

**Gemeinsamer Bericht des Vorstands der PATRIZIA AG
und der Geschäftsführung der PATRIZIA Acquisition Holding epsilon GmbH
gemäß § 293a AktG über einen Gewinnabführungsvertrag zwischen der
PATRIZIA AG und der PATRIZIA Acquisition Holding epsilon GmbH**

Die PATRIZIA AG und die PATRIZIA Acquisition Holding epsilon GmbH, eine unmittelbare 100%-ige Tochtergesellschaft der PATRIZIA AG, beabsichtigen, einen schriftlichen Gewinnabführungsvertrag abzuschließen. Der Gewinnabführungsvertrag wird der ordentlichen Hauptversammlung der PATRIZIA AG am 14. Oktober 2021 gemäß § 293 AktG zur Zustimmung vorgelegt. Nach Erteilung der Zustimmung der Hauptversammlung der PATRIZIA AG wird der Gewinnabführungsvertrag der Gesellschafterversammlung der PATRIZIA Acquisition Holding epsilon GmbH zur Zustimmung vorgelegt werden. Zur Unterrichtung der Aktionäre der PATRIZIA AG und zur Vorbereitung ihrer Beschlussfassung erstatten der Vorstand der PATRIZIA AG und die Geschäftsführung der PATRIZIA Acquisition Holding epsilon GmbH gemäß § 293a AktG nachfolgenden gemeinsamen Bericht über den Gewinnabführungsvertrag:

I. Abschluss des Gewinnabführungsvertrages

Die PATRIZIA AG beabsichtigt, mit der PATRIZIA Acquisition Holding epsilon GmbH (nachfolgend auch „**Organgesellschaft**“ genannt) den im Entwurf vorliegenden Gewinnabführungsvertrag (nachfolgend auch der „**Vertrag**“ genannt) abzuschließen.

Der Vertrag bedarf nach § 293 AktG zu seiner Wirksamkeit der Zustimmung der Hauptversammlung der PATRIZIA AG sowie der Gesellschafterversammlung der PATRIZIA Acquisition Holding epsilon 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 AG bedarf einer Mehrheit, die mindestens drei Viertel des bei der Beschlussfassung vertretenen stimmberechtigten Grundkapitals umfasst.

Sobald die Zustimmung der Hauptversammlung der PATRIZIA AG und der Gesellschafterversammlung der PATRIZIA Acquisition Holding epsilon 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 epsilon GmbH wirksam.

II. Parteien des Vertrages

Parteien des Vertrages sind die PATRIZIA AG und die PATRIZIA Acquisition Holding epsilon GmbH.

Die PATRIZIA AG mit Sitz in Augsburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Augsburg unter HRB 19478, ist eine börsennotierte Aktiengesellschaft und die Obergesellschaft des PATRIZIA Konzerns. Satzungsmäßiger Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung eigenen Vermögens, insbesondere die Gründung von Personen- und Kapitalgesellschaften, der Erwerb und das Halten von Firmenbeteiligungen jeder Rechtsform, auch an Gesellschaften, die auf dem Immobiliensektor tätig sind, sowie die Verwaltung dieser Gesellschaften und Beteiligungen. Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes erforderlich oder förderlich sind. Die Gesellschaft ist weiter zur Errichtung von Zweigniederlassungen im In- und Ausland berechtigt. Sie kann andere Unternehmen aller Art gründen, erwerben, veräußern oder sich an ihnen beteiligen. Die Gesellschaft kann Unternehmen leiten und Unternehmensverträge mit ihnen schließen oder sich auf die Verwaltung der Beteiligung beschränken. Sie kann ihren Gegenstand auch ganz oder teilweise mittelbar verwirklichen. Erlaubnispflichtige Tätigkeiten werden nach der aktuell gültigen Satzung nicht ausgeübt.

Die PATRIZIA Acquisition Holding epsilon GmbH mit Sitz in München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 247832, wurde mit notarieller Urkunde vom 14. März 2019 als Vorratsgesellschaft mit einem Stammkapital in Höhe von EUR 25.000 gegründet und am 29. März 2019

in das Handelsregister des Amtsgerichts München eingetragen. Die PATRIZIA AG hat am 10. Dezember 2019 100% der Anteile an dieser Vorratsgesellschaft erworben und ist seitdem alleinige Gesellschafterin der PATRIZIA Acquisition Holding epsilon GmbH. Satzungsmäßiger Gegenstand der PATRIZIA Acquisition Holding epsilon 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. Die PATRIZIA Acquisition Holding epsilon GmbH hatte bislang keine wirtschaftliche Betätigung aufgenommen.

III. Wesentlicher Inhalt des Vertrages

Der abzuschließende Vertrag hat folgenden wesentlichen Inhalt:

1. Die Organgesellschaft verpflichtet sich, ihren ganzen Gewinn an die PATRIZIA 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 ausschüttungsgesperren Betrag. Die Gewinnabführung darf den in entsprechender Anwendung in § 301 AktG in seiner jeweils gültigen Fassung genannten Betrag nicht überschreiten.
2. Die Organgesellschaft darf mit Zustimmung der PATRIZIA AG Beträge aus dem Jahresüberschuss in andere Gewinnrücklagen 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 AG aufzulösen und zum Ausgleich eines Jahresfehlbetrages zu verwenden oder als Gewinn abzuführen.
3. 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 Gewinnabführungsvertrages.

4. Für die Verlustübernahme gelten die Vorschriften des § 302 AktG in ihrer jeweils gültigen Fassung entsprechend.
5. Die Verpflichtung zur Verlustübernahme ist eine zwingende Folge des Gewinnabführungsvertrages. Voraussetzung für die ertragsteuerliche Organschaft aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages mit einer Organgesellschaft ist, dass der Gewinnabführungsvertrag einen ausdrücklichen Verweis auf die Vorschriften des § 302 AktG zur Verlustübernahmeverpflichtung „in seiner jeweils gültigen Fassung“ enthält. Über diesen dynamischen Verweis kommen künftige gesetzgeberische Änderungen von § 302 AktG automatisch und ohne weitere Vertragsanpassung auf den Gewinnabführungsvertrag zwischen der PATRIZIA AG und der Organgesellschaft zur Anwendung.
6. Der PATRIZIA AG steht ein umfassendes Informationsrecht gegenüber ihrer Organgesellschaft zu. Die PATRIZIA 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 AG eine laufende Berichtspflicht, insbesondere über wesentliche Geschäftsvorfälle.
7. Der Vertrag steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Hauptversammlung der PATRIZIA AG und der Zustimmung der Gesellschafterversammlung der Organgesellschaft. Er wird erst mit der Eintragung in das Handelsregister am Sitz der Organgesellschaft wirksam, und gilt rückwirkend ab Beginn des Geschäftsjahres bzw.

Rumpfgeschäftsjahres der Organgesellschaft, in dem die Eintragung in das Handelsregister erfolgt.

8. 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 Vertrages endet. Die Laufzeit des Vertrages ist so gewählt, dass die derzeitigen steuergesetzlichen Anforderungen an eine Körperschaftsteuerliche Organshaft erfüllt sind.
9. Der Vertrag kann ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist aus wichtigem Grund schriftlich gekündigt werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn die PATRIZIA 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 14.5 Abs. 6 KStR 2015 oder einer entsprechenden Nachfolgebestimmung genannten wichtige Gründe.
10. Der Vertrag sieht vor, dass bei Hinzutreten weiterer Gesellschafter in der Organgesellschaft § 307 AktG entsprechend anzuwenden ist. Gemäß dieser Vorschrift endet ein 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 Vertrages beschlossen werden. In diesem Fall wird die vereinbarte Laufzeit des Vertrages nicht unterbrochen.
11. Bei der Auslegung des Vertrages sind die jeweiligen steuerlichen Vorschriften der Organshaft in dem Sinne zu berücksichtigen, dass eine wirksame steuerliche Organshaft gewünscht ist.
12. Da die PATRIZIA 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 Vertrages durch einen Vertragsprüfer gemäß § 293b AktG und die Erstellung eines Prüfungsberichts gemäß § 293e AktG nicht erforderlich.

IV. Gründe für den Abschluss des Gewinnabführungsvertrages

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 AG ausgeübt werden. In Umsetzung dieser Holding-Struktur soll durch Abschluss des Gewinnabführungsvertrages auch die Organgesellschaft organisatorisch in die Konzernorganisation eingegliedert werden.

Aufgrund des Vertrages werden Gewinne und Verluste der Organgesellschaft der PATRIZIA AG handels- und steuerrechtlich zugerechnet, da der Abschluss des Vertrages zur Begründung einer steuerlichen Organschaft mit der Organgesellschaft führt. Mit der steuerlichen Organschaft 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 Geschäftsjahr eine steuerliche Organschaft zwischen der PATRIZIA AG und der Organgesellschaft zu erreichen, ist es erforderlich, dass der Vertrag bis zum Ende des Geschäftsjahres im Handelsregister der Organgesellschaft eingetragen und damit wirksam wird.

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

Abgesehen von etwaigen von der PATRIZIA AG zu übernehmenden Verlusten der Organgesellschaft ergeben sich für die Aktionäre der PATRIZIA AG aus dem

Abschluss des Vertrages zwischen der PATRIZIA 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 AG und der Geschäftsführung der PATRIZIA Acquisition Holding epsilon GmbH ist der Abschluss des Gewinnabführungsvertrages insbesondere aufgrund der sich hieraus ergebenden steuerlichen Optimierungschancen als für die beteiligten Gesellschaften vorteilhaft einzustufen.

Augsburg, im August 2021

Der Vorstand der PATRIZIA AG



Wolfgang Egger
CEO



Karim Bohn
CFO



Anne Kavanagh
CIO



Alexander Betz
CDO



Simon Woolf
CHRO



Thomas Wels
Co-CEO



Dr. Manuel Käsbauer
CTIO

Die Geschäftsführung der PATRIZIA Acquisition Holding epsilon GmbH



Alexander Betz



Dr. Manuel Käsbauer