

**Angebotsunterlagen**

**Freiwilliges öffentliches Erwerbsangebot**

**der**

**Immovaria Real Estate Aktiengesellschaft**

**Wartenberger Straße 24, 13053 Berlin**

**ISIN DE000A0JK2B6// WKN A0JK2B**

**an ihre Aktionäre**

**zum Erwerb von bis zu 762.119 auf den Inhaber lautenden**

**Stückaktien ohne Nennbetrag (Stammaktien)**

**der Immovaria Real Estate Aktiengesellschaft**

**gegen Zahlung einer Gegenleistung in Geld**

**in Höhe von 1,10 Euro je Stammaktie**

**Annahmefrist: 10. September 2014 bis 24. September 2014, 12:00 Uhr  
(Ortszeit Berlin)**

## 1. Allgemeine Informationen und Hinweise

1.1. In der ordentlichen Hauptversammlung der Aktionäre der Immovaria Real Estate AG vom 26.05.2014 wurde unter anderem folgender Beschluss gefasst:

Der Vorstand wird gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum Ablauf des 31. Dezember 2016 Aktien der Gesellschaft zu erwerben, die insgesamt einen auf diese Aktien entfallenden anteiligen Betrag des Grundkapitals von 762.119 EUR, das sind knapp 10% des bei Beschlussfassung der Hauptversammlung vorhandenen Grundkapitals der Gesellschaft, nicht übersteigen dürfen. Die zeitliche Befristung gilt nur für den Erwerb, nicht für das Halten der Aktien. Die Ermächtigung darf von der Gesellschaft nicht zum Zweck des Handels in eigenen Aktien genutzt werden, im Übrigen liegt die Bestimmung des Erwerbszwecks im Ermessen des Vorstandes. Die Ermächtigung kann innerhalb des Ermächtigungszeitraums bis zur Erreichung des maximalen Erwerbsvolumens ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals, ausgenutzt werden.

a) Der Erwerb darf über die Börse oder mittels eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebotes oder der öffentlichen Aufforderung zur Abgabe eines Kaufangebots erfolgen. Im Falle des Erwerbs über die Börse darf der von der Gesellschaft gezahlte Gegenwert (ohne Erwerbsnebenkosten) je Aktie den Durchschnitt der Schlusskurse für Aktien der Gesellschaft im m:access der Börse München (oder einem an die Stelle des m:access tretenden funktional vergleichbaren Nachfolgesystem an der Börse München) an den dem Erwerb vorangegangenen letzten fünf Börsentagen um nicht mehr als 10 % über- oder unterschreiten. Im Falle eines an die Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebots oder der öffentlichen Aufforderung zur Abgabe eines Kaufangebots dürfen der Angebotspreis oder die Grenzwerte der Kaufpreisspanne (ohne Erwerbsnebenkosten) den Durchschnitt der Schlusskurse für Aktien der Gesellschaft im m:access der Börse München (oder einem an die Stelle des m:access tretenden funktional vergleichbaren Nachfolgesystem an der Börse München) an den letzten fünf Börsenhandelstagen vor dem Tag der öffentlichen Ankündigung des öffentlichen Kaufangebots um nicht mehr als 10 % über- oder unterschreiten. Das öffentliche Kaufangebot oder die Aufforderung zur Abgabe eines solchen Anspruchs kann weitere Bedingungen vorsehen. Erfolgt der Rückerwerb durch ein öffentliches Kaufangebot oder durch Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten, kann das Volumen der angebotenen Aktien begrenzt werden. Sollte das Angebotsvolumen das vorgesehene Rückkaufvolumen überschreiten, muss die Annahme im Verhältnis der jeweils angebotenen Aktien erfolgen. Eine bevorrechtigte Annahme geringer Stückzahlen bis zu 100 Stück im Kalenderjahr zum Erwerb angebotener Aktien der Gesellschaft je Aktionär sowie eine Rundung nach kaufmännischen Grundsätzen zur Vermeidung rechnerischer Bruchteile von Aktien kann vorgesehen werden. Die Vorschriften des

Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes sind zu beachten, sofern und soweit sie zwingend Anwendung finden.

b) Der Vorstand wird ermächtigt, Aktien der Gesellschaft, die aufgrund dieser Ermächtigung erworben werden, zu allen gesetzlich zugelassenen Zwecken, zu verwenden.

### **1.2. Durchführung des Erwerbsangebots nach deutschem Recht**

Dieses Erwerbsangebot der Immovaria Real Estate Aktiengesellschaft (letztere im Folgenden auch „IRE Aktiengesellschaft“ oder „Gesellschaft“) ist ein auf den Erwerb eigener Aktien der Immovaria Real Estate Aktiengesellschaft gerichtetes freiwilliges öffentliches Angebot (im Folgenden auch „Angebot“). Das Angebot wird ausschließlich nach deutschem Recht durchgeführt. Eine Durchführung als öffentliches Erwerbsangebot nach den Bestimmungen einer anderen Rechtsordnung ist nicht beabsichtigt. Es sind keine Bekanntmachungen, Registrierungen, Zulassungen oder Genehmigungen dieser Angebotsunterlagen oder des Angebots außerhalb der Bundesrepublik Deutschland beantragt oder veranlasst worden.

Die Veröffentlichung des Angebots im Bundesanzeiger sowie auf der Internetseite der Gesellschaft unter [www.immovaria-real-estate.de](http://www.immovaria-real-estate.de) bezweckt weder die Abgabe des Angebots noch eine Veröffentlichung des Angebots nach Maßgabe ausländischen Rechts noch ein öffentliches Werben. Die Versendung, Verteilung oder Verbreitung der Angebotsunterlagen an Dritte sowie die Annahme des Angebots kann außerhalb der Bundesrepublik Deutschland gesetzlichen Beschränkungen unterliegen. Die Angebotsunterlagen dürfen durch Dritte weder unmittelbar noch mittelbar im Ausland veröffentlicht, verbreitet oder weitergegeben werden, soweit das nach den anwendbaren ausländischen Bestimmungen untersagt oder von der Einhaltung behördlicher Verfahren oder der Erteilung einer Genehmigung oder weiteren Voraussetzungen abhängig ist. Personen, die außerhalb der Bundesrepublik Deutschland in den Besitz der Angebotsunterlagen gelangen oder von dort das Angebot annehmen wollen, werden gebeten, sich über etwaige außerhalb der Bundesrepublik Deutschland geltende Beschränkungen zu informieren und solche etwaigen Beschränkungen einzuhalten. Die Immovaria Real Estate AG übernimmt nicht die Gewähr dafür, dass die Weitergabe oder Versendung der Angebotsunterlagen oder die Annahme des Angebots außerhalb der Bundesrepublik Deutschland mit den im jeweiligen Ausland geltenden Vorschriften vereinbar ist.

Unabhängig von den vorstehenden Ausführungen hinsichtlich der Versendung, Verteilung und Verbreitung der Angebotsunterlagen wird darauf hingewiesen, dass dieses Angebot von allen Aktionären der Immovaria Real Estate Aktiengesellschaft angenommen werden kann.

### **1.3. Veröffentlichung der Angebotsunterlagen, Erklärungen und Mitteilungen**

Die Angebotsunterlagen werden auf der Internetseite der Gesellschaft unter [www.immovaria-real-estate.de](http://www.immovaria-real-estate.de) sowie im Bundesanzeiger unter [www.bundesanzeiger.de](http://www.bundesanzeiger.de) veröffentlicht. Darüber hinaus ist keine weitere Veröffentlichung der Angebotsunterlagen vorgesehen.

## **2. Angebot**

### **2.1. Gegenstand des Angebots**

Der Vorstand der Gesellschaft hat mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, von der auf der Hauptversammlung vom 26. Mai 2014 erteilten Ermächtigung zum Zweck des Aufbaus einer Akquisitionsreserve Gebrauch zu machen. Die Gesellschaft bietet allen ihren Aktionäre auf der Grundlage des zuvor genannten Beschlusses an, von ihnen bis zu insgesamt 762.119 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien der Gesellschaft nebst sämtlicher Nebenrechte und Ansprüche aus nicht ausgeschütteten Gewinnanteilen zurückzukaufen. Dies entspricht gerundet 10% des Grundkapitals der Gesellschaft. Die Annahmefrist beginnt am 10. September 2014 und endet am 24. September 2014, 12:00 Uhr (Ortszeit Berlin)

Die Gegenleistung für eine auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktie der Immovaria Real Estate Aktiengesellschaft beträgt 1,10 Euro.

Nach der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 26. Mai 2014 darf der für den Erwerb über ein an alle Aktionäre der Immovaria Real Estate Aktiengesellschaft gerichtetes öffentliches Erwerbsangebot je Immovaria Real Estate Aktiengesellschaft-Aktie angebotene Gegenwert für den Erwerb der Aktien je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) der Immovaria Real Estate Aktiengesellschaft den durchschnittlichen Schlusskurs der Aktie an der Börse München im Segment m:access an den fünf Börsentagen, die der Veröffentlichung der Entscheidung zur Abgabe des Erwerbsangebots bzw. der Einladung vorangehen, nicht um mehr als 10 % über- oder unterschreiten. Der für die Bestimmung der Gegenleistung maßgebliche Zeitraum umfasst daher die Börsenhandeltage 29., August, 1., 2., 3. Und 4. September (Referenzzeitraum). An diesen Tagen wurden im Handel der Börse München im Marktsegment m:access nachfolgend aufgeführte Schlusskurse der Aktie der Immovaria Real Estate Aktiengesellschaft festgestellt:

<b>Datum</b>	<b>Schlusskurs</b>
29. August 2014	EUR 1,22
01. September 2014	EUR 1,20
02. September 2014	EUR 1,20
03. September 2014	EUR 1,20

Das sich hieraus ergebende arithmetische Mittel beträgt 1,206 Euro. Die angebotene Gegenleistung von 1,10 Euro bewegt sich somit innerhalb des in der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 26. Mai 2014 vorgegebenen Rahmens.

## **2.2. Annahmeerklärung und Umbuchung**

Die Aktionäre der Immovaria Real Estate Aktiengesellschaft können dieses Angebot nur innerhalb der unter Ziffer 2.1. benannten Annahmefrist annehmen. Die Annahme muss gegenüber der Immovaria Real Estate AG, Wartenberger Str. 24, 13053 Berlin erklärt werden. Aktionäre der Immovaria Real Estate Aktiengesellschaft, die dieses Angebot für ihre Aktien der Immovaria Real Estate Aktiengesellschaft oder einen Teil ihrer Aktien der Immovaria Real Estate Aktiengesellschaft annehmen wollen, müssen zur Annahme des Angebots

- a) die Annahme schriftlich gegenüber der Immovaria Real Estate AG erklären und
- b) die betreffende Zahl von Aktien der Gesellschaft, für die die Annahme erfolgt, bei der Hausbank mit einem Sperrvermerk bis zum Ablauf der Angebotsfrist versehen und diesen von der Bank schriftlich bestätigen zu lassen. Die Bestätigung muss der Immovaria Real Estate AG ebenfalls innerhalb der Annahmefrist vorgelegt werden.

Die Annahme des Angebots wird nur mit dem fristgerechten Zugang der Annahmeerklärung nebst Sperrvermerk des Kreditinstituts wirksam.

## **2.3. Annahme im Falle der Überannahme des Angebots**

Das Angebot bezieht sich auf insgesamt bis zu 762.119 Aktien der Immovaria Real Estate Aktiengesellschaft, das entspricht gerundet 10% des zum Zeitpunkt der erstmaligen Veröffentlichung dieser Angebotsunterlagen bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft von 7.621.194,00 Euro. Sofern im Rahmen dieses Angebots Annahmeerklärungen für insgesamt mehr als 762.119 Aktien der Immovaria Real Estate Aktiengesellschaft zum Erwerb eingereicht werden gilt Folgendes:

- a) Die Immovaria Real Estate AG macht von der durch die Ermächtigung der Hauptversammlung 26. Mai 2014 an die Gesellschaft vorgesehenen Möglichkeit der bevorrechtigten Annahme geringer Stückzahlen bis zu 100 Stück angedienter Aktien **keinen** Gebrauch.
- b) Nehmen Aktionäre der Gesellschaft dieses Angebot für insgesamt mehr als die 762.119 Aktien an, auf die dieses Erwerbsangebot seiner Zahl nach beschränkt ist, werden die Annahmeerklärungen verhältnismäßig berücksichtigt, d. h. im Verhältnis der Gesamtzahl der Aktien, auf deren Erwerb dieses Angebot gerichtet ist (762.119 Aktien), zur Anzahl der insgesamt eingereichten Aktien der Immovaria Real Estate

Aktiengesellschaft. Dabei wird die Annahmeerklärung jedes Aktionärs mindestens in der Höhe berücksichtigt, wie ihm ein gesetzliches Andienungsrecht gegenüber der Gesellschaft zusteht. Sollten sich bei einer anteiligen Berücksichtigung Bruchteile ergeben, wird stets abgerundet.

#### Beispielrechnung für eine verhältnismäßige Annahme:

Es wird das Angebot für 1.524.238 Aktien der Immovaria Real Estate Aktiengesellschaft angenommen. Damit ist das Angebot 2-fach überzeichnet. Die Annahmeerklärungen derjenigen Aktionäre, die das Angebot angenommen haben, werden im Verhältnis der 762.119 Aktien, auf deren Erwerb dieses freiwillige, öffentliche Erwerbsangebot gerichtet ist, zu der Gesamtzahl der Aktien, für die insgesamt Annahmeerklärungen abgegeben werden (in diesem Beispiel also 1.524.238 Aktien), angenommen. Die Annahmequote beläuft sich nach dieser hypothetischen Beispielrechnung auf 50 %. Ein Aktionär, der das Angebot für 3.000 Aktien der Immovaria Real Estate Aktiengesellschaft angenommen hätte, würde mit 1.500 Aktien ( $3.000 \text{ Aktien} * 762.119 \text{ Aktien} : 1.524.238 \text{ Aktien} = 1.500 \text{ Aktien}$ ) berücksichtigt. Ein Aktionär, der das Angebot für 87 Aktien angenommen hätte, würde mit 43 Aktien berücksichtigt ( $87 \text{ Aktien} * 762.119 \text{ Aktien} : 1.524.238 \text{ Aktien} = 43,5 \text{ Aktien}$ ; der errechnete Wert von 43,5 Aktien wird auf 43 Aktien abgerundet). Jeder das Angebot annehmende Aktionär wird dabei in jedem Fall mindestens in dem Verhältnis der seine Annahmeerklärung umfassenden Aktien zur Gesamtaktienzahl der Gesellschaft berücksichtigt.

#### **2.4. Durchführung der Aktienkäufe**

Nach Ablauf der Angebotsfrist erhalten die das Angebot annehmenden Aktionäre der Gesellschaft unverzüglich eine Mitteilung darüber, für welche Zahl von angebotenen Aktien der Gesellschaft ein Kaufvertrag jeweils wirksam zustande gekommen ist („Mitteilung“). Die nach der jeweiligen Mitteilung verkaufte Zahl von Aktien ist von dem jeweiligen Aktionär innerhalb von fünf Bankarbeitstagen nach Erhalt der Mitteilung an die Immovaria Real Estate AG zu übertragen. Innerhalb von fünf Bankarbeitstagen (Berlin) nach Einbuchung der an die Immovaria Real Estate AG zu übertragenden Aktien auf deren Depot, zahlt Immovaria Real Estate AG den hierfür zu zahlenden Kaufpreis auf das von dem Aktionär in der Annahmeerklärung angegebene Konto aus.

#### **2.5. Kein Börsenhandel mit eingereichten Aktien**

Ein börslicher Handel der zum Erwerb eingereichten und mit einem Sperrvermerk versehenen Aktien ISIN DE000A0JK2B6// WKN A0JK2B ist nicht vorgesehen. Aktionäre, die dieses Angebot annehmen, können daher die mit einem Sperrvermerk versehenen Aktien bis zu einer eventuellen Löschung des Sperrvermerks aufgrund einer Überannahme der Aktien nicht über die Börse verkaufen, und zwar unabhängig davon, ob die Aktien im Wege der Zuteilung übernommen werden oder wegen einer eventuellen Überannahme nach Ablauf der Annahmefrist teilweise zurückgegeben

werden. Der Handel der Aktien der Immovaria Real Estate Aktiengesellschaft unter der ISIN DE000A0JK2B6// WKN A0JK2B bleibt unberührt.

## **2.6. Kosten der Annahme**

Die mit der Annahme dieses Angebots entstehenden Kosten, insbesondere die von den depotführenden Instituten im Rahmen der Veräußerung erhobenen Gebühren, sind von den betreffenden Aktionären der Immovaria Real Estate Aktiengesellschaft selbst zu tragen.

## **2.7. Rücktrittsrecht**

Aktionären, die dieses Angebot angenommen haben, steht ein vertragliches Rücktrittsrecht von dem durch die Annahme dieses Angebots geschlossenen Vertrages nicht zu.

## **3. Auswirkungen des Angebots**

Aus Aktien, die im Rahmen dieses Angebots durch die Immovaria Real Estate AG erworben werden, stehen der Immovaria Real Estate Aktiengesellschaft keine Rechte, insbesondere keine Stimm- und Dividendenrechte, zu. Der mitgliederschaftliche Einfluss der Aktionäre der Immovaria Real Estate Aktiengesellschaft, die dieses Angebot nicht annehmen, nimmt damit potenziell zu. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass nach Durchführung des Angebots und in Abhängigkeit von der Annahmquote das Angebot und die Nachfrage nach Aktien der Immovaria Real Estate Aktiengesellschaft geringer sein wird als heute und somit die Handelsliquidität der Aktie der Immovaria Real Estate Aktiengesellschaft sinken wird. Eine mögliche Einschränkung der Handelsliquidität könnte auch zu stärkeren Kursschwankungen als in der Vergangenheit führen.

## **4. Besteuerung**

Die Annahme dieses Angebots führt nach Maßgabe des unter Ziffer 2.3 beschriebenen Zuteilungsverfahrens zur Veräußerung der von den dieses Angebot annehmenden Aktionären gehaltenen Aktien der Gesellschaft. Den Aktionären wird empfohlen, vor Annahme dieses Angebots jeweils ausreichende steuerrechtliche Beratung einzuholen, bei der die individuellen steuerlichen Verhältnisse des jeweiligen Aktionärs berücksichtigt werden.

## **5. Veröffentlichungen**

Das Formular mit den ausführlichen Bedingungen zur Abgabe eines Verkaufsangebots und dessen Annahme ist auf der Internetseite der Gesellschaft [www.immovaria-real-estate.de](http://www.immovaria-real-estate.de) im Bereich Investor Relations abrufbar. Alle Veröffentlichungen und sonstigen Mitteilungen der Gesellschaft im Zusammenhang mit dem Rückkaufangebot erfolgen, soweit nicht eine

weitergehende Veröffentlichungspflicht besteht, nur auf der Internetseite der Gesellschaft unter [www.immovaria-real-estate.de](http://www.immovaria-real-estate.de).

## **6. Rückfragen**

Ferner können verkaufswillige Aktionäre das Formular per Telefon: +49 (30) 240007 – 14, per Fax: +49 (30) 240007 – 44 oder per E-Mail: [ir@immovaria-real-estate.de](mailto:ir@immovaria-real-estate.de) anfordern.

Die Einreichungsfrist für die Formulare zur Annahme des Aktienrückkaufsangebotes endet am 24. September 2014 um 12:00 Uhr. Die Übermittlung des vollständigen Annahmeformulars per Telefax ist Frist während. Dieses Angebot kann nicht verlängert werden.

Berlin, im September 2014

gez. Der Vorstand