

**PRIMAG AG**  
**Düsseldorf**

**Konzernabschluss zum 31. März 2017**  
**und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2016/2017**

elektronische Kopie

KBHT Steuer- und Wirtschaftsberatung GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Europadamn 4  
D - 41460 Neuss

Fon : +49 (0) 2131 / 92 43 - 0  
Neuss@kbht.de  
www.kbht.de

Member of  
**Allinial** GLOBAL<sup>®</sup>  
An association of legally independent firms

**PRIMAG AG, Düsseldorf**

**Konzernabschluss zum 31. März 2017 und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2016/2017**

**Inhaltsverzeichnis**

Konzern-Bilanz zum 31. März 2017	I
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. April 2016 bis 31. März 2017	II
Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2016/2017	III
Konzern-Eigenkapitalpiegel für das Geschäftsjahr 2016/2017	IV
Konzern-Anhang für das Geschäftsjahr 2016/2017	V
Konzern-Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016/2017	VI
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers vom 30. Mai 2017	VII

elektronische Kopie

**PRIMAG AG, Düsseldorf**  
**Konzernbilanz zum 31. März 2017**

Aktiva	31.03.2017		31.03.2016	Passiva	31.03.2017		31.03.2016
	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>				<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	4.300.000,00		4.300.000,00
entgeltlich erworbene Software		3.696,00	6.406,00	davon ab: Eigene Anteile (Nennwert)	<u>-30.475,00</u>		<u>-30.475,00</u>
						4.269.525,00	4.269.525,00
<b>II. Sachanlagen</b>				<b>II. Kapitalrücklage</b>		1.403.066,09	1.403.066,09
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	5.046.581,79		3.979.763,79	<b>III. Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital</b>		326.382,22	330.781,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>160.024,00</u>		<u>84.316,00</u>			<u>5.998.973,31</u>	<u>6.003.372,09</u>
		5.206.605,79	4.064.079,79				
		<u>5.210.301,79</u>	<u>4.070.485,79</u>	<b>B. Rückstellungen</b>			
<b>B. Umlaufvermögen</b>				1. Steuerrückstellungen	6.230,88		6.230,88
<b>I. Vorräte</b>				2. Sonstige Rückstellungen	<u>352.348,20</u>		<u>399.665,99</u>
1. Unfertige Bauleistungen	13.094.285,95		13.601.335,71			358.579,08	405.896,87
2. Geleistete Anzahlungen auf Vorräte	<u>0,00</u>		<u>35.700,00</u>	<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
		13.094.285,95	13.637.035,71	1. Anleihen	2.500.000,00		2.500.000,00
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.714.193,54		8.681.977,19
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.000,00		209.000,00	3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	1.331.000,00		2.189.600,00
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	877.328,94		26.419,53	4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	338.278,90		308.093,75
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>329.513,28</u>		<u>336.269,55</u>	5. Sonstige Verbindlichkeiten	1.538.254,67		1.494.630,07
		1.210.842,22	571.689,08	davon aus Steuern EUR 6.664,72 (Vj. EUR 49.333,11)			
				davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00 (Vj. EUR 267,66)			
<b>IV. Guthaben bei Kreditinstituten</b>		2.197.368,49	2.182.753,59			16.421.727,11	15.174.301,01
				<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		0,00	2.645,82
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		18.826,05	23.091,62				
<b>D. Aktive latente Steuern</b>		1.047.655,00	1.101.160,00				
						<u>22.779.279,50</u>	<u>21.586.215,79</u>
		<u>22.779.279,50</u>	<u>21.586.215,79</u>				

**PRIMAG AG, Düsseldorf**  
**Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für 2016/17**

	2016/17		2015/16
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	2.730.484,15		861.834,13
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	2.797.753,17		1.744.612,00
3. Sonstige betriebliche Erträge	578.574,54		114.804,42
		<u>6.106.811,86</u>	<u>2.721.250,55</u>
4. Materialaufwand			
a) Anschaffungs- u. Herstellungsaufwand	2.500.000,00		0,00
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	1.816.460,23		1.730.534,06
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	299.722,00		222.459,69
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung EUR 1.227,00 (Vj. EUR 1.227,00)	30.243,36		27.918,93
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	111.523,45		286.155,74
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00		40.000,00
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	548.888,77		633.582,15
		<u>5.306.837,81</u>	<u>2.940.650,57</u>
Zwischensumme		<u>799.974,05</u>	<u>-219.400,02</u>
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen EUR 10.909,41 (Vj. EUR 0,00)	20.040,42		16.838,88
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	758.810,83		394.519,29
		<u>-738.770,41</u>	<u>-377.680,41</u>
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	53.597,40		-129.171,71
11. Ergebnis nach Steuern		<u>7.606,24</u>	<u>-467.908,72</u>
12. Sonstige Steuern	12.005,02		15.438,15
13. Konzernjahresfehlbetrag		-4.398,78	-483.346,87
14. Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital des Vorjahres		330.781,00	814.127,87
15. Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital		<u>326.382,22</u>	<u>330.781,00</u>

**PRIMAG AG, Düsseldorf**  
**Konzern-Kapitalflussrechnung für 2016/17**

	2016/17 TEUR	2015/16 TEUR
<b>1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	-4	-483
Abschreibungen (+) auf Gegenstände des Anlagevermögens	112	286
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Rückstellungen	-47	-28
Zunahme (-)/Abnahme (+) der aktiven latenten Steuern	53	-130
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-3.737	-1.560
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-788	1.301
Gewinn (-)/Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-2	0
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	739	394
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>-3.674</u>	<u>-220</u>
<b>2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Auszahlungen (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	-6
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-105	-14
Einzahlungen aus Abgängen des Sachanlagevermögens	2.500	0
Erhaltene Zinsen	20	1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	<u>2.415</u>	<u>-19</u>
<b>3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Gezahlte Zinsen (-)	-759	-395
Einzahlungen (+) aus der Nettoaufnahme von Finanzkrediten	4.320	3.000
Auszahlungen (-) aus der Tilgung von Finanzkrediten	-2.288	-531
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	<u>1.273</u>	<u>2.074</u>
<b>4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensummen 1 - 3)	14	1.835
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	<u>2.183</u>	<u>348</u>
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>2.197</u>	<u>2.183</u>
<b>5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds</b>		
Liquide Mittel	<u>2.197</u>	<u>2.183</u>
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>2.197</u>	<u>2.183</u>

## PRIMAG AG, Düsseldorf

## Entwicklung des Konzerneigenkapitals für 2016/17

	Mutterunternehmen			Konzern-eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	Erwirt-schaftetes Konzern-Eigenkapital	
	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>31.03.2015</b>	<b>4.269.525,00</b>	<b>1.403.066,09</b>	<b>814.127,87</b>	<b>6.486.718,96</b>
Dividendenausschüttungen	0,00	0,00	0,00	0,00
Konzern-Jahresergebnis	0,00	0,00	-483.346,87	-483.346,87
Konzerngesamtergebnis	0,00	0,00	-483.346,87	-483.346,87
<b>31.03.2016</b>	<b>4.269.525,00</b>	<b>1.403.066,09</b>	<b>330.781,00</b>	<b>6.003.372,09</b>
Dividendenausschüttungen	0,00	0,00	0,00	0,00
Konzern-Jahresergebnis	0,00	0,00	-4.398,78	-4.398,78
Konzerngesamtergebnis	0,00	0,00	-4.398,78	-4.398,78
<b>31.03.2017</b>	<b>4.269.525,00</b>	<b>1.403.066,09</b>	<b>326.382,22</b>	<b>5.998.973,31</b>

elektronische Kopie

## PRIMAG AG, Düsseldorf

### Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2016/17

---

#### Allgemeine Hinweise

Die PRIMAG AG ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in Düsseldorf und wird beim Amtsgericht Düsseldorf unter der Nummer HRB 39513 geführt.

Der vorliegende Konzernabschluss wurde gem. § 290 ff. HGB aufgestellt. Die PRIMAG AG ist von der Pflicht, einen Konzernabschluss und einen Konzernlagebericht zu erstellen, befreit, da die Größenmerkmale des § 293 Abs. 1 HGB nicht überschritten werden. Der Konzernabschluss wurde freiwillig aufgestellt.

Zur Erhöhung der Klarheit und Übersichtlichkeit des Konzernabschlusses haben wir für einzelne Posten die geforderten Zusatzangaben in den Anhang übernommen.

Im Berichtsjahr wurden erstmalig die durch das Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) geänderten Vorschriften angewandt. Änderungen in Ansatz, Bewertung und Ausweis haben sich für die Posten Umsatzerlöse, Materialaufwand sowie sonstige betriebliche Erträge bzw. Aufwendungen ergeben. Die Angaben zur Herstellung der Vergleichbarkeit der Vorjahresbeträge erfolgen zu den jeweiligen Posten.

#### Konsolidierungskreis und Anteilsbesitz

Im Konzernabschluss werden neben der PRIMAG AG die folgenden inländischen Tochtergesellschaften einbezogen:

- PRIMAG Immobiliengesellschaft mbH, Düsseldorf
- PRIMAG Grundbesitzgesellschaft mbH, Düsseldorf

Die Beteiligungsverhältnisse stellen sich wie folgt dar:

	Kapital- anteil %	Kapital- anteil	Eigenkapital am 31.03.2017	Ergebnis 31.03.2017 <sup>2</sup>
		EUR	EUR	EUR
PRIMAG Immobiliengesellschaft mbH	100 %	60.000,00	60.000,00	121.818,02 <sup>1</sup>
PRIMAG Grundbesitzgesellschaft mbH	100 %	1.000.000,00	906.764,63	-108.517,65

<sup>1</sup> Ergebnis vor Ergebnisübernahme

<sup>2</sup> Ergebnis vor Konsolidierungsbuchungen



Alle Tochtergesellschaften werden im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen.

### **Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

Die Abschlüsse der in den Konzernabschluss der PRIMAG AG einbezogenen Unternehmen wurden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden erstellt. Im Vergleich zum Vorjahr haben sich keine Bilanzierungs- und Bewertungsänderungen ergeben.

Realisations- und Imparitätsprinzip wurden beachtet; Vermögensgegenstände bewerteten wir höchstens zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten.

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** sowie **Sachanlagen** wurden zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung von Abschreibungen bewertet (lineare Methode). Geringwertige bewegliche Wirtschaftsgüter (GWGs), die 150 EUR nicht übersteigen, werden im Zugangsjahr sofort in voller Höhe in die Kosten gebucht. GWGs, die zwar 150 EUR aber 410 EUR nicht übersteigen, werden in ein gesondert geführtes Verzeichnis aufgenommen und im Zugangsjahr sofort in voller Höhe abgeschrieben. GWGs, die 410 EUR aber nicht 1.000 EUR übersteigen, werden entsprechend der steuerlichen Vorschriften in einen jährlichen Sammelposten eingestellt und über die Nutzungsdauer von fünf Jahren linear abgeschrieben. Diese Abschreibung erfolgt unabhängig von Wertminderungen oder Veräußerungen der Wirtschaftsgüter. Die geringwertigen beweglichen Wirtschaftsgüter sind insgesamt von untergeordneter Bedeutung.

Das **Vorratsvermögen** wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips bewertet. Die Herstellungskosten enthalten in angemessenem Umfang aktivierungsfähige Teile der Material- und Fertigungsgemeinkosten. Fremdkapitalzinsen werden gem. § 255 Abs. 3 Satz 2 HGB berücksichtigt.

**Forderungen** und **sonstige Vermögensgegenstände** wurden zu Nennwerten bilanziert. Sofern erforderlich, werden auf dubiose Forderungen entsprechende Wertberichtigungen gebildet.

Die **Guthaben bei Kreditinstituten** bzw. **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** wurden zum Nennwert bzw. Erfüllungsbetrag bilanziert.

Als **Rechnungsabgrenzungsposten** werden auf der Aktivseite Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, sofern sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Aktive **latente Steuern** werden auf steuerliche Verlustvorträge gebildet, sofern diese werthaltig sind.

Bei der Bemessung der **Rückstellungen** wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt. Sie werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlichen wahrscheinlichen Erfüllungsbetrages angesetzt.

**Verbindlichkeiten** sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Als **Rechnungsabgrenzungsposten** werden auf der Passivseite Einnahmen vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, sofern sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

### **Konsolidierungsgrundsätze**

Für die Erstkonsolidierung, die grundsätzlich entsprechend dem Wahlrecht gem. Art. 66 Abs. 3 S. 4 EGHGB nach der Buchwertmethode des § 301 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 HGB a.F. vorgenommen wird, wurde von dem Wahlrecht gem. § 301 Abs. 2 Satz 1 HGB a.F. Gebrauch gemacht, die Verrechnung auf der Grundlage der Wertansätze zum Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung der Tochterunternehmen durchzuführen. Der Kapitalkonsolidierung wurden die Wertverhältnisse zum 1. Januar 2004 zugrunde gelegt. Für nach dem 01. Januar 2004 erworbene Anteile an Tochterunternehmen sind die Wertverhältnisse zum jeweiligen Erwerbszeitpunkt maßgebend. Die nach dem Erwerb der Anteile bis zur erstmaligen Einbeziehung thesaurierten Gewinne oder entstandenen Verluste wurden in das erwirtschaftete Konzerneigenkapital eingestellt.

Durch die Schuldenkonsolidierung gemäß § 303 HGB wurden Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den einbezogenen Unternehmen eliminiert.

Im Rahmen der Aufwands- und Ertragskonsolidierung sind die entsprechenden Ertrags- und Aufwandspositionen gemäß § 305 HGB bereinigt worden.

Konsolidierungspflichtige Zwischengewinne und –verluste wurden eliminiert.

## **Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Konzernbilanz und der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung**

### **Anlagevermögen**

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist in der Anlage A zu diesem Konzernanhang dargestellt.

### **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Sämtliche Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen Vermögensgegenstände sind kurzfristig.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen, bei denen es sich ausschließlich um solche gegen die Mehrheitsgesellschafterin handelt, betragen zum Ende des Geschäftsjahres TEUR 877.

### **Aktive latente Steuern**

Die aktiven latenten Steuern wurden im Berichtszeitraum um TEUR 53 auf TEUR 1.048 gesenkt. Ursächlich hierfür sind die durch den Jahresüberschuss verminderten steuerlichen Verlustvträge in den jeweiligen Gesellschaften, auf die aktive latente Steuern gebildet werden. Die der Berechnung der aktiven latenten Steuern zu Grunde liegenden Steuersätze betragen: Körperschaftsteuer 15 %, Solidaritätszuschlag 5,5%, Gewerbesteuer 15,4 %.

### **Eigenkapital**

Das gezeichnete Kapital von TEUR 4.270 und die Kapitalrücklage von TEUR 1.403 entsprechen den bei der Muttergesellschaft ausgewiesenen Bilanzposten. Das gezeichnete Kapital ist eingeteilt in 4.300.000 Stückaktien von denen die eigenen Aktien (30.475 Stück) abgesetzt wurden. Der auf eine Stückaktie entfallende Betrag des Grundkapitals beträgt EUR 1,00. Die Kapitalrücklage ist unverändert zum Vorjahr. Der auf die 30.475 Aktien mit einem Nennwert von EUR 30.475 entfallende Anteil des Grundkapitals beläuft sich auf 0,7 %.

Mehrheitsaktionärin ist die GEVI Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf, mit einem Kapitalanteil von 78,1 % (3.359.525 Aktien).

Der Bilanzgewinn des Mutterunternehmens beträgt TEUR 372, worin ein Gewinnvortrag i.H.v. TEUR 271 und der Jahresüberschuss von TEUR 101 enthalten sind. Vom Bilanzgewinn sind TEUR 372 auf Grund der Aktivierung latenter Steuer ausschüttungsgesperrt. Der Bilanzgewinn wird zusammen mit den Bilanzergebnissen der Tochtergesellschaften dem Konzern-Eigenkapital zugeführt.

### **Eigene Anteile**

Die eigenen Aktien sind mit einer Stückzahl von 30.475 unverändert gegenüber dem Vorjahr. Aus dem Vorjahresbestand wurden keine Aktien veräußert. Ihr Nennwert zum Bilanzstichtag beträgt TEUR 30 und macht somit 0,7 % des Grundkapitals (TEUR 4.300 ) aus.

### **Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital**

Das erwirtschaftete Konzerneigenkapital (TEUR 331) des Vorjahres wurde durch den Konzernjahresfehlbetrag des Geschäftsjahres 2016/17 in Höhe von TEUR -4 gemindert, so dass sich zum Ende des Geschäftsjahres ein erwirtschaftetes Eigenkapital in Höhe von TEUR 326 ergibt. Darin enthalten sind folgende Gewinnrücklagen: gesetzliche Rücklage in Höhe von TEUR 10 und Rücklage für eigene Anteile TEUR 30.

### **Kapitalrücklage**

Veränderungen der Kapitalrücklage haben sich im Geschäftsjahr nicht ergeben.

### **Rückstellungen**

**Steuerrückstellungen** bestanden zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 6, wobei es sich um Umsatzsteuer auf konzerninterne Umsätze handelt.

Die **sonstigen Rückstellungen** setzen sich wie folgt zusammen:

	<b>Stand 31.03.2016 EUR</b>	<b>Verbrauch EUR</b>	<b>Auflösung EUR</b>	<b>Zuführung EUR</b>	<b>Stand 31.03.2017 EUR</b>
Aufsichtsrats- vergütungen	13.640,00	13.640,00	0,00	29.100,00	29.100,00
Abschluss- und Prüfungskosten	34.850,00	30.492,39	2.857,61	31.600,00	33.100,00
Rechts- und Beratungskosten	58.581,60	14.576,90	3.423,10	8.000,00	48.581,60
Ausstehende Baukosten	23.000,00	0,00	23.000,00	0,00	0,00
Baukosten (rechts- strittige Ford.)	125.791,89	40.000,00	45.791,89	12.700,00	52.700,00
Schadensersatz- forderungen	95.000,00	0,00	20.000,00	65.000,00	140.000,00
Gewährleistungs- aufwand	29.402,50	0,00	20.535,90	0,00	8.866,60
Sonstige	19.400,00	5.400,00	12.000,00	38.000,00	40.000,00
<b>Gesamt</b>	<b>399.665,99</b>	<b>91.148,22</b>	<b>126.469,57</b>	<b>182.900,00</b>	<b>352.348,20</b>

Die Rückstellungen für Rechts- und Beratungskosten wurden nach Abrechnung der Leistungen entsprechend verbraucht bzw. sind für neue Rechtsstreitigkeiten neu gebildet worden.

### Verbindlichkeitspiegel

Art der Verbindlichkeit	31.03.2017				31.03.2016	
	Restlaufzeit bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Gesamt	Restlauf- zeit bis 1 Jahr	Gesamt
1. Anleihen	0,00	2.500.000,00	0,00	2.500.000,00	0,00	2.500.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.756.471,72	2.957.721,82	0,00	10.714.193,54	5.077.864,62	8.681.977,19
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	1.331.000,00	0,00	0,00	1.331.000,00	2.189.600,00	2.189.600,00
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	338.278,90	0,00	0,00	338.278,90	308.093,75	308.093,75
5. Sonstige Verbindlichkeiten	1.538.254,67	0,00	0,00	1.538.254,67	1.465.462,60	1.494.630,07
<b>Gesamt</b>	<b>10.964.005,29</b>	<b>5.457.721,82</b>	<b>0,00</b>	<b>16.421.727,11</b>	<b>9.041.020,97</b>	<b>15.174.301,01</b>

## **Anleihen**

Im Dezember 2015 hat das Tochterunternehmen PRIMAG Immobiliengesellschaft mbH eine Anleihe i.H.v. TEUR 2.500 zum Zinssatz von insgesamt 11 % ausgegeben. Die laufenden Zinsen (7,50% p.a.) sind halbjährlich, erstmals zum 01. Juni 2016 fällig. Die daneben bestehende endfällige Verzinsung (3,50% p.a.) ist gemeinsam mit der Gesamtforderung am 30. November 2017 zu zahlen. Aus dieser Inhaberschuldverschreibung resultieren die Verbindlichkeit „PRIMAG Niederkassel-Anleihe“ (TEUR 2.500,0) und sowie Zinsen bis zum Bilanzstichtag (TEUR 179,2).

## **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten**

Bei den vorstehend als kurzfristig klassifizierten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten handelt es sich i.H.v. TEUR 10.714 um objektspezifische Immobilien- und Baufinanzierungen, die grundsätzlich unbefristet sind und lediglich für den Fall der Veräußerung des finanzierten Objektes die Rückzahlung vorsehen. Der exakte zukünftige Rückzahlungszeitpunkt ist insofern nicht genau prognostizierbar. Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind TEUR 10.714 durch Buchgrundschulden gesichert.

## **Sonstige Verbindlichkeiten**

Es besteht eine Verbindlichkeit aus der Änderung eines Kaufvertrages der PRIMAG Immobiliengesellschaft mbH aus dem Geschäftsjahr 2013/2014. Damals wurde ein Kaufvertrag über ein unbebautes Grundstück abgeschlossen mit einer vertraglichen Kaufpreisanpassungsklausel, für den Fall, dass über die bisher genehmigte Fläche von 896 m<sup>2</sup> hinausgehend eine Baugenehmigung erteilt würde. In diesem Fall erhöhte sich der damalige Kaufpreis um 2.680 € pro zusätzlich genehmigtem m<sup>2</sup>. Dieser Kaufvertrag wurde mit notariellem Vertrag vom 31. März 2016 dahingehend geändert, dass der zusätzlich zum damaligen Kaufpreis geschuldete Betrag (TEUR 1.314,2) auflösend bedingt sein soll, soweit die Gesellschaft bis zum 31.12.2020 kein Baurecht durch eine Baugenehmigung erlangen kann.

Die weiteren zum Bilanzstichtag ausgewiesenen sonstigen Verbindlichkeiten sind sämtlich innerhalb eines Jahres fällig und bestehen im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten aus Steuern TEUR 7, erhaltene Kautionen TEUR 4, abgegrenzten Zinszahlungen TEUR 22, Verbindlichkeiten aus Lohn u. Gehalt TEUR 4 sowie Durchlaufende Posten/Geldtransit TEUR 8.

## Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** resultieren in Höhe von TEUR 2.500 aus dem Verkauf von Immobilien sowie in Höhe von TEUR 230 aus Mieterlösen. Die Umsatzerlöse werden ausschließlich in Deutschland erzielt. Im Gegensatz zum Vorjahr wurden in die Umsatzerlöse auf Grund der Anwendung des BilRUG Mieterlöse aus der Bestandsimmobilie Hansaallee 228 (TEUR 81,3) umgegliedert. Im Vorjahr waren die Mieterlöse Hansaallee 228 (TEUR 76,9) in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten.

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** werden im Wesentlichen Erträge in Höhe von TEUR 128 aus der Auflösung von Rückstellungen, Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten (TEUR 113), periodenfremden Erträgen (TEUR 38) und Erträge aus Zuschreibungen zum Umlaufvermögen (TEUR 300) ausgewiesen.

Innerhalb des **Materialaufwands** werden ggf. im Posten a) die Anschaffungskosten erworbener Immobilien ausgewiesen, die nicht im zur Vermietung gehaltenen Bestand als Sachanlagen erfasst werden, sondern – ggf. nach entsprechendem Umbau bzw. Modernisierung – zum Verkauf bestimmt sind und deshalb bis zur Umsatzrealisation im Vorratsvermögen ausgewiesen werden. Der Posten b) umfasst die bezogenen Leistungen, die insbesondere von Architekten, Bauunternehmen und Handwerkern erbracht werden. Folgende Kosten wurden ebenfalls gem. BilRUG aus den sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Vorjahr in die Aufwendungen für bezogene Leistungen im Berichtsjahr um gegliedert: Betriebskosten Wildenbruchstr. 8 (TEUR 7,5; VJ TEUR 6,6), Betriebskosten Am Willer 5 (TEUR 18,5; VJ TEUR 18,0), Betriebskosten Hansaallee 228 (TEUR 36,6; VJ TEUR 33,9), Betriebskosten Niederkasseler Str. 35 (TEUR 0,7; VJ TEUR 9,8) sowie Instandhaltungs- und Reparaturkosten Hansaallee228 (TEUR 5,3; VJ TEUR 12,9), - Am Willer 5 (TEUR 5,3; VJ TEUR 1,4) und – Niederkasseler Str. 35 (TEUR 0,1; VJ 0,0).

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten insbesondere Miet- und Leasingaufwendungen (TEUR 49), Verkaufsprovisionen (TEUR 125), Abschluss- und Prüfungsaufwendungen (TEUR 33), Kosten im Zusammenhang mit dem Listing (TEUR 12), Aufsichtsratsvergütungen (TEUR 32), Gewährleistungsaufwand (TEUR 1), Kosten der Hauptversammlung (TEUR 19), Rechts- und Beratungskosten (TEUR 79), Aufwand für Versicherungen und Beiträge (TEUR 10), Reise- und Bewirtungskosten (TEUR 24) sowie Verluste aus uneinbringlichen Forderungen (TEUR 77). Periodenfremde Aufwendungen, im Wesentlichen im Zusammenhang mit bereits übergebenen Objekten, sind in Höhe von TEUR 30 angefallen.

Die **aktiven latenten Steuern** wurden entsprechend der Minderung der steuerlichen Verlustvorträge ergebniswirksam um TEUR 54 gemindert.

### **Kapitalflussrechnung**

Der Finanzmittelfonds laut Kapitalflussrechnung entspricht der Position „Guthaben bei Kreditinstituten“ der Konzernbilanz.

### **Sonstige Angaben**

#### **Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Miet-, Pacht- und Leasingverträgen in Höhe von TEUR 47 im Folgejahr.

Weiterhin bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen zur Nachzahlung von Bezügen in Höhe von TEUR 570, auf die der Vorstand in den Geschäftsjahren 2013/2014 bis 2016/2017 verzichtet hat. Ein Verzicht wurde auch für Teile der in Folgejahren vertragsmäßig zu leistenden Vergütungen ausgesprochen (Umfang des Verzichtes: TEUR 120 p.a.). Der Verzicht ist mit einer Besserungsklausel versehen, die bei Eintritt der Bedingungen zu einer Nachzahlung der Bezüge führt.

Haftungsverhältnisse im Sinne des § 251 HGB bestehen am Abschlussstichtag nicht.

elektronische Kopie



### **Beschäftigte**

Im Jahresdurchschnitt waren vier Mitarbeiter (ohne Vorstand) im Konzern beschäftigt.

### **Abschlussprüferhonorar**

Das Abschlussprüferhonorar für Prüfungsleistungen beträgt für das Berichtsjahr TEUR 19.

### **Vorstand**

Im Geschäftsjahr 2016/2017 wurde die PRIMAG AG durch den Vorstand Herrn Gerd Esser, Kaufmann, Düsseldorf, vertreten. Er hat für seine Tätigkeit erfolgsunabhängige Gesamtbezüge in Höhe von TEUR 146 erhalten.

### **Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat bestand im Berichtsjahr aus folgenden Mitgliedern:

- Herr Friedemann Bruhn, Rechtsanwalt (Vorsitz)
- Herrn Dieter Dunkerbeck, Wirtschaftsprüfer/Steuerberater (stellvertretender Vorsitz)
- Herr Prof. Dr. Christoph Freichel, Wirtschaftsprüfer/Steuerberater

Der Gesamtbetrag der Bezüge des Aufsichtsrates im Berichtsjahr beläuft sich auf TEUR 32.

## Nachtragsbericht

Es liegen keine Vorgänge von besonderer Bedeutung zwischen dem Bilanzstichtag 31. März 2017 und der Erstellung dieses Anhanges vor.

Düsseldorf, den 30. Mai 2017

PRIMAG AG

  
Gerd Esser

- Vorstand -

elektronische Kopie

## Entwicklung des Konzernanlagevermögens 2016/17

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
	1.4.2016	Zugänge	Umgliederungen	Abgänge	31.3.2017	1.4.2016	Zugänge	Abgänge	31.3.2017	31.3.2017	31.3.2016
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>											
entgeltlich erworbene Software	31.415,78	0,00	0,00	0,00	31.415,78	25.009,78	2.710,00	0,00	27.719,78	3.696,00	6.406,00
<b>II. Sachanlagen</b>											
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	5.203.022,58	0,00	3.646.304,64	3.543.577,62	5.305.749,60	1.223.258,79	79.486,64	1.043.577,62	259.167,81	5.046.581,79	3.979.763,79
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	312.905,39	105.034,81	0,00	338,00	417.602,20	228.589,39	29.326,81	338,00	257.578,20	160.024,00	84.316,00
	5.515.927,97	105.034,81	3.646.304,64	3.543.915,62	5.723.351,80	1.451.848,18	108.813,45	1.043.915,62	516.746,01	5.206.605,79	4.064.079,79
	5.547.343,75	105.034,81	3.646.304,64	3.543.915,62	5.754.767,58	1.476.857,96	111.523,45	1.043.915,62	544.465,79	5.210.301,79	4.070.485,79

## **PRIMAG AG, Düsseldorf**

### **Konzern-Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016/2017**

#### **1. Grundlagen des Konzerns**

##### **1.1. Geschäftsmodell**

Der PRIMAG Konzern konzentriert sich auf die Entwicklung von Wohnimmobilien in den Top-Lagen von Düsseldorf mit dem Ziel, exklusive und hochwertig ausgestattete Eigentumswohnungen sowie Stadtvillen im Neu- und Altbaubereich zu entwickeln. Die strategische Ausrichtung auf die Top-Innenstadtlagen Düsseldorfs begünstigt aufgrund der Angebots- und Nachfragesituation und der hohen Liquidität den Verkaufsprozess und ermöglicht die Realisation einer höheren Rendite. Die Toplagen Düsseldorfs weisen grundsätzlich ein knapp bemessenes Raumangebot und eine hohe Nachfrage auf, woraus sich für den Erwerber die Möglichkeit einer überdurchschnittlichen Wertentwicklung ergibt. Mit den Objekten adressiert die PRIMAG Gruppe hochsolvente Zielgruppen aus dem privaten und institutionellen Umfeld, wie zum Beispiel Family Offices und vermögende Privatpersonen, die ihr Vermögensportfolio um wertstabile und vermietungssichere Immobilien erweitern möchten bzw. hochluxuriöse Wohnungen und Häuser zur Eigennutzung nachfragen. Diese Zielgruppen treffen aufgrund ihrer Liquidität auch in wirtschaftlich herausfordernden Zeiten Kaufentscheidungen und agieren unabhängiger vom Kapitalmarktumfeld.

Die Unternehmenstätigkeit der PRIMAG Gruppe besteht im Ankauf kompletter Mehrfamilienhäuser, unter anderem auch denkmalgeschützter Altbauten, deren anschließender hochwertiger Kernsanierung oder dem Rückbau der bestehenden Bausubstanz verbunden mit einer Neubauentwicklung sowie schließlich dem sukzessiven Verkauf der Wohnungen an Selbstnutzer und Kapitalanleger. Ebenso werden Grundstücke in Bestlagen erworben.

Aufgrund der verstärkten Nachfrage bietet die PRIMAG Gruppe neben hochwertigsten Wohnungen auch ganze Stadthausvillen - sowohl kernsanierte Altbauten wie auch nach Käuferwunsch neuentwickelte Objekte - in Bestlagen an.

Der Unternehmensfokus und Anlagebestand der PRIMAG Gruppe ist auf den wirtschaftlich interessanten Ballungsraum Düsseldorf ausgerichtet. Durch die Konzentration auf den Makrostandort Düsseldorf ist eine effiziente Marktbeobachtung, -bearbeitung und -durchdringung gewährleistet.

Ihre Erträge erwirtschaftet die PRIMAG Gruppe im Wesentlichen durch die Entwicklung und Aufbereitung historischer Altbauten sowie die Entwicklung, Realisierung und den Vertrieb von Neubauprojekten, welche operativ in der PRIMAG Immobiliengesellschaft mbH durchgeführt werden. Daneben erzielt der Konzern über die Liegenschaften verwaltenden PRIMAG Grundbesitzgesellschaft mbH Erträge aus Vermietung und Verpachtung. Im Zusammenspiel der beiden operativen Tochtergesellschaften entstehen darüber hinaus positive Synergieeffekte, da etwa wesentliche Verwaltungs- und Managementleistungen zentralisiert ausgeführt und Größenvorteile genutzt werden können.

## 1.2. Organe, Mitarbeiter, Personalentwicklung

Im Berichtszeitraum betrug die Anzahl der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen durchschnittlich 4 Personen. Im Vorstand der PRIMAG AG haben sich im Berichtszeitraum keine Veränderungen ergeben, Herr Gerd Esser vertritt die Gesellschaft als Alleinvorstand / Geschäftsführer seit Gründung der Gesellschaft.

## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Entwicklung des gesamtwirtschaftlichen Umfelds

Die deutsche Wirtschaft ist gut in das laufende Jahr gestartet. Die Konjunktur hat im ersten Quartal unterstützt durch Sondereffekte sogar etwas angezogen. Das Bruttoinlandsprodukt erhöhte sich gegenüber dem Vorquartal preis-, kalender- und saisonbereinigt beschleunigt um 0,6 Prozent, nach einem Anstieg um 0,4 Prozent im Jahresschlussquartal 2016. Dies wird auch durch die gute Entwicklung der Beschäftigung widerspiegelt. Dazu dürften neben dem Baugewerbe und der Industrie erneut nahezu alle Dienstleistungsbereiche beigetragen haben. Die Impulse von der Nachfrageseite kamen im ersten Quartal aus dem In- und Ausland. Neben den privaten und staatlichen Konsumausgaben und den Bauinvestitionen haben nach drei Quartalen auch die Investitionen in Ausrüstungen wieder kräftig zugenommen. Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft dürfte sich in den kommenden Monaten mit solidem Tempo fortsetzen. Hierfür sprechen auch die einschlägigen Indikatoren, die sich allesamt auf hohem Niveau befinden.

Die Weltwirtschaft befindet sich insgesamt in einer Phase leichter Belebung. Das Wachstum im ersten Quartal ist allerdings eher enttäuschend ausgefallen. So blieb der Anstieg der Wirtschaftsleistung in den Vereinigten Staaten im ersten Quartal 2017 ebenso hinter den Erwartungen zurück wie der im Vereinigten Königreich. Im Euroraum scheint sich die Wirtschaftsentwicklung in etwa mit dem Vorjahrestempo fortzusetzen. In Japan hat sich die Konjunktur etwas stabilisiert und dürfte moderat aufwärtsgerichtet bleiben. In den Schwellenländern ist die konjunkturelle Lage heterogen. China und Indien verzeichnen wieder ein gleichmäßigeres und hohes Wachstum. Mit den anziehenden Rohstoffpreisen hat Russland seine Rezession überwunden und etwas verzögert wird dies wohl auch Brasilien gelingen. Insgesamt wird daher das Wachstum der Weltwirtschaft im Jahr 2017 höher ausfallen als im Vorjahr. Der IWF etwa erwartet in seiner Prognose vom April ein Wachstum der Weltwirtschaft von 3,5 Prozent für das laufende Jahr, nach 3,1 Prozent im vergangenen Jahr.

In einem nach wie vor durchwachsenen globalen Umfeld wurden nach der Zahlungsbilanz-

statistik der Deutschen Bundesbank im März 2017 in jeweiligen Preisen saisonbereinigt etwas weniger Waren und Dienstleistungen exportiert (-0,7 Prozent) und deutlich mehr importiert (+2,9 Prozent) als im Februar. Im gesamten ersten Quartal haben in jeweiligen Preisen sowohl die Ausfuhren (+2,9 Prozent) als auch die Einfuhren (+2,2 Prozent) kräftig zugelegt. Dies ist aber zu einem guten Teil auf den beschleunigten Preisanstieg der Außenhandelsgüter zurückzuführen. Dadurch fällt das Wachstum insbesondere der Importe bei preisbereinigter Betrachtung sehr viel bescheidener aus. Die weltwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die nationalen Indikatoren zur Außenwirtschaft deuten auf eine moderate Expansion der deutschen Ausfuhren hin.

Das Produzierende Gewerbe produzierte im März (-0,4 Prozent) etwas weniger als im Februar, nach zwei Monaten mit deutlichen Aufwüchsen. Dies war auf die Industrieproduktion (-0,5 Prozent) und hier insbesondere auf die Investitionsgüter (-1,2 Prozent) zurückzuführen. Die Bauproduktion (+1,5 Prozent) stieg im März dagegen erneut an. Im gesamten ersten Quartal 2017 erhöhte sich daher die Erzeugung im Produzierenden Gewerbe gegenüber dem Vorquartal kräftig um 1,4 Prozent. Die Industrieproduktion nahm um 1,1 Prozent und die Bauproduktion um 4,7 Prozent zu. Die Dynamik im Bereich der Industrie dürfte dabei leicht überzeichnet sein, da aufgrund der Lage der Weihnachtsfeiertage ein Teil der Produktion erst im neuen Jahr erfolgte. Beim Bauhauptgewerbe hat wohl auch die übliche Aktualisierung des Berichtskreises eine Rolle gespielt. Die Auftragseingänge im Verarbeitenden Gewerbe nahmen im März mit +1,0 Prozent nach einem kräftigen Anstieg im Februar moderat zu. Im ersten Quartal fielen die Auftragseingänge zwar insgesamt etwas niedriger aus (-1,0 Prozent). Das Jahresschlussquartal des Vorjahres ist mit seinem Anstieg der Bestellungen (+4,3 Prozent) und umfangreichen Großaufträgen aber auch eine hohe Messlatte. Daher deuten die Auftragseingänge, das ausgezeichnete Geschäftsklima sowie die Beschäftigungsentwicklung im Verarbeitenden Gewerbe auf eine weiter aufwärtsgerichtete Industriekonjunktur hin. Im Baugewerbe sollte sich angesichts der guten Rahmenbedingungen, der Auftragsituation und des guten Geschäftsklimas die dynamische Konjunktur ebenfalls fortsetzen.

Der private Konsum bleibt trotz der Normalisierung bei den Verbraucherpreisen weiterhin sehr robust. Im März bewegten sich die Umsätze im Einzelhandel (ohne Kfz) in etwa auf dem hohen Niveau des Vormonats. Insgesamt fiel das erste Quartal damit weniger schwungvoll aus als die zweite Jahreshälfte 2016. Die Umsätze im Kfz-Handel haben dagegen an Dynamik gewonnen. Im Februar kletterten diese um 3,1 Prozent auf einen neuen Höchststand. Sowohl die Stimmung unter den Verbrauchern als auch das Geschäftsklima unter den Einzelhändlern haben sich zuletzt verbessert.

Am Arbeitsmarkt setzte sich die positive Gesamtentwicklung fort. Die Erwerbstätigkeit und die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung nahmen weiter kräftig zu. Im März erhöhte sich die Zahl der Erwerbstätigen im Inland saisonbereinigt um 42.000 Personen. Nach den Ursprungszahlen waren über 43,8 Millionen Personen und damit 1,5 Prozent mehr als vor einem Jahr erwerbstätig. Noch deutlicher nahm die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung zu. Im Februar wurde der Vorjahresstand um 2,3 Prozent überschritten. Die verbesserten Frühindikatoren deuten weiterhin auf eine hohe Nachfrage nach Arbeitskräften hin. Die Arbeitslosigkeit sank im April saisonbereinigt um 15.000 Personen. Nach den Ursprungszahlen ging die Arbeitslosigkeit auf 2,57 Millionen Personen zurück. Vor einem Jahr wurden im April noch 175.000 Arbeitslose mehr ausgewiesen. Die saisonbereinigte Arbeitslosigkeit dürfte den Frühindikatoren zufolge in den nächsten drei Monaten weiter leicht zurückgehen.

(Quelle: Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Pressemitteilung vom 15.5.2017)

## 2.2. Branchensituation

### 2.2.1. Immobilienmarkt in Deutschland

Entwicklung des Wohnungs- und Immobilienmarkts in Deutschland

#### Nachfrage nach Wohnraum nimmt weiter zu

Für den deutschen Häuser- und Wohnungsmarkt insgesamt erwarten wir in den kommenden Jahren weitere Preissteigerungen. Alle makroökonomischen Bedingungen – wie Zinswende, massive Angebotsausweitung und/oder nachlassende Migration nach Deutschland – die ein Ende des Zyklus signalisieren können, sind aktuell noch nicht erfüllt und dürften erst in ein paar Jahren eintreten. Folglich sollten auch im Jahr 2017 die Wohnungs-, Hauspreise und Mieten in den Metropolen, aber auch bundesweit abermals kräftig zulegen.

Die Zahl der Haushalte steigt, die durchschnittliche Wohnfläche pro Person nimmt weiter zu und Flüchtlinge und Asylsuchende haben zwar abgenommen, bleiben aber auf einem konstant hohem Niveau mit 200.000 Zuwanderern jährlich nach Deutschland laut statistischem Bundesamt. Städte und Gemeinden suchen nach Wohnraum vor allem für solche Menschen, denen aller Voraussicht nach Asyl gewährt wird.

Um zu verhindern, dass eine steigende Nachfrage nach Wohnraum in besonders angespannten Märkten zu übermäßigen Mietsteigerungen führt, hatte die Bundesregierung das Mietrechtsnovellierungsgesetz eingeführt. Anbieter von Wohnraum befürchten dadurch mittelfristig Renditeeinbußen.

Dass derlei Schutzmaßnahmen für Mieter zudem die Neigung, in Mietwohnungsbau zu investieren, nicht fördern, liegt auf der Hand. Zwar haben 2016 im Umfeld niedriger Zinsen Bautätigkeit und Baugenehmigungen weiter zugenommen. Aber das gilt überwiegend für Eigenheime und Wohnungen im gehobenen Preissegment, nicht für den Angebotsbereich, in dem Mieter mit mittleren oder niedrigen Einkommen zu Hause sind.

#### Mieten steigen weiter

In diesem Umfeld zunehmender Nachfrage und nur geringfügig wachsenden Angebots war auch das Jahr 2016 von einem Anstieg der Wohnungsmieten gekennzeichnet. Im Index für die Lebenshaltungskosten wird die Steigerung der darin enthaltenen Ausgaben für die Nettokaltmiete mit 1,7 Prozent im Jahresdurchschnitt beziffert. Nach einer Studie des Marktforschungsinstituts „bulwiengesa“ lagen die Mieten bei Wiedervermietung bestehender Wohnungen allerdings um 3,0 Prozent höher als vor einem Jahr, bei Neubauten um 3,2 Prozent.

## Immobilientransaktionsmarkt: Volumen stark gestiegen

Niedrigzinsphase, Zuwanderung, Wirtschaftswachstum und Investmentrekorde waren 2016 die Schlagworte der Berichterstattung zum deutschen Immobilienmarkt. Seit 12 Jahren in Folge zeigt der bulwiengesa-Immobilienindex ein positives Vorzeichen, seit 6 Jahren mit Steigerungen von über +3,5 % p. a. Der langjährige Aufschwung wird durch die hohe Nachfrage nach Wohnraum und neuen Arbeits- und Produktionsstätten gestützt. Immobilieninvestments haben als fester Bestandteil des globalen Finanzanlagemarkts ihre Position noch einmal deutlich gefestigt.

## Wohnungsmarkt / Wohnimmobilienmarkt NRW

Nordrhein-Westfalen ist mit rund 17,6 Mio. Einwohnern das bevölkerungsreichste und nach der Fläche das viertgrößte deutsche Bundesland. NRW gilt als die industrielle Kernregion Deutschlands. Mehr als ein Viertel der Wertschöpfung der ansässigen Wirtschaft entfällt auf das produzierende Gewerbe. Der Markt für Wohnimmobilien in NRW ist im siebten Jahr in Folge von teils deutlichen Wertsteigerungen gekennzeichnet. Die Mietpreise sind vielerorts leicht gestiegen. Die Verkaufspreise von Wohnungen und Häusern steigen um 4 bis 9 Prozent - vor allem in den Ballungsräumen an Rhein und Ruhr. Inzwischen sind die Preisanstiege auch in den kleineren und mittelgroßen Städten im Umfeld der Metropolregionen spürbar. Denn die Nachfrage nach Immobilien bleibt in Zeiten niedrigster Zinsen groß, das Angebot trotz anziehender Neubautätigkeit knapp. Dies geht aus dem Preisspiegel NRW-Wohnimmobilien 2017 des Immobilienverbands Deutschland, IVD West, hervor, der heute in Köln veröffentlicht wurde.

In den neun größten Städten Nordrhein-Westfalens muss man im Schnitt für ein freistehendes Eigenheim in guter Lage in diesem Jahr mit einer Verteuerung von 5 Prozent rechnen. Die Spanne reicht hierbei von 360.000 Euro in Bielefeld bis 795.000 Euro in Düsseldorf. In Bonn muss man mit etwa 720.000 Euro kalkulieren. In Windeck (125.000 Euro), Waldbröl (160.000 Euro) und in Emmerich (170.000 Euro) findet man die günstigsten Eigenheime in vergleichbarem Segment. (Quelle: Immobilienverband Deutschland IVD West der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V. Pressemitteilung vom 19.4.2017)

### **2.2.2. Immobilienmarkt in Düsseldorf**

Unsere Kernaktivitäten umfassen schwerpunktmäßig die Stadt Düsseldorf. Düsseldorf ist als Landeshauptstadt von NRW mit rd. 620.000 Einwohnern und ca. 399.000 sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten einer der wirtschaftsstärksten Standorte in Deutschland. Vor allem Gutverdienende und Junge zieht es in die Stadt. Mehrere Studien kommen zu dem Ergebnis, dass die Einwohnerzahl in der Landeshauptstadt in den kommenden Jahren auf bis zu 650.000 steigen wird - damit ist Düsseldorf eine der wenigen NRW-Städte, die sich über einen stabilen Zuzug freuen können. Die Wohnimmobilienpreise zählen - auch auf Grund eines knappen Angebotes in ausgesuchten Lagen - zu den höchsten in Deutschland.



Der Immobilienmarkt der Landeshauptstadt ist zweigeteilt. Im höheren Preissegment sind derzeit kaum Erhöhungen bei Mieten und Kaufpreisen festzustellen. Bei Wohnungen im niederen und mittleren Miet- und Kaufpreisbereich sind die Immobilienkosten gestiegen (Quelle RDM Bezirksverband Düsseldorf, Pressespiegel 2017)

Zu den besonders gefragten Lagen zählen traditionell Oberkassel, Grafenberg, Düsseldorf und Kaiserswerth. In diesen Stadtteilen liegen die Mieten bei bis zu 12 Euro/qm, gehen teilweise sogar darüber hinaus. Mittel- bis langfristig dürften die Wohnungsmieten weiter steigen und der Aufwärtstrend der Mietpreise in Düsseldorf ist weiterhin zu beobachten.

#### Immobilienpreise in Oberkassel / Niederkassel

Ober- und Niederkassel zählen zu den teuersten Gegenden der Stadt. Laut Wohnungsmarktreport der LEG NRW müssen Mieter für eine Wohnung in einfacher Lage 7,50 Euro pro Quadratmeter im Monat zahlen, im Luxussegment sind es bis zu 25 Euro. Die Ober- und Niederkasseler verfügen pro Haushalt und Monat über durchschnittlich knapp 5.000 Euro, heißt es im Report, und geben mehr als 25 Prozent davon für ihre Mietwohnung aus.

Die PRIMAG AG war im Berichtsjahr ausschließlich im Großraum Düsseldorf tätig. Investiert wird vorwiegend in Wohnimmobilien in ausgesuchten Premiumlagen, vornehmlich in Düsseldorf-Oberkassel. Oberkassel, linksrheinisch am Innenstadtring gelegen, gilt als der exklusivste und teuerste Stadtteil Düsseldorfs, in dem insbesondere für Immobilien mit Rheinblick und Aussicht auf das Düsseldorfer Zentrum höchste Preise gezahlt werden. Das Stadtbild Oberkassels wird von älteren Häusern mit gehobener Wohnungsausstattung geprägt. Der Wohnflächenstandard ist hoch. Viele Jugendstil-Häuser stehen unter Denkmalschutz.

#### **Immobilienpreisspannen in Oberkassel (in Euro):**

Eigentumswohnung Kaufpreis 40 bis 80 qm    EUR 4.347,- pro qm

Eigentumswohnung Kaufpreis ab 120 qm    EUR 7.111,- pro qm

(Quelle: Immowelt Wohnungspreise in Oberkassel (April 2017))

#### **2.2.3. Marktumfeld des PRIMAG Konzerns**

Der PRIMAG Konzern befindet sich mit anderen Immobilienunternehmen im Wettbewerb, welche allerdings nicht den hohen Spezialisierungsgrad des PRIMAG Konzerns aufweisen können. Aus Sicht des Vorstands handelt es sich hierbei um bis zu drei ebenfalls lokal agierende Wettbewerbsunternehmen, die jedoch hinsichtlich ihrer Marktposition und Unternehmensstrategie weniger fokussiert sind. Zudem wird die Vergleichbarkeit durch unterschiedliche Strategien bezüglich Lage und Käuferstruktur erschwert.

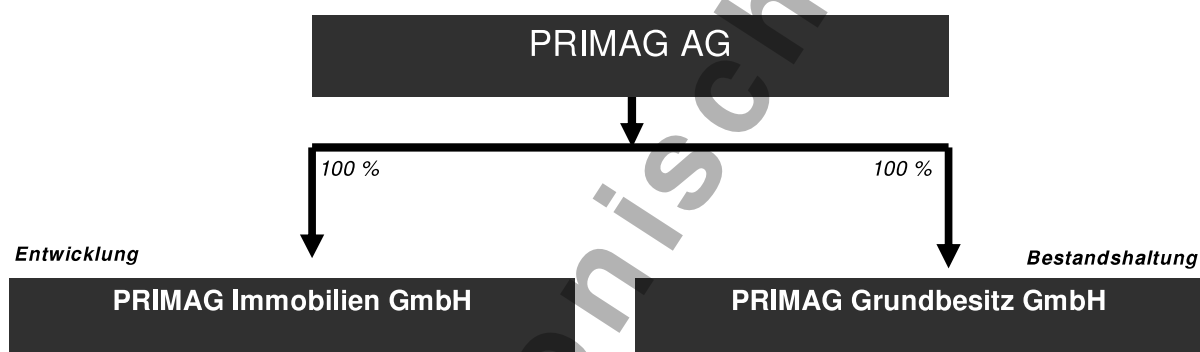
Das Geschäftsmodell der PRIMAG Gruppe ist für die derzeitige und zukünftige Marktlage nach Auffassung des Vorstands aussichtsreich aufgestellt.

## 2.2.4 Konzernstruktur

Mit handelsrechtlicher Rückwirkung auf den 1. April 2014 wurden die PRIMAG Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG und die PRIMAG 2. Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG auf die PRIMAG Grundbesitzgesellschaft mbH (vormals: PRIMAG Beteiligungsgesellschaft mbH) verschmolzen.

Mit dieser Neustrukturierung wurde neben dem Kerngeschäftsfeld der Wohnimmobilienentwicklung ein zweites Standbein innerhalb der PRIMAG Gruppe aufgebaut – die Bestandshaltung von überwiegend wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien.

Die neue Unternehmensstruktur sieht demnach wie folgt aus:



### Tätigkeitsschwerpunkte im Bereich der PRIMAG Immobilien GmbH („Entwicklung“):

Neubauentwicklungen von Luxuswohnungen und Stadthausvillen sowie Altbausanierungen in den Premiumlagen Düsseldorfs. Die PRIMAG Gruppe deckt hierbei die gesamte Wertschöpfungskette von der Objektidentifikation und dem Erwerb über die Planung und Entwicklung bis zur Erstellung von hochwertigen Wohnimmobilien ab.

### Tätigkeitsschwerpunkte im Bereich der PRIMAG Grundbesitz GmbH („Bestandshaltung“):

Bestandshaltung sowie Verwaltung überwiegend wohnwirtschaftlich genutzter Immobilien in den Ballungszentren NRW. Die PRIMAG Gruppe deckt hierbei den Erwerb, das Asset- und Propertymanagement sowie die Verwaltung und Verkauf von Wohnimmobilien / Wohnimmobilienanlagen ab.

## **2.3. Geschäftsverlauf und Lage**

Der Geschäftsverlauf des Berichtsjahres ist geprägt durch die Aktivitäten der operativen Gesellschaften der PRIMAG-Gruppe.

### **2.3.1. Altbaugeschäft**

Im Altbaubereich befindet sich zum Zeitpunkt der Berichterstellung ein Projekt in der Endphase der Fertigstellung und steht nun zum Verkauf an. Des Weiteren wurden in der Berichtsperiode keine neuen Aktivitäten im Altbaubereich durchgeführt. Es werden aber laufend neue Projektmöglichkeiten sondiert, bei aussichtsreichen Gelegenheiten plant die PRIMAG Gruppe weitere Altbauobjekte zu erwerben und zu entwickeln.

### **2.3.2. Neubau**

Die Entwicklung des bereits im Geschäftsjahr 2012/2013 notariell erworbenen und im folgenden Jahr übergebenen Grundstückes Am Deich für die Bebauung mit einem Luxus-Mehrfamilienhaus konnte noch nicht vollständig abgeschlossen werden.

Die Projektentwicklung des Grundstückes Niederkasseler Str. 35 konnte im letzten Geschäftsjahr vollständig abgeschlossen werden. Das Objekt befindet sich zur Zeit in der Realisationsphase.

### **2.3.3. Liegenschaften**

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden im Bereich der Liegenschaften die üblichen bestandshaltenden und verwaltenden Aufgaben wahrgenommen. Des Weiteren wurden zwei unrentable Liegenschaften veräußert, so dass Liquidität für neue Objekte frei wurde. Die Gesellschaft beobachtet hier laufend den Markt und sondiert Angebote.

## 2.4. Gesamtaussage

Zusammenfassend ist das Ergebnis nach Ertragsteuern des PRIMAG Konzerns mit 0,08 Mio. €, welches insbesondere durch die azyklische Realisierung von Verkaufserlösen der Tochtergesellschaften und durch Wertaufholungen des Umlaufvermögensgeprägt ist, als zufriedenstellend zu bezeichnen.

Insbesondere die beiden letztgenannten Sondereinflüsse führten per Saldo dazu, dass die Ergebnisprognose des vorhergehenden Lageberichtes deutlich überschritten wurde.

Die Lage der PRIMAG AG stellt sich positiv dar, da die in der Entwicklung befindlichen Projekte ausreichende Erfolgsbeiträge versprechen.

## 2.5. Ertragslage

Im abgelaufenen Geschäftsjahr erzielte der Konzern Umsatzerlöse (zusammen mit dem Jahresergebnis der wesentliche finanzielle Leistungsindikator der Gesellschaft) in Höhe von 2,73 Mio. € (Vorjahr 0,86 Mio. €) im Wesentlichen aus dem Verkauf zweier Bestandsimmobilien der PRIMAG Grundbesitz GmbH, welche mit zusammen 2,50 Mio. € zum Konzernumsatz beitrugen. Die restlichen Umsätze in Höhe von insgesamt 0,23 Mio. € (Vorjahr 0,32 Mio. €) resultierten im Wesentlichen aus Mietumsätzen.

Insgesamt erhöhte sich der Bestand an fertigen und unfertigen Immobilien um rd. 2,80 Mio. € im Wesentlichen aufgrund von Hinzuaktivierung entstandener Entwicklungs- und Baukosten der aktuellen Projekte (Vorjahr: 1,74 Mio. €).

In der Summe aus Umsatzerlösen und dem Saldo aus der Bestandsveränderung an fertigen und unfertigen Immobilien resultiert eine Gesamtleistung in Höhe von 5,53 Mio. € (Vorjahr: 2,61 Mio. €).

Darüber hinaus erzielte die PRIMAG Gruppe sonstige betriebliche Erträge in Höhe von rd. 0,58 Mio. € (Vorjahr 0,11 Mio. €) im Wesentlichen aus der ertragswirksamen Auflösung von Rückstellungen und Wertberichtigungen.

Aufgrund von gesteigerten Bauaktivitäten erhöhte sich der Materialaufwand von 1,73 Mio. € im Vorjahr auf nunmehr 4,32 Mio. € und betrifft im Wesentlichen Kosten für zwei aktuelle Wohnimmobilienprojekte bei der PRIMAG Immobilien GmbH.

Nach Abzug von Personalaufwendungen in Höhe von rd. 0,33 Mio. € (Vorjahr 0,25 Mio. €) und Abschreibungen in Höhe von 0,11 Mio. € (Vorjahr 0,33 Mio. €) sowie sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 0,55 Mio. € (Vorjahr 0,63 Mio. €) ergibt sich ein Konzern-Betriebsergebnis in Höhe von 0,80 Mio. € (Vorjahr -0,22 Mio. €).

Das Finanzergebnis für den Zeitraum 1. April 16 bis 31. März 17 hat sich im Vergleich zur Vorjahresperiode verschlechtert und betrug -0,74 Mio. € (Vorjahr - 0,38 Mio. €). Die Verschlechterung des Finanzergebnisses resultiert im Wesentlichen aus der Ausgabe einer Anleihe im vorherigen Geschäftsjahr.

Im Ergebnis erwirtschaftete der PRIMAG Konzern damit ein Vorsteuerergebnis (EBT) in Höhe von 0,06 Mio. € (Vorjahr -0,60 Mio. €).

Nach Steuern erzielte der Konzern einen Jahresfehlbetrag in Höhe von -0,004 Mio. € (Vorjahr -0,48 Mio. €).

## **2.6. Finanz- und Vermögenslage**

Das Anlagevermögen der PRIMAG Gruppe erhöhte sich geringfügig von 4,07 Mio. € im Vorjahr auf nunmehr 5,21 Mio. € zum Stichtag 31. März 2017. Das Konzernanlagevermögen besteht im Wesentlichen aus den langfristigen Bestandsimmobilien der PRIMAG Immobilien GmbH (rd. 4,85 Mio. €) und der PRIMAG Grundbesitzgesellschaft mbH (0,20 Mio. €). Diese haben sich im abgelaufenen Geschäftsjahr trotz des Verkaufs zweier Bestandsimmobilien im Wesentlichen durch die Umlieferung eines Objektes vom Umlaufvermögen ins Anlagevermögen erhöht.

Das Konzernumlaufvermögen erhöhte sich von 16,42 Mio. € um 0,10 Mio. € auf nunmehr 16,52 Mio. € zum Stichtag 31. März 2017. Wesentlichen Anteil am Konzernumlaufvermögen haben die unfertigen Bauleistungen der PRIMAG Immobilien GmbH mit rd. 13,09 Mio. € (Vorjahr: 13,60 Mio. €). Dieser relativ geringe Anstieg ist trotz der aktivierten Bauleistungen an den zwei neuen Projekten in der genannten Umgliederung begründet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände nahmen im Berichtszeitraum von 0,57 Mio. € auf 1,21 Mio. € zu. Die Guthaben bei Kreditinstituten erhöhten sich im Berichtszeitraum von 2,18 Mio. € auf nunmehr 2,20 Mio. € geringfügig.

Außerhalb des Konzernanlage- bzw. Umlaufvermögens wurden aktive latente Steuern aufgrund von steuerlichen Verlustvorträgen in Höhe von 1,05 Mio. € aktiviert (Vorjahr: 1,10 Mio. €).

Insgesamt erhöhten sich damit die Konzernaktiva um rd. 1,19 Mio. € von 21,59 Mio. € per 31. März 2016 auf nunmehr 22,78 Mio. € zum 31. März 2017 ebenfalls geringfügig.

Auf der Passivseite erhöhten sich die Konzernverbindlichkeiten um rd. 1,25 Mio. € von 15,17 Mio. € auf nunmehr 16,42 Mio. €, im Wesentlichen aufgrund höherer Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, welche im Berichtszeitraum um 2,03 Mio. € auf insgesamt 10,71 Mio. stiegen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen ausschließlich das Tochterunternehmen PRIMAG Immobilien GmbH (Projektentwicklung), (Vorjahr 8,68 Mio. €). In den Konzernverbindlichkeiten enthalten sind Anzahlungen auf Immobilienverkäufe der PRIMAG Immobilien GmbH in Höhe von rd. 1,33 Mio. € (Vorjahr: 2,19 Mio. €).

Der Bereich der sonstigen Rückstellungen verringerte sich leicht, in der Summe fielen die Rückstellungen von rd. 0,40 € auf nunmehr 0,36 Mio. €.

Das Konzerneigenkapital blieb im Berichtszeitraum unverändert und beträgt nunmehr 6,00 Mio. € (Vorjahr 6,00 Mio. €). Die Konzerneigenkapitalquote verringerte sich aufgrund höherer Konzernverbindlichkeiten von rund 27,8 % auf nunmehr 26,3 % zum 31. März 2017.

### **3. Chancen-, Risiko und Prognosebericht**

#### **3.1. Chancen- und Risikobericht**

##### **3.1.1. Positionierung des PRIMAG Konzerns**

Das Geschäftsmodell der PRIMAG AG beruht auf zwei Säulen: Wohnimmobilienentwicklung sowie -bestandshaltung. Die Grundlagen dieses fokussierten Geschäftsmodells sind die langjährige Immobilienerfahrung und eine jahrzehntelange lokale Marktexpertise.

Die geschäftlichen Schwerpunkte sind Neubauentwicklungen von Luxuswohnungen und Stadthausvillen sowie Altbausanierungen in den Premiulagen Düsseldorfs. Die PRIMAG Gruppe deckt hierbei die gesamte Wertschöpfungskette von der Objektidentifikation und dem Erwerb über die Planung und Entwicklung bis zur Erstellung von hochwertigen Wohnimmobilien ab und veräußert die Immobilien wieder an langfristig orientierte Selbstnutzer oder Investoren. Grundlage dieses fokussierten Geschäftsmodells sind langjährige Projektentwicklungserfahrung und tiefe lokale Marktexpertise. Dabei profitiert die PRIMAG Gruppe von dem Trend zu Wohneigentum in Top Lagen urbaner Großstädte und dem Wunsch vieler Investoren nach inflationssicheren Sachwertinvestitionen.

##### **Kerngeschäftsfeld: Wohnimmobilien-Entwicklung**

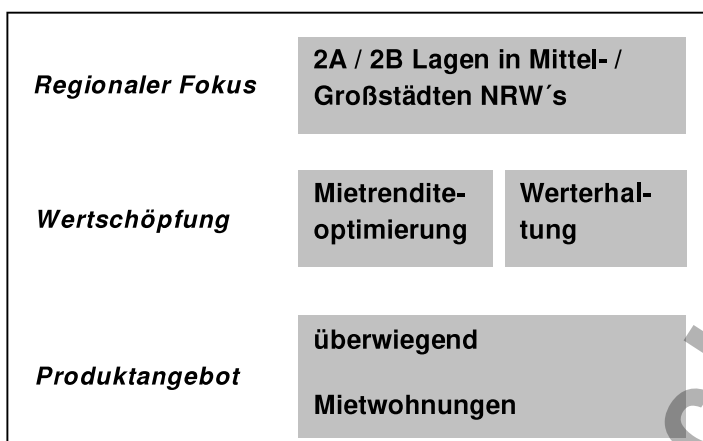
Die PRIMAG Gruppe hat sich im Ballungsraum Düsseldorf einen bekannten und geschätzten (Marken-) Namen geschaffen. Insbesondere ist die Gesellschaft auf den Ankauf von kompletten Mehrfamilienhäusern bzw. Grundstücken in Toplagen, die anschließende hochwertige Kernsanierung bzw. die exklusive Neubauentwicklung mit anschließendem sukzessivem Verkauf der Wohnungen an Selbstnutzer und Kapitalanleger spezialisiert.

Der PRIMAG Gruppe werden regelmäßig von Privateigentümern, institutionellen Verkäufern, Marktintermediären, Erbgemeinschaften und Insolvenzverwaltern Liegenschaften außerhalb des Anzeigenmarktes angeboten.

Auf der Verkaufsseite erzielen die Eigentumswohnungen, welche die PRIMAG Gruppe in der Regel direkt anbietet, noch in der Sanierungs- bzw. Planungsphase eine sehr große Nachfrage von vorwiegend gutverdienenden Personen aus der Region. Ein wertvolles Asset der PRIMAG Gruppe stellen hierbei umfangreiche und langjährige Kontakte zu potentiellen Käufern dar. Zudem bedient sich die PRIMAG Gruppe bei ihren hochwertigen Produkten exklusiver Vertriebspartner, um den Streuverlust zu minimieren.

## Expansionsfeld: Wohnimmobilien-Bestandshaltung

In Zukunft wird die PRIMAG Gruppe auf der Grundlage einer jahrzehntelangen Erfahrung des Vorstandes Gerd Esser im Einkauf, der Verwaltung und dem Management von Wohnimmobilien, das neue Geschäftsfeld Bestandshaltung aufbauen. Nach Reduzierung des Bestandsportfolios um zwei kostenintensive und somit nicht rentable Wohnimmobilien befinden sich zum Stichtag ca. 550 qm Wohnfläche im Bestandsportfolio, welches in den nächsten Jahren wieder verstärkt ausgebaut werden soll.



Im Rahmen der bestandshaltenden Aktivitäten hat sich die PRIMAG Gruppe auf die Akquisition, die Entwicklung und Bewirtschaftung von Wohnimmobilien spezialisiert. Die Geschäftstätigkeit umfasst neben dem Ankauf und der Bestandshaltung, die Vermietung und die Verwaltung von Wohnimmobilien sowie gezielte Maßnahmen zur Bestandsentwicklung mit dem Ziel einer wert- und renditeorientierten Optimierung des Portfolios. Im Mittelpunkt der Strategie stehen:

- die kostenbewusste Umsetzung von Mietsteigerungspotentialen und der Abbau von Leerständen,
- Investitionen in Immobilienbestände mit Entwicklungs- und Ertragspotential,
- die Festigung der Mieterbindung durch stetige Verbesserung des Services, Kundennähe und lokale Verwaltungseinheiten und
- die laufende Prüfung und Anpassung interner und externer Prozesse zur Erzielung von Kosteneffizienz und Skaleneffekten.

Ziel ist es, durch den Aufbau eines cash-flow-starken Wohnimmobilienportfolios in NRW ertragsorientiert zu wachsen. Die PRIMAG Gruppe verfolgt das Ziel, in Wohnimmobilien zu investieren, die über ein nachhaltiges Wertsteigerungspotential verfügen und die mit ihren laufenden / regelmäßigen Einnahmen zum gesamten Unternehmenserfolg beitragen können. Hierzu wird die PRIMAG Gruppe insbesondere die gegenwärtig im Markt bestehenden günstigen Finanzierungskonditionen ausnutzen.

### **3.1.2.Konjunkturelle Entwicklung**

Neben den Chancen aus den operativen Tätigkeiten der Tochtergesellschaften bietet insbesondere die transparente Struktur der Gruppe eine sehr gute Grundlage für zukünftiges Wachstum. Durch die Expertise und das Netzwerk des Managements kann die PRIMAG schnell neue Trends der Branche erkennen und hierauf kurzfristig reagieren.

Infolge der sich wieder verstärkenden konjunkturellen Dynamik geht die PRIMAG AG von stabilen Preisen für Wohnimmobilien, besonders für hochwertig sanierte Altbauten und luxuriöse Neubauten aus. Der Kundenkreis der PRIMAG zeichnet sich in der Regel durch konjunkturelle Unabhängigkeit und eine sehr solide Eigenkapitalausstattung aus. Zudem verbreitert sich der Kundenkreis der PRIMAG AG einerseits durch neue Angebote etwa im Neubaubereich, andererseits durch die steigende Bereitschaft der Menschen, mehr Geld für hochwertigen Wohnraum zu bezahlen.

### **3.1.3.Operative Risiken aus den Tochtergesellschaften**

Die PRIMAG AG ist als Immobilienholding unterschiedlichsten Risiken ausgesetzt. Die PRIMAG AG als Muttergesellschaft ist von operativen Risiken der Tochtergesellschaften betroffen. Besonders Risiken der PRIMAG Immobiliengesellschaft mbH würden aufgrund des bestehenden Beherrschungsvertrages unmittelbare Auswirkungen auf die wirtschaftliche Situation der PRIMAG AG haben. Aufgrund dessen werden die Geschäftstätigkeiten aller Tochtergesellschaften von der PRIMAG AG überwacht.

Die PRIMAG AG hat daher ein Projektkalkulations-, Umsatz- und Liquiditätsplanungssystem entwickelt, um potentielle Risiken erfassen zu können, die sich auf die zukünftige Entwicklung des Unternehmens ungünstig auswirken und somit zu einer Gefährdung des Unternehmensbestands führen können. Das System ist auf die derzeit überschaubare Unternehmensgröße mit flachen Hierarchieebenen zugeschnitten. Der Vorstand nimmt in dieser Organisationsstruktur wesentliche Funktionen der Risikofrüherkennung selbst wahr.

Nachfolgend werden die wesentlichen Risiken beschrieben, die nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben können. Die Auflistung ist nicht abschließend. Risiken, die derzeit noch nicht bekannt sind oder Risiken, die als unwesentlich eingeschätzt werden, könnten sich ebenfalls auf die Geschäftstätigkeit der PRIMAG AG auswirken.



### **3.1.4. Risiken bei Bebauung und Sanierung von Immobilien**

Bei der Durchführung eigener Entwicklungsvorhaben können Risiken insbesondere dadurch eintreten, dass sich bei Sanierungen bzw. Neubauvorhaben höhere als die geplanten Kosten und/oder unvorhergesehene Zusatzaufwendungen ergeben. Zudem können sich Fertigstellungen durch den Bauablauf verzögern.

### **3.1.5. Risiken im Immobilienbestand**

Solange sich Immobilien im Bestand der PRIMAG Gruppe befinden, können insbesondere dadurch Risiken eintreten, dass sich aufgrund externer Faktoren, z.B. verschlechternder Verkehrsanbindungen, Sozialstrukturen oder Baumaßnahmen der Standort für eine Immobilie verschlechtert und dadurch die Mieteinnahmen oder die Verkaufswerte der Immobilien zurückgehen. Zudem können Instandhaltungs- und sonstige Bewirtschaftungskosten höher als erwartet ausfallen.

### **3.1.6. Risiken bei der Vermarktung von Immobilien**

In Bezug auf die Vermarktung und den Vertrieb von Immobilien können sich Risiken insbesondere dadurch ergeben, dass sich der für den Abverkauf geplante Zeitraum verlängert. Weitere Risiken können sich ergeben, wenn die kalkulierten Verkaufspreise auf Grund von zum Zeitpunkt des Erwerbs nicht absehbarer Veränderungen nicht zu erzielen sind oder sich Änderungen steuerlicher, politischer oder sonstiger Marktbedingungen ergeben.

### **3.1.7. Aufnahme von Fremdkapital**

Die PRIMAG Gruppe benötigt zur Umsetzung ihres Geschäftskonzepts und ihrer Wachstumsstrategie umfangreiche finanzielle Mittel, die investiv zum Erwerb der Entwicklungsimmobilien eingesetzt werden. Dabei ist die PRIMAG Gruppe jeweils verpflichtet, die finanziellen Mittel im Voraus aufzubringen, während Rückflüsse finanzieller Mittel in Form von Kaufpreiszahlungen aufgrund zwingender gesetzlicher Vorschriften erst sukzessive nach Projektfortschritt vereinnahmt werden können. Die PRIMAG Gruppe hat deshalb angemessen Fremdmittel aufgenommen.

Sollte die Aufnahme von Fremdkapital zukünftig nicht oder nicht zu angemessenen Konditionen möglich sein oder sollte sich eine längere als die von der PRIMAG Gruppe geplante Zeit der Fremdfinanzierung ergeben, so könnte dies negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der PRIMAG Gruppe sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

### **3.1.8. Schlüsselpersonenrisiko**

Der Vorstand Gerd Esser hat als Gründer den Erfolg und den Werdegang der PRIMAG AG entscheidend geprägt. Sollte die Arbeitskraft von Herrn Esser auf Grund derzeit nicht absehbarer Umstände längerfristig nicht zur Verfügung stehen, hätte dies auf die unmittelbare Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der PRIMAG Gruppe negative Auswirkungen.

### **3.1.9. Haftungsrisiko aufgrund von Altlasten und anderen Gebäuderisiken**

Die PRIMAG Gruppe trägt das Risiko, dass die in ihrem Eigentum befindlichen Grundstücke mit Altlasten oder Bodenverunreinigungen belastet sein könnten und dass sie wegen einer Beseitigung dieser Altlasten durch öffentliche Stellen oder private Dritte in Anspruch genommen wird. Ein Ausschluss einer solchen Haftung ist für die PRIMAG Gruppe rechtlich nur eingeschränkt möglich. Die PRIMAG Gruppe begegnet möglichen Beeinträchtigungen, indem sie beim Erwerb von Immobilien ihre umfassende Marktkenntnis einsetzt und ggf. Gutachten erstellen lässt. Insgesamt sind aus heutiger Sicht keine diesbezüglichen Risiken bekannt, welche zu einer Beeinträchtigung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten.

### **3.1.10. Zinsänderungsrisiko**

Für einen Teil der Liegenschaften wurden langfristige Darlehensverträge mit einem variablen Zinssatz abgeschlossen. Dementsprechend besteht grundsätzlich das Risiko der Veränderung der Zinssätze und sonstigen Konditionen. Zum Bilanzstichtag 31. März 2017 bestanden keine Zins- und Währungsswapverträge.

### **3.1.11. Risiko der liquiditätsmäßigen Unterdeckung**

Es wird darauf hingewiesen, dass die PRIMAG AG durch dauerhafte Abführung von positiven Ergebnisbeiträgen der PRIMAG Immobilien GmbH in der Lage sein muss, dauerhaft etwaige liquide Unterdeckungsbeträge des Tochterunternehmens PRIMAG Grundbesitzgesellschaft GmbH auszugleichen.

## **3.2. Voraussichtliche Entwicklung des Konzerns (Prognosebericht)**

### **3.2.1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Branchenaussichten**

Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft setzt sich weiter fort. Der Sachverständigenrat hat seine Konjunkturprognose aktualisiert und die Prognose für das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) leicht nach oben revidiert. Für das laufende Jahr 2017 erwartet er nun einen Anstieg von 1,7 % und für das Jahr 2018 wird ein Plus von 1,6 % prognostiziert (jeweils kalenderbereinigt). Die Wachstumsprognosen für die Jahre 2017 und 2018 liegen oberhalb des mittelfristigen Potenzialwachstums: Die Überauslastung der Produktionskapazitäten nimmt damit zu. Zu dieser Entwicklung tragen die weiterhin gute Lage am deutschen Arbeitsmarkt, ein leicht positiverer Ausblick für die internationale Konjunktur, eine prozyklische deutsche Fiskalpolitik sowie die unverändert äußerst expansive Geldpolitik der EZB bei. Angesichts der makroökonomischen Entwicklung im Euro-Raum ist diese Geldpolitik nach wie vor zu expansiv, und die daraus erwachsenden Risiken, etwa für die Finanzmarktstabilität, nehmen weiter zu. Die EZB sollte daher die Beendigung des Aufkaufprogramms so bald wie möglich einleiten.

Die in jüngster Zeit verstärkt geäußerte Kritik am hohen deutschen Leistungsbilanzüberschuss sowie die daraus abgeleiteten Handlungsempfehlungen hält der Sachverständigenrat für nicht stichhaltig. Statt darauf abzielen, den Leistungsbilanzsaldo um seiner selbst willen zu vermindern, sollte die Wirtschaftspolitik durch angebotsseitige Maßnahmen Investitionsanreize im Inland setzen und dadurch das Produktionspotenzial stärken.

(Quelle Sachverständigenrat - Konjunkturprognose 2017 und 2018 vom 20.3.2017).

### **3.2.2. Entwicklung des Immobilienmarkts in Deutschland**

Die Primag AG rechnet damit, dass die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen 2017 für Unternehmen in der Immobilienwirtschaft insgesamt günstig bleiben. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland erscheint robust, ein Wachstum des Bruttonettoprodukts zwischen ein und zwei Prozent wird von den meisten Wirtschaftsforschern für wahrscheinlich gehalten. Gleichzeitig besteht die Erwartung, dass die Zinsen in 2017 auf niedrigem Niveau bleiben, auch wenn die Zinswende im Verlauf des Jahres erwartet wird. Aufgrund der beobachtbaren, teils demografisch bedingten Nachfragetrends und des anhaltend hohen Zustroms von Flüchtlingen erscheint zudem die Annahme realistisch, dass die Nachfrage nach Wohnraum insgesamt steigen wird. Da auch unter den veränderten Vorzeichen staatlicher Förderung mit dem Neubau einer ausreichenden Zahl zusätzlicher Wohnungen wegen der nötigen Vorlaufzeiten kurzfristig nicht zu rechnen ist, dürften sich die Auslastung der vorhandenen Kapazitäten erhöhen und der Vermietungsstand steigen. Auch mit gewissen Spielräumen zur Mietanpassung ist in einem derartigen Umfeld zu rechnen. In Summe sind das für Unternehmen der Immobilienwirtschaft gute Rahmenbedingungen.

Zudem werden attraktive und hochwertige Liegenschaften, insbesondere in guten Lagen, von Investoren und Privatanlegern weiterhin als Inflationsschutz und Substanzwerte geschätzt und daher stark nachgefragt. Aktuell gibt es weitere Vorteile einer Anlage in Immobilien. So sind die Finanzierungskonditionen immer noch günstig, die Immobilienpreise sind insgesamt stabil und je nach Region nur leicht gestiegen. Daher investieren nicht nur vermögende Anleger in Immobilien, sondern zunehmend auch Privatanleger vorzugsweise in Wohneigentum.

### 3.2.3. Immobilienpreisentwicklung 2017 in Deutschland

Es ist weiterhin Preissteigerungen aufgrund der anhaltenden Nachfrage auf dem deutschen Immobilienmarkt zu rechnen. Die 2015 ausgemachten Entspannungstendenzen setzten sich nicht fort. Vielmehr ist bis Ende 2017 ein spürbaren Preisanstieg zu rechnen; so das Ergebnis der letztjährigen Frühjahrs-umfrage unter 600 Immobilienmarktexperten von LBS und Sparkassen. (Quelle: LBS-Analyse „Markt für Wohnimmobilien 2016“)

Nach Einschätzung der Experten wird die wachsende Nachfrage nach Wohnimmobilien gespeist insbesondere von

- den außergewöhnlich attraktiven Finanzierungsbedingungen,
- der guten Einkommens- und Beschäftigungsentwicklung sowie
- dem weiter steigenden Wohnraumbedarf – auch aufgrund der deutlichen Zuwanderung.

Die Ausweitung des Angebots durch Neubauten kann aktuell nicht Schritt halten. Bis die kräftig wachsenden Baugenehmigungszahlen am Markt in Form von bezugsfertigen Häusern und Wohnungen ankommen, werde es noch dauern. „Die gute Nachricht ist, die Bautätigkeit reagiert und verspricht perspektivisch Entlastung; allerdings müssen sich die Bundesbürger vorerst auf weiter steigende Preise einstellen“, resümierte LBS-Verbandsdirektor Axel Guthmann am 3. Mai bei der Vorstellung der LBS-Analyse „Markt für Wohnimmobilien 2016“, für die in 925 Städten die Preise ermittelt wurden.

### 3.2.4. Aussichten des PRIMAG Konzerns

Für den Düsseldorfer Immobilienmarkt werden ebenso robuste Entwicklungen mit steigender Tendenz in allen Marktsegmenten erwartet. Wir erkennen nach wie vor ein hohes Interesse an gehobenen Wohnimmobilien in Düsseldorf. Die Preise für erstklassige Wohnungen in ausgesuchten Lagen in Düsseldorf liegen weiterhin auf konstant hohem Niveau.

Der Vorstand der PRIMAG AG erwartet in Anbetracht der neuen Projekte nach dem leicht gestiegenem Ergebnis des abgelaufenen Geschäftsjahres für das laufende Geschäftsjahr 2017/2018 eine leichte Ergebnisverbesserung sowie für die beiden nachfolgenden Geschäftsjahre - abhängig von den Umsatzrealisationszeitpunkten der Projekte - weit positivere Jahresergebnisse.

Düsseldorf, den 30. Mai 2017

PRIMAG AG



Gerd Esser

- Vorstand -

elektronische Kopie

**Konzernabschluss zum 31. März 2017 und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2016/2017**

**Bestätigungsvermerk**

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

An die PRIMAG AG:

Wir haben den von der PRIMAG AG aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzernanhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalpiegel – und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. April 2016 bis 31. März 2017 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

**Konzernabschluss zum 31. März 2017 und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr  
2016/2017**

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Neuss, den 30. Mai 2017

KBHT Steuer- und Wirtschaftsberatung GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



M. Dust  
Wirtschaftsprüfer



M. Thelen  
Wirtschaftsprüfer

elektronische Kopie

**elektronische Kopie**