



Veröffentlicht bei www.gsc-research.de

Nymphenburg Immobilien AG (ISIN DE0006495104)

Tel.:
Promenadenplatz 12 +49 (0) 89 / 2900 - 300 **Kontakt Investor Relations:**
D-80333 München Fax: Ruth Schneider
Deutschland +49 (0) 89 / 2009 - 3079 **Email:**

Internet:

HV-Bericht Nymphenburg Immobilien AG

75 Kilogramm Gold verkauft – Neubau in der Weinstraße

Die Hauptversammlung der Nymphenburg Immobilien AG fand am 24. Juni 2019 um 11 Uhr im Festsaal des Münchner Künstlerhauses in München statt. Für GSC Research war Volker Graf vor Ort.

Der Aufsichtsratsvorsitzende Gerhard Bruckmeier begrüßte etwa 100 Aktionäre und teilte mit, dass Gerd Amtstätter am 31. März 2019 aus dem Vorstand ausgeschieden ist. Herr Bruckmeier dankte Herrn Amtstätter für dessen erfolgreiche Tätigkeit im Vorstand in den vergangenen 20 Jahren.

Herr Bruckmeier wird sein Aufsichtsratsmandat mit Ablauf der heutigen Hauptversammlung niederlegen. Deshalb schlägt der Aufsichtsrat unter TOP 5 die Wahl von Gerd Amtstätter in den Aufsichtsrat vor.

Herr Bruckmeier teilte im Rahmen der Verlesung der üblichen Formalien mit, dass zu TOP 5 ein Gegenantrag von Alexander Kames vorliegt. Herr Kames schlägt sich selbst zur Wahl in den Aufsichtsrat vor. Herr Bruckmeier kündigte an, dass er zuerst über den Vorschlag der Verwaltung zu TOP 5 abstimmen lassen wird. Nach der Begrüßung des Notars Dr. Basting übergab Herr Bruckmeier das Wort an das Vorstandsmitglied Wolfgang Lazik.

Bericht des Vorstands

Herr Lazik begrüßte die Aktionäre zur 26. Hauptversammlung und berichtete über einen Rückgang der Flächen auf dem Münchner Markt für Büervermietung. Zum Jahresende 2018 lagen die verfügbaren Flächen bei etwa 410.600 Quadratmetern, was einem Rückgang von etwa 125.300 Quadratmetern entspricht. Die Durchschnittsmiete in München lag im Jahr 2018 bei 20,70 Euro je Quadratmeter und als Spitzenmiete wurden 33 Euro je Quadratmeter gezahlt.

Alle Objekte der Nymphenburg Immobilien AG befinden sich in der besten Lage in der Innenstadt von München.

Die Weinstraße Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 7a sollen zu einem Gebäudekomplex zusammengeführt werden. In der Weinstraße wird ein neues Geschäftshaus mit vier Geschossen plus zwei Untergeschossen errichtet. Dieses Geschäftshaus mit einer Bruttogeschossfläche von 4.100 Quadratmetern wird ab Dezember 2020 komplett an den FC Bayern München vermietet. Der Mietvertrag mit dem FC Bayern München hat eine Laufzeit von zehn Jahren. Die Baukosten betragen insgesamt 19 Mio. Euro. Das neue Gebäude bekommt eine Fassade aus Stucktechnik und wird somit zur Bereicherung des Stadtbilds beitragen.

Der Gebäudekomplex Weinstraße hat nur noch ein zentrales Treppenhaus, außerdem erfolgt die moderne Energieversorgung durch das Fernwärme-Netz der Stadt München.

Der Kaufpreis für das Objekt Weinstraße Nr. 6 betrug 59 Mio. Euro und das Objekt Weinstraße Nr. 7 und 7a wurde für insgesamt 74 Mio. Euro erworben. Für den Gebäudekomplex Weinstraße ergeben sich somit Gesamtkosten für den Erwerb und den Neubau von 165 Mio. Euro.

Ab dem Jahr 2021 werden sich die Mieterlöse auf 10,8 Mio. Euro pro Jahr belaufen, davon entfallen 5,2 Mio. Euro pro Jahr auf den Gebäudekomplex Weinstraße. Im Jahr 2018 lagen die Mieterlöse bei 7,36 Mio. Euro und für das Jahr 2019 erwartet der Vorstand Mieterlöse in Höhe von 7,11 Mio. Euro

Nymphenburg erzielte im Berichtsjahr einen Umsatz von 7,36 (Vorjahr: 8,02) Mio. Euro. Der starke Rückgang des Jahresüberschusses von 71,5 auf 7 Mio. Euro ergibt sich aus dem Veräußerungsgewinn der Perusa-Straße 5 im Vorjahr.

Das Eigenkapital verminderte sich durch die Ausschüttung im Vorjahr auf 118,3 Mio. Euro und die Eigenkapitalquote lag bei 45,9 (41,8) Prozent. Das Sachanlagevermögen erhöhte sich durch die Baumaßnahme in der Weinstraße von 168 auf 179,4 Mio. Euro.

Die Verbindlichkeiten sanken von 136 auf 104,4 Mio. Euro. Die Zinssätze für die Bankverbindlichkeiten bezifferte Herr Lazik auf 0,75 bis 1 Prozent.

Die Gesellschaft hielt per 31. Dezember 2018 einen Feingoldbestand von 450 Kilogramm. Im Jahr 2019 wurden 75 Kilogramm Gold mit einem Gewinn von 1,2 Mio. Euro verkauft. Der Buchwert des Feingoldbestands von 375 Kilogramm beläuft sich auf 7,8 Mio. Euro.

Im Berichtsjahr wurden 25.000 Allianz-Aktien mit Anschaffungskosten von 4,64 Mio. Euro und 440.000 Aktien der Royal Dutch Shell für 12,34 Mio. Euro erworben. Vom Bestand an Aktien der Fortum wurden 200.000 Stück mit einem Gewinn von 1.257.000 Euro veräußert.

Es wurden Dividenden in Höhe von 3,1 Mio. Euro vereinnahmt. Für das Jahr 2019 wird mit Dividenden von insgesamt 3,7 Mio. Euro gerechnet.

Das Aktienportfolio umfasste am 31. Dezember 2018 folgende Werte: 145.000 Stück Allianz SE, 230.000 Aktien der finnischen Fortum, 1.000.000 Stück der Royal Dutch Shell und 100.000 Aktien der Swiss Re. Auf den Bestand an Swiss Re AG konnte zum Stichtag eine Zuschreibung von 194.000 Euro vorgenommen werden, im Vorjahr erfolgte allerdings eine Wertberichtigung bei Swiss Re. Bei den Aktientiteln bestanden zum 31. Dezember 2018 stille Reserven von etwa 3,07 Mio. Euro.

Der gesamte Immobilienbesitz per 31. Dezember 2018 hat eine Grundstücksfläche von 5.373 Quadratmetern und eine vermietbare Fläche von 16.290 Quadratmetern und der Buchwert liegt bei 109,1 Mio. Euro.

Die Verwaltung schlägt eine Dividende von 4 Euro und einen Bonus von 4 Euro je Aktie vor. Der Rest

des Bilanzgewinns in Höhe von 112,1 Mio. Euro soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Für das laufende Jahr 2019 sowie das kommende Jahr 2020 erwartet der Vorstand bei gleichbleibender Vermietungs- und Dividendensituation ein stabiles positives operatives Ergebnis.

Abschließend dankte Herr Lazik Herrn Amtstätter ebenfalls für dessen langjährige Tätigkeit zum Wohle der Nymphenburg Immobilien AG. Dem scheidenden Aufsichtsratsvorsitzenden Gerhard Bruckmeier dankte Herr Lazik für die klugen Ratschläge und für die gute Zusammenarbeit.

Allgemeine Aussprache

Als erster Redner trat Dieter Tassler für die Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger (SdK) auf und fragte nach der Vermittlungsprovision für die Weinstraße 7 und den Dienstleister, welcher die Provision erhalten hat. Herr Lazik bezifferte die Vermittlungsprovision auf 800.000 Euro ohne den Namen des Maklers zu nennen.

Mit Blick auf die Dividende von insgesamt 8 Euro je Aktie, führte Herr Tassler aus, dass die von der SdK-Richtlinie erwartete Ausschüttungsquote von 40 Prozent noch nicht erreicht ist. Er wollte wissen, warum der Rücktritt von Herrn Amtstätter aus dem Vorstand nicht per Ad-hoc-Mitteilung bekannt gegeben wurde. Herr Bruckmeier teilte mit, dass die Amtsniederlegung von Herrn Amtstätter im Bericht des Aufsichtsrats im Geschäftsbericht auf Seite 12 abgedruckt wurde.

Ferner wollte Herr Tassler wissen, wie hoch die stillen Reserven beim Goldbestand sind. Herr Lazik erläuterte, dass sich der Buchwert des Goldbestands auf 7,8 Mio. Euro beläuft, somit ergeben sich stille Reserven von 7 Mio. Euro bei einem Marktwert von 14,8 Mio. Euro.

Zur Frage von Herrn Tassler, wie viele Aktien der von Finck'schen Hauptverwaltung im Rahmen des Kaufangebots zu 575 Euro je Nymphenburg-Aktie vom Oktober 2018 angeboten wurden, machte der Vorstand keine Angaben.

Herr Tassler kündigte an, dass die SdK heute gegen die Wahl von Gerd Amtstätter in den Aufsichtsrat (TOP 5) stimmen wird, weil die Cooling-off-Phase von zwei Jahren nicht eingehalten wurde, deshalb ist die Unabhängigkeit nicht gegeben. Allen anderen Tagesordnungspunkten wird die SdK zustimmen. Herr Tassler dankte Herrn Amtstätter und Herrn Bruckmeier für deren Leistungen für die Nymphenburg Immobilien AG. Allen Mitarbeitern sowie den Aktionären im Saal dankte Herr Tassler ebenfalls.

Aktionär Bernhard Hesseling fragte, ob das Objekt Weinstraße Nr. 7 und 7a unter der Position Anlagen im Bau bilanziert ist. Herr Lazik erklärte, dass die Position Anlagen im Bau 60,9 Mio. Euro umfasst, darin enthalten ist ein Restbuchwert von 43 Mio. Euro und der Rest beinhaltet die Kosten für den Neubau in der Weinstraße.

Ferner wollte Herr Hesseling wissen, wie hoch die stillen Reserven beim Aktienportfolio sind. Herr Lazik bezifferte die aktuellen stillen Reserven auf 12,4 Mio. Euro.

„Ist die 6B-Rücklage voll nutzbar?“, war die nächste Frage von Herrn Hesseling. Laut Herrn Lazik betrug die 6B-Rücklage Ende des Jahres 2018 insgesamt 15 Mio. Euro und ist voll übertragbar ohne Zinsverlust. Herr Hesseling schloss sich dem Dank seines Vorredners für Herrn Amtstätter an.

Aktionär Schmitt fragte, ob das Grundstück in der Unterhacher Straße 113 mit einer Fläche von 19.194 Quadratmetern einer neuen Nutzung zugeführt wird. Herr Lazik erläuterte, dass die Gemeinde Neubiberg an einer Änderung des Flächennutzungsplans arbeitet und ein Strukturkonzept „Hacher Tal“ beschlossen hat. Dennoch ist die Verwendung des Grundstücks weiter offen, weil es noch keine Beschlüsse der Gemeinde Neubiberg zu einer eventuellen Bebauung gibt.

Herr Schmitt kritisierte ebenfalls den direkten Wechsel von Herrn Amtstätter vom Vorstand in den Aufsichtsrat und fragte nach der Regelung im Aktiengesetz. Herr Lazik erklärte, dass Paragraph 100 Aktiengesetz nur für börsennotierte Gesellschaften gilt, aber die Nymphenburg-Aktie wird seit dem 01. Juli 2017 nicht mehr an der Börse gehandelt.

Abschließend meldete sich Aktionär Alexander Kames zu Wort und fragte nach dem Verkehrswert der Weinstraße 6 und dem verkauften Objekt Perusa-Straße 5. Herr Lazik nannte folgende Verkehrswerte: 59 Mio. Euro für die Weinstraße 6 und 97 Mio. Euro für die Perusa-Straße 5.

Die Jahresnettokaltmiete für die Objekte Promenade-Platz 10 und 12 und die Prannerstraße 15 wollte Herr Kames ebenfalls wissen. Laut Herr Lazik sind die Mieten wie folgt: 1,1 Mio. Euro für Promenade-Platz 10, 3,49 Mio. Euro für Promenade-Platz 12 und 0,6 Mio. Euro für die Prannerstraße 15.

Abstimmungen

Vom Grundkapital der Nymphenburg Immobilien AG in Höhe von 561.960 Euro, eingeteilt in 561.960 Stückaktien, waren 452.700 Stückaktien bzw. Stimmen vertreten. Dies entspricht einer Quote von 80,56 Prozent des Grundkapitals der Gesellschaft.

Im Einzelnen stimmte die Hauptversammlung folgenden Tagesordnungspunkten mit einer Ausnahme mit 99,99 Prozent zu: der Verwendung des Bilanzgewinns zur Ausschüttung einer Dividende von 8 Euro je Aktie (TOP 2), der Entlastung des Vorstands (TOP 3), der Entlastung des Aufsichtsrats (TOP 4), der Wahl von Gerd Amtstätter in den Aufsichtsrat (TOP 5) und der Wahl von Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2019 (TOP 6). Bei TOP 5 lag die Zustimmung nur bei 97,36 Prozent. Der Gegenantrag von Alexander Kames hatte sich damit erledigt.

Der Versammlungsleiter bedankte sich bei den Aktionären für deren Teilnahme und schloss die Versammlung um 13:35 Uhr.

Fazit

Die Nymphenburg-Aktie wird seit dem 1. Juli 2017 nicht mehr an der Börse gehandelt. Es findet ein Telefonhandel bei der Valora Effekten Handel AG www.valora.de statt. Der letzte festgestellte Kurs bei Valora lag bei 580 Euro am 22. August 2018. Der aktuelle Geldkurs bei Valora beträgt 522 Euro und der Briefkurs wird mit 580 Euro taxiert.

Die von Finck'sche Hauptverwaltung GmbH, München war in der heutigen Hauptversammlung mit 430.708 Aktien vertreten. Durch den neuen Gebäudekomplex in der Weinstraße mit dem FC Bayern als Hauptmieter hat die Nymphenburg AG die Grundlage für stabile Mieterlöse geschaffen.

Aufgrund der langjährigen Dividendenzahlungen und der für die nächsten zwei Jahre erwarteten stabilen Ergebnisse raten wir zum langfristigen Halten der Nymphenburg-Aktie.

Kontaktadresse

Nymphenburg Immobilien AG
Promenadeplatz 12
D-80333 München

Tel.: +49 (0)89 / 29 00-3073

Fax: +49 (0)89 / 29 00-3079

Internet: www.nymphenburg-immobilien-ag.de

E-Mail: [info\(at\)nymphenburg-immobilien-ag.de](mailto:info(at)nymphenburg-immobilien-ag.de)