

---

**Gemeinsamer Bericht des  
Vorstands der GSW Immobilien AG und der  
Geschäftsführung der GSW Acquisition 3 GmbH  
über den am 20. Dezember 2011 abgeschlossenen  
Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag  
zwischen der GSW Immobilien AG und der  
GSW Acquisition 3 GmbH**

---

Der Vorstand der GSW Immobilien AG und die Geschäftsführung der GSW Acquisition 3 GmbH haben am 20. Dezember 2011 einen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zwischen der GSW Immobilien AG (im Folgenden „GSW“) und der GSW Acquisition 3 GmbH (im Folgenden „ACQUISITION 3“) geschlossen. Dieser Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag wird der ordentlichen Hauptversammlung der GSW am 28. Juni 2012 gemäß § 293 AktG zur Zustimmung vorgelegt. Zur Unterrichtung der Aktionäre der GSW und zur Vorbereitung ihrer Beschlussfassung erlassen der Vorstand der GSW und die Geschäftsführung der ACQUISITION 3 gemäß § 293a AktG nachfolgenden gemeinsamen Bericht:

**I. Abschluss des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages; Wirksamwerden**

Am 20. Dezember 2011 haben die GSW und ihre unmittelbare 100 %ige Tochtergesellschaft ACQUISITION 3 (damals noch GAGFAH Acquisition 3 GmbH) einen schriftlichen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen. Mit diesem Vertrag unterstellt die ACQUISITION 3 die Leitung ihrer Gesellschaft der GSW und verpflichtet sich, ihren ganzen Gewinn an die GSW abzuführen. Im Gegenzug verpflichtet sich die GSW, etwaige Verluste der ACQUISITION 3 auszugleichen.

Der Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag bedarf zu seiner Wirksamkeit der Zustimmung der Hauptversammlung der GSW und der Gesellschafterversammlung der ACQUISITION 3. Die Gesellschafterversammlung der ACQUISITION 3 hat dem Abschluss des Vertrages in notarieller Form zugestimmt. Der Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag wird der ordentlichen Hauptversammlung der GSW am 28. Juni 2012 gemäß § 293 AktG zur Zustimmung vorgelegt. Der Zustimmungsbeschluss der Hauptver-

sammlung der GSW bedarf einer Mehrheit, die mindestens drei Viertel des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals umfasst. Der Vertrag wird gemäß § 294 Abs. 2 AktG mit Eintragung im Handelsregister der ACQUISITION 3 wirksam.

## **II. GSW Acquisition 3 GmbH**

### **1. Beschreibung der ACQUISITION 3**

Die ACQUISITION 3 mit Sitz in Essen ist im Handelsregister des Amtsgerichts Essen unter HRB 19807 eingetragen. Die Gesellschaft wurde im Jahr 2006 als Vorratsgesellschaft unter der Firma Blitz B06-615 GmbH mit Sitz in Berlin gegründet und hat erst im Jahr 2007 ihre wirtschaftliche Betätigung aufgenommen; mit Wirkung zum 30. März 2007 wurde die Gesellschaft in GAGFAH Acquisition 3 GmbH umbenannt, der Sitz der Gesellschaft nach Essen verlegt und die Satzung der Gesellschaft insgesamt neu gefasst.

Das Stammkapital der ACQUISITION 3 beträgt EUR 25.000. Mit Wirkung zum 1. November 2011 erwarb die GSW 94,8 % der Anteile an der ACQUISITION 3 (damals noch GAGFAH Acquisition 3 GmbH) von der GAGFAH Holding GmbH und die verbleibenden 5,2 % der Anteile an der ACQUISITION 3 von der GAGFAH S.A. Seitdem ist die GSW alleinige Gesellschafterin der ACQUISITION 3. Mit Wirkung zum 28. Dezember 2011 wurde die Gesellschaft in GSW Acquisition 3 GmbH umbenannt.

Unternehmensgegenstand der ACQUISITION 3 ist der Erwerb, das Halten und das Verwalten von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten sowie der Erwerb, das Halten und das Verwalten von Beteiligungen an Unternehmen, deren Unternehmensgegenstand der Erwerb, das Halten, das Verwalten und das Veräußern von Beteiligungen oder Grundstücken ist sowie die Gründung solcher Unternehmen.

Geschäftsführer der Gesellschaft sind die Herren Thomas Zinnöcker, Jörg Schwagenscheidt und Andreas Segal. Die Gesellschaft wird durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Ist nur ein Geschäftsführer bestellt, so vertritt er die Gesellschaft allein.

### **2. Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zwischen der ACQUISITION 3 und der GSW Pegasus GmbH**

Die ACQUISITION 3 hält 94,8 % der Anteile an der **GSW Pegasus GmbH** (damals noch GAGFAH Pegasus GmbH) mit Sitz in Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 115164 B (im Folgenden „**Pegasus**“). Die verbleibenden

5,2 % an der Pegasus werden von der Zisa Grundstücksbeteiligungs GmbH & Co. KG mit Sitz in Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRA 45845 B, gehalten. An der Zisa Grundstücksbeteiligungs GmbH & Co. KG ist die GSW mit 94,9 % beteiligt.

Unternehmensgegenstand der Pegasus ist der Erwerb, das Halten, Verwalten und Veräußern von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten. Tätigkeiten, die gemäß § 34c GewO genehmigungspflichtig sind, werden nicht ausgeübt. Zum 31. Dezember 2011 setzte sich das Immobilienportfolio der Pegasus aus 4.832 Wohn- und 25 Gewerbeimmobilien, 1.304 Parkplätzen und 12 Garagen mit einer Gesamtfläche von rund 296.400 m<sup>2</sup> im Wesentlichen in Berlin zusammen.

Am 20. Dezember 2011 schlossen die ACQUISITION 3 (damals noch GAGFAH Acquisition 3 GmbH) und die Pegasus (damals noch GAGFAH Pegasus GmbH) einen schriftlichen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag. Mit diesem Vertrag unterstellt die Pegasus die Leitung ihrer Gesellschaft der ACQUISITION 3 und verpflichtet sich, ihren ganzen Gewinn an die ACQUISITION 3 abzuführen. Im Gegenzug verpflichtet sich die ACQUISITION 3, etwaige Verluste der Pegasus entsprechend den Vorschriften des § 302 AktG in seiner jeweils geltenden Fassung auszugleichen. Der Vertrag wurde mit Eintragung im Handelsregister der Pegasus am 23. Januar 2012 wirksam.

Der Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag sieht vor, dass die ACQUISITION 3 den außenstehenden Gesellschaftern der Pegasus, d.h. der Zisa Grundstücksbeteiligungs GmbH & Co. KG, für jedes volle Geschäftsjahr und für je EUR 100 Geschäftsanteil einen Ausgleich in Höhe von EUR 5.800 zahlt. Der Anspruch auf Zahlung des Ausgleichs ist mit Feststellung des Jahresabschlusses der Pegasus fällig. Der Ausgleich wird erstmals in vollem Umfang für das Geschäftsjahr 2012 gewährt. Falls der Vertrag während eines Geschäftsjahres der Pegasus endet, vermindert sich der Ausgleich zeitanteilig.

### **3. Wirtschaftliche Situation der ACQUISITION 3**

Die ACQUISITION 3 hat zum 31. Dezember 2011 eine Bilanzsumme in Höhe von TEUR 93.934. Der wesentliche Vermögenswert der Gesellschaft ist die Beteiligung an der Pegasus. Sie macht zum Stichtag rund 99,9% der Bilanzsumme aus. Die Gesellschaft ist ihren Zahlungsverpflichtungen im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit nachgekommen. In 2011 wurde ein Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 11.305 erwirtschaftet. Dieser resultiert im Wesentlichen aus dem Sondereffekt einer außerplanmäßigen Abschreibung auf Finanzanlagen in Höhe von TEUR 11.377. Für das Jahr 2012 rechnet die Gesellschaft mit einem ausgeglichenen Ergebnis.

### **III. Rechtliche und wirtschaftliche Erläuterung und Begründung des Vertrags**

#### **4. Wesentlicher Vertragsinhalt**

- a. Die ACQUISITION 3 unterstellt die Leitung ihrer Gesellschaft der GSW. Die GSW ist demgemäß berechtigt, der Geschäftsführung der ACQUISITION 3 hinsichtlich der Leitung der Gesellschaft Weisungen zu erteilen. Diese Regelung ist notwendiger Bestandteil eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages. Gemäß § 308 Abs. 1 S. 2 AktG können auch für die ACQUISITION 3 nachteilige Weisungen erteilt werden, sofern diese Weisungen den Belangen der GSW bzw. des GSW-Konzerns dienen. Das Weisungsrecht der GSW erstreckt sich jedoch nicht auf die Änderung, Aufrechterhaltung oder Beendigung des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages selbst.
- b. Die ACQUISITION 3 verpflichtet sich, ihren ganzen Gewinn an die GSW abzuführen. Abzuführen ist – vorbehaltlich der Bildung oder Auflösung von Rücklagen – der ohne die Gewinnabführung entstehende Jahresüberschuss, vermindert um einen Verlustvortrag aus dem Vorjahr und den nach § 268 Abs. 8 HGB ausschüttungsgesperrten Betrag. Die Gewinnabführung darf den Höchstbetrag der Gewinnabführung gemäß § 301 AktG nicht überschreiten.

Mit Zustimmung der GSW kann die ACQUISITION 3 Beträge aus dem Jahresüberschuss insoweit in andere Gewinnrücklagen einstellen, als dies handelsrechtlich zulässig und bei vernünftiger kaufmännischer Beurteilung wirtschaftlich begründet ist. Während der Dauer des Vertrages gebildete andere Gewinnrücklagen sind auf Verlangen der GSW aufzulösen und zum Ausgleich eines Jahresfehlbetrags zu verwenden oder als Gewinn abzuführen. Die Abführung von Beträgen aus der Auflösung von anderen Gewinnrücklagen, die vor Beginn des Vertrages gebildet wurden, ist ausgeschlossen.

Die Verpflichtung zur Gewinnabführung gilt erstmals für den ganzen Gewinn des Geschäftsjahres der ACQUISITION 3, in dem der Vertrag wirksam wird, bei Eintragung des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages im Handelsregister der ACQUISITION 3 im Jahr 2012 also für den ganzen Gewinn des Geschäftsjahres 2012.

Diese Regelungen zur Gewinnabführung stellen übliche Regelungen im Rahmen eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages dar.

- c. Die GSW ist entsprechend den Vorschriften des § 302 AktG in seiner jeweils geltenden Fassung verpflichtet, jeden während der Vertragsdauer sonst entstehenden Jahresfehlbetrag auszugleichen, soweit dieser nicht dadurch ausgeglichen wird, dass den anderen Gewinnrücklagen Beträge entnommen werden, die während der Vertragsdauer in sie eingestellt worden sind. Die Verpflichtung zum Verlustausgleich entsprechend § 302 AktG ist üblicher und zwingender Bestandteil eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages.

Die Verpflichtung zur Gewinnabführung bzw. zum Verlustausgleich wird jeweils am Schluss eines Geschäftsjahres fällig und ist ab diesem Zeitpunkt mit dem gesetzlichen Zinssatz für beiderseitige Handelsgeschäfte zu verzinsen.

Die Verpflichtung zum Verlustausgleich ist gemäß § 302 AktG zwingende Folge eines Beherrschungs- oder Gewinnabführungsvertrages.

- d. Der Vertrag ist unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Hauptversammlung der GSW und der Gesellschafterversammlung der ACQUISITION 3 geschlossen. Der Vertrag wird erst mit Eintragung im Handelsregister der ACQUISITION 3 wirksam.
- e. Die Verpflichtung zur Gewinnabführung und die Verlustausgleichspflicht gelten rückwirkend ab dem 1. Januar 2012. Hierdurch können die Vorteile der steuerlichen Organschaft bereits für das Geschäftsjahr 2012 genutzt werden. Der Vertrag sieht eine Mindestlaufzeit bis zum 31. Dezember 2017 vor, da die Anerkennung der steuerlichen Organschaft voraussetzt, dass der Vertrag für die Dauer von mindestens fünf Jahren abgeschlossen wird. Der Vertrag kann erstmals zum Ablauf des 31. Dezember 2017 unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten gekündigt werden. Wird er nicht gekündigt, so verlängert er sich bei gleicher Kündigungsfrist um jeweils ein Kalenderjahr.
- f. Das Recht, den Vertrag aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zu kündigen, bleibt unberührt. Als wichtiger Grund für eine Kündigung durch die GSW gilt nach den Bestimmungen des Vertrages insbesondere, dass der GSW nicht mehr die Mehrheit der Stimmrechte aus den Anteilen an der ACQUISITION 3 zu steht.
- g. Bestimmungen über eine Abfindung oder einen Ausgleich für außenstehende Gesellschafter entsprechend §§ 304, 305 AktG enthält der Vertrag nicht, da die ACQUISITION 3 eine 100 %ige unmittelbare Tochtergesellschaft der GSW ist. Eine Bewertung der beteiligten Unternehmen zur Ermittlung eines angemessenen Aus-

gleichs und einer angemessenen Abfindung war daher nicht erforderlich. Aus dem gleichen Grund war auch eine Prüfung des Vertrags durch einen Vertragsprüfer gemäß § 293b AktG nicht notwendig.

## 5. Gründe für den Abschluss des Vertrages

Der Vertrag setzt sich aus einem Beherrschungs- und einem Gewinnabführungsvertrag zusammen. Die ACQUISITION 3 soll durch den Beherrschungsvertrag der Leitung der GSW unterstellt werden. Damit ist die ACQUISITION 3 an Weisungen der GSW gebunden. Auf diese Weise wird ein auf das Konzerninteresse abgestimmtes Agieren der ACQUISITION 3 sichergestellt und die ACQUISITION 3 stärker in den Konzern eingebunden.

Der Abschluss des Gewinnabführungsvertrages ermöglicht die Einbeziehung der ACQUISITION 3 in den steuerlichen Organkreis der GSW und damit die steuerliche Konsolidierung der ACQUISITION 3 mit der GSW und deren übrigen Organtöchtern in Deutschland. Durch die (körperschafts- und gewerbsteuerliche) Organschaft werden nicht nur die steuerliche Gewinn- und Verlustverrechnung ermöglicht, sondern auch Abzugsbeschränkungen bei den Zinsaufwendungen (Zinsschranke) und bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Gewerbesteuer vermieden.

Voraussetzung für die Begründung der steuerlichen Organschaft ist der Abschluss eines Gewinnabführungsvertrages. Bei Zustimmung der Hauptversammlung der GSW und der Eintragung des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages in das Handelsregister der ACQUISITION 3 im Jahr 2012 würde die steuerliche Organschaft zum 1. Januar 2012 ihre Wirkung entfalten und ab diesem Zeitpunkt eine Konsolidierung der Ergebnisse ermöglichen.

Der Vorstand der GSW empfiehlt deshalb der Hauptversammlung, dem Vertrag zuzustimmen.

Berlin, im Mai 2012

GSW Immobilien AG

---

Thomas Zinnöcker  
Vorstandsvorsitzender

---

Jörg Schwagenscheidt  
Mitglied des Vorstands

---

Andreas Segal  
Mitglied des Vorstands

GSW Acquisition 3 GmbH

---

Thomas Zinnöcker  
Geschäftsführer

---

Jörg Schwagenscheidt  
Geschäftsführer

---

Andreas Segal  
Geschäftsführer