



Veröffentlicht bei www.gsc-research.de

IVG Immobilien AG (ISIN DE0006205701)

Tel.:
Zanderstraße 5 - 7 +49 (0) 228 / 844 - 281 **Kontakt Investor Relations:**
D-53177 Bonn Fax: Martin Praum
Deutschland +49 (0) 228 / 844 - 372 **Email:** investor.relations@ivg.de

Internet: <http://www.ivg.de>

HV-Bericht IVG Immobilien AG

Streubesitz nur noch 0,11 Prozent – Squeeze-out voraussichtlich noch in diesem Jahr

Die IVG Immobilien AG hatte für den 24. August 2017 zur Hauptversammlung in das Derag Livinghotel Kanzler Bonn in die gleichnamige Stadt eingeladen. Mit nur drei Aktionären, darunter über eine Vollmacht Matthias Wahler für GSC Research, hatten sich dort nochmals weniger Teilnehmer als in den Vorjahren eingefunden, um sich über das zwischenzeitlich insolvente, mittlerweile aber wieder durchaus aktive Immobilienunternehmen zu informieren.

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Nedim Cen eröffnete die Versammlung pünktlich um 10 Uhr und stellte zunächst die Mitglieder der Verwaltung vor, die vollzählig erschienen waren. In diesem Zusammenhang informierte er, dass Vorstandsmitglied Oliver Priggemeyer ausgeschieden und in den Vorstand der Officefirst Immobilien AG gewechselt ist. Auch CFO Rolf Glessing ist ausgeschieden. An seiner Stelle wurde David Canals Imohr in den Vorstand bestellt. Er hat am 1. April 2017 das Vorstandsressort übernommen.

Im Folgenden erläuterte Dr. Cen ausführlich die Formalien und teilte mit, dass die Großaktionärin Concrete Holding I GmbH einen Antrag auf Ergänzung der Tagesordnung eingereicht hat. Nachdem die Aufsichtsratsmitglieder Gerhard Dunstheimer und Stefan Brendgen angekündigt haben, ihre Mandate zum Ende der Hauptversammlung niederzulegen, lautete der Vorschlag, zusätzlich Zamyra H. Cammans in das Gremium zu wählen. Für die dann noch vakante Position konnte aus zeitlichen Gründen noch kein Kandidat gefunden werden. Es ist vorgesehen, im Nachgang zur Hauptversammlung ein weiteres Mitglied gerichtlich bestellen zu lassen.

Das Jahr 2016 stand laut Dr. Cen im Zeichen der erfolgreichen Umsetzung des Projekts „Shape“, welches die rechtliche und operative Trennung des strategischen Immobilienportfolios der IVG in der heutigen Officefirst Immobilien AG sowie deren Vermarktung umfasste. Am 7./8. November 2016 wurde der Kaufvertrag zur Übernahme aller Anteile der Officefirst Immobilien AG und ihren Tochtergesellschaften mit Blackstone unterzeichnet, der Vollzug erfolgte am 31. März 2017. Die IVG Immobilien AG fokussiert sich seither auf ihre Rolle als Finanz- und Beteiligungsholding.

Weiter teilte Dr. Cen mit, dass die Concrete Holding I GmbH, die nun insgesamt 12.486.492 Aktien hält und damit mit 99,89 Prozent am Grundkapital beteiligt ist, den Vorstand mit Schreiben vom 13. Juni 2017 aufgefordert hat, den Ausschluss der Minderheitsaktionäre auf die Tagesordnung der nächsten Hauptversammlung zu nehmen. Aus zeitlichen Gründen war dies auf dieser Hauptversammlung nicht möglich. Voraussichtlich wird nun noch 2017 eine außerordentliche Hauptversammlung einberufen, um diesen Beschluss zu fassen.

Im Anschluss an diese Ausführungen übergab Dr. Cen das Wort an den Vorstand.

Bericht des Vorstands

Nach Aussage von Vorstandsmitglied Dietmar P. Binkowska wurde, nachdem die ordentliche Hauptversammlung am 7. Juli 2016 diesem Vorhaben zugestimmt hatte (*siehe HV-Bericht 2016*), die Umsetzung des Projekts „Shape“ weiter vorangetrieben und die Veräußerung von Officefirst an einen Investor und parallel ein Börsengang geprüft. Im Oktober 2016 wurde allerdings beschlossen, den IPO-Prozess abbrechen. Zwar hat es auf der Road Show großes Anlegerinteresse gegeben, aber nicht genügend Angebote, um in einem Bookbuilding-Verfahren die Abdeckung des Orderbuchs zu gewährleisten.

Der Finanzinvestor Blackstone unterbreitete daraufhin ein neues, deutlich verbessertes Angebot. Auf diesem Weg wurde nach Abzug der übernommenen Verbindlichkeiten letztlich ein Kaufpreis von rund 1,3 Mrd. Euro realisiert. Zusätzlich wurde eine Kicking-Fee über 7,7 Mio. Euro und die Beteiligung der IVG an einer möglichen künftigen Wertsteigerung des Projekts „The Square“ bis zu 50 Mio. Euro vereinbart. Der entsprechende Vertrag wurde, wie vom Aufsichtsratsvorsitzenden dargelegt, am 7./8. November 2016 unterzeichnet und die Transaktion am 31. März 2017 abgeschlossen. Die außerordentliche Hauptversammlung vom 23. Dezember 2016 hat dann eine Dividende von insgesamt 1 Mrd. Euro beschlossen. Diese wurde Anfang April 2017 ausgezahlt.

Auch unabhängig von diesem wesentlichen Projekt war Herrn Binkowska zufolge im Geschäftsjahr 2016 in der Gruppe eine solide Entwicklung zu verzeichnen. Im Rahmen der Veräußerung nicht strategischer Aktivitäten hat sich die IVG von zahlreichen kleineren Objekten und Liegenschaften getrennt. Es verbleiben nun noch Bestände in Belgien und Deutschland sowie das Immobilienportfolio in Finnland. Dort konnte der Vermietungsgrad nach Investitionen deutlich gesteigert werden.

In der Triuva Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, die in der Gruppe strukturierte Immobilienprodukte für institutionelle Investoren in Deutschland anbietet, konnte erneut ein signifikantes Transaktionsvolumen erzielt werden. Die Assets under Management stabilisierten sich bei rund 10 Mrd. Euro und das EBITDA belief sich auf rund 12 Mio. Euro, was einen deutlichen Rückgang bedeutet. Allerdings hat es im Vorjahr positive Sondereffekte aus großen Transaktionen gegeben. Die Fonds- und Asset-Management-Gebühren blieben stabil.

Bei der Storag Etzel GmbH war eine stabile operative Entwicklung zu verzeichnen. Die Verstärkungsmaßnahmen an den verbliebenen Gaskavernen wurden abgeschlossen. Das

Schiedsgerichtsverfahren gegen einen Systemlieferanten läuft weiter (*Details zu diesem Thema finden Sie im [HV-Bericht 2016](#)*). Mit einem Abschluss rechnet der Vorstand Ende 2017 oder Anfang 2018. Das Ergebnis dieser Gesellschaft war von den Veränderungen der langfristigen Rückstellungen infolge des Zinsumfelds geprägt.

Im laufenden Jahr wurde nach Aussage von Herrn Binkowska die Veräußerung nicht-strategischer Projekte fortgesetzt. Zudem prüft der Vorstand einen möglichen Verkauf des Portfolios in Finnland, nachdem sich das Markumfeld dort deutlich positiv entwickelt hat. Bei der Triuva wird ebenfalls eine Veräußerung geprüft. Vor dem Hintergrund möglicher steuerlicher Änderungen zum 1. Januar 2018 soll dieser Prozess dieses Jahr soweit vorangetrieben werden, dass eine Unterzeichnung möglich ist.

Ferner teilte Herr Binkowska mit, dass Darlehen in Höhe von 40 Mio. Euro zur Triuva-Finanzierung zurückgezahlt worden sind. Zudem wurden weitere kleine Objekte veräußert. In Finnland ergab sich zuletzt eine negative Entwicklung durch die Ankündigung eines Mieters, die Räumlichkeiten im kommenden Jahr zu verlassen. Zudem konnte er vom erfolgreichen Abschluss eines Schiedsverfahrens bei der Storag berichten.

An dieser Stelle übernahm Finanzvorstand David Canals Imohr. Dieser teilte mit, dass sowohl das finnische Portfolio wie auch die Triuva-Beteiligung insgesamt mit über 107 Mio. Euro finanziert werden konnten. Dies war erforderlich, da in Vorbereitung des Börsengangs die Firmierung der Officefirst in eine AG gewechselt wurde, was erhebliche Steuerbelastungen ausgelöst hat. Bei einem Verkauf wären diese, wie er klarstellte, aber ohnehin angefallen. Mit der zusätzlichen Liquidität wurde Vorsorge für den Fall des Scheiterns des Verkaufs getroffen.

Der Konsolidierungskreis hat sich von 146 auf 121 Tochtergesellschaften weiter deutlich reduziert. Herrn Canals Imohr sieht dies als Ergebnis des Projekts „Simplification“, das die Vereinfachung der Konzernstruktur zum Ziel hat. 2017 wird sich der Konzernkreis durch den Abgang von Officefirst und den zugehörigen Tochtergesellschaften nochmals erheblich reduzieren.

Der Konzernumsatz verringerte sich im Geschäftsjahr 2016 deutlich auf 132,0 (Vorjahr: 247,7) Mio. Euro. Er setzt sich im Wesentlichen aus den Erlösen aus der Vermietung von Investment Property, Erlösen aus Projektverkäufen sowie den Gebühren bei der Triuva zusammen. Der erhebliche Rückgang der Erlöse resultiert aus der Veräußerung einiger Projekte.

Aus der Überprüfung der Verkehrswerte der Objekte ergaben sich laut Herrn Canals Imohr negative Marktwertveränderungen von 14,4 Mio. Euro und bezogen auf die Kavernen ein negativer Effekt von 8,6 Mio. Euro. Im Vorjahr war noch ein erheblicher sonstiger betrieblicher Ertrag von 140 Mio. Euro aus dem Untergang der Restschuld einer Wandelanleihe zu verzeichnen gewesen. Die außerplanmäßigen Abschreibungen beliefen sich auf 11,9 Mio. Euro. Davon entfielen 7,7 Mio. Euro auf den Geschäfts- und Firmenwert der Triuva und 4,2 Mio. Euro auf außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen.

Beim Finanzergebnis kam es infolge der Zinsentwicklung zu einer deutlichen Verschlechterung. Den Rückstellungen wurden rund 40 Mio. Euro zugeführt, nachdem im Vorjahr aus dieser Position ein positiver Effekt von 11 Mio. Euro zu verzeichnen gewesen war. Die Steuerlast stieg infolge der Aufdeckung stiller Reserven im Zuge der Vorbereitung des Officefirst-Verkaufs, und aus der Ausgliederung des Kernportfolios in die Officefirst ergab sich eine Grunderwerbssteuerbelastung von 31 Mio. Euro. Infolge dieser vielfältigen Veränderungen drehte das Konzernergebnis mit minus 144 (plus 398,2) Mio. Euro in den negativen Bereich.

Auch in der Bilanz kam es durch die Veräußerung von Officefirst zu erheblichen Veränderungen,

nachdem alle damit zusammenhängenden Positionen in die aufgegebenen Geschäftsbereiche umgegliedert werden mussten. Daraus ergab sich eine massive Reduzierung der Investment Properties von 3,42 Mrd. Euro auf 225 Mio. Euro. Dafür werden nun Aktiva aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich mit 3,44 Mrd. Euro ausgewiesen. Auch die Forderungen und sonstigen Vermögenswerte wurden beeinflusst. Die Bilanzsumme veränderte sich mit 4,17 (4,16) Mrd. Euro nur wenig.

Beim Eigenkapital kam es, im Wesentlichen bedingt durch das negative Konzernergebnis, zu einem Rückgang auf 1,28 (1,44) Mrd. Euro. Die langfristigen Finanzschulden reduzierten sich deutlich auf 0,42 (2,33) Mrd. Euro. Dafür werden die Passiva aus den aufgegebenen Geschäftsbereichen nun mit 2,15 Mrd. Euro ausgewiesen. Die Durchschnittszinsen erhöhten sich auf 7,31 Prozent, nachdem die günstigen Kredite aus Officefirst aus der Betrachtung gefallen sind.

Im Einzelabschluss war das Ergebnis mit minus 63,4 (plus 568,2) Mio. Euro ebenfalls negativ. Das Beteiligungsergebnis von 6,1 Mio. Euro betrifft mit 5 Mio. Euro im Wesentlichen die Ausschüttung einer Tochtergesellschaft, die in Vorbereitung der Ausgliederung in die Officefirst erforderlich war. Auch sonst waren viele Positionen von den Verkaufsbemühungen beeinflusst. Das Eigenkapital schrumpfte aufgrund der Ausschüttung von 1 Mrd. Euro, die im Jahresabschluss noch als Verbindlichkeit ausgewiesen wird, und bedingt durch den Fehlbetrag von 1,23 Mrd. Euro auf 162 Mio. Euro.

Im laufenden Jahr sieht der Vorstand weiterhin ein positives Umfeld für den Abverkauf nicht strategischer Immobilien und Beteiligungen. Größere Investitionen in das Immobilienportfolio sind nach Aussage von Herrn Canals Imohr nicht geplant. Für 2017 erwartet er infolge der Erlöse durch den Verkauf von Officefirst einen positiven Cashflow. Auf der Kavernenseite werden hingegen auch 2017 ein hohes Erdgasangebot und damit eine geringere Nachfrage nach Speicherkapazitäten belasten. Der Bau weiterer Gasspeicher ist nicht geplant.

Abschließend kam der Finanzchef auf TOP 4, die Gewinnverwendung, zu sprechen. Er informierte, dass die Ausschüttungsmöglichkeiten wegen der Kapitalherabsetzung im Jahr 2014 noch beschränkt sind. Die Hauptversammlung kann maximal eine Dividende von 4 Prozent des Grundkapitals, also 500 TEUR oder 0,04 Euro je Aktie, beschließen. Es sollen deshalb zunächst 148 Mio. Euro auf neue Rechnung vorgetragen werden. Sollten sich ein weiterer Mittelzufluss aus Veräußerungen ergeben, werde man eventuell noch 2017 eine weitere Hauptversammlung einberufen und eine weitere Ausschüttung vorschlagen. Allerdings gilt es dabei, die Gläubigerbesicherung und den weiteren Liquiditätsbedarf zu berücksichtigen.

Abstimmungen

Nachdem keine Wortmeldung vorlag, leitete Dr. Cen sogleich zu den Abstimmungen über. Vorab verkündete er die Präsenz. Vom Grundkapital von 12.500.000 Euro, eingeteilt in ebenso viele Aktien, waren 12.486.943 Aktien vertreten. Dies entsprach einer Quote von 99,90 Prozent. Neben der Concrete Holding GmbH war nur eine freie Aktie angemeldet.

Sämtliche Beschlüsse wurden einstimmig gefasst. Im Einzelnen waren dies die Entlastung von Vorstand (TOP 2) und Aufsichtsrat (TOP 3), eine Dividende von 0,04 Euro und unter Vorbehalt eine weitergehende Gewinnausschüttung im Geschäftsjahr 2017 (TOP 4), die Wahl der PricewaterhouseCoopers AG zum Abschlussprüfer (TOP 5) sowie gemäß dem Ergänzungsantrag die Wahl von Zamyra H. Cammans in den Aufsichtsrat (TOP 6).

Nach 90 Minuten schloss der Vorsitzende die Versammlung.

Fazit

Nach dem schönen Gewinn im Jahr 2015 hat die IVG Immobilien AG das Geschäftsjahr 2016 mit einem hohen Verlust abgeschlossen. Die Zahlen sind allerdings nur sehr eingeschränkt vergleichbar. Durch die Vorbereitung des mittlerweile abgeschlossenen Verkaufs der Officefirst AG an den Finanzinvestor Blackrock haben sich erhebliche Veränderungen ergeben.

Auch der enorme Rückgang des Eigenkapitals in der AG von 1,23 Mrd. Euro auf 162 Mio. Euro erschreckt nur auf den ersten Blick. Im Wesentlichen ist dies der Ausschüttung von insgesamt rund 1 Mrd. Euro geschuldet, die eine außerordentliche Hauptversammlung Ende 2016 beschlossen hat und die im April 2017 durchgeführt worden ist.

Die Hauptversammlung war perfekt vorbereitet. Das Interesse der Aktionäre hat jedoch weiter nachgelassen. Dies kann bei einem Streubesitz von nur noch 0,11 Prozent allerdings nicht verwundern. Der Plan, voraussichtlich noch in diesem Jahr eine außerordentliche Hauptversammlung einzuberufen und den Squeeze-out zu beschließen, ist unter diesen Umständen nachvollziehbar.

Die Aktie wird außerbörslich bei Valora (www.veh.com) gehandelt. Es gibt allerdings kaum Umsätze. Aktuell wird auf der Geldseite eine Aktie zu 234 Euro gesucht. Die Briefseite ist mit 260 Euro lediglich getaxt.

Kontaktadresse

IVG Immobilien AG
Mozartstraße 4 – 10
D-53115 Bonn

Tel.: +49 (0)2 28 / 84 4-0
Fax: +49 (0)2 28 / 84 4-10

Internet: www.ivg.de
E-Mail: [info\(at\)ivg.de](mailto:info(at)ivg.de)

Ansprechpartner Investor Relations

Philipp Rüßmann

Tel.: : +49 (0)2 28 / 84 4-1 78

E-Mail: [philipp.ruessmann\(at\)ivg.de](mailto:philipp.ruessmann(at)ivg.de)