

**Bericht des Vorstands an die  
Hauptversammlung gemäß  
§ 71 Abs. 1 Nr. 8 Satz 5  
in Verbindung mit  
§ 186 Abs. 4 Satz 2 AktG  
zu Tagesordnungspunkt 8**



## **Bericht des Vorstands an die Hauptversammlung gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 Satz 5 in Verbindung mit § 186 Abs. 4 Satz 2 AktG zu Tagesordnungspunkt 8**

Der Bericht des Vorstands gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 Satz 5 in Verbindung mit § 186 Abs. 4 Satz 2 AktG zu Tagesordnungspunkt 8 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:

### **a) Allgemeines**

Die Hauptversammlung vom 14. Mai 2009 hatte die Gesellschaft ermächtigt, bis zum 13. November 2010 eigene Aktien bis zu höchstens 10 % des Grundkapitals zu erwerben. Da die Ermächtigung vom 14. Mai 2009 noch vor der ordentlichen Hauptversammlung 2011 ausläuft, soll sie durch die vorgeschlagene neue Ermächtigung mit der nunmehr gesetzlich zulässigen Laufzeit von fünf Jahren bis zum 19. Mai 2015 ersetzt werden.

Die vorgeschlagene Ermächtigung ermöglicht es, im Interesse der Gesellschaft und ihrer Aktionäre eigene Aktien in Höhe von bis zu 10 % des Grundkapitals der Gesellschaft auf verschiedenen Wegen zu einem am jeweils aktuellen Börsenkurs orientierten Preis zu erwerben und wieder zu veräußern. Beim Erwerb eigener Aktien und deren Veräußerung ist der Grundsatz der Gleichbehandlung der Aktionäre gemäß § 53a AktG zu wahren. Der Erwerb eigener Aktien gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG darf nicht dem Zweck des Handels in eigenen Aktien oder der kontinuierlichen Kurspflege dienen. Bei der Ausnutzung der Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien sind zudem die Grenzen des § 71 Abs. 2 AktG zu beachten. Danach dürfen auf die erworbenen eigenen Aktien zusammen mit anderen eigenen Aktien, die die Gesellschaft erworben hat und noch besitzt, nicht mehr als 10 % des Grundkapitals entfallen. Der Erwerb ist ferner nur zulässig, wenn die Gesellschaft im Zeitpunkt des Erwerbs eine Rücklage in Höhe der Aufwendungen für den Erwerb bilden könnte, ohne das Grundkapital oder eine nach Gesetz oder Satzung zu bildende Rücklage zu mindern, die nicht zur Zahlung an die Aktionäre verwandt werden darf.

Der Vorstand wird über die Ausübung der vorgeschlagenen Ermächtigung und die Verwendung erworbener eigener Aktien im Rahmen seines pflichtgemäßen Ermessens entscheiden. Die Berichtspflichten gegenüber der nächsten Hauptversammlung nach § 71 Abs. 3 Satz 1 AktG wird er beachten.

### **b) Erwerb eigener Aktien und Ausschluss eines etwaigen Andienungsrechts**

Die eigenen Aktien sollen über die Börse, mittels eines an alle Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Kaufangebots oder mittels einer an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsofferten erworben werden können.

Bei einem öffentlichen Kaufangebot oder einer öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsofferten kann es dazu kommen, dass die von den Aktionären angebotene Menge die von der Gesellschaft nachgefragte Menge

an Aktien übersteigt. In diesem Fall muss eine Zuteilung nach Quoten erfolgen. Hierbei soll es möglich sein, eine bevorrechtigte Annahme kleiner Offerten bis zu maximal 100 Stück Aktien vorzusehen. Diese Möglichkeit dient dazu, kleine Restbestände zu vermeiden; auch einer faktischen Benachteiligung von Kleinaktionären kann so entgegen gewirkt werden. Im Übrigen kann die Repartierung nach dem Verhältnis der angedienten Aktien (Andienungsquoten) statt nach Beteiligungsquoten erfolgen, weil sich das Erwerbungsverfahren so in einem wirtschaftlich vernünftigen Rahmen technisch abwickeln lässt. Zusätzlich soll eine Rundung nach kaufmännischen Grundsätzen zur Vermeidung rechnerischer Bruchteile von Aktien vorgesehen werden können. Insoweit kann die Anzahl der von einzelnen andienenden Aktionären zu erwerbenden Aktien so gerundet werden, wie es erforderlich ist, um den Erwerb ganzer Aktien abwicklungstechnisch darzustellen.

Der Vorstand hält in Übereinstimmung mit dem Aufsichtsrat einen hierin liegenden Ausschluss eines etwaigen weitergehenden Andienungsrechts der Aktionäre für sachlich gerechtfertigt sowie gegenüber den Aktionären für angemessen.

**c) Verwendung erworbener eigener Aktien und Ausschluss des Bezugsrechts**

Gemäß der vorgeschlagenen Ermächtigung können die von der Gesellschaft erworbenen eigenen Aktien entweder eingezogen werden – mit oder ohne Herabsetzung des Grundkapitals – oder durch ein öffentliches Angebot an alle Aktionäre oder über die Börse wieder veräußert werden. Hierdurch wird auch bei der Veräußerung der Aktien das Recht der Aktionäre auf Gleichbehandlung gewahrt. Bei einer Veräußerung eigener Aktien über die Börse besteht zwar kein Bezugsrecht der Aktionäre. Nach § 71 Abs. 1 Nr. 8 Satz 4 AktG genügt die Veräußerung eigener Aktien über die Börse aber dem Gleichbehandlungsgrundsatz des § 53a AktG.

Bei einer Veräußerung der eigenen Aktien durch ein öffentliches Angebot an alle Aktionäre soll der Vorstand berechtigt sein, das Bezugsrecht der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrats für Spitzenbeträge auszuschließen. Dies dient dazu, bei der Veräußerung möglichst bruchteilsfreie Bezugsverhältnisse zu schaffen und so die technische Durchführung der Aktienveräußerung zu erleichtern. Die als freie Spitzen vom Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossenen Aktien werden entweder über die Börse oder in sonstiger Weise bestmöglich für die Gesellschaft verwertet. Der Vorstand wird bestrebt sein, das Volumen der freien Spitzen möglichst gering zu halten. Durch die Beschränkung auf solche Spitzenbeträge erleiden die Aktionäre keine erhebliche Einbuße ihrer Beteiligungsquote. Die Vermögensinteressen der Aktionäre sind durch die Pflicht zur bestmöglichen Verwertung gewahrt.

Gemäß der gesetzlichen Regelungen in § 71 Abs. 1 Nr. 8 Satz 5 AktG sieht die vorgeschlagene Ermächtigung vor, dass die erworbenen eigenen Aktien neben der Veräußerung über die Börse oder durch Angebot an alle Aktionäre auch zu folgenden Zwecken unter Ausschluss eines Bezugsrechts verwendet werden dürfen:

- aa) Nach dem Beschlussvorschlag soll die Gesellschaft in der Lage sein, eigene Aktien anders als über die Börse oder durch ein Angebot an die Aktionäre gegen Barzahlung unter Ausschluss des Bezugsrechts zu einem Preis zu veräußern, der den Börsenpreis der Aktien der

Gesellschaft nicht wesentlich unterschreitet. Damit soll es der Gesellschaft insbesondere ermöglicht werden, institutionellen Investoren Aktien der Gesellschaft anzubieten und damit zusätzliche in- oder ausländische Aktionäre zu gewinnen. Die Gesellschaft wird zugleich in die Lage versetzt, ihr Eigenkapital flexibel den jeweiligen geschäftlichen Erfordernissen anzupassen und auf günstige Börsensituationen schnell und flexibel zu reagieren. Durch eine marktnahe Preisfestsetzung soll ein möglichst hoher Veräußerungsertrag und damit eine größtmögliche Stärkung der Eigenmittel der Gesellschaft erreicht werden. Bei einem Veräußerungsangebot an alle Aktionäre könnte der Bezugspreis zwar gemäß § 186 Abs. 2 Satz 2 AktG bis spätestens drei Tage vor Ablauf der Bezugsfrist veröffentlicht werden. Aber selbst bei Ausnutzung dieses Spielraums bestünde über mehrere Tage ein Markt- und Kursänderungsrisiko, das zu Sicherheitsabschlägen bei der Festlegung des Veräußerungspreises führen würde. Wegen der Länge der Bezugsfrist könnte die Gesellschaft zudem nicht kurzfristig auf günstige Marktverhältnisse reagieren.

Die Vermögens- und Stimmrechtsinteressen der Aktionäre werden angemessen gewahrt. Dem Vermögensinteresse, insbesondere dem Schutz vor Verwässerung des Werts ihrer Beteiligung, wird dadurch Rechnung getragen, dass die eigenen Aktien nur zu einem Preis veräußert werden dürfen, der den Börsenpreis von Aktien der Gesellschaft gleicher Gattung nicht wesentlich unterschreitet. Ein etwaiger Abschlag zum Börsenpreis bei der Veräußerung wird voraussichtlich weniger als 3 %, in jedem Fall aber höchstens 5 % betragen. Maßgeblicher Börsenpreis ist der aktuelle Börsenkurs zu der Zeit, zu der der Vorstand den Veräußerungspreis festsetzt. Da wegen der Volatilität der Märkte Kursschwankungen innerhalb kürzester Frist nicht auszuschließen sind, soll im Vorhinein nicht festgelegt werden, ob dabei eher auf einen aktuellen, wenige Tage umfassenden Durchschnittskurs oder auf einen aktuellen Kurs zu einem Stichzeitpunkt abzustellen ist. Dies ist im Einzelfall zu bestimmen. Der Vorstand wird bestrebt sein, einen möglichst hohen Veräußerungspreis zu erzielen und einen Abschlag zu dem Preis, zu dem die bisherigen Aktionäre Aktien über die Börse zukaufen können, möglichst niedrig zu bemessen.

Darüber hinaus beschränkt sich die Ermächtigung auf höchstens 10 % des Grundkapitals der Gesellschaft. Damit ist sichergestellt, dass die Gesamtzahl der erworbenen Aktien, die auf diese Weise veräußert werden können, insgesamt 10 % des Grundkapitals nicht übersteigt; dies entspricht den Erfordernissen des § 71 Abs. 1 Nr. 8 in Verbindung mit § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG. Zudem wird der Vorstand eine Ausnutzung dieser Ermächtigung nur in der Weise vornehmen, dass die in § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG geregelte Grenze von 10 % des Grundkapitals während der Laufzeit der Ermächtigung unter Zusammenrechnung aller Maßnahmen, für die § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG (entsprechend) gilt, nicht überschritten wird. Aufgrund der Begrenzung des Volumens und der Möglichkeit, Aktien über den Markt zu annähernd gleichen Bedingungen zuzukaufen, scheidet aus Sicht der Aktionäre daher auch eine relevante Einbuße der Beteiligungsquote aus.

- bb) Die Gesellschaft soll ferner in der Lage sein, eigene Aktien zur Verfügung zu haben, um diese unter Ausschluss des Bezugsrechts als Gegenleistung im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen oder bei Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen oder damit im Zusammenhang stehenden Wirtschaftsgütern gewähren zu können. Die Gesellschaft wird dadurch in die Lage versetzt, eigene Aktien als Akquisitionswährung zu nutzen. Der nationale und internationale Wettbewerb verlangt oftmals diese Art der Gegenleistung. Die hier vorgeschlagene Ermächtigung soll der Gesellschaft die Möglichkeit einräumen, sich bietende Gelegenheiten zum Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen schnell und flexibel auszunutzen.

Die Interessen der Aktionäre sind angemessen geschützt. Das Volumen der hier vorgesehenen bezugsrechtslosen Veräußerung von Aktien ist auf einen Anteil von 10 % des Grundkapitals beschränkt. Zwar bestünde für die Gesellschaft aufgrund des gemäß § 3 Abs. 4 der Satzung bestehenden Genehmigten Kapitals III ebenfalls die Möglichkeit, neue Aktien als Akquisitionswährung unter Bezugsrechtsausschluss auszugeben. Hierfür sieht das Genehmigte Kapital III ein Volumen von 24 Millionen Aktien entsprechend rund 19 % des Grundkapitals vor. Insgesamt wird der Gesellschaft damit ein Akquisitionsvolumen unter Bezugsrechtsausschluss in Höhe von rund 29 % des Grundkapitals zur Verfügung gestellt. Aber nur ein Akquisitionsvolumen in dieser Größenordnung gewährleistet, dass die Gesellschaft flexibel und wettbewerbsfähig agieren kann. Die Kreditvergabebedingungen sind aufgrund der Bankenkrise erheblich restriktiver geworden, so dass insbesondere Unternehmenskäufe nur schwer über Fremdkapital zu finanzieren sind.

Die Vermögensinteressen der Aktionäre sind durch die Bindung des Vorstands bei der Ausnutzung der Ermächtigung geschützt, entsprechend § 255 Abs. 2 AktG die neuen Aktien zu einem Ausgabebetrag auszugeben, der in einem angemessenen Verhältnis zum Wert der Sacheinlage steht. Bei der Bemessung des Werts der als Gegenleistung gewährten Aktien wird sich der Vorstand an deren Börsenpreis orientieren. Eine schematische Anknüpfung an einen Börsenpreis ist jedoch nicht vorgesehen, insbesondere um einmal erzielte Verhandlungsergebnisse nicht durch Schwankungen des Börsenpreises in Frage zu stellen.



**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)