

# Diok One

## **Bericht des Vorstands an die Hauptversammlung zu Tagesordnungspunkt 6 über den Grund für den Ausschluss des Bezugsrechts gemäß § 186 Abs. 4 Satz 2 AktG und zur Begründung des vorgeschlagenen Ausgabebetrags**

### **I.**

Tagesordnungspunkt 6 der ordentlichen Hauptversammlung der Diok One AG („**Diok One**“ oder „**Gesellschaft**“) lautet wie folgt:

### **Beschlussfassung über die Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft im Wege einer Sachkapitalerhöhung unter Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der Aktionäre sowie entsprechende Änderung der Satzung**

### **II.**

Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft schlagen vor, wie folgt zu beschließen:

- a) Das derzeit im Handelsregister eingetragene Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von EUR 250.000,00, eingeteilt in 250.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von je EUR 1,00 wird im Wege einer Sachkapitalerhöhung um EUR 14.500.000,00 auf EUR 14.750.000,00 durch Ausgabe von 14.500.000 neuen, auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von je EUR 1,00 (die „**Neuen Aktien**“) gegen Sacheinlagen erhöht. Der Ausgabebetrag der Neuen Aktien beträgt EUR 1,00 je Stückaktie.
- b) Die Neuen Aktien sind ab dem 1. Januar 2021 gewinnberechtigt.
- c) Das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre der Gesellschaft ist ausgeschlossen. Die Neuen Aktien werden zum Zwecke des Erwerbs von 31.250 Geschäftsanteilen an der QMD Energie GmbH mit Sitz in Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 208872 B, Geschäftsanschrift: Holzhauser Straße 9, 13509 Berlin, mit einem Nennwert von je EUR 1,00, was einer Beteiligung in Höhe von 100 % am Stammkapital der QMD in Höhe von insgesamt EUR 31.250,00 entspricht, im Verhältnis von 464:1 ausgegeben. Das bedeutet, dass für einen eingebrachten Geschäftsanteil im Nennbetrag von je EUR 1,00 an der QMD 464 Neue Aktien ausgegeben werden.
- d) Zur Zeichnung der Neuen Aktien werden ausschließlich die Gesellschafter der QMD Energie GmbH zugelassen und zwar wie folgt:
  - Die Diok Capital GmbH mit Sitz in Köln, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter HRB 70259, Geschäftsanschrift: Kleingedankstraße 11a, 50677 Köln, wird

zugelassen zur Zeichnung von 4.350.464 Stück der Neuen Aktien gegen Einbringung von 9.376 Geschäftsanteilen im Nennbetrag von je EUR 1,00 an der QMD Energie GmbH,

- die D & D Capital GmbH mit Sitz in Mülheim an der Ruhr, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Duisburg unter HRB 33986, Geschäftsanschrift: Habichtweg 5, 45478 Mülheim an der Ruhr, wird zugelassen zur Zeichnung von 4.350.000 Stück der Neuen Aktien gegen Einbringung von 9.375 Geschäftsanteilen im Nennbetrag von je EUR 1,00 an der QMD Energie GmbH,
  - die Ruhrwert Investitionsgesellschaft mbH mit Sitz in Oberhausen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Duisburg unter HRB 29431, Geschäftsanschrift: Kellenbergstraße 27, 46145 Oberhausen wird zugelassen zur Zeichnung von 580.000 Stück der Neuen Aktien gegen Einbringung von 1.250 Geschäftsanteilen im Nennbetrag von je EUR 1,00 an der QMD Energie GmbH.
  - die Rock-Estate GmbH mit Sitz in Hanau, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hanau unter HRB 97238, Geschäftsanschrift: Steinheimer Vorstadt 70, 63456 Hanau, wird zugelassen zur Zeichnung von 579.536 Stück der Neuen Aktien gegen Einbringung von 1.249 Geschäftsanteilen im Nennbetrag von je EUR 1,00 an der QMD Energie GmbH,
  - die Wall Street MNS GmbH mit Sitz in Köln, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter HRB 80762, Geschäftsanschrift: Hansaring 33, 50670 Köln, wird zugelassen zur Zeichnung von 232.000 Stück der Neuen Aktien gegen Einbringung von 500 Geschäftsanteilen im Nennbetrag von je EUR 1,00 an der QMD Energie GmbH,
  - die FOX Opportunities GmbH mit Sitz in Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 168267, Geschäftsanschrift: Große Elbstraße 61, 22767 Hamburg, wird zugelassen zur Zeichnung von 2.900.000 Stück der Neuen Aktien gegen Einbringung von 6.250 Geschäftsanteilen im Nennbetrag von je EUR 1,00 an der QMD Energie GmbH,
  - Herr Florian Funken, wohnhaft in Pulheim, Geschäftsanschrift: Kleingedankstraße 11, 50677 Köln, wird zugelassen zur Zeichnung von 116.000 Stück der Neuen Aktien gegen Einbringung von 250 Geschäftsanteilen im Nennbetrag von je EUR 1,00 an der QMD Energie GmbH und
  - Herr Daniel Grosch, wohnhaft in Köln, Geschäftsanschrift: Kleingedankstraße 11a, 50677 Köln, wird zugelassen zur Zeichnung von 1.392.000 Stück der Neuen Aktien gegen Einbringung von 3.000 Geschäftsanteilen im Nennbetrag von je EUR 1,00 an der QMD Energie GmbH.
- e) Die Differenz zwischen dem Ausgabebetrag der Neuen Aktien und dem Einbringungswert der Sacheinlagengegenstände soll der Kapitalrücklage nach § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB (sog. schuldrechtliches Agio) zugewiesen werden.
- f) Der Vorstand ist berechtigt, die weiteren Einzelheiten der Durchführung der Sachkapitalerhöhung festzulegen.
- g) § 3 Abs. 1 der Satzung wird in Anpassung an die Kapitalerhöhung wie folgt neu gefasst:

*„Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 14.750.000,00 (in Worten: vierzehn Millionen siebenhundertfünfzigtausend Euro). Es ist eingeteilt in 14.750.000 (in Worten: vierzehn Millionen siebenhundertfünfzigtausend) auf den Inhaber lautende Stückaktien (Aktien ohne Nennbetrag).“*

- h) Der Beschluss über die Erhöhung des Grundkapitals im Wege der Sachkapitalerhöhung wird ungültig, wenn die Durchführung dieser Kapitalerhöhung nicht spätestens am 20. März 2022 im Handelsregister der Gesellschaft eingetragen worden ist. Der Vorstand und der Vorsitzende des Aufsichtsrats werden hiermit angewiesen, die Eintragung der Durchführung der Sachkapitalerhöhung unverzüglich nach Vorliegen der Voraussetzungen für diese Eintragung zum Handelsregister anzumelden.

### III.

Der Vorstand der Gesellschaft beabsichtigt den Erwerb von 31.250 Geschäftsanteilen im Nennbetrag von je EUR 1,00 an der QMD Energie GmbH mit Sitz in Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 208872 B, (die „**QMD**“), von deren alleinigen Gesellschaftern, der Diok Capital GmbH mit Sitz in Köln, der D & D Capital GmbH mit Sitz in Mühlheim, der Ruhrwert Investitionsgesellschaft mbH mit Sitz in Oberhausen, der Rock-Estate GmbH mit Sitz in Hanau, der Wall Street MNS GmbH mit Sitz in Köln, der FOX Opportunities GmbH mit Sitz in Hamburg, Herrn Florian Funken, wohnhaft in Pulheim, und Herrn Daniel Grosch, wohnhaft in Köln (gemeinsam die „**Einbringenden**“ und die von der Gesellschaft zu erwerbenden 31.250 Geschäftsanteile im Nennbetrag von je EUR 1,00 an der QMD nachfolgend die „**Einbringungsanteile**“).

Die unter Tagesordnungspunkt 6 zur Beschlussfassung vorgeschlagene Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft um EUR 14.500.000,00 auf EUR 14.750.000,00 („**Sachkapitalerhöhung**“ oder „**Transaktion**“) dient der Finanzierung und Umsetzung dieses Erwerbs der Einbringungsanteile gegen Ausgabe von 14.500.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien an der Gesellschaft („**Neue Aktien**“).

Der Vorstand der Gesellschaft hat am Tage der Veröffentlichung der Einladung zur ordentlichen Hauptversammlung 2021 im Wege einer Ad-Hoc-Mitteilung gemäß Art. 17 Abs. 1 der Verordnung (EU) Nr. 596/2014 (Marktmissbrauchsverordnung) die Verständigung mit den Einbringenden über die Durchführung der Sachkapitalerhöhung veröffentlicht.

Im Folgenden erstattet der Vorstand gemäß § 186 Abs. 4 Satz 2 AktG Bericht über die Gründe für den Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts sowie die Begründung des Ausgabebetrags im Rahmen der vorgeschlagenen Sachkapitalerhöhung. Für den Bericht werden zunächst in diesem Abschnitt III. der Hintergrund der geplanten Transaktion sowie die geplante Transaktion selbst dargestellt. Dies betrifft insbesondere (i) die Beschreibung der Gesellschaft und der QMD, (ii) das Marktumfeld und die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Transaktion, (iii) die Erläuterung der Bewertung der an der Transaktion beteiligten Unternehmen sowie (iv) die Angemessenheit des Austauschverhältnisses.

In dem dann folgenden Abschnitt IV. werden die sachliche Rechtfertigung des Bezugsrechtsausschlusses im Rahmen der Sachkapitalerhöhung bezogen auf den Zweck der Kapitalmaßnahme dargestellt sowie der vorgeschlagene Ausgabebetrag bzw. das vorgeschlagene Austauschverhältnis begründet.

## 1. Hintergrund der geplanten Transaktion

### a) Diok One AG

#### (1) *Registereintragung und Sitz*

Die Gesellschaft wurde unter der Firma FORUM 32 Verwaltungs-Aktiengesellschaft mit Sitz in Rosengarten am 23. September 2003 in das Handelsregister des Amtsgericht Tostedt eingetragen. Die Hauptversammlung der Gesellschaft vom 13. März 2007 vom beschloss die Umfirmierung der Gesellschaft in Con Value AG. Am 4. April 2016 beschloss die Hauptversammlung der Gesellschaft die Verlegung des Gesellschaftssitzes nach Köln. Die Hauptversammlung vom 14. Juli 2017 beschloss die Änderung der Firma in convalue AG. Die Hauptversammlung vom 15. Juni 2018 beschloss schließlich eine erneute Änderung der Firma in Diok One AG.

Derzeit hat die Gesellschaft ihren Sitz in Köln und ist im Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter HRB 90226 eingetragen. Die Geschäftsanschrift der Gesellschaft lautet: Kleingedankstraße 11a, 50677 Köln.

#### (2) *Aktienkapital und Börsennotierung*

Das derzeit im Handelsregister eingetragene Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 250.000,00 und ist eingeteilt in 250.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von EUR 1,00 je Aktie (unabhängig vom Zeitpunkt ihrer Ausgabe, je eine „**Diok-Aktie**“).

Die Erstnotierung der Diok-Aktien erfolgte am 10. Dezember 2014; sie werden unter der ISIN DE0005900674 im Freiverkehr der Börse Düsseldorf gehandelt.

#### (3) *Unternehmensgegenstand*

Unternehmensgegenstand der Gesellschaft ist ausweislich ihrer Satzung (i) der Erwerb, die Veräußerung, die Vermietung und die Verwaltung von Immobilien, (ii) der Erwerb und die Verwaltung von in- und ausländischen Mehrheitsbeteiligungen und Finanzanlagen im eigenen Namen und für eigene Rechnung, (iii) die Verwaltung eigenen Vermögens sowie (iv) die Tätigkeit als Konzernholding.

Die Gesellschaft ist berechtigt, Hilfs- und Nebengeschäfte zu tätigen. Sie ist weiter berechtigt, sämtliche Geschäfte zu tätigen, die geeignet sind, den Gegenstand des Unternehmens mittelbar oder unmittelbar zu fördern.

Die Gesellschaft kann andere Unternehmen gründen, übernehmen und sich an solchen beteiligen. Die Gesellschaft kann Unternehmen leiten und Unternehmensverträge mit ihnen schließen oder sich auf die Verwaltung der Beteiligung beschränken. Sie kann Zweigniederlassungen im In- und Ausland errichten und ihren Unternehmensgegenstand ganz oder teilweise über Tochtergesellschaften ausüben.

Anlässlich der Beschlussfassung der Hauptversammlung über die Sachkapitalerhöhung soll im Rahmen der unter Tagesordnungspunkt 8 zu beschließenden vollständigen Neufassung der Satzung der Gesellschaft auch der Unternehmensgegenstand neu gefasst werden und zukünftig wie folgt lauten:

„1. *Gegenstand des Unternehmens ist im In- und/oder Ausland*

- (i) *die Tätigkeit einer geschäftsleitenden Holding, also die Zusammenfassung von Unternehmen unter einheitlicher Leitung und insbesondere deren Gründung, der Erwerb, die Veräußerung, das Halten und Verwalten von Beteiligungen aller Art, insbesondere solchen, die sich auf dem Gebiet des Erwerbs, der Errichtung, der Verwaltung, der Bewirtschaftung, der Nutzung, des Vertriebs und der Verwertung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen und/oder der Projektentwicklung als Bauherr oder Bauträger betätigen, einschließlich der Beteiligung an Immobilienfonds, sowie die Beratung von Unternehmen und die Übernahme sonstiger betriebswirtschaftlicher Aufgaben für Unternehmen,*
- (ii) *der Erwerb, die Errichtung, die Vermittlung, die Verwaltung, die Bewirtschaftung, die Nutzung, der Vertrieb und die Verwertung, insbesondere durch Veräußerung, Vermietung (Leasing) oder Verpachtung, von bebauten und unbebauten Grundstücken, Wohnungen, Erbbaurechten und grundstücksgleichen Rechten sowie Projektentwicklungen als Bauherr oder Bauträger,*
- (iii) *die Vermietung beweglicher und unbeweglicher Gegenstände,*
- (iv) *die Bauträgertätigkeit sowie*
- (v) *die Beratung von Unternehmen, mit Ausnahme von Steuer- und Rechtsberatung sowie sonstiger genehmigungsbedürftiger Beratungstätigkeiten, insbesondere die umfassende Beratung und Unterstützung von dritten Unternehmen im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Entwicklung, dem Management, der Vermietung und Verwertung von unmittelbaren und mittelbaren Immobilien-Investments,*

*wobei die Gesellschaft weder unmittelbar noch mittelbar solche Grundstücke erwirbt, die in Sekundärstandorten liegen und mit reinen Büroimmobilien bebaut sind.*

1. *Auch zu Anlagezwecken kann die Gesellschaft Beteiligungen an Unternehmen und Finanzanlagen aller Art erwerben, verwalten und veräußern.*
2. *Die Gesellschaft kann ihren Unternehmensgegenstand selbst oder durch Tochter- und Beteiligungsunternehmen verwirklichen. Das Unternehmen kann Dienstleistungen aufgrund von Geschäftsbesorgungsverträgen und ähnlichen Vereinbarungen durch Dritte erfüllen lassen. Ferner kann die Gesellschaft ihre Tätigkeit auch auf einen Teil der in diesem § 2 genannten Tätigkeiten beschränken.*
3. *Tätigkeiten, die nach dem Kreditwesengesetz, dem Kapitalanlagegesetzbuch oder den Vorschriften für rechts- und steuerberatende Berufe erlaubnispflichtig sind, werden nicht ausgeführt.*
4. *Die Gesellschaft ist zu allen mit dem Gegenstand des Unternehmens zusammenhängenden Geschäften und Maßnahmen zum Zwecke der Gewinnerzielung berechtigt.*
5. *Die Gesellschaft kann zu diesem Zweck im In- und Ausland Tochtergesellschaften und Zweigniederlassungen errichten sowie sich an anderen Unternehmen*

*beteiligen oder deren Geschäfte führen. Die Gesellschaft kann Unternehmen erwerben oder veräußern, sie unter einheitlicher Leitung zusammenfassen und Unternehmensverträge im Sinne der §§ 291, 292 AktG mit ihnen schließen oder sich auf die Verwaltung der Beteiligung beschränken.“*

(4) *Tochter- und Beteiligungsgesellschaften*

Die Gesellschaft ist an anderen Gesellschaften nicht beteiligt.

(5) *Geschäftstätigkeit der Gesellschaft*

Die Gesellschaft entfaltet derzeit keine Geschäftstätigkeit. Mit Umsetzung der Transaktion tritt die Gesellschaft mit einem neuen Geschäftsmodell wieder in den Rechtsverkehr ein.

**b) QMD**

(1) *Registereintragung und Sitz*

Die QMD hat ihren Sitz in Berlin und wurde am 30. Juli 2019 im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 208872 B eingetragen. Die Geschäftsanschrift der QMD lautet: Holzhauser Straße 9, 13509 Berlin.

(2) *Stammkapital und Gesellschafterstruktur*

Das im Handelsregister eingetragene Stammkapital der QMD beträgt EUR 31.250,00 und ist eingeteilt in 31.250 Geschäftsanteile im Nennbetrag von je EUR 1,00.

Alleinige Gesellschafter der QMD sind die Einbringenden, die sämtliche Einbringungsanteile wie folgt halten:

<b>Name/Firma</b>	<b>Wohnort/Sitz</b>	<b>Anzahl Geschäftsanteile</b>
Diok Capital GmbH	Köln	9.376
D & D Capital GmbH	Mülheim an der Ruhr	9.375
Ruhrwert Investitionsgesellschaft mbH	Oberhausen	1.250
Rock-Estate GmbH	Hanau	1.249
Wall Street MNS GmbH	Köln	500
Fox Opportunities GmbH	Hamburg	6.250
Florian Funken	Pulheim	250
Daniel Grosch	Köln	3.000

(3) *Unternehmensgegenstand*

Derzeitiger Unternehmensgegenstand der QMD ist ausweislich des Gesellschaftsvertrages die Beteiligung an Unternehmen, Beschaffung von Primärenergie, Erzeugung von Nutzenergie aus allen Energiequellen, das Wärmecontracting, alle Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz, der Vertrieb, die Montage, der Betrieb, die Wartung und die Unterhaltung von Energieerzeugungs- und Energieverteilungsanlagen aller Art sowie die Einspeisung der erzeugten Energie in öffentliche Netze zum Zwecke der Gewinnerwirtschaftung; ferner die Übernahme der Energieversorgung sowie die Erbringung oder Vermittlung sonstiger Dienstleistungen, insbesondere auch Mess- und Multimediadienleistungen; ferner der Erwerb von Liegenschaften, die Projektierung, Planung, Errichtung, Veränderung, Erhaltung, Pflege sowie der Betrieb baulicher und technischer Anlagen auf eigene und fremde Rechnung, ggf. auch als Generalunternehmer. Handwerkliche Tätigkeiten sind ausgeschlossen.

Ferner der Erwerb, die Verwaltung, Nutzung und Veräußerung von Immobilien. Die Gesellschaft erwirbt weder unmittelbar noch mittelbar solche Grundstücke, die in Sekundärstandorten liegen und mit reinen Büroimmobilien bebaut sind.

Die Gesellschaft ist zu allen Maßnahmen berechtigt, die dem Gesellschaftszweck zu dienen geeignet erscheinen. Sie kann insbesondere Unternehmen, deren Unternehmensgegenstände ihrem eigenen gleich oder ähnlich sind, gründen, sie erwerben, pachten, sich an ihnen beteiligen und Zweigniederlassungen im In- und Ausland errichten; weiter ganz oder teilweise ihren Betrieb verpachten oder die Betriebsführung Dritten überlassen.

(4) *Stellung der Gesellschaft in der Unternehmensgruppe und Organisationsstruktur*

Die QMD ist Konzernholdinggesellschaft der Unternehmensgruppe der QMD („**QMD-Gruppe**“), die aus – bis dato – Beteiligungen unterhalb der QMD besteht. Die QMD ist zu

- 49 % am Stammkapital der QETEC Energieeffizienz GmbH mit Sitz in Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 212420 B,
- 89,9 % am Stammkapital der QMD Gelsenkirchen GmbH mit Sitz in Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 229766 B, und
- 89,9 % am Stammkapital der QMD Velbert GmbH mit Sitz in Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 225104 B,

beteiligt. Im Rahmen eines sog. Carve-Outs des auf Energiehandel gerichteten Geschäftsbereichs soll die Beteiligung an der QETEC Energieeffizienz GmbH spätestens nach Vollzug der Transaktion veräußert und in diesem Zuge auch der oben unter Ziffer (3) aufgeführte Unternehmensgegenstand der QMD entsprechend angepasst werden.

(Mittelbarer) Minderheitsgesellschafter der QMD Gelsenkirchen GmbH und der QMD Velbert GmbH im Umfang von jeweils 10,1 % des Stammkapitals dieser Gesellschaften ist Herr Michael Weise, Berlin.

Die von der QMD erworbenen Immobilien sollen in der Regel mittelbar über Tochtergesellschaften, wie die QMD Gelsenkirchen GmbH und die QMD Velbert GmbH erworben

und gehalten werden. Der Erwerb der Immobilien wird entweder im Wege des Erwerbs von Vermögenswerten (Asset Deal) oder im Wege eines Anteilerwerbs (Share Deal) erfolgen.

Unternehmensverträge zwischen der QMD und ihren Beteiligungsgesellschaften bestehen nicht.

(5) *Geschäftsführung und Berater der QMD*

Geschäftsführerin der QMD ist Frau Karin Makowski, eine gelernte Bankkauffrau, die seit Jahren in unterschiedlichen Führungsfunktionen in der Immobilienwirtschaft mit dem Schwerpunkt Finanzen und Verwaltung tätig ist.

Ab dem ersten Quartal 2022 soll zudem Herr Dr. jur. Marco Boksteen, u.a. Founder und Vorsitzender des Aufsichtsrats der Ruhrwert Immobilien und Beteiligungs GmbH mit Sitz in Oberhausen, die Geschäftsführung der QMD verstärken und die Wachstumsziele mit seiner Transaktionserfahrung und juristischem Know-how unterstützen.

(6) *Geschäftstätigkeit und Unternehmensstrategie der QMD*

Die QMD wurde im Juli 2019 als Holding- und Akquisitionsgesellschaft gegründet. Ursprünglicher Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit war der Handel mit Primärenergie sowie Contracting. Aus dieser Phase der Geschäftstätigkeit stammt noch die Beteiligung an der QETEC Energieeffizienz GmbH mit Sitz in Berlin, eine gemeinsam mit der auf Energiehandel spezialisierten GETEC Gruppe gegründete Joint Venture-Gesellschaft.

Das Management der QMD hat jedoch mittlerweile – insbesondere unter Rückgriff auf sein umfangliches Netzwerk in der Immobilienbranche – deutlich vielversprechendere Geschäftschancen und -opportunitäten im Immobiliensektor identifiziert. Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der QMD liegt daher nunmehr auf dem Erwerb und der Bewirtschaftung von deutschen gemischt genutzten Gewerbeimmobilien mit Einzelhandels-, Büro- und/oder Wohnanteil, Gesundheitsimmobilien (Ärztelhäuser, Pflegeheime etc.), Wohn- und Geschäftsimmobilien sowie Quartieren bzw. Projekten mit Hotelnutzung; ein Investment in Immobilien, die ausschließlich über Bürofläche verfügen, ist hingegen ausdrücklich nicht vorgesehen. Portfoliobereinigungen durch Verkäufe sollen bei attraktiven Gelegenheiten in einem geringen Maße wahrgenommen werden.

Die QMD fokussiert sich in ihrem aktuellen Geschäftsmodell als Bestandshalter und Händler auf Einzelobjekte mit einem Marktwert zwischen EUR 2 Mio. und EUR 50 Mio. sowie auf Immobilienportfolios mit einem Marktwert zwischen EUR 10 Mio. und EUR 100 Mio. Ziel der QMD ist die Wertschöpfung durch den Erwerb der Immobilien, die anschließende bessere Vermietung und den Abbau der Leerstände. Mieter sollen Unternehmen wie Tedi, Staples, Woolworth, Sparkasse, Penny, Deutsche Post und Deutsche Bahn sowie Städte und Gemeinden sein.

Bei der Auswahl der zu erwerbenden Immobilien konzentriert sich die QMD auf gute bis sehr gute Sekundärstandorte in Deutschland, insbesondere im Ruhrgebiet. Ziel ist explizit nicht der Erwerb von Objekten in High-End-Lagen, sondern der Erwerb entweder von Objekten in den A-Lagen der kleineren Städte mit hohem Entwicklungspotential oder von Objekten in den B-Lagen der Top-Städte (sog. ABBA-Strategie). Mit dieser Strategie will die QMD die Anschaffungskosten und somit das Risiko des Gesamtportfolios minimieren.



Das Management der QMD geht davon aus, mit der beschriebenen strategischen Ausrichtung (vorwiegend gemischt genutzte Immobilien, ABBA-Strategie, Zielmarktwerte zwischen EUR 2-50 Mio. bei Einzelobjekten und EUR 10-100 Mio. bei Portfolios) eine Marktnische gefunden zu haben, da Objekte mit den genannten Zielmarktwerten zu groß für private Investoren, aber zu klein für viele institutionelle Investoren sein dürften. Zudem dürften die Zielobjekte auf Grund ihrer Gemischt-Nutzung nicht dem „pure play“ Ansatz vieler institutioneller Investoren entsprechen.

Die QMD strebt einen Portfoliomix mit breiter Diversifizierung des Risikos durch unterschiedliche Nutzungsarten, Laufzeitprofile, Bonitäten, Lagen und Gebäudequalitäten an. Dadurch soll Schutz gegen Zyklen und exogene Schocks für einzelne Nutzungsarten gewährleistet sein.

Die QMD plant, künftig auch Objekte aus Sondersituationen wie Non-Performing-Loans und Zwangsversteigerungen zu erwerben. Grundsätzlich verfolgt die QMD dabei eine manage-to-core Strategie. Es sollen also Immobilien erworben werden, bei denen Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich sind und/oder die zum Teil leer stehen. Das Management der QMD sieht sich in der Lage bei solchen sog. opportunistischen oder Value Add-Assets durch Beseitigung von Mängeln und die Verlängerung bestehender Mietverträge erhebliche Wertesteigerungen zu realisieren.

Die Geschäftsstrategie der QMD sieht vor, dass zukünftig mindestens 75 % des Immobilienportfolios der QMD aus langfristig vermieteten Objekten mit finanzkräftigen Mietern bestehen. Dadurch soll eine wertbeständige Rendite erzielt werden. Maximal 25 % des Portfolios soll aus Immobilien bestehen, bei denen die QMD Potential zu vorteilhafter Nachvermietung sieht. Entsprechend soll bei diesen Objekten eine überdurchschnittliche Rendite erwirtschaftet werden und so der Wert des gesamten Portfolios erhöht werden. Zur Risikominimierung sollen ausschließlich Bestandsobjekte erworben werden, also keine teure und vergleichsweise risikobehaftete Projektentwicklung betrieben werden.

Während die QMD und ihre Tochtergesellschaften das Asset-Management für ihr Immobilienportfolio selbst erbringen bzw. selbst erbringen werden, wurden für das Property- und Facility-Management bereits Exklusivvereinbarungen mit der VIRIDES Real Estate GmbH als Property-Manager und der PRAEDIA GmbH als Facility-Manager abgeschlossen.

Zur Finanzierung ihres Geschäftsbetriebs greift die QMD zunächst auf Hypothekenfinanzierungen und Whole-Loan-Finanzierungen mit einem höheren Auslauf zurück. Kurzfristig will die QMD einen strategischen Kapitalpartner als Gesellschafter beteiligen, damit dieser notwendige Eigenkapitalmittel zur Verfügung stellt, um das geplante Wachstum der QMD zu finanzieren.

Die QMD plant, mit ihrer Geschäftsstrategie und dem praktizierten „Lean Managements“, von Anfang an positive Cashflows zu erwirtschaften.

#### (7) *Immobilienbestand und -pipeline der QMD*

Die QMD wird noch vor der ordentlichen Hauptversammlung am 21. September 2021 über ihre 89,9 %ige Tochtergesellschaft QMD Velbert GmbH eine Liegenschaft in Velbert mit einem Verkehrswert von EUR 18,8 Mio. ankaufen. Die Transaktion soll zeitnah vollzogen werden.

Weiterhin steht die QMD kurz vor dem Erwerb eines Immobilienportfolios bestehend aus drei Liegenschaften in Siegen, Duisburg und Wetzlar mit einem Verkehrswert von insgesamt rund EUR 34 Mio. (sog. Falcon-Portfolio). Bei der diesbezüglichen Due Diligence Prüfung konnten keine größeren Risiken (sog. Red Flags) festgestellt werden und die jeweiligen Finanzierungen sind der QMD bereits auf Term Sheet-Basis angeboten worden. Der für September bis November 2021 avisierte Erwerb des Falcon-Portfolios erscheint deshalb überwiegend wahrscheinlich.

In Aussicht steht darüber hinaus der Erwerb eines weiteren Immobilienportfolios bestehend aus vier Objekten in Bielefeld, Herne (Wanne), Husum und Saarbrücken mit einem Verkehrswert in Höhe von insgesamt rund EUR 86,2 Mio. (sog. OWL-Portfolio). Der Erwerb des OWL-Portfolios ist für März 2022 geplant.

Die QMD verfügt zudem nach eigener Aussage – neben den Portfolien „Falcon“ und „OWL“ – über eine weitere Pipeline an Objekten mit einem Gesamtankaufsvolumen in Höhe von rund EUR 1 Mrd. Die derzeitige Nettokaltmiete der Pipeline beträgt rund EUR 76 Mio. bei einer Leerstandsquote von rund 15 %. Die Identifizierung von geeigneten Investitionsobjekten erfolgt dabei durch regelmäßigen intensiven Kontakt zum weitreichenden Immobiliennetzwerk des Managements der QMD. Aus diesem Netzwerk erhält die QMD laufend Angebote für potentiell zu erwerbende Objekte.

### **c) Wirtschaftliche strategische Vorteile durch den Erwerb der Einbringungsanteile**

Die Diok One entfaltet derzeit keine laufende Geschäftstätigkeit. Der Vorstand ist davon überzeugt, dass der Erwerb der Einbringungsanteile und die damit einhergehende 100 %-ige Beteiligung der Gesellschaft am Geschäft der QMD angesichts des stabilen Immobilientransaktionsmarktes und des vorstehend dargestellten bereits bestehenden und zukünftig aufzubauenen Immobilienportfolios der QMD eine rasche Wiederaufnahme des Geschäfts der Diok One und eine erhebliche Wertsteigerung der Diok-Aktie bewirken kann.

#### *(1) Überblick über den deutschen Wirtschaftsimmobiliemarkt*

Die QMD ist gegenwärtig ausschließlich auf dem deutschen Markt tätig, der auch für die Diok One den geographischen Schwerpunkt ihrer zukünftigen Geschäftstätigkeit bilden soll. Die Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes ist daher von maßgeblicher Bedeutung für die Unternehmen beider Gesellschaften.

Die allgemeine wirtschaftliche Lage in Deutschland ist vielversprechend. Nach einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts während der dritten Pandemiewelle im 1. Quartal 2021 erwartet die Bundesregierung nun eine „spürbare Erholung der wirtschaftlichen Aktivität“ (vgl. <https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Pressemitteilungen/Wirtschaftliche-Lage/2021/20210614-die-wirtschaftliche-lage-in-deutschland-im-juni-2021.html>).

Die Immobilienmarktteilnehmer sind bezüglich der Investmentvolumina in 2021 trotz der weiter anhaltenden Sars-CoV-2-Pandemie optimistischer als noch im Vorjahr. Zwar geht ihre Mehrzahl (58 %) weiterhin von einer „Seitwärtsbewegung auf hohem Niveau“ in 2021 aus. Allerdings ist der Anteil der Marktteilnehmer, die von einem steigenden Volumen ausgehen, von 14 % in 2020 auf 25 % in 2021 gestiegen (vgl. Ernst & Young Real Estate GmbH, Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2021, S. 17). Wie auch im Vorjahr bewerten fast alle Marktteilnehmer den Immobilien-Investmentmarkt in

Deutschland als „attraktiv“ oder „sehr attraktiv“ (vgl. Ernst & Young Real Estate GmbH, Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2021, S. 16).

Dieses Vertrauen der Investoren in den deutschen Markt bildet sich auch in den Volumina der in diesem Jahr bereits getätigten Immobilieninvestments ab. So betrug das Investitionsvolumen auf dem deutschen Immobilienmarkt im ersten Halbjahr bereits rund EUR 34,1 Mrd. Damit übertrifft das diesjährige Halbjahresergebnis diejenigen der Jahre 2019, 2017 und 2016 (vgl. Jones Lang LaSalle SE, Investmentmarktüberblick, Deutschland 2. Quartal 2021, S. 2).

Während auf dem Wohnimmobilienmarkt die Investments zuletzt wieder anstiegen, ist auf dem Gewerbeimmobilienmarkt aufgrund der dritten Pandemiewelle am Anfang des Jahres das Volumen im ersten Halbjahr um etwa 7 % gegenüber dem zweiten Halbjahr 2020 zurückgegangen. Mit der fortschreitenden Impfkampagne zeichnet sich jedoch eine deutliche Belebung des Marktes zur zweiten Jahreshälfte ab (vgl. Savills, Investmentmarkt Deutschland, Juli 2021). Am Gewerbeimmobilienmarkt dürfte das Transaktionsvolumen bis zum Jahresende die Marke von EUR 50 Mrd. überschreiten.

Neben einer höheren Zahl an Transaktionen und steigenden Volumina am Gesamtmarkt dürfte der weitere Jahresverlauf insbesondere von zwei Entwicklungen geprägt sein. Einerseits dominiert risikoaverses Kapital nach wie vor die Nachfrageseite und wird bei sog. Core-Immobilien für abermals sinkende Renditen sorgen. Gleichzeitig sorgen strukturelle Umbrüche an den Nutzermärkten für zunehmende Opportunitäten für risikoaffine Marktakteure. So kann neben der großen Menge risikoaversen Kapitals auch eine wachsende Bereitstellung von Kapital für Non-Core-Investmentstrategien verzeichnet werden. Im Zuge gestiegener Qualitätsanforderungen an Büroflächen, aber auch vor dem Hintergrund der wachsenden Bedeutung von ESG-Kriterien, bietet sich vermehrt Aufwertungsbedarf bei Büroobjekten. Im Einzelhandel bietet der seit längerem anhaltende Umbruch Potenziale für eine Nachnutzung zentral gelegener Grundstücke. Gleiches gilt auch für die Hotellerie, bei der eine steigende Zahl an Umnutzungsprojekten zu beobachten ist.

Der Preisindex für Gewerbeimmobilien in Deutschland ist im Jahr 2020 auf 154,3 gestiegen. Auch hier ist die Entwicklung aufgrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie für die nahe Zukunft noch nicht abzusehen.

Aus Sicht der QMD und der Gesellschaft, die beide langfristig orientiert sind, dürften die Auswirkungen der Corona-Virus-Krise insgesamt jedoch wohl nur als vorübergehend einzuordnen sein. Sollten sich Vermieter dennoch zukünftig krisenbedingt von gemischt genutzten Immobilien trennen, sieht die Gesellschaft darin für sich und die QMD eine gute Gelegenheit, Marktopportunitäten zu nutzen und zum Verkauf stehende Objekte zu attraktiven Preisen zu erwerben und langfristig erfolgreich zu entwickeln.

## (2) *Strategische und wirtschaftliche Motivation für die Transaktion*

Die Diok One hat zurzeit kein operatives Geschäft. Sie plant, sich zu einem Immobilieninvestor mit einem aktiven Asset Management für gemischt genutzte Immobilien zu entwickeln. Alternativ zum Vollzug der Sachkapitalerhöhung könnte die Gesellschaft diesem Ziel näherkommen, indem sie selbst entsprechende niedrigpreisige Immobilien erwirbt, aufwertet und durch Verkauf die Möglichkeit erhält, allmählich in das Segment der höherpreisigen Immobilien vorzudringen. Verglichen mit diesem langjährigen Prozess ermöglicht der mittels der Sachkapitalerhöhung erfolgende Erwerb der Einbringungsanteile der Gesellschaft schlagartig den Zugriff auf die noch vor der ordentlichen

Hauptversammlung am 21. September 2021 anzukaufende Immobilie in Velbert, die in Aussicht stehenden, attraktiven Immobilienportfolios und die Immobilienpipeline der QMD – gewissermaßen als „Kickstart“ der Wiederaufnahme der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft. Insgesamt erreicht die Gesellschaft mit der Transaktion eine massive Wachstumsbeschleunigung, und zwar sowohl im Bereich der Immobilienakquisition als auch der Immobilienfinanzierung.

(3) *Vorteile für die Gesellschaft und die Aktionäre*

Für die Gesellschaft und ihre Aktionäre ergibt sich durch den Erwerb der Einbringungsanteile die Chance, ein deutlich schnelleres Wachstum des Unternehmens zu erreichen und damit langfristig auch attraktive und nachhaltige Dividenden zu erwirtschaften.

Inbesondere können im Einzelnen nachfolgende Vorteile ausgenutzt werden:

- Erwerb der noch vor der ordentlichen Hauptversammlung am 21. September 2021 anzukaufenden Immobilie in Velbert und des in Aussicht stehenden, attraktiven und kurzfristig aufzustockenden Immobilienportfolios der QMD mit nachhaltiger Ertragsbasis.
- Zugang zur extensiven Immobilienpipeline und zum ausgeprägten Netzwerk und Know-how der QMD, um das Immobilienportfolio der Gesellschaft unter Ausnutzung von Marktopportunitäten möglichst schnell auf- und ausbauen zu können.
- Steigerung der Wahrnehmung der Gesellschaft am Kapitalmarkt durch Erwerb der QMD und der damit verbundenen Wiederaufnahme der Geschäftstätigkeit auf anspruchsvollem Niveau; dadurch verbesserter Zugang zu Fremd- und Eigenkapital als Basis für das weitere Wachstum der Gesellschaft, um bestehenden Marktchancen zeitnah nutzen und das Wachstum der Gesellschaft deutlich beschleunigen zu können.
- Realistische Möglichkeit zur kurz- bis mittelfristigen Steigerung der wirtschaftlich relevanten Erfolgsparameter der Gesellschaft, wie EBIT, NAV, Marktkapitalisierung und Börsenkurs.

## **2. Darstellung der geplanten Transaktion**

Der Erwerb der Einbringungsanteile durch die Gesellschaft erfolgt, indem diese von den Einbringenden im Zuge der von der Hauptversammlung zu beschließenden Sachkapitalerhöhung in die Gesellschaft eingebracht werden. Zu diesem Zweck haben Vorstand und Aufsichtsrat der für den 21. September 2021 einberufenen ordentlichen Hauptversammlung den Vorschlag unterbreitet, der Durchführung der Sachkapitalerhöhung zuzustimmen.

Als Zeichner der im Rahmen der Sachkapitalerhöhung auszugebenden Neuen Aktien werden die Einbringenden zugelassen, mit denen die Gesellschaft einen Einbringungsvertrag über die Übertragung der Einbringungsanteile an die Gesellschaft gegen Ausgabe der Neuen Aktien schließen wird. Der Abschluss des Einbringungsvertrages ist für den Zeitpunkt vorgesehen, zu dem feststeht, dass die Transaktion durchgeführt werden kann, also insbesondere, nachdem die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft am 21. September 2021 die Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft wie unter Tagesordnungspunkt 6 vorgesehen beschlossen hat und die Eintragung

dieses Beschlusses in das Handelsregister sichergestellt ist. Vollzug kann mithin nur eintreten, wenn die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft am 21. September 2021 dem Beschlussvorschlag unter Tagesordnungspunkt 6 der Einladung zur ordentlichen Hauptversammlung, der dieser Bericht als Anlage beigefügt ist, zustimmt. Die Anmeldung zur Eintragung der Durchführung der Sachkapitalerhöhung in das Handelsregister der Gesellschaft erfolgt nach Vorliegen der Voraussetzungen für diese Eintragung (insbesondere für den Fall anhängiger Anfechtungsklagen nach dem Abschluss eines Freigabeverfahrens, in dem die Gesellschaft obsiegt, gemäß § 246a AktG).

#### **a) Gegenleistung für die Einbringung der Einbringungsanteile**

Als Gegenleistung für die von ihnen in die Gesellschaft einzubringenden Einbringungsanteile erhalten die Einbringenden 14.500.000 Neue Aktien und damit eine Beteiligung an der Gesellschaft im Umfang von rund 98,31 % des Grundkapitals.

Die Neuen Aktien werden zu einem Ausgabebetrag von EUR 1,00 je Stückaktie ausgegeben und sind ab dem 1. Januar 2021 gewinnberechtigt.

Die Differenz zwischen dem Ausgabebetrag der Neuen Aktien und dem Einbringungswert der Sacheinlagengegenstände, also der Einbringungsanteile, soll der Kapitalrücklage nach § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB (sog. schuldrechtliches Agio) zugewiesen werden.

#### **b) Vertragliche Grundlagen**

Die Gesellschaft und die Einbringenden haben sich am 30. August 2021 über die Eckpunkte der Transaktion, insbesondere das Austauschverhältnis zwischen den Neuen Aktien und den Einbringungsanteilen, verständigt und werden im Nachgang der Beschlussfassung der Hauptversammlung einen Einbringungsvertrag abschließen, der den Erwerb der Einbringungsanteile im Wege der Sachkapitalerhöhung durch die Gesellschaft regelt.

Der Einbringungsvertrag wird u.a. folgende Inhalte haben:

##### *(1) Transaktionsbeschreibung*

Die Einbringenden werden die Einbringungsanteile im Wege einer Sachkapitalerhöhung in die Gesellschaft einbringen und dafür die Neuen Aktien erhalten.

##### *(2) Übergangsstichtag/Gewinnbezugsrecht*

Übergangsstichtag für die Transaktion wird der 1. Januar 2021 sein. Die Gewinne des laufenden Geschäftsjahres 2021 werden also bereits der Gesellschaft zustehen.

##### *(3) Gegenleistung*

Die Gegenleistung für die Einbringungsanteile wird durch die Ausgabe der Neuen Aktien an die Einbringenden erbracht.

Ein Kaufpreisanpassungsmechanismus wird im Einbringungsvertrag nicht vorgesehen sein und ist aufgrund der Bestimmung der Gegenleistung durch Ausgabe von Aktien rechtlich auch nur sehr schwer umsetzbar.

(4) *Garantien der Einbringenden*

Der Einbringungsvertrag wird selbständige Garantieverprechen der Einbringenden bezogen auf die Einbringungsanteile bzw. die QMD enthalten. Diese Garantieverprechen beschränken sich auf die sog. Title-Garantien, also die Rechts- (insbesondere Eigentums-), und Kapitalverhältnisse der QMD und der Einbringungsanteile.

(5) *Sonstige Regelungen*

Der Einbringungsvertrag wird im Übrigen die üblichen Regelungen eines Unternehmenskaufvertrages zur Vertraulichkeit, zu Kosten und Verkehrssteuern, wechselseitigen Mitteilungen und Schlussbestimmungen enthalten. Für Rechtsstreitigkeiten wird eine Schiedsklausel mit dem Schiedsstandort Köln vorgesehen werden.

### 3. Erläuterung und Begründung des Austauschverhältnisses

Die Neuen Aktien werden zum Erwerb der Einbringungsanteile ausgegeben bzw. gewährt. Grundlage für die Ermittlung der Angemessenheit des Wertes der Einbringungsanteile und des Austauschverhältnisses von 464 zu 1 (464 Neue Aktien gegen einen Einbringungsanteil – „**Austauschverhältnis**“) bildet eine von dem Vorstand der Gesellschaft in Auftrag gegebene, nach dem sog. Discounted-Cashflow-Verfahren („**DCF-Verfahren**“ oder „**DCF-Methode**“) von der DMP Audit & Valuation GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, („**DMP**“) erstellte Unternehmensbewertung der QMD zum 31. Juli 2021 („**QMD-Unternehmensbewertung**“), die auf einer Mehrjahresplanung der QMD beruht.

Der Vorstand der Gesellschaft hat die Planung und die QMD-Unternehmensbewertung einer eigenen Prüfung unterzogen. Zu diesem Zweck hat der Vorstand die von der QMD bereits vorgenommenen und geplanten weiteren Immobilienakquisitionen auf der Grundlage der im Rahmen des jeweiligen Ankaufsprozesses von externen rechtlichen, steuerlichen und technischen Beratern erstellten Due Diligence-Berichte, der jeweils abgeschlossenen bzw. entworfenen Ankaufverträge oder LOIs sowie der Finanzierungsdokumentationen und der eingeholten Wertgutachten überprüft (*Due Diligence*). Der Vorstand hat dabei nicht nur geprüft, ob die Einbringungsanteile den geringsten Ausgabebetrag der Neuen Aktien erreichen, sondern auch, ob die im Rahmen der Sachkapitalerhöhung einzubringenden Einbringungsanteile gemäß dem Austauschverhältnis dem vollen, inneren Wert der Neuen Aktien entsprechen.

Nach eingehender Überprüfung der QMD-Unternehmensbewertung auf der Grundlage der eigenen Due Diligence-Ergebnisse macht sich der Vorstand die in der QMD-Unternehmensbewertung enthaltenen Aussagen zur Planungsrechnung, zur Bewertungsmethodik und insoweit zu dem Ergebnis der Bewertung zu eigen. Ausgehend von dem Bewertungsergebnis hat der Vorstand – unabhängig von den bereits in der QMD-Unternehmensbewertung berücksichtigten Risikoabschlägen – zudem noch einen eigenen Sicherheitsabschlag in Höhe von insgesamt knapp 20 % des von DMP ermittelten Unternehmenswerts der QMD vorgenommen und den solchermaßen reduzierten Unternehmenswert der QMD für die Zwecke der Transaktion zugrunde gelegt.

Darüber hinaus hat der Vorstand einen Unternehmenswert der Diok One auf Basis des sog. Rekonstruktionswerts („**Rekonstruktionswert-Methode**“) zum 31. Juni 2021 ermittelt („**Diok-Unternehmensbewertung**“) und gemeinsam mit der QMD-Unternehmensbewertung die „**Unternehmensbewertungen**“) und sich dazu von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft beraten lassen.

Der Vorstand hat die Angemessenheit des Austauschverhältnisses auf Grundlage der Unternehmensbewertungen beurteilt. Einen Dreimonatsdurchschnittskurs (analog § 31 WpÜG i.V.m. § 5 WpÜGAngVO) der Diok-Aktien hat der Vorstand nicht ermittelt, da einerseits ein Vergleich von Börsenkursen als einheitlicher Bewertungsmaßstab aufgrund der fehlenden Börsennotierung der QMD nicht möglich ist, und da andererseits die Diok-Aktien derzeit kaum gehandelt werden und der Kurs aufgrund der damit einhergehenden erheblichen Illiquidität bzw. Marktmenge aus Sicht des Vorstands nicht aussagekräftig ist.

Der Vorstand kommt auf Grundlage der vorgenommenen Unternehmensbewertungen zu dem Ergebnis, dass das Austauschverhältnis und damit der Ausgabebetrag in Form des Wertes der Einbringungsanteile für die Neuen Aktien angemessen ist.

Nachfolgend wird zunächst auf die gewählten Bewertungsmethoden eingegangen, bevor die Ergebnisse der Bewertung der Diok One und der Einbringungsanteile, jeweils separat, dargestellt werden. Anschließend werden die Feststellungen des Vorstands zur Angemessenheit des Austauschverhältnisses sowie des Bezugsrechtsausschlusses auf Grundlage der ermittelten Werte zusammengefasst.

#### **a) Bewertungsmethodik**

##### *(1) Anforderungen an die Festlegung des Austauschverhältnisses gemäß § 255 Abs. 2 AktG*

Die Festlegung des Preises für die Ausgabe der neu zu schaffenden Aktien darf gem. § 255 Abs. 2 AktG nicht unangemessen niedrig sein. Dabei hat die Bestimmung der Gegenleistung nach anerkannten Bewertungsmethoden und Wertmaßstäben zu erfolgen. Als Bewertungsmethoden anerkannt und gebräuchlich bei (aktiven) Unternehmen des Immobiliensektors sind insbesondere Unternehmensbewertungen nach (i) der DCF-Methode, (ii) einem Vergleich von aktuellen Börsenkursen, (iii) gewichteten Durchschnittskursen, insbesondere gem. § 31 Abs. 1, 2 und 7 WpÜG in Verbindung mit § 5 Abs. 1 und 3 WpÜGAngVO, (iv) EPRA-NAV-Bewertungen, (v) sog. Multiples, (vi) anderen kennzahlenbasierten Wertermittlungen und (vii) Marktstudien.

Die Bewertung einer Zielgesellschaft und der für ihren Erwerb zu leistenden Gegenleistung hat nach der herrschenden Meinung in der rechtswissenschaftlichen Literatur und in der Rechtsprechung grundsätzlich nach gleichen oder vergleichbaren Maßstäben zu erfolgen. Diesem sog. Postulat der Methodengleichheit konnte der Vorstand im vorliegenden Fall allerdings nicht entsprechen, da die Gesellschaft im Gegensatz zur QMD derzeit über keinen Geschäftsbetrieb verfügt und Unternehmensbewertungen von geschäftlich inaktiven Gesellschaften anerkanntermaßen anderen Bewertungsgrundsätzen folgen als Unternehmensbewertungen von Gesellschaften, die Geschäftsaktivitäten entfalten. Die Gesellschaft wurde daher auf Basis einer anderen Bewertungs-Methodik bewertet als die QMD.

##### *(2) DCF-Methode als Maßstab der QMD-Unternehmensbewertung*

Die QMD-Unternehmensbewertung wurde unter Anwendung (i) der Grundsätze der International Association of Consultants, Valuators and Analysts (IACVA) in Form der Wertermittlung (Conclusion of Value) zur Bestimmung eines Fair Market Values sowie (ii) der Grundsätze zur Unternehmensbewertung, wie sie im Standard IDW S 1 „Grundsätze zur Durchführung von Unternehmensbewertungen“ des Instituts der Wirtschaftsprüfer in der Fassung vom 2. April 2008 („IDW S 1“) festgelegt sind, durchgeführt. Entsprechend hat DMP die QMD-Unternehmensbewertung auf Basis der DCF-Methode

durchgeführt, wie sie im Standard IDW S 1 verankert ist. Nach dieser Methode ergibt sich der Wert eines Unternehmens als Barwert aller auf den Bewertungsstichtag abgezinsten, zukünftig durch die Anteilseigner entziehbaren Überschüsse. Der in diesem Zusammenhang zu ermittelnde Fair Market Value ist der Wert, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter normalen Umständen zu erzielen ist.

Eine alternative Wertermittlung über den Börsenwert kam hier mangels Börsennotierung der QMD nicht in Betracht. Auch ein substanzwertorientiertes, auf den Liquidationswert des Unternehmens abstellendes Bewertungsverfahren schied aus, weil keine Liquidation der QMD vorgesehen ist und aufgrund der zu erwartenden positiven Ertragsentwicklung der Ertragswert den Liquidationswert deutlich übersteigen und ein erheblich realistischeres Bild vermitteln dürfte.

Der Vorstand hat die auf dem DCF-Verfahren basierende QMD-Unternehmensbewertung sowie die dieser zugrunde liegende Unternehmensplanung eingehend untersucht, die dort aufgeführten wertbestimmenden Parameter geprüft und sich zu eigen gemacht. Insbesondere hat sich der Vorstand mit den zukunftsbezogenen Aussagen zur weiteren Entwicklung der QMD, die in der Unternehmensplanung angesetzt sind und die einen Großteil des Wertes der QMD ausmachen, intensiv beschäftigt und diese in die eigenen Wertbetrachtungen übernommen.

Zudem hat der Vorstand ausgehend von dem in der QMD-Unternehmensbewertung angegebenen Wert sämtlicher Einbringungsanteile und unabhängig von den bereits in der QMD-Unternehmensbewertung berücksichtigten Risikoabschlägen noch einen eigenen Sicherheitsabschlag in Höhe von insgesamt knapp 20 % mit Blick auf (i) eine potentiell schlechter als erwartet verlaufende Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes für gemischt genutzte Gewerbeimmobilien, (ii) eine mögliche negative Zinsentwicklung für die Refinanzierung der zukünftigen Ankäufe und (iii) die noch nicht über Jahre im Markt etablierte Stellung der QMD als noch junger Gesellschaft („Start-up-Risiko“) abgezogen und somit unter Anwendung kaufmännischer Vorsicht das Bewertungsergebnis nach unten angepasst.

### (3) *Rekonstruktionswert-Methode als Maßstab der Diok-Unternehmensbewertung*

Da die Gesellschaft derzeit über keinen Geschäftsbetrieb verfügt, greift die Diok-Unternehmensbewertung auf keine der anerkannten und gebräuchlichen Bewertungsmethoden für geschäftlich aktive (!) Unternehmen des Immobiliensektors, sondern vielmehr auf die als vom Vorstand unter Beiziehung einer beratenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaft für passend erachtete Rekonstruktionswert-Methode zurück, also eine Bewertung zu Wiederbeschaffungskosten.

Im Ausgangspunkt geht die Diok-Unternehmensbewertung dabei vom (derzeit negativen) bilanziellen Eigenkapital der Gesellschaft aus und berücksichtigt sodann den Rekonstruktionswert der Gesellschaft – ermittelt durch Schätzung der (fiktiven) Kosten, die aufzuwenden wären, um eine im Freiverkehr an einer deutschen Börse notierte Aktiengesellschaft wieder „herzustellen“, also u.a. Kosten für Gründung, Bewertungen, Rechtsberatung, Börsenzulassungsverfahren, Wertpapierprospekte, Banken, Notar, Registergericht etc.

Für den Fall einer Sachkapitalerhöhung, bei der die kapitalerhöhende Gesellschaft, nicht jedoch die einzubringende Zielgesellschaft börsennotiert ist, wird in der rechtswissenschaftlichen Literatur teilweise – unabhängig von der gewählten Bewertungsmethode –



der Börsenkurs als Untergrenze für die Bewertung der Gegenleistung herangezogen. Nach Auffassung des Vorstands kann dies jedoch allenfalls dann gelten, wenn der Börsenkurs tatsächlich einen verlässlichen Parameter liefern kann, um hieraus Rückschlüsse auf den tatsächlichen Unternehmenswert zu ziehen. Dies ist angesichts der relativ jungen Börsenhistorie, des sehr geringen Freefloats und der damit verbundenen extremen Illiquidität der Diok-Aktie jedoch nicht der Fall. Die Illiquidität der Diok-Aktie zeigt sich insbesondere anhand des äußerst geringen Handelsvolumens (an der Börse Düsseldorf wurde die Diok-Aktie im Jahr 2021 bis zum Tag vor Veröffentlichung dieses Vorstandsberichts nur an acht Tagen gehandelt, wobei das jeweilige Handelsvolumen an keinem der Handelstage einen Betrag EUR 1.000,00 überstieg) und des großen Spreads zwischen Geld- und Briefkursen.

Vor diesem Hintergrund kam für den Vorstand die Annahme des Börsenkurses der Diok-Aktie als Bewertungsuntergrenze nicht in Betracht.

(4) *Maßstab zur Plausibilisierung der Unternehmensbewertungen*

Neben den genannten Unternehmenswertkonzepten hat der Vorstand marktbezogene Erkenntnisse wie z. B. Studien über den Immobilienmarkt Deutschland ausgewertet und zur Plausibilisierung herangezogen, ohne daraus jedoch konkrete Wertermittlungen abzuleiten.

(5) *Allokation von Synergien*

Sämtliche verwendeten Unternehmenswertkonzepte wurden auf der Basis sog. „stand alone“-Betrachtungen, das heißt auf Basis der Unternehmenswerte vor Abschluss der Transaktion, aufgestellt. Mögliche Synergie-Effekte zwischen den betrachteten Unternehmen sind nicht in die Bewertung einbezogen worden.

**b) Diok One**

Wie bereits dargelegt, hat sich der Vorstand aufgrund der geschäftlichen Inaktivität der Gesellschaft entschieden, die als Gegenleistung für die Einbringung der Einbringungsanteile zu leistenden Neuen Aktien auf der Basis der Rekonstruktionswert-Methode zu bewerten, also eine Bewertung zu Wiederbeschaffungskosten durchzuführen.

Im Ausgangspunkt geht die Diok-Unternehmensbewertung dabei vom bilanziellen Eigenkapital der Gesellschaft in Höhe von EUR -163.444,71 aus und berücksichtigt sodann einen Rekonstruktionswert der Gesellschaft in Höhe von geschätzt EUR 500.000,00. Dieser Rekonstruktionswert umfasst die (fiktiven) Kosten, die aufzuwenden wären, um eine im Freiverkehr an einer deutschen Börse notierte Aktiengesellschaft wieder „herzustellen“, also u.a. Kosten für Gründung, Bewertungen, Rechtsberatung, Börsenzulassungsverfahren, Wertpapierprospekte, Banken, Notar, Registergericht etc.

Der aus dieser Betrachtung resultierende Wert der Diok One beträgt EUR 336.555,29 und damit rund EUR 1,35 je Diok-Aktie. Da der Rekonstruktionswert auf naturgemäß mit Unsicherheiten behafteten Schätzungen beruht, hat der Vorstand entschieden, für die Zwecke der Transaktion im Interesse der Aktionäre einen um nochmals knapp 40 % höheren Wertansatz in Höhe von EUR 1,87 je Diok-Aktie festzulegen. Mit diesem Wertansatz haben sich die Geschäftsführung der QMD und die Einbringenden einverstanden erklärt.

Der auf der Grundlage der Rekonstruktionswert-Methode ermittelte Ausgabebetrag der Neuen Aktien liegt deutlich über dem aktuellen bilanziellen Wert und ist nach Überzeugung des Vorstands nicht unangemessen niedrig.

## c) QMD

### (1) Feststellungen zur QMD-Unternehmensbewertung

Die dem Vorstand vorliegende QMD-Unternehmensbewertung der QMD wurde von DMP erstellt. Der Vorstand hat sich nach Prüfung der Unternehmensbewertung dazu entschlossen, sich die vorliegende Unternehmensplanung weitestgehend zu eigen zu machen.

Gemäß dem Standard IDW S 1 bestimmt sich der Wert eines Unternehmens unter der Voraussetzung ausschließlich finanzieller Ziele durch den Barwert der mit dem Eigentum an dem Unternehmen verbundenen Nettozuflüsse an die Unternehmenseigner (Nettoeinnahmen als Saldo von Ausschüttungen bzw. Entnahmen, Kapitalrückzahlungen und Einlagen). Zur Ermittlung dieses Barwertes wird ein Kapitalisierungszinssatz verwendet, der die Rendite aus einer zur Investition in das zu bewertende Unternehmen adäquaten Alternativanlage repräsentiert. Danach wird der Wert des Unternehmens allein aus seiner Ertragskraft, d.h. seiner Eigenschaft, finanzielle Überschüsse zu erwirtschaften, abgeleitet (IDW S 1 Tz. 4).

In der QMD-Unternehmensbewertung wurde der maßgebliche Zukunftserfolgswert der Gesellschaft nach dem DCF-Verfahren in der Ausprägung der Flow-to-Equity-Methode ermittelt, welches als Nettoverfahren weitestgehend dem sog. Ertragswertverfahren entspricht.

Grundlage der QMD-Unternehmensbewertung ist die durch die Geschäftsführung der QMD vorgelegte Ergebnisplanung für die Jahre 2021 bis 2025, welche den „Management Case“ abbildet. Die seitens der Geschäftsführung der QMD gegenüber DMP übermittelten, umfangreichen Plandaten basieren einerseits auf dem geplanten Erwerb der Portfolien „Falcon“ und „OWL“ sowie Objekten aus der Immobilienpipeline im Volumen von rund EUR 335 Mio. und zum anderen auf der Annahme, dass benötigte Finanzierungen erlangt werden können und die prognostizierten Mieteinnahmen, Mietbewirtschaftungs- und Investitionskosten sowie Finanzierungs- und Administrationsaufwendungen zutreffen. Auf dieser Grundlage hat QMD eine zukunftsgerichtete Ertrags- und Vermögensplanungsrechnung erstellt, um darauf basierend eine Kapitalflussrechnung bis einschließlich 2027 zu anzustellen.

Für die Bewertung der QMD hat DMP die Planungsrechnung der Geschäftsführung der QMD in Teilen angepasst. Dabei wurden das Bestandsobjekt (Erwerb 08/2021), die Objekte des Falcon-Portfolios (geplante Erwerbe 09-11/2021) sowie die Objekte des OWL-Portfolios (geplante Erwerbe 03/2022) mit den geplanten Umsatzerlösen, der Anlageentwicklung sowie den sonstigen betrieblichen Aufwendungen (etc.) nur zu 90 % berücksichtigt, also einen Sicherheitsabschlag von 10 % vorgenommen. Die darüber hinausgehende Immobilienpipeline (Erwerbe ab 04/2022) der QMD wurde aus Risikogesichtspunkten nur zu 50 % berücksichtigt. Die Umsatzerlöse (Nettokaltmieten aus Plandaten) wurden zu Bewertungszwecken gleichermaßen um die vorstehenden Prozentsätze reduziert berücksichtigt. Gleiches gilt für die Verwaltungskosten und Transaktionskosten. Hinsichtlich der Finanzbedarfsplanung wurde zu Bewertungszwecken eine Fremd- und Eigenkapitalfinanzierung angenommen und ein Zinssatz für Finanzverbindlichkeiten von

2,35 % und ein Zins für Mezzanine- und Anleihefinanzierungen von 4,5 % festgelegt, wobei eine Finanzierung zu 65 % mit Senior Debt (Banken) und zu 35 % mit nachrangigen Mezzanine-Finanzierungen unterstellt wurde.

Auf Basis der zusammengeführten und fortgeschriebenen Planungsrechnung hat DMP einen Unternehmenswert der QMD ermittelt, indem die erwarteten, an die Anteilseigner auskehrbaren Cashflows (Cashflow-to Equity) auf den technischen Stichtag 30. Juni 2021 (technischer Stichtag) abgezinst und einen Monat auf den Bewertungsstichtag 31. Juli 2021 wieder aufgezinst wurden. Dabei wurden Risiken hinsichtlich noch zu erwerbender Portfolien mit Sicherheitsabschlägen – wie eben dargelegt – beim Wertansatz berücksichtigt.

Die Planung und die daraus abgeleitete Unternehmensbewertung gemäß der DCF-Methode wurde vom Vorstand überprüft.

(2) *Kapitalisierungszinssatz*

Für die Bewertung des Unternehmens der QMD ist der veranschlagte Zukunftserfolg mit einem geeigneten Kapitalisierungszinssatz auf den Bewertungsstichtag zu diskontieren. Der Kapitalisierungszinssatz repräsentiert dabei die Rendite aus einer laufzeit- und risikoäquivalenten Alternativanlage zu den Einbringungsanteilen.

DMP hat den Kapitalisierungszinssatz entsprechend dem Standard IDW S 1 unter Verwendung des Capital Asset Pricing Model (CAPM) ermittelt. Danach entsprechen die Opportunitätskosten von Eigenkapitaltiteln der Rendite risikofreier Wertpapiere (Basiszinssatz) zuzüglich einer Risikoprämie. Abstrakt ermittelt sich die Risikoprämie aus dem Produkt der Überrendite eines Marktportfolios risikobehafteter Anlagen (Marktrisikoprämie) gegenüber der Rendite risikofreier Wertpapiere und dem systematischen Risiko des Eigenkapitaltitels, repräsentiert durch den sog. Beta-Faktor.

DMP hat zur Ermittlung des Kapitalisierungszinssatzes in Höhe von durchschnittlich 10,24 % (mit einer vom jeweiligen Verschuldungsgrad abhängigen Spannbreite von 10,13 % bis 11,26 %) als aktuellen Basiszinssatz nach den IDW-Empfehlungen einen Wert von 0,341 %, als Marktrisikoprämie einen Wert von 8 % , einen Beta-Faktor von 0,75, als gesonderte Risikoprämie für wachstumsstarke Unternehmen einen Wert von 0,5 % und eine (vom Kapitalisierungszinssatz abgezogene) Wachstumsrate im Planungszeitraum von 1 % zugrunde gelegt.

(3) *Bewertungsergebnis*

Auf Basis der nach vorstehender Maßgabe vorgenommenen Bewertungen ergibt sich für die QMD ein Gesamtwert, d.h. für 100 % der Geschäftsanteile an der QMD, der bei rund EUR 33,4 Mio. zum Bewertungsstichtag 31. Juli 2021 liegt.

**d) Wertrelationen und Austauschverhältnisse Stand Alone**

Der Vorstand hat auf der Grundlage der vorstehend beschriebenen Berechnung einen weiteren Sicherheitsabschlag in Höhe von rund 20 % mit Blick auf (i) eine potentiell schlechter als erwartet verlaufende Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes für gemischt genutzte Gewerbeimmobilien und (ii) die noch nicht über Jahre im Markt etablierte Stellung der QMD als noch recht junger Gesellschaft („Start-up-Risiko“) vorgenommen und danach eine Bewertung der QMD mit einem Gesamtwert, d.h. für 100 % der Geschäftsanteile, von EUR 27.115.000

festgelegt und für angemessen befunden. Mit diesem Wertansatz haben sich die Geschäftsführung der QMD und die Einbringenden einverstanden erklärt.

Bezogen auf das Stammkapital der QMD in Höhe von EUR 31.250 ergibt sich damit rechnerisch ein Wert von EUR 867,68 je Geschäftsanteil im Nennwert von EUR 1,00.

Die von der Diok One zu erbringende Gegenleistung für den Erwerb der Einbringungsanteile besteht aus der Ausgabe von Stück 14.500.000 Neuen Aktien mit einem für die Zwecke der Sachkapitalerhöhung festgesetzten Wert von EUR 1,87 je Diok-Aktie, und damit in einem Gesamtwert von EUR 27.115.000. Im Rahmen der Sachkapitalerhöhung besteht ein fixes Austauschverhältnis von 464:1, d.h. für jeden eingebrachten Geschäftsanteil im Nennwert von je EUR 1,00 an der QMD werden an die Einbringenden 464 Neue Aktien ausgegeben. Der Gesamtwert der Gegenleistung entspricht daher dem Wert der Einbringungsanteile.

#### **e) Würdigung der Synergien**

In den vorgenannten Wertermittlungen sind keine Synergieeffekte zwischen der QMD und der Gesellschaft enthalten und bewertet.

#### **f) Zusammenfassung**

Der Vorstand hat die Bewertung der zu erwerbenden Einbringungsanteile auf der Grundlage der vorgelegten, von ihm selbst geprüften und plausibilisierten QMD-Unternehmensbewertung vorgenommen. Von dem im Rahmen der QMD-Unternehmensbewertung ermittelten Gesamtwert der Einbringungsanteile in Höhe von EUR 33.442.177,00 hat der Vorstand einen Sicherheitsabschlag von insgesamt knapp 20 % abgezogen und somit unter Anwendung angemessener kaufmännischer Vorsicht einen gerundeten Gesamtwert der Einbringungsanteile in Höhe von EUR 27.115.000,00 ermittelt. Die als Gegenleistung zu schaffenden Stück 14.500.000 Neuen Aktien, bewertet auf Basis der Diok-Unternehmensbewertung und unter Berücksichtigung eines rund 40 %igen Bewertungsaufschlags mit EUR 1,87 je Aktie, haben einen Gesamtwert von EUR 27.115.000,00 und entsprechen somit aufgrund des fixen Austauschverhältnisses von 464:1 (464 Neue Aktien für einen Geschäftsanteil im Nennwert von je EUR 1,00 an der QMD) dem Wert der Einbringungsanteile.

Es wurden keine anderen als in diesem Vorstandsbericht dargestellten Bewertungsmethoden verwandt.

Insgesamt hält der Vorstand den ermittelten Wert der Einbringungsanteile sowie den Wert der Gegenleistung und damit das Austauschverhältnis für angemessen.

### **IV.**

Der Vorstand der Gesellschaft erstattet hiermit der Hauptversammlung gemäß § 186 Abs. 4 Satz 2 AktG folgenden Bericht über die Gründe des beabsichtigten Ausschlusses des Bezugsrechts im Rahmen des vorgenannten Beschlussvorschlags zur Sachkapitalerhöhung. Dabei gelten die im Abschnitt III. enthaltenen, für die Gesamttransaktion getroffenen Aussagen auch für diesen Bericht und gelten als dessen Bestandteil:

*Der Hauptversammlung wird vorgeschlagen, die Erhöhung des Grundkapitals im Wege einer Sachkapitalerhöhung von EUR 250.000,00 um EUR 14.500.000,00 auf EUR 14.750.000,00 durch*

*Ausgabe von 14.500.000 neuen, auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von je EUR 1,00 zu beschließen.*

Grundsätzlich steht den Aktionären bei einer Kapitalerhöhung ein gesetzliches Bezugsrecht zu (§ 186 Abs. 1 Satz 1 AktG). Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung jedoch vor, in dem Beschluss über die Erhöhung des Grundkapitals das Bezugsrecht der Aktionäre gemäß § 186 Abs. 3 AktG auszuschließen.

Der Zweck der vorgeschlagenen Kapitalerhöhung mit Bezugsrechtsausschluss besteht darin, der Gesellschaft den Erwerb sämtlicher Geschäftsanteile an der QMD zu sichern, indem das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe der Neuen Aktien gegen Einbringung der Einbringungsanteile als Sacheinlage erhöht wird.

Der Zweck des vorgesehenen Bezugsrechtsausschlusses liegt im Interesse der Gesellschaft, der Bezugsrechtsausschluss ist zur Verwirklichung des Gesellschaftsinteresses geeignet und erforderlich und steht in einem angemessenen Verhältnis zu den Nachteilen für die Aktionäre der Gesellschaft.

Das Austauschverhältnis und damit der Ausgabebetrag in Form des Wertes der Einbringungsanteile für die Neuen Aktien ist nicht zu Lasten der Aktionäre der Gesellschaft unangemessen.

## **1. Interesse der Gesellschaft an dem Bezugsrechtsausschluss**

Der Zweck des vorgesehenen Bezugsrechtsausschlusses – Erwerb der Einbringungsanteile – liegt im Interesse der Gesellschaft. Dafür genügt es, wenn die an der Beschlussfassung beteiligten Organe aufgrund ihrer Abwägung davon ausgehen dürfen, dass die Sachkapitalerhöhung zum Besten der Gesellschaft und damit letztlich aller Aktionäre ist. Der Vorstand ist der Überzeugung, dass dies hier aufgrund folgender Erwägungen der Fall ist:

Für die Gesellschaft und die Aktionäre der Gesellschaft ergibt sich durch den Erwerb von 31.250 Geschäftsanteilen im Nennbetrag von je EUR 1,00, also von 100 % der Geschäftsanteile an der QMD, die Chance, ein deutlich schnelleres Wachstum des Unternehmens zu erreichen und damit attraktive und nachhaltige Dividenden zu erwirtschaften als dies möglich wären, wenn die Gesellschaft ohne einen solchen Erwerb ihren neuen Geschäftsbetrieb von Grund auf alleine aufbauen müsste. Insbesondere können nachfolgende, bereits unter Abschnitt III.1.c)(3) dieses Berichts aufgeführte Vorteile genutzt werden:

- Erwerb des Zugangs zum noch vor der ordentlichen Hauptversammlung am 21. September 2021 anzukaufenden Objekt in Velbert, zu in Aussicht stehenden Immobilienportfolios („Falcon“ und „OWL“), zur extensiven Immobilienpipeline und dem ausgeprägten Netzwerk und Know-how der QMD, um ein Immobilienportfolio der Gesellschaft unter Ausnutzung von Marktopportunitäten möglichst schnell auf- und zukünftig auch ausbauen zu können.
- Durch den Erwerb der QMD steigt zugleich die Wahrnehmung der Gesellschaft am Kapitalmarkt unmittelbar. Dies führt zu einem verbesserten Zugang zu Fremd- und Eigenkapital, der die Basis für den Geschäftsbetrieb und das zukünftige Wachstum der Gesellschaft ist. Somit können die bestehenden Marktchancen zeitnah genutzt und das Wachstum der Gesellschaft deutlich beschleunigt werden, was wiederum zu einer nachhaltigen Ertragsbasis in der Zukunft führt und somit das Unternehmensrisiko bei ggf. zu erwartenden Marktabschwüngen reduziert.
- Möglichkeit zur kurz- bis mittelfristigen Steigerung der wirtschaftlich relevanten Erfolgsparemeter der Gesellschaft, wie EBIT, NAV, Marktkapitalisierung und Börsenkurs.

## 2. Geeignetheit und Erforderlichkeit des Bezugsrechtsausschlusses

Der Vorstand hält den Bezugsrechtsausschluss für geeignet und erforderlich, um den im Gesellschaftsinteresse liegenden Zweck zu erreichen. Geeignet ist der Bezugsrechtsausschluss deshalb, weil der Erwerb der Einbringungsanteile gegen Ausgabe der Neuen Aktien einen Bezugsrechtsausschluss voraussetzt. Der Bezugsrechtsausschluss ist auch erforderlich, um diesen Zweck zu erreichen. Der Vorstand hat unter anderem folgende, mögliche Alternativen für die Strukturierung der Transaktion in seinen Überlegungen berücksichtigt, jedoch als nicht praktikabel oder weniger geeignet angesehen und verworfen:

### a) Erwerb der Einbringungsanteile gegen Gegenleistung in Geld

Der mit einer Sachkapitalerhöhung verbundene Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre ließe sich vermeiden, wenn die von der Gesellschaft zu erbringende Gegenleistung als Geldleistung erbracht und die erforderlichen Mittel im Wege einer Barkapitalerhöhung unter Gewährung des Bezugsrechts beschafft bzw. refinanziert würden. Dieser Weg ist aber aus verschiedenen Gründen nicht gangbar:

Bei einer vollständig in Form von Barmitteln erbrachten Gegenleistung für die Einbringungsanteile würde ein Finanzierungsbedarf in einem Volumen entstehen (EUR 27.115.000,00), bei dem es völlig ausgeschlossen ist, dass eine Barkapitalerhöhung auch nur annähernd ein hinreichendes Zeichnungsvolumen erreicht hätte.

Um die Transaktion schnellstmöglich durchzuführen, damit die Gesellschaft ihren neuen Geschäftsbetrieb schnell aufnehmen und die hierdurch entstehenden Markopportunitäten möglichst frühzeitig für sich selbst nutzen können wird, hätte zudem eine Brückenfinanzierung organisiert werden müssen, die im erforderlichen Umfang nicht zur Verfügung gestanden hätte; in jedem Fall wären die Konditionen einer solchen Kreditfazilität wirtschaftlich aller Voraussicht nach kaum zu vertreten gewesen. Hinzu tritt der Umstand, dass die Refinanzierung des aufgenommenen Fremdkapitals aufgrund von marktbezogenen Risiken oder anderen Gesichtspunkten scheitern könnte und die sich daraus ergebende Verschuldung – in Abhängigkeit vom Umfang der Bargegenleistung – für die Gesellschaft unvertretbar werden würde.

Zudem kann der Umfang der Zeichnung der Aktien und die Höhe des Bezugspreises im Rahmen einer Barkapitalerhöhung – jedenfalls bei dem Volumen, das hier erforderlich gewesen wäre – nicht mit hinreichender Bestimmtheit vorausgesagt werden und wäre in besonderer Weise von Marktgegebenheiten zum Zeitpunkt der Umsetzung der Kapitalmaßnahme abhängig gewesen. Für die bestehenden Aktionäre der Gesellschaft wäre dieses Vorgehen nur dann vorteilhaft gewesen, wenn sie zur Vermeidung einer quotalen Verwässerung ihr jeweiliges Bezugsrecht ausgeübt hätten. Dies hätte für die Aktionäre aufgrund des erforderlichen Emissionsvolumens einen erheblichen Kapitaleinsatz bedeutet. Soweit die Aktionäre nicht zur Ausübung ihrer Bezugsrechte bereit gewesen wären, hätte die Barkapitalerhöhung am Kapitalmarkt platziert werden müssen. Dies hätte möglicherweise ein Platzierungsvolumen bedeutet, das besonders hoch gewesen wäre und das der Markt deshalb nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen aufgenommen hätte.

Schließlich wäre für die Durchführung einer Barkapitalerhöhung die Erstellung eines von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht zu billigenden Wertpapierprospektes erforderlich gewesen, was erhebliche zusätzliche Kosten für die Transaktion bedeutet und zu einer maßgeblichen zeitlichen Verzögerung der Transaktion geführt hätte, und befürchten ließ, dass die Einbringenden an der Durchführung der Transaktion kein Interesse mehr gezeigt hätten.

#### **b) Gemischte Sach- und Barkapitalerhöhung mit gekreuztem Bezugsrechtsausschluss**

Der Vorstand hat auch erwogen, anstelle einer reinen Sachkapitalerhöhung eine gemischte Sach- und Barkapitalerhöhung unter gekreuztem Bezugsrechtsausschluss durchzuführen. Die Gesellschaft würde hier die den Einbringenden geschuldeten Neuen Aktien zwar weiterhin durch eine Sachkapitalerhöhung unter Bezugsrechtsausschluss der übrigen Aktionäre schaffen. Die Verwässerung der Beteiligungsquote der übrigen Aktionäre würde jedoch dadurch ausgeschlossen, dass parallel eine Barkapitalerhöhung durchgeführt wird, zu der nur die übrigen Aktionäre zugelassen werden und deren Volumen sicherstellt, dass die Beteiligungsquote der übrigen Aktionäre bei Ausübung ihrer Bezugsrechte insgesamt nicht verwässert. Um eine Wahrung der Beteiligungsverhältnisse sicherzustellen, müsste eine derartige parallele Barkapitalerhöhung ein signifikantes Volumen haben. Der Vorstand geht davon aus, dass es nahezu ausgeschlossen ist, dass eine solche parallele Barkapitalerhöhung auch nur annähernd das erforderliche Zeichnungsvolumen erreicht hätte.

Zudem hätte ein solches Vorgehen wiederum die Erstellung eines von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gebilligten Wertpapierprospektes erfordert und damit bereits die erwähnte zusätzliche Kostenlast und den Zeitverlust begründet.

#### **c) Verschmelzung der QMD auf die Gesellschaft**

Eine Verschmelzung der QMD auf die Gesellschaft kommt nicht in Betracht, da die QMD als selbständige Gesellschaft fortbestehen soll und damit insbesondere auch die Pflichten und Verbindlichkeiten der QMD bei ihr verbleiben und nicht auf die Gesellschaft übergehen sollen. Ferner hätte eine Verschmelzung der QMD auf die Gesellschaft unter Zugrundelegung eines Verschmelzungsverhältnisses, das dem hier zugrunde gelegten Austauschverhältnis entspricht, zur gleichen anteilmäßigen Verwässerung außenstehender Aktionäre der Gesellschaft geführt, sodass die Verschmelzung gegenüber einer Sachkapitalerhöhung insoweit also keine zusätzlichen Vorteile begründet hätte.

#### **d) Ausgliederung der QMD auf die Gesellschaft**

Eine Ausgliederung der QMD auf die Gesellschaft kam ebenfalls nicht in Betracht. Gegen die Ausgliederung des Vermögens der QMD sprechen dieselben Gründe wie gegen eine Verschmelzung. Dagegen bestünde zwar bei einer Ausgliederung QMD (anders als bei einer Verschmelzung) die QMD als selbstständige Gesellschaft fort, und es würden auch keine Pflichten und Verbindlichkeiten der QMD auf die Gesellschaft übergehen. Allerdings brächte die Ausgliederung der QMD (wie die Verschmelzung) gegenüber einer Sachkapitalerhöhung insoweit keine zusätzlichen Vorteile, als die außenstehenden Aktionäre der Gesellschaft in gleicher Weise verwässert werden würden wie durch die hier vorgesehene Sachkapitalerhöhung.

### **3. Auswirkungen der Sachkapitalerhöhung auf die Aktionärsstruktur der Gesellschaft**

Die Durchführung der Sachkapitalerhöhung mittels der von der ordentlichen Hauptversammlung zu beschließenden Erhöhung des Grundkapitals und der Ausgabe der Neuen Aktien führen zu einer Änderung der Aktionärsstruktur. Die Einbringenden erwerben mit Zeichnung von Stück 14.500.000 neuen Diok-Aktien eine Beteiligung im Umfang von rund 98,31 % des Grundkapitals der Gesellschaft. Im Detail stellt sich die Verteilung der Neuen Aktien auf die Einbringenden wie folgt dar:

<b>Name/Firma</b>	<b>Wohnort/Sitz</b>	<b>Stück Neue Aktien</b>	<b>Beteiligung an Gesellschaft in %</b>
Diok Capital GmbH	Köln	4.350.464	ca. 29,50 %
D & D Capital GmbH	Mülheim an der Ruhr	4.350.000	ca. 29,49 %
Ruhrwert Investitionsgesellschaft mbH	Oberhausen	580.000	ca. 3,93 %
Rock-Estate GmbH	Hanau	579.536	ca. 3,93 %
Wall Street MNS GmbH	Köln	232.000	ca. 1,57 %
Fox Opportunities GmbH	Hamburg	2.900.000	ca. 19,66 %
Florian Funken	Pulheim	116.000	ca. 0,79 %
Daniel Grosch	Köln	1.392.000	ca. 9,44 %

Die Sachkapitalerhöhung führt somit zu einer maximalen Verwässerung der Beteiligungsquoten (sog. quotale Verwässerung) der übrigen Aktionäre der Gesellschaft auf insgesamt nur noch rund 1,69 %.

Aufgrund der Angemessenheit des Austauschverhältnisses und des Ausgabebetrages in Form des Wertes der Einbringungsanteile für die Neuen Aktien erfolgt aber keine wirtschaftliche Verwässerung zu Lasten der Aktionäre der Gesellschaft.

#### **4. Erwerb von Neuen Aktien durch Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft**

Die Geschäftsanteile an der Diok Capital GmbH werden zu 100 % von dem alleinigen Mitglied des Vorstands der Gesellschaft, Herrn Daniel Grosch, gehalten. Die Diok Capital GmbH wird bei Durchführung der Sachkapitalerhöhung 4.350.464 Neue Aktien gegen Einbringung von 9.376 Einbringungsanteilen übernehmen. Daneben wird Herr Daniel Grosch persönlich bei Durchführung der Sachkapitalerhöhung 1.392.000 Neue Aktien gegen Einbringung von 3.000 Einbringungsanteilen übernehmen. Somit wird Herr Daniel Grosch bei Durchführung der Sachkapitalerhöhung unmittelbar und mittelbar ca. 38,93 % der Neuen Aktien übernehmen.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats der Gesellschaft, Herr Florian Funken, wird bei Durchführung der Sachkapitalerhöhung persönlich 116.000 Neue Aktien gegen Einbringung von 3.000 Einbringungsanteilen, also unmittelbar ca. 0,79 % der Neuen Aktien übernehmen.

Im Übrigen werden im Fall der Durchführung der Sachkapitalerhöhung weder auf Rechnung des Vorstands noch auf Rechnung eines Aufsichtsratsmitglieds Aktien übernommen werden. Weder der Vorstand noch ein Mitglied des Aufsichtsrats haben sich einen besonderen Vorteil oder für die mit der Durchführung der Sachkapitalerhöhung verbundene wirtschaftliche Neugründung oder ihre Vorbereitung eine Entschädigung oder Belohnung ausbedungen.



## **5. Angemessenheit des Austauschverhältnisses und Begründung des Ausgabebetrags**

Der Vorstand hat die Bewertung der zu erwerbenden Einbringungsanteile auf der Grundlage der in seinem Auftrag erstellten und von ihm selbst geprüften QMD-Unternehmensbewertung vorgenommen und dabei einen Wert der Einbringungsanteile von EUR 27.115.000,00 festgelegt. Die als Gegenleistung zu schaffenden Stück 14.500.000 Neuen Aktien, bewertet auf Basis des oben beschriebenen Wertes von EUR 1,87 je Neue Aktie, haben einen Gesamtwert von EUR 27.115.000,00 und entsprechen somit aufgrund des fixen Austauschverhältnisses von 464:1 (464 Neue Aktien für einen Geschäftsanteil im Nennwert von je EUR 1,00 an der QMD) dem Wert der Einbringungsanteile.

Insgesamt hält der Vorstand den ermittelten Wert der Einbringungsanteile sowie den Wert der Gegenleistung und damit das Austauschverhältnis für angemessen.

**Köln, im August 2021**

**Diok One AG**  
*Der Vorstand*