
**BEHERRSCHUNGS- UND
GEWINNABFÜHRUNGSVERTRAG /**

**DOMINATION AND
PROFIT & LOSS TRANSFER AGREEMENT**

ZWISCHEN / BETWEEN

CONSUS REAL ESTATE AG

(ALS ORGANTRÄGERIN / AS CONTROLLING COMPANY)

UND / AND

PEBBLE INVESTMENT GMBH

(ALS ORGANGESELLSCHAFT / AS CONTROLLED COMPANY)

INHALTSVERZEICHNIS

CONTENTS

Präambel	3	Preamble.....	3
1. LEITUNG	4	1. DOMINATION	4
2. AUSKUNFTS- UND EINSICHTSRECHTE.....	4	2. RIGHTS OF INFORMATION AND INSPECTION .	4
3. GEWINNABFÜHRUNG	5	3. PROFIT TRANSFER	5
4. VERLUSTÜBERNAHME.....	6	4. COMPENSATION FOR LOSSES	6
5. FÄLLIGKEIT DER GEWINNABFÜHRUNG UND DES VERLUSTAUSGLEICHS.....	6	5. DUE DATES FOR PROFIT TRANSFERS AND ANNUAL LOSS COMPENSATIONS	6
6. WIRKSAMWERDEN UND VERTRAGSDAUER..	6	6. EFFECTIVENESS AND DURATION	6
7. KÜNDIGUNG	7	7. TERMINATION	7
8. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	9	8. FINAL PROVISIONS	9

**BEHERRSCHUNGS- UND
GEWINNABFÜHRUNGSVERTRAG**

zwischen der

Consus Real Estate AG mit Sitz in Berlin,
eingetragen im Handelsregister des Amtsge-
richts Charlottenburg unter HRB 191887 B
(vormals Consus Commercial Property AG;
Amtsgericht Leipzig, HRB 33038)

- nachfolgend "**Organträgerin**" -

und

Pebble Investment GmbH mit Sitz in Berlin,
eingetragen im Handelsregister des Amtsge-
richts Charlottenburg unter HRB 168312 B

- nachfolgend "**Organgesellschaft**" -

PRÄAMBEL

- (A) Gegenwärtig hat die Organgesellschaft ein eingetragenes Stammkapital von EUR 25.000, das in 25.000 Geschäftsanteile im Nennbetrag von je EUR 1,00 eingeteilt ist.
- (B) Die Organträgerin ist die alleinige Gesellschafterin der Organgesellschaft. Die jüngste im Handelsregister aufgenommene Gesellschafterliste wurde vom Notar Georg Kieslinger, Berlin, am 2. November 2017 erstellt und weist die Organträgerin als alleinige Gesellschafterin der Organgesellschaft aus.
- (C) Das Geschäftsjahr der Organgesellschaft ist das Kalenderjahr (§ 1 deren Gesellschaftsvertrags).

Dies vorausgeschickt, schließen die Organträgerin und die Organgesellschaft hiermit folgenden (kombinierten) Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag (nachfolgend der "**BGAV**"):

**DOMINATION AND
PROFIT & LOSS TRANSFER AGREEMENT**

between

Consus Real Estate AG, whose registered office is in Berlin and which is registered with the commercial register of the local court of Charlottenburg under HRB 191887 B (formerly Consus Commercial Property AG; local court of Leipzig, HRB 33038)

- hereinafter "**Controlling Company**" -

and

Pebble Investment GmbH, whose registered office is in Berlin and which is registered with the commercial register at the local court of Charlottenburg under HRB 168312 B

- hereinafter "**Controlled Company**" -

PREAMBLE

- (A) Currently the Controlled Company has a registered share capital of EUR 25,000 that is divided into 25,000 shares having a nominal value of EUR 1.00 each.
- (B) The Controlling Company is the sole shareholder of the Controlled Company. The most recent list of shareholders held on record with the commercial register was made by the notary Georg Kieslinger, Berlin, on 2 November 2017 and shows the Controlling Company as sole shareholder of the Controlled Company.
- (C) The financial year of the Controlled Company is the calendar year (§ 1 of its articles of association).

Having said this, the Controlling Company and the Controlled Company hereby enter into the following (combined) domination and profit & loss transfer agreement (hereinafter the "**DPLTA**"):

1. LEITUNG

- 1.1 Die Organgesellschaft unterstellt die Leitung ihrer Gesellschaft der Organträgerin. Die Organträgerin ist demgemäß berechtigt, den Geschäftsführern der Organgesellschaft hinsichtlich der Leitung der Gesellschaft Weisungen zu erteilen.
- 1.2 Das Weisungsrecht der Organträgerin besteht in den gesetzlichen Grenzen des § 308 AktG, der in seiner jeweils geltenden Fassung entsprechend gilt. Danach kann die Organträgerin gegenüber den Geschäftsführern der Organgesellschaft insbesondere nicht die Weisung erteilen, diesen BGAV oder etwaigen anderen Unternehmensvertrag zwischen den Parteien zu ändern, aufrechtzuerhalten oder zu beenden (§ 299 AktG).
- 1.3 Weisungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit zwingend der Schriftform mit der Maßgabe, dass auch ein per Telefax übersandtes unterschriebenes Dokumentes oder ein per E-Mail übersandter Scan davon bzw. eine per E-Mail übersandte gängige Fotodatei davon zur Wahrung der Schriftform genügt.

2. AUSKUNFTS- UND EINSICHTSRECHTE

- 2.1 Die Geschäftsführer der Organträgerin können jederzeit von der Organgesellschaft alle gewünschten Auskünfte über die rechtlichen, geschäftlichen, finanziellen, personellen und verwaltungsmäßigen Angelegenheiten der Organgesellschaft verlangen. Unbeschadet der vorstehend vereinbarten Rechte hat die Organgesellschaft regelmäßig über die geschäftliche Entwicklung zu berichten, insbesondere über die wesentlichen Geschäftsvorfälle.
- 2.2 Die Geschäftsführer der Organträgern können ferner jederzeit selbst, oder durch zur Berufverschwiegenheit verpflichtete Sachverständige, Einsicht in die Bücher und Geschäftsunterlagen der Organge-

1. DOMINATION

- 1.1 The Controlled Company submits the direction of its company to the Controlling Company. Thus, the Controlling Company shall be entitled to give instructions to the managing directors of the Controlled Company on how to direct the Controlled Company.
- 1.2 The instruction right of the Controlling Company exists within the statutory scope of § 308 AktG (*German Stock Corporations Act ("AktG")*), which shall respectively apply in its respective version in force from time to time. Thus, in particular the Controlling Company cannot give instructions to the managing directors of the Controlled Company to amend, continue, terminate or cancel this DPLTA or another enterprise agreement, if any, between the parties (§ 299 AktG).
- 1.3 For instructions, the written form is a mandatory requirement to their validity, provided that also a fax of a signed document, or a scan thereof or customary photo file thereof sent by e-mail, shall be sufficient to satisfy the written form requirement.

2. RIGHTS OF INFORMATION AND INSPECTION

- 2.1 The managing directors of the Controlling Company may at any time request from the Controlled Company information they wish to obtain about legal, business, financial, human resources and administrative matters of the Controlled Company. Notwithstanding such rights granted to the Controlling Company, the Controlled Company shall regularly report on the development of its business, including, but not limited to, significant business transactions.
- 2.2 The managing directors of the Controlling Company may further at any time, either themselves or through experts subject to professional secrecy, inspect all books and records of the Controlled Company

sellschaft nehmen.

3. GEWINNABFÜHRUNG

3.1 Die Organgesellschaft verpflichtet sich, ihren ganzen Gewinn, der während der Vertragsdauer entsteht, an die Organträgerin abzuführen.

3.2 Für den Umfang der Gewinnabführung gilt § 301 AktG in seiner jeweils geltenden Fassung entsprechend, und zwar neben und vorrangig zu den nachstehenden Buchst. (a) und (b):

(a) Die Organgesellschaft kann mit Zustimmung der Organträgerin Beträge aus dem Jahresüberschuss in andere Gewinnrücklagen (§ 272 Abs. 3 HGB) einstellen, soweit dies handelsrechtlich zulässig und bei vernünftiger kaufmännischer Beurteilung wirtschaftlich begründet ist. Während der Vertragsdauer in andere Gewinnrücklagen (§ 272 Abs. 3 HGB) eingestellte Beträge sind dort auf Verlangen des Organträgers zu entnehmen und als Gewinn abzuführen (oder zum Ausgleich eines während der Vertragsdauer entstehenden Jahresfehlbetrags zu verwenden, entsprechend § 302 Abs. 1 AktG in seiner jeweils geltenden Fassung).

(b) Von der Gewinnabführung und von der Verwendung zum Ausgleich eines Jahresfehlbetrags ausgeschlossen sind (i) Beträge aus der Auflösung von anderen Gewinnrücklagen und von Gewinnvorträgen, die jeweils aus Gewinnen stammen, die vor dem Geschäftsjahr, in dem dieser BGAV wirksam wird, erwirtschaftet wurden, sowie (ii) sämtliche Beträge aus der Auflösung von Kapitalrücklagen im Sinne von § 272 Abs. 2 HGB.

3. PROFIT TRANSFER

3.1 The Controlled Company shall transfer its entire profits which are generated during the duration of this DPLTA to the Controlling Company.

3.2 On the scope of the profit transfer, § 301 AktG (*German Stock Corporations Act*) shall apply respectively in its respective version in force from time to time, in addition to and with priority over lit. (a) and (b) below:

(a) The Controlled Company may, with the consent of the Controlling Company, allocate amounts from its annual profits to its other retained earnings reserves (§ 272 (3) HGB (*German Commercial Code*)) if and to the extent this is permitted by commercial law and economically justified on the basis of reasonable business judgment. Any amounts allocated to other retained earnings reserves (§ 272 (3) HGB (*German Commercial Code*)) during the duration of this Agreement shall, upon request by the Controlling Company, be drawn from there and be transferred as profit (or used to balance out an annual loss which occurs during the duration of this Agreement, in accordance with § 302 (1) AktG (*German Stock Corporations Act*), *mutatis mutandis*, in its respective version in force from time to time).

(b) From the profit transfer and from the use for compensation of an annual net loss excluded are (i) any amounts resulting from the release of other retained earnings reserves and profits carried forward, in each case from profits earned prior to the financial year in which this DPLTA becomes effective, as well as (ii) all amounts resulting from the release of capital reserves within the meaning of § 272 (2) HGB (*German Commercial Code*).

3.3 Im Falle der Kündigung aus wichtigem Grund gemäß Ziffer 7.3 ist die Organgesellschaft lediglich zur Abführung des anteiligen Gewinns, der bis zur handelsrechtlichen Beendigung dieses BGAV entstanden ist, verpflichtet.

4. VERLUSTÜBERNAHME

Die Organträgerin verpflichtet sich gegenüber der Organgesellschaft zur Verlustübernahme entsprechend § 302 AktG in seiner jeweils gültigen Fassung.

5. FÄLLIGKEIT DER GEWINNABFÜHRUNG UND DES VERLUSTAUSGLEICHS

5.1 Der Anspruch auf Abführung des Gewinns nach Ziffer 3 entsteht mit dem Ablauf des jeweiligen Bilanzstichtages der Organgesellschaft und wird zu diesem Zeitpunkt fällig.

5.2 Der Anspruch auf Verlustübernahme nach Ziffer 4 entsteht mit dem Ablauf des jeweiligen Bilanzstichtages der Organgesellschaft und wird zu diesem Zeitpunkt fällig.

5.3 Die Ansprüche nach Ziffern 5.1 und 5.2 sind jeweils ab Fälligkeit gemäß §§ 352, 353 HGB zu verzinsen.

6. WIRKSAMWERDEN UND VERTRAGSDAUER

6.1 Dieser BGAV im Ganzen wird erst rechtswirksam

(a) mit Zustimmung der Hauptversammlung der Organträgerin und der Gesellschafterversammlung der Organgesellschaft sowie

(b) mit seiner Eintragung in das Handelsregister der Organgesellschaft.

6.2 Jedoch gelten die Verpflichtung zur Gewinnabführung nach Ziffer 3 dieses BGAV und die Verpflichtung zum Ver-

3.3 In the event of termination for good cause in accordance with clause 7.3, the Controlled Company shall only be obligated to transfer the pro rata profit accrued until the date on which this DPLTA terminates in accordance with applicable commercial law.

4. COMPENSATION FOR LOSSES

The Controlling Company shall compensate the Controlled Company for any loss in accordance with § 302 AktG in its respective version in force and effect from time to time.

5. DUE DATES FOR PROFIT TRANSFERS AND ANNUAL LOSS COMPENSATIONS

5.1 The claim for transfer of profits pursuant to clause 3 comes into existence upon the expiration of the respective balance sheet date of the Controlled Company and falls due upon such time.

5.2 The claim for compensation of losses pursuant to clause 4 comes into existence upon the expiry of the respective balance sheet date of the Controlled Company and falls due upon such time.

5.3 Claims pursuant to clauses 5.1 and 5.2 shall bear interest pursuant to §§ 352, 353 HGB (*German Commercial Code*) from their due date.

6. EFFECTIVENESS AND DURATION

6.1 This DPLTA as a whole becomes legally effective only

(a) upon the consent of the shareholders meeting of the Controlling Company and of the general meeting of the Controlled Company and

(b) upon its registration with the commercial register of the Controlled Company.

6.2 However, the obligation to transfer the profits according to clause 3 of this DPLTA and the obligation to compensate for

lustausgleich nach Ziffer 4 dieses BGAV rückwirkend vom Beginn des Geschäftsjahrs der Organgesellschaft an, in dem dieser BGAV wirksam wird (Ziffer 6.1).

6.3 Mit Ausnahme der Regelungen in Ziffer 1 (Leitung) läuft dieser BGAV

(a) mindestens (i) bis zum Ablauf des fünften (5.) Zeitjahres ab dem Beginn des Geschäftsjahrs der Organgesellschaft, in welchem dieser BGAV wirksam wird (Ziffer 6.1), oder (ii) falls das Ende dieses fünften Zeitjahres nicht auf das Ende eines Geschäftsjahrs der Organgesellschaft fällt, dann bis zum Ablauf desjenigen Geschäftsjahrs, das über das Ende des fünften Zeitjahres hinaus weiterläuft (jeweils die "**Mindestlaufzeit**") und

(b) danach auf unbestimmte Zeit weiter.

6.4 Beschränkt auf die Regelungen in Ziffer 1 (Leitung) läuft dieser BGAV von vornherein nur auf unbestimmte Zeit: Für die Regelungen in Ziffer 1 gilt die Mindestlaufzeit nicht.

7. KÜNDIGUNG

7.1 Vorbehaltlich Ziffer 7.2 kann dieser BGAV mit einer Frist von einem (1) Monat mit Wirkung zum Ende eines Geschäftsjahrs der Organgesellschaft gekündigt werden.

7.2 Mit Ausnahme der Regelungen in Ziffer 1 (Leitung) kann dieser BGAV jedoch erstmals mit Wirkung zum Ablauf der Mindestlaufzeit gekündigt werden.

Derzeit ist das Geschäftsjahr der Organgesellschaft mit dem Kalenderjahr identisch. Danach gilt, wenn dieser BGAV vor Ablauf des Jahres 2019 im Handelsregister der Organgesellschaft eingetragen ist (Ziffern 6.1, 6.2): Dieser BGAV kann gekündigt werden (i) frühestens zum Ablauf des 31. Dezember 2023 oder (ii) wenn der 31. Dezember 2023 nicht der letzte

the losses according to clause 4 of the DPLTA shall take retrospective effect from the beginning of the financial year of the Controlled Company during which this DPLTA becomes legally effective (clause 6.1).

6.3 With the exception of clause 1 (domination), this DPLTA runs

(a) for a minimum term (i) until the end of the fifth (5th) time year from the beginning of the Controlled Company's financial year during which this DPLTA becomes legally effective (clause 6.1) or (ii) if the end of such fifth time year does not coincide with the end of a financial year of the Controlled Company, then until the end of such financial year which continues to run beyond the end of the fifth time year (in each case, the "**Minimum Term**") and

(b) thereafter for an indefinite period of time.

6.4 Limited to the provisions of clause 1 (domination), this DPLTA runs from the outset for an indefinite period of time: The provisions in clause 1 are not subject to the Minimum Term.

7. TERMINATION

7.1 Subject to clause 7.2, this DPLTA may be terminated by giving one (1) month's prior notice with effect to the end of a financial year of the Controlled Company.

7.2 With the exception of clause 1 (domination), however, this DPLTA may be terminated not earlier than with effect as of the expiration of the Minimum Term.

Currently, the financial year of the Controlled Company is identical with the calendar year. On this basis, the following applies in the event that this DPLTA is registered prior to the end of the year 2019 with the commercial register of the Controlled Company (clauses 6.1, 6.2): This DPLTA may be terminated (i) with effect not earlier than as of the end of

Tag eines Geschäftsjahres der Organgesellschaft ist, dann frühestens zum Ende ihres über den 31. Dezember 2023 hinaus weiterlaufenden Geschäftsjahres.

7.3 Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Vorbehaltlich Ziffer 7.4 sind die Organträgerin und die Organgesellschaft jeweils zur Kündigung aus wichtigem Grund berechtigt, insbesondere wenn einer der folgenden Umstände eintritt:

(a) Die körperschaftsteuerliche Anerkennung der Organschaft aufgrund dieses BGAV wird durch bestandskräftigen Steuerbescheid oder rechtskräftiges Finanzgerichtsurteil versagt;

(b) die Organträgerin hält nicht mehr die absolute einfache Mehrheit der Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung der Organgesellschaft (nach Absetzung etwaiger eigener Geschäftsanteile der Organgesellschaft); oder

(c) eine Verschmelzung, eine Spaltung (jeweils nach Umwandlungsgesetz) oder eine Liquidation jeweils der Organträgerin oder der Organgesellschaft oder ein Formwechsel der Organgesellschaft in eine Personenhandelsgesellschaft findet statt.

7.4 Den Parteien ist bekannt, dass vertraglich definierte "wichtige Gründe" (Ziffer 7.3(a)-(c)) einer zivil- und finanzgerichtlichen Kontrolle dahingehend unterliegen, ob sie in dem konkreten Einzelfall als gesetzlich wichtiger Grund (§ 297 Abs. 1 Satz 1 AktG, § 14 Abs. 1 Nr. 3 Satz 2 KStG) anerkannt werden. Dies gilt insbesondere bei konzerninternen Strukturänderungen in den Fällen der Ziffern 7.3(b), 7.3(c), wenn die kündigungswillige Partei den "vertraglich-definierten wichtigen Grund" selbst herbeigeführt hat.

31 December 2023 or (ii) if 31 December 2023 does not coincide with the last day of a financial year of the Controlled Company, then with effect not earlier than as of the end of its financial year which continues to run beyond 31 December 2023.

7.3 The right to terminate this DPLTA for good cause shall remain unaffected. Subject to clause 7.4, each of the Controlling Company and the Controlled Company is entitled to terminate this DPLTA for good cause in particular if one of the following circumstances occurs:

(a) Pursuant to a non-challengeable notice of tax assessment or a non-appealable tax court judgment, this DPLTA is not recognised under German corporate income tax law to constitute organic unity;

(b) the Controlling Company does no longer hold the absolute simple majority of voting rights in the shareholders' meeting of the Controlled Company (after deduction of treasury shares, if any, of the Controlled Company); or

(c) a merger, spin-off/split-off (in each case pursuant to the Umwandlungsgesetz (*German Transformation Act*)) or a liquidation, in each case of the Controlling Company or the Controlled Company, or a conversion of the Controlled Company into a general partnership or limited liability partnership occurs.

7.4 The parties are aware that contractually-defined "good causes" (clause 7.3(a)-(c)) are subject to judicial review by the ordinary courts and tax courts whether they are acknowledged as a statutory "good cause" (§ 297 (1) first sentence AktG (*German Stock Corporations Act*), § 14 (1) no. 3 second sentence KStG (*German Corporate Income Tax Act*)) in the circumstances of the relevant individual case. This applies particularly to group-internal restructurings under clauses 7.3(b), 7.3(c) in the event that the party who is willing to declare the termination has caused the "contractually-defined

7.5 Wenn dieser BGAV ausschließlich hinsichtlich der Regelungen in Ziffer 1 (Leitung) gekündigt oder aufgehoben wird, gelten Ziffer 1 und Ziffer 6.4 fortan jeweils als "freibleibend" und bleiben die übrigen Bestimmungen dieses BGAV unverändert.

7.6 Jede Kündigung muss schriftlich erfolgen.

8. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

8.1 Auf sämtliche in diesem BGAV genannten gesetzlichen Vorschriften wird in ihrer jeweils geltenden Fassung Bezug genommen. Im Falle einer Gesetzesänderung ersetzen beziehungsweise ergänzen die Neuregelungen automatisch (ganz oder teilweise) entgegenstehende Bestimmungen dieses BGAV.

8.2 Änderungen und Ergänzungen dieses BGAV bedürfen der Schriftform.

8.3 Sollte eine Bestimmung dieses BGAV ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so berührt dies die Wirksamkeit und Durchführbarkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung tritt eine Bestimmung, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung soweit als möglich entspricht. Das gilt entsprechend für Lücken in diesem BGAV.

8.4 Dieser BGAV unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

8.5 Im Falle von Abweichungen zwischen der deutschen und der englischen Fassung dieses BGAV ist ausschließlich die deutsche Fassung maßgeblich. Die englische Fassung stellt lediglich eine unverbindliche Übersetzung dar.

good cause" to come into existence.

7.5 If this DPLTA is terminated or cancelled exclusively with respect to the provisions in clause 1 (domination), then clause 1 and clause 6.4 shall forthwith each be deemed as "intentionally left blank" and the other provisions of this DPLTA shall remain unchanged.

7.6 Any notice of termination must be given in writing.

8. FINAL PROVISIONS

8.1 All statutory legal provisions referred to in this DPLTA shall apply in their statutory version as may be in force from time to time. In the event of a revision or amendment of the applied statutory law the revised and amended provisions shall automatically replace (partly or in whole) any contrary provisions in this DPLTA.

8.2 This DPLTA may be amended and revised in writing only.

8.3 If any of the provisions of this DPLTA is or should become fully or partially invalid or unenforceable, the validity and enforceability of the other provisions of this DPLTA shall not be affected. The invalid or unenforceable provision shall be replaced by a provision, which approaches the economic intent of the invalid provision to the furthest possible extent. This shall apply accordingly in cases of any gaps in this DPLTA.

8.4 This DPLTA shall be governed by the laws of the Federal Republic of Germany.

8.5 In the case of any discrepancies between the German and the English version of this DPLTA, exclusively the German version shall prevail. The English version is a convenience translation only.

Für die Organträgerin / on behalf of the Controlling Company:

Consus Real Estate AG

Name: Andreas Steyer
Funktion: Vorstand
Datum:

Name: Benjamin Lee
Funktion: Vorstand
Datum:

Name: Theodorus Simon Gorens
Funktion: Vorstand
Datum:

Für die Organgesellschaft / on behalf of the Controlled Company:

Pebble Investment GmbH

Name: Jaroslaw Konieczka
Funktion: Geschäftsführer (mit der Befugnis die
Pebble Investment GmbH allein zu ver-
treten)
Datum: