

**Bericht des Vorstands
der Hesse Newman Capital AG
an die Aktionäre der Hesse Newman Capital AG
zu Tagesordnungspunkt 1
der außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft
am 29. Mai 2020**

Tagesordnungspunkt 1 der für den 29. Mai 2020 einberufenen außerordentlichen Hauptversammlung der Hesse Newman Capital AG (nachfolgend auch „**HNC**“ oder „**Gesellschaft**“ sowie gemeinsam mit ihren verbundenen Unternehmen auch „**Hesse Newman Capital-Gruppe**“ genannt) ist die Beschlussfassung über die Zustimmung zum Abschluss eines Kauf- und Abtretungsvertrages über die Veräußerung nahezu aller wesentlichen Vermögensgegenstände der Gesellschaft an Gesellschaften der NORDCAPITAL-Gruppe, Hamburg (Urkunde des hamburgischen Notars Dr. Jan Christoph Wolters UR-Nr. 5072/2019 J vom 18. Dezember 2019 nebst Bezugsurkunde desselben Notars hierzu vom 17./18. Dezember 2019, UR-Nr. 5071/2019 J) (nachfolgend auch „**Kauf- und Abtretungsvertrag**“).

Mit dem Kauf- und Abtretungsvertrag sollen nahezu alle wesentlichen Vermögensgegenstände der Gesellschaft an Gesellschaften der NORDCAPITAL-Gruppe verkauft und auf diese übertragen werden (diese Maßnahmen werden nachfolgend auch als „**Transaktion**“ bezeichnet). Das Wirksamwerden des Kauf- und Abtretungsvertrages steht gemäß dessen Ziffer 4.1.1 unter anderem unter der Bedingung der Zustimmung der Hauptversammlung der Gesellschaft. Der Kauf- und Abtretungsvertrag wird daher der für den 29. Mai 2020 einberufenen außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft zur Beschlussfassung vorgelegt. Die außerordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft am 29. Mai 2020 wird gemäß den Beschlussfassungen von Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft als virtuelle Hauptversammlung ohne physische Präsenz der Aktionäre oder ihrer Bevollmächtigten stattfinden.

Der Vorstand der Gesellschaft ist der Auffassung, dass der Abschluss des Kauf- und Abtretungsvertrages nach den von der Rechtsprechung aufgestellten Grundsätzen einer zustimmenden Beschlussfassung der Hauptversammlung der Gesellschaft mit einer Mehrheit, die mindestens drei Viertel des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals umfasst, bedarf.

Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft schlagen gemäß dem in der Einberufung zur außerordentlichen Hauptversammlung enthaltenen Beschlussvorschlag vor, dem Abschluss des Kauf- und Abtretungsvertrages zuzustimmen.

Zur Vorbereitung der Beschlussfassung über den Kauf- und Abtretungsvertrag in der außerordentlichen Hauptversammlung am 29. Mai 2020 erstattet der Vorstand der Gesellschaft diesen schriftlichen Bericht an die Aktionäre der Gesellschaft. Dieser Bericht soll die Aktionäre unter anderem über die Transaktion und deren Gründe sowie die Auswirkungen der Transaktion auf die Gesellschaft informieren.

Der Kauf- und Abtretungsvertrag sowie dieser Bericht liegen seit dem Zeitpunkt der Einberufung der außerordentlichen Hauptversammlung während der üblichen Geschäftszeiten in den Geschäftsräumen der Gesellschaft, Hesse Newman Capital AG, Kaiser-Wilhelm-Straße 85, 20355 Hamburg, zur Einsicht der Aktionäre aus und sind ab diesem Zeitpunkt auch auf der Internetseite der Gesellschaft www.hesse-newman.de (dort unter Investor Relations/Hauptversammlungen) zugänglich.

Der Vorstand der Gesellschaft wird den Kauf- und Abtretungsvertrag zu Beginn der außerordentlichen Hauptversammlung erläutern.

Inhaltsverzeichnis

I.	Die Hesse Newman Capital AG	5
II.	Die Entwicklung des Geschäftsbetriebs der Gesellschaft seit 2015	5
III.	Wesentlicher Inhalt des Kauf- und Abtretungsvertrages und Erläuterungen	7
1.	Die Vertragsparteien	7
1.1	Verkäufer	7
1.2	Käufer	7
2.	Gegenstände des Kauf- und Abtretungsvertrages	8
2.1	Verkäufe an die NORDCAPITAL GmbH	8
2.2	Verkäufe an die NORDCAPITAL Externe Fondsmanagement GmbH	8
3.	Erläuterung zu den einzelnen Kaufgegenständen	11
3.1	49 %-ige-Beteiligung an der HNF	11
3.1.1	Bewertungsannahmen für die HNF-Beteiligung	11
3.1.2	Verhandlung des Kaufpreises für die HNF-Beteiligung auf der Grundlage der Bewertungsannahmen	12
3.2	Darlehensrückzahlungsanspruch gegenüber HNF	14
3.3	100 % der Geschäftsanteile der HNZ	14
3.4	85 % der Geschäftsanteile an der TGH	15
3.5	Verwaltungsverträge „Laufende Verwaltung“	15
3.6	Vergütungsansprüche Barmbek	16
3.7	Namens- und Kennzeichenrechte	17
3.8	Kommanditanteil von 66,66 % an der HNRE1	18
3.9	Kommanditanteil von 0,05 % an der HNSO	18
4.	Selbständige Garantieverprechen der Verkäufer	19
5.	Gesonderte Freistellung für Rechtsstreitigkeiten	20
6.	Haftung für Steuern	20
7.	Weitere Verpflichtungen der Parteien zur Abstimmung und Zusammenarbeit	21
8.	Wohlverhaltenspflichten, sonstige allgemeine Bestimmungen	22
9.	Rücktritt vom Kauf- und Abtretungsvertrag	22
10.	Wirksamkeit und Vollzug des Kauf- und Abtretungsvertrages	22
11.	Wirtschaftlicher Übergang der verkauften Vermögensgegenstände	23
12.	Beteiligung der SBW AG an der Transaktion	23
13.	Aufhebung der Gesellschaftervereinbarung der HNF	24
14.	Zusammenfassende Übersicht der einzelnen Kaufpreise und die Modalitäten der Kaufpreiszahlung	24
IV.	Steuerliche Aspekte der Transaktion	25
1.	Umsatzsteuerliche Aspekte	25
2.	Grunderwerbsteuerliche Aspekte	26
3.	Ertragsteuerliche Aspekte	26
3.1	Verkauf von Beteiligungen	27
3.2	Verkauf von Vermögenswerten	27
3.2.1	Verkauf von anderen Finanzinstrumenten	27

3.2.2	Sonstige Verkaufserlöse.....	27
3.2.3	Berücksichtigung von Verlustvorträgen / Zeitpunkt der Versteuerung.....	27
V.	Zu erwartende Auswirkungen der Transaktion auf die Mitarbeiter der Hesse Newman Capital-Gruppe	28
VI.	Zu erwartende Auswirkungen der Transaktion auf die Kunden der Hesse Newman Capital-Gruppe.....	29
VII.	Finanzielle Auswirkungen der Transaktion auf die Hesse Newman Capital-Gruppe	29
1.	Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft	29
1.1	Szenario 1: Fortschreibung des bisherigen status quo (ohne Transaktion)	30
1.2	Szenario 2: Durchführung der Transaktion in 2020 (mit Vollzug des Kauf- und Abtretungsvertrages)	30
2.	Fortbestand der Minderheitsbeteiligung an der TGH	31
VIII.	Konsequenzen der Transaktion für die Aktionäre der Gesellschaft	31
IX.	Erläuterung des Verfahrens bei der Wertermittlung	32
X.	Fortsetzung des am 22. Februar 2019 gekündigten Unterdienstleistungsvertrages mit der NORDCAPITAL-Gruppe.....	32
XI.	Finanzierung durch den Hauptaktionär	33
XII.	Begründung der Empfehlungen des Vorstands zur Transaktion und der Beschlussempfehlung zu Tagesordnungspunkt 1	33
XIII.	Absichten und Planungen für die Gesellschaft nach Vollzug der Transaktion.....	36

I. Die Hesse Newman Capital AG

Seit 2008 hat die Gesellschaft diverse geschlossene Fonds überwiegend in den Assetklassen Immobilien und Schiff konzipiert und platziert. Insgesamt hat die Gesellschaft 17 geschlossene Fonds vertrieben, an denen sich über 8.000 Anleger beteiligt haben.

Die Gesellschaft hat für die platzierten Fonds die kaufmännische Geschäftsbesorgung übernommen. Die Betreuung der Fondsanleger erfolgt über eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der Gesellschaft, die TGH Treuhandgesellschaft Hamburg mbH („**TGH**“). Eine weitere 100 %-ige Tochtergesellschaft der Gesellschaft, die Hesse Newman Zweitmarkt GmbH („**HNZ**“), kümmert sich insbesondere um das laufende Management von der Gesellschaft platzierten Zweitmarktfondsgesellschaften.

Darüber hinaus ist die Gesellschaft zu 49 % an der Hesse Newman Fondsmanagement GmbH („**HNF**“) beteiligt. Die HNF fungiert als Holdinggesellschaft für alle Komplementärinnen der von der Gesellschaft aufgelegten Fonds.

II. Die Entwicklung des Geschäftsbetriebs der Gesellschaft seit 2015

Wie schon in den vorherigen Jahren, schwächte sich der Markt für Sachwertfonds auch im Jahr 2014 weiterhin stark ab. Selbst in der Vergangenheit erfolgreiche Fondsmodelle ließen sich im damaligen Marktumfeld kaum noch platzieren. Daher entschloss sich die Gesellschaft im Jahr 2014, das Neugeschäft mit Fonds vollständig einzustellen.

Am 30. Dezember 2014 vereinbarte die Gesellschaft mit der NORDCAPTIAL-Gruppe, dass diese ab dem 1. Januar 2015 alle Tätigkeiten des Treuhand- und Fondsmanagements für die Hesse Newman Fonds übernimmt. Die Gesellschaft leitet seitdem auf der Grundlage von vertraglichen Vereinbarungen mit Gesellschaften der NORDCAPITAL-Gruppe den Großteil der Vergütungen für das kaufmännische Fondsmanagement und die Anlegerbetreuung an Gesellschaften der NORDCAPITAL-Gruppe weiter.

Zeitgleich mit der Übertragung des kaufmännischen Fondsmanagements durch die Gesellschaft an Gesellschaften der NORDCAPITAL-Gruppe veräußerte die SBW Schweizer Beteiligungs-Werte AG, Zürich, Schweiz, (nachfolgend auch „**SBW AG**“), eine 15 %-ige Beteiligung an der HNF an die NORDCAPITAL GmbH. Gesellschafter der HNF sind seitdem die Gesellschaft mit einer 49 %-igen Beteiligung, die SBW mit einer 36 %-igen Beteiligung und NORDCAPITAL GmbH mit 15 %-igen Beteiligung.

Um neue Geschäftsfelder zu erschließen, hatte die Gesellschaft schon im Jahr 2013 gemeinsam mit der HEH Hamburger EmissionsHaus AG („**HEH**“), einem Spezialisten für Flugzeugfonds, die Hamburg Asset Management HAM Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH („**HAM**“) gegründet, welche Ende des Jahres 2013 gemäß §§ 20, 22 des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) als Kapitalverwaltungsgesellschaft von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zugelassen wurde. Ziel der Gründung der HAM war es, Asset Managern, Projektentwicklern, Vermögensverwaltern, Family Offices und anderen Unternehmen die Möglichkeit zu eröffnen, ihre Projekte als Sachwert-Investmentvermögen in den regulierten Markt zu bringen, ohne dafür eine eigene Erlaubnis zu benötigen.

Die Erwartungen der Gesellschaft bezüglich der Erschließung neuer Geschäftsfelder erfüllten sich jedoch nicht, sodass die Gesellschaft ihren 50 %-igen Anteil an der HAM im August 2017 an den Mitgesellschafter HEH veräußerte.

Die Differenzen aus den von den Hesse Newman Fonds vereinnahmten und den an Gesellschaften der NORDCAPITAL-Gruppe aufgrund vertraglicher Vereinbarungen weiterzuleitenden Vergütungen bilden seit 2015 die hauptsächlichen Einnahmen der Gesellschaft. Eine schon 2014 vertraglich vereinbarte Erhöhung der weiterzuleitenden Vergütungsanteile ab dem 1. Januar 2020 hätte zu einer Verringerung der Einnahmen der Gesellschaft geführt. Daher führte die Gesellschaft bereits ab November 2018 verschiedene Gespräche mit der NORDCAPITAL-Gruppe, um die wirtschaftliche Situation der Gesellschaft zu verbessern. Konkrete und verbindliche Vereinbarungen oder ein gemeinsames Verständnis konnten jedoch nicht erzielt werden. In der Folge unterbreitete der Vorstand der Gesellschaft dem Aufsichtsrat der Gesellschaft Anfang des Jahres 2019 ein Konzept, das in einem ersten Schritt vorsah, das Treuhand- und Fondsmanagements für die Hesse Newman Fonds von der NORDCAPITAL-Gruppe auf einen anderen Unterauftragnehmer zu übertragen. Hierzu sollten die im Jahr 2015 mit der NORCAPITAL-Gruppe geschlossenen Verträge gekündigt und ein neuer Unterauftragnehmer gesucht werden.

In einem zweiten Schritt sollte dieser neue Unterauftragnehmer die Abwicklung der Hesse Newman-Fonds vorantreiben. Der Aufsichtsrat der Gesellschaft stimmte dem Konzept des Vorstandes der Gesellschaft am 21. Februar 2019 nach intensiven Beratungen zu. Am 22. Februar 2019 kündigten die Gesellschaft und ihre Tochtergesellschaften daraufhin die mit der NORDCAPITAL-Gruppe abgeschlossenen Verträge zum Treuhand- und Fondsmanagement mit Wirkung zum 31. Dezember 2019.

Im Geschäftsjahr 2019 sprach der Vorstand der Gesellschaft daraufhin mehrere Dienstleister an, die nach Auffassung des Vorstandes für die Übernahme des Treuhand- und Fondsmanagements in Betracht kamen. Die wesentlichen Kriterien für die Einbeziehung in diesen Prozess waren neben der räumlichen Nähe auch die Reputation im Markt sowie der Nachweis einschlägiger Expertise. Letztlich führte der Vorstand der Gesellschaft mit zwei Bewerbern vertiefte Gespräche.

Infolge der am 22. Februar 2019 erklärten Kündigung wandte sich die NORDCAPITAL-Gruppe im März 2019 an die Gesellschaft, um über einen Erwerb nahezu aller Vermögensgegenstände der Gesellschaft zu verhandeln.

Bereits in der Vergangenheit hatten verschiedene Interessenten die Gesellschaft angesprochen. Die von einigen Interessenten verfolgte Übernahme des Treuhand- und Fondsgeschäftes scheiterte allerdings daran, dass diese Interessenten für die Auflösung der mit der NORDCAPITAL-Gruppe bestehenden Vereinbarungen betreffend das Treuhand- und Fondsmanagement für die Hesse Newman-Fonds Schadensersatz an die NORDCAPITAL-Gruppe hätten zahlen müssen.

Eine Übernahme der Gesellschaft im Wege eines Erwerbs des Aktienpakets der SBW AG war für Interessenten schon deshalb unattraktiv, da dieses ein Pflichtangebot nach dem Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz (WpÜG) ausgelöst hätte.

Am 13. September 2019 unterzeichneten die Gesellschaft, die SBW AG sowie Gesellschaften der NORDCAPITAL-Gruppe ein Term Sheet, auf dessen Grundlage die Parteien den Kauf- und Abtretungsvertrag verhandelten.

III. Wesentlicher Inhalt des Kauf- und Abtretungsvertrages und Erläuterungen

1. Die Vertragsparteien

1.1 Verkäufer

„**Verkäufer**“ unter dem Kauf- und Abtretungsvertrag sind die Gesellschaft sowie die SBW AG.

Die SBW AG hat der Gesellschaft mit Schreiben vom 6. Januar 2020 bestätigt, dass sie mit 88,289 % am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt ist.

Weitere Vertragsparteien sind auf Seiten der Verkäufer die HNZ sowie die TGH, beides 100 %-ige Tochtergesellschaften der Gesellschaft.

1.2 Käufer

„**Käufer**“ unter dem Kauf- und Abtretungsvertrag sind die NORDCAPITAL GmbH (gemeinsam mit ihren verbundenen Unternehmen nachfolgend auch „**NORDCAPITAL-Gruppe**“ genannt) und die NORDCAPITAL Externe Fondsmanagement GmbH („**NCX**“). Weitere Vertragspartei auf Seiten der Käufer ist die NORDCAPITAL Fondsverwaltung GmbH („**NCF**“).

Die NORDCAPITAL GmbH ist die Konzernobergesellschaft der NORDCAPITAL-Gruppe, welche nach eigenen Angaben einer der führenden Asset-Manager von Sachwertinvestments für private und institutionelle Investoren in Deutschland ist. Die NORDCAPITAL-Gruppe konzipiert und verwaltet nach eigenen Angaben Investments in den Bereichen Shipping, Real Estate, Alternative Assets (Forstwirtschaft und Solarenergie) und Dachfonds (Private Equity, Energieversorgung, Zweitmarkteteiligungen). Nach eigenen Angaben hat die NORDCAPITAL-Gruppe seit ihrer Gründung im Jahr 1992 ein Investitionsvolumen von rund EUR 6,8 Mrd. realisiert. Rund 63.000 Investoren haben nach Angaben der NORDCAPITAL-Gruppe über EUR 3 Mrd. Eigenkapital in 140 NORDCAPITAL-Fonds investiert. Die NORDCAPITAL-Gruppe hat nach eigenen Angaben neben den selbst initiierten Investments seit 2014 auch das Asset-Management von diversen Fonds übernommen, die ursprünglich durch dritte Initiatoren aufgelegt wurden. Hierzu zählte auch die Übernahme des Treuhand- und Fondsmanagements für die Hesse Newman-Fonds seit dem Jahr 2014.

Alleinige Gesellschafterin der NORDCAPITAL GmbH ist ausweislich der zuletzt zum Handelsregister eingereichten Gesellschafterliste die E.R. Capital Holding GmbH & Cie. KG mit Sitz in Hamburg.

Die E.R. Capital Holding GmbH & Cie. KG betreut nach Angaben der NORDCAPITAL-Gruppe unter anderem die Investmentaktivitäten des Hamburger Unternehmers Erck Rickmers und ist insbesondere in den Bereichen Immobilien (Bestand und Development), Unternehmensbeteiligungen und Schifffahrt engagiert.

Die NORDCAPITAL Externe Fondsmanagement GmbH sowie die NORDCAPITAL Fondsverwaltung GmbH sind ausweislich der zuletzt zum Handelsregister eingereichten Gesellschafterlisten 100 %-ige Tochtergesellschaften der NORDCAPITAL GmbH.

Nach Auffassung des Vorstands der Gesellschaft bestehen angesichts der bisherigen Vertragsbeziehung zwischen der Gesellschaft und der NORDCAPITAL-Gruppe sowie dem allgemeinen Ansehen der NORDCAPITAL-Gruppe im Markt keine Anhaltspunkte, die Anlass geben zu zweifeln, dass die NORDCAPITAL-Gruppe ihren vertraglichen Verpflichtungen (insbesondere der Verpflichtung zur Kaufpreiszahlung) unter dem Kauf- und Abtretungsvertrages nachkommen wird.

2. Gegenstände des Kauf- und Abtretungsvertrages

2.1 Verkäufe an die NORDCAPITAL GmbH

Die Gesellschaft veräußert unter dem Kauf- und Abtretungsvertrag an die **NORDCAPITAL GmbH**

- die 100 %-ige Beteiligung der Gesellschaft an der HNZ in Form des einzigen Geschäftsanteils zu einem Kaufpreis von EUR 61.000,00;
- die 85 %-ige Beteiligung der Gesellschaft an der TGH in Form von 42.500 von 50.000 Geschäftsanteilen zu einem Kaufpreis von EUR 93.500,00;
- einen Kommanditanteil an der Fondsgesellschaft Hesse Newman Real Estate Dachfonds Nr. 1 GmbH & Co. KG („HNRE1“) zu einem Kaufpreis von EUR 200,00; sowie
- einen Kommanditanteil an der Fondsgesellschaft Hesse Newman Shipping Opportunity GmbH & Co. KG („HNSO“) zu einem Kaufpreis von EUR 100,00.

2.2 Verkäufe an die NORDCAPITAL Externe Fondsmanagement GmbH

Die Gesellschaft veräußert bzw. überträgt unter dem Kauf- und Abtretungsvertrag an die **NORDCAPITAL Externe Fondsmanagement GmbH**

- die 49 %-ige Beteiligung der Gesellschaft an der HNF in Form eines Geschäftsanteils im Nennbetrag von EUR 12.250,00 (Ifd. Nr. 3 der im Handelsregister der Gesellschaft aufgenommenen Gesellschafterliste vom 24. November 2015) zu einem Kaufpreis von EUR 4.395.660,00 (einschließlich anteiligem Bilanzgewinn für den Zeitraum bis zum 31. Dezember 2019 in Höhe von EUR 88.200,00);
- die Vergütungsansprüche aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag Barmbek (wie unten definiert) zu einem Kaufpreis von EUR 3.000.000,00;

Hintergrund:

Zwischen HNC und der Fondsgesellschaft Hesse Newman Real Estate Nr. 7 GmbH & Co. KG („**HNRE7**“) besteht der dem Kauf- und Abtretungsvertrag als Anlage 3.1.1 beigefügte Geschäftsbesorgungsvertrag Konzeption vom 20. Juli 2011 (der „**Geschäftsbesorgungsvertrag Barmbek**“) in Bezug auf die Entwicklung einer Immobilie in der Fuhlsbütteler Straße/Hartzloh in Hamburg-Barmbek (die „**Fondsimmobilie Barmbek**“). Nach § 3 Abs. 2 des Geschäftsbesorgungsvertrages Barmbek ist HNRE7 verpflichtet, HNC eine erfolgsabhängige Vergütung zu bezahlen. Diese erfolgsabhängige Vergütung besteht in einer Beteiligung am laufenden Erfolg der HNRE7 (§ 3 Abs. 2 lit. a) Geschäftsbesorgungsvertrag Barmbek) und einer zusätzlichen Vergütung für den Fall, dass HNRE7 die Fondsimmobilie Barmbek verkauft und HNRE7 liquidiert wird (§ 3 Abs. 2 lit. b) Geschäftsbesorgungsvertrag Barmbek);

(vgl. dazu auch die Ausführungen in nachstehendem Abschnitt 3.6).

- die Marken- und Namensrechte an „Hesse Newman“ zu einem Kaufpreis von EUR 500.000,00;

Hintergrund:

Der Verkauf und die Übertragung der Marken- und Namensrechte an der „Hesse Newman“ erfolgt aufgrund eines bei Vollzug des Kauf- und Abtretungsvertrages gesondert abzuschließenden Kauf- und Lizenzvertrages, zu dessen Abschluss sich die Parteien im Rahmen des Kauf- und Abtretungsvertrages verpflichtet haben. Kaufgegenstand sind (i) die von HNC beim Harmonisierungsamt für den Binnenmarkt („HABM“) unter der Nr. EU 07282321 eingetragene Gemeinschaftsmarke „Hesse Newman Capital“ für die Klassen 35, 36, und 42 der Nizzaer Klassifikation sowie (ii) die von HNC beim HABM unter der Nr. EU 07282346 eingetragene Gemeinschaftsmarke „Hesse Newman“ für die Klassen 35, 36, und 42 der Nizzaer Klassifikation mit der Maßgabe, dass vom Verkauf und der Übertragung alle etwaigen Kennzeichnungsrechte in Bezug auf den Namen Hesse Newman sowie die Domain www.hesse-newman.de umfasst sind.

(vgl. dazu auch die Ausführungen in nachstehendem Abschnitt 3.7).

- im Wege einer Vertragsübernahme die Verwaltungsverträge der laufenden Hesse Newman Fonds zu einem Kaufpreis von EUR 1.010.000,00;

Hintergrund:

- a) HNC hat mit den in der Anlage 3.4.1 zum Kauf- und Abtretungsvertrag aufgeführten Fondsgesellschaften („Hesse Newman-Fondsgesellschaften“) und Objektgesellschaften der Hesse

Newman-Fondsgesellschaften sowie mit der HAM jeweils die dieser Anlage 3.4.1 beigefügten Geschäftsbesorgungsverträge über die laufende Verwaltung von Immobilien abgeschlossen (vgl. dazu auch die Ausführungen in nachstehendem Abschnitt 3.5).

- b) *HNC und NCX sind im Rahmen des Kauf- und Abtretungsvertrages übereingekommen, dass HNC sämtliche Verwaltungsverträge mit allen Rechten und Pflichten mit Wirkung zum Vollzugstag an NCX überträgt, welche diese übernimmt. Die Parteien werden sich nach dem Vollzugstag unverzüglich gemeinsam darum bemühen, dass die dritten Vertragspartner dieser Vertragsübernahme zustimmen. Solange und soweit diese Zustimmung nicht erteilt wird, wird HNC die Verwaltungsverträge im Auftrag und für Rechnung von NCX weiterführen.*
- c) *Im Innenverhältnis werden sich HNC und NCX mit wirtschaftlicher Wirkung zum 1. Januar 2020 so stellen, als sei der jeweilige Verwaltungsvertrag im Wege der Vertragsübernahme schon zu diesem Zeitpunkt von NCX übernommen worden. Insbesondere wird HNC die gegenüber dem jeweiligen Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen HNC und NCX überschießende Vergütung aus dem jeweiligen Verwaltungsvertrag ab dem 1. Januar 2020 an NCX auskehren. Für etwaige von HNC zwischen dem 1. Januar 2020 und dem Tag der tatsächlichen Vertragsübernahme begangene Verletzungen von Pflichten aus den Verwaltungsverträgen haftet NCX jedoch nicht. Eine etwaige Haftung der Käufer und mit diesen im Sinne von § 15 Aktiengesetz (AktG) verbundenen Unternehmen als Dienstleister von HNC bleibt unberührt.*
- d) *Sofern und sobald die Zustimmung der dritten Vertragspartner für einen der Verwaltungsverträge jeweils erteilt worden ist, endet der jeweilige Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen HNC und NCX, mit dem die Pflichten aus diesen Verwaltungsvertrag auf NCX übertragen worden sind, mit sofortiger Wirkung.*
- *eine Darlehensforderung der Gesellschaft gegen die HNF zu einem Kaufpreis von EUR 106.363,25.*

Hintergrund:

- a) *HNC hat HNF aufgrund eines Darlehensvertrags vom 17. Dezember 2009 / 15. Januar 2010 ein Darlehen in Höhe von EUR 357.301,00 gewährt. Im Rahmen mehrerer Ergänzungsverträge, eines Teilforderungsverzichts und eines Nachtrages wurde die Darlehensforderung zunächst erhöht und dann im Wege von Verzichten teilweise erlassen. Der Darlehensvertrag ist dem Kauf- und Abtretungsvertrag nebst allen seinen Ergänzungen und*

Nachträgen als Anlage 3.8.1 beigefügt. Die Darlehensforderung wurde durch Rückzahlungen teilweise getilgt. Zum 31. Dezember 2019 wird die Darlehensrestforderung EUR 106.363,25 betragen.

- b) *HNC verkauft an NCX nach Maßgabe der Bestimmungen des Kauf- und Abtretungsvertrages die Darlehensforderung und tritt diese an NCX ab. NCX nimmt diesen Verkauf und diese Abtretung an.*

3. Erläuterung zu den einzelnen Kaufgegenständen

3.1 49 %-ige-Beteiligung an der HNF

Die Gesellschaft veräußert unter dem Kauf- und Abtretungsvertrag ihre 49 %-ige Beteiligung an der HNF in Form eines Geschäftsanteils (Ifd. Nr. 3 der Gesellschafterliste der HNF mit einem Nominalwert von EUR 12.250) an NCX.

Die restlichen Geschäftsanteile an der HNF werden ausweislich der zuletzt zum Handelsregister eingereichten Gesellschafterliste der HNF von der SBW AG und der NORDCAPITAL GmbH gehalten, wobei die SBW AG unter dem Kauf- und Abtretungsvertrag ihre 36 %-ige Beteiligung an HNF in Form zweier Geschäftsanteile (Ifd. Nr. 2 und 4 der Gesellschafterliste der HNF, Nominalwert EUR 250,00 und EUR 8.750,00) ebenfalls an die NCX veräußert.

3.1.1 Bewertungsannahmen für die HNF-Beteiligung

Die Verhandlung des Kaufpreises erfolgte auf der Grundlage der folgenden Bewertungsannahmen für die HNF.

Die HNF fungiert unmittelbar und mittelbar als Holdinggesellschaft für alle Komplementärinnen der von der Gesellschaft aufgelegten Fonds und ist überdies Alleingesellschafterin der HNIM. Im Eigentum einiger Fondsgesellschaften befinden sich Immobilien. Geschäftsführende Kommanditistin der Immobilienfonds ist die Hesse Newman Immobilienmanagement GmbH („HNIM“). In den Gesellschaftsverträgen der Immobilienfonds ist vereinbart, dass die HNIM bei einer Veräußerung der Fondsimmobilen bzw. im Falle der Liquidation der Fondsgesellschaften eine erfolgsabhängige Vergütung erhält. Der Vergütungssatz auf die Bemessungsgrundlage beträgt zwischen 0,5 und 2,0 % Die Bemessungsgrundlage ist der Verkaufspreis der jeweiligen Immobilie abzüglich der Finanzierungsvaluta.

Handelsrechtlich wurde die Beteiligung an der HNF in den Jahresabschlüssen der Gesellschaft mit ihren Anschaffungskosten bilanziert. Im IFRS-Konzernabschluss der Gesellschaft wurde die Beteiligung an der HNF nach der Equity Methode bilanziert, d.h. der Beteiligungsbuchwert der HNF wurde mit den anteiligen Gewinnen und Verlusten der HNF fortgeschrieben. Infolgedessen betrug der Bilanzansatz der HNF im Konzernabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2017 TEUR 49. Im Zuge der andauernden Immobilienhausse haben sich im Geschäftsjahr 2018 diverse Investoren entweder für die Übernahme einzelner Immobilien der Fondsgesellschaften oder für die Übernahme von Anteilen an der HNF interessiert. Eine Auswertung dieser Angebote hat zu einer von den

IFRS-Standards geforderten Neubewertung der Anteile an der der HNIM und somit auch an der HNF geführt.

Deswegen wurden dann für den IFRS-Konzernjahresabschluss 2018 Annahmen über den möglichen Verkaufspreis und den möglichen Verkaufszeitpunkt der von den Fondsgesellschaften gehaltenen Immobilien getroffen.

Für alle diese Immobilien wurde gemäß einer vom Vorstand der Gesellschaft getroffenen Markteinschätzung ein Nettoverkaufserlös in Höhe von insgesamt rund EUR 516 Millionen ("**Mio.**") ermittelt.

Ferner wurden für die HNIM, dem einzigen nennenswerten Vermögensgegenstand der HNF erzielbare Liquidationsvergütungen in einer Gesamthöhe von TEUR 9.268 errechnet. Auf Basis folgender Annahmen: Abzug von Steuern auf Ebene der HNIM, Ausschüttung von Beträgen in Höhe der erzielbaren Liquidationsvergütungen an die HNF und Versteuerung bei der HNF errechnete sich ein der HNF beizumessender Wert in Höhe von TEUR 6.176. Je nach prognostiziertem Verkaufszeitpunkt wurde dieser Betrag mit 2,04 % p.a. abdiskontiert mit der Folge, dass sich der Zeitwert der Beteiligung an der HNF auf einen Betrag in Höhe von TEUR 5.484 verringerte.

Der Betrag über TEUR 5.484 stellt den Zeitwert der Anteile der HNF an der HNIM nach IFRS per Ende 2018 dar. Im Falle einer zukünftigen Veräußerung der Beteiligung in Höhe dieses Zeitwerts würden auf Ebene der HNF Steuern in Höhe von 5 % auf den allgemeinen Steuersatz in Höhe von 32,275 % (KSt, SolZ und GewSt) anfallen.

Daher wurden bei Aufwertung der Beteiligung TEUR 5.396 als Neubewertungsrücklage im Eigenkapital und TEUR 89. als latente Steuerverbindlichkeit erfasst.

Auf die Rücklage im Eigenkapital entfallen 49 % auf den Anteil der Gesellschaft an der HNF: $TEUR\ 5.396 \times 49\ \% = TEUR\ 2.644$. Dieser Betrag wird dem bisherigen Buchwert der Anteile der HNF in Höhe von TEUR 49 zugerechnet - damit beträgt der Buchwert der Anteile an der HNF im IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 gerundet TEUR 2.694.

Im Zuge der Neubewertung der HNF zum Jahresabschluss 2018 hat die Gesellschaft individuell die Werte für die einzelnen Immobilien mit Sicherheitsabschlägen ermittelt und diese mit vergleichbaren im Markt befindlichen Immobilien abgeglichen.

3.1.2 Verhandlung des Kaufpreises für die HNF-Beteiligung auf der Grundlage der Bewertungsannahmen

Auf der Grundlage der unter Ziff. 3.1.1 dieses Berichts erläuterten Bewertungsannahmen verhandelten die Parteien sodann den Kaufpreis für den von der Gesellschaft an NCX veräußerten Geschäftsanteil an der HNF.

Bei der Ermittlung des Kaufpreises unter dem Kauf- und Abtretungsvertrag legten die Parteien für die Zwecke der Bewertung der HNF grundsätzlich die gleiche Berechnungsmethode zugrunde, welche die Gesellschaft für die Neubewertung der HNF für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 verwendet hat. Abweichungen gab es allerdings bei den preisbildenden Parametern wie Wert der Immobilien und Zeitpunkt des

Verkaufs. Insbesondere bezüglich der sog. Mietfaktoren der jeweiligen Immobilien lagen die Parteien auseinander. Auch hatten die Parteien unterschiedliche Auffassungen zur Höhe eventueller Diskontierungszinssätze und zur Anrechenbarkeit von Steuern auf zukünftige Liquidationsvergütungen.

Im Wege einer Verhandlungslösung haben die Parteien des Kauf- und Abtretungsvertrages sich auf einen **vorläufigen Gesamtwert der HNF von TEUR 8.340** geeinigt. Dieser Betrag liegt zwar unter dem Wertansatz, der brutto für den IFRS-Jahresabschluss 2018 mit TEUR 9.268 zugrunde gelegt wurde, aber deutlich über den sich nach Diskontierung und Steuern ermittelten Wert von TEUR 5.396.

Dieser vorläufige Gesamtwert wurde sodann durch zwei Aspekte korrigiert:

- Einige Tochtergesellschaften der HNF fungieren als Komplementärinnen der Hesse Newman Fonds-Kommanditgesellschaften. Bei diesen waren teilweise nur 50 % des Stammkapitals eingezahlt. Eine Einzahlung des ausstehenden Stammkapitals noch im Jahr 2019 vor Abschluss des Kauf- und Abtretungsvertrages hätte zu einem Abfluss an liquiden Mitteln in Höhe von EUR 137.500,00 geführt. Die Parteien des Kauf- und Abtretungsvertrages haben sich deshalb geeinigt, dass das restliche Stammkapital nicht vor Abschluss des Kauf- und Abtretungsvertrages eingezahlt werden soll, sondern für die Berechnung des Kaufpreises stattdessen von dem vorläufigen Gesamtwert der HNF abgezogen werden soll. Diesem Grundsatz folgend wurden entsprechend der Beteiligungshöhe der Gesellschaft an der HNF 49 % von EUR 137.500,00 abgezogen.
- Der zweite Aspekt betrifft den Fonds Hesse Newman Classic Value (DB Frankfurt). Dieser Fonds wurde im Jahr 2010 vertrieben. Der Fonds hält eine Büroimmobilie im Europaviertel in Frankfurt am Main, die für zehn Jahre an eine Gesellschaft des Deutsche Bahn-Konzerns vermietet ist. Der Mietvertrag für das Bürogebäude läuft Ende des Jahres 2020 aus. Derzeit werden diverse Überlegungen angestellt, was mit der Fondsimmobilie geschehen soll. Die Gesellschaft hatte die Hoffnung, sich an einer zukünftigen Projektentwicklung gemeinsam mit den Fondsanlegern zu beteiligen, und zwar sowohl für den Fall, dass sich die Fondsanleger von der Immobilie trennen wollen, als auch für den Fall einer Anschlussvermietung. Um diese Ertragschancen zu berücksichtigen, einigten sich die Parteien des Kauf- und Abtretungsvertrages auf eine pauschalierte Abgeltung. Diese wurde von den Parteien einvernehmlich mit EUR 500.000,00 bewertet und für die Berechnung des Kaufpreises gemäß der Beteiligungshöhe an der HNF im Verhältnis 49:36 auf die Gesellschaft und die SBW AG verteilt.

Unter Berücksichtigung dieser beiden Aspekte haben die Parteien des Kauf- und Abtretungsvertrages für die HNF einen Wert in Höhe von **EUR 8.702.500,00** angesetzt und diesen entsprechend der Beteiligungsverhältnisse wie folgt auf die Gesellschafter der HNF allokiert.

der Anteil der Gesellschaft	EUR 4.307.460,00
der Anteil der SBW AG	EUR 3.164.665,00
der Anteil der NORDCAPITAL GmbH	EUR 1.230.375,00
in Summe	EUR 8.702.500,00

Die Parteien des Kauf- und Abtretungsvertrages haben sich geeinigt, für die Zwecke der Berechnung der Kaufpreise zu den zuvor genannten Beträgen noch die bisher in bei der HNF und deren Tochtergesellschaften aufgelaufenen und noch nicht ausgeschütteten Bilanzgewinne der Vorjahre bis einschließlich 31. Dezember 2019 quotal hinzuzurechnen. Es wurde vereinbart, diese Bilanzgewinne zu pauschalisieren und mit einem ausreichenden Sicherheitspolster für den Erwerber zu versehen. Auf diese Weise haben die Parteien einen Betrag in Höhe von EUR 168.000,00 ermittelt. Entsprechend der Beteiligungshöhen entfielen bei der Berechnung des Kaufpreises ein Betrag in Höhe EUR 88.200,00 auf die Gesellschaft und ein Betrag in Höhe von EUR 64.800,00 auf die SBW AG.

Auf Grundlage der vorgenannten Berechnungen ergibt sich damit unter dem Kauf- und Abtretungsvertrag für den von der Gesellschaft an der HNF gehaltenen Geschäftsanteil in Höhe von **EUR 4.395.660,00**.

3.2 Darlehensrückzahlungsanspruch gegenüber HNF

Die Gesellschaft hat der HNF aufgrund eines Darlehensvertrages vom 17. Dezember 2009 / 15. Januar 2010 ein Darlehen in Höhe von ursprünglich EUR 357.301,00 gewährt. Zum 31. Dezember 2019 betrug die Darlehensrestforderung unter Berücksichtigung zwischenzeitlicher Tilgungen und aufgelaufener Zinsen noch EUR 106.363,25.

Für den Verkauf und die Abtretung des Darlehensrückzahlungsanspruchs unter dem Kauf- und Abtretungsvertrag erhält die Gesellschaft einen Kaufpreis in Höhe von EUR 106.363,25.

3.3 100 % der Geschäftsanteile der HNZ

Ferner veräußert die Gesellschaft unter dem Kauf- und Abtretungsvertrag ihre 100 %-ige Beteiligung an der HNZ in Form des einzigen Geschäftsanteils (Ifd. Nummer 50.001, Nominalwert EUR 25.000,00) an die NORDCAPITAL GmbH.

Gesellschaftszweck der HNZ ist insbesondere das laufende Portfoliomanagement von Zielgesellschaften der von der Gesellschaft aufgelegten Zweitmarktfondsgesellschaften sowie der An- und Verkauf der Anteile an den Zielgesellschaften. Die HNZ verfügt darüber hinaus über keinen eigenständigen operativen Geschäftsbetrieb. Die Kaufpreisfindung erfolgte daher nicht auf Basis hergebrachter Grundsätze der Unternehmensbewertung.

Die Parteien des Kauf- und Abtretungsvertrages haben daher für den einzigen Geschäftsanteil einen Kaufpreis vereinbart, der dem doppelten des Stammkapitals der HNZ in Höhe von derzeit EUR 25.000,00 entspricht, also EUR 50.000,00 zuzüglich einer Abfindung für in den letzten Jahren nicht ausgeschüttete Bilanzgewinne. Diese belaufen sich nach den Berechnungen der Parteien des Kauf- und Abtretungsvertrages auf

EUR 11.797,82. Für die Zwecke der Kaufpreisberechnung wurde dieser Betrag auf EUR 11.000,00 abgerundet.

Als Gesamtkaufpreis erhält die Gesellschaft für ihren Anteil an der HNZ mithin einen Betrag in Höhe von EUR 61.000,00.

3.4 85 % der Geschäftsanteile an der TGH

Weiterhin veräußert die Gesellschaft unter dem Kauf- und Abtretungsvertrag die 85 %-ige Beteiligung der Gesellschaft an der TGH in Form der Geschäftsanteile mit den laufenden Nummern 1 bis 42.500 (Nominalwert je EUR 1,00) an die NORDCAPITAL GmbH.

Aus grunderwerbsteuerrechtlichen Gründen behält die Gesellschaft eine 15 %-ige Beteiligung an der TGH, und zwar die Geschäftsanteile mit den laufenden Nummern 42.501 – 50.000 (Nominalwert je EUR 1,00).

Gesellschaftszweck der TGH ist die Übernahme und die Verwaltung von Beteiligungen an geschlossenen Fonds, insbesondere die Übernahme der Stellung einer Treuhandkommanditistin. Die TGH verfügt über keinen eigenständigen operativen Geschäftsbetrieb. Die Kaufpreisfindung erfolgte nicht auf Basis hergebrachter Grundsätze der Unternehmensbewertung. Wie bei der HNZ wurde der Kaufpreis auf der Grundlage des doppelten Stammkapitals der Gesellschaft von derzeit EUR 50.000,00 sowie einer Abfindung für in den letzten Jahren nicht ausgeschüttete Bilanzgewinne berechnet. Gemäß der prozentualen Veräußerung von 85 % an der HNC wurde daher zunächst ein Betrag in Höhe von EUR 85.000,00 als anteiliger Betrag am doppelten Stammkapital festgelegt. Die nicht ausgeschütteten Bilanzgewinne belaufen sich nach den Berechnungen der Parteien des Kauf- und Abtretungsvertrages auf EUR 10.782,88. Für die Zwecke der Kaufpreisberechnung wurde dieser Betrag auf EUR 10.000,00 abgerundet und schließlich entsprechend der Veräußerungsquote mit EUR 8.500,00 angesetzt. Damit ergibt sich ein Gesamtkaufpreis für die von der Gesellschaft unter dem Kauf- und Abtretungsvertrag veräußerten TGH-Geschäftsanteile in Höhe von EUR 93.500,00.

3.5 Verwaltungsverträge „Laufende Verwaltung“

Die Gesellschaft veräußert unter dem Kauf- und Abtretungsvertrag zudem fünfzehn Verwaltungsverträge über die laufende Verwaltung von Immobilien mit Fondsgesellschaften von Hesse Newman oder/und Objektgesellschaften dieser Fondsgesellschaften im Wege einer Vertragsübernahme an NCX. Es handelt sich dabei um Geschäftsbesorgungsverträge über die laufende kaufmännische Verwaltung mit

- Hesse Newman Real Estate Nr. 2 GmbH & Co. KG;
- Hesse Newman Real Estate Nr. 3 GmbH & Co. KG;
- Hesse Newman Real Estate Nr. 4 GmbH & Co. KG;
- Hesse Newman Real Estate Nr. 5 GmbH & Co. KG;
- Hesse Newman Real Estate Nr. 6 GmbH & Co. KG;

- Hesse Newman Real Estate Nr. 7 GmbH & Co. KG;
- Hesse Newman Real Estate Nr. 8 GmbH & Co. KG;
- Hesse Newman Real Estate 6b Nr. 1 GmbH & Co. KG;
- Hesse Newman Real Estate 6b Nr. 2 GmbH & Co. KG;
- Hesse Newman Real Estate 6b Nr. 3 GmbH & Co. KG;
- Projektentwicklung Blankenese Bahnhofplatz GmbH & Co. KG;
- Projektentwicklungsgesellschaft Bahnhofsgebäude Blankenese GmbH & Co. KG;
- Montoyer 34 Leasehold SCS und Montoyer 34 Freehold SCS;
- Hesse Newman Real Estate Viva Südseite GmbH & Co. KG;
- Simeo II GmbH & Co. KG.

Für die Übertragung dieser Verträge soll die Gesellschaft einen Kaufpreis von EUR 1.010.000,00 erhalten.

Für die Übertragung aller dieser Verwaltungsverträge wurde als Basis ein kalkulatorischer Gewinn von EUR 200.000,00 pro Jahr unterstellt und einen ungewichteter Mittelwert von sechs Jahren bis zum Ende der prospektierten Laufzeit für alle Fonds. Bei einem Abzinsungsfaktor von 6 % ergaben sich rechnerisch EUR 983.000,00 für alle zu übertragenden Verträge. Dieser Betrag konnte dann noch leicht nach oben verhandelt werden.

3.6 Vergütungsansprüche Barmbek

Bei der Prospektierung des Fonds Hesse Newman Classic Value 4, **Objekt Barmbek**, war abweichend von den übrigen Prospektierungen zwischen der Fondsgesellschaft und der Gesellschaft eine besondere Vergütungsvereinbarung getroffen worden, gemäß der ein geringer fester Anteil mit einem variablen Anteil kombiniert wurde. Für die eigentliche Konzeption des Fonds hatte die Gesellschaft lediglich eine Vergütung in Höhe von EUR 89.414,00 zzgl. Umsatzsteuer erhalten. Zusätzlich war aber für den Fall, dass entweder die von der Fondsgesellschaft an ihre Gesellschafter geleisteten jährlichen Auszahlungen (vor Steuern) die Summe des eingezahlten Kommanditkapitals übersteigen und/oder die Fondsimmoblie Barmbek veräußert und die Gesellschaft liquidiert wird, vereinbart worden, dass die Gesellschaft einen überproportional erfolgsabhängigen Anteil an den Auszahlungen an die Gesellschafter bzw. an dem Veräußerungserlös erhalten solle. Diese Vereinbarung findet sich auch als Anlage 3.1.1 des Kauf- und Abtretungsvertrages. Gegebenenfalls können hier also erhebliche zusätzliche Einnahmen erzielt werden, gerade wenn der Immobilienboom weiter anhalten sollte. Um eine Indikation für einen möglichen Zusatzerlös zu erhalten, hat die Gesellschaft während der Verhandlungen ihre eigene Markteinschätzung mit externen Immobiliengutachtern plausibilisiert.

Die Parteien des Kauf- und Abtretungsvertrages haben sich im Rahmen der Verhandlungen darauf verständigt, dass diese Ertragschance pauschal mit EUR 3.000.000,00 abgegolten werden soll. Sollte jedoch bei einem späteren Verkauf der Fondsimmoblie Barmbek auf Grundlage der Geschäftsbesorgungsvertrages Barmbek tatsächlich ein höherer Vergütungsanspruch entstehen, so erhält die Gesellschaft von diesem tatsächlich ermittelten Vergütungsanspruch die Hälfte des EUR 3.000.000,00 übersteigenden Betrages und zwar bis zu einer Höhe von EUR 4.500.000,00, also maximal zusätzlich EUR 750.000,00.

Ob und in welcher Höhe der Anspruch aus dem Besserungsschein entsteht, hängt von der Höhe des laufenden Erfolges der Fondsgesellschaft bzw. der Höhe des Kaufpreises für die Fondsimmoblie Barmbek ab und er wird erst fällig, wenn die Erlöse aus den abgetretenen Vergütungsansprüchen einen Betrag in Höhe von EUR 3.000.000,00 überschritten haben.

3.7 Namens- und Kennzeichenrechte

Gegenstand der Transaktion ist ferner die Übertragung von Namensrechten. Unter dem Kauf- und Abtretungsvertrag verpflichtet sich die Gesellschaft mit NCX am Vollzugstag einen Kauf- und Lizenzvertrag abzuschließen. Dieser wird im Wesentlichen die Veräußerung folgender Rechtspositionen von HNC an NCX beinhalten:

- die von HNC beim Amt der Europäischen Union für Geistiges Eigentum unter der Nummer EU 07282321 eingetragene Unionsmarke "Hesse Newman Capital" für die Klassen 35, 36 und 42 bei der Nizzaer Klassifikation;
- die von HNC beim Amt der Europäischen Union für Geistiges Eigentum unter der Nummer EU 07282346 eingetragene Unionsmarke "Hesse Newman" für die Klassen 35, 36 und 42 der Nizzaer Klassifikation;
- alle etwaigen Kennzeichnungsrechte in Bezug auf den Namen "Hesse Newman" und ferner;
- die Domain www.hesse-newman.de.

Der von NCX zu zahlende Kaufpreis in Höhe von insgesamt EUR 500.000,00 setzt sich wie folgt zusammen:

- für die Übertragung der Marke "Hesse Newman Capital" EUR 125.000,00 zzgl. Umsatzsteuer,
- für die Übertragung der Marke "Hesse Newman" EUR 125.000,00 zzgl. Umsatzsteuer,
- für die Übertragung der Domain www.hesse-newman.de EUR 125.000,00 zzgl. Umsatzsteuer,
- für die Übertragung der Firma "Hesse Newman" EUR 125.000,00 zzgl. Umsatzsteuer.

Die Gesellschaft wird das Recht haben, die Domain www.hesse-newman.de bis zum 30. Dezember 2020 unentgeltlich weiter zu nutzen. Wenn und sobald die Gesellschaft die Nutzung der Domain www.hesse-newman.de beendet und die NORDCAPITAL Gruppe eine Domain mit den Bestandteilen "Hesse" und "Newman" zu nutzen beginnt, ist der Käufer verpflichtet, für einen Zeitraum von fünf Jahren eine Verknüpfung zur dann bestehenden Domain der Gesellschaft herzustellen und aufrechtzuerhalten. Die Gesellschaft hatte ihrerseits die Nutzungsrechte 2009 für EUR 70.000,00 erworben. Diese werden jedoch bilanziell nicht mehr gesondert erfasst, sondern wurden über die letzten Jahre abgeschrieben. Den Geschäfts- und Firmenwert für diese Rechte setzt der Vorstand der Gesellschaft auch vor dem Hintergrund der jahrelangen Verluste der Gesellschaft einerseits und des nicht mehr aktiv vertrieblich genutzten Marke Hesse Newman mit EUR 0,00 an. Da die Käufer ein Affektionsinteresse an der in Hamburg bekannten Marke und dem Namen haben, waren sie bereit, den genannten Kaufpreis zu zahlen.

3.8 Kommanditanteil von 66,66 % an der HNRE1

Die Gesellschaft veräußert im Rahmen des Kauf- und Abtretungsvertrages zudem einen Kommanditanteil über EUR 200,00, entsprechend 66,66 % des insgesamt EUR 300,00 betragenden Kommanditkapitals, an HNRE1 an die NORDCAPITAL GmbH.

Die im Handelsregister von HNRE1 eingetragene Haftsumme der Kommanditisten beträgt insgesamt EUR 30,00 und das Festkapital EUR 300,00. Hieran ist die Gesellschaft als Kommanditistin mit einer Kommanditeinlage in Höhe von EUR 200,00 und einer eingetragenen Haftsumme von EUR 20,00 beteiligt.

Im Kauf- und Abtretungsvertrag wurde für diesen Kommanditanteil ein Kaufpreis in Höhe von EUR 200,00 vereinbart.

Den verbleibenden Kommanditanteil über EUR 100,00 entsprechend 33,33 % des insgesamt EUR 300,00 betragenden Kommanditkapitals an HNRE1 hält die HNZ, die im Rahmen des Kauf- und Abtretungsvertrages ebenfalls an die NORDCAPITAL GmbH veräußert wird (siehe Abschnitt 3.3).

3.9 Kommanditanteil von 0,05 % an der HNSO

Ferner veräußert die Gesellschaft, im Rahmen des Kauf- und Abtretungsvertrages einen Kommanditanteil an der HNSO an NORDCAPITAL GmbH.

Die im Handelsregister von HNSO eingetragene Haftsumme der Kommanditisten beträgt insgesamt EUR 2.018.150,00. Das Festkapital von HNSO beträgt EUR 20.181.500,00. Hieran ist die Gesellschaft als Kommanditistin mit einer Kommanditeinlage in Höhe von EUR 10.000,00 und einer eingetragenen Haftsumme von EUR 1.000,00 beteiligt. Allerdings hat die HNSO in der Vergangenheit nur Verluste erwirtschaftet, die die Einlagen der Kommanditisten aufgezehrt haben, so dass die Beteiligung der Gesellschaft an HNSO faktisch wertlos ist.

Als Kaufpreis erhält die Gesellschaft unter dem Kauf- und Abtretungsvertrag mithin einen Betrag in Höhe von EUR 100,00.

4. Selbständige Garantieverprechen der Verkäufer

Die Gesellschaft und die SBW AG geben unter dem Kauf- und Abtretungsvertrag marktübliche Garantien als selbständige Garantieverprechen ab.

Insoweit ist folgendes zu berücksichtigen:

Sowohl der Garantiekatalog als auch die Bestimmungen zu den Rechtsfolgen etwaiger Garantieverletzungen beruhen auf einem von den Beratern der Gesellschaft vorgelegten Vertragsentwurf. Diese haben sich dabei an marktüblichen Standards für solche Bestimmungen orientiert.

Die Verkäufer haben sich bei dem Entwurf der entsprechenden Bestimmungen davon leiten lassen, dass den Käufern aufgrund ihrer langjährigen Stellung als für die Gesellschaft im Rahmen der Fondsverwaltung tätige Geschäftsbesorger und aufgrund einer den Käufern ermöglichten Due Diligence Prüfung der wirtschaftlichen, finanziellen und rechtlichen Verhältnisse der verkauften Vermögensgegenstände diese weitestgehend bekannt waren und sind. Die Rechtsfolgebestimmung enthält daher auch in Ziffer 7.1 des Kauf- und Abtretungsvertrages einen ausdrücklichen Verweis auf die Due Diligence Prüfung der Käufer und in Ziffer 8.2 des Kauf- und Abtretungsvertrages einen Haftungsausschluss für Umstände, die den Käufern bei Abschluss des Kauf- und Abtretungsvertrages bekannt waren. Auch konnte vor diesem Hintergrund auf einen umfassenden Katalog von Garantien zu den operativen Verhältnissen verzichtet und es bei einigen wenigen grundsätzlichen Garantien belassen werden.

Der Garantiekatalog (Ziffer 7.3 des Kauf- und Abtretungsvertrages) enthält Garantien der Verkäufer insbesondere zu folgenden Umständen:

- Garantien betreffend die wirksame Gründung und den rechtlichen Bestand der Gesellschaften, deren Beteiligungen die Gesellschaft veräußert und insbesondere auch über die freie Verfügbarkeit über diese Beteiligungen;
- Garantien für die Ordnungsmäßigkeit der den Käufern übergebenen Jahresabschlüsse 2018 der verkauften Beteiligungen HNF, HNZ, TGH sowie weiterer Beteiligungsgesellschaften;
- Garantien im Hinblick auf die rechtliche Berechtigung der Verkäufer an den weiteren veräußerten Rechtspositionen;
- Garantien im Hinblick auf gerichtliche und behördliche Verfahren;
- Garantien im Hinblick auf Arbeitnehmer;
- Garantien im Hinblick auf Versicherungen;
- Garantien im Hinblick auf die Einhaltung von Rechtsvorschriften.

Bei Verletzung dieser Garantien sind die Gesellschaft und die SBW AG zur Naturalrestitution oder zu Schadensersatz verpflichtet. Ansprüche der Käufer sind jedoch ausgeschlossen, wenn den Käufern im Rahmen der erfolgten Due Diligence Prüfung die für einen Anspruch relevanten Tatsachen oder Umstände bekannt waren oder wegen grober Fahrlässigkeit

unerkannt geblieben sind. Es ist ein Haftungshöchstbetrag vereinbart, der sich auf 10 % des jeweiligen Einzelkaufpreises des jeweiligen Geschäftsanteiles oder Kaufgegenstandes bezieht.

Alle Ansprüche der Käufer aus dem Kauf- und Abtretungsvertrag verjähren mit Ablauf von 18 Monaten ab dem Vollzugstag, sofern im Kauf- und Abtretungsvertrag nichts anderes geregelt ist.

5. Gesonderte Freistellung für Rechtsstreitigkeiten

In Ziffer 13 des Kauf- und Abtretungsvertrages haben die Parteien vereinbart, dass die Gesellschaft verpflichtet ist, die Käufer, oder nach deren Wahl die verkauften Gesellschaften und deren Tochtergesellschaften, von Ansprüchen Dritter aus Rechtsstreitigkeiten, die bis zum Vollzugstag gegenüber den verkauften Gesellschaften und deren Tochtergesellschaften anhängig gemacht worden sind, freizustellen.

Zu diesem Zweck werden die Parteien zum Vollzugstag gemeinsam feststellen, ob es solche Rechtsstreitigkeiten gibt und welchen Streitwert diese gegebenenfalls haben. Dazu werden die Käufer HNC alle bis zum Vollzugstag bei Gericht eingereichten Schriftsätze und gerichtlichen Verfügungen, die in den Relevanten Rechtsstreitigkeiten ergangen sind offenlegen. Wenn und soweit die Summe der Streitwerte dieser Rechtsstreitigkeiten einen Freibetrag in Höhe von EUR 500.000,00 übersteigt, ist HNC auf Anfordern der Käufer verpflichtet, den Käufern Sicherheiten mindestens im Wert der Hälfte des den Freibetrag übersteigenden Betrages zu stellen. Die Käufer sind verpflichtet, HNC die Sicherheiten auf Anforderung von HNC freizugeben, wenn und soweit sich diese Rechtsstreitigkeiten erledigt haben oder HNC eine etwa bestehende Freistellungsverpflichtung erfüllt hat.

Für solche Rechtsstreitigkeiten ist die Haftung der Gesellschaft auf den an die Gesellschaft zu zahlenden Gesamtkaufpreis beschränkt. Die achtzehnmonatige Verjährungsfrist gilt jedoch auch hier.

6. Haftung für Steuern

Der Kauf- und Abtretungsvertrag enthält des Weiteren in seiner Ziffer 14 eine marktübliche Steuerfreistellungsklausel, nach der Steuern der verkauften Gesellschaften für den Zeitraum endend mit dem 31. Dezember 2019 wirtschaftlich der Verkäuferseite und für den Zeitraum nach dem 31. Dezember 2019 wirtschaftlich der Käuferseite zur Last fallen. Entsprechendes gilt umgekehrt für Steuererstattungen. Dieses gilt unabhängig davon, wann die jeweiligen Steuern bzw. Steuererstattungen festgesetzt werden.

Die Verkäufer verpflichten sich also jeweils, die Käufer oder die verkauften Gesellschaften oder deren Tochtergesellschaften von demjenigen Teil aller noch nicht entrichteten Steuern etc., welche gegen die jeweilige Gesellschaft festgesetzt werden oder festgesetzt worden sind und den Zeitraum bis zum 31. Dezember 2019 betreffen, freizustellen.

Die Freistellung erfolgt quotaal je Beteiligungshöhe der Gesellschaft an der zur Nachzahlung verpflichteten Gesellschaft.

Für die Vergangenheitszeiträume haben die Verkäufer weitgehende Mitwirkungsrechte in Bezug auf die Steuerverfahren vereinbart (Betriebsprüfungen und streitige Verfahren infolge der Einlegung von Rechtsmitteln).

Ansprüche aufgrund dieser Steuerfreistellungsklausel verjähren mit Ablauf von 6 (sechs) Monaten nach Eintritt der formellen und materiellen Bestandskraft der jeweiligen Steuerbescheide.

Außerdem finden sich in Ziffer 15 des Kauf- und Abtretungsvertrages spezifische Regelungen betreffend etwaige auf die Verkäufe anfallende Umsatzsteuer (vgl. dazu auch die Ausführungen in nachstehendem Abschnitt 7.a).

7. Weitere Verpflichtungen der Parteien zur Abstimmung und Zusammenarbeit

Die Parteien des Kauf- und Abtretungsvertrages haben sich indessen Ziffer 12.2 wechselseitig verpflichtet, bis zum 31. Dezember 2024 keinerlei Reorganisationsmaßnahmen, gesellschaftsrechtliche Umstrukturierungen oder sonstige Maßnahmen vorzunehmen und dafür Sorge zu tragen, dass mit ihnen im Sinne von § 15 AktG verbundene Unternehmen dieses ebenfalls nicht tun, die dazu führen könnten, dass ein Grunderwerbsteuertatbestand verwirklicht wird, dessentwegen eine Gesellschaft, an der die Verkäufer bzw. die Käufer unmittelbar oder mittelbar beteiligt sind, zur Zahlung von Grunderwerbsteuern verpflichtet ist, oder ein verbundenes Unternehmen für etwa entstehende Grunderwerbsteuern haftet.

Nach Ablauf des 31. Dezember 2024 sind die Käufer berechtigt, die vorstehende Frist durch schriftliche Erklärung unter Wahrung einer Frist von drei Monaten um jeweils ein Jahr, längstens jedoch bis zum 31. Dezember 2028 gegen Zahlung eines Betrages in Höhe von jeweils EUR 200.000,00 an HNC, zu verlängern. Dieser Betrag reduziert sich auf EUR 100.000,00 ab dem Jahr, das dem Jahr folgt, in dem die Aktien von HNC nicht mehr an einer Börse gehandelt werden.

Für den Fall, dass die Verkäufer eine Umstrukturierungsmaßnahme beabsichtigen, sind die Käufer auf Verlangen eines oder mehrerer Verkäufer verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass die Fondsgesellschaften auf Kosten der Verkäufer bei dem jeweils zuständigen Finanzamt einen Antrag auf Erteilung einer verbindlichen Auskunft mit dem Ziel der Feststellung stellen, dass die beabsichtigte Umstrukturierungsmaßnahme keinerlei Grunderwerbsteuern auslöst. Wenn und sobald sämtliche zuständigen Finanzämter bestätigt haben, dass die Umstrukturierungsmaßnahme insoweit unbedenklich ist, sind die Verkäufer berechtigt, die Umstrukturierungsmaßnahme umzusetzen. Für den Fall, dass eine Partei eine der vorgenannten Verpflichtungen verletzt, ist sie verpflichtet, der anderen Partei, bzw. auf ihre Anforderung das mit ihr im Sinne von § 15 AktG verbundene Unternehmen bzw. die Gesellschaft, die zur Zahlung von Grunderwerbsteuer verpflichtet ist, von diesen Ansprüchen freizuhalten und von damit zusammenhängenden Kosten, Aufwendungen und Schäden freizustellen.

8. Wohlverhaltenspflichten, sonstige allgemeine Bestimmungen

Zuletzt enthält der Kauf- und Abtretungsvertrag unternehmenskaufvertragstypische Wohlverhaltenspflichten. Eine Besonderheit ist Ziffer 12.1. Darin haben sich die Parteien verpflichtet, keine Aussagen in Bezug auf Vollständigkeit, Richtigkeit und/oder Fehlerhaftigkeit von Verkaufsprospekten der in Anlage 12.1 des Kauf- und Abtretungsvertrages aufgeführten Fonds der HNC ohne die vorherige schriftliche Zustimmung der jeweils anderen Parteien zu machen.

Ferner enthält der Kauf- und Abtretungsvertrag unternehmenskaufvertragstypische sonstige allgemeine Bestimmungen.

9. Rücktritt vom Kauf- und Abtretungsvertrag

Ein Rücktritt vom Kauf- und Abtretungsvertrag ist nur in den im Kauf- und Abtretungsvertrag ausdrücklich geregelten Fällen möglich. Alle darüberhinausgehenden Rücktrittsrechte oder sonstige Rückabwicklungen sind, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen. Die Verkäufer und die Käufer können jeweils nur gemeinsam von diesem Vertrag zurücktreten.

Die Verkäufer und die Käufer sind jeweils zum Rücktritt vom Kauf- und Abtretungsvertrag berechtigt, wenn (i) dieser Vertrag nicht bis zum 31. Oktober 2020 wirksam geworden ist oder wenn (ii) Vollzugshandlungen nicht erfolgen und auf diese nicht gemeinsam verzichtet wurde.

Rücktrittsrechte können nur innerhalb von drei Monaten nach Eintritt des zur Ausübung berechtigenden Umstandes ausgeübt werden.

Für den Fall des Rücktritts werden die Parteien von ihren Verpflichtungen aus und im Zusammenhang mit dem Kauf- und Abtretungsvertrag frei.

10. Wirksamkeit und Vollzug des Kauf- und Abtretungsvertrages

Die Kaufpreise sind am Vollzugstag zur Zahlung fällig. Der Vollzug des Kauf- und Abtretungsvertrages erfolgt, wenn der Kauf- und Abtretungsvertrag wirksam geworden ist. Dies ist (erst) der Fall, wenn die Hauptversammlung der Gesellschaft dem Abschluss dieses Kauf- und Abtretungsvertrages mit der erforderlichen Mehrheit zugestimmt hat und eine Frist von einem Monat beginnend mit dem Tage des Hauptversammlungsbeschlusses verstrichen ist, ohne dass ein Aktionär innerhalb dieser Frist Klage gegen die Wirksamkeit des Zustimmungsbeschlusses erhoben hat. Wurde eine solche Klage erhoben, tritt an die Stelle der Monatsfrist das Ende der Rechtshängigkeit der Klage.

Zum Vollzug des Kauf- und Abtretungsvertrages haben die Parteien Zug-um-Zug die folgenden Handlungen vorzunehmen.

- Die Käufer haben den Gesamtkaufpreis an die Verkäufer zu bezahlen.
- Die Gesellschaft und NCX schließen den Kauf- und Lizenzvertrag über die Marken- und Namensrechte, wie er in der Bezugsurkunde erwähnt wird.
- Die Parteien des Kauf- und Abtretungsvertrages fassen Gesellschafterbeschlüsse zur Bestellung einer neuen Geschäftsführung nach

Wahl der Käufer und zur Abberufung der bisherigen Geschäftsführer in den verkauften Gesellschaften, jeweils nach Maßgabe der dem Kauf- und Abtretungsvertrag als Anlage beigefügten Entwürfen.

- Die Parteien des Kauf- und Abtretungsvertrages zeichnen die zur Übertragung der Geschäftsanteile an HNRE1 und HNSO erforderlichen Handelsregisteranmeldungen.
- Die Gesellschaft und die NCX unterzeichnen die Abtretungsanzeige für den Geschäftsbesorgungsvertrag Barmbek gemäß dem Kauf- und Abtretungsvertrag als Anlage beigefügten Entwurf.
- Die NCX gewährt der Gesellschaft den Besserungsschein Barmbek nach Maßgabe des dem Kauf- und Abtretungsvertrag als Anlage beigefügten Entwurfs.

Unverzüglich nach Vornahme der letzten Vollzugshandlung haben die Parteien ein Vollzugsprotokoll zu unterzeichnen, mit dem sie einander bestätigen, dass

- a) der Kauf- und Abtretungsvertrag wirksam geworden ist,
- b) alle Vollzugshandlungen erfüllt wurden oder auf sie ordnungsgemäß verzichtet wurde,
- c) die Abtretungen der Geschäftsanteile und der weiteren Kaufgegenstände unbedingt und wirksam geworden ist, und
- d) der Vollzug stattgefunden hat.

11. Wirtschaftlicher Übergang der verkauften Vermögensgegenstände

Der Verkauf der Beteiligungen unter dem Kauf- und Abtretungsvertrag erfolgt jeweils mit allen damit verbundenen Ansprüchen und sonstigen Rechten, einschließlich des Gewinnbezugsrechts auf alle bis zum Vollzugstag nicht ausgeschütteten Gewinne.

In Bezug auf die Geschäftsbesorgungsverträge "Laufende Verwaltung" ist im Kauf- und Abtretungsvertrag vereinbart, dass die Gesellschaft und NCX sich im Innenverhältnis mit wirtschaftlicher Wirkung zum 1. Januar 2020 so stellen, als sei der jeweilige Verwaltungsvertrag im Wege der Vertragsübernahme schon zu diesem Zeitpunkt von NCX übertragen worden.

Die Darlehensrestforderungen der Gesellschaft und von der SBW AG gegen HNF wurden per 31. Dezember 2019 bewertet.

12. Beteiligung der SBW AG an der Transaktion

Die SBW AG hat im Rahmen des Kauf- und Abtretungsvertrages ihre 36 %-ige Beteiligung an HNF ebenfalls an NCX verkauft, indem sie die Geschäftsanteile im Nominalwert von EUR 250,00 (Ifd. Nr. 2 der Gesellschafterliste von HNF) und EUR 8.750,00 (Ifd. Nr. 4 der Gesellschafterliste von HNF) des insgesamt EUR 25.000,00 betragenden Stammkapitals von HNF an NCX veräußert hat.

Für diesen Verkauf soll die SBW AG einen Kaufpreis in Höhe von EUR 3.229.465,00 erhalten. Darin enthalten ist ein Vorabgewinn in Höhe von EUR 64.800,00.

Die SBW AG hat ferner im Rahmen des Kauf- und Abtretungsvertrages eine ihr von der NORDCAPITAL GmbH eingeräumte Option auf Übertragung eines Geschäftsanteils im Nominalwert von EUR 3.750,00 (Ifd. Nr. 5 der Gesellschafterliste) (15 %-ige Beteiligung) des insgesamt EUR 25.000,00 betragenden Stammkapitals der HNF gegen eine Einmalzahlung durch die NORDCAPITAL GmbH aufgegeben.

Die von den Käufern an die SBW AG zu erbringende Einmalzahlung beträgt EUR 1.245.375,00. Darin enthalten ist ein Vorabgewinn von EUR 15.000,00 für die bis zum 31. Dezember 2019 aufgelaufenen Gewinne. Sowohl für die Bewertung der Geschäftsanteile der SBW AG an der HNF als auch für die Bewertung des Optionsrechtes wurde die gleiche Bewertungsgrundlage verwendet wie für die Bewertung des 49 %-igen Anteils der Gesellschaft an der HNF.

Die SBW AG hat der HNF aufgrund des Darlehensvertrages vom 8. Dezember 2009 ein Darlehen in Höhe von ursprünglich EUR 500.000,00 gewährt. Zum 31. Dezember 2019 betrug die Darlehensrestforderung unter Berücksichtigung zwischenzeitlicher Tilgungen und aufgelaufener Zinsen noch EUR 110.704,82. Diese Forderung gegen HNF hat die SBW AG im Rahmen des Kauf- und Abtretungsvertrages an NCX verkauft und abgetreten. Die SBW AG soll dafür einen Kaufpreis in Höhe von EUR 110.704,82 erhalten.

Im Übrigen gilt für die Fälligkeit des Kaufpreises, den die SBW AG vereinnahmen wird, entsprechendes wie für die Gesellschaft.

13. Aufhebung der Gesellschaftervereinbarung der HNF

Die Gesellschaft, die SBW AG, die NORDCAPITAL GmbH und NCX werden außerdem zum Vollzugstag eine zwischen ihnen bestehende Gesellschaftervereinbarung im Hinblick auf ihre Beteiligung an HNF aufheben.

14. Zusammenfassende Übersicht der einzelnen Kaufpreise und die Modalitäten der Kaufpreiszahlung

Die Gesellschaft wird aus dem Kauf- und Abtretungsvertrag einen Gesamtkaufpreis in Höhe von

EUR 9.166.823,25

erhalten.

Der Gesamtkaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:

- EUR 4.395.660,00 für den Geschäftsanteil an der HNF;
- EUR 61.000,00 für den Geschäftsanteil an der HNZ;
- EUR 93.500,00 für die Geschäftsanteile an der TGH;
- EUR 3.000.000,00 für die Übertragung der Vergütungsansprüche aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag Barmbek zzgl. Besserungsschein;

- EUR 500.000,00 für die Marken- und Namensrechte an „Hesse Newman“;
- EUR 1.010.000,00 für die Übertragung von Verwaltungsverträge;
- EUR 200,00 für den Kommanditanteil an HNRE1;
- EUR 100,00 für den Kommanditanteil an HNSO;
- EUR 106.363,25 für die Abtretung des Rückzahlungsanspruches aus dem Darlehen gegenüber HNF.

Weder der Gesamtpreis noch dessen Bestandteile unterliegen vertraglichen Anpassungsregelungen. Es handelt sich somit um Festkaufpreise.

Wenn die Hauptversammlung der Gesellschaft dem Abschluss des Kauf- und Abtretungsvertrages zustimmt und danach ein Monat verstrichen ist, ohne dass Klage gegen die Wirksamkeit des Zustimmungsbeschlusses erhoben wurde, wird der Kauf- und Abtretungsvertrag wirksam. Wurde eine solche Klage erhoben, tritt an die Stelle der Monatsfrist das Ende der Rechtshängigkeit der Klage. Der Vollzugstag ist dann zehn Bankarbeitstage nach dem Wirksamwerden des Vertrages. An diesem Tag wird der Kaufpreis fällig. Die Käufer haften als Gesamtschuldner. Ab diesem Tag wäre der Kaufpreis mit acht Basispunkten über dem gesetzlichen Zinssatz zu verzinsen.

Der aufgrund des Kauf- und Abtretungsvertrages von den Käufern an beide Verkäufer insgesamt zu zahlende Kaufpreis beläuft sich auf EUR 13.752.368,07.

IV. Steuerliche Aspekte der Transaktion

Die nachfolgenden Ausführungen gelten für die steuerliche Beurteilung der Transaktion aus Sicht der Gesellschaft.

1. Umsatzsteuerliche Aspekte

Alle Parteien des Kauf- und Abtretungsvertrages sind Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuergesetzes. Durch die Übertragung des gesamten Fondsverwaltungsgeschäftes inklusive aller dazugehörigen Beteiligungen handelt es sich um eine sogenannte Geschäftsveräußerung im Ganzen, die umsatzsteuerfrei ist.

Um dem Risiko vorzubeugen, dass die Finanzverwaltung im Rahmen einer späteren Prüfung dennoch zu einem abweichenden Ergebnis gelangt, haben die Parteien des Kauf- und Abtretungsvertrages bereits im Vorwege im Kauf- und Abtretungsvertrag vereinbart, dass sie für diesen Fall gegenseitig die entsprechenden Dokumente ausfertigen und die daraus resultierenden gegenseitigen Verpflichtungen ausgleichen.

Ebenso haben sich die Parteien des Kauf- und Abtretungsvertrages vertraglich verpflichtet, soweit die Veräußerungen von der Umsatzsteuer befreit sind, nicht zur Umsatzsteuer zu optieren.

2. Grunderwerbsteuerliche Aspekte

Grundsätzlich handelt es sich bei der vorliegenden Transaktion um einen grunderwerbsteuerlich relevanten Vorgang im Sinne des Grunderwerbsteuergesetzes. Dieses sieht insbesondere für die Fälle eine Grunderwerbsteuerpflicht vor, in denen Anteile an Gesellschaften übertragen werden, in denen Grundstücke oder Gebäude enthalten sind. Dies ist hier der Fall. Dabei spielt es keine Rolle, ob die zu übertragenden Anteile direkt oder indirekt gehalten werden.

Eine Ausnahme besteht insoweit, wenn nicht mehr als 95 % der Anteile einer Gesellschaft übertragen werden. Die Einhaltung der 95 % Grenze wird dabei jeweils von der obersten bis zur untersten Beteiligungsebene durchgerechnet und darf auf keiner dieser Ebenen überschritten werden. Dies wird bei der vorliegenden Transaktion dadurch gewährleistet, dass die Gesellschaft lediglich 85 % der Anteile an der TGH überträgt.

Umgekehrt führt dies dazu, dass die Gesellschaft die verbleibenden 15 % der Anteile an der TGH bis auf Weiteres behalten muss. Würden die Gesellschaft diese zu einem späteren Zeitpunkt, beispielsweise in drei Jahren, ebenfalls auf die Käufer übertragen, würde dies Grunderwerbsteuer auslösen, da das Grunderwerbsteuergesetz lange Haltefristen (in der Regel zehn Jahre) für die verbleibenden Anteile fordert. Erst nach Ablauf dieser Fristen kann eine gefahrlose Restübertragung erfolgen.

Dadurch, dass die Gesellschaft weiterhin zu 15 % am Kapital der TGH beteiligt bleibt, hat sie im Übrigen indirekt auch eine teilweise Kontroll- und Steuerungsmöglichkeit in Bezug auf grunderwerbsteuerliche Aspekte.

Der Vorstand der Gesellschaft hat sich seine Einschätzung der grunderwerbsteuerlichen Folgen durch seine steuerlichen Berater bestätigen lassen.

3. Ertragsteuerliche Aspekte

Die Gesellschaft ist unbeschränkt körperschafts- und gewerbsteuerpflichtig. Dies führt dazu, dass sämtliche Erträge aus dem Verkauf der Körperschafts- und Gewerbesteuer unterworfen werden.

Als Ertrag im steuerlichen Sinn gilt dabei die Differenz zwischen dem (steuerlichen) Buchwert der Vermögenswerte und dem Verkaufserlös.

Aufgrund der unterschiedlichen steuerlichen Behandlung müssen die Vermögenswerte in vier Gruppen eingeteilt werden:

- Verkauf von Beteiligungen;
- Verkauf von Vermögenswerten;
- Verkauf von anderen Finanzinstrumenten;
- Sonstige Verkaufserlöse.

3.1 Verkauf von Beteiligungen

In diese Gruppe fallen insbesondere die Erlöse aus dem Verkauf der HNF. Die Erlöse aus dem Verkauf von Beteiligungen sind nach § 8b Körperschaftssteuergesetz (KStG) grundsätzlich steuerfrei. Es besteht jedoch in Höhe von 5 % eine gesetzliche Betriebsausgabenfiktion, die auch nicht widerlegbar ist. Damit besteht faktisch eine Besteuerung in Höhe von 5 % auf den Verkaufserlös.

Die steuerlichen Buchwerte entsprechen mit Ausnahme der HNZ weitestgehend den handelsrechtlichen Wertansätzen. Diese wiederum entsprechen dem buchmäßigen Stammkapital der Gesellschaften. Bei der HNZ liegt der steuerliche Buchwert über dem Verkaufserlös. Es wird also für Zwecke der steuerlichen Gewinnermittlung bei der HNZ zu einem Veräußerungsverlust kommen. Dieser ist innerhalb der Gewinnermittlung teilweise anrechenbar.

3.2 Verkauf von Vermögenswerten

Hierunter fallen im Wesentlichen die Erlöse aus dem Verkauf der Markenrechte und der Domain "Hesse Newman" bzw. "Hesse Newman Capital" (im Folgenden vereinfachend nur „**Markenrechte**“). Aus steuerlicher Sicht handelt es sich dabei um einen normalen Verkauf von Vermögenswerten, wie er auch sonst üblicherweise im Unternehmen stattfindet.

Die Buchwerte der Markenrechte betragen zum Verkaufszeitpunkt EUR 0,00. Somit ist der volle Verkaufserlös steuerpflichtig.

3.2.1 Verkauf von anderen Finanzinstrumenten

Dies umfasst die weiterveräußerten Darlehen, die von der Gesellschaft gewährt wurden.

Die Veräußerung der Darlehen erfolgt zum Nominalwert der Darlehen; das heißt, dass der Buchwert der Darlehen dem Verkaufspreis entspricht.

Im Ergebnis wird sich aus dem Verkauf der Forderungen daher keine Steuerbelastung ergeben.

3.2.2 Sonstige Verkaufserlöse

Bei dieser Gruppe handelt es sich um alle von den vorhergehenden Gruppen nicht erfassten Transaktionsobjekten, im Wesentlichen also die Erlöse aus dem Verkauf der Verwaltungsverträge sowie die Erlöse im Zusammenhang mit der Immobilie in Barmbek.

Beiden Positionen stehen keine Aufwendungen gegenüber; somit sind die Verkaufserlöse in voller Höhe steuerpflichtig. Dass diese Verkaufserlöse dabei wirtschaftlich betrachtet zukünftige Erlöse der Gesellschaft widerspiegeln, spielt dabei keine Rolle.

3.2.3 Berücksichtigung von Verlustvorträgen / Zeitpunkt der Versteuerung

Für die Verkaufserlöse, die nicht unter § 8b KStG fallen (also die Erlöse aus dem Verkauf von Beteiligungen/HNF) gilt gem. § 8c KStG die Möglichkeit, diese mit Verlustvorträgen zu verrechnen.

Unterstellt, die Hauptversammlung genehmigt den Kauf- und Abtretungsvertrag und dieser wird wie geplant vollzogen werden, so werden die Erträge im Geschäftsjahr 2020 mit Körperschafts- und Gewerbesteuer bzw. Solidaritätszuschlag zu versteuern sein. Die zu diesem Zeitpunkt verfügbaren ertragssteuerlichen Verlustvorträge stehen für eine steuermindernde Verrechnung grundsätzlich zur Verfügung.

Dabei besteht gemäß den steuerlichen Vorschriften die Besonderheit, dass eine uneingeschränkte Verrechnungsmöglichkeit nur für Erträge bis EUR 1 Mio. besteht. Dies bedeutet, dass auf Erträge bis zu dieser Höhe praktisch keine Ertragsteuern anfallen werden. Ertrag im ertragsteuerlichen Sinn ist dabei die Differenz zwischen dem Verkaufspreis und dem steuerlichen Buchwert des Vermögenswertes. Erträge über EUR 1 Mio. sind noch zu 60 % mit Verlustvorträgen verrechenbar. Dies bedeutet somit beispielsweise bei einem fiktiven Steuersatz von 30 % und steuerpflichtigen Erträgen über EUR 2.000.000,00, dass diese in Höhe von EUR 400.000,00 (EUR 2.000.000,00 minus EUR 1.000.000,00 minus EUR 600.000,00) der Ertragsteuer unterliegen. In diesem Fall entstünde eine Steuerbelastung von EUR 120.000,00 (EUR 400.000,00 x 30 %).

Aufgrund von verschiedenen gesellschaftsrechtlichen Transaktionen in der Vergangenheit sowie der Vielzahl von Umstrukturierungsvorgängen in der Sphäre der SBW AG können Unsicherheiten zur Höhe des durch die Gesellschaft nutzbaren Verlustvortrages bestehen. Um gegenüber den Aktionären sichere und belastbare Aussagen zur Steuerbelastung und Dividendenhöhe zu treffen, hat der Vorstand der Gesellschaft daher neben der Verifizierung der Verlustvorträge ebenfalls Untersuchungen vorgenommen, inwieweit stille Reserven im Falle des Untergangs steuerlicher Verlustvorträge hilfsweise als Argumentation gegenüber den Finanzbehörden genutzt werden können.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes ist die Gesellschaft bis einschließlich 31. Dezember 2018 körperschafts- und gewerbesteuerlich veranlagt. Aus den der Gesellschaft vorliegenden Körperschafts- und Gewerbesteuerbescheiden ergibt sich ein Bestand von Verlustvorträgen für die Körperschafts- und Gewerbesteuer in Höhe von jeweils ca. EUR 29 Mio.

V. Zu erwartende Auswirkungen der Transaktion auf die Mitarbeiter der Hesse Newman Capital-Gruppe

Die NORDCAPITAL-Gruppe hat schon bislang das Treuhand- und Fondsmanagements für die Fonds der Hesse Newman Capital-Gruppe übernommen.

Bei der Gesellschaft ist daher neben dem Alleinvorstand derzeit nur ein weiterer Mitarbeiter beschäftigt, der sich insbesondere um die Buchhaltung und Finanzen der Gesellschaft kümmert. Diese Funktion wird auch nach Vollzug des Kauf- und Abtretungsvertrages erforderlich sein. Der Vorstand der Gesellschaft vertritt daher die Auffassung, dass die Transaktion keine Auswirkungen auf die Beschäftigung des Mitarbeiters haben wird.

VI. Zu erwartende Auswirkungen der Transaktion auf die Kunden der Hesse Newman Capital-Gruppe

Die NORDCAPITAL-Gruppe hat schon bislang das Treuhand- und Fondsmanagements für die Fonds der Hesse Newman Capital-Gruppe übernommen.

Mit Vollzug des Kauf- und Abtretungsvertrages wird sich dieser bislang vertragsrechtlich abgebildete Zustand nicht ändern. Die NORDCAPITAL-Gruppe wird das Treuhand- und Fondsmanagement für die Fonds der Hesse Newman Capital-Gruppe dann als Eigentümer bzw. Mehrheitseigentümer der betroffenen Treuhand – und Verwaltungsgesellschaften durchführen. Der Vorstand der Gesellschaft erwartet daher, dass die Transaktion keine direkten Auswirkungen auf das Treuhand- und Verwaltungsgeschäft haben wird.

VII. Finanzielle Auswirkungen der Transaktion auf die Hesse Newman Capital-Gruppe

1. Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft

Als kapitalmarktorientiertes Unternehmen ist die Gesellschaft aufgrund gesetzlicher Vorgaben verpflichtet, einen integrierten und revolvierenden Planungs- und Budgetierungsprozess durchzuführen. Dies ist Teil des Risikomanagementsystems. Der Prozess wird im Rahmen der jährlich durchzuführenden Jahresabschlussprüfung durch den Abschlussprüfer auf Durchführung und Wirksamkeit untersucht und dieser berichtet über die Ergebnisse seiner Prüfung an den Aufsichtsrat. Für die vorliegende Transaktion hat die Gesellschaft zwei Szenarien untersucht:

- Szenario 1: Fortschreibung des bisherigen Status Quo (ohne die Transaktion)
- Szenario 2: Durchführung der Transaktion in 2020 (mit Vollzug des Kauf- und Abtretungsvertrages)

Beide Szenarien basieren dabei grundsätzlich auf einheitlichen Planungsprämissen. Diese sind neben dem Erhalt der Kapitalmarktfähigkeit auch eine konstante Kosten- und Erlösstruktur und insbesondere die weiterhin bestehende Bereitschaft des Hauptaktionärs, die Gesellschaft durch laufende liquiditätssichernde Darlehen zu unterstützen.

Zur besseren Übersichtlichkeit wurden hier nur die wesentlichen Kennzahlen (Umsatzerlöse, Jahresergebnis, Cashflow und Eigenkapital) dargestellt. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen dabei denen des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2019. Ebenso wird unterstellt, dass die Gesellschaft weiterhin die Kapitalmarktfähigkeit behält. Alle Angaben sind in Tausend EUR (TEUR) aufbereitet.

1.1 Szenario 1: Fortschreibung des bisherigen status quo (ohne Transaktion)

	2020	2021	2022	2023	2024
Umsatzerlöse	819	818	818	818	776
Jahresergebnis	-775	-503	-538	-539	-543
Cashflow	-1.182	-479	-507	-516	-520
Eigenkapital	-641	-1.144	-1.682	-2.211	-2.765

Die Erlöse würden voraussichtlich auf dem Niveau von 2019 liegen. Da die Erträge nicht ausreichen würden, die Kosten zu decken, würde die Gesellschaft unter diesem Szenario 1 einen Verlust erwirtschaften. Dieser wäre 2020 noch durch Einmalkosten belastet. Da das Jahresergebnis nahezu voll liquiditätswirksam wäre, ergäbe sich folglich ein negativer Cashflow. Der Cashflow 2020 wäre weiterhin durch den Abbau von Verbindlichkeiten und Rückstellungen für ausstehende Rechnungen aus 2019 belastet.

Zur Vermeidung der bilanziellen und insolvenzrechtlichen Überschuldung wären somit eigenkapitalstützende Maßnahmen wie auch eine Liquiditätszuführung im Umfang von TEUR 500 bis TEUR 600 p.a. ab 2021 erforderlich. Für 2020 würden sich höhere Beträge aufgrund von Einmalbelastungen ergeben. Diese Finanzhilfen und eigenkapitalstützende Maßnahmen sind in den Angaben der Tabelle nicht berücksichtigt worden. Aktuell wird dies ausschließlich durch den Mehrheitsgesellschafter geleistet. Würden diese Maßnahmen zukünftig unterbleiben wäre die Gesellschaft automatisch bilanziell überschuldet und illiquide.

1.2 Szenario 2: Durchführung der Transaktion in 2020 (mit Vollzug des Kauf- und Abtretungsvertrages)

	2020	2021	2022	2023	2024
Umsatzerlöse	112	112	112	112	112
Jahresergebnis	6.636	-597	-579	-580	-586
Cashflow	7.831	-1.980	-576	-577	-583
Eigenkapital	6.770	6.173	5.594	5.014	4.429

Dieses Szenario würde zu einer signifikanten Verbesserung der Vermögensposition führen, da durch die Transaktion entsprechende flüssige Mittel zur Verfügung ständen. Im Gegenzug würde sich das Eigenkapital entsprechend erhöhen. Da dieser Effekt nur einmalig in 2020 aufträte und sich die Kostensituation ansonsten nahezu unverändert zu Szenario 1 darstellen würde, würden sich die flüssigen Mittel in den Folgejahren entsprechend vermindern. Ebenso würde sich das Eigenkapital reduzieren. In dieser Darstellung sind Dividendenzahlungen noch nicht berücksichtigt. Die geplanten Darlehen und Forderungsverzichte im Umfang von rund TEUR 500 für das erste Halbjahr 2020 (bis zur Wirksamkeit der Transaktion) wurden für Zwecke der Darstellung herausgerechnet.

Dieses Szenario würde dazu führen, dass die Gesellschaft nach Vollzug der Transaktion über ausreichende Liquidität verfügen würde, um die Finanzierung der Gesellschaft für die kommenden Jahre sicherzustellen. Aus dieser Liquidität müssten jedoch neben auflebenden Besserungsscheinen der SBW AG auch noch Steuern bezahlt werden, die aus der Transaktion selbst resultieren. Diese Zahlungen sind in der Darstellung im Jahr 2021 berücksichtigt.

Szenario 2 würde dazu führen, dass die Gesellschaft nach Vollzug der Transaktion über ausreichende Liquidität verfügt, um die Finanzierung der Gesellschaft für die kommenden Jahre sicherzustellen.

2. Fortbestand der Minderheitsbeteiligung an der TGH

Nach dem Vollzug der Transaktion würde die Gesellschaft lediglich noch eine Minderheitsbeteiligung an der TGH halten. Diese Minderheitsbeteiligung müsste die Gesellschaft als sog. RETT-Blocker bis mindestens 31. Dezember 2024 aufrechterhalten. RETT-Blocker bedeutet, dass hierdurch, nach den derzeit geltenden gesetzlichen Vorschriften, der Anfall von Grunderwerbsteuer vermieden wird. Bis dahin wären Umstrukturierungsmaßnahmen der Gesellschaft nicht zulässig. Ab dem 1. Januar 2025 könnte die Gesellschaft neu strukturiert werden, jedoch können die Käufer das Verbot der Umstrukturierung einseitig bis spätestens 31. Dezember 2028 verlängern, sofern die Käufer der Gesellschaft einen Betrag von EUR 200.000,00 pro Jahr zahlen würden, wenn Aktien der Gesellschaft weiter an einer Börse gehandelt werden. Sofern die Aktien der Gesellschaft nicht mehr an einer Börse gehandelt würden, würde sich dieser Betrag auf EUR 100.000,00 pro Jahr reduzieren.

Die Kosten für das Fortbestehen der Gesellschaft können durch die Einnahmen aus dem Kauf- und Abtretungsvertrag finanziert werden. Darlehen wie bisher wären nicht mehr erforderlich. Diese Kosten reduzieren das Ausschüttungsvolumen für eine zukünftige Dividende.

VIII. Konsequenzen der Transaktion für die Aktionäre der Gesellschaft

Die Aktionäre der Gesellschaft bleiben auch nach Vollzug des Kauf- und Abtretungsvertrages unverändert an dieser beteiligt, sofern sie ihre Aktien nicht am Markt veräußern.

Der Vorstand der Gesellschaft wird im Einklang mit den aktienrechtlichen Vorschriften darüber entscheiden, ob und wann er der Hauptversammlung der Gesellschaft vorschlägt, einen voraussichtlich entstehenden Bilanzgewinn an die Aktionäre der Gesellschaft auszuschütten. Hierbei wird auch zu berücksichtigen sein, ob das Finanzamt der Einschätzung des Vorstandes der Gesellschaft zu der steuerlichen Bewertung des Kauf- und Abtretungsvertrages folgt. Auch sind die Besserungsscheine der SBW AG aus den Forderungsverzichten auf von der SBW AG gewährte Darlehen zu berücksichtigen, die durch den Vollzug des Kauf- und Abtretungsvertrages wiederaufleben werden (s. dazu in nachfolgendem Abschnitt XI).

IX. Erläuterung des Verfahrens bei der Wertermittlung

Dem Vorstand der Gesellschaft lag zu Beginn der Vertragsverhandlungen die in Abschnitt III. 3.1.1 dieses Berichts näher beschriebene Bewertung der Beteiligung an der HNF zum 31. Dezember 2018 vor.

Während der Vertragsverhandlungen hat der Vorstand der Gesellschaft wie auch in Abschnitt III. 3.1 näher beschrieben mit steuerlichen und rechtlichen Beratern eng zusammengearbeitet. Zudem wurde über eine Wirtschaftsprüfer ein externer Immobilien-Gutachter beauftragt, um insbesondere die Angemessenheit der Bewertungsgrundlage für die HNF zu ermitteln, die sich mittelbar aus dem Wert der jeweiligen Immobilien ableiten und ihren Niederschlag in den Liquidationsvergütungen finden. Dieser externe Gutachter hat jede Fondsimmoblie persönlich in Augenschein genommen und alle relevanten Unterlagen zu den Immobilien (Mietverträge, Grundbuchauszüge, laufende Rechtsstreitigkeiten etc.) geprüft.

Diese Wertgutachten wurden eingeholt, um zu verifizieren, dass der aufgrund des Kauf- und Abtretungsvertrages für die Geschäftsanteile der Gesellschaft an der HNF zu zahlende Kaufpreis angemessen ist. Zudem haben Wirtschaftsprüfer Gutachten zu den sonstigen steuerlichen Auswirkungen des Kauf- und Abtretungsvertrages erstellt, insbesondere zur Frage, ob durch die Transaktion grunderwerbsteuerliche Sachverhalte verwirklicht werden.

Der Vorstand der Gesellschaft hat auch eine Stellungnahme zur Ermittlung des beizulegenden Wertes für die Marken „Hesse Newman“ und „Hesse Newman Capital“ eingeholt. Auch hat der Vorstand der Gesellschaft eine Stellungnahme zur Ermittlung des beizulegenden Wertes für die Verwaltungsverträge eingeholt.

Aus beiden Stellungnahmen lässt sich ableiten, dass die jeweiligen Kaufpreise über den Werten dieser Stellungnahmen liegen.

X. Fortsetzung des am 22. Februar 2019 gekündigten Unterdienstleistungsvertrages mit der NORDCAPITAL-Gruppe

Um die laufende Betreuung der Hesse Newman-Fonds ab dem 1. Januar 2020 sicherzustellen und um den Abschluss und die Umsetzung des vorliegenden Kauf- und Abtretungsvertrages nicht zu gefährden, haben die NORDCAPITAL-Gruppe und die Gesellschaft sich auf eine Fortführung zu den ursprünglichen vereinbarten Bedingungen verständigt.

Jedoch hat sich die Gesellschaft bei dieser wieder auflebenden Vereinbarung das Recht einräumen lassen, mit einer auf drei Monate verkürzten Frist diese am 30. September 2020 mit Wirkung zum 31. Dezember 2020 kündigen zu können, wenn die Hauptversammlung der Gesellschaft dem Abschluss dieses Kauf- und Abtretungsvertrages nicht zustimmen sollten. Dann hätte die Gesellschaft die Option, ab dem 1. Januar 2021 einen neuen und ggf. günstigeren Dienstleister zu beauftragen.

XI. Finanzierung durch den Hauptaktionär

Schließlich und vor allem ist zu beachten, dass bisher die Finanzierung der Gesellschaft durch die Gewährung von Darlehen durch die SBW AG erfolgte.

Weder die Gesellschaft selbst, noch eine ihrer Tochtergesellschaften verfügen über die notwendige Kapitaldienstfähigkeit.

Die SBW AG hat die Gesellschaft in den letzten Jahren mit diversen Darlehen (bei teilweise gleichzeitigen Forderungsverzichten gegen Besserungsscheine) unterstützt. Es ist davon auszugehen, dass die SBW AG nicht bereit ist, die Gesellschaft dauerhaft über Darlehen mit Forderungsverzichten und Gewährung von Besserungsscheinen zu finanzieren.

XII. Begründung der Empfehlungen des Vorstands zur Transaktion und der Beschlussempfehlung zu Tagesordnungspunkt 1

Wie in Abschnitt II. erläutert, ist es der Gesellschaft in den vergangenen Jahren nicht gelungen, ein profitables Geschäftsmodell zu entwickeln.

Die schon 2014 vertraglich vereinbarte Erhöhung der weiterzuleitenden Vergütungsanteile ab dem 1. Januar 2020 hätte zu einer weiteren Verringerung der Einnahmen der Gesellschaft geführt. Sowohl der Vorstand der Gesellschaft als auch die SBW AG haben daher nach Lösungen gesucht, um die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft zu verbessern. Die Bemühungen des Großaktionärs, seine Aktien an Investoren zu veräußern, scheiterten jedoch unter anderem daran, dass etwaige Erwerber aufgrund der Börsennotierung der Gesellschaft ein Pflichtangebot nach dem Wertpapiererwerbs- und übernahmegesetz (WpÜG) hätten abgeben müssen.

Unabhängig davon scheiterten Gespräche der Gesellschaft mit potentiellen Erwerbern oder Investoren aber auch an der starken Vertragsposition der NORDCAPITAL-Gruppe. Eine Beendigung des mit der NORDCAPITAL-Gruppe bestehenden Dienstleistungsvertrages betreffend des Treuhand- und Fondsmanagements für die Fonds der Hesse Newman Capital-Gruppe hätte eine hohe Schadensersatzzahlung nach sich gezogen, die kein Interessent zu leisten bereit war. Die Schadensersatzzahlung beträgt das Dreifache der jährlichen Vergütungen, die die Gesellschaften der Hesse Newman Capital Gruppe von den Fonds vereinnahmen.

Aus Sicht des Vorstands der Gesellschaft sind keine anderen möglichen und geeigneten alternativen Interessenten für eine Investition in die Gesellschaft oder den Erwerb von Vermögensgegenständen der Gesellschaft ersichtlich. Die NORDCAPITAL-Gruppe ist hingegen aufgrund des bestehenden Dienstleistungsvertrags betreffend das Treuhand- und

Fondsmanagement für die Fonds der Hesse Newman Capital-Gruppe aus Sicht des Vorstands der Gesellschaft der folgerichtige Erwerber. Aufgrund des Dienstleistungsvertrages kennt die NORDCAPITAL-Gruppe das operative Geschäft der Gesellschaft bestens. Mit der nun unter dem Kauf- und Abtretungsvertrag gewählten Transaktionsstruktur bleibt das Treuhand- und Fondsmanagement für die Fonds der Hesse Newman Capital-Gruppe in bewährten Händen. Nicht zu vergessen ist, dass die am 22. Februar 2019 ausgesprochene Kündigung des Dienstleistungsvertrages streitbefangen war und im Zuge der Verhandlungen des Kauf- und Abtretungsvertrags diese Unsicherheit beseitigt werden konnte.

Der Vorstand der Gesellschaft ist der Auffassung, dass die mit dem Kauf- und Abtretungsvertrag vereinbarte Transaktion im Interesse der Gesellschaft ist. Die Transaktion gibt der Gesellschaft die Möglichkeit, sich einerseits aus dem Korsett des bestehenden Dienstleistungsvertrags mit der NORDCAPITAL-Gruppe und andererseits von drohenden weiteren Verlusten zu befreien. Der Vorstand der Gesellschaft ist ferner der Auffassung, dass der unter dem Kauf- und Abtretungsvertrag vereinbarte Kaufpreis für die veräußerten Vermögensgegenstände im Interesse der Gesellschaft ist.

Aufgrund des strategischen Interesses der NORDCAPITAL-Gruppe im Immobilienbereich, konnte die Gesellschaft einen Kaufpreis verhandeln, der über den bisherigen Wertannahmen der Gesellschaft für einzelne Vermögensgegenstände liegt:

- Die Beteiligung an der HNF wurde für die Zwecke des Konzernabschlusses der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 zeitnah mit rund TEUR 2.700 neu bewertet. In dem knapp einem Jahr später beurkundeten Kauf- und Abtretungsvertrag konnte nunmehr ein Kaufpreis von ca. TEUR 4.300. erzielt werden, was einem Aufschlag von 60 % entspricht.
- Die TGH wird im Jahresabschluss der Gesellschaft zum Nominalkapital bewertet. Insofern ist der Verkauf zu einem Preis in Höhe des doppelten Nominalkapitals unter Berücksichtigung, dass die Gesellschaft über keinen eigenen operativen Geschäftsbetrieb und nicht über weitere Vermögensgegenstände verfügt, aus Sicht des Vorstandes der Gesellschaft angemessen. Gleiches gilt auch für den Verkauf der Anteile an der HNZ.
- Der Fonds HNSO hat sich aus Sicht der Gesellschaft nicht zufriedenstellend entwickelt. Die Schifffahrtskrise seit 2008 hat hier tiefe Spuren hinterlassen und die Anleger werden voraussichtlich große Teile Ihrer Einlage verlieren. Daher ist der Preis von EUR 100,00 eine reine Stellgröße. Mit dem Verkauf zu einer Quote von 1 % realisiert die Gesellschaft hier einen wohl voraussichtlich unausweichlichen Verlust.
- Bei dem Fonds HNRE1 sind die Anleger als Genussrechteinhaber am Erfolg der Gesellschaft beteiligt. Die Beteiligung der Gesellschaft und der HNZ an dem Fonds (neben der Komplementärin mit Einlage als alleinige Kommanditisten) dient hier lediglich formalen Zwecken. Die Anteile werden

zum Nominalpreis verkauft, was aus Sicht des Vorstandes der Gesellschaft interessengerecht ist.

- Die Darlehensforderung der Gesellschaft gegen die HNF wird zum Nominalbetrag verkauft, zuzüglich der bis zum 31. Dezember 2019 aufgelaufenen Zinsen. Die HNFM verfügt derzeit nicht über die Liquidität zur Begleichung der Darlehensverbindlichkeit. Der Kaufpreis ist daher aus Sicht des Vorstandes der Gesellschaft im Interesse der Gesellschaft.
- Für die Übertragung der Verwaltungsverträge erhält die Gesellschaft eine Gegenleistung, welche mit EUR 1.010.000,00 nahezu dem Zehnfachen der jährlichen Marge unter diesen Verträgen entspricht, welche seit dem 1. Januar 2020 rund EUR 106.000,00 beträgt. Dies ist aus Sicht des Vorstandes der Gesellschaft insbesondere deshalb positiv, weil die durchschnittliche Restlaufzeit der Immobilien-Fonds, auf welche sich die Verwaltungsverträge beziehen, am 1. Januar 2020 noch rund 52 Monate betrug (durchschnittliche Laufzeiten bis April 2025). Die Gesellschaft erhält mithin als Gegenleistung unter dem Kauf- und Abtretungsvertrag einen höheren Betrag als sie ihn unter den Verwaltungsverträgen selbst erhalten hätte.
- Die Übertragung des Geschäftsbesorgungsvertrages Barmbek zu einem festen Kaufpreis von EUR 3.000.000,00 zuzüglich eines Besserungsscheines ist nach Auffassung des Vorstands der Gesellschaft ebenfalls ein gutes Geschäft für die Gesellschaft. Die zukünftigen Einnahmen bei der Veräußerung der Immobilie sind naturgemäß schwer abzuschätzen und unterliegen Marktschwankungen. Der Vorstand der Gesellschaft vertritt die Auffassung, dass der bei der Berechnung der Gegenleistung zugrunde gelegte Wert für die Immobilie Barmbek angemessen die derzeitige Marktlage für die Immobilie abbildet. Die Gesellschaft erhält mithin die Möglichkeit, einen Erlös auf der Grundlage eines hohen Marktwertes zu erzielen und unterliegt nicht dem Risiko, dass Immobilienpreise – und damit auch ein etwaiger Liquidationserlös der Gesellschaft – niedriger als der erzielte Kaufpreis ist. Der Besserungsschein trägt zudem dem Interesse der Gesellschaft Rechnung, an einer etwaigen höheren Verwertung der Immobilie angemessen zu partizipieren.
- Die Marken- und Namensrechte haben aufgrund der Einstellung des Neugeschäfts für die Gesellschaft derzeit keinen monetären Wert. Die NORDCAPITAL-Gruppe hat hingegen aufgrund der starken Bindung an den Standort Hamburg und die mit dem Namen "Hesse Newman Capital" ein Interesse daran, diese Bezeichnung fortführen zu dürfen. Der hierfür verhandelte Betrag in Höhe von EUR 500.000,00 übersteigt nach Auffassung des Vorstandes der Gesellschaft erheblich den Wert, welchen die Marken- und Namensrechte für die Gesellschaft derzeit haben.

Aus Sicht des Vorstandes der Gesellschaft ist der zur Abstimmung vorgelegte Kauf- und Abtretungsvertrag daher eine angemessene und attraktive Option für die Gesellschaft, die es ermöglicht, die Verluste der Gesellschaft einzudämmen und Ertragschancen zu einem marktgünstigen Zeitpunkt zu realisieren.

XIII. Absichten und Planungen für die Gesellschaft nach Vollzug der Transaktion

Mit Vollzug des Kauf- und Abtretungsvertrages wird die Gesellschaft aufgrund der Kaufpreiszahlung zusätzliche Liquidität in Höhe von insgesamt EUR 9.166.823,25 erhalten.

Der Vorstand der Gesellschaft wird im Einklang mit den aktienrechtlichen Vorschriften darüber entscheiden, ob und wann er der Hauptversammlung der Gesellschaft vorschlägt, einen Teil des voraussichtlich entstehenden Bilanzgewinn an die Aktionäre der Gesellschaft auszuschütten. Hierbei wird auch zu berücksichtigen sein, ob das Finanzamt der Einschätzung des Vorstandes der Gesellschaft zu der steuerlichen Bewertung des Kauf- und Abtretungsvertrages folgt.

Nicht betroffen von der Transaktion sind etwaige Ansprüche von Anlegern der Hesse Newman Fonds aus Prospekthaftung, diese verbleiben gemäß den Vereinbarungen des Kauf- und Abtretungsvertrages weiterhin bei der Gesellschaft. Derzeit (Stand: 28. April 2020) sind vier Klagen von Fondsanlegern rechtshängig. Die Gesamtsumme der geltend gemachten Ansprüche beläuft sich per 30. April 2020 auf ca. TEUR 76. Weitere Schadensersatzklagen in Höhe von TEUR 290 wurden angedroht (Stand 28. April 2020). Bisher hat die Gesellschaft noch keine Prospekthaftungsklage verloren.

Die Gesellschaft wird nach Vollzug der Transaktion gemäß den Vereinbarungen des Kauf- und Abtretungsvertrages bis mindestens zum 31. Dezember 2024 fortbestehen und die Minderheitsbeteiligung an der TGH halten.

Die Gesellschaft wird nach Vollzug der Transaktion weiterhin im regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse notiert sein.

Hamburg, im April 2020

Jens Burgemeister

Vorstand der Hesse Newman Capital AG