Gemeinsamer Bericht

des Vorstandes der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

und

der Geschäftsführung der Logistikpark Leipzig GmbH

gemäß § 293a AktG über den Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zwischen der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG und der Logistikpark Leipzig GmbH.

I. Abschluss des Vertrages und Wirksamkeit

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG („**DEMIRE AG**") und die Logistikpark Leipzig GmbH („**LogPark**") beabsichtigen im Geschäftsjahr 2017 einen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag abzuschließen, in dem die LogPark die Leitung ihrer Gesellschaft der DEMIRE AG unterstellt und sich zur Abführung ihres Gewinnes an die DEMIRE AG verpflichtet („**der Vertrag**").

Der Vertrag bedarf zu seiner Wirksamkeit sowohl der Zustimmung der Hauptversammlung der DEMIRE AG als auch der Zustimmung der Gesellschafterversammlung der LogPark. Vorstand und Aufsichtsrat der DEMIRE AG werden daher der auf den 15. November 2017 einberufenen außerordentlichen Hauptversammlung der DEMIRE AG vorschlagen, dem Abschluss des Vertrages zuzustimmen. Der Abschluss des Vertrages wird zudem der Gesellschafterversammlung der LogPark zeitnah zur Zustimmung vorgelegt werden.

Gemäß § 294 Abs. 2 AktG bedarf der Vertrag zu seiner Wirksamkeit außerdem der Eintragung in das Handelsregister am Sitz der LogPark. Der Vertrag gilt im Hinblick auf die Regelung zur Gewinnabführung- und Verlustübernahme - nicht jedoch im Hinblick auf die beherrschungsvertraglichen Elemente - rückwirkend für die Zeit ab dem Beginn des Geschäftsjahres der LogPark, in dem der Vertrag durch Eintragung in das Handelsregister am Sitz der LogPark wirksam wird, d.h. voraussichtlich ab dem 1. Januar 2017.

II. Parteien des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages

1. DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Die DEMIRE AG hat ihren Sitz in Frankfurt am Main und ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt unter HRB 89041.

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Das Grundkapital der DEMIRE AG beträgt EUR 54.2261.744,00 und ist aufgeteilt in 54.2261.744 auf den Inhaber lautende Stückaktien. Die auf den Inhaber lautenden Stammaktien sind im regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (General Standard) zum Börsenhandel zugelassen.

Satzungsmäßiger Gegenstand des Unternehmens ist im In- und Ausland:

a) der Erwerb, die Errichtung, die Vermittlung, die Verwaltung und der Verkauf von bebauten und unbebauten Liegenschaften, Wohnungen, Erbbaurechten, gewerblichen Gebäuden, sonstigen dinglichen Rechten, Superädifikaten, gewerblichen Gebäuden und entsprechende Projektentwicklungen als Bauherr oder Bauträger sowie deren Verwertung im In- und Ausland, insbesondere durch Veräußerung, Vermietung (Leasing) oder Verpachtung; der Erwerb und die Errichtung von Gebäuden und Bauten aller Art sowie deren Verwaltung und Verwertung, mit Ausnahme solcher Geschäfte, die besondere Erlaubnisse nach Gewebeordnung oder sonstigen gesetzlichen Bestimmungen bedürfen oder nach besonderen gesetzlichen Erfordernissen genehmigungsbedürftig sind;

b) die Entwicklung von Immobilienprojekten im In- und Ausland; die Erstellung, der Erwerb und die Veräußerung von Verwertungskonzepten für Immobilienprojekte;

c) der Erwerb, der Besitz, der Betrieb, die Verwaltung und Veräußerung von in- und ausländischen Unternehmen und Unternehmensbeteiligungen jeder Rechtsform, auch in der Funktion der Treuhänder für Dritte, sowie die Übernahme der Geschäftsführung für andere Unternehmen im Falle der Übernahme einer Beteiligung;

d) die Vermietung beweglicher und unbeweglicher Gegenstände;

e) Entwicklung, Management und Konzeption von Immobilien- und Unternehmensveranlagungen für Investoren; ,

f) der Erwerb, der Besitz, das Halten, die Verwaltung und die Veräußerung von Unternehmensbeteiligungen, insbesondere Beteiligungen an Immobiliengesellschaften, von verbrieften oder durch Immobilien besicherten Forderungen, sowie von sonstigen Geldanlagen, in jeder gesetzlich zulässigen Form („mittelbare Immobilien-Investments");

g) Bauträgertätigkeit;

h) die Beratung von Unternehmen, mit Ausnahme von Steuer- und Rechtsberatung sowie sonstigen genehmigungspflichtigen Beratungsgegenständen, insbesondere die umfassende Beratung und Unterstützung der Geschäftsführung von dritten Unternehmen bei der Wahrnehmung deren Aufgaben, insbesondere im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Entwicklung, dem laufenden Management und der Vermietung, sowie der Verwertung von unmittelbaren und mittelbaren Immobilien-Investments.

Die Gesellschaft ist berechtigt, alle Geschäfte zu tätigen und alle Maßnahmen zu ergreifen, die mit dem Gegenstand des Unternehmens zusammenhängen; sie ist insoweit berechtigt, andere in- oder ausländische Unternehmen, deren Geschäftstätigkeit mit den in Abs. 1 genannten Tätigkeiten zusammenhängt, zu errichten, zu erwerben, sich an ihnen zu beteiligen und ihre Leitung zu übernehmen.

Zudem ist die Gesellschaft dazu berechtigt, im In- und Ausland Zweigniederlassungen zu gründen.

Mitglieder des Vorstandes sind gegenwärtig Herr Markus Drews und Herr Ralf Kind.

Die DEMIRE AG hat gemäß ihren Jahresabschlüssen nach HGB in den vergangenen drei Geschäftsjahren, wobei es sich bei dem Geschäftsjahr vom 01. April 2014 bis zum 31. Dezember 2014 um ein Rumpfgeschäftsjahr gehandelt hat, die folgenden Jahresergebnisse erzielt:

Zum 31.12.2014: EUR -1.130.779,23

Zum 31.12.2015: EUR -26.275.980,77

Zum 31.12.2016: EUR -9.224.067,87

2. Die Logistikpark Leipzig GmbH

Die LogPark hat ihren Sitz in Leipzig und ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Leipzig unter HRB 26923. Die DEMIRE AG hält 94 % der Gesellschaftsanteile an der LogPark. Die restlichen 6 % werden von der Taurecon Real Estate Consulting GmbH gehalten.

Die LogPark wurde am 23. Dezember 2010 von der DEMIRE AG errichtet und am 14. Februar 2011 im Handelsregister eingetragen. Das Geschäftsjahr der LogPark entspricht dem Kalenderjahr. Ihr Stammkapital beträgt EUR 25.000,00.

Unternehmensgegenstand der LogPark ist die Planung, Organisation, Abwicklung und Steuerung von Vertriebs- und Absatzlogistik und Vermietung von großflächigen Gewerberäumen und Lagerhallen einschließlich Lagerlogistik sowie der An- und Verkauf von Grundstücken. Die Gesellschaft darf alle Geschäfte und Handlungen vornehmen, die dem Gesellschafszweck unmittelbar oder mittelbar zu dienen geeignet sind.

Geschäftsführer der LogPark sind gegenwärtig Herr Markus Drews und Herr Thomas Bergander. Herr Markus Drews ist auch Mitglied des Vorstandes der DEMIRE AG und von den Beschränkungen des § 181 BGB vollumfänglich befreit. Die Geschäftsführer sind einzelvertretungsberechtigt.

Die LogPark hält keine Beteiligungen an anderen Unternehmen. Die LogPark hat zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts 5 Mitarbeiter.

Die LogPark hat gemäß ihren Jahresabschlüssen nach HGB in den vergangenen drei Geschäftsjahren die folgenden Jahresergebnisse erzielt:

Zum 31.12.2014: EUR 1.192.575,34

Zum 31.12.2015: EUR 1.115.274,63

Zum 31.12.2016: EUR 1.503.314,68

III. Rechtliche und wirtschaftliche Gründe für den Abschluss des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages

Abgeschlossen werden soll eine Kombination aus einem Beherrschungs- und einem Gewinnabführungsvertrag („**EAV**").

Der Abschluss und die Durchführung eines EAV sind am besten geeignet, um die einheitliche Leitung der LogPark und ihre Integration in den DEMIRE-Konzern zu gewährleisten. Dem Vorstand der DEMIRE AG ist es insbesondere möglich, der Geschäftsführung der LogPark im übergeordneten Konzerninteresse in weitem Umfang und in erleichterter Form Weisungen zu erteilen und ein einheitliches Handeln der DEMIRE AG und der LogPark sicherzustellen. Zwar steht der DEMIRE AG als Mehrheitsgesellschafterin der LogPark ein Weisungsrecht gegenüber der Geschäftsführung der LogPark zu, jedoch ist insoweit rechtlich nicht gesichert, in welchem Umfang die Gesellschafterversammlung der Geschäftsführung im Konzerninteresse liegende, aber für die Gesellschaft möglicherweise nachteilige Weisungen erteilen kann. Im Rahmen des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages sind in weitem Umfang auch solche möglicherweise nachteiligen Weisungen möglich. Zudem bedürfte jede Weisung durch die Gesellschafterversammlung eines förmlichen Beschlusses. Das Weisungsrecht der Gesellschafterversammlung ist daher nicht in gleicher Art und Weise wie ein EAV geeignet, die angestrebte einheitliche Leitung der LogPark sicherzustellen.

Die zu vereinbarende Gewinnabführung ermöglicht der DEMIRE AG eine steuerliche Optimierung. Wirksamer Abschluss eines EAV und dessen tatsächliche Durchführung sind Voraussetzungen für die Begründung einer körperschaftsteuerlichen und gewerbesteuerlichen Organschaft gemäß §§ 14, 17 KStG. Diese hat den Vorteil, dass ein steuerlicher Gewinn- und Verlustausgleich möglich ist und damit einhergehend eine steueroptimale Berücksichtigung der Gewinne und Verluste der LogPark, insbesondere sobald diese ihren Geschäftsbetrieb aufgenommen haben wird. Dadurch können der Konzernsteueraufwand und der Konzernsteuer-Cash-Flow optimiert werden. Zudem bewirkt die Organschaft eine zusammengefasste Besteuerung der Gesellschaften.

Mit Wirksamwerden des EAV zwischen der DEMIRE AG und der LogPark wird die DEMIRE AG insbesondere verpflichtet, Verluste der LogPark auszugleichen. Neben der Verlustausgleichspflicht wird die DEMIRE AG dem Minderheitsgesellschafter der LogPark eine Ausgleichszahlung gewähren. Die Ausgleichszahlung erfolgt, damit die Rechte des Minderheitsgesellschafters gewahrt bleiben.

Eine wirtschaftlich vernünftige Alternative zum Abschluss des EAV zwischen der DEMIRE AG und der LogPark, mit der die oben beschriebenen Zielsetzungen gleichermaßen oder besser verwirklicht werden könnten, besteht nach unserer Auffassung nicht. Insbesondere die zusammengefasste Besteuerung der beiden Gesellschaften kann durch den Abschluss einer anderen Art von Unternehmensvertrag gemäß § 292 AktG (z.B. ein Betriebspachtvertrag, Betriebsüberlassungsvertrag, Gewinngemeinschaft oder Teilgewinnabführungsvertrag) oder eines Betriebsführungsvertrags nicht erreicht werden. Auch der Umstand, dass gegenwärtig teilweise Personenidentität beim Vorstand der DEMIRE AG und der Geschäftsführung der LogPark besteht und damit ein faktischer Gleichlauf der Leitung beider Gesellschaften möglich erscheint, macht den Abschluss des EAV nicht entbehrlich, da dieser zu keiner verbindlichen Leitungsmacht der DEMIRE AG gegenüber der LogPark und zu keiner verbindlichen Gewinnabführung führt. Zudem führt die teilweise Personenidentität nicht zu der mit dem Abschluss des Vertrages insbesondere beabsichtigten ertragssteuerlichen Organschaft.

IV. Erläuterung des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages

Die wesentlichen Regelungen des Entwurfes des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages zwischen der DEMIRE AG und der LogPark werden im Folgenden erläutert:

1. Beherrschung der LogPark (§ 1)

Gemäß § 1 Abs. 1 des Vertrages unterstellt die LogPark die Leitung ihrer Gesellschaft der DEMIRE AG. Damit wird die für Beherrschungsverträge essentielle Abgabe der Leitungsbefugnisse an das herrschende Unternehmen normiert. Die DEMIRE AG ist hiernach durch ihren Vorstand oder durch von diesem Beauftragte berechtigt, der Geschäftsführung der LogPark Weisungen hinsichtlich der Leitung der LogPark zu erteilen, insbesondere in organisatorischer, wirtschaftlicher, technischer, finanzieller und personeller Hinsicht. Die LogPark ist gemäß § 1 Abs. 2 des Vertrages verpflichtet, Weisungen der DEMIRE AG zu befolgen.

Dabei können, mangels abweichender Regelung im Vertrag, entsprechend § 308 Abs. 1 Satz 2 AktG auch Weisungen erteilt werden, die für die LogPark nachteilig sind, sofern sie den Belangen der DEMIRE AG oder des DEMIRE-Konzerns dienen. Dies ermöglicht es der DEMIRE AG, umfassend steuernd in die Leitung der LogPark einzugreifen. Soweit keine Weisungen erteilt werden, leitet die Geschäftsführung der LogPark die Gesellschaft in eigener Verantwortung.

Die DEMIRE AG kann gemäß § 299 AktG - und klarstellend auch gemäß § 1 Abs. 2 Satz 2 des Vertrages - der Geschäftsführung der LogPark allerdings nicht die Weisung erteilen, den Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zu ändern, aufrechtzuerhalten oder zu beenden. Dies ermöglicht der abhängigen LogPark und ihrer Geschäftsführung die freie und eigenverantwortliche Entscheidung über den Vertragsinhalt und die Vertragsdauer. Ferner sind Weisungen, die zwingende gesetzliche Vorschriften verletzen würden, unzulässig.

Daneben sind weitere Informationsverpflichtungen als diejenigen gemäß § 51a GmbH, die der DEMIRE als alleinige Gesellschafterin bereits umfassende Auskunfts- und Einsichtnahmerechte gewähren, nicht vereinbart.

Insgesamt handelt sich bei § 1 insoweit nach Auffassung der Unterzeichner um übliche Regelungen im Rahmen eines Beherrschungsvertrages.

2. Gewinnabführung, Gewinnrücklagen (§ 2)

§ 2 des Vertrages enthält die für einen Gewinnabführungsvertrag charakteristische Verpflichtung des einen Vertragsteils zur Abführung des gesamten handelsrechtlichen Gewinns an den anderen Vertragsteil. Hiernach ist die LogPark verpflichtet, während der Vertragsdauer ihren nach den maßgeblichen handelsrechtlichen Vorschriften ermittelten ganzen Gewinn an die DEMIRE AG nach Maßgabe des § 301 AktG in seiner jeweils gültigen Fassung abzuführen. Abzuführen ist nach der derzeit gültigen Fassung von § 301 AktG demnach der ohne die Gewinnabführung entstehende Jahresüberschuss, vermindert um einen Verlustvortrag aus dem Vorjahr, um den Betrag, der nach § 300 in die gesetzlichen Rücklagen einzustellen ist, und den nach § 268 Abs. 8 HGB ausschüttungsgesperrten Betrag. Ferner sieht die derzeit gültige Fassung von § 301 AktG vor, dass, wenn während der Dauer des Vertrags Beträge in andere Gewinnrücklagen eingestellt worden sind, diese Beträge den anderen Gewinnrücklagen entnommen und als Gewinn abgeführt werden können. Unabhängig davon sieht der Vertrag vor, dass die gesetzlichen Grenzen der Gewinnabführung und die steuerlichen Vorschriften zur Anerkennung einer Organschaft einzuhalten sind.

Die LogPark kann gemäß § 2 Abs. 2 des Vertrages mit Zustimmung der DEMIRE AG Beträge aus dem Jahresüberschuss nur insoweit in die Gewinnrücklagen gemäß § 272 Abs. 3 HGB einstellen, soweit dies gesellschafts- und handelsrechtlich zulässig und bei vernünftiger kaufmännischer Beurteilung wirtschaftlich begründet ist. Ausgenommen hiervon sind die gesetzlichen Rücklagen. Auf Verlangen der DEMIRE AG sind gem. § 2 Abs. 3 des Vertrages während der Dauer dieses Vertrags gebildete andere Gewinnrücklagen gem. § 272 Abs. 3 HGB aufzulösen und zum Ausgleich eines Jahresfehlbetrages zu verwenden oder als Gewinn abzuführen. § 2 Abs. 4 des Vertrages stellt zudem klar, dass die Abführung von Beträgen aus der Auflösung von Kapitalrücklagen oder von Gewinnrücklagen und Gewinnvorträgen, die vor Inkrafttreten des Vertrages gebildet wurden bzw. entstanden sind, ausgeschlossen ist.

Die Verpflichtung zur Gewinnabführung gilt nach § 6 Abs. 1 des Vertrages erstmals für das gesamte Geschäftsjahr der LogPark, in dem der Vertrag wirksam wird, voraussichtlich also ab dem 1. Januar 2017.

Die vorbeschriebenen Regelungen sind nach Auffassung der Unterzeichner im Rahmen eines Gewinnabführungsvertrages üblich.

3. Verlustübernahme (§ 3)

§ 3 enthält die Verpflichtung der DEMIRE AG zur Verlustübernahme entsprechend § 302 AktG in seiner jeweils gültigen Fassung. Die DEMIRE AG ist danach verpflichtet, jeden während der Vertragsdauer sonst entstehenden Jahresfehlbetrag der LogPark auszugleichen, soweit dieser nicht dadurch ausgeglichen wird, dass den anderen Gewinnrücklagen Beträge entnommen werden, die während der Vertragsdauer in diese eingestellt worden sind. Dementsprechend trägt die DEMIRE AG das wirtschaftliche Risiko der LogPark. Diese Verpflichtung zur Verlustübernahme ist zwingende Folge eines Beherrschungs- und/oder Gewinnabführungsvertrages.

Durch den dynamischen Verweis auf § 302 AktG gelten ferner die jeweils anwendbaren gesetzlichen Regelungen. So kann die LogPark nach § 302 Abs. 3 AktG auf ihren Anspruch auf Verlustausgleich erst drei Jahre nach dem Tage, an dem die Eintragung der Beendigung des Vertrages in das Handelsregister nach § 10 HGB bekannt gemacht worden ist, verzichten oder sich über ihn vergleichen. Dies gilt jedoch nicht, wenn die DEMIRE AG zahlungsunfähig ist und sich zur Abwendung des Insolvenzverfahrens mit ihren Gläubigern vergleicht oder wenn die Ersatzpflicht in einem Insolvenzplan geregelt wird. Nach § 302 Abs. 4 AktG verjährt der Anspruch auf Verlustausgleich in zehn Jahren seit dem Tag, an dem die Eintragung der Beendigung des Vertrages in das Handelsregister nach § 10 HGB bekannt gemacht worden ist.

Die Verpflichtung zur Verlustübernahme gilt nach § 6 Abs. 1 des Vertrages erstmals für das gesamte Geschäftsjahr der LogPark, in dem der Vortrag wirksam wird, voraussichtlich also ab dem 1. Januar 2017.

Die Regelungen zur Verlustübernahme sind weitestgehend zwingende gesetzliche Regelungen und sind nach Auffassung der Unterzeichner im Rahmen eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages jedenfalls üblich.

4. Ausgleichszahlung entsprechend § 304 AktG (§ 4)

Die §§ 304 und 305 AktG sind nach ganz überwiegender Auffassung bei einer beherrschten GmbH nicht anwendbar, weil die Gesellschafter der beherrschten GmbH dem Unternehmensvertrag durch einstimmigen Beschluss zustimmen müssen und deshalb nach ihrer Zustimmung weder Ausgleich noch Abfindung beanspruchen können, wenn der Vertrag keine entsprechenden Regelungen enthält. Aufgrund des Abschluss des EAV wird die LogPark zukünftig keine Gewinnausschüttungen mehr an die außenstehende Gesellschafterin Taurecon Real Estate Consulting GmbH vornehmen. Diese Beeinträchtigung der Gewinnberechtigung wird durch die Verpflichtung der DEMIRE AG zur Zahlung einer wiederkehrenden Ausgleichszahlung ausgeglichen. Ohne eine solche Regelung zur Ausgleichszahlung in dem Vertrag hätte die Geschäftsführung der außenstehenden Gesellschafterin Taurecon Real Estate Consulting GmbH dem Vertrag nicht zugestimmt. Die vereinbarte Regelung orientiert sich an den Vorgaben des § 304 AktG.

Entsprechend § 304 AktG muss ein Gewinnabführungsvertrag einen angemessenen Ausgleich für die außenstehenden Gesellschafter durch eine auf die Anteile am Stammkapital bezogene wiederkehrende Geldleistung (Ausgleichzahlung) vorsehen. Es kommen grundsätzlich zwei verschiedene Arten des Ausgleichs in Betracht, ein fester Ausgleich oder ein variabler.

Als Ausgleichszahlung ist entsprechend § 304 Abs. 2 Satz 1 AktG mindestens die jährliche Zahlung des Betrages zuzusichern, der nach der bisherigen Ertragslage der LogPark und ihren künftigen Ertragsaussichten unter Berücksichtigung angemessener Abschreibungen und Wertberichtigungen, jedoch ohne Bildung anderer Gewinnrücklagen, voraussichtlich als durchschnittlicher Gewinnanteil auf den einzelnen Gesellschafter verteilt werden könnte. Es handelt sich aus wirtschaftlicher Betrachtung, um eine Verzinsung des von den außenstehenden Gesellschaftern gehaltenen Gesellschaftsanteils.

a) Vertragliche Ausgleichsregelung

Die DEMIRE AG hat sich in dem EAV entsprechend § 304 AktG verpflichtet, für die Dauer des EAN dem außenstehenden Gesellschafter der LogPark einen angemessenen Ausgleich in Höhe von EUR 94,645 für je EUR 1 Nennbetrag der entsprechenden Geschäftsanteile an der LogPark für jedes volle Geschäftsjahr der LogPark zu zahlen. Bezogen auf den nicht von der DEMIRE AG gehaltenen Geschäftsanteil von EUR 1.500 entspricht dies einer jährlichen Ausgleichszahlung von EUR 141.968,00.

Der Ausgleichsbetrag ist jeweils einen Tag nach der ordentlichen Gesellschafterversammlung der LogPark für das abgelaufene Geschäftsjahr zur Zahlung fällig. Der Ausgleichsbetrag entsteht erstmals für das Geschäftsjahr der LogPark, in dem der EAV wirksam wird, und bezieht sich auf das gesamte Geschäftsjahr der LogPark.

Die Auszahlung des Ausgleichsbetrags an den außenstehenden Gesellschafter erfolgt durch die DEMIRE AG als Schuldnerin des Ausgleichsbetrags.

Sollte der EAV während eines Geschäftsjahres der LogPark enden oder die LogPark während der Dauer des EAV ein weniger als 12 Monate dauerndes Rumpfgeschäftsjahr bildet, vermindert sich der Ausgleichsbetrag zeitanteilig.

Falls das Stammkapital der LogPark aus Gesellschaftsmitteln gegen Ausgabe neuer Gesellschaftsanteile erhöht wird, vermindert sich die feste Ausgleichszahlung je EUR 1,00 Nennbetrag des von dem außenstehenden Gesellschafter gehaltenen Geschäftsanteils an der LogPark in dem Maße, dass der Gesamtbetrag der festen Ausgleichszahlung unverändert bleibt.

Falls das Stammkapital der LogPark durch Bar- und/oder Sacheinlagen erhöht wird, nehmen die von dem außenstehenden Gesellschafter im Rahmen dieser Kapitalerhöhung übernommenen neuen Geschäftsanteile nach Maßgabe des § 4 des EAV an der festen Ausgleichszahlung teil.

b) Angemessenheit der vorgesehenen Ausgleichszahlung

Der Vorstand der DEMIRE AG und die Geschäftsführung der LogPark sind der Auffassung, dass der im EAV vorgesehene Ausgleich angemessen ist.

Entsprechend § 304 Abs. 2 AktG ist als Ausgleichszahlung mindestens die jährliche Zahlung des Betrages zuzusichern, *„der nach der bisherigen Ertragslage der Gesellschaft* (vorliegend LogPark) *und ihren künftigen Ertragsaussichten unter Berücksichtigung angemessener Abschreibungen und Wertberichtigungen, jedoch ohne Bildung anderer Gewinnrücklagen, voraussichtlich als durchschnittlicher Gewinnanteil auf die einzelne Aktie verteilt werden könnte"*.

Zur Berechnung des in dem EAV für den außenstehenden Gesellschafter vorgesehenen Ausgleichsanspruchs wurde im ersten Schritt eine Unternehmensbewertung der LogPark vorgenommen. Anschließend wurde eine Verzinsung auf den von dem außenstehenden Gesellschafter gehaltenen Geschäftsanteil und damit die Höhe der Ausgleichszahlung errechnet.

Im Rahmen der Planung der zukünftigen Jahresergebnisse wurden Synergieeffekte, die sich aus dem EAV ergeben, nicht berücksichtigt, da der außenstehende Gesellschafter so zu stellen ist, als ob der Vertrag nicht zustande gekommen wäre.

aa) Unternehmensbewertung

Der Wert eines Unternehmens ergibt sich grundsätzlich auf Basis der finanziellen Überschüsse, die bei Fortführung des Unternehmens und Veräußerung etwaigen nicht betriebsnotwendigen Vermögens erwirtschaftet werden (Zukunftserfolgswert). Der Unternehmenswert als Zukunftserfolgswert kann nach dem Ertragswertverfahren oder nach dem Discounted-Cash-Flow-Verfahren ermittelt werden.

Das Ertragswertverfahren ermittelt den Unternehmenswert durch Diskontierung der den Unternehmenseignern künftig zufließenden finanziellen Überschüsse, wobei diese üblicherweise aus den für die Zukunft geplanten Jahresergebnissen abgeleitet werden. Die dabei zugrunde liegende Planungsrechnung kann nach handelsrechtlichen oder anderen Vorschriften aufgestellt sein. Die Finanzierbarkeit der geplanten Ausschüttungen ist hierbei zu beachten. Bei den alternativ im IDW S1 dargestellten Discounted-Cash-Flow-Methoden erfolgt eine Diskontierung der zukünftig geplanten

Finanzmittelüberschüsse unter der Nebenbedingung der handelsrechtlichen Ausschüttungsfähigkeit. Bei gleichen Bewertungsannahmen und -prämissen, insbesondere hinsichtlich der Finanzierung, führen beide Bewertungsverfahren zu gleichen Unternehmenswerten.

In dem nach der Ertragswertmethode ermittelten Barwert werden die zukünftigen prognostizierten Erwartungswerte der finanziellen Überschüsse berücksichtigt, die aus dem betriebsnotwendigen Vermögen des Bewertungsobjekts abgeleitet werden. Sachverhalte, die im Rahmen der Ertragswertermittlung nicht oder nur unvollständig abgebildet werden können, sind grundsätzlich gesondert zu bewerten und dem Ertragswert hinzuzufügen. Neben dem nicht betriebsnotwendigen Vermögen können dafür verschiedene Sonderwerte in Frage kommen. Das etwaige vorhandene nicht betriebsnotwendige Vermögen umfasst solche Vermögensgegenstände, die frei veräußert werden könnten, ohne dass davon der eigentliche Unternehmenszweck berührt wird.

Der Unternehmenswert der LogPark wurde mittels Ertragswertverfahrens abgeleitet.

Für die Bewertung der LogPark wurden bei der Ermittlung des Ertragswerts zwei Phasen zugrunde gelegt.

Die sog. erste Detailplanungsphase umfasst den Zeitraum vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2026. Diese Phase wurde auf Basis eines sog. „Wirtschaftsplanes" für die Jahre 2017 bis 2021 der LogPark, der vom Portfolio Management der DEMIRE AG erstellt wurde, abgeleitet, und vom Konzernrechnungswesen bis auf das Jahr 2026 erweitert.

In einer zweiten Phase (verlängerte Detailplanungsphase) wurde dieser Detailplanungszeitraum insgesamt bis zum Jahr 2090 verlängert um zwei Reinvestitionsphasen des Objektes abzubilden.

Das Jahr 2091 bildet das Jahr der ewigen Rente ab (Terminal Value). Diese basiert grundsätzlich auf der Annahme der Fortschreibung der finanziellen Überschüsse des Jahres 2090 unter Berücksichtigung eines nachhaltigen (inflationsbedingten) Wachstums in Höhe von 1%.

Die Detailplanung der Gesellschaft (erste und verlängerte Detailplanungsphase) basiert auf den Regeln der handelsrechtlichen Rechnungslegung und umfasst eine Plan-Gewinn- und Verlustrechnung und eine Plan-Bilanz. Die Planung wird auf Jahresbasis erstellt, wobei das erste Planjahr (2017) monatlich unterteilt ist.

Die der Bewertung zugrunde liegende Detailplanung basiert zunächst auf einem im Sommer 2016 begonnen Planungsprozess. Dieser Planungsprozess ist in zwei Schritte unterteilt. In einem ersten Schritt im Oktober 2016 erfolgte die Erstellung eines sogenannten Wirtschaftsplanes für den Zeitraum 2017 bis 2021 bottom-up durch das Objektmanagement. In einem zweiten Schritt wurde diese Ertragsplanung (bis zum „net operating income 2" (NOI 2)) an die Erfordernisse des Konzerns angepasst (top down). Speziell für Zwecke der Bewertung wurde der vom Vorstand freigegebene Wirtschaftsplan für die Jahre 2017 bis 2021 zunächst bis zum Jahre 2026 durch das Konzernrechnungswesen erweitert und um die übrigen GuV-Posten bis zum Periodenergebnis ergänzt. Zur Abbildung von zwei Reinvestitionen des Objektes wurde die Planung sodann bis zum Jahre 2090 erweitert und um eine Bilanzplanung ergänzt.

Der Detailplanungszeitraum für die Geschäftsjahre 2017 bis 2090 stellt sich – ausgehend von den Ist-Werten des Geschäftsjahres 2015 und 2016 – wie folgt dar:

LogPark	2015 Ist T€	2016 Ist T€	2017 FC T€	2018 Plan T€	2019 Plan T€	2020 Plan T€	2021 Plan T€	2022 Plan T€	2023 Plan T€	2024 Plan T€	2025 Plan T€	2026 Plan T€	2027 Plan T€	... ...	2090 Plan T€
Mieteinnahmen	4.637	3.933	3.877	4.268	4.578	4.808	4.935	5.218	5.502	5.785	6.068	6.351	6.415	...	12.007
Vorauszahlungen	1.582	1.375	1.396	1.387	1.503	1.598	1.660	1.782	1.910	2.044	2.185	2.334	2.357	...	4.412
Umsatzerlöse	**6.220**	**5.307**	**5.273**	**5.655**	**6.082**	**6.407**	**6.595**	**7.000**	**7.411**	**7.829**	**8.253**	**8.685**	**8.772**	**...**	**16.419**
Laufende Instandhaltung	-274	-126	-500	-505	-510	-515	-520	-526	-531	-536	-541	-547	-552	...	-507
Umlagefähige Betriebskosten	-2.744	-2.091	-2.016	-2.075	-2.138	-2.192	-2.232	-2.297	-2.365	-2.435	-2.507	-2.583	-2.608	...	-4.882
Nicht umlagefähige Betriebskosten	-77	-43	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	...	-10
Vermietungskosten	-314	-38	-71	-74	-76	-78	-80	-82	-85	-87	-90	-93	-94	...	-176
Verwaltervergütung	-269	-197	-190	-192	-194	-196	-198	-200	-202	-204	-206	-208	-210	...	-393
NOI 1	**2.542**	**2.813**	**2.492**	**2.804**	**3.159**	**3.421**	**3.560**	**3.891**	**4.225**	**4.562**	**4.904**	**5.250**	**5.302**	**...**	**10.451**
Kosten der Gesellschaft	-1.563	-802	-355	-359	-362	-366	-369	-373	-377	-381	-384	-388	-392	...	-734
CAPEX (period. Instandhaltung)	0	-109	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-150	...	-281
Kosten Wiedervermietung	0	-178	-70	-63	-65	-48	-26	-59	-59	-59	-59	-59	-60	...	-112
NOI 2	**979**	**1.724**	**1.767**	**2.083**	**2.432**	**2.707**	**2.865**	**3.159**	**3.489**	**3.823**	**4.160**	**4.502**	**4.700**	**...**	**9.325**
Abschreibungen	-183	-184	-184	-186	-186	-183	-185	-185	-185	-185	-185	-185	-186	...	-750
Sonstige Erträge	224	261	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	...	0
Sonstige Aufwendungen	-29	-368	-526	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	...	0
Zinsertrag IC	460	1.144	572	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	...	0
Zinsertrag	519	80	75	75	75	75	44	0	0	0	0	0	0	...	0
Zinsaufwand IC	0	0	-149	-149	-149	-149	-149	-149	-149	-149	-149	-149	-149	...	-149
Zinsaufwand	-645	-776	-426	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	...	-837
Ergebnis vor Steuern	**1.325**	**1.882**	**1.129**	**1.823**	**2.172**	**2.450**	**2.574**	**2.824**	**3.154**	**3.488**	**3.826**	**4.168**	**4.366**	**...**	**7.589**
KSt	-210	-298	-179	-289	-344	-388	-407	-447	-499	-552	-606	-660	-691	...	-1.201
GewSt	0	-81	-97	-11	-11	-11	-7	0	0	0	0	0	0	...	0
Periodenergebnis	**1.115**	**1.503**	**853**	**1.523**	**1.817**	**2.051**	**2.160**	**2.377**	**2.655**	**2.936**	**3.220**	**3.508**	**3.675**	**...**	**6.387**

bb) Kapitalisierungszinssatz

Der Ertragswert wird durch Diskontierung der geplanten künftigen Ertragsüberschüsse auf den Bewertungsstichtag ermittelt. Die Aufgabe des dabei zur Anwendung kommenden Kapitalisierungszinssatzes besteht zum einen darin, Beträge, die erst in der Zukunft realisiert werden, durch Diskontierung auf den Bewertungsstichtag gleichnamig zu machen. Zum anderen ist es die Aufgabe des Zinssatzes, dem Investor unter Berücksichtigung von Unsicherheit und immanentem Risiko einen Vergleich mit zur Verfügung stehenden laufzeitäquivalenten Alternativinvestitionen zu ermöglichen. Er reflektiert damit die Rendite einer für den Eigentümer des Bewertungsobjekts alternativen Investition, die im Hinblick auf die zeitliche Struktur, das Risiko und die Besteuerung ihrer finanziellen Überschüsse äquivalent zum Bewertungsobjekt angesehen wird.

Nach IDW S1 wird der Kapitalisierungszinssatz aus (beobachtbaren) Kapitalmarktrenditen für Unternehmensbeteiligungen (in Form von Aktienportfolios) abgeleitet, die bewertungsobjektspezifisch anzupassen sind. Bewertungstechnisch werden in Theorie und Bewertungspraxis die so erforderlichen Alternativrenditen aus der Rendite einer quasi-risikolosen Alternativanlage (Basiszins) ermittelt, die um einen der Investitionsentscheidung zuzumessenden bewertungsobjektspezifischen Risikozuschlag (Marktrisikoprämie und Betafaktor) und einen Wachstumsabschlag in der Phase der ewigen Rente korrigiert wird. Sofern die zu diskontierenden finanziellen Überschüssen um persönliche Ertragsteuern vermindert werden, wird die Ertragsteuerbelastung des Investors bei der Ermittlung des Kapitalisierungszinssatzes unmittelbar berücksichtigt.

Auf Grundlage der Werte der Internetseite www.basiszinskurve.de wurde ein Basiszinssatz von 1,25 % zugrunde gelegt.

Die marktgestützte Ermittlung des Risikozuschlags erfolgt in Theorie und Bewertungspraxis sowie entsprechend IDW S1 regelmäßig unter Anwendung des Capital Asset Pricing Model (CAPM). Das CAPM beruht auf einem Vergleich der unternehmensindividuellen Aktienrendite und der Rendite des Marktportfolios. Hiernach wird der unternehmensindividuelle Risikozuschlag als Produkt aus der sog. Marktrisikoprämie und der unternehmensindividuellen Risikohöhe berechnet.

Die Marktrisikoprämie entspricht der Differenz aus der Rendite eines Marktportfolios und einer quasi-risikolosen Wertpapieranlage und stellt praktisch die vergütete Überrendite dar, die für die Anlage in riskanten Wertpapieren gegenüber quasi-risikolosen Anleihen vom Markt gewährt wird.

DEMIRE AG und LogPark haben eine Marktrisikoprämie vor persönlichen Steuern in Höhe von 7,0 % angesetzt.

Die für ein Gesamtmarktportfolio geschätzte Risikoprämie ist entsprechend dem CAPM im Hinblick auf die spezielle Risikostruktur des zu bewertenden Unternehmens anzupassen. Das Verhältnis zwischen dem allgemeinen Marktrisiko und dem individuellen, unternehmensspezifischen Risiko wird durch den so genannten Betafaktor ausgedrückt.

Die am Kapitalmarkt beobachtbaren Betafaktoren reflektieren zunächst sowohl das operative Risiko der Unternehmen als auch das jeweilige Kapitalstrukturrisiko. Um das operative Risiko zu isolieren, sind die am Markt zu beobachtenden Betafaktoren um das jeweilige Kapitalstrukturrisiko zu bereinigen.

Bei der Bewertung der LogPark wurde ein unverschuldeter Betafaktor von 0,45 zugrunde gelegt. Der Betafaktor wurde auf Basis der Veröffentlichung der Branchenbetas Europa von Damodaran (http://people.stern.nyu.edu/adamodar/New_Home_Page/datacurrent.html, aktualisiert zum 5. Januar 2017) ermittelt.

Eine quasi-sichere Alternativanlage erbringt definitionsgemäß in der Zukunft Erträge, deren nominale Höhe so gut wie sicher bestimmt ist und die auch bei Änderung des realen Geldwerts konstant bleiben. Dagegen bietet die Investition in ein Unternehmen die Chance einer nominalen Steigerung der Unternehmensergebnisse bei Verminderung des realen Geldwerts durch Überwälzung der Geldentwertung auf die Leistungspreise.

Diese Überschusswachstumsperspektive wird im Detailplanungszeitraum bei der Bemessung der Ertrags- und Aufwandsplanung unmittelbar berücksichtigt. In der Phase der ewigen Rente erfolgt die Berücksichtigung des Wachstums finanzmathematisch durch einen Abschlag beim Zins (Wachstumsabschlag).

Bei der Bewertung der LogPark wurde ein Wachstumsfaktor von 1,0 % unterstellt.

Der bei der Bewertung der LogPark angesetzte Kapitalisierungszinssatz stellt sich danach wie folgt dar:

Kapitalisierungszins	2017 Plan	2018 Plan	2019 Plan	2020 Plan	2021 Plan	2022 Plan	2023 Plan	2024 Plan	2025 Plan	2026 Plan	2027 Plan	...	2041 Plan	...	2086 Plan	...	2090 Plan	2091 TV
Basiszins vor Steuern	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	...	1,25%	...	1,25%	...	1,25%	1,25%
Marktrisikoprämie vor Steuern	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	...	7,00%	...	7,00%	...	7,00%	7,00%
Betafaktor (unverschuldet)	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45	...	0,45	...	0,45	...	0,45	0,45
Verschuldungsgrad	0,34	0,03	0,03	0,03	0,02	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	...	-0,03	...	-0,03	...	0,15	0,15
Betafaktor (verschuldet)	0,60	0,47	0,46	0,46	0,46	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45	...	0,44	...	0,44	...	0,52	0,52
Risikozuschlag	4,23%	3,26%	3,25%	3,24%	3,23%	3,17%	3,16%	3,16%	3,15%	3,14%	3,14%	...	3,06%	...	3,05%	...	3,63%	3,61%
Wachstumsabschlag																		1,00%
Kapitalisierungszinssatz	**5,48%**	**4,51%**	**4,50%**	**4,49%**	**4,48%**	**4,42%**	**4,41%**	**4,41%**	**4,40%**	**4,39%**	**4,39%**	...	**4,31%**	...	**4,30%**	...	**4,88%**	**3,86%**

cc) Tatsächliche Ermittlung der Ausgleichszahlung

Aus den abgeleiteten, zu diskontierenden Nettozuflüssen sowie dem Kapitalisierungszins von 5,48 % ergibt sich ein Ertragswert der LogPark auf den 15. November 2017 in Höhe von € 85.475.642,87.

Ausgehend von dem Ertragswert ermittelt sich der Unternehmenswert des Minderheitsgesellschafters zum 15. November 2017 wie folgt:

Das Stammkapital der LogPark ist aufgeteilt in 25.000 Geschäftsanteile zum Nennbetrag je Geschäftsanteil in Höhe von € 1,00.

Demzufolge ergibt sich ausgehend von einem Unternehmenswert in Höhe von € 85.475.642,87 ein rechnerischer Wert je Geschäftsanteil in Höhe von € 3.419,03.

Bestimmend für die Ausgleichszahlung sind der Unternehmenswert der LogPark zum technischen Bewertungsstichtag 1. Januar 2017, der von der DEMIRE AG unter Anwendung des Ertragswertverfahrens mit € 81,6 Mio. bestimmt wurde, sowie der einheitliche barwertäquivalente risikoadjustierte Zinssatz, der bei Diskontierung der zukünftigen Ergebnisse der LogPark eben zu diesem Unternehmenswert führt. Über eine Zielwertsuche wurde dieser Diskontierungszinssatz mit 4,55 % ermittelt.

Bei einem Basiszinssatz von 1,25 % beträgt der somit abgeleitete periodengleiche Risikozuschlag 3,30 %. Die Ermittlung des Verrentungszinssatzes von 2,90 % aus dem einheitlichen Basiszinssatz und dem hälftigen Risikozuschlag stellt ein übliches Vorgehen in der Bewertungspraxis dar.[1]

Bezogen auf den Minderheitsgesellschafteranteil von 6,00 % ergibt sich unter Anwendung des Verrentungszinssatzes auf den Unternehmenswert der LogPark eine jährliche Ausgleichszahlung von € 141.968.

c) Leistungsfähigkeit der DEMIRE AG hinsichtlich der Ausgleichsverpflichtung

Vor Abschluss des EAV haben der Vorstand der DEMIRE AG und die Geschäftsführung der LogPark geprüft, ob die DEMIRE AG voraussichtlich in der Lage sein wird, ihren vertraglichen Pflichten aus dem EAV nachzukommen. Die Geschäftsleitungen der Vertragsparteien sind dabei zu der Auffassung gekommen, dass die DEMIRE AG auf Grund ihrer wirtschaftlichen Struktur und Lage ihre finanziellen Pflichten aus dem EAV, insbesondere zur Ausgleichszahlung, erfüllen kann. Der Vorstand der DEMIRE AG und die Geschäftsführung der LogPark haben insbesondere folgenden Gesichtspunkte berücksichtigt:

- Die Konzernbilanz der DEMIRE AG weist per 31.12.2016 eine Bilanzsumme in Höhe von insgesamt EUR 365.971.731,52 bei einer Eigenkapitalquote von 32,6 % aus.

- Sowohl das operative Ergebnis als auch der Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit des Konzerns der DEMIRE AG waren in 2016 positiv.

- Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ernst & Young GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Eschborn / Frankfurt am Main testierte dem Konzern der DEMIRE AG die positive Going-Concern-Prognose des Vorstands.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass der DEMIRE AG aus dem EAV ein Anspruch auf Abführung des gesamten Gewinns der LogPark zusteht. Dieser kann und soll – unter anderem – für die Leistung der nach dem EAV geschuldeten Ausgleichszahlung verwendet werden.

Nach Auffassung der Unterzeichner ist die Ausgleichszahlung an den Minderheitsgesellschafter der Höhe nach angemessen. Ohne Regelung einer Ausgleichszahlung hätte der Minderheitsgesellschafter dem Abschluss des EAV nicht zugestimmt.

5. Wirksamwerden, Dauer und Kündigung (§ 6)

Gemäß § 6 Abs. 1 des Vertrages wird der Vertrag mit seiner Eintragung in das Handelsregister am Sitz der LogPark wirksam. Dies entspricht der gesetzlichen Regelung in § 294 Abs. 2 AktG. Der Vertrag gilt daher hinsichtlich der in § 1 vereinbarten Beherrschung der DEMIRE VIER durch die DEMIRE AG ab Eintragung des Vertrages in das Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main. Hinsichtlich der Gewinnabführung und Verlustübernahme gilt der Vertrag gemäß § 6 Abs. 1 jedoch bereits rückwirkend ab Beginn des Geschäftsjahres der LogPark, in dem der Vertrag in das Handelsregister am Sitz der LogPark eingetragen wird.

Zudem enthält § 4 des Vertrages Regelungen zu Dauer und Kündigung des Vertrages. Der Vertrag hat gemäß § 6 Abs. 2 eine unbestimmte Laufzeit. Gemäß § 6 Abs. 2 kann der Vertrag unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Monat jeweils zum Schluss eines Geschäftsjahres der beherrschten Gesellschaft durch schriftliche Erklärung von jeder Vertragspartei gekündigt werden, erstmals jedoch mit Wirkung auf einen Zeitpunkt, der mindestens 6 (sechs) volle Kalenderjahre nach dem Beginn des Geschäftsjahres der beherrschten Gesellschaft liegt, in welchem dieser Vertrag wirksam geworden ist. Die erstmalige Kündigungsmöglichkeit auf einen Zeitpunkt, der mindestens 6 (sechs) volle Kalenderjahre nach dem Beginn des Geschäftsjahres der beherrschten Gesellschaft liegt, in welchem dieser Vertrag wirksam geworden ist, ist aufgrund der aktuellen Rechtslage für die Begründung einer ertragssteuerlichen Organschaft erforderlich (§ 14 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 KStG in Verbindung mit § 17 KStG).

§ 6 Abs. 3 des Vertrages stellt klar, dass der Vertrag auch bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist schriftlich gekündigt werden kann. Als wichtiger Grund zur Kündigung gilt insbesondere die rechtskräftige Versagung der steuerlichen Anerkennung der gewerbe- und

[1] Vgl. u.a. OLG München, Beschluss vom 17. Juli 2007, 31 Wx 060/06, BB 2007, 2395.

körperschaftsteuerlichen Organschaft durch Steuerbescheid oder Urteil. Entsprechendes gilt, wenn die Versagung dieser Anerkennung auf Grund von Verwaltungsanweisungen droht. Weitere wichtige Gründe stellen etwa die Veräußerung von Anteilen an der LogPark im Wege des Verkaufs oder der Einbringung oder durch die Verschmelzung, Spaltung oder Auflösung der DEMIRE AG oder der LogPark dar, mit der Folge, dass der DEMIRE AG nicht mehr die Mehrheit der Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung der LogPark zusteht.

Davon unabhängig entfällt die körperschaftsteuerliche und gewerbesteuerliche Organschaft ab Beginn des bei Wirksamwerden der Kündigung laufenden Geschäftsjahres.

Endet der Vertrag, so hat die DEMIRE AG gemäß § 303 AktG den Gläubigern der LogPark, deren Forderungen begründet worden sind, bevor die Eintragung der Beendigung des Vertrags in das Handelsregister nach § 10 HGB bekannt gemacht worden ist, Sicherheit zu leisten oder sich für die Forderung zu verbürgen, wenn sich die Gläubiger binnen 6 (sechs) Monaten nach der Bekanntmachung der Eintragung zu diesem Zweck bei der DEMIRE AG melden.

Auch hierbei handelt es sich nach Auffassung der Unterzeichner um übliche Regelungen im Rahmen eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages.

6. Schlussbestimmungen (§ 7)

§ 7 Absatz 2 des Vertrages enthält eine sog. salvatorische Klausel, die Wirksamkeit und Durchführung des Vertrages für den Fall sichert, dass einzelne oder mehrere Bestimmungen des Vertrages entweder bei Abschluss bereits unwirksam oder nicht durchführbar waren oder es später werden. Anstelle der unwirksamen Bestimmung gilt diejenige wirksame Bestimmung als vereinbart, welche dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung entspricht. Entsprechendes gilt im Falle einer Lücke im Vertrag.

V. Bestellung des Vertragsprüfers; Prüfungsbericht

Gemäß § 293b Abs. 1 AktG (analog) bedarf der EAV einer Prüfung durch sachverständige Prüfer, da ein Minderheitsgesellschafter Gesellschaftsanteile an der LogPark hält. Der Vorstand der DEMIRE AG und die Geschäftsführung der LogPark haben einen gemeinsamen Antrag beim zuständigen Landgericht Leipzig – Kammer für Handelssachen – gem. § 293c Abs. 1 Satz 2 AktG (analog) gestellt. Zum Vertragsprüfer wurde gerichtlich bestellt: Baker Tilly GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf. Es wird auf den Prüfungsbericht nach § 293e AktG verwiesen, der von dem Tag der Einberufung der außerordentlichen Hauptversammlung an auf der Internetseite der DEMIRE AG unter http://www.demire.ag unter dem Menüpunkt „Investor Relations" zum Thema außerordentliche Hauptversammlung 2017 zugänglich gemacht (Link: http://www.demire.ag/investor-relations/hauptversammlung/2017) und in der Hauptversammlung der DEMIRE AG am 15. November 2017 zur Einsichtnahme ausgelegt wird.

VI. Keine Regelung zu Abfindung entsprechend § 305 AktG

Eine Abfindung entsprechend § 305 AktG für die außenstehende Gesellschafterin ist in dem Vertrag nicht vorgesehen. Die Geschäftsführung der außenstehende Gesellschafterin Taurecon Real Estate Consulting GmbH wird in der Gesellschafterversammlung der LogPark dem Abschluss des Vertrages ohne eine Abfindungsregelung zustimmen und zudem in notariell beglaubigter Form auf eine Abfindung verzichten.

Ebenfalls durch notariell beglaubigte Erklärung wird die Geschäftsführung der außenstehende Gesellschafterin Taurecon Real Estate Consulting GmbH auf die Anfechtung des Beschlusses der Gesellschafterversammlung der LogPark über die Zustimmung zu dem Vertrag und auf die Durchführung eines Spruchverfahrens entsprechend dem Spruchverfahrensgesetz zur Überprüfung der Ausgleichszahlung bzw. Zahlung einer angemessenen Abfindung verzichten.

Dieser gemeinsame Bericht des Vorstands der DEMIRE AG und der Geschäftsführung der LogPark wird von dem Tag der Einberufung der außerordentlichen Hauptversammlung an auf der Internetseite der DEMIRE AG unter http://www.demire.ag unter dem Menüpunkt „Investor Relations" zum Thema außerordentliche Hauptversammlung 2017 zugänglich gemacht (Link: http://www.demire.ag/investor-relations/hauptversammlung/2017) und in der Hauptversammlung der DEMIRE AG am 15. November 2017 zur Einsichtnahme ausgelegt.

Langen, den 9. Oktober 2017

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Logistikpark Leipzig GmbH