstand und Aufsichtsrat den Ausschluss des Bezugsrechts in den genannten Fällen aus den aufgezeigten Gründen auch unter Berücksichtigung des zulasten der Aktionäre eintretenden Verwässerungseffekts für sachlich gerechtfertigt und für angemessen.

Falls der Vorstand von den vorgenannten Ermächtigungen zum Bezugsrechtsausschluss keinen Gebrauch macht, soll der Vorstand auch ermächtigt sein, mit Zustimmung des Aufsichtsrats Spitzenbeträge von dem Bezugsrecht der Aktionäre auszunehmen. Der Ausschluss des Bezugsrechts für Spitzenbeiträge ist erforderlich, um ein technisch durchführbares Bezugsverhältnis darstellen zu können.

Die als Spitzen vom Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossenen Aktien werden entweder durch Verkauf an der Börse oder in sonstiger Weise bestmöglich für die Gesellschaft verwertet. Der mögliche Verwässerungseffekt ist aufgrund der Beschränkung auf Spitzenbeträge gering. Vorstand und Aufsichtsrat halten den Ausschluss des Bezugsrechts aus diesen Gründen für sachlich gerechtfertigt und gegenüber den Aktionären für angemessen.

## **Teilnahme an der außerordentlichen Hauptversammlung**

Zur Teilnahme an der außerordentlichen Hauptversammlung und zur Ausübung des Stimmrechts sind diejenigen Aktionäre berechtigt, die sich rechtzeitig anmelden und ihre Berechtigung nachweisen. Zum Nachweis reicht ein in Textform (§ 126b BGB) erstellter besonderer Nachweis des Anteilsbesitzes durch das depotführende Institut aus. Der Nachweis hat sich auf den Beginn des 21. Tages vor der Versammlung, das ist der 08.11.2013, 0.00 Uhr MEZ, (Record Date) zu beziehen.

Die Anmeldung und der Nachweis des Anteilsbesitzes müssen der Gesellschaft ausschließlich unter der nachfolgenden Adresse mindestens sechs Tage vor der Versammlung, also bis 22.11.2013, 24.00 Uhr MEZ, zugehen:

Immovaria Real Estate AG  
Wartenberger Str. 24  
13053 Berlin  
Telefax 030 / 240 007 - 44  
E-Mail: [h.zippel@immovaria.de](mailto:h.zippel@immovaria.de)

## **Hinweise**

Nicht-börsennotierte Gesellschaften im Sinne des § 121 Abs. 3 AktG i.V.m. § 3 Abs. 2 AktG – um eine solche handelt es sich bei der Immovaria Real Estate AG – sind in der Einberufung der außerordentlichen Hauptversammlung lediglich zur Angabe von Firma und Sitz der Gesellschaft, Zeit und Ort der außerordentlichen Hauptversammlung und der Tagesordnung sowie der obenstehenden Adressen verpflichtet.

Nachfolgende Hinweise erfolgen freiwillig, um unseren Aktionären die Teilnahme an der außerordentlichen Hauptversammlung zu erleichtern.

## **Stimmrechtsvertretung**

Aktionäre, die rechtzeitig angemeldet sind und nicht persönlich an der außerordentlichen Hauptversammlung teilnehmen möchten, können ihr Stimmrecht durch Bevollmächtigte, z.B. durch ein Kreditinstitut oder eine Aktionärsvereinigung, ausüben lassen. In diesem Fall müssen die Aktionäre eine ordnungsgemäße Vollmacht erteilen. Dabei ist folgendes zu beachten:

Die Vollmacht ist grundsätzlich in Textform (§126b BGB) zu erteilen. Gleiches gilt für den Widerruf der Vollmacht und für den Nachweis der Vollmachterteilung. Der Widerruf kann auch durch persönliches Erscheinen des Aktionärs zur außerordentlichen Hauptversammlung erfolgen. Die Vollmachterteilung, deren Widerruf oder der Nachweis erfolgen unter folgender Adresse:

Immovaria Real Estate AG  
Wartenberger Str. 24  
13053 Berlin  
Telefax 030 / 240 007 - 44  
E-Mail: [h.zippel@immovaria.de](mailto:h.zippel@immovaria.de)

Wird ein Kreditinstitut, eine Aktionärsvereinigung oder eine andere in § 135 AktG Abs. 8 AktG oder in § 135 Abs. 10 AktG in Verbindung mit § 125 Abs. 5 AktG genannte Person oder Institution bevollmächtigt, besteht kein gesetzliches Formerfordernis, es gelten vielmehr die Bestimmungen des § 135 AktG. Danach gilt insbesondere, dass dieser Personenkreis das Stimmrecht nur auf Grund ausdrücklicher Bevollmächtigung ausüben darf. Wir weisen darauf hin, dass in diesen Fällen die zu bevollmächtigenden Institutionen oder Personen möglicherweise eine besondere Form der Vollmacht verlangen können und eigene Regelungen für die Vollmachterteilung vorsehen können, weil sie gemäß § 135 Abs. 1 Satz 2 AktG die Vollmacht nachprüfbar festhalten müssen.

Die Bevollmächtigung kann mit dem im Anmeldebogen enthaltenen Vollmachtsformular, dem in der Eintrittskarte enthaltenen Vollmachtsformular oder auf beliebige andere in Textform gefasste Art erfolgen.

Bevollmächtigt der Aktionär mehr als eine Person, ist die Gesellschaft gem. § 134 Abs. 3 S. 2 AktG berechtigt, eine oder mehrere von ihnen zurückzuweisen.

Die persönliche Teilnahme des Vollmachtgebers an der außerordentlichen Hauptversammlung am 29.11.2013 gilt als Widerruf der erteilten Vollmacht an einen Dritten.

Wenn Vollmacht/Weisungen auf unterschiedlichen Übermittlungswegen eingehen, werden erteilte Vollmacht/Weisungen in folgender Reihenfolge berücksichtigt: per E-Mail, per Telefax und zuletzt in Papierform eingehende Vollmacht/Weisungen.

### **Bedeutung des Nachweisstichtags (Record Date)**

Der Nachweisstichtag (Record Date) ist das entscheidende Datum für den Umfang und die Ausübung des Teilnahme- und Stimmrechts in der außerordentlichen Hauptversammlung.

Im Verhältnis zur Gesellschaft gilt für die Teilnahme an der außerordentlichen Hauptversammlung und die Ausübung des Stimmrechts als Aktionär hinsichtlich der Inhaberaktien nur, wer den Nachweis des Anteilsbesitzes in der vorstehend beschriebenen Weise fristgerecht erbracht hat; insbesondere haben Veräußerungen oder sonstige Übertragungen der Aktien nach dem Nachweisstichtag im Verhältnis zur Gesellschaft keine Bedeutung für den Umfang und die Ausübung des gesetzlichen Teilnahme- und Stimmrechts des bisherigen Aktionärs. Entsprechendes gilt für den Zuerwerb von Aktien nach dem Nachweisstichtag. Personen, die zum Nachweisstichtag noch keine Aktien besitzen und erst danach Aktionär werden, sind - soweit es sich um Inhaberaktien handelt - nicht teilnahme- oder stimmberechtigt. Der Nachweisstichtag hat keine Auswirkungen auf die Veräußerbarkeit der Aktien und ist kein relevantes Datum für eine evtl. Dividendenberechtigung.

### **Informationen und Unterlagen zur außerordentlichen Hauptversammlung**

Die unter Tagesordnungspunkten genannten Unterlagen liegen ab dem Tag der Bekanntmachung der Einberufung der außerordentlichen Hauptversammlung in den Geschäftsräumen der Gesellschaft aus. Sie werden den Aktionären auf Verlangen auf elektronischem Kommunikationsweg übersandt.

Gemäß § 6 Abs. 7 der Satzung der Gesellschaft ist die Übermittlung von Mitteilungen nach § 125 Abs.1 AktG auf dem Weg elektronischer Kommunikation beschränkt. Der Vorstand ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, diese Informationen auch auf anderem Wege zu versenden.

### **Tagesordnungsergänzungsverlangen gem. § 122 Abs. 2 AktG**

Aktionäre, deren Anteile zusammen den 20. Teil des Grundkapitals (entspricht 143.300 Aktien) erreichen, können verlangen, dass Gegenstände auf die Tagesordnung gesetzt und bekannt gemacht werden. Jedem neuen Gegenstand muss eine Begründung oder eine Beschlussvorlage beiliegen. Das Verlangen ist schriftlich an den Vorstand der Immovaria Real Estate AG unter oben genannter Adresse zu richten und muss der Gesellschaft bis spätestens zum Ablauf des 04.11.2013 (24.00 Uhr MEZ) zugehen.

### **Auskunftsrecht gem. § 131 Abs. 1 AktG**

In der außerordentlichen Hauptversammlung kann jeder Aktionär oder Aktionärsvertreter vom Vorstand Auskunft über Angelegenheiten der Gesellschaft, die rechtlichen oder geschäftlichen Beziehungen der Gesellschaft zu verbundenen Unternehmen verlangen, soweit die Auskunft zur sachgemäßen Beurteilung eines Gegenstandes der Tagesordnung erforderlich ist.

### **Aktien und Stimmrechte**

Das Grundkapital ist zum Tag der Einberufung eingeteilt in 2.866.000 (zweimillionenachthundertsechszigtausend) auf den Inhaber lautende Aktien (Stückaktien). Jede Aktie gewährt eine Stimme.

### **Anträge und Wahlvorschläge von Aktionären**

Gegenanträge und Wahlvorschläge von Aktionären in Sinne von § 126 AktG zu einem bestimmten Tagesordnungspunkt sind ausschließlich an folgende Adresse zu richten:

Immovaria Real Estate AG  
Wartenberger Str. 24  
13053 Berlin  
Telefax 030 / 240 007 - 44  
E-Mail: [h.zippel@immovaria.de](mailto:h.zippel@immovaria.de)

Bis zum Ablauf des 14.11.2013 unter der vorstehenden Adresse ordnungsgemäß eingegangene mitteilungspflichtige Anträge und Wahlvorschläge von Aktionären werden unverzüglich unter der Internetadresse [www.immovaria-real-estate.de](http://www.immovaria-real-estate.de) zugänglich gemacht. Anderweitig adressierte oder verspätet eingegangene Anträge werden für eine Veröffentlichung nicht berücksichtigt.

Die Unterlagen zu den Tagesordnungspunkten können während der üblichen Geschäftszeiten in unserem Büro

Wartenberger Str. 24  
13053 Berlin

eingesehen werden.

Berlin, im Oktober 2013  
Immovaria Real Estate AG  
Der Vorstand