

PRIMAG AG, Düsseldorf
Bilanz zum 31. März 2017

| Aktiva | 31.03.2017 | | Vorjahr |
|---|--------------|--------------|--------------|
| | EUR | EUR | |
| A. Anlagevermögen | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | |
| Entgeltlich erworbene Software | | 3.696,00 | 6.406,00 |
| II. Sachanlagen | | | |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | | 160.024,00 | 84.316,00 |
| III. Finanzanlagen | | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 1.060.000,00 | | 1.060.000,00 |
| 2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen | 2.733.016,42 | | 2.911.176,51 |
| | | 3.793.016,42 | 3.971.176,51 |
| | | 3.956.736,42 | 4.061.898,51 |
| B. Umlaufvermögen | | | |
| I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 1.612.586,43 | | 254.781,53 |
| 2. Sonstige Vermögensgegenstände | 111.062,29 | | 138.918,60 |
| | | 1.723.648,72 | 393.700,13 |
| II. Guthaben bei Kreditinstituten | | 9.740,26 | 681.489,65 |
| | | 1.733.388,98 | 1.075.189,78 |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | | 17.232,76 | 24.416,68 |
| D. Aktive latente Steuern | | 1.047.655,00 | 1.101.160,00 |
| | | 6.755.013,16 | 6.262.664,97 |

| Passiva | 31.03.2017 | | Vorjahr |
|---|--------------|--------------|--------------|
| | EUR | EUR | |
| A. Eigenkapital | | | |
| I. Gezeichnetes Kapital | 4.300.000,00 | | 4.300.000,00 |
| dv. Eigene Aktien (Nennwert) | -30.475,00 | | -30.475,00 |
| | | 4.269.525,00 | 4.269.525,00 |
| II. Kapitalrücklage | | 1.403.066,09 | 1.403.066,09 |
| III. Gewinnrücklagen | | | |
| 1. Gesetzliche Rücklage | 10.409,53 | | 10.409,53 |
| 2. Andere Gewinnrücklage | 30.475,00 | | 30.475,00 |
| | | 40.884,53 | 40.884,53 |
| IV. Bilanzgewinn | | 371.733,86 | 271.114,99 |
| | | 6.085.209,48 | 5.984.590,61 |
| B. Rückstellungen | | | |
| 1. Steuerrückstellungen | | 6.230,88 | 6.230,88 |
| 2. Sonstige Rückstellungen | | 70.200,00 | 53.990,00 |
| | | 76.430,88 | 60.220,88 |
| C. Verbindlichkeiten | | | |
| 1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 7.112,93 | | 35.670,61 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 568.095,92 | | 170.797,54 |
| 3. Sonstige Verbindlichkeiten | 18.163,95 | | 11.385,33 |
| davon aus Steuern EUR 5.479,72 (Vj. EUR 2.152,114) | | | |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00 (Vj. EUR 267,66) | | | |
| | | 593.372,80 | 217.853,48 |
| | | 6.755.013,16 | 6.262.664,97 |

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

| | EUR | 2016/17 EUR | Vorjahr EUR |
|---|-------------------|-------------------|--------------------|
| 1. Umsatzerlöse | 606.859,30 | | 544.285,90 |
| 2. Sonstige betriebliche Erträge | <u>3.000,21</u> | | <u>11.676,63</u> |
| | | <u>609.859,51</u> | <u>555.962,53</u> |
| 3. 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 |
| 4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | 32.036,81 | | 20.132,58 |
| 5. Sonstige betriebliche Aufwendungen | <u>300.149,10</u> | | <u>348.548,73</u> |
| | | <u>662.151,27</u> | <u>619.059,93</u> |
| Zwischensumme | | <u>-52.291,76</u> | <u>-63.097,40</u> |
| 6. Auf Grund eines Gewinnabführungsvertrages erhaltene Gewinne | 121.818,02 | | 0,00 |
| 7. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen EUR 77.106,66 (Vj. EUR 95.556,50) | 77.106,66 | | 95.556,50 |
| 8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen EUR 10.909,41 (Vj. EUR 0,00) | 19.938,10 | | 666,88 |
| 9. Abschreibungen auf Finanzanlagen | 0,00 | | 410.000,00 |
| 10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus verbundenen Unternehmen EUR 11.320,47 (Vj. EUR 5.977,91) | 11.421,02 | | 6.088,49 |
| 11. Aufwendungen aus Verlustübernahme | 0,00 | | 416.848,44 |
| 12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | <u>53.505,00</u> | | <u>-130.553,67</u> |
| 13. Ergebnis nach Steuern | | <u>101.645,00</u> | <u>-669.257,28</u> |
| 14. Sonstige Steuern | <u>1.026,13</u> | | <u>1.001,00</u> |
| 15. Jahresüberschuss/-fehlbetrag | | <u>100.618,87</u> | <u>-670.258,28</u> |
| 16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr | | <u>271.114,99</u> | <u>941.373,27</u> |
| 17. Bilanzgewinn | | <u>371.733,86</u> | <u>271.114,99</u> |

PRIMAG AG, Düsseldorf

Anhang für das Geschäftsjahr 2016/2017

Allgemeine Angaben

Die PRIMAG AG hat ihren Sitz in Düsseldorf. Sie wird beim Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf unter der Nummer HR B 39513 geführt.

Der Jahresabschluss zum 31. März 2017 wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Aktiengesetzes aufgestellt.

Unsere Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft gemäß § 267 Abs. 1 HGB. Größenabhängige Erleichterungen bei der Aufstellung des Jahresabschlusses gemäß § 288 HGB wurden teilweise in Anspruch genommen. Die Gewinn- und Verlustrechnung stellen wir nach dem Gesamtkostenverfahren auf.

Im Berichtsjahr wurden erstmalig die durch das Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) geänderten Vorschriften angewandt. Wesentliche Änderungen in Ansatz, Bewertung und Ausweis haben sich nicht ergeben.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren im Wesentlichen die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** sowie **Sachanlagen** werden 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 überschreiten, 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 den 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.

Die **Finanzanlagen** werden mit ihren Anschaffungskosten oder im Falle voraussichtlich dauernder Wertminderung mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

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

Die **Guthaben bei Kreditinstituten** wurden ebenfalls zum Nennwert angesetzt.

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

Bei der Bemessung der **Rückstellungen** wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt. Sie werden in Höhe des wahrscheinlichen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

Angaben zur Bilanz

Angaben zum Anteilsbesitz

Die Gesellschaft ist an nachfolgenden Gesellschaften i.S.d. § 285 Nr. 11 HGB beteiligt:

| | Kapital- anteil % | Kapital- anteil | Eigenkapital am 31.03.2017 | Ergebnis 31.03.2017 |
|---|----------------------|--------------------|----------------------------------|-------------------------|
| | | EUR | EUR | EUR |
| PRIMAG Immobiliengesellschaft mbH, Düsseldorf | 100 % | 60.000,00 | 60.000,00 | 121.818,02 ¹ |
| | | | | |
| PRIMAG Grundbesitzgesellschaft mbH, Düsseldorf | 100 % | 1.000.000,00 | 906.764,43 | -108.517,65 |
| | | | | |

Mit unserem Tochterunternehmen PRIMAG Immobiliengesellschaft mbH besteht ein Gewinnabführungs- und Beherrschungsvertrag, nach dem ein entstehender Jahresüberschuss von der PRIMAG Immobiliengesellschaft mbH abzuführen ist. Andererseits ist die Gesellschaft verpflichtet, jeden sonst entstehenden Jahresfehlbetrag dieses Tochterunternehmens auszugleichen.

¹ Ergebnis vor Ergebnisabführung

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sämtliche Forderungen sowie die sonstigen Vermögensgegenstände sind kurzfristig.

Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen im Wesentlichen gegenüber der Muttergesellschaft GEVI Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH (TEUR 754) und der PRIMAG Immobiliengesellschaft mbH (TEUR 2.733), letztere in Form eines langfristigen, als Ausleihung im Finanzanlagevermögen ausgewiesenen Darlehens. Des Weiteren bestehen Verrechnungskonten gegenüber der PRIMAG Immobiliengesellschaft mbH (TEUR 848) und der GEVI Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH (TEUR 11). Das Verrechnungskonto gegenüber der PRIMAG Immobiliengesellschaft mbH enthält im Wesentlichen die Umlage der Gemeinkosten auf das Tochterunternehmen (TEUR 597), die Darlehenszinsen (TEUR 77) und den Anteil an der abzuführenden Umsatzsteuer aus der PRIMAG Immobilien GmbH (TEUR 9). Das Verrechnungskonto gegenüber der GEVI Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH enthält ausschließlich die Zinsen für die kurzfristige Kapitalausleihung an die Muttergesellschaft.

Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital ist unverändert zum Vorjahr eingeteilt in 4.300.000 Stückaktien. Der auf eine Stückaktie entfallende Betrag des Grundkapitals beträgt EUR 1,00. Der Nennwert der eigenen Anteile (TEUR 30) ist offen vom gezeichneten Kapital abgesetzt worden, so dass sich insgesamt ein gezeichnetes Kapital i.H.v. TEUR 4.270 ergibt.

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

Zum 31. März 2017 bestehen ausschüttungsgesperrte Beträge in Höhe von insgesamt 1.047.655 EUR (§ 285 Nr. 28 HGB), die in voller Höhe auf die Aktivierung von latenten Steuern auf steuerliche Verlustvorträge entfallen.

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 T€ 30 und macht somit 0,7 % des Grundkapitals (T€ 4.300) aus.

Kapitalrücklage

Veränderungen der Kapitalrücklage haben sich im Geschäftsjahr nicht ergeben.

Bilanzgewinn und Gewinnverwendung

Der Bilanzgewinn 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 soll auf das Geschäftsjahr 2017/18 vorgetragen werden.

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

| | <i>Stand 31.03.2016</i> | <i>Verbrauch</i> | <i>Auflösung</i> | <i>Zuführung</i> | <i>Stand 31.03.2017</i> |
|------------------------|-------------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------------|
| | <i>EUR</i> | <i>EUR</i> | <i>EUR</i> | <i>EUR</i> | <i>EUR</i> |
| Prüfungskosten | 33.350,00 | 30.492,39 | 2.857,61 | 30.600,00 | 30.600,00 |
| Aufsichtsratsvergütung | 13.640,00 | 13.640,00 | 0,00 | 29.100,00 | 29.100,00 |
| Sonstige | 7.000,00 | 0,00 | 0,00 | 3.500,00 | 10.500,00 |
| <i>Gesamt</i> | <i>53.990,00</i> | <i>44.132,39</i> | <i>2.857,61</i> | <i>63.200,00</i> | <i>70.200,00</i> |

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen haben (wie im Vorjahr) eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind sämtlich innerhalb eines Jahres fällig. Zum Stichtag besteht eine Verbindlichkeit in Form eines Darlehens gegenüber der PRIMAG Grundbesitzgesellschaft mbH (TEUR 567).

Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten sind sämtlich (wie im Vorjahr) innerhalb eines Jahres fällig und enthalten Verbindlichkeiten aus Lohn- und Gehalt TEUR 4 (Vorjahr TEUR 4), Lohn- und Kirchensteuer mit TEUR 4 (Vorjahr TEUR 1) sowie aus Umsatzsteuer TEUR 2 (Vorjahr TEUR 2).

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Die **Umsatzerlöse** bestehen aus der Weiterberechnung der konzerninternen Kostenumlage in Höhe von TEUR 606 (Vorjahr: TEUR 544).

Das **Finanzergebnis** beinhaltet im Wesentlichen Erträge aus dem Gewinnabführungs- und Verlustübernahme-Vertrag mit der PRIMAG Immobiliengesellschaft mbH in Höhe von TEUR 122 (Vorjahr: TEUR -417) und Zinserträge aus verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 88 (Vorjahr: TEUR 96).

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.

Durch das notarielle Schuldanerkenntnis mit Unterwerfungsklausel vom 26. November 2015 haftet die PRIMAG AG für die von der PRIMAG Immobiliengesellschaft mbH im Dezember 2015 ausgegebene Anleihe (TEUR 2.500) nebst 11% Zinsen bis zu deren Fälligkeit am 30. November 2017. Derzeit gehen wir auf Grund der erwarteten geschäftlichen Entwicklung der PRIMAG Immobiliengesellschaft mbH nicht von einer Inanspruchnahme der PRIMAG AG aus diesem Schuldanerkenntnis aus.

Vorstand

Im Geschäftsjahr vom 1. April 2016 bis zum 31. März 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.

Beschäftigte

Im Jahresdurchschnitt waren vier Mitarbeiter (ohne Vorstand) beschäftigt.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat bestand im Berichtsjahr aus folgenden Mitgliedern:

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

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

Konzernabschluss

Unsere Gesellschaft stellt freiwillig auch einen Konzernabschluss auf. Dieser Konzernabschluss ist damit gleichzeitig der Konzernabschluss für den größten und für den kleinsten Kreis von Unternehmen, in den unsere Gesellschaft einbezogen wird. Der Konzernabschluss wird im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

Nachtragsbericht

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

Düsseldorf, den 30. Mai 2017

PRIMAG AG

- Vorstand -

Entwicklung des Anlagevermögens 2016/17

| | Anschaffungs- und Herstellungskosten | | | | Kumulierte Abschreibungen | | | | Buchwerte | |
|--|--------------------------------------|------------|------------|--------------|---------------------------|-----------|---------|------------|--------------|--------------|
| | 1.4.2016 | Zugänge | 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 |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | | | | | | | | |
| Entgeltlich erworbene Software | 31.415,78 | 0,00 | 0,00 | 31.415,78 | 25.009,78 | 2.710,00 | 0,00 | 27.719,78 | 3.696,00 | 6.406,00 |
| II. Sachanlagen | | | | | | | | | | |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 312.905,39 | 105.034,81 | 338,00 | 417.602,20 | 228.589,39 | 29.326,81 | 338,00 | 257.578,20 | 160.024,00 | 84.316,00 |
| III. Finanzanlagen | | | | | | | | | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 1.470.000,00 | 0,00 | 0,00 | 1.470.000,00 | 410.000,00 | 0,00 | 0,00 | 410.000,00 | 1.060.000,00 | 1.060.000,00 |
| 2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen | 2.911.176,51 | 0,00 | 178.160,09 | 2.733.016,42 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2.733.016,42 | 2.911.176,51 |
| | 4.381.176,51 | 0,00 | 178.160,09 | 4.203.016,42 | 410.000,00 | 0,00 | 0,00 | 410.000,00 | 3.793.016,42 | 3.971.176,51 |
| | 4.725.497,68 | 105.034,81 | 178.498,09 | 4.652.034,40 | 663.599,17 | 32.036,81 | 338,00 | 695.297,98 | 3.956.736,42 | 4.061.898,51 |

PRIMAG AG, Düsseldorf**Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016/2017****1. Grundlagen des Unternehmens****1.1. Geschäftsmodell**

Die PRIMAG Gruppe 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 unabhängig 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 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 Zahlungsbilanzstatistik 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 Schutzbemühungen 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 17,9 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 Preisspiegel 2017).

Zu den besonders gefragten Lagen zählen traditionell Oberkassel, Grafenberg, Düsseltal 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 ist in Düsseldorf 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 am | EUR 7.111,- pro qm |

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

2.2.3. Marktumfeld der PRIMAG Gruppe

Die PRIMAG Gruppe befindet sich mit anderen Immobilienunternehmen im Wettbewerb, welche allerdings nicht den hohen Spezialisierungsgrad der PRIMAG Gruppe 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.

2.3. Geschäftsverlauf und Lage

Der Geschäftsverlauf des Berichtsjahres ist geprägt durch die Aktivitäten der operativen Gesellschaften der PRIMAG-Gruppe. Die PRIMAG AG unterstützt diese Aktivitäten als Holdinggesellschaft und partizipiert daran durch die Umlage der bei ihr anfallenden Kosten sowie durch die Ergebnisabführung der wesentlichen Tochtergesellschaft PRIMAG Immobilien GmbH. Deren Geschäftstätigkeit war im Berichtsjahr durch die Entwicklung neuer Objekte, ohne dass hier bereits neue Veräußerungserlöse realisiert werden konnten, und durch Wertaufholungen des Umlaufvermögens geprägt. Die zweite Tochtergesellschaft, die PRIMAG Grundbesitz GmbH konnte dagegen einen Verkaufserlös aus dem Verkauf zweier Bestandsimmobilien generieren.

2.4. Gesamtaussage

Zusammenfassend ist das Ergebnis nach Steuern der PRIMAG AG mit 0,10 Mio. €, welches insbesondere durch die fehlende, da azyklische Realisierung von Verkaufserlöse der Tochtergesellschaften, der genannten unerwarteten Vorfälligkeitsentschädigung und Wertaufholung des Umlaufvermögens geprägt 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 sehr positiv dar, da die in der Entwicklung befindlichen Projekte überdurchschnittliche Erfolgsbeiträge versprechen.

2.5. Ertragslage

Die Umsatzerlöse als – zusammen mit dem Jahresergebnis - der wesentliche finanzielle Leistungsindikator der Gesellschaft im Berichtsjahr der AG stiegen leicht von 0,54 Mio. € auf nunmehr 0,61 Mio. € und stellen Erträge aus der Kostenumlage an Tochterunternehmen dar.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von rd. 0,03 Mio. € beinhalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, Erträge aus der Zuschreibung des Umlaufvermögens sowie aus der Herabsetzungen von Verbindlichkeiten. Insgesamt erwirtschaftete die PRIMAG AG im Berichtszeitraum damit ein Rohergebnis in Höhe von 0,61 Mio. € (Vorjahr 0,56 Mio. €).

Nach Abzug von Personalaufwand in Höhe von 0,33 Mio. € (Vorjahr 0,25 Mio. €), Abschreibungen über 0,03 Mio. € (Vorjahr 0,02 Mio. €) sowie sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 0,30 Mio. € (Vorjahr 0,35 Mio. €) erzielte die PRIMAG AG damit ein Betriebsergebnis von - 0,05 Mio. € (Vorjahr: - 0,06 Mio. €).

Das Finanz- und Beteiligungsergebnis für den Zeitraum 1. April 2016 bis 31. März 2017 beträgt -0,21 Mio. € (Vorjahr -0,74 Mio. €). Die Verbesserung ist im Wesentlichen in der Übernahme des Jahresergebnisses der PRIMAG Immobiliengesellschaft mbH in Höhe von 0,12 Mio. € (Vorjahr -0,42 Mio. €) begründet.

Nach Abzug des Finanzergebnisses in Höhe von rd. 0,21 Mio. € erwirtschaftete die PRIMAG AG ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EBT) in Höhe von 0,16 Mio. € (Vorjahr: -0,80 Mio. €). Die Erhöhung des Vorsteuerergebnisses ist - wie oben beschrieben - im Wesentlichen in der Ergebnisabführung der PRIMAG Immobiliengesellschaft mbH begründet. Damit kann die PRIMAG AG ein positives Vorsteuerergebnis ausweisen.

Nach Minderung der zu aktivierenden latenten Steuern in Höhe von rd. 0,54 Mio. € erzielte die PRIMAG AG damit einen Überschuss in Höhe von rd. 0,10 Mio. € (Vorjahr rd. -0,67 Mio. €).

2.6. Finanz- und Vermögenslage

Das langfristige Anlagevermögen der PRIMAG AG verminderte sich von 4,06 Mio. € um rd. 0,10 Mio. € auf nunmehr 3,96 Mio. € zum Stichtag 31. März 2017. Diese Verminderung ist im Wesentlichen auf geringere Darlehensforderungen gegenüber verbundenen Unternehmen, insbesondere der PRIMAG Immobiliengesellschaft mbH, und einen Zuwachs im sonstigen Sachanlagevermögen (Betriebs- und Geschäftsausstattung) zurückzuführen.

Das kurzfristige Umlaufvermögen erhöhte sich von 1,08 Mio. € um rd. 0,65 Mio. € auf nunmehr 1,73 Mio. €. Diese Erhöhung ist zum einen auf höhere kurzfristige Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von nunmehr 1,61 Mio. € (Vorjahr: 0,25 Mio. €) sowie auf geringere Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von 0,01 Mio. € (Vorjahr 0,68 Mio. €) zurückzuführen.

Insgesamt erhöhte sich damit die Aktiva von 6,26 Mio. € per 31. März 2016 um rund 0,50 Mio. € auf nunmehr 6,76 Mio. € zum 31. März 2016, darin enthalten sind jederzeit verfügbare Bankguthaben in Höhe von 0,01 Mio. € (Vorjahr 0,68 Mio. €).

Die Verbindlichkeiten der Gesellschaft stiegen von 0,22 Mio. € auf nunmehr 0,59 Mio. € . Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen keine.

Aufgrund des positiven Geschäftsjahresergebnisses erhöhte sich das Eigenkapital um rd. 0,11 Mio. € zum Ende des Geschäftsjahres 2016/2017 und beträgt nunmehr 6,09 Mio. € (Vorjahr 5,98 Mio. €). Die Eigenkapitalquote beträgt somit rd. 90 % zum 31. März 2017 (Vorjahr rd. 96 %).

3. Chancen-, Risiko und Prognosebericht

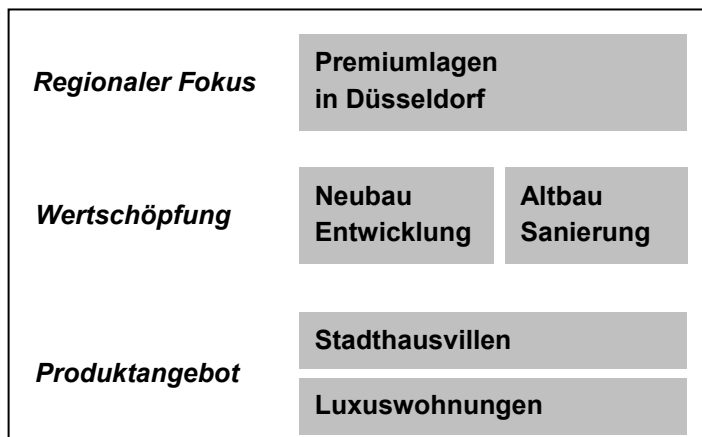
3.1. Chancen- und Risikobericht

3.1.1. Positionierung der PRIMAG AG

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 Neubautwicklungen 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



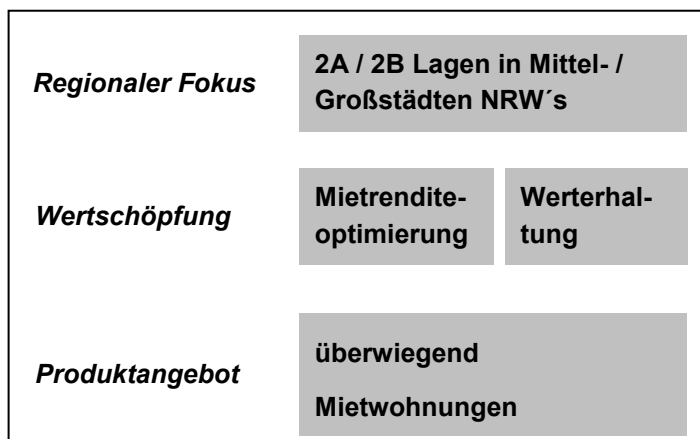
Die PRIMAG Gruppe hat sich im Ballungsraum Düsseldorf einen bekannten und geschätzten (Marken-) Namen geschaffen. Insbesondere ist die Gesellschaft auf den Ankauf von kompletten Mehrfamilienhäusern bzw. Grundstücken in Toplagen, die anschließende hochwertige Kernsanierung bzw. die exklusive Neubautwicklung 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 gut verdienenden 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 Entwicklungsimmobilen 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 mbH auszugleichen.

3.2. Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft (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 leichtpositiverer 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 Bruttosozialprodukts 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 mit Preissteigerungen aufgrund der anhaltenden Nachfrage auf dem deutschen Immobilienmarkt zu rechnen. Die 2015 ausgemachten Entspannungstendenzen setzen sich nicht fort. Vielmehr ist bis Ende 2017 weiterhin mit einem spürbaren Preisanstieg zu rechnen; so das Ergebnis der letztjährigen Frühjahrsumfrage 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 der PRIMAG AG

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.

4. Schlusserklärung

Nach § 312 AktG ist ein Bericht aufzustellen, der die Beziehung der Gesellschaft zu verbundenen Unternehmen darstellt. Der Vorstand hat in diesem Bericht folgende Schlusserklärung abgegeben:

„Nach den Umständen, die dem Vorstand zu dem Zeitpunkt, in dem berichtspflichtige Rechtsgeschäfte vorgenommen oder Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, bekannt waren, hat die Gesellschaft eine angemessene Gegenleistung erhalten und es wurden durch die getroffenen oder unterlassen Maßnahmen keine Benachteiligungen für die Gesellschaft bewirkt.“

Düsseldorf, den 30. Mai 2017

PRIMAG AG

Gerd Esser

- Vorstand -

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die PRIMAG AG:

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der PRIMAG AG für das Geschäftsjahr vom 1. April bis 31. März 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung 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 Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht 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 der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Neuss, den 30. Mai 2017

KBHT Steuer- und Wirtschaftsberatung GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dust
Wirtschaftsprüfer

Thelen
Wirtschaftsprüfer