

Gemeinsamer Bericht des Vorstands der PATRIZIA Immobilien AG und der Geschäftsführung der PATRIZIA Acquisition Holding Beta GmbH gemäß § 293a AktG über einen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zwischen der PATRIZIA Immobilien AG und der PATRIZIA Acquisition Holding Beta GmbH

Die PATRIZIA Immobilien AG und die PATRIZIA Acquisition Holding Beta GmbH, eine unmittelbare 100 %ige Tochtergesellschaft der PATRIZIA Immobilien AG, beabsichtigen, einen schriftlichen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag abzuschließen. Der Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag wird der ordentlichen Hauptversammlung der PATRIZIA Immobilien AG am 20. Juni 2018 gemäß § 293 AktG zur Zustimmung vorgelegt. Nach Erteilung der Zustimmung der Hauptversammlung der PATRIZIA Immobilien AG wird der Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag der Gesellschafterversammlung der PATRIZIA Acquisition Holding Beta GmbH zur Zustimmung vorgelegt werden. Zur Unterrichtung der Aktionäre der PATRIZIA Immobilien AG und zur Vorbereitung ihrer Beschlussfassung erstatten der Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG und die Geschäftsführung der PATRIZIA Acquisition Holding Beta GmbH gemäß § 293 a AktG nachfolgenden gemeinsamen Bericht über den Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag:

I. Abschluss des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags

Die PATRIZIA Immobilien AG beabsichtigt als Organträger, mit der PATRIZIA Acquisition Holding Beta GmbH (nachfolgend auch „**Organgesellschaft**“ genannt) den im Entwurf vorliegenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag (nachfolgend auch der „**Vertrag**“ genannt) abzuschließen.

Der Vertrag bedarf nach § 293 AktG zu seiner Wirksamkeit der Zustimmung der Hauptversammlung der PATRIZIA Immobilien AG sowie der Gesellschafterversammlung der PATRIZIA Acquisition Holding Beta GmbH; die jeweilige Zustimmung kann auch als Einwilligung (§ 183 BGB) auf Grundlage des vorliegenden Vertragsentwurfs erteilt werden. Änderungen des im Entwurf vorgelegten Vertragsinhalts würden erneut eine Zustimmungspflicht der Hauptversammlung auslösen.

Der Zustimmungsbeschluss der Hauptversammlung der PATRIZIA Immobilien AG bedarf einer Mehrheit, die mindestens drei Viertel des bei der Beschlussfassung vertretenen stimmberechtigten Grundkapitals umfasst.

Sobald die Zustimmung der Hauptversammlung der PATRIZIA Immobilien AG und der Gesellschafterversammlung der PATRIZIA Acquisition Holding Beta GmbH vorliegt, wird der Vertrag abgeschlossen werden.

Der Vertrag wird nach § 294 Abs. 2 AktG erst mit Eintragung im Handelsregister am Sitz der PATRIZIA Acquisition Holding Beta GmbH wirksam.

II. Parteien des Vertrags

Parteien des Vertrags sind die PATRIZIA Immobilien AG als Organträger und die PATRIZIA Acquisition Holding Beta GmbH als Organgesellschaft.

Die PATRIZIA Acquisition Holding Beta GmbH mit Sitz in Augsburg wurde mit notarieller Urkunde vom 24. April 2018 mit einem Stammkapital in Höhe von EUR 25.000 gegründet und war bei Unterzeichnung dieses Berichts noch nicht in das Handelsregister eingetragen.

Die PATRIZIA Immobilien AG ist alleinige Gesellschafterin der PATRIZIA Acquisition Holding Beta GmbH, sie hält deren gesamtes Stammkapital. Satzungsmäßiger Gegenstand der PATRIZIA Acquisition Holding Beta GmbH ist der Erwerb, das Halten und Verwalten und der Verkauf von Immobilien sowie deren Entwicklung, Bebauung und Verwertung, auch im Wege der Vermietung und Verpachtung. Nicht zum Unternehmensgegenstand gehören Tätigkeiten, für die eine Erlaubnis nach § 34 c der Gewerbeordnung erforderlich ist. Daneben gehören zum Gegenstand des Unternehmens das Eingehen, Halten und die Veräußerung von Beteiligungen an Unternehmen sowie die Verwaltung eigenen Vermögens. Bei der PATRIZIA Acquisition Holding Beta GmbH handelt es sich um eine Vorratsgesellschaft, die bislang keine wirtschaftliche Betätigung aufgenommen hat. Die PATRIZIA Acquisition Holding Beta GmbH wurde gegründet, damit bei zukünftigen Akquisitionen von Unternehmen, Beteiligungen an Unternehmen oder Unternehmensteilen, Immobilien oder Immobilienportfolios bereits eine in den PATRIZIA Konzern steuerlich integrierte Erwerbsgesellschaft zur Verfügung steht.

III. Wesentlicher Inhalt des Vertrags

Der abzuschließende Vertrag hat folgenden wesentlichen Inhalt:

1. Die Organgesellschaft unterstellt die Leitung ihres Unternehmens der PATRIZIA Immobilien AG, die berechtigt ist, der Geschäftsführung der Organgesellschaft hinsichtlich der Leitung des Unternehmens Weisungen zu erteilen.

Diese Regelung ist notwendiger Bestandteil eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags. Gemäß § 308 Absatz 1 Satz 2 AktG können auch für die Organgesellschaft nachteilige Weisungen erteilt werden, sofern diese Weisungen den Belangen der PATRIZIA Immobilien AG und/oder des PATRIZIA Konzerns dienen.

Das Weisungsrecht der PATRIZIA Immobilien AG erstreckt sich jedoch nicht auf die Änderung, Aufrechterhaltung oder Beendigung des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags selbst.

2. Die Organgesellschaft verpflichtet sich, ihren ganzen Gewinn an die PATRIZIA Immobilien AG abzuführen. Abzuführen ist in entsprechender Anwendung von § 301 AktG in seiner jeweils geltenden Fassung der ohne die Gewinnabführung entstehende Jahresüberschuss, vermindert um einen etwaigen Verlustvortrag aus dem Vorjahr sowie um den nach § 268 Abs. 8 HGB ausschüttungsgesperrten Betrag. Die Gewinnabführung darf den in entsprechender Anwendung in § 301 AktG in seiner jeweils gültigen Fassung genannten Betrag nicht überschreiten.
3. Die Organgesellschaft darf mit Zustimmung der PATRIZIA Immobilien AG Beträge aus dem Jahresüberschuss in andere Gewinnrücklagen (§ 272 Abs. 3 HGB) einstellen, sofern dies handelsrechtlich zulässig und bei vernünftiger kaufmännischer Beurteilung wirtschaftlich begründet ist. Während der Dauer des Vertrages gebildete andere Gewinnrücklagen sind auf Verlangen der PATRIZIA Immobilien AG aufzulösen und zum Ausgleich eines Jahresfehlbetrages zu verwenden oder als Gewinn abzuführen.
4. Die Abführung von Beträgen aus der Auflösung sonstiger Rücklagen - auch soweit sie während der Vertragsdauer gebildet wurden - oder ihre Heranziehung zum Ausgleich eines Jahresfehlbetrages ist ausgeschlossen; gleiches gilt für einen zu Beginn der Vertragsdauer etwa vorhandenen Gewinnvortrag.

Hierbei handelt es sich um übliche Regelungen im Rahmen eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags.

5. Für die Verlustübernahme gelten die Vorschriften des § 302 AktG in ihrer jeweils gültigen Fassung entsprechend.

Die Verpflichtung zur Verlustübernahme ist eine zwingende Folge des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags. Voraussetzung für die ertragsteuerliche Organschaft aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags mit einer Organgesellschaft ist, dass der Gewinnabführungsvertrag einen ausdrücklichen Verweis auf die Vorschriften des § 302 AktG zur Verlustübernahmeverpflichtung „in ihrer jeweils gültigen Fassung“ enthält. Über diesen dynamischen Verweis kommen künftige gesetzgeberische Änderungen von § 302 AktG automatisch und ohne weitere Vertragsanpassung auf den Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zwischen der PATRIZIA Immobilien AG und der Organgesellschaft zur Anwendung. Wird der Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag aus wichtigem Grund gekündigt, ist die PATRIZIA Immobilien AG nur zum Ausgleich der anteiligen Verluste der Organgesellschaft bis zum Ende der Vertragslaufzeit verpflichtet.

6. Der PATRIZIA Immobilien AG steht ein umfassendes Informationsrecht gegenüber ihrer Organgesellschaft zu. Die PATRIZIA Immobilien AG kann von der Geschäftsführung der Organgesellschaft jederzeit Auskünfte über die rechtlichen, geschäftlichen und verwaltungsmäßigen Angelegenheiten der Organgesellschaft verlangen und Einsicht in deren Bücher und Schriften nehmen. Die Organgesellschaft hat gegenüber der PATRIZIA Immobilien AG eine laufende Berichtspflicht, insbesondere über wesentliche Geschäftsvorfälle.
7. Der Vertrag steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Hauptversammlung der PATRIZIA Immobilien AG und der Zustimmung der Gesellschafterversammlung der Organgesellschaft. Er wird erst mit der Eintragung in das Handelsregister am Sitz der Organgesellschaft wirksam, und gilt – mit Ausnahme der Regelungen zur Beherrschung – rückwirkend ab Beginn des Geschäftsjahres bzw. Rumpfgeschäftsjahres der Organgesellschaft, in dem die Eintragung in das Handelsregister erfolgt.
8. Der Vertrag ist mit Rückwirkung geschlossen, um die Vorteile der steuerlichen Organschaft bereits für das Geschäftsjahr 2018 nutzen zu können. Das Geschäftsjahr der PATRIZIA Acquisition Holding Beta GmbH entspricht dem Kalenderjahr. Der Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag würde damit erstmalig auf das Rumpfgeschäftsjahr der Organgesellschaft ab Gründung im April 2018 Anwendung finden können.
9. Der Vertrag wird für eine feste Laufzeit von fünf Zeitjahren ab Beginn des Geschäftsjahres bzw. Rumpfgeschäftsjahres der Organgesellschaft abgeschlossen, in dem die Eintragung dieses Vertrags in das Handelsregister der Organgesellschaft erfolgt. Sofern das Ende dieser festen Laufzeit nicht auf das Ende eines Geschäftsjahres der Organgesellschaft fällt, verlängert sich die Laufzeit bis zum Ende des dann laufenden Geschäftsjahres. Der Vertrag kann von jeder Partei unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten schriftlich gekündigt werden, erstmals jedoch zum Ende desjenigen Geschäftsjahres der Organgesellschaft, das frühestens mit Ablauf von fünf Zeitjahren seit der Geltung dieses Vertrags endet. Die Laufzeit des Vertrags ist so gewählt, dass die derzeitigen steuerrechtlichen Anforderungen an eine Körperschaftsteuerliche Organschaft erfüllt sind.
10. Der Vertrag kann ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist aus wichtigem Grund schriftlich gekündigt werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn die PATRIZIA Immobilien AG nicht mehr mittelbar oder unmittelbar mehrheitlich an der Organgesellschaft beteiligt ist, die Organbeteiligung veräußert oder einbringt sowie im Fall der Verschmelzung, Spaltung oder Liquidation einer Partei. Als wichtiger Grund gelten auch die in R 60 Abs. 6 KStR 2004 genannten wichtigen Gründe.

11. Der Vertrag sieht vor, dass bei Hinzutreten weiterer Gesellschafter in der Organgesellschaft § 307 AktG entsprechend anzuwenden ist. Gemäß dieser Vorschrift endet ein Beherrschungs- oder Gewinnabführungsvertrag, sofern die Gesellschaft im Zeitpunkt der Beschlussfassung ihrer Hauptversammlung über diesen Vertrag keinen außenstehenden Aktionär hat, spätestens zum Ende des Geschäftsjahres, in dem ein außenstehender Aktionär beteiligt wird. Durch einstimmigen Beschluss der Gesellschafter kann jedoch die Fortsetzung des Vertrags beschlossen werden. In diesem Fall wird die vereinbarte Laufzeit des Vertrags nicht unterbrochen.
12. Bei der Auslegung des Vertrags sind die jeweiligen steuerlichen Vorschriften der Organgesellschaft in dem Sinne zu berücksichtigen, dass eine wirksame steuerliche Organgesellschaft gewünscht ist.
13. Da die PATRIZIA Immobilien AG alleinige Gesellschafterin der Organgesellschaft ist, sind Regelungen über Ausgleich und Abfindung für außenstehende Gesellschafter im Vertrag nicht erforderlich. Eine Bewertung der beteiligten Unternehmen zur Ermittlung eines angemessenen Ausgleichs und einer angemessenen Abfindung war daher nicht vorzunehmen. Aus demselben Grund ist auch eine Prüfung des Vertrags durch einen Vertragsprüfer gemäß § 293b AktG und die Erstellung eines Prüfungsberichts gemäß § 293e AktG nicht erforderlich.

IV. Gründe für den Abschluss des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags

Der PATRIZIA Konzern verfügt über eine Holdingstruktur, innerhalb der die operativen bzw. die die Objekthaltung und -verwaltung betreffenden Tätigkeiten überwiegend von rechtlich selbstständigen Tochter- oder Enkelgesellschaften der PATRIZIA Immobilien AG ausgeübt werden. In Umsetzung dieser Holding-Struktur soll durch Abschluss des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags auch die Organgesellschaft organisatorisch in die Konzernorganisation eingegliedert werden.

Der Abschluss und die Durchführung des Vertrags führen dazu, dass eine einheitliche Leitung der Organgesellschaft durch die PATRIZIA Immobilien AG und deren Integration in den PATRIZIA Konzern gewährleistet wird. Die PATRIZIA Immobilien AG ist durch Abschluss des Vertrags in der Lage, unmittelbar Einfluss auf die Leitung der Organgesellschaft zu nehmen und auf diese Weise ein auf das Konzerninteresse abgestimmtes Agieren der Organgesellschaft sicherzustellen. Dadurch wird die konzernrechtliche Bindung der beiden Vertragsparteien gefestigt und die Steuerungsfunktion der PATRIZIA Immobilien AG als Konzernmuttergesellschaft gestärkt.

Aufgrund des Vertrags werden daneben Gewinne und Verluste der Organgesellschaft der PATRIZIA Immobilien AG handels- und steuerrechtlich zugerechnet, da der Abschluss des Vertrags zur Begründung einer steuerlichen Organgeschaft mit der Organgesellschaft führt. Mit der steuerlichen Organgeschaft können positive und negative Ergebnisse der dem Organkreis angehörenden Gesellschaften zeitgleich verrechnet werden. Dies kann zu einer entsprechenden Steuerersparnis innerhalb des PATRIZIA Konzerns führen. Um für das gesamte Rumpfgeschäftsjahr der Organgesellschaft eine steuerliche Organgeschaft zwischen der PATRIZIA Immobilien AG und der Organgesellschaft zu erreichen, ist es erforderlich, dass der Vertrag bis zum 31. Dezember 2018 im Handelsregister der Organgesellschaft eingetragen und damit wirksam wird.

Für die Organgesellschaft ist der Abschluss des Vertrags insofern vorteilhaft, als die PATRIZIA Immobilien AG einen während der Vertragslaufzeit entstehenden Verlust der Organgesellschaft auszugleichen hat.

Abgesehen von etwaigen von der PATRIZIA Immobilien AG zu übernehmenden Verlusten der Organgesellschaft ergeben sich für die Aktionäre der PATRIZIA Immobilien AG aus dem Abschluss des Vertrags zwischen der PATRIZIA Immobilien AG und der Organgesellschaft keine besonderen Folgen, insbesondere weil es keines Ausgleichs und keiner Abfindung für außenstehende Aktionäre bedarf (§§ 304, 305 AktG).

Aus Sicht des Vorstands der PATRIZIA Immobilien AG und der Geschäftsführung der PATRIZIA Acquisition Holding Beta GmbH ist der Abschluss des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags insbesondere aufgrund der sich hieraus ergebenden steuerlichen Optimierungschancen als für die beteiligten Gesellschaften vorteilhaft einzustufen.

Augsburg, im Mai 2018

Der Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG



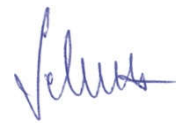
Wolfgang Egger
CEO



Karim Bohn
CFO



Anne Kavanagh
CIO



Klaus Schmitt
COO

Die Geschäftsführung der PATRIZIA Acquisition Holding Beta GmbH i.Gr.



Karim Bohn



Klaus Schmitt