

RFR InvestCo 1 GmbH

Frankfurt am Main

Bekanntmachung gemäß § 14 Nr. 1 SpruchG über den Inhalt des am 23.12.2024 gerichtlich festgestellten Vergleichs in dem aktienrechtlichen Spruchverfahren vor dem Landgericht München I (Az.: 5 HK O 14351/22 e) über die Bestimmung des Ausgleichs und der Abfindung der außenstehenden Aktionäre der AGROB Immobilien AG) mit ergänzenden Hinweisen zu Zahlungs- und Abwicklungsmodalitäten

AGROB Stammaktien: WKN 501900 / ISIN DE0005019004

AGROB Vorzugsaktien: WKN 501903 / ISIN DE0005019038

I. Bekanntmachung der Entscheidung des Landgerichts München I

Präambel:

Die Hauptversammlung der AGROB Immobilien AG fasste am 30.8.2022 den Beschluss, dem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zwischen der ABGROB Immobilien AG als beherrschter und der Antragsgegnerin als herrschender Gesellschaft zuzustimmen. Der Vertrag sah eine Barabfindung von € 39,22 je Vorzugsaktie und von € 40,12 je Stammaktie vor. Die Ausgleichszahlung sollte nach dem Vertrag brutto € 1,53 je Vorzugsaktie und brutto € 1,47 je Stammaktie betragen. Der Beschluss wurde am 16.11.2022 in das Handelsregister eingetragen.

Insgesamt 81 Antragsteller – unter anderem Tobias Rolle, Michele Walle, Leonie Walle, Michael Walle, Karin Gerlinde Götz, Lara-Marie Scholz, Jana Sophie Hoppe, Markus Hoppe, Lars Kalbitzer, Uwe Jännert, Verbraucherzentrale für Kapitalanleger e.V., AAM-Atlantic Asset Management Inc., Hansainvest GmbH, Dr. Robert Hillmann, Herbipolensis GmbH, HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH, i3 Cologne Investors GmbH, DNI Beteiligungen AG, Dr. Georg Issels, Verena Rettenmaier, Uwe Böhm, Coriolix Capital GmbH, Dipl.-Wirtschaftsinformatiker Kalliopi Termatzidou, Matthias Hußlein, Margarete Höder-Dieckert, Margit Deibert – haben ein Spruchverfahren beim Landgericht München I zur Festsetzung einer angemessenen Barabfindung und eines angemessenen Ausgleichs eingeleitet. Zur Begründung berufen sie sich insbesondere darauf, die Anwendung der Ertragswertmethode sei bei einer vermögensverwaltenden Gesellschaft nicht sachgerecht; vielmehr hätte die Net Asset Value-Methode angewandt werden müssen, woraus ein höherer Unternehmenswert abgeleitet werden müsse. Aber selbst über das Ertragswertverfahren müsse die Kompensation erhöht werden, was sich vor allem daraus ergebe, dass die geplanten Mieten angesichts der indexierten Miete zu deutlich höheren Umsätzen schon im Jahr 2023 führen müssten. Mit der Fertigstellung des Projekts „set“ müsse schon deutlich vor 2026 gerechnet werden, wobei auch höhere Mieteinnahmen zu erwarten seien als der Planung zugrunde gelegt. Angesichts der sehr guten Mieterstruktur könne in der Ewigen Rente nicht mit Umsatz- und

Ertragsreduzierungen geplant werden. Zu hoch angesetzt sei der Kapitalisierungszinssatz im Rahmen der Ertragswertmethode in all seinen Komponenten. Das nicht betriebsnotwendige Vermögen sei mit zu geringen Werten angesetzt worden, was vor allem für nicht betriebsnotwendige Immobilien gelte. Der Ausgleich hätte anhand des Börsenkurses ermittelt werden müssen.

Die Antragsgegnerin hält dagegen die beschlossene Barabfindung wie auch den Ausgleich für angemessen. Für die Barabfindung ergebe sich dies bereits aus der alleinigen Maßgeblichkeit des Börsenkurses. Das Ertragswertverfahren stelle sich als grundsätzlich anerkannte und gebräuchliche Methode dar, die auch heranzuziehen sei, nachdem es sich bei der AGROB Immobilien AG nicht um eine klassisch vermögensverwaltende Gesellschaft handle und daher die Net Asset Value-Methode nicht eingreifen könne. Die Umsatzplanung berücksichtige sachgerecht die Indexierung der Mieten. In der Ewigen Rente seien inflationäre Tendenzen hinreichend abgebildet. Kein Anpassungsbedarf bestehe beim zutreffend abgeleiteten Kapitalisierungszinssatz. Die Wertermittlung nicht betriebsnotwendiger Grundstücke beruhe auf den zugrunde zu legenden Bodenrichtwerten. Beim Ausgleich sei zutreffend der Ertragswert herangezogen worden; beim festen Ausgleich bilde der Börsenkurs nicht die Untergrenze selbst bei niedrigerem Ertragswert. Der Verrentungszinssatz sei zutreffend ermittelt worden.

Die Beteiligten schließen unter Aufrechterhaltung ihrer jeweiligen unterschiedlichen Standpunkte in rechtlicher und bewertungsmäßiger Sicht zur Angemessenheit der Barabfindung und zur Vermeidung einer aufwändigen Fortsetzung des Verfahrens sowie ohne Präjudiz für künftige Verfahren auf Vorschlag und Anraten des Gerichts folgenden

Vergleich:

I.

1. Die gemäß § 5 des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags vom 15.07.2022 auf € 40,12 je Stammaktie und auf € 39,22 je Vorzugsaktie festgesetzte Barabfindung wird im Wege eines echten Vertrags zugunsten Dritter (§§ 328 ff. BGB) - für alle außenstehenden Aktionäre der AGROB Immobilien AG im Sinne von § 305 AktG um € 0,88 je Stammaktie und um € 0,78 je Vorzugsaktie ("Erhöhungsbetrag Abfindung") erhöht auf nunmehr € 41,00 je Stammaktie und auf € 40,00 je Vorzugsaktie ("Erhöhte Barabfindung").
2. Die gemäß § 4 des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags vom 15.07.2022 auf € 1,47 je Stammaktie und auf € 1,53 je Vorzugsaktie festgesetzte Ausgleichszahlung wird - ebenfalls im Wege eines echten Vertrags zugunsten Dritter (§§ 328 ff. BGB) - für alle außenstehenden Aktionäre der AGROB Immobilien AG im Sinne von § 304 AktG um € 0,09 je Stammaktie und um € 0,03 je Vorzugsaktie ("Erhöhungsbetrag Ausgleich") erhöht auf nunmehr einheitlich € 1,56 brutto je Stamm- und je Vorzugsaktie ("Erhöhte Ausgleichszahlung").

3. Die Erhöhte Barabfindung sowie die Erhöhte Ausgleichszahlung wird unter Anrechnung bereits geleisteter Zahlungen seit dem Tag der Hauptversammlung, also ab dem 30.08.2022 (erster Tag des Zinslaufs), mit jährlich 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszins gemäß § 247 BGB verzinnt.
4. Die Antragsgegnerin zahlt den außenstehenden Aktionären, die das Barabfindungsangebot gem. § 5 des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags bis zur Bekanntmachung dieses Vergleichs nach Ziff. I.[8.] angenommen haben, den „Erhöhungsbetrag Abfindung“ nebst Zinsen nach vorstehendem Abs. (3).
5. Für außenstehende Aktionäre, die das Barabfindungsangebot bis zur Bekanntmachung dieses Vergleichs nach Ziff. I. 8. noch nicht angenommen haben, zahlt die Antragsgegnerin den außenstehenden Aktionären den „Erhöhungsbetrag Ausgleich“ nebst Zinsen nach vorstehendem Abs. (3). Für sie endet die Frist zur Annahme des Angebots auf die Erhöhte Barabfindung gemäß § 5 des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags und Ziff. I.1. dieses Vergleichs zwei Monate nach Bekanntmachung der Abwicklungshinweise gemäß Ziff. I. 8..
6. Die sich aus Ziffer I. 1. und 2. ergebenden Zahlungsverpflichtungen einschließlich der Zinsen sind soweit möglich unverzüglich und unaufgefordert durch die Antragsgegnerin zu erfüllen.
7. Die Erfüllung aller sich aus den vorstehenden Regelungen ergebenden Nachzahlungsverpflichtungen ist für die ehemaligen Aktionäre der AGROB Immobilien AG kosten-, provisions- und spesenfrei.
8. Die Antragsgegnerin verpflichtet sich, die Aktionäre der AGROB Immobilien AG durch Veröffentlichung im Bundesanzeiger, in dem Nebenwertedienst GSC-Research und in dem Publikationsorgan der Schutzgemeinschaft der Kleinaktionäre e.V. „AnlegerPlus“ entsprechend der zur Bekanntgabe der Auszahlung der ursprünglichen Barabfindung und des Ausgleichs erfolgten Vorgehensweise über die Erhöhung der Barabfindung und des Ausgleichs zu informieren; in dieser Veröffentlichung bzw. diesen Anschreiben werden die Einzelheiten der technischen Abwicklung zur Auszahlung der erhöhten Barabfindung bekannt gegeben. Auf Anforderung wird die Antragsgegnerin den Antragstellern die Abwicklungshinweise unmittelbar zukommen lassen.

II.

Dieser Vergleich wird mit seiner Feststellung durch Beschluss gemäß § 11 Abs. 4 Satz 2 SpruchG wirksam. Die an diesem Vergleich beteiligten Antragsteller und die Antragsgegnerin erklären das gerichtliche Spruchverfahren übereinstimmend für erledigt und beendet. Die Antragsteller nehmen ihre Anträge hiermit zurück. Die Antragsgegnerin stimmt der für die diesem Vergleich zustimmenden Antragsteller kostenfreien

Rücknahme der Anträge zu. Der gemeinsame Vertreter stimmt dem Vergleich zu und verzichtet auf das Recht zur Fortführung des Verfahrens gemäß § 6 Abs. 3 SpruchG.

III.

Dieser Vergleich wirkt für alle außenstehenden Aktionäre der AGROB Immobilien AG. Er stellt insoweit einen echten Vertrag zugunsten Dritter dar (§§ 328 ff. BGB).

IV.

...

V.

1. Mit der Erfüllung dieses Vergleichs sind alle Ansprüche der diesem Vergleich zustimmenden Antragsteller und der ehemaligen Aktionäre, die nicht selbst einen Antrag in diesem Verfahren gestellt haben, sowie des gemeinsamen Vertreters, gleich welcher Art und gleich welchen Rechtsgrunds im Zusammenhang mit dem Spruchverfahren und diesem Vergleich einschließlich etwaiger Ansprüche nach § 305 Abs. 3 Satz 3 2. Hs. AktG erledigt und abgegolten.
2. Dieser Vergleich enthält sämtliche Abreden der Beteiligten, die zur Beilegung des Spruchverfahrens getroffen wurden. Weitere Absprachen wurden nicht getroffen. Soweit solche noch zu treffen wären, bedürfen sie der Schriftform.
3. Sollte eine Bestimmung dieses Vergleichs unwirksam sein oder werden, wird dadurch die Gültigkeit seiner übrigen Bestimmungen nicht berührt. Statt der unwirksamen Bestimmung gilt die gesetzlich zulässige Regelung, die dem in der unwirksamen Bestimmung zum Ausdruck kommenden Sinn und Zweck wirtschaftlich am nächsten kommt.
4. Der Vergleich unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland unter Ausschluss des Internationalen Privatrechts. Für sämtliche Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vergleich oder seiner Gültigkeit ist ausschließlich das Landgericht München I zuständig, soweit gesetzlich zulässig.

VI.

II. Hinweise zur technischen Abwicklung der Nachzahlung

Die RFR InvestCo 1 GmbH gibt folgende Einzelheiten zur Abwicklung der sich aus dem gerichtlichen Vergleich ergebenden Zahlungsansprüche (die Nachzahlungen auf die Barabfindung und den Ausgleich gemäß Vergleich nachfolgend einzeln oder gemeinsam auch „**Nachzahlung**“) der außenstehenden Aktionäre der AGROB Immobilien AG („**Aktionäre**“) bekannt:

Zentrale Abwicklungsstelle ist die ODDO BHF SE, Gallusanlage 8, 60329 Frankfurt am Main,

Die nachzahlungsberechtigten Aktionäre, die nach wie vor bei demselben Kreditinstitut eine Kontoverbindung unterhalten, über das bereits die Ausgleichszahlung und/oder die Barabfindung abgewickelt wurde(n), brauchen hinsichtlich der Entgegennahme der jeweiligen Nachzahlung nichts zu veranlassen. Die Nachzahlung erfolgt nach Prüfung der Anspruchsberechtigung. Sie erhalten eine entsprechende Benachrichtigung mit gleichzeitiger Geldgutschrift durch ihr jeweiliges Kreditinstitut.

Diejenigen nachzahlungsberechtigten Aktionäre, die inzwischen ihre Bankverbindung gewechselt oder aus sonstigen Gründen bis zum 30. April 2025 keine entsprechende Gutschrift der jeweiligen Nachbesserung erhalten, werden gebeten, sich schnellstmöglich an dasjenige Kreditinstitut zu wenden, über das die Ausgleichszahlung und/oder die Barabfindung abgewickelt wurde(n). Die genaue Abstimmung über die Anforderung und die spätere Auszahlung der Nachzahlungsbeträge findet dann zwischen der neuen und der alten Depotbank statt. Nachzahlungsansprüche können nur von der Depotbank bei der Abwicklungsstelle abgefordert werden, über die die Ausgleichszahlung/Barabfindung ausgezahlt wurde.

Nachzahlungsberechtigten (ehemaligen) Aktionären der AGROB Immobilien AG wird empfohlen, wegen der persönlichen steuerlichen Behandlung der erhöhten Ausgleichszahlung sowie des Erhöhungsbetrags auf die Barabfindung ihren jeweiligen steuerlichen Berater zu konsultieren. Bei eventuellen Rückfragen werden die nachzahlungsberechtigten (ehemaligen) Aktionäre der AGROB Immobilien AG gebeten, sich an ihre jeweilige Depotbank zu wenden.

Die auf die Barabfindung je Aktie geschuldeten Zinsen werden nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs mit den erhaltenen Ausgleichszahlungen bzw. den nun zu leistenden Nachzahlungen der betreffenden Referenzzeiträume verrechnet. Die Anrechnung einer etwaigen Differenz auf Zinsansprüche für andere Geschäftsjahre findet nicht statt.

Die Erfüllung der sich aus dem Vergleich ergebenden Nachzahlungsverpflichtungen ist für die AGROB-Aktionäre, kosten-, provisions- und spesenfrei.