



PASSION FOR REAL ESTATE.

**Einladung
zur Hauptversammlung**
am Donnerstag, den 27. Mai 2004

IVG **I**MMOBILIEN

Konzernkennzahlen

in Mio. €	2003	2002	+/-
Umsatz	411,5	471,2	-12,7 %
Gesamtleistung	545,7	637,8	-14,4 %
EBITD	224,8	350,3*	-35,8 %
EBIT (Operatives Ergebnis)	174,2	188,7	-7,7 %
Ergebnis der gewöhnl. Geschäftstätig.	99,9	111,1	-10,1 %
EBT	87,3	96,6	-9,6 %
Konzernjahresüberschuss	66,5	70,4	-5,5 %
Investitionen	565,2	358,3	57,7 %
Bilanzsumme	3.427,8	3.185,3	7,6 %
Anlagevermögen (Buchwerte)	2.839,7	2.675,5	6,1 %
Anlagedeckungsgrad %	83,1	89,4	- 7,0 %
Eigenkapital (Buchwerte)	917,0	769,5	19,2 %
Eigenkapitalquote (Buchwerte) %	25,6	24,5	4,5 %
Eigenkapitalquote (Verkehrswerte) %	39,0	41,2	- 5,3 %
Net Asset Value	1.671,4	1.642,3	1,8 %
Net Asset Value pro Aktie	14,41	14,16	1,8 %
Mitarbeiter	717	750	- 4,4 %
Dividende pro Aktie in €	0,34**	0,34	0,0 %

* inkl. steuerlich erforderlicher Sonderabschreibungen in Höhe von 116,4 Mio.

** Vorschlag

Einladung zur Hauptversammlung

am 27. Mai 2004, 10.00 Uhr,
Maritim Hotel Bonn,
Godesberger Allee, 53175 Bonn

- S. 2 | TAGESORDNUNG (KURZFASSUNG)
- S. 4 | BRIEF AN DIE AKTIONÄRE
- S. 8 | TAGESORDNUNG
- S. 34 | UNTERLAGEN ZUR EINSICHTNAHME
- S. 35 | TEILNAHME AN DER HAUPTVERSAMMLUNG
- S. 38 | ERLÄUTERUNGEN ZUM ORGANISATORISCHEN ABLAUF

Tagesordnung (Kurzfassung)

1. Vorlage des festgestellten Jahresabschlusses der IVG Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2003 mit dem Lagebericht und dem Bericht des Aufsichtsrats sowie Vorlage des Konzernabschlusses mit dem Konzernlagebericht
2. Verwendung des Bilanzgewinns
3. Entlastung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2003
4. Entlastung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2003
5. Wahlen zum Aufsichtsrat
6. Zustimmung zum Abschluss eines Gewinnabführungsvertrages zwischen der IVG Immobilien AG und der IVG Management GmbH
7. Zustimmung zum Abschluss eines Gewinnabführungsvertrages zwischen der IVG Immobilien AG und der IVG Beteiligungs GmbH

8. Zustimmung zum Abschluss eines Gewinnabführungsvertrages zwischen der IVG Immobilien AG und der IVG Media Works Munich Vermietgesellschaft mbH
9. Zustimmung zum Abschluss eines Gewinnabführungsvertrages zwischen der IVG Immobilien AG und der IVG Objekt Museumsmeile Bonn GmbH
10. Beschlussfassung über die Schaffung genehmigten Kapitals II sowie Satzungsänderung
11. Beschlussfassung über die Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien
12. Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2004

Brief an die Aktionäre

Sehr geehrte Damen und Herren,

IVG hat 2003 die Chancen der europäischen Immobilienmärkte erfolgreich genutzt:

- Gute Unternehmensdaten trotz ungünstigem ökonomischen Umfeld;
- Dividendenvorschlag auf hohem Vorjahresniveau;
- 185.000 m² gegen den Markttrend neu vermietet;
- Einstieg in den attraktiven Immobilienmarkt Helsinki durch Übernahme der Immobilien-AG POLAR Real Estate Corporation;
- Profitable Verkäufe auf stabilen Investmentmärkten.

2004 hat ein entscheidender Wechsel im IVG-Aktionärskreis stattgefunden. Das Beteiligungspaket des bisherigen IVG-Hauptaktionärs Sirius (49,9 %) wurde von den Bankhäusern Sal. Oppenheim (25,1 %), HSH Nordbank (11,16 %), sowie DZ-Bank, WGZ-Bank und IKB Deutsche Industriebank übernommen. Der Vorstand begrüßt die neue Aktionärsstruktur. Mit diesen kapitalstarken und immobilienerfahrenen Anteilseignern kann der erfolgreiche Europakurs von IVG aktiv begleitet und langfristig gesichert werden.

Auch 2003 konnte IVG gegen das ungünstige ökonomische Umfeld anstehen. Die für die Bewertung von Immobilien-Aktiengesellschaften wichtige Kennzahl Net Asset Value, die den inneren Wert der Aktie spiegelt, stieg um 1,8 % auf 14,41 € je Aktie. Der Jahresüberschuss des Konzerns lag mit 66,5 Mio. € nur rund 5,5 % unter dem hohen Vorjahresergebnis. Die Nettomieten erhöhten sich auf Grund des POLAR-Erwerbs von 226,1 auf 232,8 Mio. €. Auch die Vermietungsleistung entwickelte sich positiv. IVG hat insgesamt 185.000 m² neu vermietet. Die Ergebnisentwicklung ermöglicht es Vorstand und Aufsichtsrat, eine Dividende auf dem hohen Vorjahresniveau von 0,34 € je Aktie vorzuschlagen.

2003 hat IVG erneut einen positiven Neuvermietungssaldo erwirtschaftet – gegen den generellen Markttrend sinkender Mieten. Neuen Mietverträgen im Volumen von 27,6 Mio. € standen Entmietungen von 26,6 Mio. € gegenüber. Die Qualität des Portfolios und die Markt- und Kundennähe unserer Niederlassungen in Europa haben zu den guten Mietvertragsabschlüssen beigetragen.

Der Kauf größerer Immobilienpakete, z.B. durch Übernahme börsennotierter Immobilienunternehmen, ist ein wichtiger Bestandteil der IVG-Strategie. Derartige, stark Know-how-getriebene Transaktionen erlauben günstige Einstandspreise. IVG hat im Oktober 2003 eine qualifizierte Mehrheit an dem in Helsinki börsennotierten Immobilienunternehmen POLAR übernommen und ist aktuell mit rund 95 % beteiligt. Das POLAR-Portfolio hat zum 31. Dezember 2003 einen Wert von 311 Mio. € und ist die Basis für den Markteinstieg in das attraktive Helsinki. Bei dieser komplexen Transaktion konnte IVG auf umfangreiche eigene Erfahrungen aus der 1999 in Schweden erfolgten Asticus-Übernahme zurückgreifen.

Immobilienkauf und -verkauf zu günstigen Zeitpunkten sind für IVG zwei Seiten derselben Medaille. Im Rahmen dieser systematischen »Buy-and-Sell«-Politik hat IVG 2003 die im Vergleich zum Mietmarkt stabilen Investmentmärkte für Verkäufe insbesondere in Brüssel, Frankfurt, London, Madrid, Paris und Helsinki genutzt.

Die IVG-Aktie konnte 2003 um 11,7 % zulegen. Sie ist damit im europäischen Vergleich immer noch deutlich unterbewertet. Die klare Unternehmensstrategie, gute Unternehmensdaten auch in schwierigeren Zeiten und die Klärung der Eigentümerstruktur signalisieren weiteres Kurssteigerungspotenzial.

Mit der Initiative für eine »ImmobilienInvest-AG« gibt es zudem erstmalig die Chance, auch in Deutschland eine steuertransparente Unternehmensform für börsennotierte Immobilienanlagen zu schaffen – analog zu den Real Estate Investment Trusts (REITs) in den USA, Holland oder Frankreich. Dies könnte der Immobilienaktie in Deutschland einen spürbaren Schub geben.

Strategisch war das Geschäftsjahr 2003 für IVG geprägt von der Weiterentwicklung zu einem Investmenthaus für attraktive Immobilienanlagen aus einer Hand. Der Schwerpunkt liegt dabei unverändert auf Büroimmobilien in den Metropolen und Wachstumsregionen Europas.

Zum 1. Januar 2003 wurde Wert-Konzept, ein langjährig renommierter Initiator geschlossener Immobilienfonds, vollständig übernommen und in den Konzern integriert. Mit dem »EuroSelect 07« konnte Ende 2003 der erste Mehr-Länder-Fonds aufgelegt werden, der das Know-how von Wert-Konzept und IVG bündelt.

Im Februar 2003 hat die »IVG Immobilien Kapitalanlagegesellschaft« nach vergleichsweise kurzer Vorlaufzeit von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) die Erlaubnis zum Betreiben des Investmentgeschäfts erhalten. Mit dieser Gesellschaft kann IVG das starke Interesse von Investoren an offenen Fonds bedienen.

IVG bietet damit Investoren mit unterschiedlichen Vorstellungen zur Rendite/Risiko-Struktur passende indirekte Immobilienanlagen aus einer Hand.

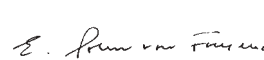
Bei der Integration von Immobilien und Kapitalmarkt positioniert sich IVG vor allem mit drei wichtigen Merkmalen:

- Herkunft und Erfahrung liegen in den Immobilienmärkten. Dort ist IVG mit eigenen Niederlassungen vor Ort vertreten. Diese stellen ihre »Immobilien-Scout«- und Managementfunktion für alle Anlageprodukte zur Verfügung.

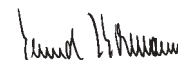
- Eine ausgewogene und am Markt bewährte Kombination von dezentraler Expertise und zentralen Steuerungskonzepten ermöglicht eine hohe Entscheidungs- und Umsetzungsgeschwindigkeit.
- Mit einem betreuten Portfolio von 6,3 Mrd. € ist IVG in der Lage, Chancen und Risiken der Immobilienanlage mit der besonderen Sensibilität des erfahrenen Eigentümers zu beurteilen.

Der Erfolg von IVG basiert ganz wesentlich auf dem großen immobilienwirtschaftlichen Know-how und der engagierten Zusammenarbeit aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in ganz Europa. Dafür gilt ihnen besonderer Dank und ausgesprochene Anerkennung. Ertragskraft und Wert von IVG zu steigern, dieser Aufgabe stellen sich alle mit hoher Motivation. Europa bietet dem Tüchtigen hervorragende Chancen – heute mehr denn je. Wir werden sie gemeinsam nutzen; bleiben Sie investiert!

Ihre



Eckart John von Freyend



Bernd Kottmann



Dirk Matthey

Tagesordnung der Hauptversammlung

1. Vorlage des festgestellten Jahresabschlusses der IVG Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2003 mit dem Lagebericht und dem Bericht des Aufsichtsrats sowie Vorlage des Konzernabschlusses mit dem Konzernlagebericht

2. Verwendung des Bilanzgewinns

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 39.440.000,00 € zur Ausschüttung einer Dividende von 0,34 € je Stückaktie, zahlbar am 28. Mai 2004, an die Aktionäre zu verwenden.

3. Entlastung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2003

Aufsichtsrat und Vorstand schlagen vor, den Mitgliedern des Vorstands für das Geschäftsjahr 2003 Entlastung zu erteilen.

4. Entlastung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2003

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Mitgliedern des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2003 Entlastung zu erteilen.

5. Wahlen zum Aufsichtsrat

Die Herren Roland Flach, Karl-Ernst Schweikert und Dr. Michael Albertz haben ihre Ämter als Aufsichtsratsmitglieder der Anteilseigner mit Wirkung zum Ablauf des 31. März 2004 niedergelegt.

Der Aufsichtsrat schlägt vor, die Herren

Detlef Bierbaum
Bankier, Köln

Matthias Graf von Krockow
Bankier, Köln

Peter Rieck
Mitglied des Vorstands der HSH Nordbank AG, Hamburg

für die restliche Amtszeit der ausgeschiedenen Mitglieder, d.h. für die Zeit bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung der Aufsichtsratsmitglieder für das Geschäftsjahr 2004 beschließt, als Vertreter der Anteilseigner in den Aufsichtsrat zu wählen.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft setzt sich nach den Bestimmungen des Betriebsverfassungsgesetzes 1952 aus vier Anteilseignervertretern und zwei Arbeitnehmervertretern drittelparitätisch zusammen.

Die Hauptversammlung ist bei der Wahl der Anteilseignervertreter nicht an Wahlvorschläge gebunden.

Die zur Wahl als Aufsichtsratsmitglieder der Anteilseigner vorgeschlagenen Personen sind bei den im Anschluss an den Bericht des Vorstands aufgeführten in- und ausländischen Gesellschaften Mitglied eines gesetzlich zu bildenden Aufsichtsrats oder eines vergleichbaren Kontrollgremiums.

6. Zustimmung zum Abschluss eines Gewinnabführungsvertrages zwischen der IVG Immobilien AG und der IVG Management GmbH

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, dem Gewinnabführungsvertrag zwischen der Gesellschaft und der IVG Management GmbH vom 30. März 2004 zuzustimmen.

Zwischen der Gesellschaft und der IVG Management GmbH wurde am 30. März 2004 ein Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen. Hiernach verpflichtet sich IVG Management GmbH, ihren ganzen Gewinn an die Gesellschaft abzuführen. Sämtliche Geschäftsanteile der IVG Management GmbH werden von der IVG Immobilien AG gehalten.

Der Gewinnabführungsvertrag hat den folgenden Wortlaut:

Gewinnabführungsvertrag
zwischen der
IVG Immobilien AG
und der
IVG Management GmbH

§ 1 Gewinnabführung

(1) Die IVG Management GmbH verpflichtet sich, ihren ganzen Gewinn an die IVG Immobilien AG abzuführen. Abzuführen ist – vorbehaltlich einer Bildung oder Auflösung von Rücklagen nach Absatz 2 – der ohne die Gewinnabführung entstehende Jahresüberschuss, vermindert um einen etwaigen Verlustvortrag aus dem Vorjahr.

(2) IVG Management GmbH kann mit Zustimmung von IVG Immobilien AG Beträge aus dem Jahresüberschuss in andere Gewinnrücklagen einstellen, sofern dies handelsrechtlich zulässig und bei vernünftiger kaufmännischer Beurteilung wirtschaftlich begründet ist. Während der Dauer dieses Vertrags gebildete andere Gewinnrücklagen nach § 272 Abs. 3 HGB sind auf Verlangen von IVG Immobilien AG aufzulösen und zum Ausgleich eines Jahresfehlbetrags zu verwenden oder als Gewinn abzuführen.

(3) Die Auflösung und Abführung von Gewinnrücklagen, die vor Inkrafttreten dieses Vertrags gebildet worden sind, sowie die Auflösung und Abführung von anderen als den in § 1 (2) Satz 2 genannten Rücklagen ist ausgeschlossen. Rücklagen im Sinne dieses Absatzes dürfen auch nicht zum Ausgleich eines Jahresfehlbetrags verwendet werden.

§ 2 Verlustübernahme

(1) Die IVG Immobilien AG ist entsprechend der Vorschrift des § 302 Abs. 1 und 3 AktG verpflichtet, jeden während der Vertragsdauer sonst 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.

(2) Die Vertragsparteien verpflichten sich, vor Ablauf von drei Jahren ab der Bekanntmachung der Eintragung der Beendigung dieses Vertrages im Handelsregister nach § 10 HGB weder auf den Anspruch auf Verlustausgleich zu verzichten noch sich hierüber zu vergleichen.

§ 3 Wirksamwerden und Dauer

(1) Dieser Vertrag wird unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Aufsichtsrats der IVG Immobilien AG und der Gesellschafterversammlung der IVG Management GmbH abgeschlossen. Er bedarf außerdem der Zustimmung der Hauptversammlung der IVG Immobilien AG.

(2) Der Vertrag wird mit seiner Eintragung in das Handelsregister des Sitzes der IVG Management GmbH wirksam. Er findet erstmals Anwendung auf das Geschäftsjahr der IVG Management GmbH, in dem dieser Vertrag wirksam wird. Er ist bis zum Ablauf des fünften vollen Jahres ab Beginn des Geschäftsjahres der IVG Management GmbH, in dem der Vertrag wirksam wird, fest abgeschlossen und verlängert sich unverändert jeweils um ein Jahr, falls er nicht spätestens sechs Monate vor seinem Ablauf von einem Vertragspartner gekündigt wird.

(3) Das Recht zur Kündigung des Vertrags aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist bleibt unberührt. Die IVG Immobilien AG ist insbesondere zur Kündigung aus wichtigem Grund berechtigt, wenn ihr nicht mehr die Mehrheit der Stimmrechte aus den Anteilen an der IVG Management GmbH zusteht oder die IVG Immobilien AG oder die IVG Management GmbH umgewandelt, verschmolzen oder liquidiert werden.

§ 4 Schlussbestimmungen

(1) Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages einschließlich dieser Klausel bedürfen der Schriftform, soweit nicht gesetzlich eine andere Form vorgeschrieben ist.

(2) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages vollständig oder teilweise nichtig, unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, berührt dies die Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen nicht. Anstelle der nichtigen, unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll eine Bestimmung treten, die dem am nächsten kommt, was die Parteien nach dem Sinn und Zweck dieses Vertrages wirtschaftlich gewollt hätten, hätten sie die Nichtigkeit, Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit bedacht.

Dies gilt auch im Falle einer Nichtigkeit, Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit einer in diesem Vertrag enthaltenen Leistungs- oder Zeitbestimmung. In diesem Falle gilt die gesetzlich zulässige Leistungs- und Zeitbestimmung als vereinbart, die der vereinbarten am nächsten kommt. Die Sätze 1 und 2 gelten entsprechend für Lücken dieses Vertrages.

Bonn, den 30. März 2004

IVG Immobilien AG

IVG Management GmbH

Der Gewinnabführungsvertrag ist in dem gemeinsamen Unternehmensvertragsbericht des Vorstands der Gesellschaft und der Geschäftsführung der Tochtergesellschaft näher erläutert und begründet.

7. Zustimmung zum Abschluss eines Gewinnabführungsvertrages zwischen der IVG Immobilien AG und der IVG Beteiligungs GmbH

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, dem Gewinnabführungsvertrag zwischen der Gesellschaft und der IVG Beteiligungs GmbH vom 30. März 2004 zuzustimmen.

Zwischen der Gesellschaft und der IVG Beteiligungs GmbH wurde am 30. März 2004 ein Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen.

Hiernach verpflichtet sich IVG Beteiligungs GmbH, ihren ganzen Gewinn an die Gesellschaft abzuführen. Sämtliche Geschäftsanteile der IVG Beteiligungs GmbH werden von der IVG Immobilien AG gehalten.

Der Gewinnabführungsvertrag hat den folgenden Wortlaut:

Gewinnabführungsvertrag
zwischen der
IVG Immobilien AG
und der
IVG Beteiligungs GmbH

§ 1 Gewinnabführung

(1) Die IVG Beteiligungs GmbH verpflichtet sich, ihren ganzen Gewinn an die IVG Immobilien AG abzuführen. Abzuführen ist – vorbehaltlich einer Bildung oder Auflösung von Rücklagen nach Absatz 2 – der ohne die Gewinnabführung entstehende Jahresüberschuss, vermindert um einen etwaigen Verlustvortrag aus dem Vorjahr.

(2) IVG Beteiligungs GmbH kann mit Zustimmung von IVG Immobilien AG Beträge aus dem Jahresüberschuss in andere Gewinnrücklagen einstellen, sofern dies handelsrechtlich zulässig und bei vernünftiger kaufmännischer Beurteilung wirtschaftlich begründet ist. Während der Dauer dieses Vertrags gebildete andere Gewinnrücklagen nach § 272 Abs. 3 HGB sind auf Verlangen von IVG Immobilien AG aufzulösen und zum Ausgleich eines Jahresfehlbetrags zu verwenden oder als Gewinn abzuführen.

(3) Die Auflösung und Abführung von Gewinnrücklagen, die vor Inkrafttreten dieses Vertrags gebildet worden sind, sowie die Auflösung und Abführung von anderen als den in § 1 (2) Satz 2 genannten Rücklagen ist ausgeschlossen. Rücklagen im Sinne dieses Absatzes dürfen auch nicht zum Ausgleich eines Jahresfehlbetrages verwendet werden.

§ 2 Verlustübernahme

(1) Die IVG Immobilien AG ist entsprechend der Vorschrift des § 302 Abs. 1 und 3 AktG verpflichtet, jeden während der Vertragsdauer sonst 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.

(2) Die Vertragsparteien verpflichten sich, vor Ablauf von drei Jahren ab der Bekanntmachung der Eintragung der Beendigung dieses Vertrages im Handelsregister nach § 10 HGB weder auf den Anspruch auf Verlustausgleich zu verzichten noch sich hierüber zu vergleichen.

§ 3 Wirksamwerden und Dauer

(1) Dieser Vertrag wird unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Aufsichtsrats der IVG Immobilien AG und der Gesellschafterversammlung der IVG Beteiligungs GmbH abgeschlossen. Er bedarf außerdem der Zustimmung der Hauptversammlung der IVG Immobilien AG.

(2) Der Vertrag wird mit seiner Eintragung in das Handelsregister des Sitzes der IVG Beteiligungs GmbH wirksam. Er findet erstmals Anwendung auf das Geschäftsjahr der IVG Beteiligungs GmbH, in dem dieser Vertrag wirksam wird. Er ist bis zum Ablauf des fünften vollen Jahres ab Beginn des Geschäftsjahres der IVG Beteiligungs GmbH, in dem der Vertrag wirksam wird, fest abgeschlossen und verlängert sich unverändert jeweils um ein Jahr, falls er nicht spätestens sechs Monate vor seinem Ablauf von einem Vertragspartner gekündigt wird.

(3) Das Recht zur Kündigung des Vertrags aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist bleibt unberührt. Die IVG Immobilien AG ist insbesondere zur Kündigung aus wichtigem Grund berechtigt, wenn ihr nicht mehr die Mehrheit der Stimmrechte aus den Anteilen an der IVG Beteiligungs GmbH zusteht oder die IVG Immobilien AG oder die IVG Beteiligungs GmbH umgewandelt, verschmolzen oder liquidiert werden.

§ 4 Schlussbestimmungen

(1) Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages einschließlich dieser Klausel bedürfen der Schriftform, soweit nicht gesetzlich eine andere Form vorgeschrieben ist.

(2) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages vollständig oder teilweise nichtig, unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, berührt dies die Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen nicht. Anstelle der nichtigen, unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll eine Bestimmung treten, die dem am nächsten kommt, was die Parteien nach dem Sinn und Zweck dieses Vertrages wirtschaftlich gewollt hätten, hätten sie die Nichtigkeit, Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit bedacht.

Dies gilt auch im Falle einer Nichtigkeit, Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit einer in diesem Vertrag enthaltenen Leistungs- oder Zeitbestimmung. In diesem Falle gilt die gesetzlich zulässige Leistungs- und Zeitbestimmung als vereinbart, die der vereinbarten am nächsten kommt. Die Sätze 1 und 2 gelten entsprechend für Lücken dieses Vertrages.

Bonn, den 30. März 2004

IVG Immobilien AG

IVG Beteiligungs GmbH

Der Gewinnabführungsvertrag ist in dem gemeinsamen Unternehmensvertragsbericht des Vorstands der Gesellschaft und der Geschäftsführung der Tochtergesellschaft näher erläutert und begründet.

8. Zustimmung zum Abschluss eines Gewinnabführungsvertrages zwischen der IVG Immobilien AG und der IVG Media Works Munich Vermietgesellschaft mbH

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, dem Gewinnabführungsvertrag zwischen der Gesellschaft und der IVG Media Works Munich Vermietgesellschaft mbH vom 30. März 2004 zuzustimmen.

Zwischen der Gesellschaft und der IVG Media Works Munich Vermietgesellschaft mbH wurde am 30. März 2004 ein Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen. Hiernach verpflichtet sich IVG Media Works Munich Vermietgesellschaft mbH, ihren ganzen Gewinn an die Gesellschaft abzuführen. Sämtliche Geschäftsanteile der IVG Media Works Munich Vermietgesellschaft mbH werden von der IVG Immobilien AG gehalten.

Der Gewinnabführungsvertrag hat den folgenden Wortlaut:

Gewinnabführungsvertrag
zwischen der
IVG Immobilien AG
und der
IVG Media Works Munich Vermietgesellschaft mbH

§ 1 Gewinnabführung

(1) Die IVG Media Works Munich Vermietgesellschaft mbH verpflichtet sich, ihren ganzen Gewinn an die IVG Immobilien AG abzuführen. Abzuführen ist – vorbehaltlich einer Bildung oder Auflösung von Rücklagen nach Absatz 2 – der ohne die Gewinnabführung entstehende Jahresüberschuss, vermindert um einen etwaigen Verlustvortrag aus dem Vorjahr.

(2) IVG Media Works Munich Vermietgesellschaft mbH kann mit Zustimmung von IVG Immobilien AG Beträge aus dem Jahresüberschuss in andere Gewinnrücklagen einstellen, sofern dies handelsrechtlich zulässig und bei vernünftiger kaufmännischer Beurteilung wirtschaftlich begründet ist. Während der Dauer dieses Vertrags gebildete andere Gewinnrücklagen nach § 272

Abs. 3 HGB sind auf Verlangen von IVG Immobilien AG aufzulösen und zum Ausgleich eines Jahresfehlbetrags zu verwenden oder als Gewinn abzuführen.

(3) Die Auflösung und Abführung von Gewinnrücklagen, die vor Inkrafttreten dieses Vertrags gebildet worden sind, sowie die Auflösung und Abführung von anderen als den in § 1 (2) Satz 2 genannten Rücklagen ist ausgeschlossen. Rücklagen im Sinne dieses Absatzes dürfen auch nicht zum Ausgleich eines Jahresfehlbetrages verwendet werden.

§ 2 Verlustübernahme

(1) Die IVG Immobilien AG ist entsprechend der Vorschrift des § 302 Abs. 1 und 3 AktG verpflichtet, jeden während der Vertragsdauer sonst 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.

(2) Die Vertragsparteien verpflichten sich, vor Ablauf von drei Jahren ab der Bekanntmachung der Eintragung der Beendigung dieses Vertrages im Handelsregister nach § 10 HGB weder auf den Anspruch auf Verlustausgleich zu verzichten noch sich hierüber zu vergleichen.

§ 3 Wirksamwerden und Dauer

(1) Dieser Vertrag wird unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Aufsichtsrats der IVG Immobilien AG und der Gesellschafterversammlung der IVG Media Works Munich Vermietgesellschaft mbH abgeschlossen. Er bedarf außerdem der Zustimmung der Hauptversammlung der IVG Immobilien AG.

(2) Der Vertrag wird mit seiner Eintragung in das Handelsregister des Sitzes der IVG Media Works Munich Vermietgesellschaft mbH wirksam. Er findet erstmals Anwendung auf das Geschäftsjahr der IVG Media Works Munich Vermietgesellschaft mbH, in dem dieser Vertrag wirksam wird. Er ist bis zum Ablauf des fünften vollen Jahres ab Beginn des Geschäftsjahres der IVG Media Works Munich Ver-

mietgesellschaft mbH, in dem der Vertrag wirksam wird, fest abgeschlossen und verlängert sich unverändert jeweils um ein Jahr, falls er nicht spätestens sechs Monate vor seinem Ablauf von einem Vertragspartner gekündigt wird.

(3) Das Recht zur Kündigung des Vertrags aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist bleibt unberührt. Die IVG Immobilien AG ist insbesondere zur Kündigung aus wichtigem Grund berechtigt, wenn ihr nicht mehr die Mehrheit der Stimmrechte aus den Anteilen an der IVG Media Works Munich Vermietgesellschaft mbH zusteht oder die IVG Immobilien AG oder die IVG Media Works Munich Vermietgesellschaft mbH umgewandelt, verschmolzen oder liquidiert werden.

§ 4 Schlussbestimmungen

(1) Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages einschließlich dieser Klausel bedürfen der Schriftform, soweit nicht gesetzlich eine andere Form vorgeschrieben ist.

(2) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages vollständig oder teilweise nichtig, unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, berührt dies die Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen nicht. Anstelle der nichtigen, unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll eine Bestimmung treten, die dem am nächsten kommt, was die Parteien nach dem Sinn und Zweck dieses Vertrages wirtschaftlich gewollt hätten, hätten sie die Nichtigkeit, Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit bedacht.

Dies gilt auch im Falle einer Nichtigkeit, Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit einer in diesem Vertrag enthaltenen Leistungs- oder Zeitbestimmung. In diesem Falle gilt die gesetzlich zulässige Leistungs- und Zeitbestimmung als vereinbart, die der vereinbarten am nächsten kommt. Die Sätze 1 und 2 gelten entsprechend für Lücken dieses Vertrages.

Bonn, den 30. März 2004

IVG Immobilien AG

IVG Media Works Munich
Vermietgesellschaft mbH

Der Gewinnabführungsvertrag ist in dem gemeinsamen Unternehmensvertragsbericht des Vorstands der Gesellschaft und der Geschäftsführung der Tochtergesellschaft näher erläutert und begründet.

9. Zustimmung zum Abschluss eines Gewinnabführungsvertrages zwischen der IVG Immobilien AG und der IVG Objekt Museumsmeile Bonn GmbH

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, dem Gewinnabführungsvertrag zwischen der Gesellschaft und der IVG Objekt Museumsmeile Bonn GmbH vom 30. März 2004 zuzustimmen.

Zwischen der Gesellschaft und der IVG Objekt Museumsmeile Bonn GmbH wurde am 30. März 2004 ein Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen. Hiernach verpflichtet sich IVG Objekt Museumsmeile Bonn GmbH, ihren ganzen Gewinn an die Gesellschaft abzuführen. Sämtliche Geschäftsanteile der IVG Objekt Museumsmeile Bonn GmbH werden von der IVG Immobilien AG gehalten.

Der Gewinnabführungsvertrag hat den folgenden Wortlaut:

Gewinnabführungsvertrag
zwischen der
IVG Immobilien AG
und der
IVG Objekt Museumsmeile Bonn GmbH

§ 1 Gewinnabführung

(1) Die IVG Objekt Museumsmeile Bonn GmbH verpflichtet sich, ihren ganzen Gewinn an die IVG Immobilien AG abzuführen. Abzuführen ist – vorbehaltlich einer Bildung oder Auflösung von Rücklagen nach Absatz 2 – der ohne die Gewinnabführung entstehende Jahresüberschuss, vermindert um einen etwaigen Verlustvortrag aus dem Vorjahr.

(2) IVG Objekt Museumsmeile Bonn GmbH kann mit Zustimmung von IVG Immobilien AG Beträge aus dem Jahresüberschuss in andere Gewinnrücklagen einstellen, sofern dies handelsrechtlich zulässig und bei vernünftiger kaufmännischer Beurteilung wirt-

schaftlich begründet ist. Während der Dauer dieses Vertrags gebildete andere Gewinnrücklagen nach § 272 Abs. 3 HGB sind auf Verlangen von IVG Immobilien AG aufzulösen und zum Ausgleich eines Jahresfehlbetrags zu verwenden oder als Gewinn abzuführen.

(3) Die Auflösung und Abführung von Gewinnrücklagen, die vor Inkrafttreten dieses Vertrags gebildet worden sind, sowie die Auflösung und Abführung von anderen als den in § 1 (2) Satz 2 genannten Rücklagen ist ausgeschlossen. Rücklagen im Sinne dieses Absatzes dürfen auch nicht zum Ausgleich eines Jahresfehlbetrages verwendet werden.

§ 2 Verlustübernahme

(1) Die IVG Immobilien AG ist entsprechend der Vorschrift des § 302 Abs. 1 und 3 AktG verpflichtet, jeden während der Vertragsdauer sonst 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.

(2) Die Vertragsparteien verpflichten sich, vor Ablauf von drei Jahren ab der Bekanntmachung der Eintragung der Beendigung dieses Vertrages im Handelsregister nach § 10 HGB weder auf den Anspruch auf Verlustausgleich zu verzichten noch sich hierüber zu vergleichen.

§ 3 Wirksamwerden und Dauer

(1) Dieser Vertrag wird unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Aufsichtsrats der IVG Immobilien AG und der Gesellschafterversammlung der IVG Objekt Museumsmeile Bonn GmbH abgeschlossen. Er bedarf außerdem der Zustimmung der Hauptversammlung der IVG Immobilien AG.

(2) Der Vertrag wird mit seiner Eintragung in das Handelsregister des Sitzes der IVG Objekt Museumsmeile Bonn GmbH wirksam. Er findet erstmals Anwendung auf das Geschäftsjahr der IVG Objekt Museumsmeile Bonn GmbH, in dem dieser Vertrag wirksam wird. Er ist bis zum Ablauf des fünften vollen Jahres ab Beginn des

Geschäftsjahres der IVG Objekt Museumsmeile Bonn GmbH, in dem der Vertrag wirksam wird, fest abgeschlossen und verlängert sich unverändert jeweils um ein Jahr, falls er nicht spätestens sechs Monate vor seinem Ablauf von einem Vertragspartner gekündigt wird.

(3) Das Recht zur Kündigung des Vertrags aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist bleibt unberührt. Die IVG Immobilien AG ist insbesondere zur Kündigung aus wichtigem Grund berechtigt, wenn ihr nicht mehr die Mehrheit der Stimmrechte aus den Anteilen an der IVG Objekt Museumsmeile Bonn GmbH zusteht oder die IVG Immobilien AG oder die IVG Objekt Museumsmeile Bonn GmbH umgewandelt, verschmolzen oder liquidiert werden.

§ 4 Schlussbestimmungen

(1) Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages einschließlich dieser Klausel bedürfen der Schriftform, soweit nicht gesetzlich eine andere Form vorgeschrieben ist.

(2) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages vollständig oder teilweise nichtig, unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, berührt dies die Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen nicht. Anstelle der nichtigen, unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll eine Bestimmung treten, die dem am nächsten kommt, was die Parteien nach dem Sinn und Zweck dieses Vertrages wirtschaftlich gewollt hätten, hätten sie die Nichtigkeit, Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit bedacht.

Dies gilt auch im Falle einer Nichtigkeit, Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit einer in diesem Vertrag enthaltenen Leistungs- oder Zeitbestimmung. In diesem Falle gilt die gesetzlich zulässige Leistungs- und Zeitbestimmung als vereinbart, die der vereinbarten am nächsten kommt. Die Sätze 1 und 2 gelten entsprechend für Lücken dieses Vertrages.

Bonn, den 30. März 2004

IVG Immobilien AG

IVG Objekt Museumsmeile Bonn GmbH

Der Gewinnabführungsvertrag ist in dem gemeinsamen Unternehmensvertragsbericht des Vorstands der Gesellschaft und der Geschäftsführung der Tochtergesellschaft näher erläutert und begründet.

10. Beschlussfassung über die Schaffung genehmigten Kapitals II sowie Satzungsänderung

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor zu beschließen:

- a) Der Vorstand wird unter Aufhebung der bestehenden Ermächtigung gemäß § 3 Abs. 3 der Satzung ermächtigt, das Grundkapital bis zum 26. Mai 2009 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer Aktien gegen Bareinlagen einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt 10.000.000,- € zu erhöhen (Genehmigtes Kapital II). Der Vorstand kann mit Zustimmung des Aufsichtsrats
- das Bezugsrecht der Aktionäre ausschließen, um die neuen Aktien zu einem Ausgabebetrag auszugeben, der den Börsenpreis der börsennotierten Aktien der Gesellschaft gleicher Ausstattung nicht wesentlich unterschreitet;
 - das Bezugsrecht der Aktionäre bis zu einem Nennbetrag von insgesamt 2.000.000,- € ausschließen, um Belegschaftsaktien auszugeben.

Sofern der Vorstand von den vorgenannten Ermächtigungen zum Bezugsrechtsausschluss keinen Gebrauch macht, kann das Bezugsrecht der Aktionäre nur für Spitzenbeträge ausgeschlossen werden.

- b) In § 3 der Satzung wird Abs. 3 wie folgt neu gefasst:

„Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital bis zum 26. Mai 2009 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer Aktien gegen Bareinlagen einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt 10.000.000,- € zu erhöhen (Genehmigtes Kapital II).

Der Vorstand kann mit Zustimmung des Aufsichtsrats

- das Bezugsrecht der Aktionäre ausschließen, um die neuen Aktien zu einem Ausgabebetrag auszugeben, der den Börsenpreis der börsennotierten Aktien der Gesellschaft nicht wesentlich unterschreitet; in diesem Fall darf die Anzahl der auszugebenden Aktien zusammen mit den Aktien, die seit Wirksamwerden dieser Ermächtigung aufgrund der Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien unter entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG in anderer Weise als über die Börse oder durch ein Angebot an alle Aktionäre veräußert werden, sowie den neuen Aktien, auf die Wandel- bzw. Optionsrechte bestehen, die seit Wirksamwerden dieser Ermächtigung unter Bezugsrechtsausschluss gemäß §§ 221 Abs. 4 Satz 2, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG gewährt werden, die Grenze von 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung über diese Ermächtigung bestehenden oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung der vorliegenden Ermächtigung bestehenden Grundkapitals nicht übersteigen.
- das Bezugsrecht der Aktionäre bis zu einem Nennbetrag von insgesamt 2.000.000,- € ausschließen, um Belegschaftsaktien auszugeben.

Sofern der Vorstand von den vorgenannten Ermächtigungen zum Bezugsrechtsausschluss keinen Gebrauch macht, kann das Bezugsrecht der Aktionäre nur für Spitzenbeträge ausgeschlossen werden.“

11. Beschlussfassung über die Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

In der Hauptversammlung vom 27. Mai 2003 wurde der Vorstand zum Erwerb eigener Aktien ermächtigt. Diese Ermächtigung ist bis zum 26. November 2004 befristet. Der Vorstand soll nun unter Ablösung der bestehenden Erwerbsermächtigung erneut zum Erwerb eigener Aktien ermächtigt werden.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor zu beschließen:

- a) Die Gesellschaft wird gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG unter Aufhebung der der Gesellschaft in der Hauptversammlung vom 27. Mai 2003 eingeräumten Befugnis zum Erwerb eigener Aktien ermächtigt, bis zum 26. November 2005 eigene Aktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu zehn von Hundert des derzeitigen Grundkapitals zu erwerben. Der Erwerb kann über die Börse oder mittels eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebots erfolgen.
- Im Fall des Erwerbs über die Börse darf der Erwerbspreis den durchschnittlichen Kurs der IVG-Aktie in der XETRA-Schlussauktion an der Frankfurter Wertpapierbörse (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an den jeweils drei vorangegangenen Börsentagen um nicht mehr als 10 % über- oder unterschreiten.
- Bei einem öffentlichen Kaufangebot darf der Angebotspreis den durchschnittlichen Kurs der IVG-Aktie in der XETRA-Schlussauktion an der Frankfurter Wertpapierbörse (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an den fünf der endgültigen Entscheidung über das Kaufangebot vorangehenden Börsentagen um nicht mehr als 10 % über- oder unterschreiten. Das Volumen des Angebots kann begrenzt werden. Sofern die gesamte Zeichnung des Angebots dieses Volumen überschreitet, muss die Annahme im Verhältnis der jeweils angebotenen Aktien erfolgen; eine bevorrechtigte Annahme geringerer Stückzahlen bis zu 100 Stück zum Erwerb angebotener Aktien der Gesellschaft je Aktionär kann vorgesehen werden.
- b) Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals durch die Gesellschaft ausgeübt werden. Die Ermächtigung kann auch durch Tochtergesellschaften der IVG Immobilien AG oder durch Dritte für Rechnung der IVG Immobilien AG oder von Tochtergesellschaften der IVG Immobilien AG ausgeübt werden.
- c) Der Vorstand wird ermächtigt, die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen eigenen Aktien insbesondere wie folgt zu verwenden:

- aa) Die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen Aktien können auch in anderer Weise als über die Börse oder durch ein Angebot an alle Aktionäre veräußert werden, wenn die erworbenen eigenen Aktien zu einem Preis veräußert werden, der den Börsenpreis der börsennotierten Aktien der Gesellschaft gleicher Ausstattung in entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG nicht wesentlich unterschreitet. In diesem Fall darf die Anzahl der zu veräußernden Aktien zusammen mit den neuen Aktien, die seit Wirksamwerden dieser Ermächtigung aufgrund der Ermächtigung zur Kapitalerhöhung mit Bezugsrechtsausschluss nach § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG gemäß § 3 der Satzung ausgegeben werden, sowie den neuen Aktien, auf die Wandel- bzw. Optionsrechte bestehen, die seit Wirksamwerden dieser Ermächtigung unter Bezugsrechtsausschluss gemäß §§ 221 Abs. 4 Satz 2, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG gewährt werden, die Grenze von 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung über diese Ermächtigung oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung der vorliegenden Ermächtigung bestehenden Grundkapitals nicht übersteigen.
- bb) Die eigenen Aktien können mit Zustimmung des Aufsichtsrats Dritten im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen oder dem Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen als Gegenleistung übertragen werden.
- cc) Der Vorstand wird ferner ermächtigt, die erworbenen eigenen Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrats, die für den Zeitraum zwischen zwei Aufsichtsratssitzungen auch vorab als Höchstbetragsermächtigung erteilt werden kann, ohne weiteren Hauptversammlungsbeschluss einzuziehen.

Das Bezugsrecht der Aktionäre auf diese Aktien wird insoweit ausgeschlossen, wie diese Aktien gemäß den vorstehenden Ermächtigungen in Buchstaben aa) und bb) verwendet werden.

- d) Die Ermächtigungen unter Buchstabe c) können einmal oder mehrmals, ganz oder in Teilen, einzeln oder gemeinsam ausgeübt werden. Sie gelten zusätzlich zu den Verwendungsbestimmungen, die durch den Beschluss der Hauptversammlung vom 27. Mai 2003 getroffen worden sind, auch für solche Aktien, die die Gesellschaft aufgrund früherer Ermächtigungen erworben hat.

12. Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2004

Der Aufsichtsrat schlägt vor, die

PwC Deutsche Revision
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,
Düsseldorf,

zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2004 zu wählen.

Bericht des Vorstands an die Hauptversammlung zu TOP 10 der Tagesordnung gemäß §§ 203 Abs. 2 Satz 2, 221 Abs. 4, 186 Abs. 4 Satz 2 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung die Schaffung eines genehmigten Kapitals II in Höhe von nominal insgesamt 10.000.000,- € unter Ablösung der bestehenden, am 26. Mai 2004 endenden Ermächtigung vor. Der Vorstand soll dabei gemäß §§ 203 Abs. 2, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ermächtigt sein, das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre für einen Nennbetrag von bis zu 10.000.000,- € insgesamt auszuschließen, um die Aktien zu einem Ausgabebetrag ausgeben zu können, der den Börsenpreis nicht wesentlich unterschreitet. Rechtsgrundlage hierfür ist § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG. Der Abschlag zum Börsenpreis bei Ausnutzung des genehmigten Kapitals wird nach Möglichkeit weniger als 3 %, in jedem Fall aber weniger als 5 % betragen. Bei Ausnutzung der Ermächtigung wird der Vorstand den Abschlag so niedrig bemessen, wie dies nach den im Zeitpunkt der Platzierung vorherrschenden Marktbedingungen möglich ist. Der Bezugsrechtsausschluss kann hierbei

maximal für einen Nennbetrag von 10.000.000,- €, d.h. nicht mehr als 10 % des im Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung vorhandenen Grundkapitals, erfolgen. Durch die Anrechnungsklausel ist zudem sichergestellt, dass der Vorstand eine Ausnutzung dieser Ermächtigung sowie der Ermächtigung zur Veräußerung erworbener eigener Aktien unter Berücksichtigung der Aktien, die aufgrund einer unter Bezugsrechtsausschluss gemäß § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG erfolgenden Gewährung von Wandel- oder Optionsrechten ausgegeben werden können, nur in der Weise vornimmt, dass er die in § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG vorgesehene Grenze von 10 % des Grundkapitals insgesamt nur einmal ausnutzt.

Durch diese Vorgaben wird im Einklang mit der gesetzlichen Regelung dem Schutzbedürfnis der Aktionäre im Hinblick auf einen Verwässerungsschutz ihres Anteilsbesitzes Rechnung getragen. Jeder Aktionär behält aufgrund des börsennahen Ausgabekurses der neuen Aktien und aufgrund der größtmäßigen Begrenzung der bezugsrechtsfreien Kapitalerhöhung die Möglichkeit, die zur Aufrechterhaltung seiner Anteilsquote erforderlichen Aktien zu annähernd gleichen Bedingungen zu erwerben. Durch den liquiden Markt in IVG Immobilien-Aktien ist die Möglichkeit eines derartigen Nachkaufs über die Börse gewährleistet.

Auf der anderen Seite eröffnet eine Platzierung unter Bezugsrechtsausschluss die Möglichkeit, einen deutlich höheren Mittelzufluss als im Falle einer Bezugsrechtsemission zu erzielen. Maßgeblicher Grund hierfür ist, dass eine Platzierung ohne gesetzliche Bezugsfrist unmittelbar nach Festsetzung des Ausgabebetrages erfolgen kann und somit beim Ausgabebetrag kein Kursänderungsrisiko für den Zeitraum einer Bezugsfrist berücksichtigt werden muss. Der Vorstand soll mit dieser Form der Kapitalerhöhung in die Lage versetzt werden, unter flexibler Ausnutzung günstiger Marktverhältnisse die für die künftige Geschäftsentwicklung erforderliche Stärkung der Eigenkapitalausstattung zu optimalen Bedingungen vorzunehmen. Eine

Kapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechtes gibt der IVG Immobilien AG weiterhin die Möglichkeit, Platzierungen ihrer Aktien gezielter vorzunehmen, indem unterschiedliche Aktionärsgruppen direkt angesprochen werden können.

Aktienpakete können so insbesondere an ausgewählte internationale Investoren abgegeben werden, um die Aktionärsbasis zu verbreitern und den Bekanntheitsgrad der IVG Immobilien AG zu steigern.

Außerdem kann durch diese Kapitalmaßnahme eine stärkere Gewichtung von langfristig orientierten Anlegern im Aktionärskreis der IVG erfolgen. Es wird erwartet, dass nur solche Investoren neue Aktien mit einem Ausgabekurs nahe dem aktuellen Börsenkurs erwerben werden, die von der langfristigen Entwicklungsperspektive der Aktie überzeugt sind.

Im Rahmen des genehmigten Kapitals II wird der Vorstand ferner ermächtigt, in den nächsten Jahren mit Zustimmung des Aufsichtsrats Belegschaftsaktien im Nennbetrag von insgesamt bis zu 2.000.000,- € aus genehmigtem Kapital auszugeben. Bei der Festlegung des Ausgabebetrages kann die bei Belegschaftsaktien übliche Vergünstigung berücksichtigt werden.

Sofern der Vorstand von den oben genannten Ermächtigungen zum Bezugsrechtsausschluss keinen Gebrauch macht, steht den Aktionären grundsätzlich das Bezugsrecht zu. Der Vorstand soll jedoch ermächtigt sein, das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre für Spitzenbeträge auszuschließen.

Bericht des Vorstands an die Hauptversammlung zu TOP 11 der Tagesordnung gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 Satz 5 AktG und § 186 Abs. 3 Satz 4, Abs. 4 Satz 2 AktG

§ 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG ermöglicht es Aktiengesellschaften, aufgrund einer höchstens 18 Monate geltenden Ermächtigung der Hauptversammlung, eigene Aktien in Höhe von bis zu 10 % des Grundkapitals zu erwerben. Der Vorschlag zu TOP 11 enthält eine entsprechende Ermächtigung, die auf einen Zeitraum von 18 Monaten beschränkt ist. Die der Gesellschaft in der Hauptversammlung

am 27. Mai 2003 eingeräumte Befugnis zum Erwerb eigener Aktien wird aufgehoben; die darin getroffenen Bestimmungen zur Verwendung erworbener Aktien bleiben jedoch erhalten.

Der Erwerb eigener Aktien gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG darf nicht dem Zweck des Handels mit eigenen Aktien oder der kontinuierlichen Kurspflege dienen. Bei dem Erwerb eigener Aktien und deren Veräußerung ist der Grundsatz der Gleichbehandlung der Aktionäre gemäß § 53a AktG zu wahren. Da der Erwerb der Aktien über die Börse oder durch ein öffentliches Kaufangebot erfolgen soll, wird dem Rechnung getragen. Die vorgesehene Ermächtigung ermöglicht es, im Interesse der Gesellschaft und ihrer Aktionäre eigene Aktien bis zur Höhe von 10 % des derzeitigen Grundkapitals der Gesellschaft zu einem Preis zu erwerben, der den Börsenpreis – berechnet nach dem 3-Tage-Durchschnitt des Kurses der IVG-Aktie in der XETRA-Schlussauktion an der Frankfurter Wertpapierbörse (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) – nicht um mehr als 10 % über- oder unterschreiten darf. Im Falle eines öffentlichen Kaufangebotes ist der 5-Tage-Durchschnitt maßgebend. Bei der Ausnutzung von Ermächtigungen zum Erwerb eigener Aktien ist die Grenze 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.

Gemäß der vorgeschlagenen Ermächtigung können die von der Gesellschaft erworbenen eigenen Aktien entweder eingezogen werden – hierdurch wird das Grundkapital der Gesellschaft herabgesetzt – oder aber durch 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.

Gemäß der gesetzlichen Regelung in § 71 Abs. 1 Nr. 8 Satz 5 AktG sieht die vorgeschlagene Ermächtigung jedoch auch vor, dass die Gesellschaft erworbene eigene Aktien in anderer Weise als über

die Börse oder durch Angebot an alle Aktionäre veräußern kann. Voraussetzung hierzu ist, dass die eigenen Aktien entsprechend der Regelung in § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG zu einem Preis veräußert werden, der den Börsenkurs der Aktien der Gesellschaft nicht wesentlich unterschreitet. Die Möglichkeit einer Veräußerung in anderer Form als über die Börse oder durch ein Angebot an alle Aktionäre liegt im Interesse der Gesellschaft und der Aktionäre. So können beispielsweise Aktien an institutionelle Anleger verkauft und damit zusätzliche in- und ausländische Aktionäre gewonnen werden. Die Gesellschaft wird zugleich in die Lage versetzt, ihr Eigenkapital flexibel den jeweiligen geschäftlichen Erfordernissen anzupassen und auf günstige Börsensituationen schnell und flexibel reagieren zu können.

Die Vermögens- wie auch die Stimmrechtsinteressen der Aktionäre werden bei der Veräußerung eigener Aktien unter Ausschluss der Aktionäre vom Bezugsrecht auf der Grundlage der gesetzlichen Regelung des § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG angemessen gewahrt. Die Ermächtigung beschränkt sich auf höchstens 10 % des Grundkapitals der Gesellschaft. Damit ist sichergestellt, dass die Gesamtzahl der erworbenen Aktien, die unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre wieder ausgegeben werden können, insgesamt 10 % des Grundkapitals der Gesellschaft nicht übersteigen darf; dies entspricht den Erfordernissen des § 71 Abs. 1 Nr. 8 i.V.m. § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG. Darüber hinaus wird der Vorstand jedoch eine Ausnutzung dieser und der in § 3 der Satzung enthaltenen Ermächtigung unter Berücksichtigung der Aktien, die aufgrund von Wandel- oder Optionsrechten, die unter Bezugsrechtsausschluss gemäß § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG gewährt werden, ausgegeben werden können, nur in der Weise vornehmen, dass die in § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG geregelte Grenze von 10 % des Grundkapitals insgesamt nur einmal ausgenutzt wird. Die erworbenen eigenen Aktien dürfen, wenn sie in anderer Weise als über die Börse oder durch Angebot an alle Aktionäre veräußert werden sollen, nur zu einem Preis veräußert werden, der den Börsenkurs der IVG-Aktien gleicher Ausstattung nicht wesentlich unterschreitet. Der Abschlag

zum Börsenpreis bei der Veräußerung wird nach Möglichkeit weniger als 3 %, in jedem Fall aber weniger als 5 %, betragen. Den Aktionären entsteht, soweit sie am Erhalt ihrer Beteiligungsquote interessiert sind, damit kein Nachteil, da sie die entsprechende Anzahl von Aktien jederzeit an der Börse zu annähernd gleichen Bedingungen hinzuerwerben können.

Aufgrund der vorgeschlagenen Ermächtigung können die erworbenen Aktien auch verwendet werden, um mit ihnen als Gegenleistung Unternehmen oder Beteiligungen an Unternehmen zu erwerben. Damit soll von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, die erworbenen Aktien als Gegenleistung für eine Sacheinlage zu verwenden, wodurch die Gesellschaft in die Lage versetzt wird, eigene Aktien als Akquisitionswährung nutzen zu können. Der nationale und internationale Wettbewerb erfordert in zunehmendem Maß diese Art der Gegenleistung. Die vorgeschlagene Ermächtigung soll der Gesellschaft daher die Möglichkeit geben, sich bieten- de Gelegenheiten zum Erwerb von Unternehmen oder Beteiligungen an Unternehmen im Interesse der Aktionäre und der Gesellschaft flexibel und kostengünstig ausnutzen zu können.

Aufsichtsratsmandate der neu zu wählenden**Aufsichtsratsmitglieder****(Punkt 5 der Tagesordnung)****Detlef Bierbaum**

Mandate:

Atradius AG, Amsterdam

AXA Investment Managers Deutschland GmbH

Douglas Holding AG

LVM Landwirtschaftlicher Versicherungsverein Münster a.G.

Monega Kapitalanlagegesellschaft mbH

Oppenheim Kapitalanlagegesellschaft mbH* (Vorsitz)

Oppenheim Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH* (Vorsitz)

Oppenheim Beteiligungs-AG*

Oppenheim Prumerica Asset Management S.a.r.l, Luxemburg*

Tertia Handelsbeteiligungsgesellschaft mbH

*Oppenheim-Konzerngesellschaften

Matthias Graf von Krockow

Mandate:

Fiat Automobil AG (Vorsitz)

Schwesternversicherungsverein
vom Deutschen Roten Kreuz (Vorsitz)

Sal. Oppenheim Luxemburg*

Sal. Oppenheim International S.A.*

IV. Oppenheim AG* (Vorsitz)

V. Oppenheim AG* (Vorsitz)

Wilhelm von Finck AG

Oppenheim Immobilien KAG*

Oppenheim Beteiligungs-AG*

Sal. Oppenheim jr. & Cie. AG, Zürich*

*Oppenheim-Konzerngesellschaften

Peter Rieck

Mandate:

AGV Anlagen-, Grundstücksvermietungs- und
Geschäftsführungsgesellschaft mbH* (Vorsitz)

DEKA Immobilien Investment GmbH

GEHAG GmbH* (Vorsitz)

HGA Beteiligungs AG* (Vorsitz)

HSH Nordbank Hypo AG* (Vorsitz)

LB Immo Invest GmbH* (Vorsitz)

DGAG Deutsche Grundvermögen GmbH

PLUS BANK AG* (Vorsitz)

Deutsche Real Estate AG

*HSH Nordbank-Konzerngesellschaften

Unterlagen zur Einsichtnahme

Unterlagen zur Einsichtnahme

Ab Einberufung der Hauptversammlung liegen insbesondere die folgenden Unterlagen in den Geschäftsräumen der Gesellschaft, Zanderstraße 5, 53177 Bonn-Bad Godesberg zur Einsicht der Aktionäre aus und werden auf Verlangen jedem Aktionär unverzüglich und kostenlos in Abschrift überlassen:

1. Jahresabschluss, Konzernabschluss, Lageberichte für die Gesellschaft und den Konzern, Bericht des Aufsichtsrats (Tagesordnungspunkt 1)
2. Gewinnabführungsverträge zwischen der Gesellschaft einerseits und den Gesellschaften IVG Management GmbH, IVG Beteiligungs GmbH, IVG Media Works Munich Vermietgesellschaft mbH, und IVG Objekt Museumsmeile Bonn GmbH andererseits sowie gemeinsame Berichte des Vorstands der Gesellschaft und der Geschäftsführung der jeweiligen anderen Gesellschaft zu den jeweiligen Gewinnabführungsverträgen (Tagesordnungspunkte 6 – 9)
3. Jahresabschlüsse und Lageberichte der jeweiligen Parteien der jeweiligen Gewinnabführungsverträge, jeweils für die letzten drei Geschäftsjahre

Teilnahme an der Hauptversammlung

Teilnahme an der Hauptversammlung

Zur Teilnahme an der Hauptversammlung und zur Ausübung des Stimmrechts sind nur diejenigen Aktionäre berechtigt, die ihre Aktien während der üblichen Geschäftsstunden bis einschließlich Freitag, 21. Mai 2004, bei der Gesellschaftskasse oder einer der nachbenannten Hinterlegungsstellen hinterlegen und bis zur Beendigung der Hauptversammlung dort belassen. Die Hinterlegung ist auch dann ordnungsgemäß, wenn Aktien mit Zustimmung einer Hinterlegungsstelle für sie bei Kreditinstituten bis zur Beendigung der Hauptversammlung gesperrt gehalten werden.

Die nachstehenden Kreditinstitute sind Hinterlegungsstellen:

Dresdner Bank Aktiengesellschaft
 Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG
 COMMERZBANK Aktiengesellschaft
 Deutsche Bank AG
 HSH Nordbank AG
 Sal. Oppenheim jr. & Cie. KGaA
 WestLB AG

Darüber hinaus kann die Hinterlegung bei einem Notar oder einer Wertpapiersammelbank erfolgen. In diesem Fall ist die Bescheinigung hierüber spätestens bis Samstag, 22. Mai 2004, bei unserer Gesellschaft in Bonn einzureichen. Von den Hinterlegungsstellen werden gegen Hinterlegung der Aktien Eintrittskarten ausgestellt, die zur Teilnahme an der Hauptversammlung berechtigen. Im Falle der Hinterlegung bei einem Notar oder einer Wertpapiersammelbank werden die Eintrittskarten nur von unserer Gesellschaft ausgestellt.

Hinweise

Einzelheiten über den Jahresabschluss unserer Gesellschaft sowie des Konzerns enthält der Geschäftsbericht, der jedem Teilnehmer der Hauptversammlung ausgehändigt wird. Der Geschäftsbericht kann ferner bei unserer Gesellschaft oder bei den als Hinterlegungsstellen benannten Kreditinstituten angefordert werden. Des Weiteren ist der Geschäftsbericht auf unserer Internetseite unter der Adresse www.ivg.de veröffentlicht.

Fragen auf der Hauptversammlung

Aktionäre, die auf der Hauptversammlung Fragen stellen möchten, werden gebeten, uns diese Fragen möglichst vor der Hauptversammlung schriftlich, per Telefax an unten angegebene Rufnummer oder an unten angegebene E-Mail mitzuteilen. Die Fragen können dann eingehend bearbeitet und beantwortet werden.

Bevollmächtigung

Aktionäre, die nicht persönlich an der Hauptversammlung teilnehmen möchten, können ihr Stimmrecht durch Bevollmächtigte, z.B. durch ein Kreditinstitut oder eine Aktionärsvereinigung, ausüben lassen.

Zusätzlich bieten wir unseren Aktionären an, von der Gesellschaft benannte Stimmrechtsvertreter bereits vor der Hauptversammlung zu bevollmächtigen, die entsprechend den von den Aktionären erteilten Weisungen abstimmen werden. Die Vollmachten sind schriftlich zu erteilen. Aktionäre, die dem von der Gesellschaft benannten Stimmrechtsvertreter eine Vollmacht erteilen möchten, benötigen hierzu eine Eintrittskarte zur Hauptversammlung. Die Eintrittskarte zur Hauptversammlung erhalten Sie nach Hinterlegung Ihrer Aktien, wie oben beschrieben.

Anträge

Anträge und Anfragen von Aktionären sind ausschließlich an folgende Adressen der Gesellschaft zu richten:

In Schriftform oder per Telefax an:

IVG Immobilien AG
 Organisation
 Zanderstraße 5
 53177 Bonn
 (Telefax: 0228/844-325)

Via E-Mail an: organisation@ivg.de

Wir werden zugänglich zu machende Anträge von Aktionären, die uns in der gesetzlich vorgeschriebenen Frist zugehen, unverzüglich nach ihrem Eingang im Internet unter www.ivg.de veröffentlichen. Eventuelle Stellungnahmen der Verwaltung werden nach diesem Datum ebenfalls unter der genannten Internetadresse veröffentlicht.

Bonn, im April 2004

Der Vorstand

Erläuterungen zum organisatorischen Ablauf

Anmeldung

- Der Versammlungsraum ist ab 9.00 Uhr geöffnet.
Um unnötige Wartezeiten im Eingangsbereich zu vermeiden, bitten wir Sie, sich frühzeitig im Maritim Hotel Bonn einzufinden.
- Der Zutritt kann nur gegen Vorlage Ihrer Eintrittskarten erfolgen.
- Zur Aufnahme in das Teilnehmerverzeichnis legen Sie bitte alle in Ihrem Besitz befindlichen Eintrittskarten am Anmeldeschalter vor. Im Austausch erhalten Sie Stimmkarten, die Sie zur Abstimmung zu den einzelnen Tagesordnungspunkten berechtigen.
- Wenn Sie nicht selbst an der Hauptversammlung teilnehmen, sondern sich vertreten lassen, so geben Sie bitte die Eintrittskarte mit der auf der Rückseite ausgefüllten und unterschriebenen Vollmacht Ihrem/r Vertreter/in.

Wortmeldungen

- Aktionäre, die das Wort ergreifen wollen, bitten wir um schriftliche Wortmeldung. Entsprechende Vordrucke halten wir an der Information sowie am Wortmeldetisch im Versammlungsraum bereit. Ihre Wortmeldungen bitten wir am Wortmeldetisch bekannt zu geben.
- Wir bitten die Aktionäre und Aktionärsvertreter vom Rednerpult aus zu sprechen.

Abstimmungen

- Jede Stückaktie gewährt eine Stimme.
- Zu Beginn der Hauptversammlung wird der Versammlungsleiter zum Abstimmverfahren nähere Erläuterungen geben.

Vorzeitiges Verlassen der Hauptversammlung

- Bei vorzeitigem Verlassen der Hauptversammlung ist es möglich, unter Verwendung des auf Ihrer Stimmkarte befindlichen Abschnitts einem Stimmrechtsvertreter der Gesellschaft oder einem/r anderen Hauptversammlungsteilnehmer/in Vollmacht zu erteilen.
In diesem Fall händigen Sie bitte der bevollmächtigten Person Ihre Stimmkarte inkl. Weisung aus.

Den von Ihnen unterschriebenen Vollmachtsabschnitt geben Sie bitte unbedingt an der Ausgangskontrolle ab, damit im Teilnehmerverzeichnis eine Berichtigung vorgenommen werden kann.

- Aktionäre, die die Hauptversammlung endgültig verlassen, werden gebeten, die gesamte Stimmkarte am Ausgang abzugeben, damit das Teilnehmerverzeichnis und die Präsenz berichtigt werden können.

Mit Hinweis auf die Treuepflicht der Aktionäre zur Sicherstellung einer korrekten Präsenz, bitten wir Sie ausdrücklich, durch o.g. Verhaltensmaßnahmen den Versammlungsleiter bei der Ermittlung eines exakten Abstimmergebnisses zu unterstützen.

Parkplätze/Verkehrsverbindungen

- Anreise mit dem Auto
Den Aktionären können Parkplätze in der Tiefgarage zur Verfügung gestellt werden. Des Weiteren können die Stellplätze vor dem Maritim genutzt werden.
- Anreise mit öffentlichen Verkehrsmitteln
Die beigefügten Fahrausweise berechtigen am Tag der Hauptversammlung zur kostenfreien Nutzung von Bahnen und Bussen innerhalb des gesamten VRS-Gebietes.

Das Maritim Hotel Bonn ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln wie folgt zu erreichen:

U-Bahn ab Bonn Hbf. bis Haltestelle Deutsche Telekom

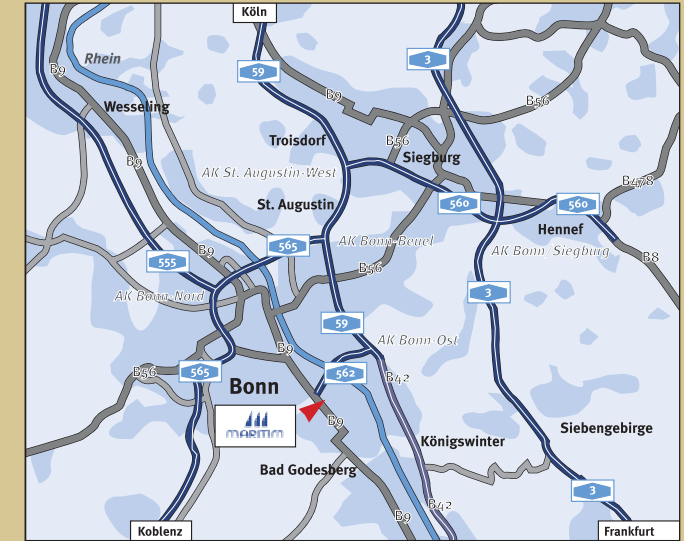
- Linien 16, 63 Fahrtrichtung Bad Godesberg
- Linie 66 Fahrtrichtung Bad Honnef

U-Bahn ab Bahnhof Bad Godesberg bis Haltestelle Deutsche Telekom

- Linie 16 Fahrtrichtung Köln-Niehl
- Linie 63 Fahrtrichtung Tannenbusch Mitte

Omnibus Linie 670 Flughafen Köln/Bonn bis Bonn Hbf.

weiter mit U-Bahn wie oben beschrieben



Finanzkalender

- 13.05.2004** Zwischenbericht 1. Quartal 2004
- 27.05.2004** Hauptversammlung Geschäftsjahr 2003
- 11.08.2004** Zwischenbericht 1. Halbjahr 2004
- 16.11.2004** Zwischenbericht 1.–3. Quartal 2004
- 16.11.2004** Analystenkonferenz
- 31.05.2005** Hauptversammlung Geschäftsjahr 2004

Der Geschäftsbericht 2003 der IVG Immobilien AG ist in deutscher und englischer Sprache erhältlich.

IVG Immobilien AG
Zanderstraße 5/7
53177 Bonn

Investor Relations

Telefon: 0228 / 844-137
Telefax: 0228 / 844-372
E-Mail: investor.relations@ivg.de

Kommunikation

Telefon: 0228 / 844-300
Telefax: 0228 / 844-338
E-Mail: info@ivg.de

Internet: www.ivg.de