



Veröffentlicht bei [www.gsc-research.de](http://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

### FC Bayern München Fan-Shop zieht in die Weinstraße

Die diesjährige Hauptversammlung der Nymphenburg Immobilien AG fand am 19. Juni 2018 um 11 Uhr im Festsaal des Münchner Künstlerhauses in München statt. Der Aufsichtsratsvorsitzende Gerhard Bruckmeier begrüßte etwa 150 Aktionäre, unter ihnen Volker Graf für GSC Research. Anschließend stellte er das neue Vorstandsmitglied Wolfgang Lazik vor. Herr Lazik ist Jurist, war viele Jahre als Amtschef im bayerischen Finanzministerium tätig und er ist Mitglied des Aufsichtsrats der Flughafen München AG. Herr Bruckmeier teilte im Rahmen der Verlesung der üblichen Formalien mit, dass keine Gegenanträge vorliegen. Nach der Begrüßung des Notars Dr. Basting übergab er das Wort an den Vorstand Gerd Amtstätter.

#### Bericht des Vorstands

Herr Amtstätter begrüßte die Aktionäre zur 25. Hauptversammlung und berichtete über einen Anstieg der Immobilienpreise in München von durchschnittlich 5 Prozent. Die Durchschnittsmiete in München lag im Jahr 2017 bei 33 Euro je qm und als Spitzenmiete wurden 33 Euro je qm gezahlt.

Das Objekt Perusa-Straße 5/Residenz-Straße 9 wurde für 97 Mio. Euro an die Amira Verwaltungs AG veräußert. Weil die steuerlichen 6-B-Rücklagen auf die Weinstraße 6 übertragen wurden, erzielte die Nymphenburg AG einen steuerfreien Ertrag aus dem Verkauf von 88,7 Mio. Euro. Die vermietbare Fläche von 1.593 qm in der Weinstraße 6 ist seit November 2017 voll vermietet. In der Weinstraße 7 und 7a wird ein neues Wohn- und Geschäftshaus mit einer vermietbaren Fläche von 3.000 qm errichtet. Die Fertigstellung ist für den Herbst 2020 geplant. Dort wird auch der neue Flag-Ship-Store des FC Bayern München einziehen.

Nymphenburg erzielte im Berichtsjahr einen Umsatz von 8,02 (Vorjahr: 7,41) Mio. Euro. Der starke Anstieg des Jahresüberschusses von 15,6 auf 71,5 Mio. Euro ergibt sich aus dem Veräußerungsgewinn der Perusa-Straße 5. Das Eigenkapital erhöhte sich auf 133,77 Mio. Euro und die Eigenkapitalquote lag bei 41,8 (32,5) Prozent. Das Sachanlagevermögen beträgt unverändert 168 Mio. Euro und das Finanzanlagevermögen bezifferte Herr Amtstätter auf 47,5 (24) Mio. Euro.

Die Verbindlichkeiten erhöhten sich von 107 auf 136 Mio. Euro. Die Gesellschaft hält weiterhin einen Feingoldbestand von 450 Kilogramm. Im Berichtsjahr wurden 87.115 Allianz-Aktien mit Anschaffungskosten von 16 Mio. Euro und 95.000 Aktien der Swiss RE für 8,14 Mio. Euro erworben. Es wurden Dividenden in Höhe von 2,3 Mio. Euro vereinnahmt. Das Aktienportfolio umfasst folgende Werte: 165.000 Stück Allianz AG, 230.000 Aktien der finnischen Fortum, 560.000 Stück der Royal Dutch Shell und 100.000 Aktien der Swiss RE. Auf den Bestand an Swiss RE AG musste zum Stichtag eine Abschreibung von 722.000 Euro vorgenommen werden. Bei den restlichen Aktientiteln bestanden zum 31. Dezember 2017 stille Reserven von etwa 7,58 Mio. Euro. Der gesamte Immobilienbesitz per 31. Dezember 2017 hat eine Grundstücksfläche von 5.373 qm und eine vermietbare Fläche von 19.546 qm und der Buchwert liegt bei 151,7 Mio. Euro.

Die Verwaltung schlägt eine Dividende von 4 Euro und einen Bonus von 36 Euro je Aktie vor. Der Rest des Bilanzgewinns wird auf neue Rechnung vorgetragen. Die Kosten des Abschlussprüfers bezifferte Herr Amtstätter auf 17.558 Euro. Für Steuerberatung hat die Nymphenburg AG im Berichtsjahr 33.420 Euro an eine andere Kanzlei gezahlt. Für eine laufende Betriebsprüfung wurden 640.000 Euro zurückgestellt. Aus Vorsichtsgründen wurden 4 Mio. Euro für Gewerbesteuer zurückgestellt.

Für das laufende Jahr 2018 sowie das kommende Jahr 2019 erwartet der Vorstand bei gleichbleibender Vermietungs- und Dividendensituation ein stabiles positives operatives Ergebnis. Abschließend bedankte sich Herr Amtstätter beim Aufsichtsrat für die gute Zusammenarbeit und bei den Aktionären für deren Aufmerksamkeit.

#### **Allgemeine Aussprache**

Als erster Redner trat Dieter Tassler für die Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger (SdK) auf und fragte nach den monatlichen Mieterträgen der Weinstraße 6 und nach der erzielbaren Gesamtmiete bei Vollvermietung. Herr Amtstätter bezifferte die Miete auf 143.000 Euro pro Monat. Bei Vollvermietung werden 1,83 Mio. Euro an Mieten vereinnahmt und die Miete wird sich schrittweise bis auf 2,1 Mio. Euro erhöhen, wie Herr Amtstätter ausführte.

Der Buchwert der Weinstraße 6 interessierte den SdK-Vertreter ebenfalls. Herr Amtstätter nannte einen Buchwert von 73 Mio. Euro. Ferner wollte Herr Tassler wissen, ob die steuerlichen 6-B-Rücklagen durch den Verkauf der Perusa-Straße 5 komplett aufgebraucht sind. Dies bestätigte der Vorstand. „Gab es ein Gutachten vor dem Verkauf der Perusa-Straße 5?“, war die nächste Frage von Herrn Tassler. Herr Amtstätter teilte mit, dass ein Verkaufs-Gutachten von Bader-Thome erstellt wurde.

Der SdK-Sprecher kritisierte das Delisting der Nymphenburg-Aktie im Juni 2017 sowie die geringe Dividende in Höhe von 8 Euro je Aktie bei einem Jahresüberschuss von 71,5 Mio. Euro. Herr Tassler kündigte an, dass die SdK gegen die Tagesordnungspunkte (TOP) 3 bis 6 stimmen wird. Mit Blick auf die Wahl des Aufsichtsrats führte Herr Tassler aus, dass kein Kandidat aus dem Streubesitz vorgeschlagen wurde und außerdem fehlt die Angabe der Aufsichtsratsmandate bei anderen Gesellschaften. Herr Tassler dankte allen Mitarbeitern sowie den Aktionären im Saal.

Aktionär Bernhard Hesseling fragte nach dem Investitionsvolumen für die Weinstraße 7 und 7a. Herr Amtstätter bezifferte die Investitionen auf 18,5 Mio. Euro. Die Mietenschädigungen während der Bauphase wollte Herr Hesseling ebenfalls wissen. Laut Herrn Amtstätter beträgt der Mietrabatt 12.000 Euro pro Monat während des Zeitraums, in dem der Bauzaun errichtet ist. Die Frage nach der Aufteilung in Büro- und Einzelhandelsflächen in der Weinstraße wurde aus Wettbewerbsgründen nicht beantwortet. Mit Blick auf das Kaufangebot der Familie von Finck im März 2018 zu 560 Euro je Nymphenburg-Aktie fragte Herr Hesseling, ob ein weiteres Angebot geplant ist. Herr Amtstätter antwortete, dass der Vorstand „zu Kaufangeboten der Familie von Finck nichts sagen“ könne.“

Aktionär Schmitt fragte, ob die Liegenschaft in der Unterhachinger Straße 113 einer neuen Nutzung zugeführt wird. Herr Amtstätter erläuterte, dass die Gemeinde Neubiberg an einer Änderung des Flächennutzungsplans arbeitet und dass sich in den nächsten Jahren hier etwas tun werde.

Abschließend meldete sich Aktionär Kanus zu Wort und forderte, der Notar möge protokollieren, „dass der Aufsichtsrat nur aus dem Dunstkreis der Familie von Finck besteht.“ Herr Kanus hatte einen Net-Asset-Value von 800 bis 1.000 Euro je Nymphenburg-Aktie berechnet. Auf diese Berechnung ging der Vorstand nicht ein.

### **Abstimmungen**

Vom Grundkapital der Nymphenburg Immobilien AG in Höhe von 561.960 Euro, eingeteilt in 561.960 Stückaktien waren 438.369 Stückaktien bzw. Stimmen vertreten. Dies entspricht einer Quote von 79,79 Prozent des Grundkapitals der Gesellschaft.

Im Einzelnen stimmte die Hauptversammlung folgenden Tagesordnungspunkten mit mindestens 99,36 Prozent zu: der Verwendung des Bilanzgewinns zur Ausschüttung einer Dividende von 40 Euro je Aktie inklusive Bonus (TOP 2), der Entlastung des Vorstands (TOP 3), der Entlastung des Aufsichtsrats (TOP 4), der Wahl von Maria Theresia von Finck, Gerhard Bruckmeier, Maximilian von Finck, Rainer Nocon, Gerd Peskes und Ernst Knut Stahl in den Aufsichtsrat (TOP 5) und der Wahl von Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2018 (TOP 6).

Der Versammlungsleiter bedankte sich bei den Aktionären für deren Teilnahme und schloss die Versammlung um 13:18 Uhr.

### **Fazit**

Die Nymphenburg-Aktie wird seit dem 01. Juli 2017 nicht mehr an der Börse gehandelt. Es findet ein Telefonhandel bei der Valora Effekten Handel AG ([www.valora.de](http://www.valora.de)) statt. Der letzte festgestellte Kurs bei Valora lag bei 546 Euro. Die von Finck'sche Hauptverwaltung war in der heutigen Hauptversammlung mit 430.708 Aktien vertreten. 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 00-30 73

Fax: +49 (0)89 / 29 00-30 79