

**Gemeinsamer Verschmelzungsbericht  
gemäß § 8 UmwG**

der

**Aareal Estate AG,**  
Paulinenstraße 15, 65189 Wiesbaden,  
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Wiesbaden unter HRB 12806,  
– nachfolgend auch die "**Übertragende Gesellschaft**" genannt –

und der

**Aareal Bank AG,**  
Paulinenstraße 15, 65189 Wiesbaden,  
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Wiesbaden unter HRB 13184,  
– nachfolgend auch die "**Übernehmende Gesellschaft**" genannt –

zur Verschmelzung im Wege der Aufnahme  
der Aareal Estate AG als übertragende Gesellschaft  
auf die Aareal Bank AG als übernehmende Gesellschaft

Die Vorstände der Aareal Estate AG und der Aareal Bank AG beabsichtigen einen Verschmelzungsvertrag zwischen der Aareal Estate AG als übertragendem Rechtsträger mit der Aareal Bank AG als übernehmendem Rechtsträger durch Aufnahme der Aareal Estate AG in die Aareal Bank AG nach Zustimmung der Hauptversammlungen der Aareal Bank AG und der Aareal Estate AG abzuschließen und notariell beurkunden zu lassen ("**Verschmelzungsvertrag**"). Es ist vorgesehen, dass die außerordentliche Hauptversammlung der Aareal Estate AG am 7. Mai 2024 und die Hauptversammlung der Aareal Bank AG am 3. Mai 2024 jeweils über die Zustimmung zu dem finalen Vertragsentwurf beschließen. Die Vorstände der Aareal Estate AG und der Aareal Bank AG haben beim Landgericht Frankfurt am Main einen Antrag auf Bestellung eines gemeinsamen Verschmelzungsprüfers gemäß § 10 Abs. 1 des Umwandlungsgesetzes ("**UmwG**") gestellt. Das Landgericht Frankfurt am Main hat mit Beschluss vom 4. März 2024 die IVA Valuation & Advisory AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, zum gemeinsamen Verschmelzungsprüfer bestellt.

Zur Unterrichtung der jeweiligen Aktionäre und zur Vorbereitung der Beschlussfassungen beider Hauptversammlungen erstatten die Vorstände der Aareal Estate AG und der Aareal Bank AG den folgenden gemeinsamen Verschmelzungsbericht nach § 8 UmwG.

- (1) Die Kernaufgaben der Aareal Estate AG bestehen in der nationalen und internationalen Bestandsaufnahme, strategischen Beratung, Steuerung sowie Vermarktungskoordination von Immobilien, die von der Aareal Bank AG im Wege eines Rettungserwerbs erworben und gehalten werden. Die Aareal Estate AG übernimmt bisher vor allem die Betreuung der rettungserworbenen Immobilien und die Sicherstellung der operativen Betriebsfähigkeit, steuert und koordiniert aber auch diverse Umbau- und Entwicklungsprojekte. Die bislang von der Aareal Estate AG erbrachten Tätigkeiten sollen fortan direkt aus der Aareal Bank AG heraus erbracht werden. Hierdurch können durch die bisherige Leistungserbringung der Aareal Estate AG resultierende regulatorische Anforderungen (u.a. Auslagerungscontrolling) und weitere organisatorische Aufwände reduziert und das vorhandene Wissen der Mitarbeiter der Aareal Estate AG mit den Kompetenzen der Aareal Bank AG gebündelt werden. Durch die nach der Verschmelzung angedachte aufgabenübergreifende Bearbeitung von bisher durch die Aareal Estate AG betreuten Sachverhalten kann das Immobilienrisiko der Aareal Bank AG künftig effizienter und unmittelbarer gesteuert werden. Schließlich führt die Verschlankeung des Beteiligungsbestandes der Aareal Bank AG zur Reduzierung von Aufwänden in der Überwachung und Steuerung des Beteiligungsbestandes und setzt damit Ressourcen für andere Projekte frei.
- (2) Die Verschmelzung soll in der Weise vollzogen werden, dass die Aareal Estate AG ihr Vermögen als Ganzes mit allen Rechten und Pflichten – und vor allem unter Ausschluss einer Liquidation – auf die Aareal Bank AG überträgt. Die Übertragung erfolgt im Innenverhältnis mit Wirkung zum Beginn des Geschäftsjahres und auf der Grundlage des Jahresabschlusses der Aareal Estate AG zum 31. Dezember 2023 als Schlussbilanz.

(3) Der Entwurf des Verschmelzungsvertrages enthält folgende wesentliche Bestimmungen, die wie folgt im Einzelnen erläutert werden:

a) Vertragsparteien

Zu Beginn des Verschmelzungsvertrages werden die an der Verschmelzung beteiligten Gesellschaften unter Angabe ihrer vollständigen Firma und ihres Sitzes näher bezeichnet (§ 5 Abs. 1 Nr. 1 UmwG).

b) Vermögensübertragung

Durch die Verschmelzung im Wege der Aufnahme überträgt die Aareal Estate AG ihr Vermögen als Ganzes mit allen Rechten und Pflichten gemäß § 2 Nr. 1, 60 ff. UmwG auf die Aareal Bank AG. Die Aareal Estate AG wird ohne Abwicklung aufgelöst, ihr Gesellschaftsvermögen geht im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf die Aareal Bank AG über. Mit dem Wirksamwerden der Verschmelzung erlischt die Aareal Estate AG.

c) Schlussbilanz; Verschmelzungstichtag; Buchwertfortführung

Die Übertragung des Vermögens erfolgt auf der Grundlage der mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers versehenen Bilanz der Aareal Estate AG zum 31. Dezember 2023. Diese wird der Verschmelzung als sogenannte Schlussbilanz im Sinne von § 17 Abs. 2 UmwG zugrunde gelegt. Die Schlussbilanz ist nach den Maßstäben eines Jahresabschlusses mit allen gesetzlichen Bestandteilen aufgestellt worden. Sie ist mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft versehen.

Als Verschmelzungstichtag ist der 1. Januar 2024, 0:00 Uhr, vorgesehen. Von diesem Zeitpunkt an gelten alle Handlungen, Maßnahmen und Geschäfte der Aareal Estate AG als für Rechnung der Aareal Bank AG vorgenommen. Die Wirkungen der Verschmelzung werden im Innenverhältnis, das heißt im Verhältnis zwischen der Aareal Bank AG und der Aareal Estate AG, daher auf den Ablauf des 31. Dezember 2023 zurückbezogen. Das bedeutet, dass alle Geschäftsvorfälle der Aareal Estate AG, die in der Zeit zwischen dem 1. Januar 2024 und der Eintragung der Verschmelzung in das Handelsregister des Sitzes der Aareal Bank AG (das heißt, dem Wirksamwerden der Verschmelzung) vorgenommen werden, im Jahresabschluss der Aareal Bank AG zum 31. Dezember 2024 berücksichtigt werden.

Die Aareal Bank AG wird handelsrechtlich die in der Schlussbilanz der Aareal Estate AG angesetzten Werte der übergehenden Aktiva und Passiva übernehmen und fortführen (Buchwertfortführung). Soweit gesetzlich zulässig, wird die Aareal Estate AG

bzw. die Aareal Bank AG als deren Rechtsnachfolgerin bei dem zuständigen Finanzamt einen Antrag auf Ansatz der übergehenden Wirtschaftsgüter in der gemäß § 11 Abs. 1 des Umwandlungssteuergesetzes ("**UmwStG**") aufzustellenden steuerlichen Schlussbilanz der Aareal Estate AG mit den steuerlichen Buchwerten (§ 11 Abs. 2 UmwStG) mit dem Ziel stellen, insoweit die steuerliche Buchwertfortführung zu ermöglichen.

d) Gegenleistung

Eine Gegenleistung für die Vermögensübertragung wird nicht gewährt.

e) Besondere Rechte und Vorteile

Nach § 5 Abs. 1 Nr. 7 UmwG muss der Verschmelzungsvertrag diejenigen Rechte, die der übernehmende Rechtsträger einzelnen Anteilsinhabern sowie den Inhabern sogenannter Sonderrechte (z.B. Inhaber von stimmrechtslosen Aktien, Vorzugsaktien, Mehrstimmrechtsaktien, Schuldverschreibungen oder Genussrechten) gewährt, bzw. die im Hinblick auf diese Personen vorgesehenen Maßnahmen enthalten. Bei den beteiligten Rechtsträgern bestehen solche besonderen Rechte im Sinne des § 5 Abs. 1 Nr. 7 UmwG nicht.

Darüber hinaus sind im Verschmelzungsvertrag nach § 5 Abs. 1 Nr. 8 UmwG diejenigen besonderen Vorteile anzugeben, die den dort genannten Personen (insbesondere Vorständen, Aufsichtsräten, Abschlussprüfern oder Verschmelzungsprüfern) gewährt werden. Bei den beteiligten Rechtsträgern werden keine solche besonderen Vorteile im Sinne von § 5 Abs. 1 Nr. 8 UmwG gewährt.

f) Folgen der Verschmelzung für die Arbeitnehmer und ihre Vertretungen

Gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 9 UmwG sind die Folgen der Verschmelzung für die Arbeitnehmer und ihre Vertretungen sowie die insoweit vorgesehenen Maßnahmen im Verschmelzungsvertrag darzustellen. Gemäß § 5 Abs. 3 UmwG ist der Verschmelzungsvertrag spätestens einen Monat vor dem Tage der Versammlung der Anteilseigner jedes beteiligten Rechtsträgers, die gemäß § 13 Abs. 1 UmwG über die Zustimmung zum Verschmelzungsvertrag beschließen soll, dem zuständigen Betriebsrat dieses Rechtsträgers zuzuleiten. Die entspr. Angaben im Verschmelzungsvertrag werden nachfolgend unter (4) näher erläutert.

g) Folgen der Verschmelzung für den Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag

Der zwischen der Westdeutsche Immobilien Servicing AG mit Sitz in Mainz, Geschäftsanschrift: Kantstraße 1, 55122 Mainz, eingetragen im Handelsregister des

Amtsgerichts Mainz unter HRB 40640, als herrschendem Unternehmen und der Aareal Estate AG als beherrschtem Unternehmen bestehende Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag vom 18. Februar 2020 erlischt mit Wirksamwerden der Verschmelzung.

h) Wirksamwerden des Verschmelzungsvertrages bzw. der Verschmelzung

Eine Zustimmung der Aktionäre zum Entwurf des Verschmelzungsvertrages hat zur Folge, dass der anschließend von den Vorständen der Aareal Bank AG und der Aareal Estate AG geschlossene Verschmelzungsvertrag mit der Entwurfsfassung übereinstimmen muss. Inhaltliche Änderungen, die über redaktionelle Anpassungen hinausgehen, sind ausgeschlossen. Die entsprechenden Beschlüsse sollen in der ordentlichen Hauptversammlung der Aareal Bank AG am 3. Mai 2024 und der außerordentlichen Hauptversammlung der Aareal Estate AG am 7. Mai 2024 gefasst werden.

Die Verschmelzung wird wirksam mit Eintragung der Verschmelzung in das Handelsregister des Sitzes der Aareal Bank AG als übernehmendem Rechtsträger (§ 20 UmwG).

i) Kosten

Der Verschmelzungsvertrag bedarf gemäß § 6 UmwG der notariellen Beurkundung. Die hierdurch entstehenden Kosten bilden einen Teil der (technischen) Kosten der Verschmelzung. Der Verschmelzungsvertrag sieht vor, dass die Kosten, die durch diesen Vertrag und seine Durchführung entstehen, die Aareal Bank AG trägt, und zwar auch dann, wenn die Verschmelzung wider Erwarten nicht wirksam werden sollte.

j) Sonstiges

Die Schlussbestimmungen des Verschmelzungsvertrages enthalten die in der Vertragspraxis übliche sogenannte salvatorische Klausel, wonach unwirksame oder undurchführbare Bestimmungen des Verschmelzungsvertrages seine Wirksamkeit im Übrigen nicht beeinflussen sollen und an ihrer Stelle Regelungen gelten sollen, die den (wirtschaftlichen) Zielen der Parteien möglichst nahekommen.

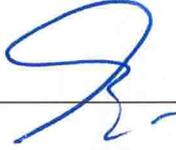
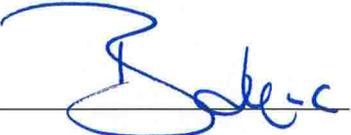
(4) Für die Arbeitnehmer der Aareal Estate AG und der Aareal Bank AG ergeben sich durch die Verschmelzung folgende Konsequenzen:

- a) Die Aareal Bank AG übernimmt sämtliche Arbeitnehmer der Aareal Estate AG. Alle Arbeitnehmer der Aareal Estate AG werden zu den bei der Aareal Estate AG geltenden Konditionen bei der Aareal Bank AG weiterbeschäftigt, soweit keine

kollektivrechtlichen Regelungen der Aareal Bank AG für die übergehenden Arbeitnehmer gelten. Für die Arbeitnehmer der Aareal Estate AG gelten bei der Aareal Estate AG zurückgelegte Dienstzeiten als bei Aareal Bank AG erbrachte Dienstzeiten.

- b) Die Rechtsposition der Arbeitnehmer der Aareal Bank AG wird durch die Verschmelzung nicht berührt.
  - c) Die im Betrieb der Übertragenden Gesellschaft geltenden Betriebsvereinbarung gelten nicht – auch nicht individualrechtlich – fort. Auf die im Wege der Gesamtrechtsnachfolge übergehenden Arbeitnehmer finden die Regelungen aus den Betriebsvereinbarungen der Übernehmenden Gesellschaft Anwendung.
  - d) Hinsichtlich der Arbeitnehmervertretungen gilt Folgendes:
    - Mit der Verschmelzung endet die Zuständigkeit des Betriebsrats der Aareal Estate AG für die übergehenden Arbeitnehmer. Mit Eingliederung ist der Betriebsrat der Aareal Bank AG für die übergegangenen Arbeitnehmer zuständig.
    - Entsprechendes gilt für die bei der Aareal Bank AG bestehende Schwerbehindertenvertretung sowie den Sprecherausschuss (sofern Arbeitnehmer leitende Angestellte sind).
- (5) Bei der Übernehmenden Gesellschaft besteht ein Aufsichtsrat, der sich nach den Bestimmungen einer Mitbestimmungsvereinbarung zusammensetzt, die nach dem Gesetz über die Mitbestimmung der Arbeitnehmer in grenzüberschreitend verschmolzenen Gesellschaften am 18. Februar 2010 abgeschlossen wurde. Dieser bleibt unverändert bestehen. Auch nach Wirksamwerden der Verschmelzung beschäftigt die Übernehmende Gesellschaft nicht mehr als 2.000 Arbeitnehmer, so dass eine Änderung der Zusammensetzung des Aufsichtsrates unterbleibt. Nach dem Übergang ihrer Arbeitsverhältnisse sind die Arbeitnehmer der Übertragenden Gesellschaft bei den nächsten Wahlen zum Aufsichtsrat der Übernehmenden Gesellschaft aktiv und passiv wahlberechtigt.

Wiesbaden, den 15. März 2024

<b>Aareal Estate AG</b>		<b>Aareal Bank AG</b>	
			
Dominik Dürschlag	Marcus Adler	Jochen Klösges	Nina Babic
Vorstand	Vorstand	Vorstand	Vorstand