

VARTA AG, Ellwangen, ISIN: DE000A0TGJ55

VARTA AG: Veröffentlichung gemäß § 111c Abs. 4 AktG mit dem Ziel der europaweiten Verbreitung

Veröffentlichung von wesentlichen Geschäften mit nahestehenden Personen nach § 111c Abs. 4 AktG

VARTA AG, Ellwangen

Der Aufsichtsräte der VARTA AG und der VARTA Microbattery GmbH haben am 27. März 2020 bzw. am 13. Mai 2020 der Verhandlung und dem Abschluss eines langfristigen Mietvertrags über Gewerbeimmobilien zwischen der WertInvest Ellwangen Immobilien GmbH („WertInvest“) als Vermieterin und der VARTA Microbattery GmbH („VARTA“) als Mieterin ohne Mitwirkung des Aufsichtsratsvorsitzenden Prof. Dr. Michael Tojner zugestimmt. Der Mietvertrag wurde am 30. Juni 2020 unterzeichnet.

Die Vermieterin WertInvest wird indirekt mehrheitlich von der indirekten Hauptaktionärin der VARTA AG, der Montana Tech Components AG, gehalten und ist damit ein der VARTA AG im Sinne des § 111a AktG nahestehendes Unternehmen.

Gegenstand des Mietvertrags sind zwei nach Vorgaben der VARTA neu errichtete Produktionsgebäude sowie eine umfassend sanierte Kantine am Standort Ellwangen mit einer Gesamtgröße von insgesamt ca. 7.000 m². Die neuen Produktionsgebäude befinden sich in unmittelbarer Nähe zu den vorhandenen Produktionsanlagen. Der Mietvertrag wurde auf unbestimmte Zeit ab Übergabe der Gebäude geschlossen. VARTA hat erstmals nach 10 Jahren ein Kündigungsrecht; für die Vermieterin besteht ein Kündigungsrecht erstmals nach 15 Jahren. Diese Differenzierung ermöglicht es VARTA, die Produktionsgebäude für mindestens 15 Jahre zu mieten. Unter anderem für den Fall einer ordentlichen Kündigung durch den Vermieter hat VARTA eine Option auf Erwerb von Grundstück und Produktionsgebäuden zum *Fair Value*, der auf Grundlage von Wertgutachten nach marktüblichen Methoden ermittelt wird. Die Erwerbsoption muss innerhalb von 12 Monaten ab Kenntnis einer der Ausübungsvoraussetzungen ausgeübt werden. Die Übergabe des ersten Gebäudes erfolgt voraussichtlich Anfang Juli dieses Jahres.

Die Miete beträgt monatlich EUR 118.334,00 netto. Der Wert des Mietvertrags beträgt bis zur ersten Kündigungsmöglichkeit von VARTA, gerechnet ab einem angenommenen Beginn der Nutzung der Gebäude ab 1. Juli 2020, EUR 14,2 Mio. Die Miete wird anteilig mit Übergabe des jeweiligen Gebäudes fällig. Ausgangspunkt für die Bemessung des Mietzinses waren ortsübliche Vergleichsmieten für Gewerbeimmobilien ähnlicher Art, Größe, Zustand und Bebauung, wobei die Nähe zu den bereits bestehenden und von VARTA genutzten Produktionsanlagen auf dem von VARTA genutzten Areal und der Neubauzustand der Gewerbeimmobilien sowie die Erstellung der Produktionsanlagen nach Vorgaben von VARTA entsprechend mietzinserhöhend berücksichtigt wurden. Vorstand und Aufsichtsrat der VARTA AG haben den so ermittelten Mietzins durch zwei nach Ertragswert- und Vergleichswertverfahren erstellte Gutachten von Sachverständigen für Immobilienbewertungen validiert.

WertInvest ist seit 2015 Eigentümerin sämtlicher Immobilien am Standort des VARTA-Konzerns in Ellwangen und vermietet die Flächen bereits derzeit als Freiflächen und Teil des Betriebsareals an VARTA. Im Rahmen der Erweiterung von Produktionskapazitäten von VARTA wurde nunmehr der Neubau von zwei weiteren Produktionsgebäuden am Standort Ellwangen erforderlich, die auf den angemieteten Flächen errichtet wurden und Gegenstand des neuen langfristigen Mietvertrags sind.

Ellwangen, im Juni 2020

Der Vorstand