

**Bericht der Garbe Holding GmbH & Co. KG
über die
Voraussetzungen der Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre
der 1st RED AG auf die Garbe Holding GmbH & Co. KG
sowie die
Angemessenheit der Barabfindung
gemäß § 327c Abs. 2 S. 1 AktG**

Inhaltsverzeichnis

- I. Einleitung

- II. Beschreibung der 1st RED AG
 - 1. Sitz, Geschäftsjahr, Unternehmensgegenstand
 - 2. Kapital, Aktionäre
 - 3. Organe
 - 4. Konzernstruktur
 - 5. Geschäftstätigkeit und geschäftliche Entwicklung
 - 6. Mitarbeiter

- III. Beschreibung des Hauptaktionärs

- IV. Hintergründe des Ausschlusses der Minderheitsaktionäre
 - 1. Erhöhte Flexibilität
 - 2. Einsparung
 - 3. Erhöhte Transaktionssicherheit
 - 4. Wegfall der Börsenzulassung (Delisting)

- V. Voraussetzungen für den Ausschluss der Minderheitsaktionäre
 - 1. Beteiligungshöhe
 - 2. Verlangen der Garbe Holding GmbH & Co. KG gemäß § 327a Abs. 1 S. 1 AktG
 - 3. Festlegung und Prüfung der Barabfindung
 - 4. Gewährleistung eines Kreditinstituts gemäß § 327b Abs. 3 AktG
 - 5. Übertragungsbeschluss der der Hauptversammlung der 1st RED AG
 - 6. Eintragung in das Handelsregister

- VI. Ablauf des Ausschlusses der Minderheitsaktionäre
 - 1. Festlegung der Barabfindung
 - 2. Prüfung und Bestätigung der Angemessenheit der Barabfindung durch sachverständige Prüfer
 - 3. Einberufung der Hauptversammlung

4. Übertragungsbeschluss der Hauptversammlung
 5. Anmeldung des Übertragungsbeschlusses zur Eintragung in das Handelsregister
 6. Übertragung der Aktien auf den Hauptaktionär mit Eintragung des Übertragungsbeschlusses in das Handelsregister
 7. Zahlung der Barabfindung
- VII. Auswirkungen des Ausschlusses der Minderheitsaktionäre
1. Gesellschaftsrechtliche Auswirkungen
 2. Steuerliche Auswirkungen für die Aktionäre in Deutschland
 3. Steuerliche Auswirkungen für die ausländischen Aktionäre
- VIII. Erläuterung und Begründung der Angemessenheit der Barabfindung
1. Wirtschaftliche Grundlagen
 2. Bewertungsgrundsätze und -methoden
 3. Ermittlung des Unternehmenswerts der 1st RED AG
- IX. Zusammenfassung der Ergebnisse

Anlagenverzeichnis

- Anlage I: Verlangen und Ergänzungsverlangen der Garbe Holding GmbH & Co. KG gemäß § 327a Abs. 1 S 1 AktG
- Anlage II: Gewährleistungserklärung der Bethmann Bank gemäß § 327b Abs. 3 AktG
- Anlage III: Bewertungsgutachten des Wirtschaftsprüfers Ulrich Sommer vom 13.11.2017 zum Unternehmenswert der 1st RED AG zur Ermittlung der angemessenen Barabfindung iSv § 327b Abs. 1 S 1 AktG
- Anlage IV: Beschluss des Landgerichts Hamburg vom 28. September 2017 betreffend die Bestellung von 28. September 2017 als sachverständiger Prüfer gemäß § 327c Abs. 2 S 3 AktG

I. Einleitung

Gemäß § 327a Abs. 1 Aktgesetz („AktG“) kann die Hauptversammlung einer Aktiengesellschaft auf Verlangen eines Aktionärs, dem Aktien der Gesellschaft in Höhe von 95 von Hundert des Grundkapitals gehören („Hauptaktionärin“), die Übertragung der Aktien der übrigen Aktionäre („Minderheitsaktionäre“) auf die Hauptaktionärin gegen Gewährleistung einer angemessenen Barabfindung beschließen (sogenannter Squeeze-out).

Die Garbe Holding GmbH & Co. KG mit Sitz in Hamburg („Garbe Holding“), geschäftsansässig Caffamacherreihe 8, 20355 Hamburg, hält derzeit 19.435.416 von 20.000.000 nennwertloser Stückaktien, somit 97,18 % der Aktien, der 1st RED AG, Hamburg („1st RED AG“). Damit gehören der Garbe Holding mehr als 95 % der Aktien der 1st RED AG, so dass sie Hauptaktionärin im Sinne des § 327a ff. AktG ist.

Die Garbe Holding hat sich entschlossen, einen Squeeze-out durchzuführen. Hierzu hat die Geschäftsführung der Garbe Holding mit Schreiben vom 21.07.2017 sowie dem Ergänzungsverlangen vom 21.12.2017 vom Vorstand der 1st RED AG gemäß § 327a Abs. 1 AktG förmlich verlangt, in der nächsten ordentlichen Hauptversammlung einen Beschluss der Hauptversammlung über die Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre auf die Garbe Holding GmbH & Co. KG gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung herbeizuführen und hat die Barabfindung für die Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre der 1st RED AG auf Euro 0,56 festgelegt.

Der Beschlusstextentwurf ist in Ziffer VI Nr. 4 nachzulesen. Den Hauptversammlungsbeschluss zur Übertragung der der Aktien auf die Garbe Holding gegen Gewährung einer angemessenen Abfindung wird die nächste ordentliche Hauptversammlung der 1st RED AG fassen.

Die Höhe der angemessenen Barabfindung hat die Garbe Holding auf der Grundlage einer gutachterlichen Stellungnahme zum Unternehmenswert der 1st RED AG Gruppe, Hamburg, des Dipl. Kaufmann Ulrich Sommer, Wirtschaftsprüfer, Hamburg („Ulrich Sommer“), vom 13. November 2017 festgelegt. Die gutachterliche Stellungnahme ist diesem Übertragungsbericht als Anlage III. beigefügt.

Die Angemessenheit der Barabfindung wird von der Cordes + Partner GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, („Angemessenheitsprüfer“), geprüft, die das Landgericht Hamburg (Az. 403 HKO 110/17) mit dem als Anlage IV beigefügten Beschluss vom 28. September 2017 zur Prüferin der Angemessenheit der Barabfindung bestellt hat.

Die Garbe Holding wird dem Vorstand der 1st RED AG eine Gewährleistungserklärung der Bethmann Bank AG für die Erfüllung der Verpflichtung der Garbe Holding vorlegen, den Minderheitsaktionären nach Eintragung des Übertragungsbeschlusses unverzüglich die festgelegte Barabfindung für die übergebenen Aktien zuzüglich etwaiger Zinsen gemäß § 327b Abs. 2 AktG zu zahlen.

Mit dem vorliegenden Bericht im Sinne des § 327c Abs. 2 Satz 1 AktG legt die Garbe Holding die Voraussetzungen für die Übertragung dar und erklärt und begründet die Angemessenheit der Barabfindung.

II. **Beschreibung der 1st RED AG**

1. **Sitz, Geschäftsjahr, Unternehmensgegenstand**

Die 1st RED AG hat ihren Sitz in Hamburg und ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Nummer HRB 73420 eingetragen. Das

Geschäftsjahr der Gesellschaft und ihrer vier konsolidierten Tochtergesellschaften entspricht dem Kalenderjahr. Die Tochtergesellschaften halten Minderheitsanteile an den sechs aktiven Immobilien-Personengesellschaften.

Der Gegenstand des Unternehmens ist

(1) der Erwerb, die Verwaltung, Strukturierung und Optimierung von in- und ausländischen mittelbaren und unmittelbarem Immobilienbesitz, vorzugsweise von Immobilien gewerblicher Nutzung;

(2) der Erwerb, die Verwaltung, Strukturierung und Optimierung von Beteiligungen an in- und ausländischen Personen- und Kapitalgesellschaften einschließlich börsennotierter Aktiengesellschaften, insbesondere solcher Gesellschaften, die die Immobilienentwicklung, -verwaltung oder -konzeption zum Gegenstand haben;

(3) die Verwaltung und die Verwertung von Vermögensgegenständen, insbesondere von Anlagegütern. Tätigkeiten der Gesellschaft, die einer besonderen behördlichen Erlaubnis bedürfen, sind bis zur etwaigen Erteilung einer solchen Erlaubnis ausgeschlossen.

2. Kapital, Aktionäre

Das Grundkapital der 1st RED AG beträgt EUR 20.000.000 und ist in 20.000.000 auf den Inhaber lautende Stammstückaktien ohne Nennwert eingeteilt. Die Aktie der 1st RED AG ist im Börsensegment „open market“ gelistet. Die Aktien werden unter dem Kürzel „SXL“ und unter den Wertpapierkennnummern 605500 und A0LD3W sowie unter den ISIN DE0006055007 und DE000A0LD3W5 geführt.

Die Garbe Holding hält nach eigenen Auskünften 97,18 % aller Aktien der 1st RED AG. Die übrigen 2,82 % der Aktien befinden sich im Streubesitz.

Für die Beschreibung des Hauptaktionärs wird auf den Abschnitt III. verwiesen.

3. Organe

Der Vorstand der 1st RED AG ist zur Zeit mit einem Vorstandsmitglied besetzt, Herrn Alexander Garbe. Er ist einzelvertretungsberechtigt, mit der Befugnis, im Namen der Gesellschaft mit sich als Vertreter eines Dritten Geschäfte abzuschließen.

Laut § 7 Absatz 1 der Satzung der 1st RED AG besteht der Vorstand aus einer oder mehreren Personen. Ist nur ein Vorstandsmitglied

bestellt, vertritt es die Gesellschaft allein, § 9 Abs. 1 der Satzung. Zur Einzelvertretung kann gemäß § 9 Abs. 2+3 der Satzung ermächtigt werden bzw. die Befugnis eingeräumt werden, wie vorliegend geschehen.

Dem Aufsichtsrat gehören an:

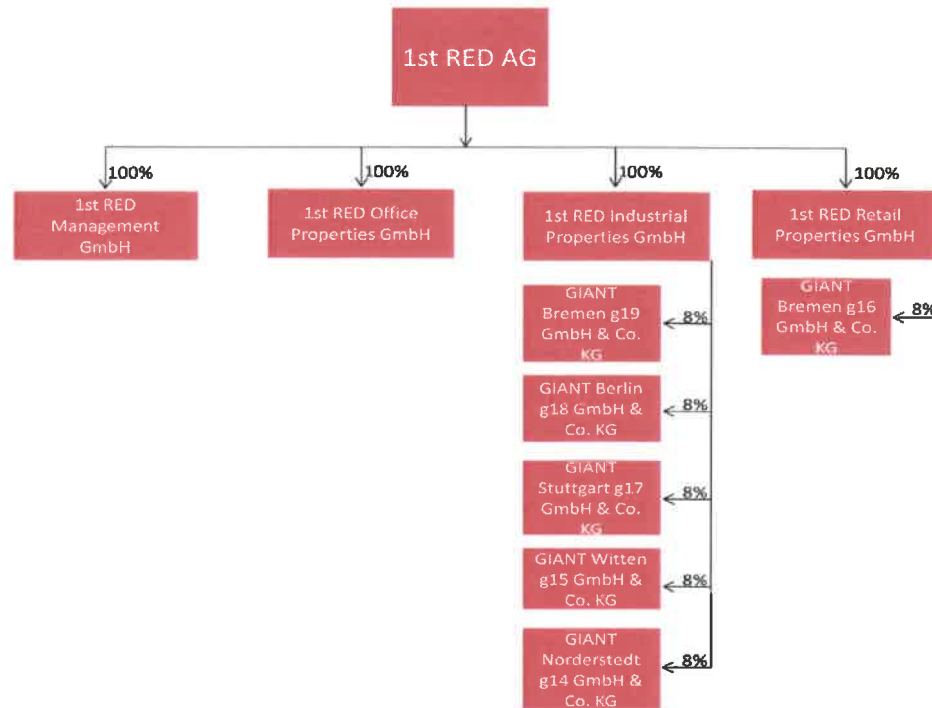
Herr Bernhard Garbe, Dipl. Kaufmann, Hamburg,

Christopher Garbe, Bachelor Management System Science, Hamburg,

Günter vom Ende, Kaufmann.

4. Konzernstruktur

Die Tochtergesellschaften halten Minderheitsanteile an den sechs aktiven Immobilien-Personengesellschaften und werden von der 1st RED AG geführt.



5. Geschäftstätigkeit und geschäftliche Entwicklung

Es steht die Verwaltung eigenen Vermögens im Mittelpunkt, insbesondere die Sicherstellung der vertragskonformen Abwicklung des Anteilsübertragungsvertrages einschließlich des Vendor-Loan-Agreements sowie die Entwicklung der Minderheitsbeteiligungen an den Immobiliengesellschaften werden für die Gesellschaft von vorrangiger Bedeutung sein.

6. Mitarbeiter

Die 1st RED AG beschäftigt derzeit nur ein Vorstandsmitglied.

III. Beschreibung des Hauptaktionärs

1. Sitz, Geschäftsjahr, Unternehmensgegenstand

Die Garbe Holding GmbH & Co. KG hat ihren Sitz in Hamburg und ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Nummer HRA 102885 eingetragen. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

Der Gegenstand des Unternehmens ist

(1) die Verwaltung, Strukturierung und Optimierung von Beteiligungen an in- und ausländischen Personen- und Kapitalgesellschaften einschließlich börsennotierter Aktiengesellschaften, insbesondere solcher Gesellschaften,

die die Immobilienentwicklung, -verwaltung oder –konzeption zum Gegenstand haben;

(2) die Verwaltung und die Verwertung von Vermögensgegenständen, insbesondere von Anlagegütern. Tätigkeiten der Gesellschaft, die einer besonderen behördlichen Erlaubnis bedürfen, sind bis zur etwaigen Erteilung einer solchen Erlaubnis ausgeschlossen.

2. Kapital

Die Kommanditeinlage der Garbe Holding GmbH & Co. KG beträgt EUR 30.000.000,--.

3. Organe

Die Geschäftsführung der Garbe Holding GmbH & Co. KG erfolgt durch die persönlich haftende Gesellschafterin Garbe GmbH, Hamburg. Die Garbe GmbH hat ein gezeichnetes Stammkapital von TEUR 100 und wird vertreten durch ihre Geschäftsführer:

Herrn Alexander Garbe, Bachelor Management System Science, Hamburg,
Herrn Christopher Garbe, Bachelor Management System Science,
Hamburg.

Die Geschäftsführer sind einzelvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

4. Konzernstruktur

Die Garbe Holding GmbH & Co. KG nimmt Leitungsaufgaben als Holdinggesellschaft an den 25 Beteiligungen einschließlich der Verwaltungsaufgaben wahr.

5. Geschäftstätigkeit und geschäftliche Entwicklung

Die Garbe Holding (Garbe Gruppe) erfüllt die Holdingaufgaben für die Beteiligungen.

IV. Hintergründe des Ausschlusses der Minderheitsaktionäre

Das Aktiengesetz schreibt keine sachliche Rechtfertigung für die Durchführung eines Squeeze-outs vor. Die Garbe Holding stellt hier dennoch im Folgenden die wesentlichen Aspekte zusammen.

1. Erhöhte Flexibilität

Mit dem Ausschluss der Minderheitsaktionäre gewinnt die 1st RED AG an Flexibilität. So fällt die fristgebundene und zeitaufwändige Vorbereitung, wie sie bei Publikumshauptversammlungen notwendig ist, weg. Beschlüsse können schneller gefasst werden. Die im Interesse der Minderheitsaktionäre gesetzlich vorgeschriebenen Einberufungs-fristen und Informationspflichten müssen bei einem Alleingesellschafter nicht mehr eingehalten werden. Damit ist es der Gesellschaft möglich, auf Änderungen der wirtschaftlichen

Rahmenbedingungen kurzfristig und flexibel reagieren zu können, sowie auf Änderungen der Marktverhältnisse oder der sonstigen Rahmenbedingungen mit der erforderlichen Schnelligkeit zu reagieren. Die Umsetzung von Strukturmassnahmen innerhalb des Konzernverbundes wird erleichtert.

2. **Einsparung**

Durch den Ausschluss der Minderheitsaktionäre ergeben sich für die 1st RED AG Kostenvorteile. Dadurch können die Kosten für eine Vorbereitung, Einberufung und Durchführung der jährlichen ordentlichen Hauptversammlung fast vollständig eingespart werden. Dazu gehören die Kosten für die Einladung der Aktionäre, für den Versand der Hauptversammlungsunterlagen, sonstige Beratungs- und Versandkosten im Zusammenhang mit der Einberufung, zudem auch die Saalmietkosten und Rechtsberatungskosten im Zusammenhang mit einer Hauptversammlungseinladung, der Aufbereitung der Informationen für Aktionärsfragen und der Erstellung von Berichten an die Hauptversammlung.

3. **Erhöhte Transaktionssicherheit**

Zudem ergibt sich für die 1st RED AG eine höhere Transaktionssicherheit aus dem Ausschluss der Minderheitsaktionäre. Mögliche Verzögerungen bei Struktur- und Kapitalmassnahmen, etwa durch unbegründete Anfechtungs- bzw. Nichtigkeitsklagen, sind zukünftig ausgeschlossen. Auch entfällt der mit solchen gerichtlichen Auseinandersetzungen verbundene Aufwand.

4. **Wegfall der Börsenzulassung (Delisting)**

In Folge der Übertragung der 1st RED AG-Aktien der Minderheitsaktionäre auf die Hauptaktionärin wird ein Börsenhandel der 1st RED AG Aktien nicht mehr stattfinden. Die Garbe Holding geht

daher davon aus, dass die 1st RED AG anregen wird, den Handel der 1st RED AG Aktien einzustellen und bei den jeweiligen Börsen beantragen wird, die Zulassung zu widerrufen, sofern der Widerruf der Zulassung nicht von Amts wegen erfolgt. Durch die Einstellung der Notierung an den deutschen Börsen verringern sich die Anforderungen an die Regelpublizität erheblich. Die Kosten hierfür sind einzusparen, zumal der für die Aufrechterhaltung des Börsenhandels erforderliche Aufwand aufgrund des geringen Streubesitzes und der damit verbundenen geringen Liquidität der 1st RED AG Aktien in keinem angemessenen Verhältnis zu den Vorteilen eines Börsenhandels stand.

V. **Voraussetzungen für den Ausschluss der Minderheitsaktionäre**

Der Ausschluss von Minderheitsaktionären ist gesetzlich in § 327a Abs. 1 Satz 1 AktG geregelt. Danach kann die Hauptversammlung einer Aktiengesellschaft auf Verlangen eines Aktionärs, dem Aktien der Gesellschaft in Höhe von 95 vom Hundert des Grundkapitals gehören, die Übertragung der Aktien der übrigen Aktionäre auf die Hauptaktionärin gegen Gewährung einer angemessenen Abfindung beschließen. Gemäß § 327b Abs. 1 Satz 1 AktG legt die Hauptaktionärin die Höhe der Barabfindung fest. Die Barabfindung muss dabei die Verhältnisse der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Beschlussfassung ihrer Hauptversammlung über den Ausschluss der Minderheitsaktionäre („Stichtag“) berücksichtigen. Die Angemessenheit der

Abfindung ist gemäß § 327c Abs. 2 Satz 2 AktG von einem gerichtlich bestellten sachverständigen Prüfer zu prüfen.

Des Weiteren ist die Hauptaktionärin gemäß § 327b Abs. 3 AktG verpflichtet, vor Einberufung der Hauptversammlung dem Vorstand die Erklärung eines im Geltungsbereich des Aktiengesetzes zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts zu übermitteln, durch die das Kreditinstitut die Gewährleistung für die Erfüllung der Verpflichtung der Hauptaktionärin übernimmt, den Minderheitsaktionären nach Eintragung des Übertragungsbeschlusses unverzüglich die festgelegte Barabfindung für die übergebenen Aktien zu zahlen.

1. Beteiligungshöhe

Die Garbe Holding hält im Zeitpunkt des Unterzeichnens dieses Berichtes unmittelbar 19.435.416 Aktien der 1st RED AG. Das Grundkapital der 1st RED AG beträgt EUR 20.000.000,00 und ist eingeteilt in 20.000.000 Stammstückaktien ohne Nennwert. Die von der Garbe Holding gehaltenen Aktien entsprechen einem Anteil von rund 97,18% am Grundkapital der 1st RED AG. Damit gehören der Garbe Holding im Ergebnis Aktien der 1st RED AG mehr als 95 % des Grundkapitals der 1st RED AG, so dass sie Hauptaktionärin gemäß § 327a Abs. 1 Satz 1 AktG ist.

2. Verlangen der Garbe Holding GmbH & Co. KG gemäß § 327a Abs. 1 S 1 AktG

Die Geschäftsführung der Garbe Holding hat mit Schreiben vom 21.07.2017 und dem Ergänzungsverlangen vom 21.12.2017 gemäß § 327a Abs. 1 Satz 1 AktG vom Vorstand der 1st RED AG verlangt, dass die nächste ordentliche Hauptversammlung darüber beschließen soll, dass die von den Minderheitsaktionären gehaltenen Aktien auf die Hauptaktionärin gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung übertragen werden. Die Hauptaktionärin hat die angemessene Barabfindung je Aktie auf Euro 0,56 festgelegt.

3. Festlegung und Prüfung der Barabfindung

Die Höhe der Barabfindung hat die Garbe Holding gemäß § 327b Abs. 1 Satz 1 AktG unter Berücksichtigung der Verhältnisse der Gesellschaft im Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung auf Euro 0,56 je Stückstammaktie der 1st RED AG festgelegt. Bei der Ermittlung der angemessenen Barabfindung wurde die Garbe Holding vom Gutachter Ulrich Sommer unterstützt. Herr Ulrich Sommer hat nach anerkannten Grundsätzen vom 13.11.2017 einen Unternehmenswert in Höhe von Euro 11,12 Millionen ermittelt. Bei 20.000.000 Stammstückaktien entspricht dieses einem Unternehmenswert je Stammstückaktie von Euro 0,5561. Einzelheiten und die weiteren Erläuterungen zur Durchführung und den Ergebnissen der Unternehmensbewertung sind in Ziffer VIII. und dem als Anlage III. beigefügten Gutachten zur Unternehmensbewertung zu entnehmen.

Die Garbe Holding hat sich entschieden, die Barabfindung höher festzulegen, um etwaigen tatsächlichen Unsicherheiten und zeitlichen Veränderungen Rechnung zu tragen. Dadurch möchte die Garbe Holding eine rechtliche Auseinandersetzung über die Höhe der angemessenen Barabfindung möglichst vermeiden. Aus diesem Grund hat die Garbe Holding die angemessene Barabfindung mit Euro 0,56 je Stammstückaktie der 1st RED AG festgelegt.

4. Gewährleistung eines Kreditinstituts gemäß § 327b Abs. 3 AktG

Die Garbe Holding wird dem Vorstand der 1st RED AG die gemäß § 327b Abs. 3 AktG erforderliche Gewährleistungserklärung eines im Geltungsbereiches des Aktiengesetzes zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts rechtzeitig vor der Einberufung der Hauptversammlung übermitteln. Darin übernimmt die Bethmann Bank AG gegenüber jedem Minderheitsaktionär unbeding und unwiderruflich die Gewährleistung für die Erfüllung der Verpflichtung der Garbe Holding im Sinne des § 327b Abs. 3 AktG, nach Eintragung des Übertragungsbeschlusses in das Handelsregister der 1st RED AG den Minderheitsaktionären unverzüglich die festgelegte Barabfindung für die übergegangenen Aktien zu zahlen. Die Gewährleistungserklärung begründet einen unmittelbaren Anspruch jedes Minderheitsaktionärs gegen die Bethmann Bank AG auf Zahlung der Barabfindung.

5. Übertragungsbeschluss der Hauptversammlung der 1st RED AG

Die ordentliche Hauptversammlung der 1st RED AG wird über die Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre auf den Hauptaktionär eine Beschluss fassen. Dazu nachfolgend unter Ziffer VI. Abs. 4.

6. Eintragung in das Handelsregister

Nachdem die Hauptversammlung der 1st RED AG die Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre auf die Garbe Holding beschlossen hat, wird der Vorstand der 1st RED AG den Übertragungsbeschluss zur Eintragung in das Handelsregister anmelden. Mit der Eintragung des Übertragungsbeschlusses im Handelsregister wird der Squeeze-out der Minderheitsaktionäre wirksam (Einzelheiten in nachfolgenden Abschnitt VI.)

VI. Ablauf des Ausschlusses der Minderheitsaktionäre

1. Festlegung der Barabfindung

Der Hauptaktionär hat die angemessene Barabfindung auf Euro 0,56 je Aktie festgelegt.

2. Prüfung und Bestätigung der Angemessenheit der Barabfindung durch sachverständige Prüfer

Die Angemessenheit der Barabfindung wird von der Cordes + Partner GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, („Angemessenheitsprüfer“), geprüft, die das Landgericht Hamburg (Az. 403 HKO 110/17) mit dem als Anlage IV beigefügten Beschluss vom 28. September 2017 zur Prüferin der Angemessenheit der Barabfindung bestellt hat.

Die sachverständige Prüferin hat im Gutachten bestätigt: „Nach unseren Feststellungen ist aus den dargelegten Gründen die von dem Hauptaktionär festgelegte Barabfindung für die Minderheitsaktionäre der 1st RED AG, Hamburg, in Höhe von EUR 0,56 je Stückaktie angemessen.“

3. Einberufung der Hauptversammlung

Die 1st RED AG wird aufgrund des Verlangens des Hauptaktionärs eine ordentliche Hauptversammlung einberufen (siehe auch V. Nr.2).

4. Übertragungsbeschluss der Hauptversammlung

Gemäß § 327 a Abs. 1 S. 1 AktG hat der Großaktionär das Verlangen an den Vorstand der 1st RED AG gerichtet, folgenden Tagesordnungspunkt auf die Tagesordnung der nächsten ordentlichen Hauptversammlung zu setzen:

„Beschlussfassung über die Übertragung der Aktien der übrigen Aktionäre der 1st RED AG (Minderheitsaktionäre) auf die Garbe Holding GmbH & Co. KG gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung gemäß §§ 327 a ff. AktG.“

Insoweit wurde darum gebeten, dass Vorstand und Aufsichtsrat der 1st RED AG der Hauptversammlung der 1st RED AG vorschlagen, unter diesem Tagesordnungspunkt darüber Beschluss zu fassen, dass die Aktien der übrigen Aktionäre der 1st RED AG (Minderheitsaktionäre) gemäß dem Verfahren zum Ausschluss von Minderheitsaktionären nach §§ 327 a ff. AktG gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung auf die Garbe Holding GmbH & Co. KG übertragen werden. Die Höhe der angemessenen Barabfindung je Aktie sei auf Euro 0,56 festzulegen.

Das von dem Großaktionär übermittelte Verlangen wird der Hauptversammlung der kommenden Hauptversammlung vorgelegt. Der Entwurf für den von Vorstand und Aufsichtsrat vorgeschlagenen Hauptversammlungsbeschluss lautet wie folgt:

„Die auf den Inhaber lautenden Stückaktien der übrigen Aktionäre der 1st RED AG (Minderheitsaktionäre) werden gemäß dem Verfahren zum Ausschluss von Minderheitsaktionären gemäß §§ 327a ff. AktG auf die Garbe Holding GmbH & Co. KG mit Sitz in Hamburg als Hauptaktionär der 1st RED AG übertragen. Die Übertragung erfolgt gegen Gewährung einer Barabfindung durch die Garbe Holding GmbH & Co. KG. Die Barabfindung beträgt 0,56 EUR je auf den Inhaber lautende Stückaktie der 1st RED AG.“

Der Beschluss der Hauptversammlung über die Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre auf den Hauptaktionär Garbe Holding wird mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Jede Aktie gewährt eine Stimme. Der Hauptaktionär ist berechtigt, an der Beschlussfassung mitzuwirken; nach den Bestimmungen des Aktiengesetzes besteht kein Stimmverbot.

5. Anmeldung des Übertragungsbeschlusses zur Eintragung in das Handelsregister

Nachdem die Hauptversammlung der 1st RED AG die Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre auf die Garbe Holding beschlossen hat, wird der Vorstand der 1st RED AG den Übertragungsbeschluss zur Eintragung in das Handelsregister anmelden.

6. Übertragung der Aktien auf den Hauptaktionär mit Eintragung des Übertragungsbeschlusses in das Handelsregister

Gemäß §§ 327e Abs. 3 Satz 1 AktG gehen mit der Eintragung des Übertragungsbeschlusses in das Handelsregister alle Aktien der Minderheitsaktionäre auf die Hauptaktionärin über. Der Eigentumsübergang ist folglich nicht von einem besonderen Übertragungsakt abhängig. Der Erwerb durch die Hauptaktionärin erfolgt vielmehr kraft Gesetzes. Die Minderheitsaktionäre verlieren ab diesem Zeitpunkt ihre Aktionärsstellung. Sie erhalten gleichzeitig den Anspruch auf Auszahlung der angemessenen Barabfindung gegenüber der Garbe Holding.

7. Zahlung der Barabfindung

Die Bethmann Bank AG führt die Zahlung durch. Die Zahlung der Barabfindung erfolgt unverzüglich nach Eintragung des Übertragungsbeschlusses in das Handelsregister der 1st RED AG durch Überweisung auf das Konto des jeweiligen Aktionärs bei der Depotführenden Bank Zug-um-Zug gegen Ausbuchung der Aktien durch die Clearstream Banking AG Frankfurt (siehe VII: Nr. 1).

VII. Auswirkungen des Ausschlusses der Minderheitsaktionäre

1. Gesellschaftsrechtliche Auswirkungen

Nach der Beschlussfassung in der Hauptversammlung hat der Vorstand der 1st RED AG gemäß § 327e Abs.1 Satz 1 AktG den Übertragungsbeschluss zur Eintragung in das Handelsregister der 1st RED AG anzumelden.

Gemäß § 327e Abs. 3 Satz 1 AktG gehen mit der Eintragung des Übertragungsbeschlusses in das Handelsregister alle Aktien der Minderheitsaktionäre auf die Hauptaktionärin über. Der Eigentumsübergang ist folglich nicht von einem besonderen Übertragungsakt abhängig. Der Erwerb durch die Hauptaktionärin erfolgt vielmehr kraft Gesetzes. Die Minderheitsaktionäre verlieren ab diesem Zeitpunkt ihre Aktionärsstellung. Sie erhalten gleichzeitig den Anspruch auf Auszahlung der angemessenen Barabfindung gegenüber der Garbe Holding. Die Auszahlung der von der Hauptaktionärin festgelegten Barabfindung wird durch die Gewährleistungserklärung der Bethmann Bank AG sichergestellt. Gemäß § 327e Abs.2 AktG ist die Barabfindung von der Bekanntmachung der Eintragung des Übertragungsbeschlusses in das Handelsregister an mit jährlich 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszins nach § 247 des BGB zu verzinsen. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen.

Die Bekanntmachung der Eintragung des Übertragungsbeschlusses erfolgt gemäß § 10 HGB. Die Bekanntmachung des Registergerichts können unter www.handelsregisterbekanntmachungen.de eingesehen werden.

Die Bethmann Bank AG wurde von der Garbe Holding mit der Abwicklung der Barabfindungszahlung beauftragt. Die Zahlung der Barabfindung erfolgt unverzüglich nach Eintragung des Übertragungsbeschlusses in das Handelsregister der 1st RED AG durch Überweisung auf das Konto des jeweiligen Aktionärs bei der Depotführenden Bank Zug-um-Zug gegen Ausbuchung der Aktien durch die Clearstream Banking AG Frankfurt. Eines Tätigwerdens der Aktionäre bedarf es grundsätzlich nicht. Die Abwicklung der Barabfindung erfolgt für die Aktionäre der 1st RED AG provisions- und spesenfrei. Nach der Eintragung des Übertragungsbeschlusses werden den Aktionären weitere Einzelheiten zur Abwicklung gesondert bekanntgegeben.

2. Steuerliche Auswirkungen für die Aktionäre in Deutschland

Nachfolgend werden die wesentlichen deutschen Besteuerungsgrundsätze, im Zusammenhang mit dem Übergang der Aktien auf die Hauptaktionärin für Minderheitsaktionäre relevant sein können, kurz zusammengefasst. Grundlage hierfür ist das zum Datum der Unterzeichnung dieses Übertragungsberichts geltende deutsche Steuerrecht. Die Rechtslage kann sich gegebenenfalls auch rückwirkend ändern. Es werden nur die steuerlichen Auswirkungen für in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige Aktionäre dargestellt. Die steuerlichen Folgen für in Deutschland nicht unbeschränkt steuerpflichtige Aktionäre der 1st RED AG werden nicht erläutert, da hier teilweise besondere Vorschriften einschlägig und zu berücksichtigen wären. Dieses gilt auch für ausländische Aktionäre. Die Darstellung behandelt nur wesentliche Aspekte und deckt nicht alle Sonderregelungen ab. Eine Gewährleistung der Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Darstellung wird nicht übernommen. Es wird in jedem Fall die Einschaltung eines steuerlichen Beraters empfohlen, da nur er den Einzelfall angemessen berücksichtigen kann.

Die Übertragung der 1st RED AG Aktien stellt steuerlich eine Veräußerung dar. Ein Veräußerungsgewinn entsteht, wenn die Barabfindung von Euro 0,56 in steuerlichem Buchwert bei dem jeweiligen Aktionär umsteigt. Liegt die festgesetzte Barabfindung darunter, entsteht ein Veräußerungsverlust. Ob diese Auswirkungen auf die steuerpflichtigen Einkünfte hat, hängt von der Zuordnung in das Vermögen des Aktionärs ab.

Veräußerungsgewinne aus der Übertragung von Aktien können der Abgeltungssteuer in der Höhe von 25 % des Veräußerungsgewinns unterliegen und einem hierauf zu erlegenden Solidaritätszuschlag in Höhe von zusätzlichen 5,5 % auf die Abgeltungssteuer, sodass die Steuerbelastung insgesamt 26,275 % betragen kann.

3. Steuerliche Auswirkungen für die ausländischen Aktionäre

Die steuerlichen Auswirkungen von ausländischen Aktionären unterliegen gegebenenfalls dem anzuwendenden Landesrecht. Für diese Einzelheiten und in Sonderfällen sollte ein steuerlicher Berater konsultiert werden, da nur er den Einzelfall angemessen berücksichtigen kann.

VIII. Erläuterung und Begründung der Angemessenheit der Barabfindung

Die Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre erfolgt gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung. Die Garbe Holding hat als angemessene Barabfindung gemäß §§327a ff. Aktiengesetz einen Betrag von Euro 0,56 je Stammstückaktie festgelegt.

1. Wirtschaftliche Grundlagen

Als Grundlage zur Feststellung der Höhe der Barabfindung hat die Hauptaktionärin Herrn Ulrich Sommer beauftragt, den anteiligen objektivierten Unternehmenswert der 1st RED AG Gruppe zum 30. September 2017 zu ermitteln. Herr Ulrich Sommer hat die Bewertung nach den Grundsätzen der Ertragswert-Methode unter Berücksichtigung der Grundsätze zur Durchführung von Unternehmensbewertungen des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. („IDW S 1 i.d.F. 2008“) ermittelt. Nach der Ertragswert-Methode stellt der Unternehmenswert den diskontierten Betrag der zukünftigen Einzahlungsüberschüsse eines Unternehmens dar, die für Ausschüttungen an Anteilseigner zur Verfügung stehen.

2. Bewertungsgrundsätze und –methoden

Seine Ergebnisse hat Herr Ulrich Sommer in der gutachtlichen Stellungnahme vom 13. November 2017 zum Unternehmenswert der 1st RED AG Gruppe zum 30. September 2017 (Anlage III) dargelegt.

Die Garbe Holding macht sich die Ausführungen und das Ergebnis der gutachtlichen Stellungnahme von Herrn Ulrich Sommer zur Ermittlung der Höhe der angemessenen Barabfindung inhaltlich vollständig zu eigen.

Grundlage der Unternehmensbewertung durch Ulrich Sommer ist in Grundsätzen des IDW S 1 folgend eine Bewertung der 1st RED AG Gruppe nach dem Ertragswert-Verfahren. Das Ertragswert-Verfahren ist das in Deutschland gängigste und von der Rechtsprechung anerkannte

Verfahren zur Bestimmung des Unternehmenswertes. Der objektivierte Unternehmenswert stellt einen typisierten und intersubjektiv nachprüfaren Zukunftserfolgswert aus der Sicht eines im Inland unbeschränkt steuerpflichtigen Anteilseigners bei Fortführung des Unternehmens dar. Der Wert eines Unternehmens bestimmt sich unter der Voraussetzung der Verfolgung ausschließlich finanzieller Nettozuflüsse an den Anteilseigner. Die Bewertung der 1st RED AG Gruppe basiert auf der Planung des Vorstandes für die Jahre 2017-2022 und auf den konsolidierten Budgetplanungen.

3. Ermittlung des Unternehmenswerts der 1st RED AG

a.) Grundsätzlich erfordert die Unternehmensbewertung eine Phasenbetrachtung. Für die erste Phase standen mit Detailplanungen des zu bewertenden Unternehmens zur Verfügung, während für die Entwicklungen der nachfolgenden zweiten Phase eine pauschale Fortschreibung der Detailplanungen erfolgt ist. Die Analyse der historischen Unternehmensdaten bildet die Ausgangslage für die Prognose der zukünftigen Entwicklungen und die Vornahme von Plausibilitätsüberlegungen.

Im vorliegenden Bewertungsfall beinhaltet die erste Phase die Geschäftsjahre 2017 bis 2028. Üblicherweise beträgt die erste Phase zwischen drei und fünf Jahre. Die Verlängerung der ersten Phase wurde notwendig, um den jährlichen planmäßigen Tilgungsleistungen auf die Kaufpreisforderung gegen die HAIB, die nach dem Tilgungsplan spätestens 2028 auslaufen, Rechnung zu tragen. Für die zweite Phase, d.h. die Geschäftsjahre ab 2029, wurde das Budget für das Geschäftsjahr 2028 als nachhaltig erzielbar unterstellt.

b.) Durch den Verkauf von 92 % der Kommanditanteile an den Objektgesellschaften hat sich die wirtschaftliche Grundlage der 1st RED AG Gruppe wesentlich geändert. Da dadurch die Vergleichbarkeit zu den Gewinn- und Verlustrechnungen der Vorjahre stark eingeschränkt ist, wurde auf eine Vergangenheitsanalyse der Ertragslage der 1st RED AG Gruppe verzichtet.

Für die Geschäftsjahre 2017 bis 2028 hat die 1st RED AG nach ihren Zukunftserwartungen die im Bericht abgedruckten konsolidierten Budgetplanungen auf HGB-Basis erstellt.

Die Beteiligungserträge ergeben sich aus detaillierten Ergebnisplanungen der Objektgesellschaften, die von mir nicht plausibilisiert wurden. Die Schwankungen in den Beteiligungserträgen resultiert hauptsächlich aus Mieterwechseln, Leerstandsphasen, Kosten für die Neuvermietung in Form von mietfreien Zeiten und

Maklercourtage sowie Instandhaltungsaufwendungen oder höheren Abschreibungen aus zu aktivierenden Baumaßnahmen.

Der Rückgang des Personalaufwands basiert auf der Annahme, dass die Vorstandsbezüge ab April 2018 auf monatlich TEUR 5 abgesenkt werden. Die Rückführung der sonstigen Aufwendungen ist auf geringere Aufwendungen für Prüfung und für Beratung zurückzuführen.

Die sinkenden Zinserträge ergeben sich aus den planmäßigen Tilgungsleistungen auf die langfristig zu tilgende Kaufpreisforderung gegen die HAIB.

c.) Da sich die Geschäftstätigkeit der 1st RED AG Gruppe nach dem Verkauf von 92 % der Kommanditanteile der Objektgesellschaften auf die Verwaltung der Minderheitsbeteiligungen erstreckt, war eine Investitionsplanung für die zukünftigen Perioden entbehrlich. Für die aus der Kaufpreisforderung bzw. aus dem werthaltigen Darlehensanteil der Garbe Holding GmbH & Co. KG an die 1st RED AG zurückfließenden Finanzmittel bestehen derzeit keine konkreten Reinvestitionspläne.

d.) Ausgangspunkt für die Bestimmung der Nettozinsposition ist die Eigen- und Fremdkapitalstruktur zum Bewertungsstichtag und ihre kontinuierliche Entwicklung über die Planungsperioden bis Ende 2028.

Ausgehend vom erwarteten Bestand des Eigen- und Fremdkapitals zum 31. Dezember 2016 ergeben sich aus den auf der Grundlage der

Unternehmensplanungen entwickelten Cash-flow-Planungs-rechnungen unter Berücksichtigung der unterstellten Vollausschüttungsannahme Netto-Finanzmittelüberschüsse, die – abgesehen von den Zuflüssen aus Darlehenstilgungen auf das Kaufpreisdarlehen sowie aus dem Darlehen an die Mehrheitsgesellschafterin, der Garbe Holding GmbH und Co. KG – jährlich nicht verzinst werden.

e.) Ertragssteuern sind bei der Ermittlung des Unternehmenswertes zu berücksichtigen, da sie für das Unternehmen einen Kostenfaktor darstellen und Definitivsteuercharakter tragen. Dies gilt für die Gewerbesteuer und ebenso für die Körperschaftsteuer. Für die Neuberechnung der Ertragssteuern wurde unterstellt, dass die Steuersätze für Gewerbe – und Körperschaftsteuer sowie für den Solidaritätszuschlag über die gesamte Planungsperiode konstant bleiben und den heute gültigen Sätzen entsprechen.

Grundbesitzverwaltende Immobiliengesellschaften können auf Antrag die erweiterte Kürzung des § 9 Nr. 1 S.2 GewStG in Anspruch nehmen, so dass auf der Ebene der Grundstücksgesellschaften grundsätzlich keine Gewerbesteuer entsteht. Gewinnzuweisungen der

Grundstücksgesellschaften an die Zwischenholdinggesellschaften bzw. die 1st RED AG unterliegen aber nicht der Kürzungsvorschrift des § 9 Nr.2 GewStG, sodass die Gewerbesteuer auf die Beteiligungserträge auf der Ebene des Gesellschafters entsteht.

Hinsichtlich der steuerlichen Abzugsfähigkeit der Abwertung der Darlehensforderung sowie der aufgelaufenen Zinsen gegenüber der GARBE Holding GmbH & Co. KG wurden seitens der betroffenen Gesellschaften Rechtsmittel eingelegt. Somit kann über die Höhe der körperschaft- bzw. gewerbesteuerlichen Verlustvorträge bei der 1st RED AG derzeit keine abschließende Aussage getroffen werden. Für Zwecke der Unternehmensbewertung wurde somit angenommen, dass keine relevanten steuerlichen Verlustvorträge innerhalb der 1st RED AG Gruppe bestehen.

Seit dem 1. Januar 2009 unterliegen private Zinseinkünfte und Dividenden von Anteilen an Kapitalgesellschaften, die in Privatvermögen gehalten werden, einer 25%igen Abgeltungssteuer. Unter Berücksichtigung des Solidaritätszuschlages beträgt der effektive Steuersatz 26,4 %. Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören ab 2009 auch private Veräußerungsgewinne von Anteilen an Kapital-gesellschaften soweit die Anteile in Privatvermögen gehalten werden, keine wesentliche Beteiligung i.S.d. §17 EStG vorliegt und die Anteile nach dem 31. Dezember 2008 angeschafft wurden.

f.) Auf diese Weise hat Herr Ulrich Sommer einen Unternehmenswert je ausgegebener Aktie in Höhe von Euro 0,5561 ermittelt. Alternativ hat Ulrich Sommer überprüft inwieweit der Liquidationswert der 1st RED AG als relevant für die Ermittlung der Barabfindung anzusehen sein könnte. Nach seiner vorsichtigen Einschätzung liegt der Liquidationswert zum Bewertungsstichtag

unter dem nach der Ertragswert-Methode ermittelten Unternehmenswert, sodass auch der Liquidationswert ohne Relevanz für die Höhe der angemessenen Barabfindung bleibt.

IX. Zusammenfassung der Ergebnisse

Die Garbe Holding hat sich entschlossen, die Barabfindung der Minderheitsaktionäre auf den höheren Wert von Euro 0,56 je Aktie festzulegen. Die vorgesehene Barabfindung von Euro 0,56 je Aktie ist aus Sicht der Garbe Holding angemessen.

14. Februar 2018

Garbe Holding GmbH & Co. KG

-Christopher Garbe-