

GEMEINSAMER

VERSCHMELZUNGSBERICHT

des alleinigen geschäftsführenden Direktors der

NIAG SE, München,

und des Vorstands der

Nymphenburg Immobilien Aktiengesellschaft, München,

über die Verschmelzung der

Nymphenburg Immobilien Aktiengesellschaft

auf die

NIAG SE

nach § 8 Umwandlungsgesetz (UmwG)

25. November 2020

INHALTSVERZEICHNIS

I.	EINLEITUNG	5
II.	BESCHREIBUNG DER NYMPHENBURG IMMOBILIEN AG	7
1.	Historie der Gesellschaft	7
2.	Sitz, Geschäftsjahr und Gegenstand des Unternehmens	8
3.	Geschäftstätigkeit der Nymphenburg Immobilien AG.....	8
4.	Grundkapital, Aktionäre und Börsenhandel	9
5.	Organe der Nymphenburg Immobilien AG	10
6.	Mitarbeiter; Besetzung des Aufsichtsrats.....	11
7.	Struktur und wesentliche Beteiligungen der Nymphenburg Immobilien AG.....	11
8.	Geschäftsverlauf und Lage der Nymphenburg Immobilien AG	12
III.	DIE NIAG SE IM ÜBERBLICK	15
1.	Überblick	15
2.	Geschäftstätigkeit der NIAG SE	16
3.	Organe der NIAG SE	16
4.	Beteiligung an der Nymphenburg Immobilien AG.....	16
5.	Geschäftliche Entwicklung der NIAG SE für die Geschäftsjahre 2017 bis 2019 und Entwicklung im Geschäftsjahr 2020.....	17
6.	Mitarbeiter der NIAG SE.....	17
IV.	WESENTLICHE GRÜNDE FÜR DIE VERSCHMELZUNG UND DEN AUSSCHLUSS DER MINDERHEITSAKTIONÄRE	17
1.	Kosteneinsparungen	17
2.	Erhöhte Flexibilität und Transaktionssicherheit	18
3.	Keine Alternative zum geplanten verschmelzungsrechtlichen Squeeze-Out.....	18
V.	VORAUSSETZUNGEN UND DURCHFÜHRUNG DER GEPLANTEN VERSCHMELZUNG	19
1.	Überblick über die gesellschaftsrechtlichen Regelungen	20
2.	Erforderliche Rechtsform und Kapitalbeteiligung in Höhe von mindestens 90 % des Grundkapitals	22
3.	Verlangen der NIAG SE nach Durchführung eines verschmelzungsrechtlichen Squeeze-Out.....	23

4.	Abschluss des Verschmelzungsvertrags.....	23
5.	Zugänglichmachen von Unterlagen im Hinblick auf die Verschmelzung, Bekanntmachung, Einreichung des Verschmelzungsvertrags	24
6.	Übertragungsbeschluss der Hauptversammlung der Nymphenburg Immobilien AG innerhalb der Drei-Monats-Frist	25
7.	Eintragung in das Handelsregister	25
VI.	AUSWIRKUNGEN DER GEPLANTEN VERSCHMELZUNG	26
1.	Gesellschaftsrechtliche Auswirkungen	26
2.	Bilanzielle Folgen der Verschmelzung.....	27
3.	Auswirkungen der Verschmelzung auf die Arbeitnehmer.....	28
4.	Auswirkungen der Verschmelzung auf die Gläubiger	28
5.	Steuerliche Auswirkungen für die Nymphenburg Immobilien AG und die NIAG SE.....	29
VII.	ERLÄUTERUNG DES VERSCHMELZUNGSVERTRAGS.....	30
1.	Vorbemerkung	30
2.	Vermögensübertragung, Schlussbilanz (§ 1).....	31
3.	Ausschluss der Minderheitsaktionäre der übertragenden Gesellschaft (§ 2)	31
4.	Keine Gegenleistung (§ 3)	32
5.	Verschmelzungsstichtag (§ 4)	33
6.	Besondere Rechte und Vorteile (§ 5).....	33
7.	Folgen der Verschmelzung für die Arbeitnehmer und ihre Vertretungen (§ 6)	34
8.	Stichtagsänderung (§ 7)	34
9.	Aufschiebende Bedingung, Wirksamwerden, Rücktrittsvorbehalt, weitere Vollzugshandlungen (§ 8).....	34
10.	Grundbesitz (§ 9).....	35
11.	Schlussbestimmungen (§ 10)	35
12.	Vollmachten (§ 11).....	36
VIII.	KOSTEN DER VERSCHMELZUNG	36
IX.	WERTPAPIERE UND BÖRSENHANDEL	36
X.	KEIN UMTAUSCHVERHÄLTNIS.....	37
XI.	ERGÄNZENDE INFORMATIONEN	37

VERZEICHNIS DER ANLAGEN

- Anlage 1** Entwurf des Verschmelzungsvertrags
- Anlage 2** Beschluss des Landgerichts München I vom 12. Oktober 2020 betreffend die Bestellung der IVA Valuation & Advisory AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zum gemeinsamen Prüfer des Verschmelzungsvertrags

I. Einleitung

Gemäß § 62 Abs. 5 Satz 1 i. V. m. Abs. 1 UmwG kann im Zusammenhang mit der Verschmelzung einer Aktiengesellschaft zur Aufnahme auf eine andere Aktiengesellschaft (§§ 2 Nr. 1, 60 ff. UmwG) ein Verfahren zum Ausschluss der Minderheitsaktionäre nach den §§ 327a bis 327f AktG i. V. m. § 62 Abs. 1 und Abs. 5 UmwG (sog. verschmelzungsrechtlicher Squeeze-Out) durchgeführt werden, wenn der übernehmenden Aktiengesellschaft (Hauptaktionär) mindestens 90 % des Grundkapitals der übertragenden Aktiengesellschaft gehören und die Hauptversammlung der übertragenden Aktiengesellschaft innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Verschmelzungsvertrags die Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre auf den Hauptaktionär gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung beschließt.

Nach Maßgabe von Art. 10 der Verordnung (EG) Nr. 2157/2001 des Rates vom 8. Oktober 2001 über das Statut der Europäischen Gesellschaft („SE-VO“) wird eine Europäische Gesellschaft (Societas Europaea, SE) im jeweiligen Mitgliedstaat vorbehaltlich der Sonderregelungen in der SE-VO wie eine Aktiengesellschaft behandelt. Die Regelungen über den verschmelzungsrechtlichen Squeeze-Out finden deshalb (mangels abweichender Regelungen in der SE-VO) auch auf eine deutsche SE als aufnehmende Gesellschaft Anwendung.

Die NIAG SE mit Sitz in München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 194365, (nachfolgend „**NIAG SE**“) hält unmittelbar 505.921 Aktien der Nymphenburg Immobilien Aktiengesellschaft mit Sitz in München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 103055, (nachfolgend „**Nymphenburg Immobilien AG**“). Dies entspricht rund 90,03 % des gesamten Grundkapitals der Nymphenburg Immobilien AG, das EUR 561.960,00 beträgt und in 561.960 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von je EUR 1,00 je Aktie (nachfolgend „**NIAG-Aktien**“) eingeteilt ist. Die NIAG SE ist damit Hauptaktionär im Sinne von § 62 Abs. 5 Satz 1 UmwG.

Die NIAG SE beabsichtigt, von der Möglichkeit des verschmelzungsrechtlichen Squeeze-Out Gebrauch zu machen. Zu diesem Zweck hat die NIAG SE mit Schreiben vom 7. Oktober 2020 dem Vorstand der Nymphenburg Immobilien AG die Absicht einer Verschmelzung der Nymphenburg Immobilien AG als übertragende Gesellschaft auf die NIAG SE als übernehmende Gesellschaft mitgeteilt und das Verlangen im Sinne von § 327a Abs. 1 Satz 1 AktG i. V. m. § 62 Abs. 1 und Abs. 5 UmwG an den Vorstand der Nymphenburg Immobilien AG gerichtet, die Hauptversammlung der Nymphenburg Immobilien AG über die Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre auf die NIAG SE gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung gemäß dem Verfahren zum Ausschluss von Minderheitsaktionären nach §§ 327a ff. AktG i. V. m. § 62 Abs. 1 und Abs. 5 UmwG beschließen zu lassen. Die Nymphenburg

Immobilien AG hat den Erhalt dieses Schreibens mit Mitteilung vom 8. Oktober 2020 auf ihrer Internetseite sowie als Corporate News unter www.dgap.de veröffentlicht. Am 14. Oktober 2020 hat die NIAG SE der Nymphenburg Immobilien AG einen ersten Entwurf des Verschmelzungsvertrags übermittelt.

Der alleinige geschäftsführende Direktor und der Verwaltungsrat der NIAG SE sowie der Vorstand der Nymphenburg Immobilien AG haben sich auf den finalen Entwurf eines Verschmelzungsvertrags geeinigt, durch den die Nymphenburg Immobilien AG ihr Vermögen als Ganzes unter Auflösung ohne Abwicklung nach §§ 2 Nr. 1, 60 ff. UmwG auf die NIAG SE überträgt. Der Entwurf des Verschmelzungsvertrags enthält die Angabe, dass im Zusammenhang mit der Verschmelzung ein Ausschluss der Minderheitsaktionäre der Nymphenburg Immobilien AG erfolgen soll. Der alleinige geschäftsführende Direktor und der Verwaltungsrat der NIAG SE haben am 13. November 2020 den Abschluss des Verschmelzungsvertrags beschlossen; auch der Vorstand der Nymphenburg Immobilien AG hat über den Abschluss des Verschmelzungsvertrags am 13. November 2020 Beschluss gefasst. Der Aufsichtsrat der Nymphenburg Immobilien AG hat am 13. November 2020 einen entsprechenden Beschluss über die Zustimmung zum Abschluss des Verschmelzungsvertrags gefasst. Der finale Entwurf des Verschmelzungsvertrags, der den vorgenannten Organbeschlüssen zugrunde lag, ist diesem Bericht als **Anlage 1** beigefügt. Die Beurkundung des Verschmelzungsvertrags ist für den 27. November 2020 vorgesehen.

Ein Zustimmungsbeschluss der Hauptversammlung der Nymphenburg Immobilien AG zu der Verschmelzung ist dann nicht erforderlich, wenn ein Übertragungsbeschluss nach § 327a Abs. 1 Satz 1 AktG i. V. m. § 62 Abs. 5 Satz 1 UmwG durch die Hauptversammlung der Nymphenburg Immobilien AG gefasst und mit einem Vermerk nach § 62 Abs. 5 Satz 7 UmwG in das Handelsregister des Sitzes der Nymphenburg Immobilien AG eingetragen wurde. Die Hauptversammlung der Nymphenburg Immobilien AG beschließt gemäß § 327a Abs. 1 Satz 1 AktG i. V. m. § 62 Abs. 5 Satz 1 UmwG lediglich über den Squeeze-Out.

Da sich mehr als 90 % des Grundkapitals der Nymphenburg Immobilien AG als übertragender Gesellschaft in der Hand der NIAG SE als übernehmender Gesellschaft befinden, ist ein Verschmelzungsbeschluss der NIAG SE zur Aufnahme der Nymphenburg Immobilien AG gemäß § 62 Abs. 1 UmwG nicht erforderlich, es sei denn, Aktionäre der NIAG SE, deren Anteile zusammen mindestens 5 % des Grundkapitals erreichen, verlangen die Einberufung einer Hauptversammlung (§ 62 Abs. 2 UmwG). Der alleinige Aktionär der NIAG SE, die von Finck'sche Hauptverwaltung GmbH mit Sitz in München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 122479, hat schriftlich am 13. November 2020 erklärt, ein solches Verlangen nicht zu stellen.

Nach Ansicht des alleinigen geschäftsführenden Direktors und des Verwaltungsrats der NIAG SE sowie des Vorstands der Nymphenburg Immobilien AG ist ein Verschmelzungsbericht nach § 8 UmwG im Rahmen eines verschmelzungsrechtlichen Squeeze-Out nicht erforderlich, da § 8 Abs. 3 Satz 1 Alt. 2 UmwG zumindest entsprechend Anwendung findet. Gleiches gilt für die Prüfung der Verschmelzung gemäß § 9 UmwG, auf die § 9 Abs. 2 UmwG entsprechend Anwendung findet. Aufgrund des unklaren Gesetzeswortlauts und da es hierzu keine gesicherte Rechtsprechung gibt, haben der alleinige geschäftsführende Direktor und der Verwaltungsrat der NIAG SE sowie der Vorstand der Nymphenburg Immobilien AG jedoch beschlossen, vorsorglich diesen gemeinsamen Verschmelzungsbericht zu erstatten und eine Prüfung der Verschmelzung vornehmen zu lassen.

Mit Beschluss vom 12. Oktober 2020 hat die 5. Kammer für Handelssachen des Landgerichts München I durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Dr. Krenek die IVA Valuation & Advisory AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt (nachfolgend „IVA“), zum gemeinsamen Verschmelzungsprüfer gemäß §§ 60, 10 UmwG und zum sachverständigen Prüfer für die Angemessenheit der Barabfindung der Minderheitsaktionäre nach § 327c Abs. 2 Satz 2, 3 AktG i. V. m. § 62 Abs. 5 Satz 8 UmwG ausgewählt und bestellt. Der Beschluss des Landgerichts München I ist diesem Verschmelzungsbericht in Kopie als **Anlage 2** beigelegt.

Dieser Verschmelzungsbericht enthält Informationen gemäß § 8 Abs. 1 UmwG, die der Meinungsbildung und Entscheidung der Aktionäre über die Verschmelzung dienen. Der alleinige geschäftsführende Direktor der NIAG SE und der Vorstand der Nymphenburg Immobilien AG machen von der Möglichkeit Gebrauch, den Verschmelzungsbericht gemeinsam zu erstatten. In den nachfolgenden Kapiteln werden unter anderem die beteiligten Unternehmen dargestellt und die wirtschaftlichen Gründe und rechtlichen Schritte der Verschmelzung sowie der Verschmelzungsvertrag beschrieben und erläutert.

II. Beschreibung der Nymphenburg Immobilien AG

1. Historie der Gesellschaft

Die Nymphenburg Immobilien AG ist im Internet unter der Adresse

www.nymphenburg-immobilien-ag.de

zu erreichen.

Die Gesellschaft wurde ursprünglich mit Gesellschaftsvertrag vom 28. April 1992 als „Löwenbräu Grundstücksverwaltungs-Gesellschaft mbH“ mit Sitz in München gegründet.

Die Gesellschafterversammlung hat am 6. Mai 1993 den Formwechsel in eine Aktiengesellschaft beschlossen und es kam zur Umfirmierung in die Nymphenburg Immobilien Aktiengesellschaft. Damit einher ging die Änderung des Geschäftsgegenstands zur Verwaltung von Immobilien.

Durch zwei Verträge vom 5. Oktober 2020 hat die NIAG SE insgesamt 505.921 NIAG-Aktien erworben. Seither hält die NIAG SE unmittelbar 505.921 NIAG-Aktien. Dies entspricht gerundet 90,03 % des Grundkapitals der Nymphenburg Immobilien AG.

2. Sitz, Geschäftsjahr und Gegenstand des Unternehmens

Die Nymphenburg Immobilien AG ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht mit Sitz in München. Sie ist im Handelsregister beim Amtsgericht München unter der Nummer HRB 103055 eingetragen. Es gilt die Satzung in der Fassung vom 12. Juni 2015. Das Geschäftsjahr umfasst den Zeitraum eines Kalenderjahres.

Der Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Entwicklung, die Verwaltung, die Verwertung, die Veräußerung und die Vermittlung von Grundstücken und anderen Immobilien, einschließlich ihrer Bebauung im eigenen Namen und für eigene Rechnung, sowie von sonstigen Vermögenswerten und die Beteiligung an anderen Gesellschaften.

Die Gesellschaft kann im In- und Ausland Zweigniederlassungen und Vertretungen errichten, sich an anderen Unternehmen beteiligen, solche Unternehmen errichten, sowie alle Rechtsgeschäfte vornehmen, die dem geschäftlichen Interesse der Gesellschaft zu dienen geeignet sind.

3. Geschäftstätigkeit der Nymphenburg Immobilien AG

Die Nymphenburg Immobilien AG konzentriert ihre Geschäftstätigkeit auf die Bereiche Immobilien und Unternehmensbeteiligungen. Die Nymphenburg Immobilien AG hält umfangreichen Immobilienbesitz in erstklassigen, zentralen Münchener Innenstadtlagen. Aktuell hält die Nymphenburg Immobilien AG die folgenden Immobilien in München:

- Geschäfts- und Bürohaus am Promenadeplatz 10,
- Geschäfts- und Bürohaus am Promenadeplatz 12,
- Bürohaus in der Prannerstraße 15,

- Geschäftshaus im Bau in der Weinstraße 7/7a,
- Geschäfts- und Bürohaus in der Weinstraße 6/Sporerstraße 3
sowie mittelbar über eine Beteiligungsgesellschaft
- ehemalige Gärtnerfläche in der Unterhachinger Straße 113.

Darüber hinaus hält die Nymphenburg Immobilien AG ein Wertpapierportfolio, das sich derzeit aus Wertpapieren der Allianz SE, der Royal Dutch Shell PLC, Swiss Re AG und der Fortum Corporation (Finnland) zusammensetzt.

Daneben hält die Nymphenburg Immobilien AG eine 100 %-Beteiligung an der LB Nymphenburg Grundstücks GmbH mit Sitz in München, in deren unmittelbarem Eigentum das Grundstück in der Unterhachinger Straße 113, München, steht.

Darüber hinaus hält die Nymphenburg Immobilien AG einen Feingoldbestand von 375 kg.

4. Grundkapital, Aktionäre und Börsenhandel

4.1. Grundkapital und Börsenhandel

Das Grundkapital der Nymphenburg Immobilien AG beträgt EUR 561.960,00 und ist eingeteilt in 561.960 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von je EUR 1,00 je Aktie. Jede Aktie gewährt dabei in der Hauptversammlung der Nymphenburg Immobilien AG eine Stimme.

Die NIAG SE hält unmittelbar 505.921 NIAG-Aktien, was einem Anteil von gerundet 90,03 % des Grundkapitals sowie der Stimmrechte der Nymphenburg Immobilien AG entspricht. Die verbleibenden 56.039 NIAG-Aktien (entspricht gerundet 9,97 % des Grundkapitals und der Stimmrechte) befinden sich in Streubesitz.

Die Aktien der Nymphenburg Immobilien AG (WKN: 649510 / ISIN: DE0006495104) waren bis einschließlich zum 30. Juni 2017 im Freiverkehr der Börse München zum Handel zugelassen. Im Geschäftsjahr 2016 hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats bei der Börse München einen Antrag auf Widerruf der Einbeziehung der Aktien der Nymphenburg Immobilien AG in den Freiverkehr an der Börse München gestellt. Nach Ansicht von Vorstand und Aufsichtsrat rechtfertigte der

wirtschaftliche Nutzen der Einbeziehung der Aktien in den Freiverkehr den damit verbundenen Aufwand – insbesondere vor dem Hintergrund deutlich erhöhter Folgepflichten aufgrund der Marktmissbrauchsverordnung – nicht mehr. Die Börse München hat die Einbeziehung der Aktien der Nymphenburg Immobilien AG in den Freiverkehr mit Ablauf des 30. Juni 2017 widerrufen und die Notierung zeitgleich eingestellt.

4.2. Genehmigtes Kapital, bedingtes Kapital, Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

Ein genehmigtes Kapital und ein bedingtes Kapital bestehen bei der Nymphenburg Immobilien AG derzeit nicht und es besteht auch keine Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien.

5. Organe der Nymphenburg Immobilien AG

5.1. Vorstand

Der Vorstand der Nymphenburg Immobilien AG besteht aus zwei Personen und führt die Geschäfte der Gesellschaft grundsätzlich gemeinschaftlich. Vorstandsmitglieder der Nymphenburg Immobilien AG sind:

- Werner Schätzler, Dipl.-Betriebswirt (FH), München;
- Wolfgang Lazik, Jurist, Kirchheim.

5.2. Aufsichtsrat

Gemäß § 8 Abs. 1 der Satzung besteht der Aufsichtsrat der Nymphenburg Immobilien AG aus sechs Mitgliedern. Derzeit hat der Aufsichtsrat sechs Mitglieder, dies sind:

- Herr Gerd Amtstätter, Generalbevollmächtigter der von Finck'schen Hauptverwaltung, München (Vorsitzender);
- Dipl.-Betriebswirt Gerd Peskes, Geschäftsführer der Gerd Peskes GmbH, Düsseldorf (stellvertretender Vorsitzender);
- Maria Theresia von Finck, Bankkauffrau, München;
- Rainer Nocon, Bankkaufmann, Freising;
- Maximilian von Finck, Kaufmann, Bäch;

- Dipl.-Kfm. Ernst Knut Stahl, Geschäftsführer der Lenbach Holding GmbH, München.

6. Mitarbeiter; Besetzung des Aufsichtsrats

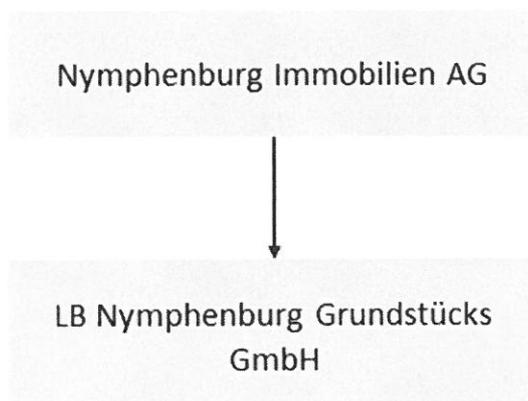
Die Nymphenburg Immobilien AG selbst beschäftigte zum 31. August 2020 und beschäftigt aktuell neben den beiden Vorständen keine Mitarbeiter. Bei der einzigen Tochtergesellschaft der Nymphenburg Immobilien AG, der LB Nymphenburg Grundstücks GmbH mit Sitz in München, waren zum 31. August 2020 und sind aktuell ebenfalls keine Mitarbeiter beschäftigt.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Nymphenburg Immobilien AG werden ausschließlich von der Hauptversammlung gewählt. Mit Wirksamwerden der Verschmelzung nach Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre auf die NIAG SE entfällt der Aufsichtsrat der Nymphenburg Immobilien AG. Damit enden zugleich die Mandate sämtlicher Mitglieder des Aufsichtsrats der Nymphenburg Immobilien AG.

Für die Anzahl und Zusammensetzung der Mitglieder des Verwaltungsrats der NIAG SE werden sich durch die Verschmelzung keine Änderungen ergeben.

7. Struktur und wesentliche Beteiligungen der Nymphenburg Immobilien AG

Die aktuelle Beteiligungsstruktur der Nymphenburg Immobilien AG stellt sich wie folgt dar:



8. Geschäftsverlauf und Lage der Nymphenburg Immobilien AG

8.1. Finanzkennzahlen der Geschäftsjahre 2017 bis 2020

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Nymphenburg Immobilien AG für die Geschäftsjahre 2017, 2018, 2019 und für das anteilige Geschäftsjahr 2020 bis zum 31. August 2020. Die Finanzangaben für die Geschäftsjahre 2017 bis 2019 sind jeweils den von der Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, geprüften und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehenen Jahresabschlüssen der Nymphenburg Immobilien AG für die jeweils am 31. Dezember 2017, 2018 und 2019 endenden Geschäftsjahre entnommen, die gemäß dem Handelsgesetzbuch (nachfolgend „HGB“) und dem AktG aufgestellt wurden. Die Finanzangaben für das anteilige Geschäftsjahr 2020 sind der Zwischenbilanz der Nymphenburg Immobilien AG zum 31. August 2020 entnommen. Die Nymphenburg Immobilien AG ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB. Sie ist zur Aufstellung eines Konzernabschlusses nicht verpflichtet und erstellt auch keinen solchen.

	31.12. 2017	31.12. 2018	31.12. 2019	31.08. 2020
Jahresüberschuss/Eigenkapital	53,42 %	5,92 %	4,50 %	-9,60 %
Jahresüberschuss/Bilanzsumme	22,35 %	2,72 %	2,10 %	-4,27 %
durchschnittlich erzielte Rendite (Erträge Wertpapiere / Buchwert Wertpapiere)	5,02 %	5,18 %	6,13 %	5,95 %
Ausschüttung je Stück- aktie für das Jahr	EUR 40,00	EUR 8,00	EUR 0,00	/
EK-Rendite (Jahresüber- schuss zu Eigenkapital im Vorjahr)	106,97 %	5,24 %	4,53 %	/
Eigenkapitalquote	41,83 %	45,93 %	46,57 %	44,54 %
Verschuldungsgrad <i>(Fremdkapital zur Berechnung des Verschuldungsgrads hier exklusive</i>	120,12 %	96,41 %	93,68 %	101,55 %

	31.12. 2017	31.12. 2018	31.12. 2019	31.08. 2020
<i>passiver latenter Steuern und passiver Rechnungsabgrenzungsposten)</i>				

8.2. Geschäftliche Entwicklung und Ergebnissituation der Nymphenburg Immobilien AG im Geschäftsjahr 2019

8.2.1 Umsatz- und Ertragsentwicklung

Die Umsatzerlöse der Nymphenburg Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2019 beliefen sich auf EUR 7.184.060,39. Dies stellte eine Verringerung um EUR 184.663,94 (oder rund 2,51 %) gegenüber dem Wert für das Geschäftsjahr 2018, der EUR 7.368.724,33 betrug, dar. Wesentliche Ursache hierfür waren die in der Vorjahreszahl noch anteilig enthaltenen Mieten aus dem Objekt Weinstraße 7/7a, das sich nun im Neubau befindet.

Die sonstigen betrieblichen Erträge der Nymphenburg Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2019 beliefen sich auf EUR 2.055.383,91. Dies stellte eine Verringerung um EUR 680.726,62 (oder rund 24,88 %) gegenüber dem Wert für das Geschäftsjahr 2018, der EUR 2.736.110,53 betrug, dar. Die Höhe der sonstigen betrieblichen Erträge im Geschäftsjahr 2019 umfasste insbesondere Erträge aus der Zuschreibung von in Vorjahren wertberichtigten Aktien, den Gewinn aus dem Teilverkauf von Gold sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

Die Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens für das Geschäftsjahr 2019 beliefen sich auf EUR 3.730.798,63. Dies stellte eine Steigerung von EUR 604.708,96 (oder rund 19,34 %) gegenüber dem Wert für das Geschäftsjahr 2018, der EUR 3.126.089,67 betrug, dar.

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge für das Geschäftsjahr 2019 beliefen sich auf EUR 2.738,00. Dies stellte eine deutliche Verringerung gegenüber dem Wert für das Geschäftsjahr 2018, der EUR 41.834,63 betrug, dar.

Der Materialaufwand der Nymphenburg Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2019 belief sich auf EUR 1.908.896,30. Dies stellte eine deutliche Erhöhung um EUR 599.727,55 (oder rund 45,81 %) gegenüber dem Wert für das Geschäftsjahr 2018, der EUR 1.309.168,75 betrug, dar. Der Materialaufwand beinhaltete Kosten für Reparaturen, Instandhaltung

und Projektkosten. Die Erhöhung war vor allem auf notwendige Instandhaltungen der Tiefgaragen in den Objekten Promenadeplatz 10 und Prannerstraße 15 zurückzuführen.

Der Personalaufwand der Nymphenburg Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2019 belief sich auf EUR 527.308,92. Dies stellte eine Verringerung um EUR 82.174,97 (oder rund 13,48 %) gegenüber dem Wert für das Geschäftsjahr 2018, der EUR 609.483,89 betrug, dar.

Die Abschreibungen der Nymphenburg Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2019 beliefen sich auf EUR 640.561,06. Dies stellte eine Verringerung um EUR 240.754,78 (oder rund 27,32 %) gegenüber dem Wert für das Geschäftsjahr 2018, der EUR 881.315,84 betrug, dar. Der wesentliche Grund hierfür war der teilweise Wegfall der planmäßigen Abschreibungen auf die Gebäude Weinstraße 7/7a nach Abbruch.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen der Nymphenburg Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2019 beliefen sich auf EUR 1.025.338,39. Dies stellte eine deutliche Verringerung um EUR 749.490,06 (oder rund 42,23 %) gegenüber dem Wert für das Geschäftsjahr 2018, der EUR 1.774.828,45 betrug, dar. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzten sich im Wesentlichen zusammen aus Kosten für Hauptversammlung, Aufsichtsratsvergütungen, Vermittlungsprovisionen, Rechts-, Prüfungs- und Beratungshonorare, Versicherungen sowie Kosten für den laufenden Geschäftsbetrieb.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen der Nymphenburg Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2019 beliefen sich auf EUR 1.424.290,46. Dies stellte eine Verringerung um EUR 217.192,43 (oder rund 13,23 %) gegenüber dem Wert für das Geschäftsjahr 2018, der EUR 1.641.482,89 betrug, dar. Die Verringerung ging im Wesentlichen auf Anpassungen im Zinsbereich sowie Darlehenstilgungen zurück.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag der Nymphenburg Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2019 beliefen sich auf EUR 2.056.372,04. Dies stellte eine deutliche Erhöhung um EUR 1.923.745,41 (oder rund 1.450,50 %) gegenüber dem Wert für das Geschäftsjahr 2018, der EUR 132.626,63 betrug, dar. Grund hierfür war, dass der Vorjahresaufwand durch eine teilweise Auflösung vorsorglich zurückgestellter Steuern für die steuerliche Betriebsprüfung gemindert wurde.

8.2.2 Ergebnis pro Aktie

Das Ergebnis pro Aktie bezogen auf den zum 31. Dezember 2019 ausgewiesenen Bilanzgewinn belief sich auf rund EUR 209,03. Darin lag eine leichte Steigerung von rund 0,74 % gegenüber dem Geschäftsjahr 2018. Bei der Ermittlung wurden die 561.960 im Umlauf befindlichen NIAG-Aktien zugrunde gelegt.

8.3. Geschäftliche Entwicklung 2020

Die Umsatzerlöse der Nymphenburg Immobilien AG beliefen sich zum 31. August 2020 auf EUR 4.910.332,29.

Das Ergebnis nach Steuern der Nymphenburg Immobilien AG betrug zum 31. August 2020 EUR -10.416.461,60 und die Nymphenburg Immobilien AG wies zu diesem Zeitpunkt einen Jahresfehlbetrag von EUR 10.434.417,31 aus. Dies ist im Wesentlichen auf Abschreibungen auf Finanzanlagen zurückzuführen.

Zum 31. August 2020 belief sich der Personalaufwand der Nymphenburg Immobilien AG auf EUR 254.286,64 und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beliefen sich auf EUR 601.398,09. Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen der Nymphenburg Immobilien AG summierten sich zum 31. August 2020 auf EUR 687.163,40.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag der Nymphenburg Immobilien AG beliefen sich zum 31. August 2020 auf EUR 1.197.951,53.

III. Die NIAG SE im Überblick

1. Überblick

Die NIAG SE ist eine nicht börsennotierte Europäische Gesellschaft mit Sitz in München und hat ein monistisches Verwaltungssystem. Die NIAG SE ist geschäftsansässig am Promenadeplatz 12, 80333 München. Die NIAG SE wurde mit Satzung vom 28. Juli 2010 in der Rechtsform der Europäischen Gesellschaft unter der Firma „Blitz 10-441 SE“ mit Sitz in München gegründet und ist beim Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 194365 eingetragen. Die Hauptversammlung der NIAG SE hat am 25. November 2019 die Änderung der Satzung in § 1 beschlossen, die am 4. Dezember 2019 in das Handelsregister eingetragen wurde. Die Firma lautet seither „NIAG SE“. Das Geschäftsjahr der NIAG SE entspricht dem Kalenderjahr.

Das Grundkapital der NIAG SE beträgt EUR 120.000,00 und ist eingeteilt in 120.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von jeweils EUR 1,00. Alleiniger Aktionär der NIAG SE ist die von Finck'sche Hauptverwaltung GmbH mit Sitz in München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 122479. Alleiniger Gesellschafter der von Finck'sche Hauptverwaltung GmbH ist Herr August von Finck.

2. Geschäftstätigkeit der NIAG SE

Die NIAG SE ist eine Holdinggesellschaft, deren Tätigkeit in der Verwaltung eigenen Vermögens besteht. Die NIAG SE ist berechtigt, sich im In- und Ausland an anderen Unternehmen mit gleichem oder ähnlichem Gesellschaftszweck zu beteiligen oder solche Unternehmen zu gründen. Sie kann auch im In- und Ausland Zweigniederlassungen errichten. Die Gesellschaft kann Organ oder Organträger eines steuerlichen Organschaftsverhältnisses sein.

Die Beteiligung an der Nymphenburg Immobilien AG stellt den wesentlichen Vermögenswert der NIAG SE dar. Außer der Beteiligung an der Nymphenburg Immobilien AG hält die NIAG SE keine weiteren Beteiligungen und keine weiteren sonstigen werthaltigen Vermögensgegenstände

3. Organe der NIAG SE

Alleiniger geschäftsführender Direktor der NIAG SE ist Herr Dr. Stephan Ring, München.

Alleiniges Mitglied des Verwaltungsrats der NIAG SE ist Herr Manfred Karl, Jurist, Feldkirchen.

4. Beteiligung an der Nymphenburg Immobilien AG

Der NIAG SE gehören 505.921 der auf den Inhaber lautenden Stückaktien der Nymphenburg Immobilien AG. Die NIAG SE ist damit in Höhe von gerundet 90,03 % am Grundkapital und den Stimmrechten der Nymphenburg Immobilien AG beteiligt.

Die NIAG SE ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB. Sie ist zur Aufstellung eines Konzernabschlusses nicht verpflichtet und erstellt auch keinen solchen, sondern lediglich einen Einzelabschluss nach den Vorschriften des HGB.

5. Geschäftliche Entwicklung der NIAG SE für die Geschäftsjahre 2017 bis 2019 und Entwicklung im Geschäftsjahr 2020

Die NIAG SE wies in den Jahren 2017 bis 2019 sowie im anteiligen Geschäftsjahr 2020 bis zum 31. August 2020 keine operative Geschäftstätigkeit auf und hat erst mit Erwerb der Aktien an der Nymphenburg Immobilien AG eine Beteiligung an einer anderen Gesellschaft erworben. Die Geschäftstätigkeit der NIAG SE beschränkt sich seit diesem Beteiligungserwerb auf die Verwaltung der Beteiligung an der Nymphenburg Immobilien AG.

Die Jahresergebnisse der NIAG SE stellten sich in den Geschäftsjahren 2017 bis 2019 sowie dem anteiligen Geschäftsjahr 2020 wie folgt dar:

	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.08.2020
Jahresfehlbetrag	EUR 823,09	EUR 1.152,11	EUR 1.699,05	EUR 1.685,15
Verlustvortrag	EUR 3.821,23	EUR 4.644,92	EUR 5.797,03	EUR 7.496,08
Bilanzverlust	EUR 4.644,92	EUR 5.797,03	EUR 7.496,08	EUR 9.181,23

6. Mitarbeiter der NIAG SE

Bei der NIAG SE sind weder gegenwärtig noch waren in der Vergangenheit Mitarbeiter beschäftigt.

IV. Wesentliche Gründe für die Verschmelzung und den Ausschluss der Minderheitsaktionäre

Gemäß § 62 Abs. 5 Satz 1 i. V. m. Abs. 1 UmwG kann im Zusammenhang mit einer Konzernverschmelzung ein Verfahren zum Ausschluss der Minderheitsaktionäre nach § 62 Abs. 1 und Abs. 5 UmwG i. V. m. §§ 327a ff. AktG (sog. verschmelzungsrechtlicher Squeeze-Out) durchgeführt werden. Die NIAG SE möchte von dieser Möglichkeit Gebrauch machen. Dem liegen die folgenden Erwägungen zugrunde:

1. Kosteneinsparungen

Mit Umsetzung des verschmelzungsrechtlichen Squeeze-Out sind insbesondere Kosteneinsparungen verbunden.

Der anlässlich der Verschmelzung erfolgende Ausschluss der Minderheitsaktionäre befreit die NIAG SE von dem Erfordernis, den Aktionären der Nymphenburg Immobilien AG im Gegenzug zur Übertragung des Vermögens der Nymphenburg Immobilien AG Aktien der NIAG SE zu gewähren. Deshalb entfallen

künftig auch die mit einem breiten Aktionärskreis verbundenen Kosten, so insbesondere die Kosten für die jährliche Einberufung und Durchführung einer ordentlichen Hauptversammlung. Neben den Kosten für die Veröffentlichung der Einladung im Bundesanzeiger und die Durchführung der Hauptversammlung betrifft dies insbesondere die Kosten für die Vorbereitung der Hauptversammlung, also für die Erstellung des Geschäftsberichts, für Berichte an die Hauptversammlung und für die Aufbereitung von Informationen aufgrund erwarteter Aktionärsfragen.

2. Erhöhte Flexibilität und Transaktionssicherheit

Im Anschluss an die Verschmelzung der Nymphenburg Immobilien AG auf die NIAG SE unter Ausschluss der Minderheitsaktionäre können Beschlüsse der Hauptversammlung der NIAG SE ohne Vorbereitung und Durchführung einer Publikumsversammlung gefasst werden. Befreiungen hinsichtlich der gesetzlichen oder satzungsmäßigen Vorgaben zu Form und Frist für die Einberufung einer Hauptversammlung sind dann unproblematisch möglich. Die Gesellschaft wird in die Lage versetzt, Strukturmaßnahmen, wie z.B. Formwechsel, Verschmelzung, Ausgliederung, Kapitalmaßnahmen oder sonstige Maßnahmen, die eine Beschlussfassung der Hauptversammlung erfordern, flexibler zu planen sowie einfacher und schneller umzusetzen. Hierdurch wird es dem Unternehmen möglich, auf Änderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen rasch und unkompliziert zu reagieren.

Gleichzeitig schafft der Ausschluss der Minderheitsaktionäre eine erhöhte Transaktionssicherheit für solche Maßnahmen. Das Risiko, dass insbesondere Struktur- und Kapitalmaßnahmen, die zu ihrer Wirksamkeit der Eintragung in das Handelsregister bedürfen, durch Klagen von Aktionären verzögert werden, entfällt. Auch im Übrigen werden gerichtliche Auseinandersetzungen zwischen der Gesellschaft und ihren Minderheitsaktionären vermieden.

Die Minderheitsaktionäre werden durch eine angemessene Barabfindung für den Verlust ihrer bisherigen Aktionärsstellung bei der Nymphenburg Immobilien AG entschädigt.

3. Keine Alternative zum geplanten verschmelzungsrechtlichen Squeeze-Out

Denkbare Alternativen zum geplanten verschmelzungsrechtlichen Squeeze-Out sind nach Ansicht der NIAG SE nicht geeignet, die beschriebenen Ziele herbeizuführen, oder würden gegenüber einem verschmelzungsrechtlichen Squeeze-Out erhebliche Nachteile mit sich bringen.

Ein aktienrechtlicher Ausschluss der Minderheitsaktionäre nach §§ 327a ff. AktG oder eine aktienrechtliche Eingliederung nach §§ 319 ff. AktG kommen nicht in Betracht, weil die NIAG SE nicht mit einem Anteil von 95 % am Grundkapital der Nymphenburg Immobilien AG beteiligt ist.

Der Abschluss eines Beherrschungs- und/oder Gewinnabführungsvertrags könnte die beschriebenen Kosteneinsparungen nicht herbeiführen und würde auch keine erhöhte Flexibilität und Transaktionssicherheit bringen.

Eine Verschmelzung der Nymphenburg Immobilien AG auf die NIAG SE ohne gleichzeitigen Ausschluss der Minderheitsaktionäre wäre mit einem höheren Verfahrens- und Kostenaufwand verbunden, da die Minderheitsaktionäre im Gegenzug zur Übertragung des Vermögens der Nymphenburg Immobilien AG auf die NIAG SE neu zu schaffende Aktien der NIAG SE erhalten müssten. Sofern die NIAG SE infolge dessen Minderheitsaktionäre aufnehmen müsste, bliebe es bei dem Erfordernis einer jährlichen Publikumsversammlung; die oben entsprechend beschriebenen Vorteile der Kostenersparnis, erhöhten Flexibilität und Transaktionssicherheit entfielen.

Dieselben Überlegungen finden auf eine Verschmelzung der Nymphenburg Immobilien AG und der NIAG SE auf eine dritte Gesellschaft Anwendung. In einem solchen Falle könnten sogar noch zusätzliche Kosten für die Gründung der dritten Gesellschaft entstehen.

Eine Abwärtsverschmelzung der NIAG SE auf die Nymphenburg Immobilien AG sähe sich höheren Transaktionsrisiken ausgesetzt als die beabsichtigte Aufwärtsverschmelzung, da ein möglicher Streit über die Angemessenheit des Umtauschverhältnisses nicht gemäß § 14 Abs. 2, § 15 UmwG im Spruchverfahren, sondern in einem Anfechtungsverfahren zu klären wäre. Insbesondere aber ließe eine Abwärtsverschmelzung das Erfordernis einer jährlichen Publikumsversammlung unberührt und brächte deshalb nicht die oben beschriebenen Vorteile der Kostenersparnis, erhöhten Flexibilität und Transaktionssicherheit mit sich. In dieser Alternative wäre den Minderheitsaktionären auch keine angemessene Barabfindung zu gewähren.

V. Voraussetzungen und Durchführung der geplanten Verschmelzung

Die Voraussetzungen für die Verschmelzung unter Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre auf den Hauptaktionär werden im Folgenden zunächst allgemein sowie anschließend im Einzelnen bezogen auf die beabsichtigte Verschmelzung der Nymphenburg Immobilien AG auf die NIAG SE dargelegt.

1. Überblick über die gesellschaftsrechtlichen Regelungen

Gemäß § 62 Abs. 5 Satz 1 i. V. m. Abs. 1 UmwG kann im Zusammenhang mit der Verschmelzung einer Aktiengesellschaft zur Aufnahme auf eine andere Aktiengesellschaft (§§ 2 Nr. 1, 60 ff. UmwG) ein Verfahren zum Ausschluss der Minderheitsaktionäre nach den §§ 327a bis 327f AktG (sog. verschmelzungsrechtlicher Squeeze-Out) durchgeführt werden, wenn der übernehmenden Aktiengesellschaft (Hauptaktionär) mindestens 90 % des Grundkapitals der übertragenden Aktiengesellschaft gehören und die Hauptversammlung der übertragenden Aktiengesellschaft innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Verschmelzungsvertrags die Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre auf den Hauptaktionär gegen angemessene Barabfindung beschließt.

Der Verschmelzungsvertrag oder sein Entwurf muss nach § 62 Abs. 5 Satz 2 UmwG die Angabe enthalten, dass im Zusammenhang mit der Verschmelzung ein Ausschluss der Minderheitsaktionäre der übertragenden Gesellschaft erfolgen soll. Der Verschmelzungsvertrag wird durch die Vertretungsorgane der an der Verschmelzung beteiligten Rechtsträger (§ 4 Abs. 1 UmwG) oder deren Bevollmächtigte geschlossen und muss nach § 6 UmwG notariell beurkundet werden.

Nach dem Abschluss des Verschmelzungsvertrags sind für die Dauer eines Monats nach § 62 Abs. 5 Satz 3, Abs. 3 Satz 1, § 63 Abs. 1 UmwG in dem Geschäftsraum der übernehmenden Gesellschaft zur Einsicht der Aktionäre auszulegen: (i) der Verschmelzungsvertrag oder sein Entwurf, (ii) die Jahresabschlüsse und, soweit solche erstellt werden, die Lageberichte der an der Verschmelzung beteiligten Rechtsträger für die letzten drei Geschäftsjahre, (iii) falls sich der letzte Jahresabschluss auf ein Geschäftsjahr bezieht, das mehr als sechs Monate vor dem Abschluss des Verschmelzungsvertrags oder der Aufstellung seines Entwurfs abgelaufen ist und seit dem letzten Jahresabschluss kein Halbjahresfinanzbericht gemäß § 115 WpHG veröffentlicht wurde, eine Zwischenbilanz nach näherer Maßgabe des § 63 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 2 UmwG, (iv) die ggf. von den an der Verschmelzung beteiligten Rechtsträgern – auch gemeinsam – erstatteten Verschmelzungsberichte nach § 8 UmwG und (v) die von den oder dem gerichtlich ausgewählten und bestellten sachverständigen Prüfer(n) ggf. erstatteten Verschmelzungsprüfungsberichte nach § 60 UmwG i. V. m. § 12 UmwG. Auf Verlangen ist jedem Aktionär der übernehmenden Gesellschaft unverzüglich und kostenlos eine Abschrift dieser Unterlagen zu erteilen, § 62 Abs. 3 Satz 6 UmwG. Gemäß § 62 Abs. 5 Satz 3, Abs. 3 Satz 8 UmwG entfällt die Pflicht zur Auslegung und Übersendung der Unterlagen, wenn sie für denselben Zeitraum über die Internetseite der übernehmenden Gesellschaft zugänglich sind.

Gleichzeitig hat der Vorstand der übernehmenden Gesellschaft gemäß § 62 Abs. 5 Satz 3, Abs. 3 Satz 2 UmwG einen Hinweis auf die bevorstehende Verschmelzung in den Gesellschaftsblättern der übernehmenden Gesellschaft bekannt zu machen und den Verschmelzungsvertrag oder seinen Entwurf zum Register der übernehmenden Gesellschaft einzureichen.

Innerhalb von drei Monaten nach dem Abschluss des Verschmelzungsvertrags kann die Hauptversammlung der übertragenden Gesellschaft einen Übertragungsbeschluss nach § 327a Abs. 1 Satz 1 AktG über die Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre auf den Hauptaktionär fassen, § 62 Abs. 5 Satz 1 UmwG.

Nachdem die Hauptversammlung die Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre auf den Hauptaktionär beschlossen hat, muss der Vorstand der übertragenden Gesellschaft nach § 327e Abs. 1 Satz 1 AktG i. V. m. § 62 Abs. 5 Satz 8 UmwG den Übertragungsbeschluss zur Eintragung in das Handelsregister des Sitzes der übertragenden Gesellschaft anmelden. Die Vorstände der übertragenden Gesellschaft und der übernehmenden Gesellschaft müssen außerdem die Verschmelzung zur Eintragung in das Handelsregister des jeweiligen Sitzes ihrer Gesellschaft anmelden (§ 16 Abs. 1 Satz 1 UmwG). Das Vertretungsorgan des übernehmenden Rechtsträgers ist berechtigt, die Verschmelzung auch zur Eintragung in das Register des Sitzes des übertragenden Rechtsträgers anzumelden (§ 16 Abs. 1 Satz 2 UmwG).

Die Eintragung des Übertragungsbeschlusses in das Handelsregister des Sitzes der übertragenden Aktiengesellschaft ist gemäß § 62 Abs. 5 Satz 7 UmwG mit dem Vermerk zu versehen, dass der Übertragungsbeschluss erst gleichzeitig mit der Eintragung der Verschmelzung im Register des Sitzes der übernehmenden Aktiengesellschaft wirksam wird. Mit der Eintragung der Verschmelzung in das Handelsregister des Sitzes der übernehmenden Gesellschaft, die erst vorgenommen werden darf, nachdem zuvor die Eintragung der Verschmelzung in das Handelsregister des Sitzes der übertragenden Gesellschaft erfolgt ist (§ 19 Abs. 1 Satz 1 UmwG), wird die Verschmelzung wirksam (§ 20 Abs. 1 UmwG). Die Eintragung der Verschmelzung in die Handelsregister der Sitze beider an der Verschmelzung beteiligter Rechtsträger wiederum wird aufgrund der im Verschmelzungsvertrag vorzusehenden aufschiebenden Bedingung erst erfolgen, wenn der Übertragungsbeschluss mit dem Vorbehaltsvermerk des § 62 Abs. 5 Satz 7 UmwG in das Handelsregister des Sitzes der übertragenden Gesellschaft eingetragen ist.

Mit der Eintragung der Verschmelzung im Handelsregister des Sitzes der übernehmenden Gesellschaft wird auch der Übertragungsbeschluss wirksam. Damit

gehen nach § 62 Abs. 5 Satz 8 UmwG i. V. m. § 327e Abs. 3 Satz 1 AktG alle Aktien der Minderheitsaktionäre der übertragenden Gesellschaft kraft Gesetzes auf den Hauptaktionär über. Die Minderheitsaktionäre erhalten im Gegenzug den Anspruch auf Zahlung der festgelegten Barabfindung.

Nach Maßgabe von Art. 10 SE-VO wird eine Europäische Gesellschaft (Societas Europaea, SE) im jeweiligen Mitgliedstaat vorbehaltlich der Sonderregelungen in der SE-VO wie eine Aktiengesellschaft behandelt. Die Regelungen über den verschmelzungsrechtlichen Squeeze-Out finden deshalb (mangels abweichender Regelungen in der SE-VO) auch auf eine deutsche SE als aufnehmende Gesellschaft Anwendung. Soweit eine SE ein monistisches Verwaltungssystem hat, gelten gemäß § 20 SE-Ausführungsgesetz („SEAG“) anstelle der §§ 76 bis 116 AktG die Regelungen des SEAG. Die Vorschriften über den verschmelzungsrechtlichen Squeeze-Out sind hiervon nicht betroffen und gelten auch für eine deutsche SE mit einem monistischen Verwaltungssystem.

2. Erforderliche Rechtsform und Kapitalbeteiligung in Höhe von mindestens 90 % des Grundkapitals

Sowohl die NIAG SE als auch die Nymphenburg Immobilien AG weisen die für die Anwendbarkeit der Vorschriften über den verschmelzungsrechtlichen Squeeze-Out erforderliche Rechtsform auf. Die Nymphenburg Immobilien AG ist eine Aktiengesellschaft deutschen Rechts, die NIAG SE ist eine inländische Europäische Gesellschaft, die nach Maßgabe von Art. 10 SE-VO, vorbehaltlich der Sonderregelungen in der SE-VO, im jeweiligen Mitgliedstaat (hier also Deutschland) wie eine Aktiengesellschaft behandelt wird, sodass die maßgeblichen Regelungen auch auf die NIAG SE anzuwenden sind. Die Anforderungen des § 62 Abs. 1 Satz 1, Abs. 5 Satz 1 UmwG an die Rechtsform der an dem verschmelzungsrechtlichen Squeeze-Out beteiligten Gesellschaften sind damit vorliegend erfüllt.

Die NIAG SE hielt am 8. Oktober 2020, dem Tag des Zugangs des Schreibens der NIAG SE vom 7. Oktober 2020 an die Nymphenburg Immobilien AG (Verlangen nach § 327a AktG i. V. m. § 62 Abs. 1 und Abs. 5 UmwG), unmittelbar 505.921 NIAG-Aktien an der Nymphenburg Immobilien AG. Dies entspricht bei 561.960 ausgegebenen NIAG-Aktien einem Anteil von 90,03% des Grundkapitals der Nymphenburg Immobilien AG. Der NIAG SE gehören damit mehr als 90 % des Grundkapitals der Nymphenburg Immobilien AG. Sie ist damit Hauptaktionär im Sinne von § 62 Abs. 5 Satz 1 UmwG.

3. Verlangen der NIAG SE nach Durchführung eines verschmelzungsrechtlichen Squeeze-Out

Mit ihrem Schreiben vom 7. Oktober 2020 hat die NIAG SE den Vorstand der Nymphenburg Immobilien AG über ihre Verschmelzungsabsicht informiert. Sie hat an den Vorstand der Nymphenburg Immobilien AG in diesem Schreiben zudem das Verlangen nach § 327a Abs. 1 Satz 1 AktG i. V. m. § 62 Abs. 1 und Abs. 5 UmwG gerichtet, die Hauptversammlung der Nymphenburg Immobilien AG über die Übertragung der Aktien der übrigen Aktionäre der Nymphenburg Immobilien AG (Minderheitsaktionäre) auf die NIAG SE (Hauptaktionär) gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung gemäß dem Verfahren zum Ausschluss von Minderheitsaktionären nach §§ 327a ff. AktG beschließen zu lassen. Die NIAG SE hat den Vorstand der Nymphenburg Immobilien AG ferner gebeten, alle für den Abschluss des Verschmelzungsvertrags und die Durchführung des Verfahrens zum Ausschluss von Minderheitsaktionären nach §§ 327a ff. AktG i. V. m. § 62 Abs. 1 und Abs. 5 UmwG erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen und Schritte zu veranlassen.

4. Abschluss des Verschmelzungsvertrags

Der Vorstand der Nymphenburg Immobilien AG sowie der alleinige geschäftsführende Direktor und der Verwaltungsrat der NIAG SE haben sich auf den finalen Entwurf eines Verschmelzungsvertrags geeinigt, durch den die Nymphenburg Immobilien AG ihr Vermögen als Ganzes unter Auflösung ohne Abwicklung nach §§ 2 Nr. 1, 60 ff. UmwG auf die NIAG SE überträgt. Der Entwurf des Verschmelzungsvertrags enthält die Angabe, dass im Zusammenhang mit der Verschmelzung ein Ausschluss der Minderheitsaktionäre der Nymphenburg Immobilien AG erfolgen soll. Der alleinige geschäftsführende Direktor und der Verwaltungsrat der NIAG SE haben am 13. November 2020 über den Abschluss des Verschmelzungsvertrags Beschluss gefasst; auch der Vorstand der Nymphenburg Immobilien AG hat über den Abschluss des Verschmelzungsvertrags am 13. November 2020 Beschluss gefasst. Der Aufsichtsrat der Nymphenburg Immobilien AG hat am 13. November 2020 einen entsprechenden Beschluss über die Zustimmung zum Abschluss des Verschmelzungsvertrags gefasst. Der finale Entwurf des Verschmelzungsvertrags, der den vorgenannten Organbeschlüssen zugrunde lag, ist diesem Bericht als **Anlage 1** beigefügt.

Die Beurkundung des Verschmelzungsvertrags ist für den 27. November 2020 vorgesehen.

5. Zugänglichmachen von Unterlagen im Hinblick auf die Verschmelzung, Bekanntmachung, Einreichung des Verschmelzungsvertrags

Nach dem Abschluss des Verschmelzungsvertrags werden gemäß § 62 Abs. 5 Satz 3, Abs. 3 Satz 1, § 63 Abs. 1 UmwG die folgenden Unterlagen für die Dauer eines Monats in dem Geschäftsraum der übernehmenden Gesellschaft, hier also der NIAG SE, zur Einsicht der Aktionäre ausgelegt werden:

- der Verschmelzungsvertrag zwischen der NIAG SE als übernehmender Gesellschaft und der Nymphenburg Immobilien AG als übertragender Gesellschaft, einschließlich Anlagen;
- die Jahresabschlüsse der NIAG SE für die Geschäftsjahre 2017, 2018 und 2019;
- die gemäß § 63 Absatz 1 Nr. 3 und Absatz 2 UmwG zum 31. August 2020 aufgestellte Zwischenbilanz der NIAG SE;
- die Jahresabschlüsse der Nymphenburg Immobilien AG für die Geschäftsjahre 2017, 2018 und 2019;
- die gemäß § 63 Absatz 1 Nr. 3 und Absatz 2 UmwG zum 31. August 2020 aufgestellte Zwischenbilanz der Nymphenburg Immobilien AG;
- dieser nach § 8 UmwG vorsorglich erstattete gemeinsame Verschmelzungsbericht des geschäftsführenden Direktors der NIAG SE und des Vorstands der Nymphenburg Immobilien AG einschließlich seiner Anlagen;
- der nach §§ 60, 12 UmwG vorsorglich erstattete Prüfungsbericht des gerichtlich bestellten sachverständigen Prüfers IVA für beide an der Verschmelzung beteiligten Rechtsträger über die Prüfung des Verschmelzungsvertrags zwischen der NIAG SE als übernehmendem Rechtsträger und der Nymphenburg Immobilien AG als übertragendem Rechtsträger.

Die NIAG SE wird ihrem Alleinaktionär auf Verlangen unverzüglich und kostenlos eine Abschrift dieser Unterlagen erteilen.

Diese Unterlagen werden vorsorglich – da vereinzelt die Pflichten nach §§ 62 Abs. 5 Satz 3, Abs. 3 Satz 1, § 63 Abs. 1 UmwG auch auf die übertragende Gesellschaft angewendet werden – in diesem Zeitraum auch auf der Internetseite der übertragenden Gesellschaft, also der Nymphenburg Immobilien AG, unter www.nymphenburg-immobilien-ag.de unter der Rubrik „Aktuelle Meldungen“ zugänglich gemacht.

Gleichzeitig werden der alleinige geschäftsführende Direktor der NIAG SE – und vorsorglich auch der Vorstand der Nymphenburg Immobilien AG – gemäß § 62 Abs. 5 Satz 3, Abs. 3 Satz 2 UmwG jeweils einen Hinweis auf die bevorstehende Verschmelzung in den Gesellschaftsblättern der jeweiligen Gesellschaft bekanntmachen und den Verschmelzungsvertrag zum für die jeweilige Gesellschaft zuständigen Handelsregister einreichen.

Da ein Betriebsrat weder bei der Nymphenburg Immobilien AG noch bei der LB Nymphenburg Grundstücks GmbH und auch nicht bei der NIAG SE besteht, entfällt die Pflicht zur Zuleitung des Verschmelzungsvertrags oder seines Entwurfes an den Betriebsrat gemäß § 62 Abs. 5 Satz 4 i. V. m. § 5 Abs. 3 UmwG.

6. Übertragungsbeschluss der Hauptversammlung der Nymphenburg Immobilien AG innerhalb der Drei-Monats-Frist

Über das Verlangen der NIAG SE als Hauptaktionär auf Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre soll in einer außerordentlichen Hauptversammlung der Nymphenburg Immobilien AG am 19. Februar 2021 beschlossen werden. Da der Verschmelzungsvertrag zwischen der NIAG SE und der Nymphenburg Immobilien AG am 27. November 2020 geschlossen werden soll, ist die zeitliche Vorgabe nach § 62 Abs. 5 Satz 1 UmwG, dass der Übertragungsbeschluss innerhalb von drei Monaten nach dem Abschluss des Verschmelzungsvertrags zu fassen ist, gewahrt.

7. Eintragung in das Handelsregister

Nachdem die Hauptversammlung der Nymphenburg Immobilien AG die Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre auf die NIAG SE als Hauptaktionär beschlossen hat, werden der Vorstand der Nymphenburg Immobilien AG und der geschäftsführende Direktor der NIAG SE die Verschmelzung zur Eintragung in das Handelsregister des jeweiligen Sitzes ihrer Gesellschaft anmelden (§ 16 Abs. 1 Satz 1 UmwG). Gleichzeitig wird der Vorstand der Nymphenburg Immobilien AG den Übertragungsbeschluss zur Eintragung in das Handelsregister des Sitzes der Nymphenburg Immobilien AG anmelden.

Mit der Eintragung der Verschmelzung in das Handelsregister des Sitzes der NIAG SE, die erst vorgenommen werden darf, nachdem zuvor die Eintragung der Verschmelzung in das Handelsregister des Sitzes der Nymphenburg Immobilien AG erfolgt ist (§ 19 Abs. 1 Satz 1 UmwG), wird die Verschmelzung wirksam (§ 20 Abs. 1 UmwG). Die Eintragung der Verschmelzung in die Handelsregister der Sitze beider an der Verschmelzung beteiligter Rechtsträger wiederum wird aufgrund der aufschiebenden Bedingung für die Wirksamkeit des zwischen der NIAG SE und der Nymphenburg Immobilien AG geschlossenen

Verschmelzungsvertrags erst erfolgen, wenn der Übertragungsbeschluss in das Handelsregister des Sitzes der Nymphenburg Immobilien AG als übertragender Gesellschaft eingetragen ist.

Mithin wird der Beschluss zur Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre der Nymphenburg Immobilien AG auf die NIAG SE gleichzeitig mit der Verschmelzung zum Zeitpunkt der Eintragung der Verschmelzung in das Handelsregister des Sitzes der NIAG SE wirksam.

Jede Partei des zwischen der NIAG SE und der Nymphenburg Immobilien AG voraussichtlich am 27. November 2020 zu schließenden Verschmelzungsvertrags ist zum Rücktritt vom Verschmelzungsvertrag berechtigt, wenn die Verschmelzung nicht bis zum Ablauf des 31. Dezember 2021 durch Eintragung in das Handelsregister der NIAG SE wirksam geworden ist. Soweit es entgegen den heutigen Erwartungen zu einem Rücktritt vom Verschmelzungsvertrag kommen sollte, in Folge dessen die Verschmelzung nicht wirksam werden sollte, würde auch der Beschluss über die Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre der Nymphenburg Immobilien AG auf die NIAG SE nicht wirksam werden.

VI. Auswirkungen der geplanten Verschmelzung

1. Gesellschaftsrechtliche Auswirkungen

Mit Wirksamwerden der Verschmelzung wird die Nymphenburg Immobilien AG gemäß § 2 Nr. 1, § 20 Abs. 1 Nr. 2 UmwG ohne Abwicklung aufgelöst und erlischt, ohne dass es einer Löschung bedarf. Das Vermögen der Nymphenburg Immobilien AG geht einschließlich der Verbindlichkeiten gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 1 UmwG im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf die NIAG SE über.

Mit Wirksamwerden der Verschmelzung wird auch der gemäß § 62 Abs. 5 Satz 7 UmwG mit dem Vorbehaltsvermerk in das Handelsregister am Sitz der Nymphenburg Immobilien AG eingetragene Übertragungsbeschluss wirksam. Die Aktien der Minderheitsaktionäre der Nymphenburg Immobilien AG gehen daher gemäß § 62 Abs. 5 Satz 7 und 8 UmwG i. V. m. § 327e Abs. 3 Satz 1 AktG auf die NIAG SE als Hauptaktionär über. Die Minderheitsaktionäre erhalten im Gegenzug für die Übertragung ihrer Aktien nach § 62 Abs. 5 UmwG, §§ 327a ff. AktG den Anspruch auf Zahlung einer angemessenen Barabfindung durch die NIAG SE. Die NIAG SE erwirbt die Aktien der Minderheitsaktionäre (§ 62 Abs. 5 Satz 7 und 8 UmwG i. V. m. § 327e Abs. 3 Satz 1 AktG) und dementsprechend alle Mitgliedschaftsrechte, die zwingend mit der Rechtsstellung als Aktionär verbunden sind. Da der Übertragungsbeschluss allerdings erst gleichzeitig mit der Verschmelzung wirksam wird, gehen die mitgliedschaftlichen

Rechte aus den Aktien an der Nymphenburg Immobilien AG in diesem Zeitpunkt unter.

2. **Bilanzielle Folgen der Verschmelzung**

Im Innenverhältnis zwischen beiden Gesellschaften wird das Vermögen der Nymphenburg Immobilien AG mit Wirkung zum Ablauf des 31. August 2020 übertragen. Von Beginn des 1. September 2020 („**Verschmelzungstichtag**“) an gelten alle Handlungen und Geschäfte der Nymphenburg Immobilien AG als für Rechnung der NIAG SE vorgenommen. Sollte die Verschmelzung nicht vor Ablauf des 30. Juni 2021 wirksam werden, verschiebt sich der Verschmelzungstichtag auf den 1. Januar 2021. Für Folgejahre verschiebt sich der Verschmelzungstichtag jeweils um ein Jahr, sofern die Wirksamkeit nicht vor Ablauf des 30. Juni des jeweiligen Jahres eintritt. Als Schlussbilanz wird die Zwischenbilanz der Nymphenburg Immobilien AG zum 31. August 2020 bzw. – bei Verschiebung des Verschmelzungstichtags – die Bilanz zum 31. Dezember des jeweils vorangehenden Geschäftsjahres zugrunde gelegt.

Für die übernehmende NIAG SE wird die Verschmelzung als Erwerbsvorgang und damit als Anschaffung des übergehenden Vermögens angesehen. Die NIAG SE hat gemäß § 24 UmwG in handelsbilanzieller Hinsicht die Wahl, die in der Schlussbilanz der Nymphenburg Immobilien AG angesetzten Buchwerte der übergehenden Aktiva und Passiva in ihrer Rechnungslegung fortzuführen oder etwa abweichende Zeit- oder Zwischenwerte anzusetzen. Die NIAG SE wird die in der Schlussbilanz der Nymphenburg Immobilien AG angesetzten Werte der übergehenden Aktiva und Passiva in ihrer Rechnungslegung fortführen.

Der Wert der in der Bilanz der NIAG SE als Finanzanlage ausgewiesenen Beteiligung an der Nymphenburg Immobilien AG wird sich zunächst im Zuge der Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre der Nymphenburg Immobilien AG auf die NIAG SE gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung erhöhen. Mit der Verschmelzung der Nymphenburg Immobilien AG auf die NIAG SE und der Auflösung der Nymphenburg Immobilien AG entfällt diese Beteiligung. An ihrer Stelle hat die NIAG SE die von der Nymphenburg Immobilien AG erworbenen Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten zu bilanzieren.

Je nach Bewertung der übergehenden Vermögensgegenstände und Schulden zu fortgeführten Buchwerten ergibt sich möglicherweise ein Verschmelzungsgewinn in Höhe der Differenz zwischen dem Buchwert der Beteiligung an der Nymphenburg Immobilien AG und dem Buchwert der übergehenden Vermögensgegenstände und Schulden, der das Eigenkapital der NIAG SE erhöhen würde.

3. Auswirkungen der Verschmelzung auf die Arbeitnehmer

3.1. Auswirkungen auf Arbeitnehmer der NIAG SE

Bei der NIAG SE bestehen keine Arbeitsverhältnisse, daher werden solche durch die Verschmelzung nicht berührt.

3.2. Auswirkungen auf Arbeitnehmer der Nymphenburg Immobilien AG

Auch bei der Nymphenburg Immobilien AG bestehen keine Arbeitsverhältnisse, daher werden solche durch die Verschmelzung ebenfalls nicht berührt.

3.3. Pensionszusagen

Mit dem Wirksamwerden der Verschmelzung gehen auch alle Rechte und Pflichten aus den bei der Nymphenburg Immobilien AG bestehenden Pensionszusagen (inklusive Verpflichtungen aus laufenden Leistungen gegenüber Pensionären und unverfallbarer Anwartschaften gegenüber früheren Arbeitnehmern der Nymphenburg Immobilien AG) auf die NIAG SE über. Da die NIAG SE mit dem Wirksamwerden der Verschmelzung gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 1 UmwG in sämtliche Rechte und Pflichten der Nymphenburg Immobilien AG eintritt, können auch die ausgeschiedenen ehemaligen Arbeitnehmer und Betriebsrentner ihre Anwartschaften und Ansprüche gegenüber der NIAG SE geltend machen. Soweit für Grund und Höhe von Ansprüchen, insbesondere für Leistungen aus den Versorgungszusagen, die Dauer der Betriebszugehörigkeit maßgeblich ist, sind die bei der Nymphenburg Immobilien AG erreichten und die dort anerkannten Dienstzeiten bei der NIAG SE vollumfänglich zu berücksichtigen. Bei Anpassungen von zugesagten laufenden Leistungen aus den Versorgungszusagen nach § 16 Betriebsrentengesetz ist zukünftig die wirtschaftliche Lage der NIAG SE zu berücksichtigen. Da die Nymphenburg Immobilien AG mit Wirksamwerden der Verschmelzung gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 2 UmwG erlischt, entfällt gemäß § 613a Abs. 3 BGB eine zusätzliche gesamtschuldnerische Haftung der Nymphenburg Immobilien AG im Sinne von § 613a Abs. 2 BGB.

4. Auswirkungen der Verschmelzung auf die Gläubiger

Mit Wirksamwerden der Verschmelzung geht das Vermögen der Nymphenburg Immobilien AG als übertragendem Rechtsträger einschließlich der Verbindlichkeiten auf die NIAG SE kraft Gesetzes über (§ 20 Abs. 1 Nr. 1 UmwG). Den Gläubigern der an der Verschmelzung beteiligten Rechtsträger ist, wenn sie binnen

sechs Monaten nach dem Tag, an dem die Eintragung der Verschmelzung in das Register des Sitzes desjenigen Rechtsträgers, dessen Gläubiger sie sind, nach § 19 Abs. 3 UmwG bekanntgemacht worden ist und ihren Anspruch nach Grund und Höhe schriftlich anmelden, Sicherheit zu leisten, soweit sie nicht Befriedigung verlangen können (§ 22 UmwG). Dieses Recht steht den Gläubigern jedoch nur zu, wenn sie glaubhaft machen, dass durch die Verschmelzung die Erfüllung ihrer Forderung gefährdet wird. Die Gläubiger sind in der Bekanntmachung der jeweiligen Eintragung auf dieses Recht hinzuweisen.

5. Steuerliche Auswirkungen für die Nymphenburg Immobilien AG und die NIAG SE

5.1. Ertragsteuerliche Folgen der Verschmelzung für die Nymphenburg Immobilien AG

Die Verschmelzung der Nymphenburg Immobilien AG auf die NIAG SE führt dazu, dass die übergehenden Wirtschaftsgüter, einschließlich nicht entgeltlich erworbener und selbst geschaffener immaterieller Wirtschaftsgüter, in der steuerlichen Schlussbilanz der Nymphenburg Immobilien AG grundsätzlich mit dem gemeinen Wert anzusetzen sind (§ 11 Abs. 1 UmwStG). Dies hätte die Aufdeckung der stillen Reserven und damit eine Gewinnrealisierung zur Folge. Durch die Ausübung des in § 11 Abs. 2 UmwStG vorgesehenen Wahlrechts der Buchwertfortführung kann dies vermieden werden. Der hierfür erforderliche Antrag ist bei dem für die Besteuerung der Nymphenburg Immobilien AG nach §§ 20, 26 AO zuständigen Finanzamt zu stellen. Wird dieses Wahlrecht, dessen materielle Voraussetzungen vorliegen, wahrgenommen, kann die Verschmelzung zu Buchwerten und damit insoweit ertragssteuerneutral durchgeführt werden.

Steuerbilanziell bei der Nymphenburg Immobilien AG im Zeitpunkt der Verschmelzung gegebenenfalls bestehende Verlustvorträge sind nicht übertragbar und gehen mit Wirkung der Verschmelzung unter (§ 12 Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 Satz 2 UmwStG). Zum Zeitpunkt dieses Berichts verfügt die Nymphenburg Immobilien AG jedoch über keine derartigen Verlustvorträge.

5.2. Ertragsteuerliche Folgen der Verschmelzung für die NIAG SE

Die NIAG SE hat die auf sie übergehenden Wirtschaftsgüter mit den in der steuerlichen Schlussbilanz der Nymphenburg Immobilien AG enthaltenen Werten zu übernehmen (§ 12 Abs. 1 UmwStG). Bei Vollzug einer Buchwertfortführung in der steuerlichen Schlussbilanz der Nymphenburg

Immobilien AG sind die Wirtschaftsgüter insofern auch bei der NIAG SE zum Buchwert anzusetzen. Durch diese Buchwertfortführung ergäbe sich bei der NIAG SE ein Verschmelzungsverlust, der aus dem Unterschied zwischen dem Buchwert der Anteile an der Nymphenburg Immobilien AG und dem Wert der übergehenden Wirtschaftsgüter resultiert. Dieser Verschmelzungsverlust – zuzüglich der Kosten der Verschmelzung – bliebe steuerlich außer Ansatz (§ 12 Abs. 2 Satz 1 UmwStG). Im Ergebnis führt dies dazu, dass die Kosten der Verschmelzung steuerlich nicht abziehbar sind.

Da die NIAG SE und die Nymphenburg Immobilien AG aufgrund des Squeeze-Out in einem 100 %-igen Beteiligungsverhältnis zueinander stehen, scheidet auch die Besteuerung einer nach § 13 UmwStG fingierten Anteilsveräußerung aus.

5.3. Grunderwerbsteuerliche Folgen der Verschmelzung

Die Nymphenburg Immobilien AG verfügt über inländischen Grundbesitz. Die Verschmelzung der Nymphenburg Immobilien AG auf die NIAG SE ist ein grunderwerbsteuerpflichtiger Vorgang und führt mithin zu einer Belastung mit Grunderwerbsteuer in einer erwarteten Größenordnung von rund EUR 18 Mio.

VII. Erläuterung des Verschmelzungsvertrags

1. Vorbemerkung

Der Verschmelzungsvertrag enthält in den Abschnitten A. und B. grundlegende Daten zur NIAG SE und zur Nymphenburg Immobilien AG als an der Verschmelzung beteiligte Rechtsträger. In Abschnitt C. der Vorbemerkung wird zunächst der Anteilsbesitz der NIAG SE an der Nymphenburg Immobilien AG dargestellt. Mit diesen Angaben wird auch dargelegt, dass die Voraussetzungen für eine Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre im Zusammenhang mit der Verschmelzung gemäß § 62 Abs. 1, 5 UmwG vorliegen. Sowohl die NIAG SE als auch die Nymphenburg Immobilien AG weisen die für die Anwendbarkeit der Vorschriften über den verschmelzungsrechtlichen Squeeze-Out erforderliche Rechtsform auf und die NIAG SE als aufnehmender Rechtsträger hält unmittelbar über 90 % des Grundkapitals der Nymphenburg Immobilien AG als übertragendem Rechtsträger.

Darüber hinaus enthält der Verschmelzungsvertrag in Abschnitt C. seiner Vorbemerkung die nach § 62 Abs. 5 Satz 2 UmwG erforderliche Angabe, dass in seinem Zusammenhang ein Ausschluss der Minderheitsaktionäre der

Nymphenburg Immobilien AG erfolgen soll. Es ist beabsichtigt, dass die Hauptversammlung der Nymphenburg Immobilien AG am 19. Februar 2021 und damit innerhalb der nach § 62 Abs. 5 Satz 1 UmwG erforderlichen Frist von drei Monaten den Ausschluss der Minderheitsaktionäre beschließt.

2. Vermögensübertragung, Schlussbilanz (§ 1)

Der Verschmelzungsvertrag bestimmt, dass die Nymphenburg Immobilien AG ihr Vermögen als Ganzes mit allen Rechten und Pflichten unter Auflösung ohne Abwicklung gemäß § 2 Nr. 1 i. V. m. §§ 60 ff. UmwG im Wege der Verschmelzung durch Aufnahme auf die NIAG SE überträgt, die damit Gesamtrechtsnachfolger der Nymphenburg Immobilien AG wird. Die Verschmelzung wird wirksam und die Nymphenburg Immobilien AG erlischt als Rechtsträger, wenn die Verschmelzung in das Handelsregister am Sitz der NIAG SE eingetragen und damit wirksam wird.

Der Verschmelzung soll die Zwischenbilanz der Nymphenburg Immobilien AG zum 31. August 2020 als Schlussbilanz zugrunde gelegt werden. Die Schlussbilanz gibt den Parteien des Verschmelzungsvertrags, deren Gesellschaftern sowie dem Registerrichter Einblick in die Vermögens- und Finanzlage der Nymphenburg Immobilien AG bei der Entscheidung über die Vereinbarung, Zustimmung und Eintragung der Verschmelzung. Darüber hinaus bildet die Schlussbilanz der Nymphenburg Immobilien AG die Grundlage für die Einbuchung der übergehenden Vermögensgegenstände und Schulden in die Bilanz der NIAG SE, die die dort angesetzten Werte in ihrer Rechnungslegung fortführt.

3. Ausschluss der Minderheitsaktionäre der übertragenden Gesellschaft (§ 2)

§ 2 des Verschmelzungsvertrags stellt noch einmal den Zusammenhang zwischen der Verschmelzung der Nymphenburg Immobilien AG und der NIAG SE mit dem Ausschluss der Minderheitsaktionäre der Nymphenburg Immobilien AG näher dar und geht auf die Voraussetzungen für den verschmelzungsrechtlichen Squeeze-Out sowie das entsprechende Verfahren ein. Befinden sich Aktien in Höhe von mindestens 90 % des Grundkapitals einer übertragenden Aktiengesellschaft unmittelbar in der Hand einer übernehmenden Aktiengesellschaft bzw. Europäischen Gesellschaft (SE), kann die Hauptversammlung dieser übertragenden Aktiengesellschaft innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Verschmelzungsvertrags einen Beschluss über den Ausschluss der Minderheitsaktionäre der übertragenden Gesellschaft nach § 327a Abs. 1 Satz 1 AktG fassen (§ 62 Abs. 5 Satz 1, Abs. 1 UmwG) fassen.

Die NIAG SE als übernehmende Gesellschaft erfüllt diese Voraussetzungen. Sie hält rund 90,03 % des Grundkapitals der Nymphenburg Immobilien AG und ist

damit Hauptaktionär der Nymphenburg Immobilien AG im Sinne von § 62 Abs. 5 Satz 1, Abs. 1 UmwG. Sie kann damit verlangen, dass im Zusammenhang mit der Verschmelzung die Hauptversammlung der Nymphenburg Immobilien AG innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Verschmelzungsvertrags über einen Ausschluss der Minderheitsaktionäre der Nymphenburg Immobilien AG Beschluss fasst (§ 62 Abs. 5 UmwG i. V. m. §§ 327a bis 327f AktG).

Vorliegend ist beabsichtigt, dass die Hauptversammlung der Nymphenburg Immobilien AG am 19. Februar 2021 und damit, wie vom Gesetz vorgesehen, innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Verschmelzungsvertrags einen Beschluss nach § 62 Abs. 5 Satz 1 UmwG i. V. m. § 327a Abs. 1 Satz 1 AktG („**Übertragungsbeschluss**“) über die Übertragung der Aktien der übrigen Aktionäre (Minderheitsaktionäre) der Nymphenburg Immobilien AG auf die NIAG SE als Hauptaktionär gegen Gewährung einer von der NIAG SE zu zahlenden angemessenen Barabfindung fasst.

Nach Fassung des Übertragungsbeschlusses ist dieser zur Eintragung in das Handelsregister der Nymphenburg Immobilien AG anzumelden. Die Eintragung des Übertragungsbeschlusses in das Handelsregister des Sitzes der Nymphenburg Immobilien AG ist sodann vom Registergericht mit dem Vermerk zu versehen, dass er erst gleichzeitig mit der Eintragung der Verschmelzung im Register des Sitzes der NIAG SE wirksam wird.

4. Keine Gegenleistung (§ 3)

Bei Wirksamwerden der Verschmelzung werden keine Minderheitsaktionäre an der Nymphenburg Immobilien AG beteiligt sein. Denn die aufschiebende Bedingung in § 8.1 des Verschmelzungsvertrags und die gesetzliche Vorschrift des § 62 Abs. 5 Satz 7 UmwG sorgen dafür, dass Verschmelzung und Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre nur gleichzeitig wirksam werden können. Deshalb bestimmt der Verschmelzungsvertrag, dass keine Gegenleistung für die Übertragung des Vermögens der Nymphenburg Immobilien AG auf die NIAG SE an die Aktionäre der Nymphenburg Immobilien AG erfolgt. Dementsprechend ist bei der NIAG SE keine Kapitalerhöhung für die Ausgabe neuer Aktien an die Minderheitsaktionäre der Nymphenburg Immobilien AG erforderlich.

Die NIAG SE in ihrer Eigenschaft als Aktionärin der Nymphenburg Immobilien AG verzichtet höchstvorsorglich auf ein Barabfindungsangebot gemäß § 29 UmwG.

5. Verschmelzungstichtag (§ 4)

Nach § 1.2 des Verschmelzungsvertrags soll der Verschmelzung die Zwischenbilanz der Nymphenburg Immobilien AG zum 31. August 2020 als Schlussbilanz zugrunde gelegt werden. Verschmelzungstichtag im Innenverhältnis zwischen der Nymphenburg Immobilien AG und der NIAG SE ist dementsprechend der 1. September 2020, 00:00 Uhr. Die Wirkungen der Verschmelzung werden also im Innenverhältnis zwischen den Parteien auf diesen Zeitpunkt zurückbezogen mit der Folge, dass alle Geschäftsvorfälle der Nymphenburg Immobilien AG aus dem Zeitraum zwischen dem 1. September 2020, 00:00 Uhr und dem Tag des Wirksamwerdens der Verschmelzung durch Eintragung in das Handelsregister der NIAG SE im Jahresabschluss der NIAG SE für das Geschäftsjahr 2020 berücksichtigt werden. Wenn sich der Verschmelzungstichtag gemäß § 7 des Verschmelzungsvertrags verschiebt, wird eine neue Schlussbilanz zugrunde gelegt und der Wechsel der Rechnungslegung findet jeweils ein Jahr später statt.

6. Besondere Rechte und Vorteile (§ 5)

§ 5 Abs. 1 Nr. 7 UmwG verlangt die Beschreibung der Rechte, die die NIAG SE einzelnen Aktionären oder den Inhabern besonderer Rechte im Hinblick auf die Nymphenburg Immobilien AG gewährt, sowie der für diese Personen vorgesehenen Maßnahmen. Vorbehaltlich der Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre auf den Hauptaktionär gegen Gewährung einer Barabfindung werden keine solchen Rechte gewährt und sind keine entsprechenden Maßnahmen vorgesehen.

Gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 8 UmwG muss der Verschmelzungsvertrag Angaben zu besonderen Vorteilen enthalten, die einem Mitglied eines Vertretungs- oder Aufsichtsorgans der an der Verschmelzung beteiligten Rechtsträger, einem geschäftsführenden Gesellschafter, einem Partner, einem Abschlussprüfer oder einem Verschmelzungsprüfer gewährt werden. Hierzu gehört auch die Zusage von Organpositionen an bisherige Mitglieder der Organe des übertragenden Rechtsträgers bei dem übernehmenden Rechtsträger.

Der Verwaltungsrat der NIAG SE beabsichtigt, die beiden bisherigen Mitglieder des Vorstands der Nymphenburg Immobilien AG, Herrn Werner Schätzler und Herrn Wolfgang Lazik, mit Wirkung ab Wirksamwerden der Verschmelzung zu geschäftsführenden Direktoren der NIAG SE zu bestellen.

Im Übrigen werden keine besonderen Vorteile im Sinne des § 5 Abs. 1 Nr. 8 UmwG für Mitglieder eines Vertretungsorgans, Aufsichtsratsmitglieder bzw. Verwaltungsratsmitglieder und Abschlussprüfer der beteiligten Gesellschaften oder für den Verschmelzungsprüfer gewährt.

7. Folgen der Verschmelzung für die Arbeitnehmer und ihre Vertretungen (§ 6)

Die Folgen der Verschmelzung für Arbeitnehmer und ihre Vertretungen sowie die insoweit vorgesehenen Maßnahmen sind nach § 5 Abs. 1 Nr. 9 UmwG im Verschmelzungsvertrag anzugeben. Weder die NIAG SE noch die Nymphenburg Immobilien AG haben Arbeitnehmer, sodass sich insoweit keine Folgen ergeben und keine Maßnahmen geplant sind, was in § 6 des Verschmelzungsvertrags klargestellt wird.

8. Stichtagsänderung (§ 7)

Kommt es wider Erwarten zu Verzögerungen bei der Eintragung der Verschmelzung, ist es denkbar, dass die Nymphenburg Immobilien AG vor Eintragung der Verschmelzung bereits den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 aufstellen muss. In diesem Fall soll der aktuelle Jahresabschluss als Schlussbilanz Verwendung finden. Ist die Verschmelzung deshalb nicht bis zum 30. Juni 2021 in das Handelsregister des Sitzes der NIAG SE eingetragen, verschiebt sich der Stichtag auf den 1. Januar 2021, 00:00 Uhr. In diesem Fall wird der Verschmelzung die Bilanz der Nymphenburg Immobilien AG zum 31. Dezember 2020 als Schlussbilanz zugrunde gelegt. Entsprechendes gilt bei weiteren Verzögerungen jeweils um ein weiteres Jahr.

9. Aufschiebende Bedingung, Wirksamwerden, Rücktrittsvorbehalt, weitere Vollzugshandlungen (§ 8)

Die Verschmelzung soll nur wirksam werden, wenn auch der Ausschluss der Minderheitsaktionäre wirksam wird. Deshalb vereinbarten die Parteien in § 8 des Verschmelzungsvertrags, dass die Wirksamkeit des Verschmelzungsvertrags unter der aufschiebenden Bedingung steht, dass der Übertragungsbeschluss in das Handelsregister des Sitzes der Nymphenburg Immobilien AG mit dem Vermerk nach § 62 Abs. 5 Satz 7 UmwG, wonach der Übertragungsbeschluss erst gleichzeitig mit der Eintragung der Verschmelzung im Register der NIAG SE wirksam wird, eingetragen wird.

Die Verschmelzung selbst wird erst wirksam, wenn sie in das Handelsregister des Sitzes der NIAG SE eingetragen wird. Einer Zustimmung der Hauptversammlung der Nymphenburg Immobilien AG zum Verschmelzungsvertrag bedarf es zum Wirksamwerden der Verschmelzung nach § 62 Abs. 4 Satz 1 und 2 UmwG nicht, wenn und sobald der Übertragungsbeschluss der Hauptversammlung der Nymphenburg Immobilien AG gefasst und der Beschluss mit einem Vermerk nach § 62 Abs. 5 Satz 7 UmwG in das Handelsregister der Nymphenburg Immobilien AG eingetragen worden ist. Einer Zustimmung der Hauptversammlung der NIAG SE zum Verschmelzungsvertrag bedarf es zum Wirksamwerden der

Verschmelzung nur dann, wenn Aktionäre der NIAG SE, deren Anteile 5 % des Grundkapitals dieser Gesellschaft erreichen, die Einberufung einer Hauptversammlung der NIAG SE verlangen, in der über die Zustimmung zur Verschmelzung beschlossen wird (§ 62 Abs. 2 Satz 1 UmwG). Der alleinige Aktionär der NIAG SE, die von Finck'sche Hauptverwaltung GmbH mit Sitz in München, hat gegenüber der NIAG SE schriftlich erklärt, von diesem Recht keinen Gebrauch machen zu wollen.

In § 8.3 wird jeder Partei ein Rücktrittsrecht eingeräumt, wenn die Verschmelzung nicht bis zum Ablauf des 31. Dezember 2021 durch Eintragung in das Handelsregister des Sitzes der NIAG SE und Eintritt der aufschiebenden Bedingung nach § 8.1 des Verschmelzungsvertrags wirksam geworden ist. Damit wird es den Parteien des Verschmelzungsvertrags ermöglicht, sich von dem Verschmelzungsvertrag zu lösen, wenn die Eintragung des verschmelzungsrechtlichen Squeeze-Out wider Erwarten länger als bis zum 31. Dezember 2021 andauern sollte.

§ 8.4 des Verschmelzungsvertrags enthält Regelungen zu etwaigen weiteren notwendigen Vollzugshandlungen, insbesondere erteilt die Nymphenburg Immobilien AG der NIAG SE Vollmacht für derartige Handlungen und Erklärungen.

10. Grundbesitz (§ 9)

Der Grundbesitz der Nymphenburg Immobilien AG geht mit Wirksamwerden der Verschmelzung auf die NIAG SE über. Das betreffende Grundbuch ist zu berichtigen. Diese Berichtigung wird bereits in § 9.2 des Verschmelzungsvertrags beantragt.

11. Schlussbestimmungen (§ 10)

§ 10.1 des Verschmelzungsvertrags enthält eine Regelung zur Tragung der durch den Abschluss und den Vollzug des Verschmelzungsvertrags entstehenden Kosten. Danach trägt NIAG SE die durch die Beurkundung des Verschmelzungsvertrags entstehenden Kosten und Steuern sowie die Kosten und Steuern des Vollzuges des Verschmelzungsvertrags. Im Übrigen trägt jede Partei vorbehaltlich einer anderweitigen Vereinbarung ihre Kosten selbst. Diese Regelungen gelten auch, falls die Verschmelzung wegen des Rücktritts einer Partei oder aus einem anderen Grunde nicht wirksam wird.

Nach § 10.2 bleibt die Wirksamkeit des Verschmelzungsvertrags von der Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit einer oder mehrerer Bestimmungen unberührt. In diesem Fall tritt an die Stelle der unwirksamen oder nicht durchsetzbaren Bestimmung diejenige wirksame und durchsetzbare Bestimmung, die

dem wirtschaftlich gewollten Zweck entspricht und dem Inhalt der unwirksamen oder nicht durchsetzbaren Bestimmung am nächsten kommt. Entsprechendes gilt für Regelungslücken.

12. Vollmachten (§ 11)

Der Verschmelzungsvertrag enthält abschließend eine Bevollmächtigung an den beurkundenden Notar sowie dessen amtlich bestellten Vertreter oder Nachfolger im Amte. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass der Notar alle für die Umsetzung der im Verschmelzungsvertrag geregelten Handlungen und Rechtsgeschäfte erforderlichen Maßnahmen vornehmen und Erklärungen abgeben bzw. entgegennehmen kann, ohne dass es einer separaten Bevollmächtigung außerhalb des Verschmelzungsvertrags bedarf.

VIII. Kosten der Verschmelzung

Die Kosten der Verschmelzung (einschließlich der Kosten für die Übertragung der Aktien der übrigen Aktionäre der Nymphenburg Immobilien AG auf die NIAG SE als Hauptaktionär, aber ohne Berücksichtigung der angemessenen Barabfindung) betragen voraussichtlich insgesamt rund EUR 750.000,00 (ohne Umsatzsteuer). Sie setzen sich im Wesentlichen zusammen aus Kosten für externe Berater (Bewertung, Bewertungsprüfung und rechtliche sowie steuerliche Beratung) und sonstigen Kosten (Beurkundungskosten, Kosten der Registeranmeldung etc.). Nicht in der Kostenschätzung erfasst ist die voraussichtlich in Höhe von EUR 18 Mio. anfallende Grunderwerbsteuer.

IX. Wertpapiere und Börsenhandel

Die Nymphenburg Immobilien AG erlischt mit dem Wirksamwerden des Übertragungsbeschlusses sowie der Verschmelzung und damit gehen auch sämtliche Mitgliedschaftsrechte an den Aktien der Nymphenburg Immobilien AG unter.

Die bei der Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, hinterlegte Globalurkunde über die auf den Inhaber lautenden NIAG-Aktien, die im Miteigentum der Minderheitsaktionäre stehen, verbriefen nach Wirksamwerden des Übertragungsbeschlusses keine Mitgliedschaftsrechte mehr, sondern ausschließlich den Anspruch der Minderheitsaktionäre auf Zahlung der angemessenen Barabfindung gegen die NIAG SE als Hauptaktionär (§ 327e Abs. 3 Satz 2 AktG i. V. m. § 62 Abs. 5 Satz 7 und Satz 8 UmwG).

X. Kein Umtauschverhältnis

Da die Verschmelzung in Kombination mit einem Ausschluss der Minderheitsaktionäre durchgeführt werden soll, findet im Zusammenhang mit der Verschmelzung kein Tausch von Aktien der Nymphenburg Immobilien AG gegen Aktien der NIAG SE statt. Stattdessen erhalten die Minderheitsaktionäre der Nymphenburg Immobilien AG im Rahmen des verschmelzungsrechtlichen Squeeze-Out eine angemessene Barabfindung, die auf den Stichtag der über die Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre beschließenden Hauptversammlung der Nymphenburg Immobilien AG zu bestimmen ist.

XI. Ergänzende Informationen

Für weitergehende Informationen zu der im Zusammenhang mit der Verschmelzung erfolgenden Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre der Nymphenburg Immobilien AG auf die NIAG SE wird die NIAG SE als Hauptaktionär der Nymphenburg Immobilien AG noch einen gesonderten Bericht über die Voraussetzungen für die Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre der Nymphenburg Immobilien AG auf die NIAG SE sowie die Angemessenheit der Barabfindung gemäß § 62 Abs. 5 Satz 8 UmwG i. V. m. § 327c Abs. 2 Satz 1 AktG erstellen, der den Aktionären der Nymphenburg Immobilien AG fristgemäß vor der außerordentlichen Hauptversammlung am 19. Februar 2021 zugänglich gemacht wird.

UNTERSCHRIFTEN FOLGEN AUF DER NÄCHSTEN SEITE

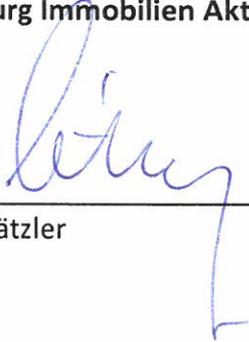
München, den 25. November 2020

NIAG SE



Dr. Stephan Ring
(Alleiniger geschäftsführender Direktor)

Nymphenburg Immobilien Aktiengesellschaft



Werner Schätzler
(Vorstand)

VERSCHMELZUNGSVERTRAG

(Entwurf)

zwischen der

NIAG SE,

Promenadeplatz 12, 80333 München,
nachfolgend auch als „**NIAG SE**“ oder
als „**Übernehmende Gesellschaft**“ bezeichnet,

und der

Nymphenburg Immobilien Aktiengesellschaft,

Promenadeplatz 12, 80333 München,
nachfolgend auch als „**Nymphenburg Immobilien AG**“ oder
als „**Übertragende Gesellschaft**“ bezeichnet.

(Übernehmende Gesellschaft und Übertragende Gesellschaft gemeinsam auch als „**Parteien**“ und einzeln auch als „**Partei**“ bezeichnet)

Vorbemerkung

- A. Die NIAG SE ist eine im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 194365 eingetragene Europäische Gesellschaft (SE) mit Sitz in München, deren Aktien weder zum Handel im regulierten Markt einer Börse zugelassen sind, noch im Freiverkehr an einer Börse gehandelt werden. Das im Handelsregister eingetragene Grundkapital der NIAG SE beträgt EUR 120.000,00. Es ist in 120.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie eingeteilt. Geschäftsjahr der NIAG SE ist das Kalenderjahr.

Alleiniger Aktionär der NIAG SE ist die im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 122479 eingetragene von Finck'sche Hauptverwaltung GmbH, Promenadeplatz 12, 80333 München.

- B. Die Nymphenburg Immobilien AG ist eine im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 103055 eingetragene Aktiengesellschaft deutschen Rechts mit Sitz in München, deren Aktien weder zum Handel im regulierten Markt einer Börse zugelassen sind, noch im Freiverkehr an einer Börse gehandelt werden. Das im Handelsregister eingetragene Grundkapital der Nymphenburg Immobilien AG beläuft sich auf EUR 561.960,00 (in Worten: Euro fünfhunderteinundsechzigtausend neunhundertsechzig) und ist eingeteilt in 561.960 auf den Inhaber lautende Stückaktien („**NIAG-Aktien**“) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie. Geschäftsjahr der Nymphenburg Immobilien AG ist das Kalenderjahr.
- C. Die NIAG SE hält derzeit unmittelbar 505.921 NIAG-Aktien der insgesamt 561.960 NIAG-Aktien. Das entspricht rund 90,03 % des gesamten Grundkapitals der Nymphenburg Immobilien AG. Die NIAG SE ist damit Hauptaktionär der Nymphenburg Immobilien AG im Sinne von § 62 Abs. 5 Satz 1 UmwG.

Die NIAG SE und die Nymphenburg Immobilien AG beabsichtigen, das Vermögen der Nymphenburg Immobilien AG als Ganzes im Wege der Verschmelzung durch Aufnahme auf die NIAG SE zu übertragen. Im Zusammenhang mit der Verschmelzung soll ein Ausschluss der übrigen Aktionäre der Nymphenburg Immobilien AG neben der NIAG SE („**Minderheitsaktionäre**“) erfolgen. Zu diesem Zweck soll die Hauptversammlung der Nymphenburg Immobilien AG innerhalb von drei Monaten nach Abschluss dieses Verschmelzungsvertrags über die Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre auf die NIAG SE gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung beschließen. Die Verschmelzung soll nur wirksam werden, wenn auch der Ausschluss der Minderheitsaktionäre der Nymphenburg Immobilien AG und damit die Übertragung aller Aktien der Minderheitsaktionäre der Nymphenburg Immobilien AG auf die NIAG SE als Hauptaktionär wirksam wird, was durch eine aufschiebende Bedingung für die Wirksamkeit dieses Verschmelzungsvertrags sichergestellt wird. Umgekehrt

werden auch der Ausschluss der Minderheitsaktionäre und damit die Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre der Nymphenburg Immobilien AG auf die NIAG SE als Hauptaktionär gemäß § 62 Abs. 5 Satz 7 UmwG nur gleichzeitig mit der Eintragung der Verschmelzung im Handelsregister der NIAG SE wirksam. Da die NIAG SE folglich bei Wirksamwerden der Verschmelzung alleiniger Aktionär der Nymphenburg Immobilien AG sein wird, unterbleibt eine Gewährung von Aktien an der NIAG SE an die Aktionäre der Nymphenburg Immobilien AG als Übertragender Gesellschaft. Eine Kapitalerhöhung der NIAG SE zur Durchführung der Verschmelzung findet nicht statt.

Dies vorausgeschickt vereinbaren die NIAG SE und die Nymphenburg Immobilien AG was folgt („**Vertrag**“):

§ 1

Vermögensübertragung, Schlussbilanz

1. Die Nymphenburg Immobilien AG überträgt ihr Vermögen als Ganzes mit allen Rechten und Pflichten unter Auflösung ohne Abwicklung nach §§ 2 Nr. 1, 60 ff. UmwG auf die NIAG SE nach näherer Maßgabe der Bestimmungen dieses Vertrags (Verschmelzung durch Aufnahme). Mit der Eintragung der Verschmelzung in das Register des Sitzes der NIAG SE als Übernehmender Gesellschaft gehen auch die Verbindlichkeiten der Nymphenburg Immobilien AG auf die NIAG SE über (§ 20 Abs. 1 Nr. 1 UmwG).
2. Der Verschmelzung wird – vorbehaltlich der in § 7 dieses Vertrags getroffenen Regelungen – die Zwischenbilanz der Nymphenburg Immobilien AG als Übertragender Gesellschaft zum 31. August 2020 als Schlussbilanz zugrunde gelegt.

§ 2

Ausschluss der Minderheitsaktionäre der Übertragenden Gesellschaft

1. Im Zusammenhang mit der Verschmelzung der Nymphenburg Immobilien AG auf die NIAG SE soll ein Ausschluss der Minderheitsaktionäre der Nymphenburg Immobilien AG gemäß § 62 Abs. 5 UmwG i. V. m. §§ 327a bis 327f des Aktiengesetzes (AktG) erfolgen. Ausweislich der dieser Urkunde als **Anlage 1** beigefügten Depotbestätigung der UniCredit Bank AG, München, hält die NIAG SE heute unmittelbar 505.921 NIAG-Aktien der insgesamt 561.960 NIAG-Aktien und damit mehr als 90 % des Grundkapitals der Nymphenburg Immobilien AG.
2. Es ist beabsichtigt, dass die Hauptversammlung der Nymphenburg Immobilien AG innerhalb von drei Monaten nach Abschluss dieses Vertrags einen Beschluss nach § 62 Abs. 5 Satz 1 UmwG i. V. m. § 327a Abs. 1 Satz 1 AktG („**Übertragungsbeschluss**“) über die Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre der Nymphenburg Immobilien AG auf die NIAG SE als Hauptaktionär gegen Gewährung einer von der NIAG SE zu zahlenden angemessenen, in dem Übertragungsbeschluss betragsmäßig zu

bestimmenden Barabfindung fasst. Die Eintragung des Übertragungsbeschlusses in das Handelsregister des Sitzes der Übertragenden Gesellschaft ist mit dem Vermerk zu versehen, dass er erst gleichzeitig mit der Eintragung der Verschmelzung im Register des Sitzes der Übernehmenden Gesellschaft wirksam wird (§ 62 Abs. 5 Satz 7 UmwG).

§ 3

Keine Gegenleistung

Die NIAG SE als Übernehmende Gesellschaft wird bei Wirksamwerden der Verschmelzung sämtliche Aktien an der Nymphenburg Immobilien AG halten. Das wird durch die aufschiebende Bedingung für die Wirksamkeit dieses Vertrags gemäß § 8.1 dieses Vertrags und die gesetzliche Bestimmung in § 62 Abs. 5 Satz 7 UmwG sichergestellt. Somit ist im Rahmen der Verschmelzung keine Gegenleistung zu gewähren. Die NIAG SE als Übernehmende Gesellschaft wird gemäß § 68 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 UmwG ihr Grundkapital zur Durchführung der Verschmelzung nicht erhöhen. Dementsprechend entfallen gemäß § 5 Abs. 2 UmwG alle in § 5 Abs. 1 Nr. 2 bis 5 UmwG vorgesehenen Angaben zum Umtausch der Anteile. Die Übernehmende Gesellschaft als bei Wirksamwerden der Verschmelzung alleiniger Aktionär der Übertragenden Gesellschaft erklärt hiermit vorsorglich den Verzicht auf ein Barabfindungsangebot im Verschmelzungsvertrag (§ 29 UmwG).

§ 4

Verschmelzungstichtag

Die Übernahme des Vermögens der Nymphenburg Immobilien AG als Übertragende Gesellschaft durch die NIAG SE als Übernehmende Gesellschaft erfolgt – vorbehaltlich der in § 7 dieses Vertrags enthaltenen Regelungen – im Innenverhältnis zwischen den Parteien mit Wirkung zum Ablauf des 31. August 2020 (zugleich steuerlicher Übertragungstichtag). Vom Beginn des 1. September 2020 („**Verschmelzungstichtag**“) an gelten alle Handlungen und Geschäfte der Übertragenden Gesellschaft als für Rechnung der Übernehmenden Gesellschaft vorgenommen.

§ 5

Besondere Rechte und Vorteile

1. Vorbehaltlich des in § 2 dieses Vertrags genannten Sachverhalts werden keine Rechte i. S. v. § 5 Abs. 1 Nr. 7 UmwG für einzelne Aktionäre oder für Inhaber besonderer Rechte gewährt. Es sind auch keine Maßnahmen im Sinne der vorgenannten Vorschrift für solche Personen vorgesehen.
2. Vorbehaltlich der in § 5.3 und § 5.4 dieses Vertrags genannten Sachverhalte werden keine besonderen Vorteile i. S. v. § 5 Abs. 1 Nr. 8 UmwG für ein Vorstands- oder Aufsichtsratsmitglied bzw. einen geschäftsführenden Direktor oder ein Mitglied des

Verwaltungsrats eines an der Verschmelzung beteiligten Rechtsträgers, für die Abschlussprüfer oder für eine sonstige in dieser Vorschrift genannte Person gewährt.

3. Mit dem Wirksamwerden der Verschmelzung enden die Organstellung des Vorstands der Nymphenburg Immobilien AG und das Mandat seiner Mitglieder. Die Anstellungsverträge der Vorstandsmitglieder der Nymphenburg Immobilien AG mit der Nymphenburg Immobilien AG gehen im Wege der Gesamtrechtsnachfolge jeweils mit Wirksamwerden der Verschmelzung auf die NIAG SE über.
4. Der Verwaltungsrat der NIAG SE beabsichtigt, die beiden Mitglieder des Vorstands der Nymphenburg Immobilien AG, Herrn Werner Schätzler und Herrn Wolfgang Lazik, aufschiebend bedingt auf das Wirksamwerden der Verschmelzung zu weiteren geschäftsführenden Direktoren der NIAG SE zu bestellen.
5. Mit dem Wirksamwerden der Verschmelzung enden die Organstellung des Aufsichtsrats der Nymphenburg Immobilien AG und die Mandate seiner Mitglieder. Es wird keine Abfindung an die derzeitigen Mitglieder des Aufsichtsrats der Nymphenburg Immobilien AG gezahlt.

§ 6

Folgen der Verschmelzung für die Arbeitnehmer und ihre Vertretungen

1. Die Verschmelzung hat keine Folgen für Arbeitnehmer der NIAG SE und deren Vertretungen, da die NIAG SE zum Verschmelzungstichtag keine Arbeitnehmer beschäftigt, sie über keine Tochterunternehmen verfügt, die Arbeitnehmer beschäftigen, und auch in Zukunft nicht beabsichtigt ist, Arbeitnehmer bei der NIAG SE oder etwaigen Tochterunternehmen der NIAG SE einzustellen. Ein Arbeitnehmerbeteiligungsverfahren (gemäß/analog § 18 Abs. 3 SEBG) muss daher nicht durchgeführt werden. Da bei der NIAG SE und ihren Tochterunternehmen keine Arbeitnehmer beschäftigt werden, finden dort auch keine Tarifverträge und Betriebsvereinbarungen Anwendung.
2. Die Verschmelzung hat auch keine Folgen für Arbeitnehmer der Nymphenburg Immobilien AG und deren Vertretungen, da die Nymphenburg Immobilien AG zum Verschmelzungstichtag keine Arbeitnehmer beschäftigt, sie über keine Tochterunternehmen verfügt, die Arbeitnehmer beschäftigen, und auch in Zukunft nicht beabsichtigt ist, Arbeitnehmer bei der Nymphenburg Immobilien AG oder etwaigen Tochterunternehmen der Nymphenburg Immobilien AG einzustellen. Daher finden bei der Nymphenburg Immobilien AG und ihren Tochtergesellschaften auch keine Tarifverträge und Betriebsvereinbarungen Anwendung.
3. Mit dem Wirksamwerden der Verschmelzung gehen auch alle Rechte und Pflichten aus den bei der Nymphenburg Immobilien AG bestehenden Pensionszusagen

(inklusive Verpflichtungen aus laufenden Leistungen gegenüber Pensionären und unverfallbarer Anwartschaften gegenüber früheren Arbeitnehmern der Nymphenburg Immobilien AG) auf die NIAG SE über. Da die NIAG SE mit dem Wirksamwerden der Verschmelzung gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 1 UmwG in sämtliche Rechte und Pflichten der Nymphenburg Immobilien AG eintritt, können auch die ausgeschiedenen ehemaligen Arbeitnehmer und Betriebsrentner ihre Anwartschaften und Ansprüche gegenüber der NIAG SE geltend machen. Soweit für Grund und Höhe von Ansprüchen, insbesondere für Leistungen aus den Versorgungszusagen, die Dauer der Betriebszugehörigkeit maßgeblich ist, sind die bei der Nymphenburg Immobilien AG erreichten und die dort anerkannten Dienstzeiten bei der NIAG SE vollumfänglich zu berücksichtigen. Bei Anpassungen von zugesagten laufenden Leistungen aus den Versorgungszusagen nach § 16 Betriebsrentengesetz ist zukünftig die wirtschaftliche Lage der Blitz SE zu berücksichtigen. Da die Nymphenburg Immobilien AG mit Wirksamwerden der Verschmelzung gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 2 UmwG erlischt, entfällt gemäß § 613a Abs. 3 BGB eine zusätzliche gesamtschuldnerische Haftung der Nymphenburg Immobilien AG im Sinne von § 613a Abs. 2 BGB.

4. Die Verschmelzung als solche führt zu keiner Veränderung der bisherigen betrieblichen Struktur der Nymphenburg Immobilien AG oder der NIAG SE; diese besteht fort. Bei der NIAG SE bestehen ebenso wie bei der Nymphenburg Immobilien AG – mangels Arbeitnehmern – keine betrieblichen Arbeitnehmervertretungen gleich welcher Art. Hieran wird sich auch infolge der Verschmelzung nichts ändern.
5. Ein mitbestimmter Aufsichtsrat (z. B. nach dem DrittelbG oder dem MitbestG) wurde weder bei der Nymphenburg Immobilien AG noch bei der NIAG SE gebildet, weil jeweils die gesetzlichen Voraussetzungen für ein derartiges Gremium nicht erfüllt sind. Hieran wird sich durch die Verschmelzung nichts ändern.

§ 7

Stichtagsänderung

Falls die Verschmelzung nicht bis zum Ablauf des 30. Juni 2021 durch Eintragung in das Handelsregister des Sitzes der NIAG SE als Übernehmender Gesellschaft wirksam geworden ist, wird der Verschmelzung abweichend von § 1.2 dieses Vertrags die Bilanz der Nymphenburg Immobilien AG als Übertragender Gesellschaft zum Stichtag 31. Dezember 2020 als Schlussbilanz zugrunde gelegt und wird der Verschmelzungstichtag abweichend von § 4 dieses Vertrags auf den Beginn des 1. Januar 2021 verschoben. Bei einer weiteren Verzögerung des Wirksamwerdens der Verschmelzung über den 30. Juni des jeweiligen Folgejahres hinaus verschieben sich die Stichtage entsprechend der vorstehenden Regelung jeweils um ein Jahr.

§ 8

Aufschiebende Bedingungen, Wirksamwerden, Rücktrittsvorbehalt, weitere Vollzugshandlungen

1. Die Wirksamkeit dieses Vertrags steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Beschluss der Hauptversammlung der Nymphenburg Immobilien AG nach § 62 Abs. 5 Satz 1 UmwG i. V. m. § 327a Abs. 1 Satz 1 AktG über die Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre der Nymphenburg Immobilien AG auf die NIAG SE als Hauptaktionär in das Handelsregister des Sitzes der Nymphenburg Immobilien AG mit dem Vermerk nach § 62 Abs. 5 Satz 7 UmwG, dass der Übertragungsbeschluss erst gleichzeitig mit der Eintragung der Verschmelzung im Register des Sitzes der NIAG SE wirksam wird, eingetragen wird.
2. Die Verschmelzung wird mit Eintragung in das Handelsregister des Sitzes der NIAG SE wirksam. Einer Zustimmung der Hauptversammlung der Nymphenburg Immobilien AG zu diesem Vertrag bedarf es zum Wirksamwerden der Verschmelzung nach § 62 Abs. 4 Satz 1 und 2 UmwG nicht, da die Wirksamkeit dieses Vertrags nach § 8.1 dieses Vertrags unter der aufschiebenden Bedingung steht, dass ein Übertragungsbeschluss der Hauptversammlung der Nymphenburg Immobilien AG als Übertragender Gesellschaft nach § 62 Abs. 5 Satz 1 UmwG i. V. m. § 327a Abs. 1 Satz 1 AktG gefasst und der Beschluss mit einem Vermerk nach § 62 Abs. 5 Satz 7 UmwG in das Handelsregister des Sitzes der Nymphenburg Immobilien AG eingetragen worden ist. Einer Zustimmung der Hauptversammlung der NIAG SE zu diesem Vertrag bedarf es gemäß § 62 Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 Satz 1 UmwG nur dann, wenn Aktionäre der NIAG SE, deren Anteile zusammen 5 % des Grundkapitals der NIAG SE erreichen, die Einberufung einer Hauptversammlung verlangen, in der über die Zustimmung zur Verschmelzung beschlossen wird. Der alleinige Aktionär der NIAG SE, die von Finck'sche Hauptverwaltung GmbH, hat gegenüber der NIAG SE erklärt, von diesem Recht keinen Gebrauch machen zu wollen.
3. Jede Partei kann von diesem Vertrag zurücktreten, wenn die Verschmelzung nicht bis zum Ablauf des 31. Dezember 2021 durch Eintragung in das Handelsregister des Sitzes der NIAG SE und Eintritt der aufschiebenden Bedingung nach § 8.1 dieses Vertrags wirksam geworden ist. Die Erklärung des Rücktritts erfolgt durch eingeschriebenen Brief. Jede Partei kann durch eine ausdrückliche und schriftlich abgegebene Erklärung auf ihr Rücktrittsrecht verzichten.
4. Die Parteien werden alle Erklärungen abgeben, alle Urkunden ausstellen und alle sonstigen Handlungen vornehmen, die im Zusammenhang mit der Übertragung des Vermögens der Nymphenburg Immobilien AG zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Verschmelzung auf NIAG SE etwa noch erforderlich oder zweckdienlich sind. Wenn und soweit das Vermögen der Nymphenburg Immobilien AG nicht schon kraft

Gesetzes mit der Eintragung der Verschmelzung in das Handelsregister der NIAG SE auf die NIAG SE übergeht, wird die Nymphenburg Immobilien AG es vorab aufschiebend bedingt auf den Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Verschmelzung auf die NIAG SE übertragen und die Parteien werden alle dazu erforderlichen oder zweckdienlichen Maßnahmen und Rechtshandlungen einleiten und an ihnen mitwirken. Die Nymphenburg Immobilien AG gewährt der NIAG SE hiermit Vollmacht unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zur Abgabe aller Erklärungen, die zur Erfüllung der Verpflichtungen nach diesem § 8.4 erforderlich oder zweckdienlich sind. Diese Vollmacht gilt über das Wirksamwerden der Verschmelzung hinaus.

§ 9

Grundbesitz

1. Die Nymphenburg Immobilien AG als Übertragende Gesellschaft verfügt über folgenden Grundbesitz:
 - Adresse: 80333 München, Promenadeplatz 10

Grundbucheintragung: Grundbuch des AG München, Grundbuch von München 1, Grundbuchblatt 3283, Flurstücknr. 241,
 - Adresse: 80333 München, Promenadeplatz 12

Grundbucheintragung: Grundbuch des AG München, Grundbuch von München 1, Band 15, Grundbuchblatt 522, Flurstücknr. 238,
 - Adresse: 80333 München, Prannerstraße 15

Grundbucheintragung: Grundbuch des AG München, Grundbuch von München 1, Band 15, Grundbuchblatt 521, Flurstücknr. 235,
 - Adresse: 80333 München, Weinstraße 7

Grundbucheintragung: Grundbuch des AG München, Grundbuch von München 1, Band 32, Grundbuchblatt 1116, Flurstücknr. 60,
 - Adresse: 80333 München, Weinstraße 7a

Grundbucheintragung: Grundbuch des AG München, Grundbuch von München 1, Grundbuchblatt 2519, Flurstücknr. 60/2,
 - Adresse: 80333 München, Weinstraße 6/Sporerstraße 3

Grundbucheintragung: Grundbuch des AG München, Grundbuch von München 1, Grundbuchblatt 3149, Flurstücknr. 59.

2. Die Berichtigung des Grundbuchs nach Wirksamwerden der Verschmelzung wird hiermit beantragt. Der Notar wird beauftragt und bevollmächtigt, die Grundbuchberichtigung zu veranlassen.

§ 10

Schlussbestimmungen

1. Die durch die Beurkundung dieses Vertrags entstehenden Kosten und Steuern werden von der NIAG SE getragen. Gleiches gilt für die Kosten und Steuern des Vollzuges dieses Vertrags. Im Übrigen trägt jede Partei vorbehaltlich einer anderweitigen Vereinbarung ihre Kosten selbst. Diese Regelungen gelten auch, falls die Verschmelzung wegen des Rücktritts einer Partei oder aus einem anderen Grunde nicht wirksam wird.
2. Falls einzelne Bestimmungen dieses Vertrags unwirksam sein oder werden sollten oder nicht durchgeführt werden können, wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrags im Übrigen nicht berührt. Die Parteien verpflichten sich, anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung eine Regelung zu treffen, die wirksam und durchführbar ist und dem in rechtlich zulässiger Weise am nächsten kommt, was die Parteien mit der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung wirtschaftlich beabsichtigt haben oder beabsichtigt hätten, wenn sie die Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit bedacht hätten. Entsprechendes gilt, wenn Vertragslücken zu schließen sind.

§ 11

Vollmachten

Die Parteien bevollmächtigen hiermit den beglaubigenden Notar sowie dessen amtlich bestellten Vertreter oder Nachfolger im Amt, je einzeln unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 Alt. 2 BGB, nach eigenem Ermessen alle zur Durchführung der in dieser Urkunde enthaltenen Handlungen und/oder Rechtsgeschäfte für förderlich erachteten Handlungen vorzunehmen sowie Erklärungen abzugeben und/oder anzunehmen, insbesondere gegenüber dem Registergericht. Diese Vollmacht ist unbeschränkt im Verhältnis zu Dritten. Im Innenverhältnis sind die Bevollmächtigten angewiesen, von der Vollmacht nur in Abstimmung mit den Parteien Gebrauch zu machen.

**Landgericht München I**Justizgebäude Lenbachplatz 7
80316 München

5 HK O 13182/20

B e s c h l u s s

vom 12.10.2020:

1. Auf Antrag der

NIAG SE
Promenadeplatz 12
80333 München

bestellt der Vorsitzende der 5. Kammer für Handelssachen beim LG München I gem.
§ 62 Abs. 5 UmwG i.V.m. §§ 327 c Abs. 2 Satz 3 und Satz 4, 293 c Abs. 1 AktG

IVA Valuation Advisory AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Herr Wirtschaftsprüfer, Steuerberater Andreas Creutzmann
Bockenheimer Landstraße 107
60325 Frankfurt

zum Prüfer für die Überprüfung der Angemessenheit einer zu gewährenden Barabfindung an die Aktionäre der Nymphenburg Immobilien AG, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts – Registergericht – München HRB 103055.

2. Auf gemeinsamen Antrag der

NIAG SE
Promenadeplatz 12
80333 München

und der

Nymphenburg Immobilien AG
Promenadeplatz 12
80333 München

bestellt der Vorsitzende der 5. Kammer für Handelssachen beim LG München I gem.
§§ 60, 10 UmwG

IVA Valuation Advisory AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Herr Wirtschaftsprüfer, Steuerberater Andreas Creutzmann
Bockenheimer Landstraße 107
60325 Frankfurt



zum gemeinsamen Prüfer des Verschmelzungsvertrages zwischen diesen beiden Gesellschaften.

3. Der Geschäftswert wird auf € 5.000,-- festgesetzt, § 36 Abs. 3 GNotKG.

Gründe:

Die von der Hauptaktionärin bzw. den am Verschmelzungsvertrag beteiligten Gesellschaften benannte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ist für die Prüfung geeignet. Hinderungsgründe bestehen nicht. Es konnte daher der Anregung gefolgt werden, diese Wirtschaftsprüfungsgesellschaft aus den drei vorgeschlagenen Wirtschaftsprüfungsgesellschaften durch das Gericht auszuwählen.

Dr. Krenek
Vorsitzender Richter
am Landgericht

Für die Richtigkeit der Abschrift - Ablichtung
München, den 12. Okt. 2020.....

Der Urkundsbearbeiter der
Geschäftsstelle des Landgerichts München I



Spensberg
Justizangestellte