Gemeinsamer Bericht

des Vorstandes der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

und

der Geschäftsführung der Grundstücksverwaltung Chemnitz Annaberger Straße 231 GmbH

gemäß § 293a i.V.m. § 295 Abs. 1 Satz 2 AktG

zur Änderung des Gewinnabführungsvertrages

zwischen

der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung,

der Grundstücksverwaltung Chemnitz Annaberger Straße 231 GmbH

und der

GfM Gesellschaft für Minderheitsbeteiligungen mbH

vom 21. Juni 2006

mit Änderungs- und Verzichtsvereinbarung

vom 21. Mai 2019

I.
Einleitung

Die a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung ("**Gesellschaft**"), die Grundstücksverwaltung Chemnitz Annaberger Straße 231 GmbH ("**Tochtergesellschaft**") und die GfM Gesellschaft für Minderheitsbeteiligungen mbH haben am 21. Juni 2006 einen Gewinnabführungsvertrag i.S.v. § 291 Abs. 1 Satz 1, 2. Alternative AktG abgeschlossen (im Folgenden "**Vertrag**"). Dieser wurde mit seiner Eintragung im Handelsregister der Tochtergesellschaft am 31. August 2006 wirksam.

Zur Unterrichtung der Aktionäre der Gesellschaft bzw. der Gesellschafter der Tochtergesellschaft und zur Vorbereitung ihrer jeweiligen Beschlussfassung erstatten der Vorstand der Gesellschaft und die Geschäftsführung der Tochtergesellschaft gemeinsam nach § 293a i.V.m. § 295 Abs. 1 Satz 2 AktG den folgenden Bericht.

II.
Parteien der Änderungs- und Verzichtsvereinbarung

Die Gesellschaft, vertreten durch ihr einzelvertretungsberechtigtes und zur Vertretung der Gesellschaft gegenüber sich selbst als Vertreter eines Dritten berechtigtes Vorstandsmitglied Dr. Sven Rothenberger, hat am 21. Mai 2019 mit der Tochtergesellschaft, diese ebenfalls vertreten durch ihren einzelvertretungsberechtigten und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiten Geschäftsführer Dr. Sven Rothenberger, und mit der GfM Gesellschaft für Minderheitsbeteiligungen mbH, diese ebenfalls vertreten durch ihren einzelvertretungsberechtigten und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiten Geschäftsführer Dr. Sven Rothenberger, eine Änderungs- und Verzichtsvereinbarung zum Vertrag (nachfolgend die "**Änderungs- und Verzichtsvereinbarung**") abgeschlossen.

Die Änderungs- und Verzichtsvereinbarung wird nur mit Zustimmung der Hauptversammlung der Gesellschaft wirksam. Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft werden daher der für den 11. Juli 2019 einberufenen ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft vorschlagen, der Änderungsvereinbarung zuzustimmen.

Die Gesellschafterversammlung der Tochtergesellschaft wird dem Abschluss der Änderungsvereinbarung voraussichtlich am 11. Juli 2019 zustimmen.

Gemäß § 294 Abs. 2 i.V.m. § 295 Abs. 1 Satz 2 AktG wird die Änderungsvereinbarung erst wirksam, wenn ihr Bestehen in das Handelsregister des Sitzes der Tochtergesellschaft eingetragen worden ist.

III.
Die Vertragspartner

Parteien des Vertrages sind die Gesellschaft, die Tochtergesellschaft und die GfM Gesellschaft für Minderheitsbeteiligungen mbH.

1. Die Gesellschaft

Die Gesellschaft mit Sitz in Frankfurt am Main, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 28852, ist eine börsennotierte Aktiengesellschaft. Die Gesellschaft ist mit einem Grundkapital von nominal EUR 41.200.000 ausgestattet und gehört mit ihren Tochtergesellschaften zu dem von der 4 x S Holding GmbH, Frankfurt am Main, eingetragen im Handelsregister beim Amtsgericht Frankfurt am Main unter HRB 102182, als Konzernobergesellschaft geführten Konzern.

Unternehmensgegenstand der Gesellschaft ist gemäß § 2 ihrer Satzung die Tätigkeit als Projektentwickler und Bauträger sowie der Erwerb, das Verwalten und Halten sowie die Veräußerung und Vermittlung von unbeweglichem Vermögen im In- und Ausland, insbesondere von Wirtschaftsimmobilien, sowie der Erwerb, das Verwalten und Halten sowie die Veräußerung von Unternehmensbeteiligungen jeder Art im In- und Ausland. Die Gesellschaft ist berechtigt, alle Geschäfte vorzunehmen und Maßnahmen zu ergreifen, die mit dem Zweck des Unternehmens zusammenhängen oder ihm förderlich erscheinen. Sie kann dazu andere Unternehmen gründen, erwerben oder sich an solchen Unternehmen beteiligen und auch im In- und Ausland Zweigniederlassungen errichten. Die Gesellschaft ist berechtigt, die genannten Tätigkeiten unmittelbar selbst oder mittelbar durch Beteiligungsunternehmen und Tochterunternehmen zu betreiben.

Alleinvorstand der Gesellschaft ist Herr Dr. Sven Rothenberger.

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft läuft vom 1. Januar bis zum 31. Dezember eines Kalenderjahres.

2. Die Tochtergesellschaft

Die Tochtergesellschaft hat ihren Sitz ebenfalls in Frankfurt am Main und ist im Handelsregister beim Amtsgericht Frankfurt am Main unter HRB 58787 eingetragen.

Unternehmensgegenstand der Tochtergesellschaft ist das Halten, das Verwalten, die Belastung und Veräußerung des eigenen Vermögens, insbesondere von Immobilien und Liegenschaften aller Art.

Gesellschafter der Tochtergesellschaft ist die Gesellschaft, die zu 94 % unmittelbar an der Tochtergesellschaft beteiligt ist, sowie die GfM Gesellschaft für Minderheitsbeteiligungen mbH, die mit 6 % unmittelbar an der Tochtergesellschaft beteiligt ist. Das Stammkapital der Tochtergesellschaft beträgt nominal EUR 50.000,00 und ist vollständig eingezahlt.

Einziger Geschäftsführer der Tochtergesellschaft ist Herr Dr. Sven Rothenberger.

Das Geschäftsjahr der Tochtergesellschaft läuft vom 1. Januar bis zum 31. Dezember eines Kalenderjahres.

3. GfM Gesellschaft für Minderheitsbeteiligungen mbH

Die GfM Gesellschaft für Minderheitsbeteiligungen mbH mit Sitz in Frankfurt am Main, eingetragen im Handelsregister beim Amtsgericht Frankfurt am Main unter HRB 27938, ist Minderheitsgesellschafterin der Tochtergesellschaft.

Jeweils einzelvertretungsberechtigte Geschäftsführer der Gesellschaft sind Herr Günter Rothenberger, Herr Dr. Sven Rothenberger und Herr Dr. Steen Rothenberger.

4. Ertragssituation der Tochtergesellschaft

Die Tochtergesellschaft beschäftigt kein Personal. Sie hat im Geschäftsjahr 2018 im handelsrechtlichen Jahresabschluss einen Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung in Höhe von EUR 11.302,36 erwirtschaftet.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2018 weist bei einer Bilanzsumme von EUR 528.932,93 ein Eigenkapital von EUR 50.000,00 aus.

IV.
Rechtliche und wirtschaftliche Gründe für den Abschluss der Änderungs- und Verzichtsvereinbarung zum Gewinnabführungsvertrag

Mit der Änderungs- und Verzichtsvereinbarung wird der bestehende Gewinnabführungsvertrag (nachfolgend der "**Vertrag**") an die aktuelle Gesetzeslage angepasst (wobei Formulierungen gewählt werden, die auch bei künftigen Gesetzesänderungen Änderungen des Vertragstextes erübrigen sollen) und dabei zugleich neuen steuerlichen Anforderungen Rechnung getragen:

Durch das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) vom 25. Mai 2009 wurde die Vorschrift des § 301 AktG (Höchstbetrag der Gewinnabführung) letztmals geändert. § 301 AktG wurde dahingehend erweitert, dass nach § 268 Abs. 8 Handelsgesetzbuch (HGB) ausschüttungsgesperrte Beträge nicht abgeführt werden dürfen. Abführungsgesperrte Beträge sind Gewinne aus der Aktivierung von selbst geschaffenen immateriellen Vermögensgegenstanden des Anlagevermögens sowie Gewinne aus der Aktivierung von latenten Steuern. § 1 des Vertrags wurde an § 301 AktG in der Fassung des BilMoG inhaltlich angepasst. Mit dem eingeführten Verweis auf die jeweilige Gesetzesfassung des § 301 AktG werden auch künftige Neuregelungen der Vorschriften des § 301 AktG Bestandteil des Vertrages.

Seit Wirksamwerden des Gesetzes zur Änderung und Vereinfachung der Unternehmensbesteuerung und des steuerlichen Reisekostenrechts (UntStRÄndG) am 26. Februar 2013 verlangt § 17 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 KStG für die steuerliche Anerkennung einer ertragsteuerlichen Organschaft im Ergebnisabführungsvertrag eine sog. dynamische Verweisung auf die Vorschriften des § 302 AktG in seiner jeweils gültigen Fassung. Ein solcher dynamischer Verweis soll durch die Änderungsvereinbarung in den Vertrag aufgenommen werden. Mit diesem dynamischen Verweis wird auch der mit Wirkung zum 15. Dezember 2004 neu hinzugekommene § 302 Abs. 4 AktG, der die Verjährung von Ansprüchen aus Ergebnisabführungsverträgen regelt, in den Vertrag mit einbezogen.

Um künftige Änderungen des Vertrags zu vereinfachen, scheidet die GfM Gesellschaft für Minderheitsbeteiligungen mbH als Partei aus dem Vertrag aus. Zudem verzichtet die GfM Gesellschaft für Minderheitsbeteiligungen mbH als einzige Minderheitsgesellschafterin auch für die Zukunft dauerhaft auf sämtliche

ihr zustehenden Ausgleichsansprüche, was zu einer entsprechenden Entlastung der Gesellschaft führt.

Ferner waren bislang keine vertraglichen Regelungen zur außerordentlichen Kündigung vorgesehen und für die Kündigung weder eine bestimmte Form noch eine Regelung zu ihrem Wirksamwerden enthalten. Um insoweit für die Beteiligten die Rechtssicherheit zu erhöhen und mit anderen Ergebnisabführungsverträgen, bei denen die Gesellschaft Partei ist, eine Vereinheitlichung zu erreichen, wurden entsprechende Regelungen nunmehr eingefügt.

Die Anpassungen des Vertrags haben, anders als der ebenfalls in der Änderungs- und Verzichtsvereinbarung von der Minderheitsgesellschafterin GfM Gesellschaft für Minderheitsbeteiligungen mbH erklärte Verzicht auf Ausgleichszahlungen auch für die Zukunft, der zu einer entsprechenden Entlastung der Gesellschaft führt, keine wirtschaftlichen oder operativen Auswirkungen auf die beteiligten Gesellschaften.

Der Kern der Hauptleistungspflichten der Parteien – Gewinnabführung durch die Tochtergesellschaft und Verlustausgleich durch die Gesellschaft sowie ein genereller Anspruch auf eine Ausgleichszahlung für die/den Minderheitsgesellschafter – bleiben jeweils unverändert.

Um die steuerliche Wirksamkeit und Berücksichtigungsfähigkeit des Vertrags sicherzustellen, erhält der Vertrag eine neue Mindestlaufzeit bis 31. Dezember 2024. Eine ordentliche Kündigung mit Wirksamwerden vor diesem Zeitpunkt wird ausgeschlossen.

V.
Erläuterung der Änderungs- und Verzichtsvereinbarung zum Vertrag

Eine Abschrift der Änderungs- und Verzichtsvereinbarung ist diesem Bericht als **Anlage** beigefügt. Die Regelungen der Änderungs- und Verzichtsvereinbarung und des geänderten Vertrages sollen im Folgenden erläutert werden.

1. Änderung des Vertragskopfes

§ 1 Abs. 1 der Änderungs- und Verzichtsvereinbarung bestimmt das Ausscheiden der Minderheitsgesellschafterin GfM Gesellschaft für Minderheitsbeteiligungen

mbH als Partei aus dem Vertrag. Dem entsprechend weist der gemäß § 1 Abs. 2 der Änderungs- und Verzichtsvereinbarung geänderte Vertragskopf nur mehr die Gesellschaft und die Tochtergesellschaft als Parteien aus.

Gemäß den anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen (vgl. § 291 Abs. 1 AktG) ist die Beteiligung von Minderheitsgesellschaftern des abhängigen Unternehmens als Partei eines Gewinnabführungsvertrags nicht erforderlich.

2. Gewinnabführung

§ 2 Abs. 1 der Änderungs- und Verzichtsvereinbarung sieht eine Neufassung von § 1 des Vertrages vor.

§ 1 Abs. 1 des geänderten Vertrages regelt die für einen Ergebnisabführungsvertrag charakteristische Verpflichtung zur Gewinnabführung und sieht die Verpflichtung der Tochtergesellschaft zur Abführung des ganzen Gewinns entsprechend allen Vorschriften des § 301 AktG in seiner jeweils geltenden Fassung vor. Danach ist die Tochtergesellschaft während der Vertragsdauer verpflichtet, ihren gesamten Gewinn, soweit nach § 301 AktG zulässig, an die Gesellschaft abzuführen. Die Neufassung von § 1 Abs. 1 des Vertrags ist erforderlich, um für die Gewinnabführung gemäß § 301 AktG klarzustellen, dass – dynamisch – auf die jeweils gültige Gesetzesfassung des Paragraphen Bezug genommen wird, so dass auch künftige Änderungen des § 301 AktG automatisch mit in den Vertragsinhalt einfließen (siehe oben, Ziffer IV. dieses Berichtes).

Mit der Einführung des BilMoG vom 25. Mai 2009 nimmt § 301 AktG auf die Neuregelung zum ausschüttungsgesperrten Betrag gemäß § 268 Abs. 8 HGB Bezug (siehe oben, Ziffer IV. dieses Berichts). Dieser Abführungssperre trägt die Änderungsvereinbarung Rechnung, indem nach § 1 Abs. 1 des geänderten Vertrages nun ausdrücklich festgestellt wird, dass auch im Übrigen die Vorschriften des § 301 AktG in seiner jeweils geltenden Fassung entsprechende Anwendung finden.

Zudem werden durch einen neuen § 1 Abs. 2 des Vertrags die Möglichkeiten zur Auflösung während der Vertragslaufzeit gebildeter Rücklagen und ihrer Abführung als Gewinn angepasst. Entsprechend den insoweit geltenden Bestimmungen des § 301 AktG können lediglich während der Dauer des Vertrags

gebildete andere Gewinnrücklagen nach § 272 Abs. 3 HGB auf Verlangen der Gesellschaft aufgelöst und zum Ausgleich eines Jahresfehlbetrags verwendet oder als Gewinn abgeführt werden. Gewinnrücklagen oder Gewinnvorträge, die aus der Zeit vor Wirksamkeit dieses Vertrags stammen, dürfen weder als Gewinn abgeführt noch zum Ausgleich eines Jahresfehlbetrags verwendet werden. Die Abführung von Beträgen aus der Auflösung von Kapitalrücklagen nach § 272 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 HGB ist entsprechend der gesetzlichen Vorgabe in § 301 AktG, gleichgültig, ob diese vor oder während der Laufzeit des Vertrages gebildet wurden, ausgeschlossen.

3. Verlustübernahme

§ 2 Abs. 2 der Änderungs- und Verzichtsvereinbarung sieht eine Neufassung von § 2 des Vertrags vor.

§ 2 des geänderten Vertrages enthält die Verpflichtung der Gesellschaft als herrschendes Unternehmen, jeden bei der Tochtergesellschaft während der Vertragsdauer entstandenen Jahresfehlbetrag entsprechend allen Vorschriften des § 302 AktG auszugleichen. Der Verweis wurde nunmehr dynamisch ausgestaltet: Verwiesen wird jetzt auf "*§ 302 AktG in seiner jeweils gültigen Fassung*". Entsprechend § 302 Abs. 1 AktG ist der Jahresfehlbetrag nur insoweit auszugleichen, als dieser nicht dadurch ausgeglichen wird, dass den anderen Gewinnrücklagen Beträge entnommen werden, die während der Vertragsdauer in sie eingestellt worden sind. Ein Verlustausgleich durch Auflösung von während der Vertragslaufzeit gebildeten Kapitalrücklagen (§ 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB) ist nicht zugelassen.

Die Verpflichtung der Gesellschaft zur Verlustübernahme ist zwingende Folge des Vertrages.

Die Verweisung auf die Vorschriften des § 302 AktG in seiner jeweils geltenden Fassung ist gemäß § 17 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 KStG für die steuerliche Organschaft mit einer GmbH erforderlich. Hinzuweisen ist dabei u.a. auf die Bestimmungen in § 302 Abs. 3 und 4 AktG:

§ 302 Abs. 3 AktG regelt die Möglichkeit des Verzichts der Tochtergesellschaft auf den Ausgleichsanspruch sowie des Vergleichs über diesen Anspruch. Aus der Verweisung auf § 302 Abs. 3 AktG ergibt sich vorliegend insbesondere

Folgendes: Die Tochtergesellschaft kann auf den Anspruch auf Ausgleich erst drei Jahre nach dem Tage, an dem die Eintragung der Beendigung des Vertrages in das Handelsregister nach § 10 HGB bekanntgemacht worden ist, verzichten oder sich über ihn vergleichen. Dies gilt nicht, wenn die Gesellschaft zahlungsunfähig ist und sich zur Abwendung des Insolvenzverfahrens mit ihren Gläubigern vergleicht oder wenn die Ersatzpflicht in einem Insolvenzplan geregelt wird.

Gemäß § 302 Abs. 4 AktG verjährt der Anspruch auf Verlustausgleich in zehn Jahren seit dem Tag, an dem die Eintragung der Beendigung des Vertrags in das Handelsregister nach § 10 HGB bekanntgemacht worden ist.

Bei den Regelungen in § 2 des geänderten Vertrages handelt es sich insoweit um übliche Regelungen im Rahmen eines Ergebnisabführungsvertrages.

4. Einfügen einer Mindestlaufzeit des Vertrages

Gemäß § 2 Abs. 3 der Änderungs- und Verzichtsvereinbarung wird § 4 Abs. 2 des Vertrags geändert und eine neue Mindestlaufzeit bis zum 31. Dezember 2024 vorgesehen. Die Regelung erfolgt, um eine Ungewissheit bzgl. der Notwendigkeit einer erneuten Mindestlaufzeit aus steuerrechtlicher Sicht zu genügen bzw. einer Nichtanerkennung des Gewinnabführungsvertrags aus steuerrechtlicher Sicht vorzubeugen.

5. Einfügen von ergänzenden Regelungen betreffend die Kündigung des Vertrags

Durch § 1 Abs. 3 der Änderungs- und Verzichtsvereinbarung wird in einem neuen § 4 Abs. 4 eine Regelung zur Kündigung des Vertrags aus wichtigem Grund aufgenommen und in einem neuen § 4 Abs. 5 für die Kündigungserklärung ein Schriftformerfordernis festgeschrieben (siehe oben Ziffer IV. dieses Berichtes).

6. Fortgeltung der Regelungen des Vertrags im Übrigen

§ 3 der Änderungs- und Verzichtsvereinbarung bestimmt, dass der Inhalt des Vertrags im Übrigen unverändert bleibt. Das gilt insbesondere für § 4 Abs. 3 des Vertrags betreffend die Leistung von Sicherheiten durch die Gesellschaft an die Gläubiger der Tochtergesellschaft bei Beendigung des Vertrags.

7. Verzicht

Gemäß § 4 der Änderungs- und Verzichtsvereinbarung verzichtet die augenblickliche Minderheitsgesellschafterin GfM Gesellschaft für Minderheitsbeteiligungen mbH, auch für die Zukunft, auf sämtliche ihr gemäß § 304 AktG bzw. nach § 3 des Vertrags zustehenden Ausgleichszahlungen. Die Ausgleichszahlung gemäß § 3 des Vertrags beträgt jährlich mindestens EUR 1.000,00. Sollte das Ergebnis der Tochtergesellschaft EUR 10.000,00 übersteigen, erhielte die GfM Gesellschaft für Minderheitsbeteiligungen mbH von dem übersteigenden Betrag gemäß ihrer Beteiligung von zurzeit 6 % des Stammkapitals der Tochtergesellschaft 6 %.

8. Wirksamkeit

§ 5 des Änderungs- und Verzichtsvereinbarung stellt klar, dass der Vertrag mit Eintragung seines Bestehens in das Handelsregister am Sitz der Tochtergesellschaft wirksam wird. Die Gesellschafterversammlung der Tochtergesellschaft hat dem Vertrag am 17. August 2006 zugestimmt, und der Vertrag wurde am 31. August 2006 im Handelsregister der Tochtergesellschaft eingetragen. Daher wurde gemäß der Regelung in § 4 Abs. 1 des Vertrags die Verpflichtung zur Gewinnabführung bereits zum 1. Januar 2006 wirksam.

Ergänzend hierzu sieht die Änderungs- und Verzichtsvereinbarung (dort in § 5 Abs. 2) vor, dass die Änderungen aufgrund der Änderungs- und Verzichtsvereinbarung rückwirkend zu Beginn des Geschäftsjahres gelten, in dem "sämtliche Wirksamkeitsvoraussetzungen dieser Änderungs- und Verzichtsvereinbarung eingetreten sind".

Wie der ursprüngliche Vertrag bedarf auch dessen Änderung der Zustimmung der Hauptversammlung der Gesellschaft und der Gesellschafterversammlung der Tochtergesellschaft sowie der Eintragung in das Handelsregister der Tochtergesellschaft. Zudem bedürfen die Zustimmungsbeschlüsse der Hauptversammlung der Gesellschaft und der Gesellschafterversammlung der Tochtergesellschaft der notariellen Beurkundung. Mit Erfüllung dieser Voraussetzungen wird die Änderungsvereinbarung wirksam, was noch in diesem Jahr geplant ist.

Der geänderte Vertrag kann gemäß § 4 Abs. 2 des geänderten Vertrages mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Geschäftsjahres der Chemnitz Annaberger Straße 231 GmbH, frühestens jedoch zum 31. Dezember 2024, ordentlich gekündigt werden. Die Kündigung bedarf gemäß dem neu eingefügten § 4 Abs. 5 des Vertrags der Schriftform.

9. Schlussbestimmungen

§ 6 der Änderungs- und Verzichtsvereinbarung sieht Schlussbestimmungen vor. Diese bestimmen einerseits die Schriftform für die Änderung bzw. Aufhebung der Änderungsvereinbarung, andererseits sehen sie eine sog. salvatorische Klausel vor, wonach bei Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit einzelner Bestimmungen der Änderungsvereinbarung, dies die Wirksamkeit der Änderungsvereinbarung im Übrigen nicht berührt.

VI.
Sonstiges

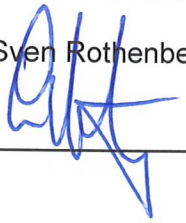
Da die einzige Minderheitsgesellschafterin auf ihre Ausgleichsansprüche, auch für die Zukunft, verzichtet hat und der Vertrag hinsichtlich der Hauptleistungspflichten der Parteien – Gewinnabführung durch die Tochtergesellschaft und Verlustausgleich durch die Gesellschaft – im Wesentlichen sowie in Bezug auf die Ausgleichszahlung für die/den Minderheitsgesellschafter inhaltlich unverändert bleibt, bedarf es gemäß oder in entsprechender Anwendung von § 293b AktG weder einer Prüfung der Änderungs- und Verzichtsvereinbarung noch einer Prüfung des Vertrags in der Fassung, die er durch die Änderungs- und Verzichtsvereinbarung erhalten hat.

Frankfurt am Main im Mai 2019

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Dr. Sven Rothenberger

_____

Grundstücksverwaltung Chemnitz Annaberger Straße 231 GmbH

Dr. Sven Rothenberger