



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: Philipp Rüßmann
Deutschland +49 (0) 228 / 844 - 372 **Email:** investor.relations@ivg.de

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

HV-Bericht IVG Immobilien AG

Squeeze-out zu 32,50 Euro je Aktie beschlossen

Die außerordentliche Hauptversammlung der IVG Immobilien AG fand am 18. Oktober 2017 um 10:00 Uhr in den Geschäftsräumen der IVG AG in Bonn statt. Der Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Nedim Cen begrüßte neun Aktionäre sowie den Notar Dr. Christoph Dorsel. Für GSC Research war Volker Graf vor Ort. Dr. Cen teilte im Rahmen der Verlesung der üblichen Formalien mit, dass keine Gegenanträge vorliegen, und übergab dann das Wort an den Vorstandsvorsitzenden Dietmar Binkowska.

Bericht des Vorstands

Herr Binkowska erläuterte den einzigen Tagesordnungspunkt der heutigen Versammlung, die Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre der IVG AG auf die Concrete Holding I GmbH, Frankfurt am Main, gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung gemäß den Paragraphen 327 ff. AktG.

Die Concrete Holding I GmbH hält seit dem Tag des Squeeze-out Verlangens am 13. Juni 2017 insgesamt 12.486.942 IVG-Aktien, dies entspricht 99,9 Prozent des Grundkapitals der IVG AG. Die Concrete Holding I GmbH hat dem Vorstand der IVG AG die nach dem Aktiengesetz erforderliche Gewährleistungserklärung eines Kreditinstituts übermittelt. Demnach übernimmt die Commerzbank AG die Gewährleistung für die Erfüllung der Verpflichtung der Concrete Holding, den Minderheitsaktionären nach Eintragung des Übertragungsbeschlusses im Handelsregister unverzüglich die festgelegte Barabfindung für die übergebenen Aktien zu zahlen. Die Concrete Holding I GmbH hat die Höhe der Barabfindung mit Unterstützung der ValueTrust Financial Advisors SE, München auf 32,50 Euro je Aktie festgelegt. Die Angemessenheit wurde durch den vom Landgericht Köln bestellten sachverständigen Prüfer, die Ebner Stolz Wirtschaftsprüfer Steuerberater Rechtsanwälte Partnerschaft, Köln geprüft und bestätigt.

ValueTrust hat den Unternehmenswert der IVG AG anhand anerkannter Bewertungsgrundsätze ermittelt. Die Bewertung erfolgte unter Anwendung der „Grundsätze zur Durchführung von Unternehmensbewertungen“ des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V. (IDW S 1) und den im Oktober 2011 vom Arbeitskreis „Corporate Transactions and Valuations“ veröffentlichten DVFA-Empfehlungen. Die Bewertungsarbeiten hat ValueTrust im Zeitraum vom 13. April 2017 bis 31. August 2017 durchgeführt. Die Ermittlung des Unternehmenswerts erfolgte aufgrund der unterschiedlichen Geschäftsmodelle, der damit einhergehenden Risikoprofile sowie der unterschiedlich langen Planungshorizonte der Teilbewertungsobjekte auf Basis des Sum-of-the-parts-Ansatzes. Der Wert des Eigenkapitals der IVG Immobilien AG setzt sich daher aus den Eigenkapitalwerten der IVG Holding, STORAG und TRIUVA zusammen. Der gemäß IDW S 1 ermittelte Wert je IVG-Aktie beträgt 30,89 Euro bei einer Marktrisikoprämie von 5,5 Prozent bzw. 29,61 Euro bei einer Marktrisikoprämie von 6 Prozent. Der nach den DVFA-Empfehlungen ermittelte Verkehrswert je IVG-Aktie liegt in einer Bandbreite von 24,23 bis 31,56 Euro.

Folgende elf Öl- und Gaslagerunternehmen bilden laut dem ValueTrust-Gutachten die Peergroup für STORAG: Koninklijke Vopak NV, Docks des Petroles D'ambes SA, Boardwalk Pipeline Partners LP, Canadian Utilities Ltd, Enlink Midstream LLC, Enterprise Products Partners LP, Hess Midstream Partners LP, MPLX LP, Oneok Inc., Plains All American Pipeline LP und Shell Midstream Partners LP.

Folgende neun Immobilienunternehmen bilden laut dem ValueTrust-Gutachten die Peergroup für TRIUVA: Patrizia Immobilien AG, Prelios SpA, MPC Münchmeyer Petersen Capital AG, Lloyd Fonds AG, Corestate Capital Holding SA, Ernst Russ AG, Janus Henderson Group PLC, Azimut Holding SpA und Schroders PLC.

Allgemeine Aussprache

Als erster Redner meldete sich Alfred Schneider, Vorstand der Allerthal-Werke AG, zu Wort und führte aus: „Ich halte die Barabfindung von 32,50 Euro je Aktie für nicht angemessen.“ Die TRIUVA Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH ist eine Tochtergesellschaft der IVG. Die DB Value SA aus Luxemburg hält einen Minderheitsanteil von 6 Prozent am Stammkapital der TRIUVA. Herr Schneider wollte wissen, wie hoch die Ausgleichzahlung an DB Value ist. Herr Binkowska bezifferte die Ausgleichzahlung auf 2,2 Mio. Euro. Gemäß dem Übertragungsbericht von Value Trust auf Seite 14 erwarb IVG zunächst 50,1 Prozent und später dann noch 43,9 Prozent an der 1970 gegründeten Oppenheim-Immobilien-KAG. Herr Schneider fragte nach den Kaufpreisen und den Zeitpunkten der beiden Käufe. Herr Binkowska teilte mit, dass im Januar 2004 zunächst 50,1 Prozent für 126,9 Mio. Euro und im Januar 2006 weitere 43,9 Prozent für 136,5 Mio. Euro erworben wurden.

Ferner bat Herr Schneider um Aushändigung oder hilfsweise um Verlesung der wichtigsten Posten der Bilanz zum 30. Juni 2017. Herr Binkowska verlas folgende Zahlen aus der Bilanz zum 30. Juni 2016: Umsatz 50,1 Mio. Euro, EBIT 4,9 Mio. Euro, Eigenkapital 293,5 Mio. Euro.

Die IVG-Tochtergesellschaft STORAG betreibt am Standort Etzel in Ostfriesland 75 Untertagesspeicher für Gas und Öl, sogenannte Kavernen. Diese Anlage umfasst 51 Kavernen für Erdgas und 24 Kavernen für Rohöl. Mit Blick auf die Kavernen fragte Herr Schneider: „Wer ist Eigentümer und wie hoch sind die Entgelte für den Betrieb der Kavernen?“ Herr Binkowska antwortete wie folgt: Eigentümer von 70 Kavernen ist der Kavernenfonds I und von 4 Kavernen der Kavernenfonds II und eine Kaverne gehört der STORAG. Die Entgelte betragen im Kavernenfonds I rund 150.000 Euro und im Kavernenfonds II rund 250.000 Euro je betriebener Kaverne.

Als zweiter Redner trat Aktionär Werner Bäcker an das Rednerpult und erkundigte sich, ob nach dem Squeeze-out ein Rechtsformwechsel bei der IVG AG geplant ist. Laut Kenntnis des Vorstands ist eine Umwandlung der IVG AG in eine GmbH geplant. Herr Bäcker fragte weiter nach der Lebensdauer der Kavernen. Das Vorstandsmitglied David Canals Imohr bezifferte die Lebensdauer der Kavernen auf 100 Jahre, wobei der Rückbau im Jahr 2074 beginnt.

Überdies bat Herr Bäcker um Berechnung der Barabfindung je Aktie unter der Annahme einer Marktrisikoprämie von 5 Prozent bzw. 4,5 Prozent. Laut Herrn Binkowska ergibt sich bei einer Marktrisikoprämie von 5 Prozent ein Abfindungspreis von 32,42 Euro und bei einer Prämie von 4,5 Prozent kommt man auf 42,06 Euro je Aktie. Herr Bäcker erklärte Widerspruch zu Tagesordnungspunkt 1 zu Protokoll des Notars.

Als dritter Redner ergriff Christoph Kurtenbach als Vertreter der Riebeck-Brauerei von 1862 AG das Wort und fragte nach dem Stand des Verfahrens gegen den Systemlieferanten aufgrund eines Strangabrisses in den Kavernen. Der Vorstand erwartet im ersten Halbjahr 2018 einen Schiedsgerichtsspruch im Verfahren wegen des Strangabrisses. Herr Kurtenbach erklärte ebenfalls Widerspruch zu Tagesordnungspunkt 1 zu Protokoll des Notars.

Als letzter Redner meldete sich Gerhard Mayer zu Wort, machte sich alle Fragen seiner Vorredner zu eigen und rügte, dass es keine Tische für die Aktionäre gibt. Herr Mayer bat um eine Kopie der Stichtagserklärung. Nach einer Pause wurden Kopien der Stichtagserklärung am Wortmeldetisch ausgelegt. Aktionär Mayer wollte ferner wissen, wie viele Personen im Backoffice beschäftigt sind, sowie die Kanzleien und die Stundensätze. Herrn Binkowska teilte mit, dass insgesamt 30 Personen im Backoffice arbeiten, davon sind 15 Mitarbeiter der IVG AG, 3 Stenographen sowie Mitarbeiter und Rechtsanwälte von Hengeler Müller, Ebner Stolz, Value Trust und vom HV-Dienstleister Computershare. Die Stundensätze bewegen sich zwischen 100 und 600 Euro. Von Aktionär Mayer auf die Hauptversammlungskosten der letzten Jahre angesprochen, erläuterte Herr Binkowska, dass die Kosten zwischen 140.000 und 200.000 Euro lagen.

Herr Mayer bat außerdem um Berechnung der Barabfindung je Aktie unter der Annahme einer Marktrisikoprämie von 5 Prozent bzw. 4 Prozent und einem Betafaktor von 0,8. Laut Herrn Binkowska ergibt sich bei einer Marktrisikoprämie von 5 Prozent ein Abfindungspreis von 39,33 Euro und bei einer Prämie von 4 Prozent kommt man auf 45,50 Euro je Aktie.

Bei seiner zweiten Wortmeldung erklärte Herr Schneider ebenfalls Widerspruch zu Protokoll des Notars und interessierte sich für das Immobilienvermögen in Finnland und die Mieteinnahmen. Herr Canals Imohr bezifferte den Bilanzwert der 26 Objekte im Großraum Helsinki auf 119 Mio. Euro und die Kaltmiete liegt bei 19,6 Mio. Euro.

Mit Blick auf das Finnlandportfolio fragte Herr Mayer dann konkret nach der Gesamtfläche und den Mieten pro Quadratmeter sowie dem Leerstand. Herr Canals Imohr bezifferte die vermietbare Fläche in Finnland auf 142.920 Quadratmeter und die Mieten bewegen sich je nach Nutzungszweck zwischen 8 und 15 Euro je Quadratmeter, der Leerstand liegt per 30. Juni 2017 bei 29 Prozent.

Bei seiner zweiten Wortmeldung hatte Herr Bäcker noch viele technische Fragen zu den Kavernen, welche nur zum Teil beantwortet wurden. Einige dieser Fragen gab Herr Bäcker wegen unzureichender Antworten zur Niederschrift in das Protokoll des Notars.

Abstimmungen

Vom Grundkapital der IVG Immobilien AG in Höhe von 12.500.000 Euro, eingeteilt in 12.500.000 Stammaktien, waren 12.490.065 Stammaktien bzw. Stimmen vertreten. Dies entspricht einer Quote von 99,92 Prozent des Grundkapitals der Gesellschaft.

Die Hauptversammlung hat folgendem Tagesordnungspunkt mit einer Mehrheit von über 99 Prozent zugestimmt: der Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre auf die Concrete Holding I GmbH, Frankfurt am Main, gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung von 32,50 Euro je Aktie gemäß Paragraphen 327 ff. AktG (TOP 1).

Der Versammlungsleiter bedankte sich bei den Aktionären für deren Teilnahme und schloss die Versammlung um 19:30 Uhr.

Fazit

Die acht anwesenden Minderheitsaktionäre vertraten in der Hauptversammlung nur 3.123 IVG-Aktien. Die Barabfindung in Höhe von 32,50 Euro je Aktie wurde von allen Rednern kritisiert und als zu niedrig betrachtet. Aktuell werden im Telefonhandel der Valora Effekten Handel AG (www.valora.de) Kurse zwischen 220 und 240 Euro gestellt. Es ist deshalb davon auszugehen, dass es nach der Eintragung des Squeeze-out in das Handelsregister zu einem Spruchstellenverfahren kommen wird.

Kontaktadresse

IVG Immobilien AG
Mozartstraße 4 -10
D-53115 Bonn

Tel. +49 (0)2 28 / 844-0
Fax +49 (0)2 28 / 844-107

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