

**Gemeinsamer Bericht des Vorstandes der Franconofurt AG  
und der Geschäftsführung der FranconoResidence GmbH zum  
Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag**

zwischen der

**Franconofurt AG**, Börsenstraße 2-4, 60313 Frankfurt am Main,

und der

**FranconoResidence GmbH**, Börsenstraße 2-4, 60313 Frankfurt am Main

vom 30. März 2009

**Vorbemerkung:**

Der Vorstand der Franconofurt AG und die Geschäftsführung der FranconoResidence GmbH haben am 30. März 2009 einen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen, in dem die FranconoResidence GmbH die Leitung ihrer Gesellschaft der Franconofurt AG unterstellt und sich zur Abführung ihres Gewinns an die Franconofurt AG verpflichtet. Der Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag wird der ordentlichen Hauptversammlungen der Franconofurt AG und der Gesellschafterversammlung der FranconoResidence GmbH als Unternehmensvertrag nach § 293 AktG zur Zustimmung vorgelegt. Zur Unterrichtung der Aktionäre der beiden Gesellschaften und zur Vorbereitung ihrer Beschlussfassung erstatten die Vorstände der Franconofurt AG und der FranconoResidence GmbH gemeinsam nach § 293 AktG den folgenden Bericht über den Unternehmensvertrag.

**I. Parteien des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages**

Die Franconofurt AG ist alleinige Gesellschafterin der FranconoResidence GmbH und hält am Stammkapital der FranconoResidence GmbH in Höhe von EUR 3.000.000,00 sämtliche Geschäftsanteile.

Die Franconofurt AG mit Sitz in Frankfurt am Main, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 51764, ist eine börsennotierte Aktiengesellschaft und die Obergesellschaft des Franconofurt-Konzerns,

Satzungsmäßiger Gegenstand der Franconofurt AG ist die Gründung, der Erwerb und die Beteiligung an anderen Unternehmen, insbesondere an solchen Unternehmen, deren Unternehmensgegenstand folgende Tätigkeitsbereiche umfasst:

- Die Vermittlung des Abschlusses und der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen für Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, Wohnräume, gewerbliche Räume;
- Die Vermittlung des Abschlusses und der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen über Darlehen;
- Der Erwerb und die Veräußerung sowie die Verwaltung von Immobilien und sonstigen Kapitalanlagen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung;

- Die Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben als Bauherr im eigenen Namen für eigene und fremde Rechnung unter Verwendung von Vermögenswerten von Erwerbern, Mietern, Pächtern, sonstigen Nutzungsberechtigten, von Bewerbern um Erwerbs- oder Nutzungsrechte;
- Die wirtschaftliche Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben als Baubetreuer im fremden Namen und für fremde Rechnung.

Weiterhin ist Gegenstand des Unternehmens der Franconofurt AG der Erwerb und die Veräußerung sowie die Verwaltung von Immobilien und sonstigen Kapitalanlagen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung. Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die dem Gegenstand des Unternehmens dienen. Sie kann zu diesem Zweck auch andere Unternehmen gründen, erwerben und sich an ihnen beteiligen.

Die Franconofurt AG ist an der Francono Advisory AG und der FranconoWest AG beteiligt. Beide Unternehmen investieren in Mietshäuser in Ostdeutschland (Francono Advisory AG) und der Rhein-Ruhr-Region (Francono West AG).

Darüberhinaus erwirbt die Franconofurt AG insbesondere in Frankfurt am Main Mehrfamilienhäuser hauptsächlich von Privatpersonen, um diese Häuser in Eigentumswohnungen aufzuteilen und diese dann an Eigennutzer zu veräußern (Aufteilergeschäft).

Die FranconoResidence GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 83645, ist eine GmbH, deren satzungsmäßiger Gegenstand die Aufteilung von im Eigentum der Gesellschaft stehenden Grundbesitz nach den Bestimmungen des WEG sowie der Verkauf von Eigentumswohnungen und nicht zu Wohnzwecken dienende Räume an Dritte. Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die dem Gegenstand des Unternehmens dienen. Sie kann zu diesem Zweck auch andere Unternehmen gründen, erwerben und sich an ihnen beteiligen.

Die FranconoResidence GmbH ist durch am 05.08.2008 im Handelsregister eingetragene formwechselnde Umwandlung der FranconoResidence AG entstanden (Amtsgericht Frankfurt am Main HRB 77805). Die FranconoResidence AG ist ihrerseits durch am 15.08.2006 im Handelsregister eingetragene formwechselnde Umwandlung der Rhein Main Residence GmbH entstanden (Amtsgericht Frankfurt am Main HRB 53433), die ihrerseits am 01.11.2001 im Handelsregister als FRIMAG Zweite Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH eingetragen und mit Eintragung vom 20.06.2006 in Rhein Main Residence GmbH umfirmiert worden war.

Die FranconoResidence GmbH betreibt in Frankfurt am Main ein vergleichbares Geschäftsmodell wie das der Franconofurt AG im Aufteilergeschäft. Die operativen Strukturen bezüglich des Einkaufs der Mehrfamilienhäuser, der Optimierung des Immobilienbestandes und der Abverkaufprozesse für die Immobilien sind fast identisch.

## **II. Rechtliche und wirtschaftliche Gründe für den Abschluss des Unternehmensvertrags**

Der Abschluss und die wirksame Durchführung eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages sind (mit Blick auf dessen beherrschungsvertragliche Elemente) am besten geeignet, um die einheitliche Leitung der FranconoResidence GmbH (nachfolgend auch „Tochtergesellschaft“ genannt) und ihre Integration in den Franconofurt Konzern zu gewährleisten. Durch den Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag ist es dem Vorstand der Franconofurt AG insbesondere möglich, der Geschäftsführung der Tochtergesellschaft im

übergeordneten Konzerninteresse Weisungen zu erteilen und ein einheitliches Agieren der Franconofurt AG und der Tochtergesellschaft sicher zu stellen.

Zwar steht der Gesellschafterversammlung der Tochtergesellschaft ein Weisungsrecht gegenüber der Geschäftsführung zu. Insoweit ist jedoch rechtlich nicht gesichert, in welchem Umfang die Gesellschafterversammlung (oder ein gesellschaftsvertraglich hierzu ermächtigtes anderes Gremium) der Geschäftsführung auch nachteilige Weisungen erteilen kann. Der Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag schafft hier die notwendige Rechtsklarheit und lässt auch nachteilige Weisungen in weitem Umfang zu. Eine Weisung durch die Gesellschafterversammlung setzt zudem jeweils einen förmlichen Beschluss voraus. Das Weisungsrecht der Gesellschafterversammlung ist aus diesen Gründen nicht in gleicher Weise wie ein Beherrschungsvertrag geeignet, die angestrebte einheitliche Leitung der Tochtergesellschaft sicher zu stellen.

Durch den Abschluss eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages ist es (mit Blick auf dessen gewinnabführungsvertragliche Elemente) für die Franconofurt AG möglich, eine steuerliche Optimierung herbei zu führen. Der Abschluss eines wirksamen und durchgeführten Gewinnabführungsvertrages ist Voraussetzung für die Begründung sowohl einer körperschaftssteuerlichen als auch gewerbsteuerlichen Organschaft. Die körperschaft- und gewerbsteuerliche Organschaft hat den Vorteil, dass positive und negative Ergebnisse der dem Organkreis zugehörigen Gesellschaften zeitgleich verrechnet werden können.

Für die FranconoResidence GmbH ergeben sich aus dem Vertrag neben positiven Auswirkungen aus der geschäftlichen Integration Vorteile insbesondere durch die finanzielle Absicherung, da die Franconofurt AG verpflichtet ist, gegebenenfalls entstehende Verluste auszugleichen.

## **II. Erläuterung des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages**

Eine Abschrift des Vertrages ist diesem Bericht als Anlage beigelegt. Der Vertrag hat den folgenden wesentlichen Inhalt

Die Franconofurt AG ist alleinige Gesellschafterin der FranconoResidence GmbH und hält am Stammkapital der FranconoResidence GmbH in Höhe von EUR 3.000.000,00 sämtliche Geschäftsanteile.

Mit dem Vertrag unterstellt die FranconoResidence GmbH die Leitung ihres Unternehmens der Franconofurt AG. Die Franconofurt AG ist dem gemäß berechtigt, der Geschäftsführung von FranconoResidence GmbH hinsichtlich der Leitung der Gesellschaft Weisungen zu erteilen, und zwar allgemeine und einzelfallbezogene.

Die Franconofurt AG ist jederzeit berechtigt, Bücher und Schriften der FranconoResidence GmbH einzusehen. Die Geschäftsführungsorgane der FranconoResidence GmbH sind verpflichtet, der Franconofurt AG jederzeit alle gewünschten Auskünfte über sämtliche rechtlichen, geschäftlichen und organisatorischen Angelegenheiten der FranconoResidence GmbH zu geben.

Die FranconoResidence GmbH ist verpflichtet, während der Vertragsdauer ihren ganzen Gewinn unter entsprechender Anwendung des § 301 AktG an die Franconofurt AG abzuführen.

Die FranconoResidence GmbH kann mit Zustimmung der Franconofurt AG Beträge aus dem Jahresüberschuss insoweit in andere Gewinnrücklagen (§ 272 Abs. 3 HGB) einstellen, als dies handelsrechtlich zulässig und bei vernünftiger kaufmännischer Beurteilung wirtschaftlich

begründet ist. Während der Dauer dieses Vertrages gebildete andere Gewinnrücklagen nach § 272 Abs. 3 HGB sind auf Verlangen von Franconofurt AG aufzulösen und zum Ausgleich eines Jahresfehlbetrages zu verwenden oder als Gewinn abzuführen. Die Abführung von Beträgen aus der Auflösung von anderen Gewinnrücklagen nach vorstehendem Satz, die vor Wirksamwerden dieses Vertrages gebildet wurden, ist ausgeschlossen.

Die Franconofurt AG ist unter entsprechender Anwendung von § 302 Abs. 1, 3 und Abs. 4 AktG verpflichtet, jeden während der Vertragsdauer entstehenden Jahresfehlbetrag auszugleichen.

Der Vertrag bedarf zu seiner Wirksamkeit der Zustimmung der Hauptversammlung der Franconofurt AG und der Gesellschafterversammlung der FranconoResidence GmbH.

Der Vertrag wird im Hinblick auf die Beherrschung wirksam mit seiner Eintragung in das Handelsregister der FranconoResidence GmbH. Die Verpflichtung zur Gewinnabführung gilt erstmals für den ganzen Gewinn des Geschäftsjahres, in dem der Vertrag durch Eintragung wirksam wird. Gleiches gilt für die Verpflichtung zur Verlustübernahme.

Der Vertrag wird für eine feste Laufzeit von fünf Jahren ab dem 1. Januar 2009 abgeschlossen und verlängert sich danach jeweils um ein Jahr, wenn er nicht unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten vor Ablauf der Vertragszeit gekündigt wird. Die Kündigung hat in Schriftform zu erfolgen. Für die Einhaltung der Frist kommt es auf den Zeitpunkt des Zugesangs der Kündigungserklärung bei der anderen Gesellschaft an.

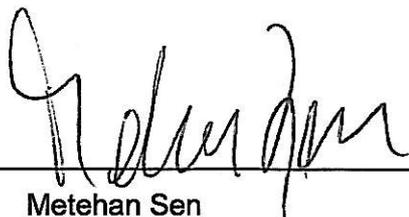
Das Recht zur fristlosen Kündigung des Vertrages aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

Der Abschluss des Gewinnabführungsvertrages dient der Schaffung einer körperschaft- und gewerbesteuerlichen Organschaft. Steuerliche Organschaft bedeutet die finanzielle Eingliederung einer Kapitalgesellschaft (Organgesellschaft) in ein inländisches gewerbliches Unternehmen (Organträger) mit der Folge, dass das Einkommen der Organgesellschaft dem Organträger zugerechnet wird. Die finanzielle Eingliederung wird dadurch bewirkt, dass der Franconofurt AG sämtliche Geschäftsanteile an der FranconoResidence GmbH gehören. Neben dieser Voraussetzung tritt für die körperschaft- und gewerbesteuerliche Organschaft das Erfordernis hinzu, einer Gewinnabführungsvertrag im Sinne des § 291 AktG abzuschließen, durch den sich die Organgesellschaft (FranconoResidence GmbH) verpflichtet, ihren gesamten Gewinn an die Organträgerin (Franconofurt AG) abzuführen, und durch den sich die Organträgerin ihrerseits verpflichtet, einen etwaigen Verlust der Organgesellschaft auszugleichen. Zur Wirksamkeit der Organschaftsstellung muß dieser Vertrag für die Zeitdauer von mindestens fünf Jahren abgeschlossen und tatsächlich durchgeführt werden. Die abgeführten Gewinne erhöhen, die übernommenen Verluste mindern das zu versteuernde Einkommen der Franconofurt AG.

#### **VI. Festsetzungen entsprechen §§ 304, 305 AktG / Prüfung des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages**

Im Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages ist keine Ausgleichszahlung und keine Abfindung für außenstehende Gesellschafter der FranconoResidence GmbH zu bestimmen, da außenstehende Gesellschafter der FranconoResidence GmbH nicht vorhanden sind; die Franconofurt AG ist als einzige Gesellschafterin an der Tochtergesellschaft zu 100 % beteiligt. Auch eine Bewertung der beteiligten Unternehmen zur Ermittlung eines angemessenen Ausgleichs und einer angemessenen Abfindung ist daher nicht vorzunehmen. Da die Franconofurt AG unmittelbar alle Geschäftsanteile der Tochtergesellschaft hält, bedarf es gemäß § 293 b Abs. 1 AktG auch keiner Prüfung des Vertrags durch sachverständige Prüfer (Vertragsprüfer).

Frankfurt am Main, den 30. März 2009



---

Metehan Sen



---

Christian Wolf

Franconofurt AG

Frankfurt am Main, den 30. März 2009



---

Christian Wolf

FranconoResidence GmbH