

**PRIMAG AG**  
**Düsseldorf**

**Konzernabschluss zum 31. März 2018**  
**und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2017/2018**

elektronische Kopie

elektronische Kopie

KBHT Steuer- und Wirtschaftsberatung GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Europadam 4  
D - 41460 Neuss

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

Member of  
**Allinial** GLOBAL®  
An association of legally independent firms

**PRIMAG AG, Düsseldorf**

**Konzernabschluss zum 31. März 2018 und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2017/2018**

**Inhaltsverzeichnis**

Konzern-Bilanz zum 31. März 2018	I
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. April 2017 bis 31. März 2018	II
Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2017/2018	III
Konzern-Eigenkapitalspiegel für das Geschäftsjahr 2017/2018	IV
Konzern-Anhang für das Geschäftsjahr 2017/2018	V
Konzern-Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017/2018	VI
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	VII

elektronische Kopie

**PRIMAG AG, Düsseldorf**  
**Konzernbilanz zum 31. März 2018**

Aktiva	31.03.2018		31.03.2017	Passiva	31.03.2018		31.03.2017
	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		1.581,00	3.696,00	davon ab: Eigene Anteile (Nennwert)	-30.475,00		-30.475,00
					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	4.987.459,79		5.046.581,79	<b>III. Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital</b>	154.734,68		326.382,22
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	112.461,00		160.024,00		5.827.325,77		5.998.973,31
3. Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen	25.000,00		0,00				
		5.124.920,79	5.206.605,79	<b>B. Rückstellungen</b>			
		5.126.501,79	5.210.301,79	1. Steuerrückstellungen	6.230,88		6.230,88
<b>B. Umlaufvermögen</b>				2. Sonstige Rückstellungen	385.684,80		352.348,20
<b>I. Vorräte</b>					391.915,68		358.579,08
1. Unfertige Bauleistungen	17.163.002,04		13.094.285,95	<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
2. Geleistete Anzahlungen auf Vorräte	0,00		0,00	1. Anleihen	3.000.000,00		2.500.000,00
		17.163.002,04	13.094.285,95	2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.651.337,99		10.714.193,54
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	3.194.400,00		1.331.000,00
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.909,31		4.000,00	4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	603.052,47		338.278,90
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	143.294,65		877.328,94	5. Sonstige Verbindlichkeiten	188.780,64		1.538.254,67
3. Sonstige Vermögensgegenstände	327.169,60		329.513,28	davon aus Steuern EUR 7.313,75 (Vj. EUR 6.664,72)			
		475.373,56	1.210.842,22	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00 (Vj. EUR 0,00)			
<b>IV. Guthaben bei Kreditinstituten</b>		4.023.064,18	2.197.368,49		21.637.571,10		16.421.727,11
		21.661.439,78	16.502.496,66				
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		21.215,98	18.826,05				
<b>D. Aktive latente Steuern</b>		1.047.655,00	1.047.655,00				
		27.856.812,55	22.779.279,50		27.856.812,55		22.779.279,50

**PRIMAG AG, Düsseldorf**  
**Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für 2017/18**

	2017/18		2016/17
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	185.592,62		2.730.484,15
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	4.068.716,09		2.797.753,17
3. Sonstige betriebliche Erträge	18.924,25		578.574,54
		<u>4.273.232,96</u>	<u>6.106.811,86</u>
4. Materialaufwand			
a) Anschaffungs- u. Herstellungsaufwand	0,00		2.500.000,00
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	2.935.886,12		1.816.460,23
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	362.038,04		299.722,00
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung EUR 1.227,00 (Vj. EUR 1.227,00)	37.996,38		30.243,36
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögen und Sachanlagen	129.588,86		111.523,45
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	286.683,38		548.888,77
		<u>3.752.192,78</u>	<u>5.306.837,81</u>
Zwischensumme		<u>521.040,18</u>	<u>799.974,05</u>
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen EUR 9.729,38 (Vj. EUR 10.909,41)	15.678,47		20.040,42
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	697.636,38		758.810,83
		<u>-681.957,91</u>	<u>-738.770,41</u>
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00		53.597,40
11. Ergebnis nach Steuern		<u>-160.917,73</u>	<u>7.606,24</u>
12. Sonstige Steuern	10.729,81		12.005,02
13. Konzernjahresfehlbetrag		-171.647,54	-4.398,78
14. Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital des Vorjahres		326.382,22	330.781,00
15. Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital		<u>154.734,68</u>	<u>326.382,22</u>

**PRIMAG AG, Düsseldorf**  
**Konzern-Kapitalflussrechnung für 2017/18**

	2017/18 TEUR	2016/17 TEUR
<b>1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	-172	-4
Abschreibungen (+) auf Gegenstände des Anlagevermögens	130	112
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Rückstellungen	33	-47
Zunahme (-)/Abnahme (+) der aktiven latenten Steuern	0	53
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-3.334	-3.737
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	778	-788
Gewinn (-)/Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-2	-2
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	682	739
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>-1.885</u>	<u>-3.674</u>
<b>2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Auszahlungen (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	0
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-46	-105
Einzahlungen aus Abgängen des Sachanlagevermögens	2	2.500
Erhaltene Zinsen	16	20
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	<u>-28</u>	<u>2.415</u>
<b>3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Gezahlte Zinsen (-)	-698	-759
Einzahlungen (+) aus der Nettoaufnahme von Finanzkrediten	6.020	4.320
Auszahlungen (-) aus der Tilgung von Finanzkrediten	-1.583	-2.288
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	<u>3.739</u>	<u>1.273</u>
<b>4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensummen 1 - 3)	1.826	14
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.197	2.183
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>4.023</u>	<u>2.197</u>
<b>5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds</b>		
Liquide Mittel	4.023	2.197
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>4.023</u>	<u>2.197</u>

**PRIMAG AG, Düsseldorf**  
**Entwicklung des Konzerneigenkapitals für 2017/18**

	Gezeichnetes Kapital	Mutterunternehmen		Konzern- eigen- kapital
		Kapital- rücklage	Erwirt- schaffetes Konzern- Eigenkapital	
	EUR	EUR	EUR	EUR
<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>
Dividendenausschüttungen	0,00	0,00	0,00	0,00
Konzern-Jahresergebnis	0,00	0,00	-171.647,54	-171.647,54
Konzerngesamtergebnis	0,00	0,00	-171.647,54	-171.647,54
<b>31.03.2018</b>	<b>4.269.525,00</b>	<b>1.403.066,09</b>	<b>154.734,68</b>	<b>5.827.325,77</b>

elektronische Kopie

## PRIMAG AG, Düsseldorf

### Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2017/18

#### 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.

Änderungen in Ansatz, Bewertung und Ausweis der Bilanz- und Gewinn und Verlust-Rechnungsposten haben sich im Vergleich zum Vorjahr nicht ergeben.

#### 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 31.03.2018	Ergebnis 31.03.2018 <sup>2</sup>
		EUR	EUR	EUR
PRIMAG Immobiliengesellschaft mbH	100 %	60.000,00	60.000,00	-217.029,66 <sup>1</sup>
PRIMAG Grundbesitzgesellschaft mbH	100 %	1.000.000,00	912.395,44	5.630,81

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

<sup>1</sup> Ergebnis vor Ergebnisübernahme

<sup>2</sup> Ergebnis vor Konsolidierungsbuchungen

## 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 143.

### **Aktive latente Steuern**

Die aktiven latenten Steuern wurden im Berichtszeitraum nicht erhöht. Ihr Stand per 31.03.2018 beträgt wie im Vorjahr TEUR 1.048. Die der Berechnung der aktiven latenten Steuern zu Grunde liegenden Steuersätze in den vergangenen Jahren 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 191, worin ein Gewinnvortrag i.H.v. TEUR 372 und der Jahresfehlbetrag von TEUR -181 enthalten sind. Vom Bilanzgewinn sind TEUR 191 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 326) des Vorjahres wurde durch den Konzernjahresfehlbetrag des Geschäftsjahres 2017/18 in Höhe von TEUR -172 gemindert, so dass sich zum Ende des Geschäftsjahres ein erwirtschaftetes Eigenkapital in Höhe von TEUR 154 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:

	Stand 31.03.2017 EUR	Verbrauch EUR	Auflösung EUR	Zuführung EUR	Stand 31.03.2017 EUR
Aufsichtsrats- vergütungen	29.100,00	29.100,00	0,00	25.800,00	25.800,00
Abschluss- und Prüfungskosten	33.100,00	25.443,00	5.157,00	28.700,00	31.200,00
Rechts- und Beratungskosten	48.581,60	0,00	0,00	0,00	48.581,60
Ausstehende Baukosten	0,00	0,00	0,00	22.495,60	22.495,60
Baukosten (rechts- strittige Ford.)	52.700,00	0,00	0,00	35.000,00	87.700,00
Schadensersatz- forderungen	140.000,00	0,00	0,00	0,00	140.000,00
Gewährleistungsaufwand	8.866,60	0,00	4.459,00	0,00	4.407,60
Sonstige	40.000,00	14.500,00	0,00	0,00	25.500,00
<b>Gesamt</b>	<b>352.348,20</b>	<b>69.043,00</b>	<b>9.616,00</b>	<b>111.995,60</b>	<b>385.684,80</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	31.03.2018				31.03.2017	
	Restlaufzeit bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Gesamt	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Gesamt
1. Anleihen	0,00	3.000.000,00	0,00	3.000.000,00	0,00	2.500.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.301.123,91	3.350.214,08	0,00	14.651.337,99	7.756.471,72	10.714.193,54
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	3.194.400,00	0,00	0,00	3.194.400,00	1.331.000,00	1.331.000,00
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	603.052,47	0,00	0,00	603.052,47	338.278,90	338.278,90
5. Sonstige Verbindlichkeiten	188.780,64	0,00	0,00	188.780,64	1.538.254,67	1.538.254,67
<b>Gesamt</b>	<b>15.287.357,02</b>	<b>6.350.214,08</b>	<b>0,00</b>	<b>21.637.571,10</b>	<b>10.964.005,29</b>	<b>16.421.727,11</b>

## Anleihen

Am 15. September 2016 hat das Tochterunternehmen PRIMAG Immobiliengesellschaft mbH eine Anleihe i.H.v. TEUR 3.000 zum Zinssatz von insgesamt 8,5 % ausgegeben. Die laufenden Zinsen (5 % p.a.) sind halbjährlich, erstmals zum 15. März 2017 fällig. Die daneben bestehende endfällige Verzinsung (3,50% p.a.) ist gemeinsam mit der Gesamtforderung am 15. September 2019 zu zahlen. Aus dieser Inhaberschuldverschreibung resultieren die Verbindlichkeit „PRIMAG Anleihe Am Deich“ (TEUR 3.000,0) sowie Zinsen bis zum Bilanzstichtag (TEUR 168,1).

## Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Bei den vorstehend als kurzfristig klassifizierten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten handelt es sich i.H.v. TEUR 15.767 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 15.767 durch Buchgrundschulden gesichert.

## Sonstige Verbindlichkeiten

Die zum Bilanzstichtag ausgewiesenen sonstigen Verbindlichkeiten sind sämtlich innerhalb eines Jahres fällig und bestehen im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten aus Steuern TEUR 7, erhaltene Kauttionen TEUR 4, abgegrenzten Zinszahlungen TEUR 7, sowie Durchlaufende Posten/Geldtransit TEUR 2.

## Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** resultieren in Höhe von TEUR 186 aus Mieterlösen und werden ausschließlich in Deutschland erzielt.

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** werden im Wesentlichen Erträge in Höhe von TEUR 10 aus der Auflösung von Rückstellungen sowie Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten 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.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten insbesondere Miet- und Leasingaufwendungen (TEUR 5), Raumkosten (TEUR 5), Wartungskosten Hardware (TEUR 5) KFZ-Kosten (TEUR 9), Abschluss- und Prüfungsaufwendungen (TEUR 31), Kosten im Zusammenhang mit dem Listing (TEUR 5), Aufsichtsratsvergütungen (TEUR 30), Telekommunikationskosten (TEUR 21), Kosten der Hauptversammlung (TEUR 20), Rechts- und Beratungskosten (TEUR 78), Aufwand für Versicherungen und Beiträge (TEUR 10), Reise- und Bewirtungskosten (TEUR 29), Werbekosten (TEUR 6), Kosten Geldverkehr (TEUR 7) sowie Verluste aus uneinbringlichen Forderungen (TEUR 3). Periodenfremde Aufwendungen, im Wesentlichen im Zusammenhang mit bereits übergebenen Objekten, sind in Höhe von TEUR 11 angefallen.

#### **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 15 im Folgejahr.

Weiterhin bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen zur Nachzahlung von Bezügen in Höhe von TEUR 690, auf die der Vorstand in den Geschäftsjahren 2013/2014 bis 2017/2018 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.

### **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 2017/2018 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 30.

## Nachtragsbericht

Mit notariellem Kaufvertrag vom 09. April 2018 wurde das Objekt Wildenbruchstraße 8 der Tochtergesellschaft PRIMAG Immobiliengesellschaft mbH zu einem Kaufpreis von 3.440 TEUR veräußert. Übergang von Nutzen und Lasten ist bei vollständiger Kaufpreiszahlung noch im Juli 2018.

Ansonsten liegen keine weiteren Vorgänge von besonderer Bedeutung zwischen dem Bilanzstichtag 31. März 2018 und der Erstellung dieses Anhanges vor.

Düsseldorf, den 06. Juli 2018

PRIMAG AG



Gerd Esser

- Vorstand -

elektronische Kopie

## Entwicklung des Konzernanlagevermögens 2017/18

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
	1.4.2017	Zugänge	Abgänge	31.3.2018	1.4.2017	Zugänge	Abgänge	31.3.2018	31.3.2018	31.3.2017
	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	31.415,78	27.719,78	2.115,00	0,00	29.834,78	1.581,00	3.696,00
<b>II. Sachanlagen</b>										
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	5.305.749,60	20.789,86	0,00	5.326.539,46	259.167,81	79.911,86	0,00	339.079,67	4.987.459,79	5.046.581,79
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	417.602,20	0,00	24.348,40	393.253,80	257.578,20	47.562,00	24.347,40	280.792,80	112.461,00	160.024,00
3. Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen	0,00	25.000,00	0,00	25.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	0,00
	5.723.351,80	45.789,86	24.348,40	5.744.793,26	516.746,01	127.473,86	24.347,40	619.872,47	5.124.920,79	5.206.605,79
	5.754.767,58	45.789,86	24.348,40	5.776.209,04	544.465,79	129.588,86	24.347,40	649.707,25	5.126.501,79	5.210.301,79

**PRIMAG AG, Düsseldorf****Konzern-Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017/2018****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 verwaltende 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 auch im ersten Quartal des Jahres 2018 gewachsen. Das Bruttoinlandsprodukt erhöhte sich preisbereinigt um 0,3 Prozent gegenüber dem Vorquartal. Die Rate liegt erwartungsgemäß unter dem für die deutsche Wirtschaft recht hohen durchschnittlichen Quartalswachstum von 0,7 Prozent im Jahr 2017. Die Nachfrage nach industriellen Produkten sowohl aus dem Inland als auch aus Ländern außerhalb des Euroraums fiel geringer aus als im Vorquartal und senkte die Exporte. Hinzu kamen einige Sondereffekte, die vorübergehend dämpfend wirkten. Neben der Grippewelle, den vermehrten Streiks und der frühen Lage der Osterferien dürfte sich die vorläufige Haushaltsführung des Bundes spürbar ausgewirkt haben. Die Gründe für die schwächere Auslandsnachfrage sind sicherlich vielfältig. Inwieweit hierzu eine mögliche Verunsicherung durch die seit Beginn des Jahres schärferen außen- und handelspolitischen Töne der Regierung der Vereinigten Staaten beitrug, ist derzeit noch schwer zu beurteilen. Insgesamt bleibt der Aufschwung der deutschen Wirtschaft aber intakt. Die Weltwirtschaft ist weiterhin grundsätzlich in guter Verfassung und die deutsche Wirtschaft bleibt, wenn man zum Beispiel ihre Nachfrage nach Arbeitskräften zugrunde legt, auf Wachstum ausgerichtet. Die einschlägigen Geschäftsklimaindikatoren sind zwar nicht mehr ganz so positiv wie zum Jahreswechsel, ihr überdurchschnittliches Niveau spricht aber deutlich für die Fortsetzung des Aufschwungs, wenn vielleicht auch mit etwas angepasster Dynamik.

Die Weltwirtschaft expandiert trendmäßig mit hohem Tempo. Die Weltindustrieproduktion startete allerdings mit wenig Dynamik in das neue Jahr, lag im Februar dennoch um 3,9 Prozent über dem Niveau des Vorjahres. Die stärksten Impulse kommen über ein Jahr gesehen von den asiatischen Schwellenländern, die Produktion der entwickelten Volkswirtschaften wurde aber ebenfalls spürbar ausgeweitet. Die weiteren Aussichten für den regional breit angelegten globalen Aufschwung bleiben positiv, auch wenn sich sein Wachstumstempo

kaum mehr steigern dürfte. Der globale Markt Einkaufsmanagerindex erhöhte sich im April und lag deutlich in seiner Wachstumszone. Das ifo Weltwirtschaftsklima indes schwächte sich im zweiten Quartal, insbesondere hinsichtlich der Geschäftserwartungen, ab. IWF und OECD rechnen für die Weltwirtschaft für die Jahre 2018 und 2019 mit einem Wachstum von jeweils 3,9 Prozent.

Die deutschen Ausfuhren von Waren und Dienstleistungen haben sich angesichts des weniger dynamischen außenwirtschaftlichen Umfelds zuletzt schwächer entwickelt. Sie gingen im ersten Quartal 2018 gegenüber dem Vorquartal in jeweiligen Preisen um 0,3 Prozent zurück. Auch die ifo Exporterwartungen im Verarbeitenden Gewerbe sind im April weiter gesunken. Dabei könnte die aktuelle Handelspolitik der USA eine Rolle gespielt haben. Die nominalen Importe von Waren und Dienstleistungen haben sich im ersten Quartal gegenüber dem Vorquartal nicht verändert. Sie dürften angesichts der steigenden Binnennachfrage im weiteren Verlauf aufwärtsgerichtet bleiben.

Die Industrie startete verhalten in das neue Jahr. Ihre Produktion nahm im gesamten ersten Quartal lediglich um 0,1 Prozent gegenüber dem Vorquartal zu, trotz Anstieg um 1,0 Prozent im März. Die Produktion im Baugewerbe stieg im März um 0,6 Prozent und im gesamten ersten Quartal ebenfalls nur um 0,1 Prozent. Während innerhalb der Industrie die Investitionsgüter im ersten Quartal um 0,2 Prozent und die Konsumgüter um 2,0 Prozent zulegten, wurde die Produktion von Vorleistungsgütern um 0,9 Prozent zurückgenommen. Die Auftragseingänge im Verarbeitenden Gewerbe verzeichneten im März ein Minus von 0,9 Prozent, was vor allem auf einen geringeren Anteil von Großaufträgen zurückging. Im gesamten ersten Quartal wurden sogar 2,4 Prozent weniger Aufträge registriert. Sowohl die Nachfrage aus dem Inland (-2,1 Prozent) als auch vor allem die aus Staaten außerhalb des Euroraums (-3,6 Prozent) war rückläufig. Der Aufschwung in der Industrie bleibt aber intakt, zumal im ersten Quartal Sondereffekte wie vermehrte Streiks, die Grippewelle sowie die Lage der Osterfeiertage die Produktion gedämpft haben dürften. Das außenwirtschaftliche Umfeld ist insgesamt positiv, der Auftragsbestand auf Rekordniveau und das Geschäftsklima überdurchschnittlich gut. Auch vom Bauhauptgewerbe kommen eher positive Nachrichten. Nach einer ruhigeren Phase wird die Erzeugung im Produzierenden Gewerbe daher wieder Fahrt aufnehmen.

Die Indikatoren für den privaten Konsum sind zwar gemischt, zeichnen insgesamt aber ein leicht positives Bild. Die Umsätze im Einzelhandel gingen im März zwar nochmal um 0,6 Prozent zurück. Damit ergab sich für das erste Quartal ein Minus zum Vorquartal von 0,8 Prozent. Die Zahl der Neuzulassungen von Kraftfahrzeugen insbesondere bei den privaten Haltergruppen entwickelt sich im ersten Quartal demgegenüber sehr günstig. Das ifo Geschäftsklima für den Einzelhandel hat sich im April wieder etwas aufgehellt, der prognostizierte GfK-Konsumklimaindex für Mai ging dagegen leicht zurück. Beide Indikatoren bewegen sich auf überdurchschnittlichem Niveau. Angesichts der günstigen Einkommens- und Beschäftigungsentwicklung dürfte der private Konsum daher weiter zum Wachstum beitragen.

Die positiven Entwicklungen am Arbeitsmarkt setzen sich mit der üblichen Frühjahrsbelegung fort. Die Frühindikatoren signalisieren auch nach dem jüngsten leichten Dämpfer eine weiterhin hohe Nachfrage der Unternehmen nach Arbeitskräften. Im März nahm die Erwerbs-

tätigkeit saisonbereinigt um 32.000 Personen zu und auch auf Jahressicht blieb der Beschäftigungszuwachs (+1,4 Prozent) sehr hoch. Der Zuwachs bei der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung war im Februar nicht mehr so hoch wie in den Vormonaten, aber nach wie vor sehr kräftig (+53.000 Personen). Die Zahl der Arbeitslosen sank im April weiter und unterschritt nach den Ursprungszahlen die Marke von 2,4 Mio. Personen. Gegenüber März ging sie um 7.000 Personen zurück. Die Unterbeschäftigung, die zudem Personen in entlassenden arbeitsmarktpolitischen Maßnahmen und in kurzfristiger Arbeitsunfähigkeit berücksichtigt, nahm stärker ab. Die Eindämmung der Langzeitarbeitslosigkeit und die höhere Arbeitslosigkeit in strukturschwachen Gebieten bleiben als Herausforderungen bestehen.

(Quelle: Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Pressemitteilung vom 15.5.2018)

## 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 2018 die Wohnungs-, Hauspreise und Mieten in den Metropolen, aber auch bundesweit abermals zulegen oder zumindest auf gleichbleibend hohem Niveau bleiben.

Die Anzahl der Haushalte steigt, die durchschnittliche Wohnfläche pro Person nimmt weiter zu und Flüchtlinge und Asylsuchende haben zwar abgenommen, bleiben aber auf einem konstant hohen Niveau mit ca. 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 2017 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 2017 von einem Anstieg der Wohnungsmieten gekennzeichnet. Im Index für die Lebenshaltungskosten wird die Steigerung der darin enthaltenen Ausgaben für die Nettokaltmiete mit 1,6 Prozent im Jahresdurchschnitt beziffert. Nach einer Studie des Marktforschungsinstituts „bulwiengesa“ lagen die Mieten bei Wiedervermietung bestehender Wohnungen allerdings um 430 Prozent höher als vor einem Jahr.

Immobilientransaktionsmarkt: Volumen stark gestiegen

Der deutsche Immobilienmarkt wurde 2017 anhaltend von niedrigen Zinsen, hoher Liquiditätsausstattung der Akteure und Grundstücksknappheit geprägt. So legte der bulwiengesa-Immobilienindex auch im 13. Jahr in Folge zu und erzielte nach 1990-1992 seinen stärksten Anstieg. In den letzten fünf Jahren betrug die jährliche Veränderungsrate knapp über +4,5 Prozent. Die Schere zwischen Immobilienpreiszuwachs und Inflationsrate (Inflationsrate 2017: +1,8 Prozent) bleibt weit geöffnet.

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 achten Jahr in Folge von teils deutlichen Wertsteigerungen gekennzeichnet. Die Mietpreise sind vielerorts leicht gestiegen, in Köln und Düsseldorf hingegen ebbt die Fieberkurve ab. Die Verkaufspreise von Wohnungen und Häusern stiegen um 4 bis 8 Prozent – vor allem in den Ballungsräumen an Rhein und Ruhr. Deutlichere Zuwächse sind insbesondere in den Speckgürteln rund um die Metropolen zu verzeichnen. Denn bei anhaltend niedrigen Zinsen bleibt die Nachfrage nach Immobilien groß. Dies geht aus dem Preisspiegel NRW-Wohnimmobilien 2018 des Immobilienverbands Deutschland, IVD West, hervor, der am 28.03.2018 in Köln veröffentlicht wurde.

Drei Gruppen sorgen dafür, dass die Preise für Wohneigentum weiterhin steigen: private und institutionelle Anleger sowie Eigennutzer. Besonders in den Städten der Rheinschiene zwischen Düsseldorf und Bonn ist daher die Nachfrage noch einmal stärker geworden – allen unbestätigten Gerüchten über eine angebliche Immobilienblase zum Trotz. Weiterhin niedrige Zinsen erleichtern zudem die Entscheidung bei Finanzierungskrediten. Steigende Wohnungsmietpreise in den Mittel- und Universitätsstädten des Landes bilden einen wichtigen Faktor, der den Immobilienerwerb beziehungsweise den Umzug in die eigenen vier Wände fördert. „In Köln und Düsseldorf scheint der Peak bei den Wohnungsmieten zwar erreicht zu sein, dafür beobachten wir aber teils deutliche Steigerungen in den Umlandgemeinden.“

(Quelle: Immobilienverband Deutschland IVD West der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V. Pressemitteilung vom 28.3.2018)

## 2.2.2. Immobilienmarkt in Düsseldorf

Unsere Kernaktivitäten umfassen schwerpunktmäßig die Stadt Düsseldorf. Düsseldorf ist als Landeshauptstadt von NRW mit rd. 640.000 Einwohnern und ca. 409.000 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 660.000 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.

Konkret kletterten in der Landeshauptstadt die Durchschnittsmieten in den zurückliegenden zwei Jahren um sechs Prozent. Die Kaufpreise hingegen um über zehn Prozent. Aktuell liegen in der Rheinmetropole die Kaltmieten in guten Lagen bei 11,50 EUR, die Kaufpreise bei 3.900 EUR pro Wohnquadratmeter. (Quelle RDM Bezirksverband Düsseldorf Preisspiegel 2018).

Zu den besonders gefragten Lagen zählen traditionell Oberkassel, Grafenberg, Düsselal 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 2016 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.

**Immobilienpreise in Oberkassel (in Euro):**

Eigentumswohnung Kaufpreis 40 bis 80 qm    EUR 2.345,- pro qm

Eigentumswohnung Kaufpreis ab 120 qm    EUR 7.835,- pro qm

(Quelle: Immowelt Wohnungspreise in Oberkassel (April 2018))

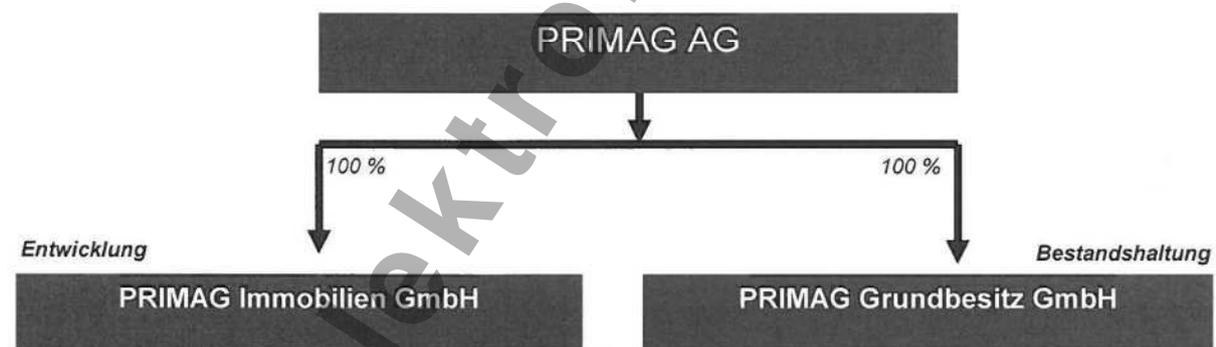
**2.2.3. Marktumfeld des PRIMAG Konzerns**

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**

Die Unternehmensstruktur sieht wie folgt aus:

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

Neubauentwicklungen von Luxuswohnungen und Stadthausvillen sowie Altbausanierungen in den Premiurlagen 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 NRWs. 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 wurde zum Zeitpunkt der Berichterstellung ein gerade fertig gestelltes Projekt verkauft (not. Kaufvertrag vom 09. April 2018). 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 im Berichtszeitraum vollständig abgeschlossen werden. Das Objekt befindet sich zur Zeit in der Realisationsphase.

Die Projekt Niederkasseler Str. 35 befindet sich in der Endphase der Realisation. Hier wurden bereits über die Hälfte der Wohnungen verkauft. Die umsatzrealisierenden Übergaben dieser Wohnungen werden ab dem Geschäftsjahr 2018/19 erfolgen.

#### **2.3.3. Liegenschaften**

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden im Bereich der Liegenschaften die üblichen bestandshaltenden und verwaltenden Aufgaben wahrgenommen. Des Weiteren beobachtet die Gesellschaft hier laufend den Markt und sondiert Angebote. Jedoch konnte zur Zeit der steigenden Immobilienpreise und exorbitanter Nachfrage bisher noch kein rentables Objekt ausgemacht werden.

## 2.4. Gesamtaussage

Zusammenfassend ist das Ergebnis nach Ertragsteuern des PRIMAG Konzerns mit -0,17 Mio. €, welches insbesondere durch die azyklische Realisierung von Verkaufserlösen der Tochtergesellschaften geprägt ist, noch nicht als zufriedenstellend zu bezeichnen.

Die Lage der PRIMAG AG stellt sich trotzdem als sehr 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 0,19 Mio. € (Vorjahr 2,73 Mio. €) ausschließlich aus Mietumsätzen 0,19 Mio. € (Vorjahr 0,23 Mio. €).

Insgesamt erhöhte sich der Bestand an fertigen und unfertigen Immobilien um rd. 4,07 Mio. € im Wesentlichen aufgrund von Hinzuaktivierung entstandener Entwicklungs- und Baukosten der aktuellen Projekte (Vorjahr: 2,80 Mio. €).

In der Summe aus Umsatzerlösen und dem Saldo aus der Bestandsveränderung an fertigen und unfertigen Immobilien resultiert eine Gesamtleistung in Höhe von 4,25 Mio. € (Vorjahr: 5,53 Mio. €).

Darüber hinaus erzielte die PRIMAG Gruppe sonstige betriebliche Erträge in Höhe von rd. 0,02 Mio. € (Vorjahr 0,58 Mio. €) im Wesentlichen aus der ertragswirksamen Auflösung von Rückstellungen.

Einhergehend mit dem Fortschritt der Bauaktivitäten senkte sich der Materialaufwand von 4,32 Mio. € im Vorjahr auf nunmehr 2,94 Mio. € und betrifft im Wesentlichen Kosten für zwei aktuelle Wohnimmobilienprojekte bei der PRIMAG Immobilien GmbH, von denen sich eines in der Endphase der Realisation befindet.

Nach Abzug von Personalaufwendungen in Höhe von rd. 0,40 Mio. € (Vorjahr 0,33 Mio. €) und Abschreibungen in Höhe von 0,130 Mio. € (Vorjahr 0,33 Mio. €) sowie sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 0,29 Mio. € (Vorjahr 0,55 Mio. €) ergibt sich ein Konzern-Betriebsergebnis in Höhe von 0,52 Mio. € (Vorjahr 0,80 Mio. €).

Das Finanzergebnis für den Zeitraum 1. April 17 bis 31. März 18 hat sich im Vergleich zur Vorjahresperiode verbessert und betrug -0,68 Mio. € (Vorjahr - 0,74 Mio. €). Die Verbesse-

rung des Finanzergebnisses resultiert im Wesentlichen aus der Verbesserung des Zinssatzes für die neue Anleihe „Am Deich“.

Im Ergebnis erwirtschaftete der PRIMAG Konzern damit ein Vorsteuerergebnis (EBT) in Höhe von -0,16 Mio. € (Vorjahr 0,06 Mio. €).

Nach Steuern erzielte der Konzern einen Jahresfehlbetrag in Höhe von -0,17 Mio. € (Vorjahr -0,004 Mio. €).

## 2.6. Finanz- und Vermögenslage

Das Anlagevermögen der PRIMAG Gruppe verringerte sich geringfügig von 5,21 Mio. € im Vorjahr auf nunmehr 5,13 Mio. € zum Stichtag 31. März 2018. Das Konzernanlagevermögen besteht im Wesentlichen aus den langfristigen Bestandsimmobilien der PRIMAG Immobilien GmbH (rd. 4,79 Mio. €) und der PRIMAG Grundbesitzgesellschaft mbH (0,20 Mio. €). Diese haben sich im abgelaufenen Geschäftsjahr lediglich durch die laufende Abschreibung verringert.

Das Konzernumlaufvermögen erhöhte sich von 16,50 Mio. € um 5,16 Mio. € auf nunmehr 21,66 Mio. € zum Stichtag 31. März 2018. Wesentlichen Anteil am Konzernumlaufvermögen haben die unfertigen Bauleistungen der PRIMAG Immobilien GmbH mit rd. 17,16 Mio. € (Vorjahr: 13,09 Mio. €). Dieser Anstieg ist den aktivierten Bauleistungen an den zwei neuen Bauprojekten der PRIMAG Immobiliengesellschaft mbH geschuldet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände nahmen im Berichtszeitraum von 1,21 Mio. € auf 0,48 Mio. € ab. Die Guthaben bei Kreditinstituten erhöhten sich im Berichtszeitraum von 2,20 Mio. € auf nunmehr 4,02 Mio. €.

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

Insgesamt erhöhten sich damit die Konzernaktiva um rd. 5,08 Mio. € von 22,78 Mio. € per 31. März 2017 auf nunmehr 27,86 Mio. € zum 31. März 2018.

Auf der Passivseite erhöhten sich die Konzernverbindlichkeiten um rd. 5,22 Mio. € von 16,42 Mio. € auf nunmehr 21,64 Mio. €, im Wesentlichen aufgrund höherer Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, welche im Berichtszeitraum um 3,94 Mio. € auf insgesamt 14,65 Mio. stiegen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen ausschließlich das Tochterunternehmen PRIMAG Immobilien GmbH (Projektentwicklung), (Vorjahr 10,71 Mio. €). In den Konzernverbindlichkeiten enthalten sind Anzahlungen auf Immobilienverkäufe der PRIMAG Immobilien GmbH in Höhe von rd. 3,19 Mio. € (Vorjahr: 1,33 Mio. €).

Der Bereich der sonstigen Rückstellungen stieg leicht an, in Summe stiegen die Rückstellungen von rd. 0,36 € auf nunmehr 0,39 Mio. €.

Das Konzerneigenkapital verringerte sich im Berichtszeitraum etwas und beträgt nunmehr 5,83 Mio. € (Vorjahr 6,00 Mio. €). Die Konzerneigenkapitalquote verringerte sich aufgrund

höherer Konzernverbindlichkeiten und einem etwas geringeren Eigenkapital von rund 26,3 % auf nunmehr 20,9 % zum 31. März 2018.

### **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 Neubautwicklungen von Luxuswohnungen und Stadthausvillen sowie Altbausanierungen in den Premiulagen Düsseldorf. 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**

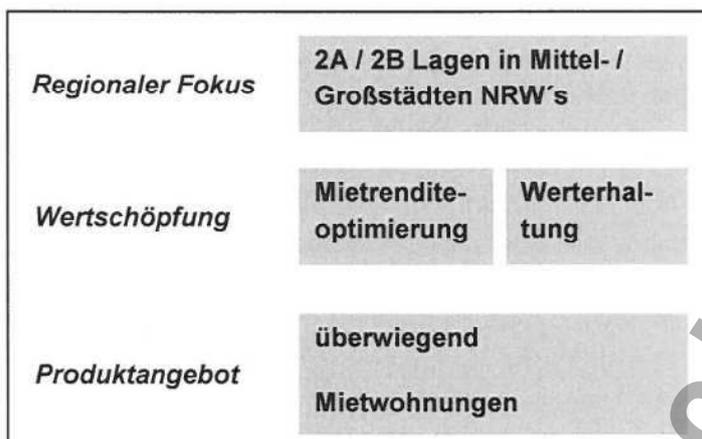
Die PRIMAG Gruppe hat sich im Ballungsraum Düsseldorf einen bekannten und geschätzten (Marken-) Namen geschaffen. Insbesondere ist die Gesellschaft auf den Ankauf von kompletten Mehrfamilienhäusern bzw. Grundstücken in Toplagen, die anschließende hochwertige Kernsanierung bzw. die exklusive Neubautwicklung 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 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 im Vorjahr, 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 Verkehrsverbindungen, 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 2018 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 der Gruppe auszugleichen.

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

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

Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft setzt sich fort. Der Sachverständigenrat erhöht seine Prognose für das Jahr 2018 geringfügig und erwartet für die Jahre 2018 und 2019 jahresdurchschnittliche Zuwachsraten des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 2,3 % beziehungsweise 1,8 %. Im Vergleich zur Prognose des Jahresgutachtens 2017/18 leisten die Ausfuhren einen etwas höheren Wachstumsbeitrag, während der Beitrag der inländischen Nachfragekomponenten geringer ausfällt. Die Zuwachsraten des BIP werden in den Jahren 2018 und 2019 somit voraussichtlich oberhalb des geschätzten Potenzialwachstums von 1,3 % liegen, sodass die Überauslastung der deutschen Wirtschaft weiter zunimmt. Auf dem Arbeitsmarkt hat die Anzahl der Erwerbstätigen einen neuen Höchststand erreicht, die Relation von Arbeitslosen zu offenen Stellen liegt auf dem niedrigsten Stand der vergangenen 25 Jahre. Die Knappheit an Arbeitskräften dürfte die Wachstumsdynamik zunehmend bremsen. Nach dem kräftigen Wachstum der vergangenen Jahre befindet sich die deutsche Wirtschaft somit in einer Hochkonjunkturphase. In dieser konjunkturellen Konstellation trägt die anhaltend expansive Geldpolitik der EZB dazu bei, dass die Überauslastung weiter zunimmt. Werden die geplanten fiskalischen Maßnahmen des Koalitionsvertrags von CDU, CSU und SPD umgesetzt, gehen hiervon zusätzliche expansive Impulse aus.

Zu der leichten Aufwärtsrevision der Prognose trägt vor allem das nochmals verbesserte außenwirtschaftliche Umfeld bei. Die Weltwirtschaft erlebt derzeit die erste synchrone Expansionsphase seit Ausbruch der Finanzkrise vor rund zehn Jahren. Der Sachverständigenrat hebt seine Prognose für das Wachstum der Weltwirtschaft im Jahr 2018 leicht auf 3,4 % an und erwartet für das Jahr 2019 einen Anstieg von 3,1 %. Für den Euro-Raum prognostiziert der Sachverständigenrat kräftige Zuwachsraten des BIP in Höhe von 2,3 % im Jahr 2018 und 1,9 % im Jahr 2019.

Die positiven Wachstumsaussichten dürfen nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Risiken für die wirtschaftliche Entwicklung zuletzt zugenommen haben. Neben dem Wahlergebnis in Italien und dem unsicheren Ausgang der Brexit-Verhandlungen trägt hierzu insbesondere die angekündigte Zollerhöhung auf Stahl und Aluminium durch die Vereinigten Staaten bei. Für die Fortsetzung des globalen Aufschwungs ist ein reibungslos funktionierender Welthandel von zentraler Bedeutung. Eine Spirale aus protektionistischen Maßnahmen hätte deutliche negative Auswirkungen auf die globale und die deutsche Wirtschaft.

(Quelle Sachverständigenrat - Konjunkturprognose 2018 und 2019 vom 21.3.2018).

#### **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 Bruttonetozialpro-

dukts zwischen ein und zwei Prozent wird von den meisten Wirtschaftsforschern für wahrscheinlich gehalten. Gleichzeitig besteht die Erwartung, dass die Zinsen in 2018 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 2018 in Deutschland**

Das Nachfragewachstum auf dem deutschen Wohnungsmarkt hat nach der jährlichen Erhebung der Landesbausparkassen (LBS) im Vergleich zum Vorjahr nichts an Dynamik eingebüßt. Gleichzeitig schrumpft das Angebot im Bestand - der Neubau kommt folglich nicht schnell genug hinterher. „Unsere Experten rechnen deshalb mit einem Preisanstieg von 4 bis 7% bis zum Jahresende“, so Verbandsdirektor Axel Guthmann heute bei der Vorstellung der LBS-Analyse „Markt für Wohnimmobilien 2018“ in Berlin.

Die unverändert hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien wird derzeit nicht nur von Selbstnutzern, sondern insbesondere auch von Kapitalanlegern gespeist. Das Angebot kann erkennbar nicht Schritt halten. Erst wenn die in den letzten Jahren bereits genehmigten Wohnungen auch tatsächlich gebaut seien, dürften sich die Preise beruhigen. Aktuell haben wir einen sogenannten „Genehmigungsüberhang“ von rund 653.300 Wohnungen. Voraussetzung für künftig wieder ausgeglichene Märkte ist allerdings auch, dass die Baugenehmigungszahlen nicht einbrechen und es gelingt, das Angebot an Bauland auszuweiten. „Nachverdichtung ist gut, aber ohne die Erschließung neuer Flächen wird es nicht gehen“, so Guthmann.

### 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 negativen Ergebnis des abgelaufenen Geschäftsjahres für das laufende Geschäftsjahr 2018/2019 eine deutliche Ergebnisverbesserung sowie für das nachfolgende Geschäftsjahr - abhängig von den Umsatzrealisationszeitpunkten der Projekte - weit positivere Jahresergebnisse.

Düsseldorf, den 06. Juli 2018

PRIMAG AG

Gerd Esser

- Vorstand -

elektronische Kopie

**Bestätigungsvermerk des Konzernabschlussprüfers**

An die PRIMAG AG Konzern:

Wir haben den von der PRIMAG AG Konzern aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzernanhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalpiegel – und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. April 2017 bis 31. März 2018 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.

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 6. Juli 2018

KBHT Steuer- und Wirtschaftsberatung GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



M. Dust  
Wirtschaftsprüfer



M. Thelen  
Wirtschaftsprüfer

**elektronische Kopie**