

Bericht des Vorstands über die teilweise Ausnutzung des genehmigten Kapitals 2013 gegen Sacheinlagen unter Ausschluss des Bezugsrechts im Februar/Oktober 2014 im Rahmen des Erwerbs eines Immobilienportfolios von der Vitus-Gruppe

Mit Beschlüssen des Vorstands vom 28. Februar 2014 sowie vom 12. September 2014, mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom 28. Februar 2014 und vom 15. September 2014, hat die Gesellschaft das Genehmigte Kapital 2013 in Höhe von EUR 240.242.425,00 um EUR 11.780.000,00 auf EUR 252.022.425,00 gegen Sacheinlage im Zusammenhang mit dem Ankauf eines Wohnimmobilienportfolios von rund 30.000 Wohneinheiten der Vitus-Gruppe ausgenutzt. Die Sachkapitalerhöhung erfolgte unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre und wurde am 9. Oktober 2014 im Handelsregister eingetragen.

In § 5.2 d) der Satzung der Gesellschaft ist vorgesehen, dass der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre insbesondere ausschließen kann bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen zur Gewährung von Aktien zum Zweck des (auch mittelbaren) Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen, Beteiligungen an Unternehmen und sonstigen mit einem Akquisitionsvorhaben in Zusammenhang stehenden Vermögensgegenständen (einschließlich Forderungen), Immobilien und Immobilienportfolios.

Entsprechend des zwischen der Gesellschaft und der Lion Residential Holdings S.à r.l. mit Sitz in 2, Boulevard Konrad Adenauer, 1115 Luxembourg, eingetragen im Handels- und Gesellschaftsregister von (*Registre de Commerce et des Sociétés*) von Luxemburg unter der Registernummer B 125 266 (nachstehend „**LRH**“) am 27./28. Februar 2014 geschlossenen Sacheinlage- und Einbringungsvertrag, in der Fassung des Änderungsvertrags vom 16./17. April 2014, (der „**Einbringungsvertrag**“) wurden die neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien mit einer Gewinnanteilsberechtigung ab dem 1. Januar 2014 (i) durch die LRH (11.452.436 neue Aktien) und (ii) durch die Lion Call Option und Beteiligungs GmbH & Co. KG mit Sitz in Mönchengladbach, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Mönchengladbach unter der Registernummer HRA 6402 (nachstehend „**Lion KG**“) (327.564 neue Aktien), gezeichnet.

Zur Leistung der Einlage hatten die Lion KG und die LRH das aus den folgenden Vermögensgegenständen und Verbindlichkeiten bestehende Geschäft der Vitus-Gruppe („**Vitus-Portfolio**“) eingebracht, im Einzelnen:

Die LRH hat der Gesellschaft als Sacheinlage die folgenden Geschäftsanteile übertragen:

- a) einen Geschäftsanteil mit einem Nennbetrag von EUR 898.000,00 (*laufende Nummer 4*) an der Gladbau Baubetreuungs- und Verwaltungs-Gesellschaft mbH;

- b) einen Geschäftsanteil mit einem Nennbetrag von EUR 449.000,00 (*laufende Nummer 4*) an der Beamten-Baugesellschaft Bremen Gesellschaft mit beschränkter Haftung;
- c) einen Geschäftsanteil mit einem Nennbetrag von EUR 898.000,00 (*laufende Nummer 4*) an der Kieler Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung;
- d) einen Geschäftsanteil mit einem Nennbetrag von EUR 898.000,00 (*laufende Nummer 4*) an der Bremische Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mit beschränkter Haftung;
- e) einen Geschäftsanteil mit einem Nennbetrag von EUR 23.700,00 (*laufende Nummer 3*) an der BRE/GEWG GmbH;
- f) einen Geschäftsanteil mit einem Nennbetrag von EUR 23.700,00 (*laufende Nummer 3*) an der Vitus GmbH; und
- g) einen Geschäftsanteil mit einem Nennbetrag von EUR 22.900,00 (*laufende Nummer 4*) an der RSTE Objektgesellschaft Wohnanlagen für Chemnitz mbH.

Die Lion KG hat der Gesellschaft als Sacheinlage die folgenden Geschäftsanteile übertragen:

- a) einen Geschäftsanteil mit einem Nennbetrag von EUR 24.950,00 (*laufende Nummer 1*) und einen Geschäftsanteil mit einem Nennbetrag von EUR 26.050,00 (*laufende Nummer 2*) an der Gladbau Baubetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH;
- b) einen Geschäftsanteil mit einem Nennbetrag von EUR 12.450,00 (*laufende Nummer 2*) und einen Geschäftsanteil mit einem Nennbetrag von EUR 13.050,00 (*laufende Nummer 3*) an der Beamten-Baugesellschaft Bremen Gesellschaft mit beschränkter Haftung;
- c) einen Geschäftsanteil mit einem Nennbetrag von EUR 24.950,00 (*laufende Nummer 1*) und einen Geschäftsanteil mit einem Nennbetrag von EUR 26.050,00 (*laufende Nummer 2*) an der Kieler Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung;
- d) einen Geschäftsanteil mit einem Nennbetrag von EUR 24.950,00 (*laufende Nummer 1*) und einen Geschäftsanteil mit einem Nennbetrag von EUR 26.050,00 (*laufende Nummer 2*) an der Bremische Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mit beschränkter Haftung;
- e) einen Geschäftsanteil mit einem Nennbetrag von EUR 650,00 (*laufende Nummer 1*) und einen Geschäftsanteil mit einem Nennbetrag von EUR 650,00 (*laufende Nummer 2*) an der BRE/GEWG GmbH;

- f) einen Geschäftsanteil mit einem Nennbetrag von EUR 650,00 (*laufende Nummer 1*) und einen Geschäftsanteil mit einem Nennbetrag von EUR 650,00 (*laufende Nummer 2*) an der Vitus GmbH;
- g) einen Geschäftsanteil mit einem Nennbetrag von EUR 650,00 (*laufende Nummer 1*) und einen Geschäftsanteil mit einem Nennbetrag von EUR 700,00 (*laufende Nummer 2*) an der RSTE Objektgesellschaft Wohnanlagen für Chemnitz mbH;
- h) einen Geschäftsanteil mit einem Nennbetrag von EUR 25.000,00 (*laufende Nummer 1*) an der GAB Grundstücksgesellschaft mbH;
- i) einen Geschäftsanteil mit einem Nennbetrag von EUR 25.000,00 an der BBG Grundstücksgesellschaft mbH;
- j) einen Geschäftsanteil mit einem Nennbetrag von EUR 25.000,00 an der KWG Grundstücksgesellschaft mbH; und
- k) einen Geschäftsanteil mit einem Nennbetrag von EUR 25.000,00 an der Bremische Wohnungsgesellschaft mbH.

Die LRH hat der Gesellschaft zudem als Sacheinlage die folgenden Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten übertragen:

- a) die Ansprüche und anderen Rechte aus nachstehend aufgeführten Gesellschafterdarlehen (die so genannten *Novated Loans*) in Höhe von insgesamt EUR 130.520.149,78 (zum 31. Dezember 2013):
 - (i) LRH gegen die Kieler Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung im Nominalbetrag von EUR 55.025.025,47, einschließlich aller bis zum 30. September 2014 aufgelaufenen und ausstehenden Zinsen;
 - (ii) LRH gegen die Bremische Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mit beschränkter Haftung im Nominalbetrag von EUR 43.019.218,89, einschließlich aller bis zum 30. September 2014 aufgelaufenen und ausstehenden Zinsen;
 - (iii) LRH gegen die Gladbau Baubetreuungs- und Verwaltungs-Gesellschaft mbH im Nominalbetrag von EUR 32.475.905,42, einschließlich aller bis zum 30. September 2014 aufgelaufenen und ausstehenden Zinsen;
- b) die Forderungen aus den nachstehend aufgeführten Gesellschafterdarlehen (die so genannten *Vitus A1 Junior Loans*) in Höhe von insgesamt EUR 125.627.873,11 (zum 31. Dezember 2013):

- (i) LRH gegen die GAB Grundbesitz GmbH & Co. KG im Nominalbetrag von EUR 44.849.218,72, einschließlich aller bis zum 30. September 2014 aufgelaufenen und ausstehenden Zinsen;
 - (ii) LRH gegen die BBG Grundbesitz GmbH & Co. KG im Nominalbetrag von EUR 20.197.054,03, einschließlich aller bis zum 30. September 2014 aufgelaufenen und ausstehenden Zinsen;
 - (iii) LRH gegen die Bremische Wohnungsgesellschaft mbH & Co. KG im Nominalbetrag von EUR 20.021.775,95, einschließlich aller bis zum 30. September 2014 aufgelaufenen und ausstehenden Zinsen;
 - (iv) LRH gegen die KWG Grundbesitz GmbH & Co. KG im Nominalbetrag von EUR 9.350.719,23, einschließlich aller bis zum 30. September 2014 aufgelaufenen und ausstehenden Zinsen;
 - (v) LRH gegen die BRE/GEWG GmbH im Nominalbetrag von EUR 31.209.105,18, einschließlich aller bis zum 30. September 2014 aufgelaufenen und ausstehenden Zinsen;
- c) sämtliche Forderungen gegen mit der LRH verbundenen Unternehmen in Höhe von insgesamt EUR 63.343.896,42 (zum 31. Dezember 2013), insbesondere die folgenden Gesellschafterdarlehen:
- (i) LRH gegen die Gemeinnützige Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft mit beschränkter Haftung Wuppertal im Nominalbetrag von EUR 28.154.949,24, einschließlich aller bis zum 30. September 2014 aufgelaufenen und ausstehenden Zinsen;
 - (ii) LRH gegen die Gladbau Baubetreuungs- und Verwaltungs-Gesellschaft mbH im Nominalbetrag von EUR 1.549.258,28, einschließlich aller bis zum 30. September 2014 aufgelaufenen und ausstehenden Zinsen;
 - (iii) LRH gegen die Kieler Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung im Nominalbetrag von EUR 4.955.639,48, einschließlich aller bis zum 30. September 2014 aufgelaufenen und ausstehenden Zinsen;
 - (iv) LRH gegen die Beamten-Baugesellschaft Bremen Gesellschaft mit beschränkter Haftung im Nominalbetrag von EUR 23.668.020,62, einschließlich aller bis zum 30. September 2014 aufgelaufenen und ausstehenden Zinsen;
 - (v) LRH gegen die Vitus Service GmbH im Nominalbetrag von EUR 50.738,30, einschließlich aller bis zum 30. September 2014 aufgelaufenen und ausstehenden Zinsen;

- (vi) LRH gegen die Vitus Service GmbH im Nominalbetrag von EUR 53.042,21, einschließlich aller bis zum 30. September 2014 aufgelaufenen und ausstehenden Zinsen;
- (vii) LRH gegen die Bremische Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH im Nominalbetrag von EUR 4.912.248,29, einschließlich aller bis zum 30. September 2014 aufgelaufenen und ausstehenden Zinsen;
- d) das von der Kieler Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung an die LRH ausgereichte Gesellschaftsdarlehen in Höhe von EUR 83.717.759,63 (zum 31. Dezember 2013), einschließlich aller bis zum 30. September 2014 aufgelaufenen und ausstehenden Zinsen;
- e) sämtliche Forderungen und Verbindlichkeiten der LRH gegen Gesellschaften der Vitus-Gruppe aus dem so genannten A1 Cash Management Agreement;
- f) sämtliche Forderungen und Verbindlichkeiten der LRH gegen Gesellschaften der Vitus-Gruppe unter Verrechnungskonten zwischen LRH und Gesellschaften der Vitus-Gruppe; und
- g) die Forderung der LRH gegen eine Gesellschaft der Vitus-Gruppe aus dem Verkauf von sonstigen zum Geschäft der Vitus-Gruppe gehörenden Vermögensgegenständen, Verbindlichkeiten und Vertragsverhältnissen, einschließlich der Vertragsverhältnisse mit bestimmten Mitarbeitern.

Als weitere Gegenleistung für die Übertragung der Geschäftsanteile und der vorstehenden anderen Vermögensgegenstände

- a) zahlte die Gesellschaft am 30. September 2014 einen Barbetrag in Höhe von EUR 252.594.723,71; gemäß dem Einbringungsvertrag hatte die Gesellschaft einen Betrag in Höhe von EUR 268.900.000,00 („**Gesamter Barbetrag**“) zu zahlen, der wie folgt erhöht oder reduziert wurde:
 - (i) um den Betrag, um welchen die Break Costs (wie im folgenden Satz definiert) für die Zinshedgingvereinbarung zwischen Vitus Immo, Florentia Limited und der Deutsche Bank AG (das „**Hedging Agreement**“) niedriger oder höher waren als EUR 6,231 Millionen. „**Break Costs**“ waren die gesamten Kosten und Gebühren, die für die Beendigung des Hedging Agreement am Vollzugstag zahlbar wären.

Da die am 30. September 2014 gezahlten Break Costs EUR 19.726.000,00 betragen, war der Gesamte Barbetrag um EUR 13.495.000,00 herabzusetzen;

(ii) erhöht um einen Aufschlag, der zu errechnen war durch die Multiplikation des nicht angepassten Gesamten Barbetrags mit einem Prozentsatz in Höhe von 300 (dreihundert) Basispunkten über dem Basiszinssatz nach § 247 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) *per annum*, für den Zeitraum von einschließlich dem 1. Januar 2014 bis zu einschließlich dem 30. September 2014, berechnet auf der Basis der tatsächlich abgelaufenen Tage und einem Kalenderjahr mit 360 Tagen. Der Gesamte Barbetrag wurde, da das Closing bis zum 1. Oktober 2014 stattgefunden hat, nicht weiter verzinst.

Da der Einbringungsvertrag am 30. September 2014 vollzogen wurde, war der Gesamte Barbetrag um EUR 4.747.130,72 zu erhöhen.

(iii) reduziert um den Betrag, der den Barzahlungsbeträgen entspricht, die nach dem 1. Januar 2014 auf die Nominalbeträge, Zinszahlung oder sonstige Zahlungen (mit Ausnahme von Sachleistungen, z. B. aufgelaufene Zinsen) (i) von Vitus Immo an Prudential Assurance Company Limited, M&G Real Estate Finance 1 Co S.à r.l und M&G Real Estate Finance 2 Co S.à r.l unter einem zwischen diesen am 26. September 2012 geschlossenen Darlehensvertrag (so genannter A2 Darlehensvertrag) und (ii) von der Gladbau Baubetreuungs- und Verwaltungs-Gesellschaft mbH, der Kieler Wohnbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, der Gemeinnützige Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft mit beschränkter Haftung Wuppertal oder der Bremische Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH an Brooklyn Capital S.à r.l. unter Mezzaninekreditverträgen vom 27. Juli 2005/24. August 2005 (jeweils in der geänderten Fassung vom 15. September 2005, 11. November 2005 und 28. September 2012) gezahlt worden wäre.

Da keine entsprechenden Barzahlungsbeträge geleistet wurden, ergab sich aus dieser Regelung kein Bedarf zur Anpassung des Gesamten Barbetrags.

(iv) Von dem Gesamten Barbetrag war zudem ein Betrag abzuziehen, der rund 5,1 % des Wertes der Gesamten Gegenleistung (wie im folgenden Satz definiert) entspricht, den die Gesellschaft für den Erwerb der Geschäftsanteile erbracht hat. Die „Gesamte Gegenleistung“ entspricht dabei der Summe des Wertes der Neuen Aktien, des wie vorstehend beschrieben adjustierten

Barbetrags in Höhe von EUR 260.152.130,72 und des für jeden der anmeldungsgegenständlichen neuen Aktien nachgezählten Dividendenbetrags in Höhe von EUR 8.246.000,00.

5,1 % der Gesamten Gegenleistung entsprechen EUR 15.155.933,30, auch dieser Betrag war gemäß dem Einbringungsvertrag von dem Gesamten Barbetrag abzuziehen.

- b) Daneben verpflichtet sich die Gesellschaft, in bestimmten Fällen unter den Voraussetzungen des Einbringungsvertrags, an die LRH und an die Lion KG eine nachträgliche Vergütung in Form eines *Earn-outs* in Höhe von maximal EUR 58.000.000,00 zu zahlen.

Vorstand und Aufsichtsrat haben im Zuge der Verhandlung der Transaktion und vor Beschlussfassung über die Ausnutzung des genehmigten Kapitals die Angemessenheit des Gegenwertes für die Ausgabe der Aktien, der zusätzlichen baren Gegenleistung und der Übernahme von Verbindlichkeiten einer intensiven Prüfung unterzogen. Hierzu haben Vorstand und Aufsichtsrat den Gesamtwert der von der Gesellschaft erworbenen Beteiligungen an den Immobiliengesellschaften abzüglich der Fremdverbindlichkeiten auf der einen Seite dem Gesamtwert der baren Gegenleistung und den auszugebenden Aktien auf der anderen Seite gegenübergestellt.

Die Bewertung des zu erwerbenden Portfolios bzw. der zu erwerbenden Beteiligungen hat der Vorstand nach einer marktüblichen Prüfung der wirtschaftlichen, finanziellen, steuerlichen und rechtlichen Gegebenheiten sowie Besichtigungen der Immobilien durch die konzernzugehörigen Abteilungen und externe Berater sowie auf Grundlage der umfangreichen eigenen Marktkenntnisse und Erfahrungen der Gesellschaft zur Bewertung von Wohnimmobilien vorgenommen. Wesentlich für die Bewertung des Immobilienbestandes waren insbesondere der bauliche Zustand des Bestandes, die durchschnittliche Ist-Nettokaltmiete pro Quadratmeter und die durchschnittliche Leerstandsrate.

Unter Berücksichtigung sämtlicher portfoliospezifischer Kennzahlen hat der Vorstand sodann marktübliche Bewertungsmodelle für Wohnimmobilienportfolios angewendet und die auf eigener Marktanalyse und auf Mietmultiplikatoren basierenden Vergleichswerte, den Netto Cash Flow, die Preise pro Quadratmeter und die erwarteten *funds from operations* (FFO) betrachtet sowie die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vorherrschenden Marktbedingungen für Wohnimmobilien, die strategischen Vorteile und die weitere mögliche Diversifizierung des Immobilienbestandes bewertet. Außerdem sah die Gesellschaft Optimierungspotenzial durch die Einbeziehung der Bestände in die Verwaltung der Gesellschaft.

Die endgültige Bestimmung der baren Gegenleistung und der Werte der einzelnen Einbringungsgegenstände hing zum Zeitpunkt der entscheidenden Beschlussfassung über die Anzahl der zusätzlich auszugebenden neuen Aktien am 28. Februar 2014 noch von den zuvor näher dargestellten Einzelheiten ab. Vorstand und Aufsichtsrat haben daher verschiedene mögliche Szenarien bei der Prüfung berücksichtigt. Zur Bestimmung des Wertes der auszugebenden Aktien im Verhältnis zu dem einzubringenden Vitus-Portfolio haben Vorstand und Aufsichtsrat dabei insbesondere die auf Basis von Bewertungsgutachten ermittelten Nettovermögenswerte des einzubringenden Vitus-Portfolios und der Gesellschaft jeweils zum 31. Dezember 2013 gegenübergestellt sowie den XETRA-Börsenschlusskurs der Deutsche Annington-Aktie des letzten Börsenhandelstages vor Vertragsabschluss und Beschlussfassung über die Kapitalerhöhung, d. h. zum 27. Februar 2014 (EUR 20,00), des volumengewichteten XETRA-Durchschnittspreises der letzten 5 Tage (EUR 19,96) und der letzten 30 Tage (EUR 19,94) vor Vertragsabschluss und Beschlussfassung über die Kapitalerhöhung betrachtet. Daraus ergab sich der zum Zeitpunkt der letzten Entscheidung des Vorstands und des Aufsichtsrats am 28. Februar 2014 (vor Markteröffnung) relevante Marktpreis der Aktien der Gesellschaft. Dabei wurde berücksichtigt, dass die Dividendenberechtigung der bestehenden Aktien ab dem 1. Januar 2013 und die Dividendenberechtigung der neu auszugebenden Aktien erst ab dem 1. Januar 2014 bestand sowie eine spätere Handelbarkeit dieser Aktien erst ab Ausgabe gegeben war.

Auch die Sacheinlageprüfung der gerichtlich als Sacheinlageprüfer bestellten KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Essen, und die von der Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Stuttgart, daneben eingeholte gutachterliche Stellungnahme stützt die von Vorstand und Aufsichtsrat am 28. Februar 2014 vorgenommene Beurteilung der Angemessenheit des für die neu ausgegebenen Aktien erhaltenen Gegenwertes. Zum Zeitpunkt des Vollzugs des Anteilsübertragungsvertrages am 1. Oktober 2014 betrug der XETRA-Stichtagskurs EUR 22,85 und wurden entsprechend EUR 269,2 Mio. als aktienbasierte Gegenleistung übertragen.

Eine einseitige Absicherung der Gesellschaft hinsichtlich eines Ausgleichs möglicher Börsenkursveränderungen zwischen dem Vertragsabschlusstag und der tatsächlichen Ausgabe der neuen Aktien zum – im Zeitpunkt der Beschlussfassung noch nicht feststehenden – Zeitpunkt der Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung wäre im Verhandlungsprozess nicht zu den ansonsten vereinbarten Konditionen durchsetzbar gewesen.

Der vorgenommene Bezugsrechtsausschluss war im Gesellschaftsinteresse und auch erforderlich zur Ermöglichung des Erwerbs eines attraktiven Immobilienportfolios im Portfolio der Gesellschaft.

Durch die Kombination der Bar- und der Aktienkomponente konnte (i) in den Verhandlungen insgesamt ein attraktiverer Kaufpreis erzielt werden als bei einer reinen Barleistung eines Kaufpreises, da auch die Verkäufer des Vitus-Portfolios von einer Wertsteigerung der Aktien der Gesellschaft zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses ausgingen und (ii) war die Gesellschaft außerdem durch den Einsatz ihrer Aktien als Akquisitionswährung in der Lage, sich als verlässliche und bevorzugte Käuferin für den Verkäufer zu positionieren, weil sie so schnell und rechtssicher einen wesentlichen Teil des für die Transaktion benötigten Eigenkapitals aufbringen konnte. Weiterhin wurde hierdurch eine adäquate Finanzierungsstruktur ermöglicht.