

**Gemeinsamer Bericht des Vorstandes der  
LEG Immobilien AG**

**und der Geschäftsführung der  
LEG Holding GmbH**

gemäß § 293a AktG zum Gewinnabführungsvertrag vom 21. März 2018

zwischen der **LEG Immobilien AG, Düsseldorf**

und der  
**LEG Holding GmbH, Düsseldorf**

**I. Allgemeines**

Am 21. März 2018 haben die LEG Immobilien AG mit Sitz in Düsseldorf, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf unter HRB 69386, und die LEG Holding GmbH mit Sitz in Düsseldorf, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf unter HRB 80943, einen Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen. Danach verpflichtet sich die LEG Holding GmbH zur Abführung ihres ganzen Gewinns an die LEG Immobilien AG. Die LEG Immobilien AG wiederum verpflichtet sich gegenüber der LEG Holding GmbH zur Verlustübernahme.

Der Vorstand der LEG Immobilien AG und die Geschäftsführung der LEG Holding GmbH erstatten über den Gewinnabführungsvertrag gemeinsam den nachfolgenden Bericht gemäß § 293a AktG.

**II. Parteien**

**1. LEG Immobilien AG**

Die LEG Immobilien AG ist eine börsennotierte Aktiengesellschaft und Obergesellschaft des LEG-Konzerns. Das Grundkapital der LEG Immobilien AG beträgt 63.188.185,00 € und ist eingeteilt in 63.188.185 Stückaktien, die auf den Namen lauten. Der LEG-Konzern beschäftigt über 1.200 Mitarbeiter in der Bundesrepublik Deutschland, hier in Nordrhein-Westfalen, und erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2017 (IFRS-Konzernabschluss) einen Umsatz (Erlöse aus Vermietung und Verpachtung) von 795,8 Mio. € und ein Periodenergebnis von 844,8 Mio. €. Die Bilanzsumme betrug zum 31. Dezember 2017 10.013,0 Mio. € und das bilanzielle Eigenkapital 4.112,4 Mio. €. Die LEG Immobilien AG wies im handelsrechtlichen Einzelabschluss zum 31. Dezember 2017 keine erwirtschafteten Umsätze aus, aber sonstige betriebliche Erträge von 2.768,1 Mio. € und einen Jahresüberschuss von 2.741,2 Mio. €. Die Bilanz der LEG Immobilien AG wies zum 31. Dezember 2017 eine Bilanzsumme von 4.863,4 Mio. € aus bei einem Eigenkapital von 3.469,2 Mio. €.

Das Geschäftsjahr der LEG Immobilien AG ist das Kalenderjahr.

Satzungsmäßiger Gegenstand des Unternehmens der LEG Immobilien AG ist der Folgende:

Betreiben von Immobiliengeschäften und damit zusammenhängender Geschäfte jedweder Art, insbesondere die Bewirtschaftung, die Vermietung, der Neu- und Umbau, der Erwerb und der Verkauf von Wohnungen sowie das Erbringen von sonstigen Dienstleistungen im Zusammenhang mit Immobilien, selbst oder durch Unternehmen, an denen die Gesellschaft beteiligt ist.

Die Gesellschaft kann alle Geschäfte betreiben, die dem Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar dienen und zu dienen geeignet sind. Sie kann dazu Zweigniederlassungen im In- und Ausland unter gleicher oder anderer Firma errichten, Unternehmen gründen, sich an Unternehmen beteiligen und Unternehmen veräußern.

Die Gesellschaft kann Unternehmen, an denen sie beteiligt ist, unter ihrer einheitlichen Leitung zusammenfassen und/oder sich auf die Verwaltung der Beteiligungen beschränken und Unternehmensverträge jeglicher Art abschließen sowie ihren Besitz ganz oder teilweise in Unternehmen, an denen sie mehrheitlich beteiligt ist, ausgliedern oder solchen Unternehmen überlassen.

Mitglieder des Vorstands sind derzeit die Herren Thomas Hegel, Eckhard Schultz und Holger Hentschel.

Die LEG Immobilien AG wird gemäß § 7 der Satzung gesetzlich durch zwei Vorstandsmitglieder oder ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten oder durch ein Vorstandsmitglied, falls ihm der Aufsichtsrat die Befugnis zur Einzelvertretung erteilt hat. Derzeit hat der Aufsichtsrat keinem Vorstandsmitglied Einzelvertretungsbefugnis erteilt.

## **2. LEG Holding GmbH**

Die Gesellschaft wurde 2017 gegründet. Das Stammkapital der LEG Holding GmbH beträgt 25.000,00 €. Die LEG Holding GmbH wies im handelsrechtlichen Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 keine Umsätze und einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 28.797,38 € aus. Die Bilanz wies zum 31. Dezember 2017 bei einer Bilanzsumme von 880,8 Mio. € ein Eigenkapital in Höhe von 880,7 Mio.€ aus.

Das Geschäftsjahr der LEG Holding GmbH ist das Kalenderjahr.

Satzungsmäßiger Gegenstand des Unternehmens der LEG Holding GmbH ist der Folgende:

Der Erwerb, das Halten und Verwalten von Beteiligungen an juristischen Personen und Handelsgesellschaften, insbesondere von Beteiligungen an der LEG NRW GmbH mit dem Sitz in Düsseldorf. Gegenstand des Unternehmens ist ferner die Errichtung, der Um- und Ausbau, die Modernisierung, Betreuung, Bewirtschaftung, der Ankauf, Erwerb und Verkauf und die Verwaltung von Wohnungen und sonstigen Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen sowie außerdem die Erbringung von Dienstleistungen für private Auftraggeber sowie Planung und Durchführung von Maßnahmen jeweils im Bereich der Standort- und Projektentwicklung.

Geschäftsführer der LEG Holding GmbH sind derzeit die Herren Thomas Hegel, Eckhard Schultz und Holger Hentschel.

Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, wird die LEG Holding GmbH gemäß § 7 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrags gesetzlich durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Die Gesellschafterversammlung kann einem Geschäftsführer oder mehreren Geschäftsführern Einzelvertretungsmacht erteilen. Derzeit hat die Gesellschafterversammlung keinem Geschäftsführer Einzelvertretungsmacht erteilt.

Die LEG Immobilien AG ist alleinige Gesellschafterin der LEG Holding GmbH. Die LEG Holding GmbH wird in den Konzernabschluss der LEG Immobilien AG einbezogen.

## **II. Wirksamwerden des Gewinnabführungsvertrages**

Der Gewinnabführungsvertrag bedarf zu seiner zivilrechtlichen Wirksamkeit der Zustimmung der Hauptversammlung der LEG Immobilien AG und der Gesellschafterversammlung der LEG

Holding GmbH. Der Vorstand und der Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG werden daher der auf den 17. Mai 2018 einberufenen Hauptversammlung vorschlagen, dem Gewinnabführungsvertrag zuzustimmen. Die Gesellschafterversammlung der LEG Holding GmbH hat dem Gewinnabführungsvertrag am 21. März 2018 zugestimmt.

Zu seiner Wirksamkeit bedarf der Abschluss des Gewinnabführungsvertrages des Weiteren der Eintragung in das Handelsregister des Sitzes der LEG Holding GmbH. Er gilt rückwirkend für die Zeit ab dem Beginn des Geschäftsjahres der LEG Holding GmbH, in dem der Gewinnabführungsvertrag durch Eintragung in das Handelsregister des Sitzes der LEG Holding GmbH wirksam wird.

### **III. Rechtliche und wirtschaftliche Gründe für den Abschluss des Gewinnabführungsvertrages**

Der Gewinnabführungsvertrag ermöglicht es der LEG Immobilien AG, eine steuerliche Optimierung herbeizuführen. Der Abschluss eines wirksamen Gewinnabführungsvertrages und dessen tatsächliche Durchführung ist Voraussetzung für die Begründung einer körperschaft- und gewerbesteuerlichen Organschaft. Diese Organschaft hat unter anderem den Vorteil, dass positive oder negative Ergebnisse der LEG Holding GmbH mit Ergebnissen der LEG Immobilien AG verrechnet werden können. Dadurch kann der Konzernsteueraufwand und der Konzernsteuer-Cash-Flow optimiert werden.

Mit dem Abschluss des Gewinnabführungsvertrages sind keine Veränderungen der Beteiligungsquoten an den vertragsschließenden Gesellschaften verbunden. Abgesehen von der Verlustübernahmeverpflichtung der LEG Immobilien AG ergeben sich aus Sicht der Aktionäre der LEG Immobilien AG aus dem Gewinnabführungsvertrag keine besonderen Folgen, insbesondere, weil die LEG Immobilien AG keinen Ausgleich und keine Abfindung für außenstehende Gesellschafter schuldet.

### **IV. Erläuterung des Gewinnabführungsvertrages im Einzelnen**

Die Regelungen des Gewinnabführungsvertrages zwischen der LEG Immobilien AG und der LEG Holding GmbH werden im Folgenden einzeln erläutert:

#### **§ 1: Gewinnabführung**

§ 1 Punkt 1 des Gewinnabführungsvertrages enthält die für einen Gewinnabführungsvertrag charakteristische Verpflichtung der LEG Holding GmbH zur Abführung des gesamten Gewinns, entsprechend allen Regelungen des § 301 Aktiengesetz (AktG) in seiner jeweils gültigen Fassung, an die LEG Immobilien AG.

§ 301 Satz 1 AktG legt fest, dass eine Gesellschaft als ihren Gewinn höchstens den ohne die Gewinnabführung entstehenden Jahresüberschuss, vermindert um einen Verlustvortrag aus dem Vorjahr und den nach § 268 Abs. 8 Handelsgesetzbuch (HGB) ausschüttungsgesperren Betrag, abführen kann.

Mit Zustimmung der LEG Immobilien AG ist die LEG Holding GmbH gemäß § 1 Punkt 2 des Gewinnabführungsvertrages berechtigt, Beträge aus dem Jahresüberschuss insoweit in die anderen Gewinnrücklagen (§ 272 Abs. 3 HGB) einzustellen, als dies handelsrechtlich zulässig und bei vernünftiger kaufmännischer Beurteilung wirtschaftlich begründet ist. In diesem Fall vermindert sich der von der LEG Holding GmbH abzuführende Gewinn entsprechend. Die Einschränkung, dass die Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen nur insoweit erfolgen kann, als dies handelsrechtlich zulässig und bei vernünftiger kaufmännischer Beurteilung wirtschaftlich begründet ist, trägt § 14 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 Körperschaftsteuergesetz (KStG) Rechnung.

§ 1 Punkt 3 des Gewinnabführungsvertrages legt zudem fest, dass die Abführung eines Gewinnvortrags aus der Zeit vor Beginn des Vertrages, von Beträgen aus der Auflösung von Gewinnrücklagen, die vor Beginn des Gewinnabführungsvertrages gebildet wurden, und von Beträgen aus der Auflösung von Kapitalrücklagen ausgeschlossen sind.

§ 1 Punkt 4 bestimmt, dass der Anspruch auf Gewinnabführung jeweils mit Ablauf des Geschäftsjahres der Organgesellschaft entsteht, und ab diesem Zeitpunkt zur Zahlung fällig ist. Er ist ab diesem Zeitpunkt mit 5 % p.a. zu verzinsen.

§ 1 Punkt 5 legt fest, dass die Organträgerin eine Vorababführung von Gewinnen verlangen kann, wenn und soweit die Zahlung einer Vorabdividende zulässig wäre.

Die vorstehend beschriebenen Regelungen sind im Rahmen eines Gewinnabführungsvertrages üblich.

## **§ 2: Verpflichtung zur Verlustübernahme durch die LEG Immobilien AG**

§ 2 Punkt 1 des Gewinnabführungsvertrages enthält die Verpflichtung der LEG Immobilien AG zur Verlustübernahme entsprechend allen Regelungen des § 302 AktG in seiner jeweils gültigen Fassung. Die LEG Immobilien AG ist daher verpflichtet, jeden während der Vertragsdauer sonst, d. h. ohne einen Verlustausgleich, entstehenden Jahresfehlbetrag der LEG Holding GmbH auszugleichen, soweit dieser nicht dadurch ausgeglichen wird, dass den anderen Gewinnrücklagen Beträge entnommen werden, die während der Vertragsdauer in sie eingestellt worden sind (§ 302 Abs. 1 AktG). Insoweit trägt die LEG Immobilien AG das wirtschaftliche Risiko der LEG Holding GmbH. Diese Verpflichtung zur Verlustübernahme ist zwingende Folge eines Gewinnabführungsvertrages.

Der in § 2 Punkt 1 enthaltene Verweis auf § 302 AktG ist dynamisch ausgestaltet, indem die Regelung auf § 302 in der jeweils gültigen Fassung verweist.

§ 2 Punkt 2 des Gewinnabführungsvertrages regelt, dass der Anspruch der Organgesellschaft auf Ausgleich des zu übernehmenden Verlustes mit dem Ablauf des Geschäftsjahres der Organgesellschaft fällig wird. Er ist ab diesem Zeitpunkt mit 5 % p.a. zu verzinsen.

## **§ 3: Wirksamwerden, Dauer und Kündigung des Gewinnabführungsvertrages**

In § 3 Punkt 1 des Gewinnabführungsvertrages wird bestimmt, dass der Vertrag unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Haupt- bzw. Gesellschafterversammlung der LEG Immobilien AG und der LEG Holding GmbH steht. Dieser Vertrag wird erst mit der Eintragung seines Bestehens in das Handelsregister des Sitzes der LEG Holding GmbH wirksam. Die Zustimmung der Gesellschafterversammlung der LEG Holding GmbH liegt bereits vor.

In § 3 Punkt 2 wird geregelt, dass nach Eintritt der Bedingungen zum Wirksamwerden des Gewinnabführungsvertrages dieser Vertrag rückwirkend erstmals ab Beginn des Geschäftsjahres der LEG Holding GmbH, in dem dieser Vertrag wirksam wird, gilt.

Die Dauer des Vertrages ist in § 3 Abs. 3 definiert. Der Vertrag wird auf unbestimmte Zeit geschlossen und er kann von beiden Vertragsparteien zum Ablauf eines Geschäftsjahres der LEG Holding GmbH unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten ordentlich gekündigt werden; erstmals zum Ablauf des Geschäftsjahres der LEG Holding GmbH, das mindestens fünf Zeitjahre (60 Monate) nach dem Beginn der Verpflichtung zur Gewinnabführung oder Verlustübernahme gemäß § 3 Punkt 2, wie oben beschrieben, endet (Mindestlaufzeit). Die Mindestlaufzeit trägt § 14 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 S. 1 KStG Rechnung.

Davon unberührt bleibt gemäß § 3 Punkt 4 des Gewinnabführungsvertrages das Recht zur fristlosen Kündigung des Vertrages aus wichtigem Grund. Als wichtiger Grund im Sinne dieses Gewinnabführungsvertrages gelten insbesondere für eine Kündigung durch die LEG Immobilien AG die Veräußerung oder Einbringung von sämtlichen Anteilen oder jedenfalls von Anteilen an der LEG Holding GmbH in der Höhe eines Gesamtnennbetrages mit der Folge, dass die Voraussetzungen der finanziellen Eingliederung der LEG Holding GmbH in die LEG Immobilien AG nach den jeweils geltenden steuerlichen Vorgaben nicht mehr vorliegt, oder die Verschmelzung, Spaltung (§§ 2 ff. Umwandlungsgesetz, Spaltung (§§ 123 ff. Umwandlungsgesetz)) oder Liquidation der LEG Immobilien AG oder der LEG Holding GmbH.

§ 3 Punkt 5 definiert das späteste Ende dieses Vertrages mit dem Ende des Geschäftsjahres, in dem ein außenstehender Gesellschafter im Sinne von § 304 AktG an der LEG Holding GmbH beteiligt ist. § 307 AktG in der jeweilig geltenden Fassung gilt entsprechend.

Endet dieser Vertrag, so sieht § 3 Punkt 6 des Gewinnabführungsvertrages vor, dass die LEG Immobilien AG den Gläubigern der LEG Holding GmbH Sicherheit zu leisten hat. § 303 AktG in der jeweils geltenden Fassung gilt insgesamt entsprechend.

Die Kündigung des Vertrages bedarf nach § 3 Punkt 7 der Schriftform.

#### **§ 4: Kostenübernahme**

Die Kosten, die im Zusammenhang mit dem Abschluss des Vertrages entstehen, trägt gemäß § 4 des Gewinnabführungsvertrages die LEG Immobilien AG.

#### **§ 5: Schlussbestimmungen**

Die Schlussbestimmungen des Vertrages sehen vor, dass gemäß § 5 Punkt 1 bei Auslegung des Gewinnabführungsvertrages die jeweiligen steuerlichen Vorschriften der Organschaft in dem Sinne zu berücksichtigen sind, dass eine wirksame steuerliche Organschaft gewünscht ist.

§ 5 Punkt 2 des Gewinnabführungsvertrages regelt, dass Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages der Schriftform zwingend bedürfen, sofern keine notarielle Beurkundung vorgeschrieben ist.

Die Wirksamkeit solcher Änderungen oder Ergänzungen erfolgt ausschließlich mit der Zustimmung der Hauptversammlung der LEG Immobilien AG und der Gesellschafterversammlung der LEG Holding GmbH. Erst nach Eintragung dieser Änderung im Handelsregister der LEG Holding GmbH werden diese Änderungen/Ergänzungen wirksam.

Für den Fall, dass eine Bestimmung des Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein sollte oder sein wird, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages nicht berührt. An der Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung tritt diejenige wirksame oder durchführbare Bestimmung, die dem von den Vertragsparteien mit der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung verfolgten wirtschaftlichen Zweck am nächsten kommt. Entsprechendes gilt im Falle einer unbeabsichtigten Vertragslücke.

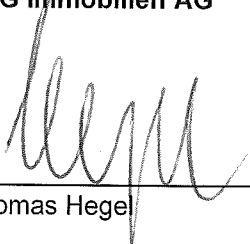
Der Erfüllungsort und der Gerichtsstand für beide Vertragsparteien ist Düsseldorf. Dies ist in § 5 Punkt 4 des Gewinnabführungsvertrages geregelt.

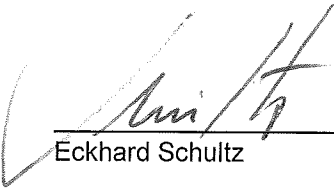
Der Gewinnabführungsvertrag unterliegt nach § 5 Punkt 5 dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

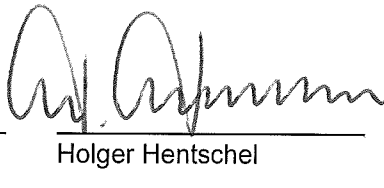
Eine zusammenfassende Beurteilung des Gewinnabführungsvertrages ergibt, dass er sowohl für die LEG Immobilien AG als auch für die LEG Holding GmbH vorteilhaft ist.

Düsseldorf, den 5. April 2018

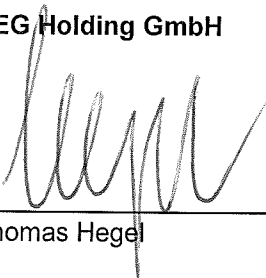
**LEG Immobilien AG**

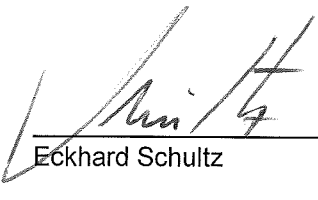
  
Thomas Hegel


  
Eckhard Schultz

  
Holger Hentschel

**LEG Holding GmbH**

  
Thomas Hegel

  
Eckhard Schultz

  
Holger Hentschel

