

**Bericht des Vorstands an die  
Hauptversammlung gemäß  
§ 221 Abs. 4 Satz 2  
in Verbindung mit  
§ 186 Abs. 4 Satz 2 AktG  
zu Tagesordnungspunkt 7**



## **Bericht des Vorstands an die Hauptversammlung gemäß § 221 Abs. 4 Satz 2 in Verbindung mit § 186 Abs. 4 Satz 2 AktG zu Tagesordnungspunkt 7**

Der Bericht des Vorstands gemäß § 221 Abs. 4 Satz 2 in Verbindung mit § 186 Abs. 4 Satz 2 AktG zu Tagesordnungspunkt 7 liegt vom Tag der Einberufung der Hauptversammlung an in den Geschäftsräumen der IVG Immobilien AG in 53177 Bonn, Zanderstraße 5, sowie in der Hauptversammlung selbst zur Einsicht der Aktionäre aus und ist über die Internetseite der Gesellschaft unter <http://www.ivg.de/de/hauptversammlung2010.html> zugänglich. Eine Abschrift wird jedem Aktionär auf Verlangen kostenlos erteilt und zugesandt.

Der Inhalt des Berichts wird wie folgt bekannt gemacht:

Wir schlagen der Hauptversammlung eine Ermächtigung und ein bedingtes Kapital zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen (zusammen "Schuldverschreibungen") vor. Die Begebung von Schuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) kann zusätzlich zu den klassischen Möglichkeiten der Fremd- und Eigenkapitalaufnahme die Möglichkeit bieten, je nach Marktlage attraktive Finanzierungsalternativen am Kapitalmarkt zu nutzen.

Aufgrund eines Beschlusses der Hauptversammlung vom 24. Mai 2007 ist der Vorstand der Gesellschaft bereits ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu 1.500.000.000,00 € zu begeben ("Ermächtigung I"). Zur Gewährung von Aktien an die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandel- und Optionsschuldverschreibungen, die aufgrund der Ermächtigung I ausgegeben werden, besteht in § 3 Abs. 6 der Satzung der Gesellschaft ein Bedingtes Kapital von bis zu 22.000.000,00 € ("Bedingtes Kapital 2007"). Die Ermächtigung I hat sich allerdings an Entscheidungen einiger Instanz- und Obergerichte orientiert, die für solche Beschlüsse die Festlegung eines konkreten Wandlungs- oder Optionspreises forderten anstatt – entsprechend der bis dahin gängigen Praxis – die Festlegung der Berechnungsgrundlagen für einen Mindestausgabepreis genügen zu lassen. Die Ermächtigung I bietet der Gesellschaft daher wirtschaftlich nur einen geringen Spielraum für die Ausgestaltung der Schuldverschreibungen. In der Zwischenzeit wurde durch die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes und auch durch den Gesetzgeber klargestellt, dass die gesetzlichen Vorschriften den Unternehmen einen größeren, wirtschaftlich sinnvollen Gestaltungsspielraum einräumen. Um der Gesellschaft die Nutzung dieses größeren Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, schlagen wir eine neue Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu 2.000.000.000,00 € sowie die Schaffung eines dazugehörigen bedingten Kapitals von bis zu 30.000.000,00 € vor.

Die Ermächtigung I, unter der bisher keine Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen ausgegeben wurden, soll neben der neu zu beschließenden Ermächtigung bestehen bleiben. Das Gesamtvolumen der Schuldverschreibungen, die zusammengenommen aus der Ermächtigung I und der Ermächtigung II begeben werden können, ist aber auf einen Gesamtnennbetrag von 2.000.000.000,00 € beschränkt; Schuldverschreibungen mit Wandlungs- oder Optionsrecht, die aufgrund der Ermächtigung I begeben wurden oder werden, sind auf den Gesamtnennbetrag der Ermächtigung II anzurechnen.

Grundsätzlich ermöglicht die Emission von Schuldverschreibungen die Aufnahme von Fremdkapital zu - insbesondere im Vergleich zur herkömmlichen Fremdfinanzierung - attraktiven Konditionen, das zudem bei Fälligkeit unter Umständen in Eigenkapital umgewandelt wird und so der Gesellschaft erhalten werden kann. Die ferner

vorgesehene Möglichkeit, neben der Einräumung von Wandel- und/oder Optionsrechten auch Wandlungs- oder Optionspflichten zu begründen, erweitert den Spielraum für die Ausgestaltung dieses Finanzierungsinstruments. Die Ermächtigung gibt der Gesellschaft die erforderliche Flexibilität, die Schuldverschreibungen selbst oder über unter der Leitung der Gesellschaft stehende Konzernunternehmen („Konzernunternehmen“) zu platzieren. Schuldverschreibungen können außer in Euro auch in anderen gesetzlichen Währungen, wie bspw. eines OECD-Landes, mit und ohne Laufzeitbegrenzung ausgegeben werden.

Bei der Ausgabe der Schuldverschreibung ist den Aktionären grundsätzlich ein Bezugsrecht zu gewähren. Im Falle einer Platzierung über Konzernunternehmen muss die Gesellschaft ebenfalls sicherstellen, dass den Aktionären der Gesellschaft das gesetzliche Bezugsrecht gewährt wird. Um die Abwicklung zu erleichtern, ist die Möglichkeit vorgesehen, die Schuldverschreibungen an ein oder mehrere Kreditinstitute mit der Verpflichtung auszugeben, den Aktionären die Schuldverschreibungen entsprechend ihrem Bezugsrecht zum Bezug anzubieten.

Der Vorstand soll jedoch auch ermächtigt werden, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre insoweit auszuschließen, als sich die Ausgabe von Aktien aufgrund von Wandlungs- bzw. Optionsrechten oder Wandlungs- bzw. Optionspflichten auf bis zu 10 % des Grundkapitals der Gesellschaft beschränkt. Durch diese Möglichkeit des Ausschlusses des Bezugsrechts erhält die Gesellschaft die Flexibilität, günstige Kapitalmarktsituationen kurzfristig wahrzunehmen und durch eine marktnahe Festsetzung der Konditionen bessere Bedingungen bei der Festlegung von Zinssatz und Ausgabepreis der Schuldverschreibung zu erreichen. Maßgeblich hierfür ist, dass im Gegensatz zu einer Emission von Schuldverschreibungen mit Bezugsrecht der Ausgabepreis erst unmittelbar vor der Platzierung festgesetzt werden kann, wodurch ein erhöhtes Kursänderungsrisiko für den Zeitraum einer Bezugsfrist vermieden werden kann. Bei Gewährung eines Bezugsrechts müsste dagegen der Bezugspreis gemäß § 186 Abs. 2 Satz 2 AktG bis zum drittletzten Tag der Bezugsfrist veröffentlicht werden. Angesichts der häufig zu beobachtenden Volatilität an den Aktienmärkten besteht damit ein Markt- und Kursänderungsrisiko über mehrere Tage, welches zu Sicherheitsabschlägen bei der Festlegung der Anleihekonditionen führt. Die Bezugsfrist erschwert es auch, kurzfristig auf günstige Marktverhältnisse zu reagieren. Insbesondere bei Schuldverschreibungen kommt hinzu, dass bei Gewährung eines Bezugsrechts wegen der Ungewissheit über seine Ausübung die erfolgreiche Platzierung bei Dritten gefährdet bzw. mit zusätzlichen Aufwendungen verbunden ist.

Indem der Ausgabepreis der Schuldverschreibungen in diesen Fällen nicht wesentlich unter ihrem nach anerkannten finanzmathematischen Methoden ermittelten rechnerischen Marktwert festgelegt wird, soll dem Schutzbedürfnis der Aktionäre hinsichtlich einer wirtschaftlichen Verwässerung ihres Anteilsbesitzes Rechnung getragen werden. Bei einem Ausgabepreis zum Marktwert sinkt der Wert des Bezugsrechts praktisch auf Null. Den Aktionären entsteht damit kein wesentlicher wirtschaftlicher Nachteil durch einen Bezugsrechtsausschluss. Der Vorstand wird bestrebt sein, einen möglichst hohen Ausgabepreis zu erzielen und den wirtschaftlichen Abstand zu dem Preis, zu dem die bisherigen Aktionäre Aktien über den Markt zukaufen können, möglichst niedrig zu bemessen. Aktionäre, die ihren Anteil am Grundkapital der Gesellschaft aufrechterhalten möchten, können dies durch einen Zukauf über den Markt zu annähernd gleichen Konditionen erreichen.

Auch eine relevante Einbuße der Beteiligungsquote scheidet aus Sicht der Aktionäre aus. Die Ermächtigung ist auf die Ausgabe von Wandlungs- bzw. Optionsrechten (auch mit Wandlungs- bzw. Optionspflichten) beschränkt, auf die bis zu 10 % des Grundkapitals der Gesellschaft entfallen. Auf diese 10 % des Grundkapitals ist eine

anderweitige Ausgabe von Aktien gegen Bareinlage oder Veräußerung von eigenen Aktien anzurechnen, soweit diese unter Ausschluss des Bezugsrechts entsprechend § 186 Abs. 3 S. 4 AktG während der Laufzeit der vorgeschlagenen Ermächtigung erfolgt. Durch diese Anrechnungen wird sichergestellt, dass keine Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen ausgegeben werden, wenn dies dazu führen würde, dass insgesamt für mehr als 10 % des Grundkapitals das Bezugsrecht der Aktionäre in unmittelbarer oder mittelbarer Anwendung von § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgeschlossen wird. Diese weitergehende Beschränkung liegt im Interesse der Aktionäre, die bei entsprechenden Kapitalmaßnahmen ihre Beteiligungsquote möglichst aufrechterhalten wollen; ihr zusätzliches Investment kann sich in diesem Fällen auf maximal 10 % ihres Aktienbesitzes beschränken.

Der Vorstand wird ferner ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats Spitzenbeträge vom Bezugsrecht auszunehmen. Solche Spitzenbeträge können sich aus dem Betrag des jeweiligen Emissionsvolumens und der Darstellung eines praktikablen Bezugsverhältnisses ergeben. Ein Ausschluss des Bezugsrechts für Spitzenbeträge erleichtert in diesen Fällen die Abwicklung der Kapitalmaßnahme. Die vom Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossenen freien Spitzen werden entweder durch Verkauf über die Börse oder in sonstiger Weise bestmöglich für die Gesellschaft verwertet. Durch die Beschränkung auf Spitzenbeträge und die Pflicht zur bestmöglichen Verwertung erleiden die Aktionäre keine nennenswerte Vermögens- oder Beteiligungsverwässerung; sie ist nach Ansicht des Vorstands sachlich gerechtfertigt und angemessen.

Weiterhin soll der Vorstand die Möglichkeit erhalten, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen, um den Inhabern oder Gläubigern von Wandlungs- und/oder Optionsrechten oder auch von mit Wandlungs- oder Optionspflichten ausgestatteten Schuldverschreibungen ein Bezugsrecht in dem Umfang einzuräumen, wie es ihnen nach Ausübung der Wandlungs- bzw. Optionsrechte oder nach Erfüllung der Wandlungs- oder Optionspflichten zustehen würde. Dadurch wird eine wirtschaftliche Schlechterstellung der Inhaber/Gläubiger von Wandlungs- und/oder Optionsrechten (auch mit Wandlungs- oder Optionspflicht) vermieden; ihnen wird ein Verwässerungsschutz gewährt, der der Kapitalmarktpraxis entspricht, die Platzierung der Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibung erleichtert und der Gesellschaft einen höheren Mittelzufluss ermöglicht, weil der Wandlungs- bzw. Optionspreis in diesen Fällen nicht ermäßigt oder ein anderweitiger Verwässerungsschutz gewährt zu werden braucht. Die Belastung der bisherigen Aktionäre erschöpft sich darin, dass den Inhabern/Gläubigern von Wandlungs- und/oder Optionsrechten (auch mit Wandlungs- oder Optionspflicht) ein Bezugsrecht gewährt wird, das ihnen ohnehin zustünde, wenn sie ihre Wandlungs- und/oder Optionsrechte bereits ausgeübt oder ihre Pflicht zur Wandlung oder Ausübung der Option bereits erfüllt hätten. In der Abwägung der Vor- und Nachteile erscheint der Bezugsrechtsausschluss in diesem Fall daher sachgerecht.



**IVG Immobilien AG**

Zanderstraße 5-7  
53177 Bonn  
Deutschland  
Tel. + 49 (0) 228 844-0  
Fax + 49 (0) 228 844-107  
[www.ivg.de](http://www.ivg.de)