Nachtragsbericht

Nachtrag zum Bericht der

NIAG SE, München,

als Hauptaktionär der

Nymphenburg Immobilien Aktiengesellschaft, München,

über die

Voraussetzungen für die Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre der Nymphenburg Immobilien Aktiengesellschaft auf die NIAG SE sowie zur Angemessenheit der festgelegten Barabfindung

gemäß § 327c Abs. 2 Satz 1 AktG i. V. m. § 62 Abs. 5 Satz 8 UmwG

München, den 19. Februar 2021

INHALTSVERZEICHNIS

VERZEICHNIS DER ANLAGEN 3

DEFINITIONEN UND ABKÜRZUNGEN 4

A. EINLEITUNG 5

B. NACHTRAG ZUR ERLÄUTERUNG UND BEGRÜNDUNG DER ANGEMESSENHEIT DER BARABFINDUNG .6

C. ANGEPASSTER ENTWURF DES ÜBERTRAGUNGSBESCHLUSSES 7

D. GEWÄHRLEISTUNGSERKLÄRUNG DER UNICREDIT BANK AG 7

VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Anlage 1:	Stichtagserklärung der Kleeberg Valuation Services GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, vom 19. Februar 2021 betreffend die Aktualisierung der Unternehmensbewertung auf Basis des Net Asset Value-Ansatzes
Anlage 2:	Schreiben der NIAG SE an die Nymphenburg Immobilien AG vom 19. Februar 2021 betreffend die Erhöhung der Barabfindung
Anlage 3:	Angepasster Entwurf des Übertragungsbeschlusses

DEFINITIONEN UND ABKÜRZUNGEN

Sämtliche Definitionen und Abkürzungen, die in dem am 29. Dezember 2020 von der NIAG SE gemäß § 327c Abs. 2 Satz 1 AktG i. V. m. § 62 Abs. 5 Satz 8 UmwG erstatteten Übertragungsbericht eingeführt wurden, gelten auch für diesen Nachtragsbericht, es sei denn, dieser Nachtragsbericht sieht ausdrücklich etwas anderes vor.

A. Einleitung

In Konkretisierung ihres Verlangens an den Vorstand der Nymphenburg Immobilien AG vom 7. Oktober 2020 hat die NIAG SE mit Schreiben vom 14. Dezember 2020 das Verlangen im Sinne von § 327a Abs. 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 Barabfindung in Höhe von EUR 813,00 je NIAG-Aktie beschließen zu lassen.

Die Barabfindung in Höhe von EUR 813,00 je NIAG-Aktie war von der NIAG SE auf der Grundlage der von Kleeberg als neutralem Gutachter am 14. Dezember 2020 erstatteten gutachterlichen Stellungnahme festgelegt worden.

Zur Unterrichtung der Aktionäre der Nymphenburg Immobilien AG über den geplanten Ausschluss der Minderheitsaktionäre gemäß § 327c Abs. 2 Satz 1 AktG i. V. m. § 62 Abs. 5 Satz 8 UmwG hat die NIAG SE am 29. Dezember 2020 einen Übertragungsbericht erstattet, in dem die Voraussetzungen für die Übertragung der NIAG-Aktien der Minderheitsaktionäre auf die NIAG SE dargelegt und die Angemessenheit der festgelegten Barabfindung erläutert und begründet wurden („**Übertragungsbericht**").

Mit der als **Anlage 1** beigefügten Stichtagserklärung vom 19. Februar 2021 hat Kleeberg die NIAG SE darüber unterrichtet, dass sich seit dem Abschluss der Bewertung der Nymphenburg Immobilien AG im Rahmen der Stellungnahme vom 14. Dezember 2020 im wesentlichen die positive Aktienkursentwicklung der von der Nymphenburg Immobilien AG gehaltenen Wertpapiere auf die Bewertung der Nymphenburg Immobilien AG nach dem Net Asset Value-Ansatz ausgewirkt hat. Auf Grundlage der Drei-Monatsdurchschnittskurse dieser Wertpapiere des Anlagevermögens (gewichtet nach Handelsvolumen) liegt der Unternehmenswert der Nymphenburg Immobilien AG auf Basis des Net Asset Value-Ansatzes zum 19. Februar 2021 leicht über dem im Rahmen der gutachterlichen Stellungnahme ermittelten Unternehmenswert der Nymphenburg Immobilien AG. Die als Anlage 1 beigefügte Stichtagserklärung von Kleeberg bildet einen integralen Bestandteil dieses Nachtragsberichts.

Die NIAG SE hat sich auf dieser Grundlage dazu entschlossen, die Barabfindung auf EUR 822,00 je NIAG-Aktie zu erhöhen und hat dies dem Vorstand der Nymphenburg Immobilien AG mit dem diesem Nachtragsbericht in Kopie als **Anlage 2** beigefügten Schreiben vom 19. Februar 2021 mitgeteilt.

Zur Unterrichtung der Aktionäre und zur Erläuterung und Begründung der Angemessenheit der erhöhten Barabfindung von EUR 822,00 je NIAG-Aktie erstattet die NIAG SE diesen freiwilligen Nachtrag zu ihrem Überragungsbericht vom 29. Dezember

2020 („**Nachtragsbericht**"). Der Nachtragsbericht dient lediglich der Ergänzung des Übertragungsberichts, der weiterhin Bestand hat, im Hinblick auf die Erläuterung und Begründung der Angemessenheit der erhöhten Barabfindung.

B. Nachtrag zur Erläuterung und Begründung der Angemessenheit der Barabfindung

Die NIAG SE hat sich dazu entschlossen, den Betrag der angemessenen Barabfindung im Sinne von § 327a Abs. 1 AktG i. V. m. § 62 Abs. 5 Satz 8 UmwG von EUR 813,00 je NIAG-Aktie auf EUR 822,00 je NIAG-Aktie zu erhöhen.

Gemäß § 327b Abs. 1 Satz 1 AktG i. V. m. § 62 Abs. 5 Satz 8 UmwG hat die Barabfindung die Verhältnisse der Gesellschaft im Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung zu berücksichtigen. Maßgeblicher Stichtag ist vorliegend damit der 19. Februar 2021, da an diesem Tag die Hauptversammlung der Nymphenburg Immobilien AG über die Übertragung der NIAG-Aktien der Minderheitsaktionäre auf die NIAG SE beschließen soll.

Zur Ermittlung der angemessenen Barabfindung hat die NIAG SE eine unabhängige gutachterliche Stellungnahme von Kleeberg eingeholt. Unter der Annahme, dass sich in der Zeit zwischen dem Bewertungsstichtag zum 30. November 2020 und dem 19. Februar 2021, dem Tag der außerordentlichen Hauptversammlung der Nymphenburg Immobilien AG, auf der auch über den Ausschluss der übrigen Aktionäre (Minderheitsaktionäre) Beschluss gefasst werden soll, keine wesentlichen Veränderungen der Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage oder sonstiger Grundlagen der Bewertung der Nymphenburg Immobilien AG ergeben, betrug der von Kleeberg ermittelte Unternehmenswert zum 19. Februar 2021 EUR 456.873.000,00. Die Zahl der auf den Inhaber lautenden Stückaktien der Nymphenburg Immobilien AG beträgt insgesamt 561.960 Stück. Danach ergab sich ein Wert in Höhe von EUR 813,00 je Stückaktie der Nymphenburg Immobilien AG.

Nachdem diese Bewertung auch von der Wertentwicklung der Wertpapiere des Anlagevermögens der Nymphenburg Immobilien AG abhängt und die Aktienkurse dieser Wertpapiere sich seither positiv entwickelt haben, ergibt sich aus der Stichtagsbewertung von Kleeberg zum 19. Februar 2021, dass der Unternehmenswert auf Basis des Net Asset Value-Ansatzes auf Grundlage der Drei-Monatsdurchschnittskurse dieser Wertpapiere des Anlagevermögens (gewichtet nach Handelsvolumen) leicht gestiegen ist. Der sich danach auf Basis des Net Asset Value-Ansatzes ergebende Wert je NIAG-Aktie liegt zu diesem Stichtag bei EUR 820,83. Die NIAG SE macht sich die Stichtagsbewertung von Kleeberg in vollem Umfang zu eigen. Aus diesem Grund hat die NIAG SE entschieden, die Barabfindung zu erhöhen und auf EUR 822,00 je auf den Inhaber lautender Stückaktie der Nymphenburg Immobilien AG festzulegen.

Die Angemessenheit der auf EUR 822,00 je NIAG-Aktie erhöhten Barabfindung wird auch nochmals von dem gerichtlich ausgewählten und bestellten sachverständigen Prüfer IVA geprüft. IVA wird zum 19. Februar 2021, also dem Tag der außerordentlichen Hauptversammlung der Nymphenburg Immobilien AG, eine Bestätigung der Angemessenheit der auf EUR 822,00 je NIAG-Aktie erhöhten Barabfindung zum Bewertungsstichtag abgeben.

C. Angepasster Entwurf des Übertragungsbeschlusses

Die NIAG SE hat gegenüber dem Vorstand der Nymphenburg Immobilien AG in ihrem aktualisierten Übertragungsverlangen erläutert, dass die angemessene Barabfindung von EUR 813,00 aufgrund des Eintritts neuer Tatsachen auf EUR 822,00 je NIAG-Aktie festgelegt wird und die Verwaltung der Nymphenburg Immobilien AG vor diesem Hintergrund dazu aufgefordert, der Hauptversammlung folgenden, aus wichtigem Grund angepassten Beschlussvorschlag zu unterbreiten:

> *„Die auf den Inhaber lautenden Stückaktien der übrigen Aktionäre (Minderheitsaktionäre) der Nymphenburg Immobilien Aktiengesellschaft mit Sitz in München werden gemäß § 62 Absatz 5 Umwandlungsgesetz in Verbindung mit §§ 327a ff. Aktiengesetz gegen Gewährung einer von der NIAG SE mit Sitz in München (Hauptaktionär) zu zahlenden angemessenen Barabfindung in Höhe von EUR 822,00 je auf den Inhaber lautender Stückaktie der Nymphenburg Immobilien Aktiengesellschaft auf die NIAG SE übertragen."*

Ein angepasster Entwurf des Übertragungsbeschlusses ist diesem Nachtragsbericht als **Anlage 3** beigefügt.

D. Gewährleistungserklärung der UniCredit Bank AG

Die NIAG SE hat am 16. Dezember 2020 eine Gewährleistungserklärung der UniCredit erhalten. In dieser hat die UniCredit die Gewährleistung für die Zahlung einer Barabfindung bis zu einem Betrag von EUR 900,00 je auf die NIAG SE übergegangene NIAG-Aktie übernommen. Nachdem die erhöhte Barabfindung von EUR 822,00 je NIAG-Aktie unter der von der UniCredit übernommenen Gewährleistung von EUR 900,00 je NIAG-Aktie liegt, wird auch die Zahlung der erhöhten Barabfindung von der Gewährleistungserklärung umfasst, sodass keine Änderung oder Ergänzung erforderlich ist.

München, den 19. Februar 2021

NIAG SE

Dr. Stephan Ring
(Geschäftsführender Direktor)

Anlagen:

1. Stichtagserklärung der Kleeberg Valuation Services GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, vom 19. Februar 2021 betreffend die Aktualisierung der Unternehmensbewertung auf Basis des Net Asset Value-Ansatzes

2. Schreiben der NIAG SE an die Nymphenburg Immobilien AG vom 19. Februar 2021 betreffend die Erhöhung der Barabfindung

3. Angepasster Entwurf des Übertragungsbeschlusses

Digitale Fassung

Stichtagserklärung anlässlich des geplanten verschmelzungsrechtlichen Squeeze Out der Nymphenburg Immobilien AG auf die NIAG SE

[Auftrag 16216BE000100 // 2021/8075]

Kleeberg

Valuation

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

A. HINTERGRUND 4

B. VERÄNDERUNGEN GEGENÜBER DEM STAND VOM 14.12.2020 6

I. Vorbemerkungen 6

II. Aktiva 7

1. Übersicht 7

2. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten 8

3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung 9

4. Anteile an verbundenen Unternehmen 9

5. Wertpapiere des Anlagevermögens 10

6. Umlaufvermögen und übrige Aktiva 10

III. Passiva 11

1. Übersicht 11

2. Rückstellungen 12

3. Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten 12

4. Passive latente Steuern 13

IV. Barwert der Verwaltungskosten 13

1. Nachhaltige Verwaltungskosten 13

2. Kapitalisierungszinssatz 13

3. Ableitung des Barwerts der Verwaltungskosten 15

C. ERGEBNIS 16

ANLAGE

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 01.01.2017

Aus rechentechnischen Gründen können in Tabellen und Ausführungen, in denen gerundete Zahlen enthalten sind, (summarische) Rundungsdifferenzen i.H.v. + / - einer Einheit (TEUR, % usw.) auftreten.

A. HINTERGRUND

Mit Datum vom 14.12.2020 haben wir mit der gutachterlichen Stellungnahme zum Unternehmenswert der Nymphenburg Immobilien AG, München, und zur Ermittlung der angemessenen Barabfindung anlässlich der geplanten Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre gemäß § 62 Abs. 5 Satz 1 UmwG i.V.m. §§ 327a ff. AktG (im Folgenden auch: „gutachterliche Stellungnahme Kleeberg vom 14.12.2020") zur Höhe der angemessenen Barabfindung an die Minderheitsaktionäre der Nymphenburg Immobilien AG Bericht erstattet.

Da es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine vermögensverwaltende Gesellschaft handelt, wurde die Höhe der angemessenen Barabfindung basierend auf dem in der Rechtsprechung und Praxis für die Bewertung vermögensverwaltender Gesellschaften anerkannten Net Asset Value-Verfahren vorgenommen.

Der Net Asset Value der Nymphenburg Immobilien AG (im Folgenden auch: „Gesellschaft" oder „Bewertungsobjekt") wurde in der gutachterlichen Stellungnahme Kleeberg vom 14.12.2020 mit 813,00 EUR je Aktie zum 30.11.2020 ermittelt.

Ergänzend zum Net Asset Value wurde die Nymphenburg Immobilien AG auf Basis einer von der Gesellschaft erstellten und von uns plausibilisierten Planungsrechnung nach dem Ertrags- respektive Liquidationswert nach IDW S 1 i.d.F. 2008 ermittelt. Sowohl der vereinfacht ermittelte Ertragswert als auch der Liquidationswert nach IDW S 1 lagen unterhalb des ermittelten Net Asset Value der Gesellschaft.

Nach den uns vom Vorstand der Gesellschaft erteilten Auskünften haben sich die Parameter in der GuV-Planung der Gesellschaft, auf der das Ertragswertverfahren basiert, nicht geändert. Somit liegt der Ertragswert weiterhin deutlich unter dem mithilfe des Net Asset Value Verfahrens ermittelten Unternehmenswert gemäß gutachterlicher Stellungnahme Kleeberg vom 14.12.2020. Der Liquidationswert ist annahmegemäß aufgrund der zu berücksichtigenden Liquidationskosten und der auf den Veräußerungsgewinn zu zahlenden Steuern ebenfalls niedriger als der nach dem Net Asset Value Verfahren ermittelte Unternehmenswert der Gesellschaft. Für Zwecke der vorliegenden Stichtagserklärung erfolgt daher eine Neubewertung der Nymphenburg Immobilien AG ausschließlich auf Basis des Net Asset Value.

Für den Zeitraum zwischen der Unterzeichnung der gutachterlichen Stellungnahme Kleeberg vom 14.12.2020 und dem heutigen Tag war es erforderlich, festzustellen, ob sich in der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Nymphenburg Immobilien AG oder in den sonstigen Grundlagen der von uns angefertigten Bewertung Ereignisse oder Veränderungen ergeben haben, die zu einer Änderung des Unternehmenswerts der Nymphenburg Immobilien AG und der angemessenen Barabfindung für die Minderheitsaktionäre führen.

Hierfür haben wir uns von der Nymphenburg Immobilien AG die weitere wirtschaftliche Entwicklung des Bewertungsobjekts seit dem 14.12.2020 darlegen lassen. Hierbei haben wir die Auswirkungen der seit dem 14.12.2020 bis zum heutigen Tag der beschlussfassenden Hauptversammlung zwischenzeitlich eingetretenen Entwicklungen im Zusammenhang mit den bewertungsrelevanten Vermögenswerten und Schulden des Bewertungsobjekts analysiert.

Zudem haben wir den für Zwecke der Ermittlung des Barwerts der Verwaltungskosten des Bewertungsobjekts erforderlichen Kapitalisierungszinssatz im Hinblick auf gebotene Veränderungen respektive Anpassungen zum heutigen Tag untersucht.

Die für unsere vorliegende Beurteilung erforderlichen Auskünfte hat uns der Vorstand der Nymphenburg Immobilien AG erteilt.

Der Vorstand der Nymphenburg Immobilien AG sowie der geschäftsführende Direktor der NIAG SE haben uns ergänzend zu den uns vorliegenden Vollständigkeitserklärungen mit Datum vom 14.12.2020 mit Datum von heute, mithin dem 19.02.2021, jeweils eine Stichtagserklärung abgegeben, in welcher der Vorstand der Nymphenburg Immobilien AG respektive der geschäftsführende Direktor der NIAG SE die bewertungsrelevanten Veränderungen beim Bewertungsobjekt seit dem 14.12.2020 dargelegt haben.

Im Rahmen der vorliegenden Stichtagserklärung werden die bewertungsrelevanten Veränderungen hinsichtlich der bilanzierten und nicht bilanzierten Vermögenswerte und Schulden der Nymphenburg Immobilien AG gegenüber dem Stand vom 14.12.2020, d.h. dem Datum der gutachterlichen Stellungnahme Kleeberg, bis zum Tag der heutigen Hauptversammlung dargelegt.

B. VERÄNDERUNGEN GEGENÜBER DEM STAND VOM 14.12.2020

I. Vorbemerkungen

Basierend auf den uns von der Nymphenburg Immobilien AG mitgeteilten Veränderungen in der Vermögensstruktur sowie unter Berücksichtigung der in diesem Zusammenhang zur Verfügung gestellten Unterlagen, haben wir den Net Asset Value der Nymphenburg Immobilien AG neu berechnet.

Veränderungen im Vergleich zum 14.12.2020 ergaben sich bis zum 19.02.2021 bezüglich der Aktiva der Nymphenburg Immobilien AG im Zeitwert des Feingoldes, im Zeitwert der Wertpapiere des Finanzanlagevermögens, in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, den sonstigen Vermögensgegenständen, dem Kassenbestand, den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sowie bei den aktiven latenten Steuern.

Bezogen auf die Schulden der Nymphenburg Immobilien AG ergaben sich Veränderungen bei den Steuerrückstellungen, den sonstigen Rückstellungen und ähnlichen Verpflichtungen, den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, den sonstigen Verbindlichkeiten, dem passiven Rechnungsabgrenzungsposten sowie bei den passiven latenten Steuern.

Der Kapitalisierungszinssatz hat sich aufgrund einer Neuberechnung des Betafaktors, bei dem die veränderte Vermögensallokation ebenso wie die zeitnah zum heutigen Tag aktualisierten Kapitalmarktdaten zur Bestimmung der Betafaktoren der Peer-Group berücksichtigt wurden, ebenfalls geändert.

Nachfolgend werden die seit dem 14.12.2020 eingetretenen veränderten Verhältnisse hinsichtlich der Vermögenswerte und Schulden der Gesellschaft sowie des Kapitalisierungszinssatzes erläutert.

II. Aktiva

1. Übersicht

In der nachfolgenden Übersicht werden die Zeitwerte des Vermögens der Nymphenburg Immobilien AG zum 30.11.2020 den entsprechenden Zeitwerten der Vermögenswerte gegenübergestellt, welche die Grundlage der Höhe der angemessenen Barabfindung an die Minderheitsaktionäre zum heutigen Stichtag darstellen. Für die Ermittlung der nachstehenden Zeitwerte zum 19.02.2021 musste teilweise auf zeitnahe Daten kurz vor dem Tag der Hauptversammlung (19.02.2021) zurückgegriffen werden. Diese aktuellen, zeitnah zum Tag der Hauptversammlung vorliegenden Daten, stellen eine angemessene Grundlage für die Bestimmung der Zeitwerte zum 19.02.2021 dar. Ausgangsbasis für die Ermittlung ist der vorläufige Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31.12.2020.

Aktiva [TEUR]	30.11.2020 Zeitwerte	19.02.2021 Zeitwerte	Veränderung
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	518.000	518.000	0
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	17.593	17.765	+ 172
3. Anlagen im Bau	0	0	0
II. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.600	1.600	0
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	48.418	56.318	+ 7.900
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5	9	+ 4
2. Sonstige Vermögensgegenstände	1.303	1.882	+ 579
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.616	2.227	- 389
C. Rechnungsabgrenzungsposten	2	25	+ 22
D. Aktive latente Steuern	124	88	- 36
Summe Aktiva	**589.661**	**597.914**	**+ 8.252**

Tabelle 1: Zeitwerte des Aktivvermögens der Nymphenburg Immobilien AG zum 30.11.2020 und zum 19.02.2021.

Aus der vorstehenden Übersicht ist ersichtlich, dass sich das Vermögen der Gesellschaft seit dem 30.11.2020 von 589.661 TEUR um 8.252 TEUR auf 597.914 TEUR zum 19.02.2020 erhöhte. Bezüglich der Anteile an verbundenen Unternehmen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstigen Vermögensgegenstände, dem aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sowie den aktiven latenten Steuern wird vereinfachend und mangels signifikanter Wertveränderungen bis zum heutigen Tag auf die jeweiligen Buchwerte zum 31.12.2020 abgestellt. Bezüglich des Feingoldes, der Wertpapiere des Finanzanlagevermögens sowie hinsichtlich der liquiden Mittel wird auf den Stand per 16.02.2021 und somit zeitnah zum Tag der heutigen Hauptversammlung abgestellt.

Der Anstieg des Vermögens ist insbesondere auf den im Vergleich zum 30.11.2020 gestiegenen nach Handelsvolumen gewichteten Dreimonats-Durchschnittskurs der Wertpapiere der Gesellschaft zurückzuführen.

Nachfolgend werden die seit dem Zeitpunkt der gutachterlichen Stellungnahme Kleeberg vom 14.12.2020 eingetretenen Veränderungen hinsichtlich des Vermögens der Gesellschaft bis zum heutigen Tag dargelegt. Mit dem Bezug auf die Verhältnisse zum 16.02.2021 bezüglich des Feingoldes, der Wertpapiere des Finanzanlagevermögens sowie hinsichtlich der liquiden Mittel wird auf einen möglichst an dem heutigen Tag der beschlussfassenden Hauptversammlung zeitlich naheliegenden Stichtag abgestellt, sodass im Ergebnis mit keinen Werteffekten zu rechnen ist, die zwischen dem 16.02.2021 und dem heutigen Tag eingetreten sein können und einen Einfluss auf die Höhe der zu bestimmenden angemessenen Barabfindung haben.

2. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten

Der Zeitwert der Immobilien wurde in der gutachterlichen Stellungnahme Kleeberg vom 14.12.2020 im Rahmen der Ermittlung des Net Asset Value der Gesellschaft mit 518.000 TEUR angesetzt. Das Immobilienvermögen der Gesellschaft umfasste im Rahmen der Bewertung die folgenden Objekte:

- Promenadeplatz 12 (Grundbuch von München 1, Band 15, Blatt 522, lfd. Nr. 1, Gemarkung München 1, Flurstück Nr. 238, Grundstücksfläche 2.713 m²),
- Weinstraße 6, Sporerstraße 3 (Grundbuch von München 1, Band n/a, Blatt 3149, lfd. Nr. 1-5, Gemarkung München 1, Flurstück Nr. 59, Grundstücksfläche 393 m²),
- Promenadeplatz 10 (Grundbuch von München 1, Band n/a, Blatt 3283, lfd. Nr. n/a, Gemarkung München 1, Flurstück Nr. 241, Grundstücksfläche 1.115 m²),
- Prannerstraße 15 (Grundbuch von München 1, Band 15, Blatt 521, lfd. Nr. 1-3, Gemarkung München 1, Flurstück Nr. 235, Grundstücksfläche 576 m²),
- Weinstraße 7/7a (Grundbuch von München 1, Band 32/ n/a, Blatt 1116/ 2519, lfd. Nr. 6-11/ 1-4, Gemarkung München 1, Flurstück Nr. 60/ 60/2, Grundstücksfläche 363 m²/ 213m²),

sowie mittelbar über die 100 % Beteiligung LB Nymphenburg Grundstücks GmbH

- Unterhachinger Straße 113 (Grundbuch von Perlach, Band 627, Blatt 21526, lfd. Nr. 5-11, Gemarkung Perlach, Flurstück Nr. 637/640, Grundstücksfläche 10.022 m²/ 9.172 m²).

Der Bestand der Immobilien hat sich im Vergleich zum 14.12.2020 nicht geändert. Es wurden seit dem 14.12.2020 seitens der Gesellschaft weder Immobilien veräußert noch weitere erworben. Weiter haben wir vom Immobiliengutachter *Bader/Thomée* für jedes einzelne oben aufgeführte Objekt eine Stichtagserklärung jeweils mit Datum vom 16.02.2021 erhalten, wonach sich die Werte der Immobilien der Gesellschaft seit dem 14.12.2020 nicht verändert haben und somit zum 19.02.2021 kein Auf- oder Abwertungsbedarf besteht.

Im Einzelnen setzt sich der Zeitwert der Immobilien der Nymphenburg Immobilien AG zum heutigen Tag wie folgt zusammen:

Grundstücke und Gebäude	Zeitwert 19.02.2021 EUR
Promenadeplatz 12	189.000.000,00
Weinstraße 6	85.000.000,00
Promenadeplatz 10	63.000.000,00
Prannerstraße 15	40.000.000,00
Weinstraße 7/7a	141.000.000,00
Summe	**518.000.000,00**

Tabelle 2: Zeitwert Immobilien Nymphenburg Immobilien AG zum 19.02.2021.

3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

Die anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung der Gesellschaft umfassen im Wesentlichen Feingold mit einem Bestand von insgesamt 375 kg (375 Barren zu je 1 kg). Daneben beinhaltet die Position EDV-Hardware sowie Büroeinrichtung.

Der Bestand des Feingoldes hat sich seit dem 14.12.2020 bis zum heutigen Tag nicht verändert. Der Stichtagskurs des Feingoldes hat sich zum 16.02.2021 auf 47.366 TEUR je kg erhöht. Aufgrund des seit dem Tag der gutachterlichen Stellungnahme Kleeberg vom 14.12.2020 geänderten Stichtagskurses bezüglich des Feingoldes hat sich der Zeitwert der anderen Anlagen sowie der Betriebs- und Geschäftsausstattung von 17.593 TEUR um 172 TEUR auf 17.765 TEUR erhöht.

4. Anteile an verbundenen Unternehmen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen umfassen die 100 %-ige Beteiligung an der LB Nymphenburg Grundstücks GmbH. Der in der gutachterlichen Stellungnahme Kleeberg vom 14.12.2020 angesetzte Zeitwert für die Beteiligung i.H.v. 1.600 TEUR stellt auch zum heutigen Tag einen sachgerechten Zeitwert für die Beteiligung dar. Insbesondere erfolgten in der von der LB Nymphenburg Grundstücks GmbH gehaltenen Immobilie Unterhachinger Straße 113 keine wertsteigernden Investitionen.

5. Wertpapiere des Anlagevermögens

Der Bestand der Wertpapiere des Finanzanlagevermögens hat sich seit dem 14.12.2020 bis zum heutigen Tag nicht verändert. Der Zeitwert der Wertpapiere des Anlagevermögens wird einheitlich mit dem Drei-Monatsdurchschnittskurs der jeweiligen Wertpapiere (gewichtet nach Handelsvolumen) angesetzt.

In der nachfolgenden Übersicht wird der Zeitwert der Wertpapiere des Anlagevermögens zum 30.11.2020 dem Zeitwert zum 16.12.2020 gegenübergestellt:

Aktie	Anzahl 16.02.2021 Stück	Zeitwert 3-M Durchschnitt 30.11.2020 EUR	Zeitwert 3-M Durchschnitt 16.02.2021 EUR	Veränderung EUR
Royal Dutch Shell	1.000.000	12.112.239,75	15.506.651,36	+ 3.394.411,61
Allianz SE	145.000	25.474.953,91	28.604.451,53	+ 3.129.497,62
Fortum Corporation	230.000	4.022.861,81	4.548.250,17	+ 525.388,36
Swiss Re AG	100.000	6.807.481,76	7.658.665,80	+ 851.184,04
Summe	**n/a**	**48.417.537,23**	**56.318.018,86**	**+ 7.900.481,63**

Tabelle 3: Übersicht Veränderung Zeitwerte Wertpapiere des Anlagevermögens.

Aufgrund des gestiegenen nach Handelsvolumen gewichteten Dreimonatsdurchschnittskurses bezüglich der vorstehenden Wertpapiere des Anlagevermögens ergibt sich zum 16.02.2021 ein Zeitwert für die Wertpapiere von 56.318 TEUR, welcher der Ermittlung des Net Asset Value zum heutigen Tag zugrunde gelegt wurde. Der aktuelle Wert zum 16.02.2021 liegt um 7.900 TEUR über dem zum 30.11.2020 ermittelten Zeitwert.

6. Umlaufvermögen und übrige Aktiva

Das Umlaufvermögen der Gesellschaft umfasst zum heutigen Tag Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige Vermögensgegenstände sowie den Kassenbestand. Das dem Net Asset Value zugrunde gelegte Umlaufvermögen zu Zeitwerten wird zum heutigen Tag mit 4.118 TEUR angesetzt. Davon entfallen 9 TEUR auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (Buchwert per 31.12.2020), 1.882 TEUR auf sonstige Vermögensgegenstände (Buchwert per 31.12.2020) sowie 2.227 TEUR auf den Kassenbestand (Buchwert per 16.02.2021). Im Umlaufvermögen können keine stillen Reserven respektive stillen Lasten identifiziert werden, sodass die Buchwerte mit den jeweiligen Zeitwerten korrespondieren. Für Zwecke der Ermittlung der angemessenen Barabfindung wird im Rahmen des Net Asset Value per 19.02.2021 ein Wert für das Umlaufvermögen von 4.118 TEUR zugrunde gelegt.

Die übrigen Aktiva umfassen den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sowie aktive latente Steuern. Die übrigen Aktiva werden zur Ermittlung des Net Asset Value zum heutigen Tag mit insgesamt 112 TEUR angesetzt. Davon entfallen 25 TEUR auf den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten (Buchwert per 31.12.2020) und 88 TEUR auf die aktiven latenten Steuern (Buchwert per 31.12.2020). Für Zwecke der Ermittlung des Net Asset Value zum heutigen Stichtag wird ein Wert für die übrigen Aktiva von 112 TEUR angesetzt.

III. Passiva

1. Übersicht

In der nachfolgenden Übersicht werden die Zeitwerte der Schulden der Nymphenburg Immobilien AG zum 30.11.2020 den entsprechenden Zeitwerten der Schulden gegenübergestellt, welche die Grundlage der Höhe der angemessenen Barabfindung an die Minderheitsaktionäre zum heutigen Stichtag darstellen.

Schulden [TEUR]	30.11.2020 Zeitwerte	19.02.2021 Zeitwerte	Veränderung
A. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.561	1.561	-
2. Steuerrückstellungen	4.201	3.965	- 236
3. Sonstige Rückstellungen	2.037	2.196	+ 159
B. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	101.440	101.033	- 407
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	25	61	+ 36
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	19	19	-
4. Sonstige Verbindlichkeiten	4.889	7.624	+ 2.735
C. Rechnungsabgrenzungsposten	0	58	+ 58
D. Passive latente Steuern	3.512	3.775	+ 263
Summe Schulden	**117.683**	**120.291**	**+ 2.608**

Tabelle 4: Zeitwerte der Schulden der Gesellschaft zum 19.02.2021.

Aus der vorstehenden Übersicht ist ersichtlich, dass sich die Schulden der Gesellschaft seit dem 30.11.2020 von 117.683 TEUR um 2.608 TEUR auf 120.291 TEUR erhöhten. Der Anstieg der Schulden ist insbesondere auf die im Vergleich zum 30.11.2020 gestiegenen sonstigen Verbindlichkeiten der Gesellschaft zurückzuführen.

2. Rückstellungen

Die Rückstellungen der Gesellschaft umfassen zum heutigen Tag Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen, Steuerrückstellungen sowie sonstige Rückstellungen.

Der Zeitwert der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wird unverändert zum Vorgehen in der gutachterlichen Stellungnahme Kleeberg vom 14.12.2020 näherungsweise nach den Vorschriften der IFRS zum Stichtag 31.12.2020 i.H.v. 1.561 TEUR angesetzt.

Die Steuerrückstellungen werden für Zwecke der Ermittlung des Net Asset Value zum heutigen Stichtag mit ihrem Buchwert zum 31.12.2020 angesetzt. In der Folge ergibt sich ein Zeitwert für die Steuerrückstellungen von 3.965 TEUR.

Die sonstigen Rückstellungen werden mit einem Wert von 2.196 TEUR angesetzt. Die sonstigen Rückstellungen werden mit dem Stand per 16.02.2020 und somit mit einem zeitnah zum Tag der heutigen Hauptversammlung liegenden Wert angesetzt.

3. Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten

Die Verbindlichkeiten der Gesellschaft umfassen zum heutigen Tag Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sowie sonstige Verbindlichkeiten.

Die Verbindlichkeiten der Gesellschaft werden wie bereits zum Zeitpunkt der gutachterlichen Stellungnahme Kleeberg vom 14.12.2020 im Wesentlichen durch die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten determiniert. Zum 16.02.2021 belaufen sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten auf 101.033 TEUR. Für Zwecke der Ermittlung des Net Asset Value der Gesellschaft zum heutigen Stichtag wird bezüglich der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ein Zeitwert von 101.033 TEUR zugrunde gelegt.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen Verbindlichkeiten werden für Zwecke der Ermittlung des Net Asset Value der Gesellschaft zum heutigen Tag mit den jeweiligen Werten per 16.02.2021 zugrunde gelegt, mithin Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen i.H.v. 61 TEUR respektive sonstige Verbindlichkeiten i.H.v. 7.624 TEUR. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen werden mit ihrem Buchwert per 31.12.2020 i.H.v. 19 TEUR angesetzt.

Bezogen auf den Rechnungsabgrenzungsposten wird für Zwecke der Ermittlung des Net Asset Value der Gesellschaft zum heutigen Stichtag ein Zeitwert i.H.v. 58 TEUR zugrunde gelegt. Der Zeitwert korrespondiert in diesem Zusammenhang mit dem Buchwert des passiven Rechnungsabgrenzungspostens zum 31.12.2020.

4. Passive latente Steuern

Der Buchwert der passiven latenten Steuern der Gesellschaft zum 31.12.2020 beläuft sich auf 24.993 TEUR. Eine definitive Steuerbelastung erfolgt bezüglich der auf das Gebäude entfallenden Bewertungsdifferenzen zwischen Handels- und Steuerrecht, sodass hier ein Abzug bei der Ermittlung des Net Asset Value vorzunehmen ist. Die Höhe der passiven latenten Steuern bei denen in Zukunft mit einer definitiven Steuerbelastung zu rechnen ist belaufen sich auf 8.458 TEUR. Bezüglich des Zeitwerts der zum Abzug zu bringenden latenten Steuern ist zu beachten, dass sich die Steuerlast i.H.v. 8.458 TEUR erst sukzessive in künftigen Perioden realisieren wird. Die latenten Steuern i.H.v. 8.458 TEUR sind daher in einem nächsten Schritt auf den Bewertungsstichtag zu diskontieren. In diesem Zusammenhang wird unterstellt, dass die Restnutzungsdauer der den latenten Steuern zugrunde liegenden Immobilien 50 Jahre beträgt. Hinsichtlich der Abzinsung wird in diesem Zusammenhang mit einer mittleren Umkehrdauer der Bewertungsdifferenzen zwischen Handels- und Steuerrecht von 25 Jahren ausgegangen. Insgesamt wirkt sich die unterstellte Annahme der mittleren Umkehrdauer von 25 Jahren zugunsten der Minderheitsaktionäre aus, weil sich die Differenzen aufgrund teilweise deutlich niedrigerer Restnutzungsdauern bei den Immobilien früher realisieren.

Zur Abzinsung der latenten Steuern wird der Kapitalisierungszinssatz zugrunde gelegt, der bereits bei der Ermittlung des Barwerts der Verwaltungskosten zum Ansatz gelangt (vgl. dazu Abschnitt B.IV.2). Dieser beläuft sich auf rd. 3,28 % vor persönlichen Steuern.

Der Zeitwert der passiven latenten Steuern, der bei der Ermittlung des NAV zum heutigen Stichtag zum Abzug gebracht wird beläuft sich unter Berücksichtigung einer Abzinsung um 25 Jahre mit einem Kapitalisierungszinssatz von 3,28 % auf rd. 3.775 TEUR.

IV. Barwert der Verwaltungskosten

1. Nachhaltige Verwaltungskosten

Die in der gutachterlichen Stellungnahme Kleeberg vom 14.12.2020 angesetzten jährlichen Verwaltungskosten von 800 TEUR sind zum heutigen Stichtag weiterhin aktuell und angemessen, sodass für Zwecke der Ermittlung des Net Asset Value zum heutigen Stichtag ein Wert von 800 TEUR p.a. anzusetzen ist.

2. Kapitalisierungszinssatz

Der für Zwecke der Kapitalisierung der jährlichen Verwaltungskosten zum Ansatz gebrachte Kapitalisierungszinssatz belief sich in der gutachterlichen Stellungnahme Kleeberg vom 14.12.2020 auf rd. 3,55 % vor persönlichen Steuern.

Unverändert zur gutachterlichen Stellungnahme Kleeberg vom 14.12.2020 werden der risikolose Basiszinssatz mit 0,00 % sowie die Marktrisikoprämie mit 7,00 % vor persönlichen Steuern angesetzt. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass das weitere Absinken des Basiszinssatzes zwischen dem 14.12.2020 und dem Tag der Hauptversammlung zugunsten der Minderheitsaktionäre, da sich ansonsten ein höherer Abzugsbetrag für die kapitalisierten Verwaltungskosten ergeben würde, nicht berücksichtigt wurde.

Aufgrund einzelner Veränderungen hinsichtlich der Zeitwerte der Vermögenswerte und Schulden der Gesellschaft und der damit einhergehenden veränderten Vermögensallokation zum heutigen Stichtag im Vergleich zum 14.12.2020 ergibt sich zum heutigen Tag ein veränderter Betafaktor für die Gesellschaft.

Eine Veränderung hinsichtlich des Betafaktors bezogen auf die einzelnen Vermögenswerte ergab sich im Vergleich zum 14.12.2020 lediglich beim Betafaktor für das Immobilienvermögen. Für Zwecke der vorliegenden Stichtagserklärung erfolgte eine Aktualisierung der Betafaktoren für die seit dem 14.12.2020 unverändert angesetzte Peer-Group zum Stichtag 16.02.2021 und somit zeitnah zum Tag der heutigen beschlussfassenden Hauptversammlung.

Unternehmen	Referenzindex	Betrachtungs-zeitraum	Datenpunkte	Beta Raw	Unverschuldeter Betafaktor
Alstria Office REIT-AG	CDAX	5 Jahre	59	0,708	0,440
TAG Immobilien AG	CDAX	5 Jahre	59	0,450	0,259
Vonovia SE	CDAX	5 Jahre	59	0,406	0,280
Hamborner REIT AG	CDAX	5 Jahre	59	0,577	0,383
Minimum					**0,259**
Mittelwert (arithm.)					**0,340**
Median					**0,331**
Maximum					**0,440**

Tabelle 5: Ableitung Betafaktor für das Immobilienvermögen.

Analog zum Vorgehen in der gutachterlichen Stellungnahme Kleeberg erfolgt der Ansatz des Mittelwerts der vorstehenden Peer-Group, d.h. i.H.v. 0,340.

Unverändert zur gutachterlichen Stellungnahme Kleeberg vom 14.12.2020 sind die jeweiligen angesetzten Betafaktoren für die Wertpapiere des Anlagevermögens, das Gold respektive die BGA, die Kasse und die übrigen Vermögenswerte.

Im Ergebnis ergibt sich ein zum heutigen Tag angesetzter unverschuldeter Betafaktor für die Gesellschaft von 0,408. Unter Berücksichtigung der Vermögensallokation der Gesellschaft ermittelt sich dieser Betafaktor wie folgt:

Ableitung Betafaktor Net Asset Value per 19.02.2021		Anteil	Betafaktor	gewichteter Betafaktor
Assets zum Fair Value per 19.02.2021	597.914		n/a	n/a
verzinsliches FK	-102.594		n/a	n/a
Grundstücke	518.000	86,63%	0,340	0,295
Gold und BGA	17.765	2,97%	0,000	0,000
Wertpapiere	56.318	9,42%	1,200	0,113
Kasse	2.227	0,37%	0,000	0,000
übrige Vermögenswerte	3.603	0,60%	0,000	0,000
Betafaktor NAV (unverschuldet)		**100,00%**		**0,408**

Tabelle 6: Ableitung Betafaktor Nymphenburg Immobilien AG per 19.02.2021.

Der bewertungsrelevante Betafaktor unter Berücksichtigung der Verschuldung der Gesellschaft beträgt für die Nymphenburg Immobilien AG rd. 0,468.

Der Kapitalisierungszinssatz für Zwecke der Ableitung des Barwerts der Verwaltungskosten stellt sich zum heutigen Tag wie folgt dar:

Kapitalisierungszinssatz NAV	2020 ff.
Basiszinssatz (vor pers. Steuern)	0,00%
Marktrisikoprämie (vor pers. Steuern)	7,00%
Betafaktor	0,468
= Kapitalisierungszinssatz	**3,28%**

Tabelle 7: Zusammenfassung Kapitalisierungszinssatz per 19.02.2021.

3. Ableitung des Barwerts der Verwaltungskosten

Der Barwert der nachhaltigen Verwaltungskosten der Gesellschaft ermittelt sich zum heutigen Stichtag – unter Berücksichtigung des Steuervorteils auf die Verwaltungskosten – zusammenfassend wie folgt:

nachhaltige Kosten der Verwaltung	**TEUR**
Verwaltungskosten p.a.	**800**
Steuervorteil auf Verwaltungskosten (Unternehmenssteuer: 32,98 %)	264
Verwaltungskosten p.a. (nach Steuern)	**536**
Kapitalisierungszinssatz (vor pers. Steuern)	3,28 %
Kapitalisierungsfaktor	30,49
Verwaltungskosten nachhaltig (Barwert)	**16.351**

Tabelle 8: Barwert der Verwaltungskosten per 19.02.2021.

C. ERGEBNIS

Im Ergebnis ist der Net Asset Value der Nymphenburg Immobilien AG zum heutigen Stichtag im Vergleich zum Stand am 14.12.2020 von 456.873 TEUR um 4.398 TEUR auf 461.271 TEUR gestiegen.

Net Asset Value	NAV zum 30.11.2020 in TEUR	NAV zum 19.02.2021 in TEUR
Zeitwert der Vermögenswerte	589.661	597.914
Zeitwert der Schulden	117.683	120.291
Marktwert des Eigenkapitals	**471.978**	**477.622**
Barwert der Verwaltungskosten (nach Unternehmenssteuern)	15.105	16.351
Net Asset Value	**456.873**	**461.271**

Tabelle 9: Net Asset Value zum 30.11.2020 und zum 19.02.2021.

Bei einer Aktienanzahl von 561.960 ergibt sich basierend auf dem Net Asset Value zum 19.02.2021 ein

Wert je Aktie i.H.v. 820,83 EUR.

Zum Zeitpunkt heutigen Stichtag ergibt sich eine angemessene Höhe der Barabfindung an die Minderheitsaktionäre der Nymphenburg Immobilien AG von 820,83 EUR je Aktie.

München, den 19.02.2021

KLEEBERG VALUATION SERVICES GMBH
WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT

Prof. Dr. Zwirner
Wirtschaftsprüfer

ppa.
Zimny
Certified Valuation Analyst

Anlage

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 01.01.2017

Allgemeine Auftragsbedingungen
für
Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften
vom 1. Januar 2017

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer" genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies ausdrücklich vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber.

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags schriftlich darzustellen hat, ist alleine diese schriftliche Darstellung maßgebend. Entwürfe schriftlicher Darstellungen sind unverbindlich. Sofern nicht anders vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt.

(3) Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

(4) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

Alle Rechte vorbehalten. Ohne Genehmigung des Verlages ist es nicht gestattet, die Vordrucke ganz oder teilweise nachzudrucken bzw. auf fotomechanischem oder elektronischem Wege zu vervielfältigen und/oder zu verbreiten.
© IDW Verlag GmbH · Tersteegenstraße 14 · 40474 Düsseldorf
50261/10/0

(5) Ein einzelner Schadensfall im Sinne von Abs. 2 ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(6) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen, dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise

b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern

c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden

d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern

e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,

b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,

c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und

d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen, die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

15. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.

Niag SE
München

Nymphenburg Immobilien AG
z. H. des Vorstands
Promenadeplatz 12
80333 München

München, 19. Februar 2021

Verschmelzungsrechtlicher Squeeze-out gemäß § 62 Abs. 5 UmwG / konkretisiertes Übertragungsverlangen nach § 327a Abs. 1 Satz 1 AktG
Hier: Erhöhung der angemessenen Barabfindung

Sehr geehrte Herren,

wir nehmen Bezug auf unser konkretisiertes Verlangen vom 14. Dezember 2020, in welchem wir die angemessene Barabfindung für die Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre der Nymphenburg Immobilien Aktiengesellschaft (nachfolgend auch „**Nymphenburg Immobilien AG**") auf die NIAG SE auf EUR 813,00 je auf den Inhaber lautender Stückaktie der Nymphenburg Immobilien AG („**NIAG-Aktie**"), festgelegt haben.

Zwischenzeitlich hat sich im wesentlichen die Bewertung von Wertpapieren des Anlagevermögens der Nymphenburg Immobilien AG positiv verändert, sodass der Unternehmenswert auf Basis des Net Asset Value-Ansatzes leicht gestiegen ist. Daher teilen wir Ihnen mit, dass wir uns mit Blick auf diese zwischenzeitlich eingetretene Erhöhung der Bewertung der Nymphenburg Immobilien AG auf Basis des Net Asset Value-Ansatzes entschlossen haben, die festgelegte angemessene Barabfindung von EUR 813,00 auf EUR 822,00 je NIAG-Aktie zu erhöhen.

Daher richtet die NIAG SE hiermit an Sie das Verlangen in Bezug auf den einzigen Tagesordnungspunkt in der für den 19. Februar 2021 einberufenen Hauptversammlung

Promenadeplatz 12
80333 München
☎ 089-290030-0
Fax 089-290030-79

Bankverbindung:
Merck, Finck Privatbankiers AG
IBAN DE62 7003 0400 0000 106291
BIC MEFIDEMMXXX

Handelsregister:
Amtsgericht München
HRB 194365
Geschäftsführender Direktor:
Dr. Stephan Ring
Verwaltungsrat:
Manfred Karl

„Beschlussfassung über die Übertragung der Aktien der übrigen Aktionäre (Minderheitsaktionäre) der Nymphenburg Immobilien Aktiengesellschaft mit Sitz in München auf die NIAG SE mit Sitz in München (Hauptaktionär) gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung gemäß § 62 Absatz 1 und 5 Umwandlungsgesetz in Verbindung mit §§ 327a ff. Aktiengesetz (verschmelzungsrechtlicher Squeeze-out)",

die angemessene Barabfindung von EUR 813,00 aufgrund des Eintritts neuer Tatsachen auf EUR 822,00 je NIAG-Aktie zu erhöhen und der Hauptversammlung der Nymphenburg Immobilien AG folgenden, aus wichtigem Grund angepassten Beschlussvorschlag zu unterbreiten:

„Die auf den Inhaber lautenden Stückaktien der übrigen Aktionäre (Minderheitsaktionäre) der Nymphenburg Immobilien Aktiengesellschaft mit Sitz in München werden gemäß § 62 Absatz 5 Umwandlungsgesetz in Verbindung mit §§ 327a ff. Aktiengesetz gegen Gewährung einer von der NIAG SE mit Sitz in München (Hauptaktionär) zu zahlenden angemessenen Barabfindung in Höhe von EUR 822,00 je auf den Inhaber lautender Stückaktie der Nymphenburg Immobilien Aktiengesellschaft auf die NIAG SE übertragen."

Eine Änderung der Gewährleistungserklärung der UniCredit Bank AG vom 16. Dezember 2020 ist nicht erforderlich. Nachdem die erhöhte Barabfindung von EUR 822,00 je NIAG-Aktie unter der von der UniCredit übernommenen Gewährleistung von EUR 900,00 je auf die NIAG SE übergegangene NIAG-Aktie liegt, wird auch die Zahlung der erhöhten Barabfindung von der Gewährleistungserklärung umfasst.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Stephan Ring

(Geschäftsführender Direktor)

Angepasster Entwurf des Übertragungsbeschlusses

„Die auf den Inhaber lautenden Stückaktien der übrigen Aktionäre (Minderheitsaktionäre) der Nymphenburg Immobilien Aktiengesellschaft mit Sitz in München werden gemäß § 62 Absatz 5 Umwandlungsgesetz in Verbindung mit §§ 327a ff. Aktiengesetz gegen Gewährung einer von der NIAG SE mit Sitz in München (Hauptaktionär) zu zahlenden angemessenen Barabfindung in Höhe von EUR 822,00 je auf den Inhaber lautender Stückaktie der Nymphenburg Immobilien Aktiengesellschaft auf die NIAG SE übertragen."