

Gemeinsamer Bericht
gemäß § 293a AktG über den Abschluss und den Inhalt des Gewinnabführungsvertrags
in der finalen Entwurfsfassung vom 21. März 2019

des

Vorstands der ISARIA Wohnbau AG

und

der

Geschäftsführung der ISARIA Grundstücksholding GmbH

zwischen der

ISARIA Wohnbau AG

und der

ISARIA Grundstücksholding GmbH

I.
Vorbemerkung

Der Vorstand der ISARIA Wohnbau AG ("**Organträgerin**") und die Geschäftsführung der ISARIA Grundstücksholding GmbH ("**Organgesellschaft**") erstatten gemäß § 293a AktG den nachfolgenden gemeinsamen Bericht über den Entwurf eines Gewinnabführungsvertrags ("**Vertrag**") zwischen den beiden Gesellschaften ("**Vertragsbericht**"). Der Vertrag ist dem Vertragsbericht als Anlage im Entwurf beigelegt. Der Vertragsbericht dient der Information der Aktionäre der Organträgerin in Vorbereitung auf die Hauptversammlung der Organträgerin am 3. Mai 2019. Der Abschluss des Vertrags ist erforderlich, damit die Organgesellschaft in den steuerlichen Organkreis der Organträgerin einbezogen werden kann. Der Entwurf des Vertrags geht auf eine gemeinsame Initiative des Vorstands der Organträgerin und der Geschäftsführung der Organgesellschaft zurück.

II.
Abschluss und Wirksamwerden des Vertrags

Die Organträgerin und die Organgesellschaft werden voraussichtlich am 3. Mai 2019 den Vertrag abschließen, der Gegenstand des Vertragsberichts ist.

Die für die Wirksamkeit des Vertrags erforderliche Zustimmung der Hauptversammlung der Organträgerin soll in der am 3. Mai 2019 stattfindenden ordentlichen Hauptversammlung eingeholt werden ("**Hauptversammlung**"). Zu diesem Zweck wird der Vertrag der Hauptversammlung zur Zustimmung vorgelegt. Die außerdem erforderliche Zustimmung der Gesellschafterversammlung der Organgesellschaft wird voraussichtlich ebenfalls am 3. Mai 2019 im Anschluss an die Hauptversammlung erteilt werden.

Der Vertrag wird nach Zustimmung der Haupt- bzw. Gesellschafterversammlung und seinem Abschluss durch den Vorstand der Organträgerin und die Geschäftsführung der Organgesellschaft mit seiner Eintragung in das Handelsregister der Organgesellschaft beim Amtsgericht München wirksam. Die Anmeldung zum Handelsregister soll unmittelbar nach Abschluss des Vertrags in jedem Fall noch im Jahr 2019 erfolgen. Wenn der Vertrag bis zum 31. Dezember 2019 wirksam wird, besteht bereits für das gesamte Geschäftsjahr 2019 rückwirkend eine ertragssteuerliche Organschaft zwischen Organträgerin und Organgesellschaft.

III. Vertragsparteien

1. Organträgerin

Die Organträgerin ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 187909. Satzungsgemäßer Unternehmensgegenstand der Organträgerin ist die Durchführung von Bauvorhaben als Baubetreuer oder Bauherr im eigenem Namen für eigene Rechnung oder im fremden Namen für fremde Rechnung zur wirtschaftlichen Vorbereitung oder unter Verwendung von Vermögenswerten von Erwerbern, Mietern, Pächtern, sonstigen Nutzungsberechtigten oder Bewerbern um Erwerbs- und Nutzungsrechte sowie die Vermittlung, der Abschluss oder der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, Wohnräume und/oder gewerbliche Räume. Weiterhin ist die Gesellschaft berechtigt, Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, Wohnräume und/oder Gewerberäume zu erwerben, zu halten, zu verwalten und zu verwerten.

Die aus der Organträgerin und ihren Tochter- und Beteiligungsunternehmen bestehende Unternehmensgruppe wird von der Organträgerin als konzernleitende Holding geführt. Die Organträgerin ist dabei für die strategische und finanzielle Steuerung des Konzerns verantwortlich. Des Weiteren übernimmt sie verschiedene Finanzierungsfunktionen und erbringt interne Kontroll- und Beratungsleistungen. Das operative Geschäft erfolgt innerhalb von verschiedenen - jeweils rechtlich selbständigen - Projektgesellschaften.

Dem Vorstand der Organträgerin gehören derzeit folgende Mitglieder an:

- Peter Finkbeiner (Vorsitzender des Vorstands)
- Gerhard Wirth
- Henrik Stratz

Der Aufsichtsrat der Organträgerin besteht satzungsgemäß aus vier Mitgliedern. Dem Aufsichtsrat gehören zurzeit folgende Mitglieder an:

- Alexander Hesse (Vorsitzender des Aufsichtsrats)
- Dominique Cressot
- Michael Haupt
- Dr. Katharina Schade

Das Grundkapital der Organträgerin beträgt EUR 35.646.000,00 und ist eingeteilt in 35.646.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien (Stammaktien) mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie.

Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital der Organträgerin bis zum 4. Mai 2022 mit Zustimmung des Aufsichtsrats gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals, insgesamt höchstens um einen Betrag von EUR 17.823.000,00 durch Ausgabe von bis zu 17.823.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien der Organträgerin zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2017).

Außerdem ist das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 17.823.000,00 durch Ausgabe von 17.823.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2017). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, die gemäß Ermächtigung vom 5. Mai 2017 von der Organträgerin begeben werden.

Das Geschäftsjahr der Organträgerin ist das Kalenderjahr. Zusätzlich zu den in diesem Vertragsbericht aufgeführten Einzelheiten der geschäftlichen Entwicklung und der Ergebnissituation der Organträgerin wird auf die Jahres- und Konzernabschlüsse sowie die Lage- und Konzernlageberichte der Organträgerin für die vergangenen Geschäftsjahre verwiesen.

Die Organträgerin beschäftigt derzeit 90 Arbeitnehmer.

Die Umsatzerlöse der Organträgerin aus dem Einzelabschluss nach dem Handelsgesetzbuch betragen im Geschäftsjahr 2016 EUR 73.377,28. Im Geschäftsjahr 2017 beliefen sie sich auf EUR 88.754,49 und im Geschäftsjahr 2018 betragen die Umsatzerlöse EUR 98.877,21.

Das Jahresergebnis der Organträgerin betrug im Geschäftsjahr 2016 EUR -9.054.494,47. Im Geschäftsjahr 2017 wies sie ein Jahresergebnis in Höhe von EUR -10.938.308,93 aus und im Geschäftsjahr 2018 belief sich das Jahresergebnis auf EUR 28.171.561,74.

2. Organgesellschaft

Die Organgesellschaft ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 234443.

Satzungsmäßiger Unternehmensgegenstand ist die Verwaltung eigenen Vermögens und die Beteiligung an anderen Unternehmen auch als persönlich haftender Gesellschafter bei Kommanditgesellschaften. Mit Ausnahme der Verwaltung eigenen Vermögens in Form des Haltens und Veräußerns von Beteiligungen hat die Organgesellschaft im Jahr 2018 keine operative Tätigkeit entfaltet. Die Organgesellschaft soll als reine Zwischenholding

für die Beteiligungsverwaltung der von der Organträgerin gehaltenen Projektgesellschaften dienen. Der Vertrag ist hierzu ein erster Schritt.

Die Organgesellschaft entstand durch Eintragung in das Handelsregister am 13. Juli 2017. Als Geschäftsführer der Organgesellschaft fungiert Herr Henrik Stratz. Er ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Ihr Stammkapital beträgt EUR 50.000,00. Sämtliche Geschäftsanteile werden von der Organträgerin gehalten.

Das Geschäftsjahr der Organgesellschaft ist das Kalenderjahr.

Zusätzlich zu den in diesem Vertragsbericht aufgeführten Einzelheiten der geschäftlichen Entwicklung und der Ergebnissituation der Organgesellschaft wird auf die Jahresabschlüsse sowie die Lageberichte der Organgesellschaft für die vergangenen Geschäftsjahre verwiesen.

Die Organgesellschaft beschäftigt derzeit keine Arbeitnehmer.

Die Umsatzerlöse der Organgesellschaft betragen im Geschäftsjahr 2017 EUR 0,00. Im Geschäftsjahr 2018 beliefen sie sich auf EUR 0,00.

Das Jahresergebnis der Organgesellschaft betrug im Geschäftsjahr 2017 EUR -2.259,36. Im Geschäftsjahr 2018 wies sie ein Jahresergebnis in Höhe von EUR 5.791.842,72 aus.

IV.

Rechtliche und wirtschaftliche Gründe für den Abschluss des Vertrags

Die Organgesellschaft ist eine rechtlich selbständige Beteiligungsgesellschaft, deren Alleingesellschafter die Organträgerin ist.

Ohne den Abschluss einer ertragsteuerlichen (Körperschaft- und Gewerbesteuer) Organschaft unterliegt ein von der Organgesellschaft erzielttes handelsrechtliches und steuerliches Ergebnis auf Gesellschaftsebene der Besteuerung und kann somit grundsätzlich weder für Körperschaft- noch für Gewerbesteuerzwecke mit Gewinnen und Verlusten der Organträgerin oder einer anderen konzernangehörigen Gesellschaft verrechnet werden.

Die Begründung einer ertragsteuerlichen Organschaft zwischen den beiden Gesellschaften bewirkt demgegenüber eine Besteuerung der beiden Gesellschaften in der Weise, dass das Ergebnis der Organgesellschaft für Zwecke der Körperschaft- und Gewerbesteuer der Organträgerin zuzurechnen ist; die Organschaft wird für steuerliche Zwecke gleichsam als ein Einheitsunternehmen angesehen.

Insbesondere unterliegen insoweit die in künftigen Jahren von der Organgesellschaft erwarteten Gewinnausschüttungen nicht mehr einer effektiven Besteuerung von ca. 1,5% (5% nicht abzugsfähige Betriebsausgabenfiktion multipliziert mit dem Gesamtertragsteuersatz von 30% - Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer) auf Ebene der Organträgerin. Darüber hinaus ist eine Vereinnahmung des Ergebnisses der Organgesellschaft nicht erst im nächsten bzw. einem folgenden Geschäftsjahr bei der Organträgerin möglich, sondern kann bereits im laufenden Geschäftsjahr erfolgen. Schließlich können Gewinne und Verluste der Organgesellschaft mit Verlusten und Gewinnen anderer Tochtergesellschaften der Organträgerin oder der Organträgerin selbst verrechnet werden. Somit können auf Konzernebene positive und negative Ergebnisse steuerlich verrechnet werden. Dies kann je nach steuerlicher Situation der beteiligten Unternehmen zu steuerlichen Vorteilen führen, da eine Besteuerung nur auf dem konsolidierten Ergebnis erfolgt und insoweit Liquidität gespart werden kann sowie bei dauerhaften Verlusten einer Gesellschaft (temporäre) Verlustabzugsbeschränkungen nicht greifen.

Die Organgesellschaft erwartet plangemäß in den kommenden Perioden in ihren Tochtergesellschaften erhebliche Gewinne, die insgesamt einen sehr positiven Effekt auf die künftige Ertragslage der Organgesellschaft haben werden. Diese Gewinne werden in den kommenden Perioden erzielt und werden dann, den wirksamen Abschluss des Vertrags vorausgesetzt, auf Ebene der Organträgerin steuerlich ergebniswirksam und können dort konsolidiert werden.

Wesentliche Voraussetzung für die Begründung einer solchen Organschaft ist der Abschluss eines Gewinnabführungsvertrags zwischen der Organträgerin als herrschende Gesellschaft und der Organgesellschaft als beherrschte Gesellschaft.

Für die Organgesellschaft ergeben sich aus der Organschaft auch außersteuerliche Vorteile, da die Organträgerin infolge des Gewinnabführungsvertrages sämtliche gegebenenfalls entstehenden Verluste auszugleichen hat und auf diese Weise die Kreditwürdigkeit der Organgesellschaft im Hinblick auf deren konzernexternes Geschäft gestärkt wird.

Zudem entfällt mit Wirksamwerden des Vertrags die strenge Kapitalbindung nach § 30 Abs. 1 Satz 1 GmbHG. Demnach darf das zur Erhaltung des Stammkapitals erforderliche Vermögen einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung nicht an die Gesellschafter ausgezahlt werden. Dies gilt gem. § 30 Abs. 1 S. 2 GmbHG jedoch nicht bei Leistungen, die bei Bestehen eines Gewinnabführungsvertrags erfolgen. Die Aufhebung der strengen Kapitalbindung stärkt die wirtschaftlichen Freiräume der Organgesellschaft insbesondere bei der Vergabe konzerninterner Darlehen.

V.

Keine zielführenden Alternativen zum Vertragsschluss

Nach Ansicht der unterzeichnenden Geschäftsleitungen ist eine wirtschaftlich vernünftige Alternative zum Abschluss des vorgelegten Vertrags zwischen den beiden Gesellschaften, mit der die zuvor beschriebene Zielsetzung gleichermaßen oder besser verwirklicht werden könnte, nicht ersichtlich. Insbesondere lässt sich eine zusammengefasste Besteuerung der Organträgerin und der Organgesellschaft nicht dadurch erreichen, dass andere Unternehmensverträge im Sinne der §§ 292 ff. AktG zum Abschluss gebracht werden. Der Abschluss des Vertrags ist nach § 14 Abs. 1 Satz 1 des Körperschaftsteuergesetzes ("KStG") in Verbindung mit § 17 KStG zwingende Voraussetzung für die körperschaft- und gewerbsteuerliche Organschaft zwischen der Organgesellschaft und der Organträgerin, sodass sich die damit verbundenen steuerlichen Vorteile (s.o.) nur auf diese Weise realisieren lassen.

Insbesondere eine formwechselnde Umwandlung der Organgesellschaft in eine Personengesellschaft würde steuerlich zu keinem vergleichbaren Ergebnis führen, da die Einkünfte der Organgesellschaft für Zwecke der Gewerbesteuer auf Ebene der Personengesellschaft der Gewerbesteuer unterliegen würden, während sie im Falle der Organschaft auf Ebene der Organträgerin zu versteuern sind und dort mit negativen Einkünften der Organträgerin verrechnet werden können.

Auch eine Verschmelzung der Organgesellschaft auf die Organträgerin ist keine vorzugswürdige Alternative, da dies nicht gewünscht ist.

VI.

Erläuterung des Vertrags

Der Vertrag ist ein üblicher Organschaftsvertrag, wie er in der Wirtschaftspraxis innerhalb eines Konzernverbundes häufig anzutreffen ist. Es handelt sich dabei um einen Unternehmensvertrag im Sinne der §§ 291 ff. AktG.

Auf den Inhalt der einzelnen Bestimmungen des Vertrags wird nachfolgend wie folgt eingegangen:

1. Gewinnabführung, Verlustübernahme (§§ 1 und 2)

Die Organgesellschaft ist nach § 1 Abs. 1 des Vertrags verpflichtet, ihren gesamten Gewinn an die Organträgerin abzuführen. Abzuführen ist danach unter Berücksichtigung des § 301 AktG, der in seiner jeweils gültigen Fassung Anwendung findet, der ohne die Gewinnabführung entstehende Jahresüberschuss, vermindert um einen Verlustvortrag aus dem Vorjahr und dem nach § 268 Abs. 8 HGB ausschüttungsgesperreten Betrag. Eine in

§ 301 AktG grundsätzlich vorgesehene Verminderung des abzuführenden Gewinns um den Betrag, der nach § 300 AktG in die gesetzlichen Rücklagen einzustellen ist, erfolgt bis auf weiteres nicht, weil es sich bei der Organgesellschaft um eine GmbH handelt, bei der jedenfalls nach derzeitiger Rechtslage keine gesetzlichen Rücklagen zu bilden sind.

§ 1 Abs. 2 des Vertrags sieht allerdings vor, dass die Organgesellschaft mit Zustimmung der Organträgerin Beträge aus dem Jahresüberschuss in andere Gewinnrücklagen nach § 272 Abs. 3 HGB einstellen kann, sofern dies handelsrechtlich zulässig ist und bei vernünftiger kaufmännischer Beurteilung wirtschaftlich begründet ist.

Während der Dauer dieses Vertrags gebildete andere Gewinnrücklagen nach § 272 Abs. 3 HGB sind gemäß § 1 Abs. 3 des Vertrags auf Verlangen der Organträgerin aufzulösen und zum Ausgleich eines Jahresfehlbetrages zu verwenden oder als Gewinn abzuführen. Die Abführung von Beträgen aus der Auflösung von anderen Gewinnrücklagen nach § 272 Abs. 3 HGB, die vor Beginn dieses Vertrags gebildet wurden, sowie von Kapitalrücklagen nach § 272 Abs. 2 HGB ist ausgeschlossen. Entsprechendes gilt für einen vorvertraglichen Gewinnvortrag.

Ein aus diesen Vorschriften folgender Zahlungsanspruch wird mit Ablauf des letzten Tages eines jeden Geschäftsjahres der Organgesellschaft fällig.

Im Rahmen von § 2 des Vertrags ist die Organträgerin verpflichtet, jeden während der Vertragsdauer entstehenden Jahresfehlbetrag gemäß den jeweils gültigen Vorschriften des § 302 AktG auszugleichen; die Ursache des Jahresfehlbetrages ist für die Ausgleichsverpflichtung ohne Bedeutung. Die dynamische Verweisung auf die Vorschriften des § 302 AktG in ihrer jeweils gültigen Fassung entspricht den Voraussetzungen, die § 17 KStG für die Anerkennung der mit dem Vertrag beabsichtigten steuerlichen Organschaft aufstellt.

2. Informationsrecht (§ 3)

Gem. § 3 des Vertrags ist die Organträgerin jederzeit berechtigt, Bücher und sonstige Geschäftsunterlagen der Organgesellschaft einzusehen. Die Geschäftsführung der Organgesellschaft ist verpflichtet, der Organträgerin jederzeit alle von ihr gewünschten Auskünfte über die die Angelegenheiten der Organgesellschaft zu erteilen. Dieses Informationsrecht nach § 3 des Vertrags konkretisiert damit das bereits jetzt bestehende umfassende Auskunfts- und Einsichtsrecht der Organträgerin gegenüber der Organgesellschaft auf Grund ihrer Stellung als Alleingesellschafterin der Organgesellschaft (§ 51a GmbHG). Darüber hinaus besteht gem. § 3 Abs. 3 des Vertrags eine Verpflichtung der Organgesellschaft laufend über die Geschäftsentwicklung und dabei insbesondere wesentliche Geschäftsvorfälle zu berichten.

3. Vertragsdauer, Beendigung (§ 4)

Der Vertrag bedarf der Zustimmung der Hauptversammlung der Organträgerin sowie der Zustimmung der Gesellschafterversammlung der Organgesellschaft. Wirksam wird der Vertrag mit seiner Eintragung in das Handelsregister des Sitzes der Organgesellschaft.

Er gilt rückwirkend von Beginn des bei der Eintragung laufenden Geschäftsjahres, so dass er bei einer Eintragung im Geschäftsjahr 2019 rückwirkend für die Zeit ab dem 01.01.2019 wirksam wird. Die Eintragung des Vertrags im Jahre 2019 vorausgesetzt, ist mithin der gesamte nach § 1 des Vertrags abzuführende Gewinn, den die Organgesellschaft im Geschäftsjahr 2019 erzielt, an die Organträgerin abzuführen, bzw. ist der gesamte im Geschäftsjahr 2019 entstehende Verlust von dieser auszugleichen.

Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen.

Er ist mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende des Geschäftsjahrs der Organgesellschaft kündbar, erstmals jedoch nach Ablauf von fünf Zeitjahren (5 x 12 Monaten) ab der Wirksamkeit des Vertrags.

Die Kündigung hat gemäß § 297 Abs. 3 AktG schriftlich zu erfolgen.

Das Recht zur vorherigen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Als wichtiger Grund gilt insbesondere eine etwaige Veräußerung sämtlicher Gesellschaftsanteile an der Organgesellschaft oder die Einbringung der Organgesellschaft durch die Organträgerin in eine andere Gesellschaft oder eine Umwandlung im Sinne von § 1 UmwG oder die Liquidation von Organträgerin oder Organgesellschaft. Im Falle einer Kündigung aus wichtigem Grund endet die Verpflichtung zur Gewinnabführung bzw. zum Verlustausgleich mit dem Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Kündigung.

Der Vertrag enthält die üblichen Bestimmungen eines Gewinnabführungsvertrags, der zur Begründung einer steuerlichen Organschaft im Konzern geschlossen wird. Um die Anerkennung als steuerliche Organschaft zu gewährleisten, muss der Vertrag auf die Dauer von mindestens fünf Jahren abgeschlossen werden. Damit die steuerlichen Vorteile der Organschaft bereits für das laufende Geschäftsjahr der Organgesellschaft genutzt werden können, ist der Vertrag rückwirkend auf den Beginn des bei der Eintragung laufenden Geschäftsjahrs der Organgesellschaft und damit — bei einer Eintragung noch im laufenden Geschäftsjahr — rückwirkend ab dem 01.01.2019 geschlossen worden.

4. Schlussbestimmungen (§ 5 Sonstiges)

Gemäß § 5 Abs. 1 des Vertrags unterliegt er deutschem Recht mit Ausnahme der Regelungen des internationalen Privatrechts. Für Streitigkeiten aus dem Vertrag ist gem. § 5 Abs. 2 des Vertrags das Landgericht München I ausschließlich zuständig, soweit dies ge-

setzlich zulässig ist. Gemäß § 5 Abs. 3 des Vertrags bedürfen Änderungen und Ergänzungen des Vertrags einschließlich der Schriftformklausel des § 5 Abs. 3 selbst zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, soweit keine notarielle Beurkundung vorgeschrieben ist. Im Übrigen gilt § 295 AktG entsprechend. § 5 Abs. 4 des Vertrags enthält eine übliche sogenannte salvatorische Klausel und soll die Aufrechterhaltung des Vertrags sicherstellen, falls sich einzelne Bestimmungen des Vertrags als ganz oder teilweise unwirksam, undurchführbar oder lückenhaft erweisen sollten.

VII. Sonstiges

Der Vertrag begründet mit seinem Wirksamwerden die Gewinnabführungsverpflichtung und die Verpflichtung zum Verlustausgleich entsprechend dem gesetzlichen Leitbild eines Gewinnabführungsvertrags.

Da die Organträgerin alleinige Gesellschafterin der Organgesellschaft ist, sind im Vertrag keine Ausgleichszahlungen und keine Abfindung für außenstehende Gesellschafter der Organgesellschaft nach den §§ 304, 305 AktG vorgesehen. Eine Bewertung der beteiligten Unternehmen zur Ermittlung des angemessenen Ausgleichs und einer angemessenen Abfindung ist daher ebenfalls nicht vorzunehmen.

Da die Organträgerin alle Geschäftsanteile der Organgesellschaft hält, bedarf es auch keiner Prüfung des Vertrags gemäß § 293b Abs. 1 AktG durch sachverständige Prüfer (Vertragsprüfer) und keines entsprechenden Prüfungsberichtes nach § 293e AktG.

Folgen für die Beteiligungen der Aktionäre, die über in diesem Bericht genannten Folgen hinausgehen, sind nicht ersichtlich.

Eine zusammenfassende Würdigung des Vertrags ergibt, dass er sowohl für die Organträgerin als auch für die Organgesellschaft vorteilhaft ist.

VIII. Unterlagen

Ab dem Zeitpunkt der Einberufung der Hauptversammlung der Organträgerin sind

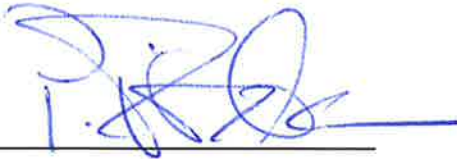
- Entwurf des Vertrags zwischen der Organträgerin und der Organgesellschaft;
- Jahresabschlüsse sowie die Lageberichte und die Konzernabschlüsse und die Konzernlageberichte der letzten drei Geschäftsjahre der Organträgerin;
- Jahresabschlüsse für die Geschäftsjahre 2017 und 2018 der Organgesellschaft und

- der nach § 293a AktG erstattete gemeinsame Bericht des Vorstands der Organträgerin und der Geschäftsführung der Organgesellschaft

über die Internetseite der Organträgerin unter der Internetseite unter www.isaria.ag unter der Rubrik „Investor Relations“ – „Hauptversammlung“ zugänglich und liegen in den Geschäftsräumen der Organträgerin, Leopoldstraße 8, 80802 München, und der Organgesellschaft, Leopoldstraße 8, 80802 München, zur Einsichtnahme aus. Die vorgenannten Dokumente werden auch in der Hauptversammlung Organgesellschaft zugänglich gemacht.

München, den 26. März 2019

ISARIA Wohnbau AG




Name: Peter Finkbeiner

Funktion: Vorsitzender des Vorstands



Name: Henrik Stratz

Funktion: Mitglied des Vorstands



Name: Gerhard Wirth

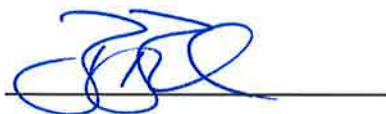
Funktion: Mitglied des Vorstands

ISARIA Grundstücksholding GmbH



Name: Henrik Stratz

Funktion: Geschäftsführer



Name: Bernhard Bucher

Funktion: Prokurist

Anlage

Entwurf des Gewinnabführungsvertrags

[Der Inhalt der Anlage beginnt auf der nächsten Seite]

GEWINNABFÜHRUNGSVERTRAG

zwischen

der ISARIA Wohnbau AG mit dem Sitz in München, eingetragen im Handelsregister des
Amtsgerichts München unter HRB 187909,

– nachfolgend "**Obergesellschaft**" –

und

der ISARIA Grundstücksholding GmbH mit dem Sitz in München, eingetragen im Handels-
register des Amtsgerichts München unter HRB 234443,

– nachfolgend "**Untergesellschaft**" –

die Obergesellschaft und die Untergesellschaft
nachfolgend zusammen "**Parteien**" –

Präambel

Die Obergesellschaft ist die alleinige Gesellschafterin der Untergesellschaft. Die Parteien beabsichtigten, dass die Untergesellschaft ihren gesamten Gewinn an die Obergesellschaft abführt und die Obergesellschaft jeden während der Dauer dieses Gewinnabführungsvertrags (nachfolgend "**Vertrag**") entstehenden Jahresfehlbetrag der Untergesellschaft ausgleicht.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien, was folgt:

§ 1

Gewinnabführung

1. Die Untergesellschaft verpflichtet sich hiermit entsprechend den Vorschriften des § 301 AktG in seiner jeweils gültigen Fassung, ihren ganzen Gewinn an die Obergesellschaft abzuführen. Der abzuführende Gewinn darf den sich aus § 301 AktG in seiner jeweils geltenden Fassung ergebenden Betrag nicht überschreiten.
2. Die Untergesellschaft kann mit Zustimmung der Obergesellschaft Beträge in andere Gewinnrücklagen gemäß § 272 Abs. 3 Satz 2 Alt. 2 HGB einstellen, sofern dies handelsrechtlich zulässig und bei vernünftiger kaufmännischer Beurteilung wirtschaftlich begründet ist.
3. Während der Dauer dieses Vertrags gebildete andere Gewinnrücklagen (§ 272 Abs. 3 HGB) sind auf Verlangen der Obergesellschaft aufzulösen und zum Ausgleich eines Jahresfehlbetrags zu verwenden oder als Gewinn abzuführen. Sonstige Gewinnrücklagen sowie Kapitalrücklagen nach § 272 Abs. 2 HGB, auch soweit sie während der Dauer des Vertrages gebildet wurden, oder vorvertraglichen Gewinnvorträge können nicht als Gewinn abgeführt oder zum Ausgleich eines Jahresfehlbetrags verwendet werden.
4. Der Anspruch auf Gewinnabführung wird mit Ablauf des letzten Tages eines jeden Geschäftsjahres der Untergesellschaft fällig.

§ 2

Verlustübernahme

Für die Verlustübernahme gelten die Vorschriften des § 302 AktG in seiner jeweils gültigen Fassung entsprechend. § 1 Abs. 4 dieses Vertrages gilt für den Anspruch der Untergesellschaft auf Verlustübernahme entsprechend.

§ 3

Informationsrecht

5. Die Obergesellschaft ist jederzeit berechtigt, Bücher und sonstige Geschäftsunterlagen der Untergesellschaft einzusehen. Die Geschäftsführung der Untergesellschaft ist verpflichtet, der Obergesellschaft jederzeit alle von ihr gewünschten Auskünfte über die Angelegenheiten der Untergesellschaft zu erteilen.
6. Unbeschadet des § 3 Abs. 1 dieses Vertrages ist die Untergesellschaft verpflichtet, der Obergesellschaft laufend über die Geschäftsentwicklung und dabei insbesondere über wesentliche Geschäftsvorfälle zu berichten.

§ 4

Wirksamwerden und Vertragsdauer

1. Dieser Vertrag wird vorbehaltlich der Genehmigung der Hauptversammlung der Obergesellschaft sowie der Gesellschafterversammlung der Untergesellschaft abgeschlossen. Er wird wirksam mit der Eintragung in das Handelsregister der Untergesellschaft. Der Vertrag gilt erstmals für das Geschäftsjahr der Untergesellschaft, in dem dieser Vertrag in das Handelsregister eingetragen wird.
2. Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Er ist für den Zeitraum von fünf Kalenderjahren ab dem Beginn des Geschäftsjahres der Untergesellschaft, in dem dieser Vertrag in das Handelsregister eingetragen wurde, fest abgeschlossen ("**Feste Mindestlaufzeit**"). Während der Festen Mindestlaufzeit ist die ordentliche Kündigung des Vertrags ausgeschlossen. Nach Ablauf der Festen Mindestlaufzeit, das heißt erstmals zum Ende des Geschäftsjahres der Untergesellschaft, das an oder nach dem Tag, an dem die Feste Mindestlaufzeit abläuft, endet, kann der Vertrag von beiden Parteien mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Geschäftsjahres der Untergesellschaft gekündigt werden.
3. Das Recht zur Kündigung des Vertrages aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist bleibt unberührt. Als wichtiger Grund kann im Einzelfall insbesondere angesehen werden:
 - 3.1. eine Veräußerung von sämtlichen Geschäftsanteilen an der Untergesellschaft oder eine Veräußerung von Geschäftsanteilen, die zur Folge hat, dass die Voraussetzung der steuerlichen Organschaft gemäß der maßgeblichen Vorschriften des Steuerrechts nicht mehr vorliegen,
 - 3.2. eine Einbringung der Geschäftsanteile an der Untergesellschaft durch die Obergesellschaft oder
 - 3.3. eine Umwandlung im Sinne von § 1 UmwG oder Liquidation der Obergesellschaft oder der Untergesellschaft.

Im Falle der Kündigung aus wichtigem Grund ist die Verpflichtung zur Gewinnabführung bzw. zum Verlustausgleich für das im Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Kündigung aus wichtigem Grund laufende Geschäftsjahr der Unter- gesellschaft auf den Gewinn bzw. Verlust der Unter- gesellschaft, der in dem Zeitraum vom Beginn dieses Geschäftsjahres bis zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Kündigung aus wichtigem Grund entsteht, beschränkt.

4. Endet dieser Vertrag, hat die Obergesellschaft den Gläubigern der Unter- gesellschaft entsprechend § 303 AktG Sicherheit zu leisten.

§ 5 **Sonstiges**

1. Dieser Vertrag unterliegt deutschem Recht mit Ausnahme der Regelungen des internationalen Privatrechts.
2. Für sämtliche Streitigkeiten aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist, soweit gesetzlich zulässig, das Landgericht München I ausschließlich zuständig.
3. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrags sowie nach diesem Vertrag abzugebende Erklärungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, soweit keine notarielle Beurkundung vorgeschrieben ist. Das gilt auch für eine Änderung des Schriftformerfordernisses selbst.
4. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden oder der Vertrag eine Regelungslücke aufweisen, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrags nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung oder zur Ausfüllung der Regelungslücke gilt diejenige rechtlich zulässige Bestimmung, die wirtschaftlich soweit wie möglich dem entspricht, was die Parteien gewollt haben oder nach Sinn und Zweck dieses Vertrages gewollt haben würden, wenn sie die Unwirksamkeit der betreffenden Bestimmungen bzw. die Regelungslücke gekannt hätten. Höchst vorsorglich verpflichten sich die Parteien, die entsprechende rechtlich zulässige Bestimmung unverzüglich in der erforderlichen Form, jedenfalls aber schriftlich zu bestätigen.

München, den _____ 2019

ISARIA Wohnbau AG

Name: [●]

Funktion: [●]

Name: [●]

Funktion: [●]

ISARIA Grundstücksholding GmbH

Name: [●]

Funktion: [●]

Name: [●]

Funktion: [●]