



Geschäftsbericht
2011 / 2012

| Inhalt | Seite |
|--|-------|
| Informationen über die PRIMAG AG, Aktionärsstruktur und Aktie | 3 |
| A. An die Aktionäre | |
| 1. Vorwort des Vorstandes | 7 |
| 2. Bericht des Aufsichtsrates | 10 |
| B. Konzernlagebericht | |
| 1. Geschäftsumfeld und Rahmenbedingungen | 15 |
| 2. Darstellung der Finanz-, Vermögens- und Ertragslage | 25 |
| 3. Chancen und Risiken | 28 |
| 4. Nachtragsbericht | 32 |
| 5. Prognosebericht | 33 |
| 6. Schlusserklärung | 37 |
| C. Konzernabschluss | |
| 1. Konzernbilanz | 39 |
| 2. Konzern-Gewinn und Verlustrechnung | 41 |
| 3. Konzern-Kapitalflussrechnung | 42 |
| 4. Entwicklung des Konzerneigenkapitals | 43 |
| 5. Entwicklung des Konzernanlagevermögens | 44 |
| D. Konzernanhang | |
| 1. Allgemeine Hinweise | 46 |
| 2. Angaben zu Konzernbilanz-, Gewinn- und Verlustrechnung | 49 |
| 3. Sonstige Angaben | 57 |
| Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers | 59 |
| Impressum | 60 |

Die PRIMAG AG auf einen Blick

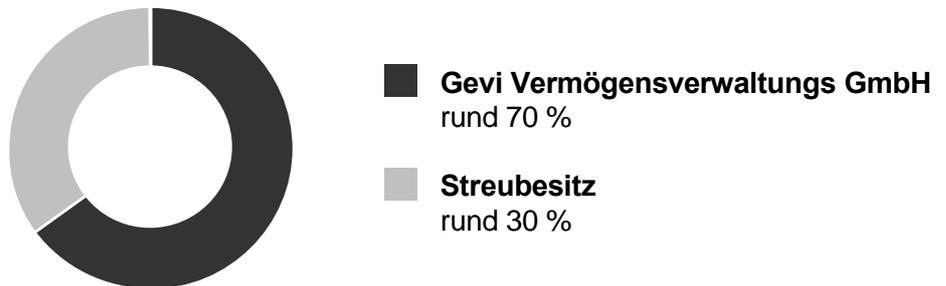
- Vorstand:** Herr Gerd Esser, Düsseldorf
- Aufsichtsrat:** Herr Friedemann Bruhn, Rechtsanwalt
(Vorsitzender),
Herr Christoph Freichel, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater
(stellvertretender Vorsitzender)
Herr Stefan Ulrich Fleissner, Diplom-Kaufmann
- Sitz der Gesellschaft:** Düsseldorf
HRB Düsseldorf 39513
- Website:** www.PRIMAG.de
- Gezeichnetes Kapital:** € 4.300.000,- (per 31.03.2012)
- Einteilung:** 4.300.000 auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne
Nennbetrag (per 31.03.2012)
- Stimmrecht:** 1 Stimme je Aktie

Angaben zur Aktie

- WKN:** 587032
- ISIN:** DE 000 587 032 3
- Börsenkürzel:** P9R
- Börsenplätze:** Open Market in Frankfurt (Entry Standard);
Freiverkehr in Berlin-Bremen, München, Stuttgart,
Düsseldorf, Hamburg
- Indizes:** Entry All Share Index, DIMAX
- Geschäftsjahr:** 1.4. bis 31.3. des folgenden Jahres

Aktionärstruktur

Aktionärsstruktur der PRIMAG AG zum 31. März 2012 hat sich im Vergleich zu den Vorjahren kaum verändert, nach wie vor ist die Gevi GmbH, eine Beteiligungsgesellschaft des Vorstandes der PRIMAG AG, mit rund 70 % Hauptaktionär.



Finanzkalender 2012 / 2013

| | | |
|-----------------------|------------------------------------|----------------|
| <i>Juli</i> 2012 | Veröffentlichung Geschäftsbericht | zum 31.03.2012 |
| <i>September</i> 2012 | Hauptversammlung in Düsseldorf | GJ 2011 / 2012 |
| <i>November</i> 2012 | Veröffentlichung Halbjahresbericht | zum 30.09.2012 |
| <hr/> | | |
| <i>Juli</i> 2013 | Veröffentlichung Geschäftsbericht | zum 31.03.2013 |
| <i>September</i> 2013 | Hauptversammlung in Düsseldorf | GJ 2012 / 2013 |
| <i>November</i> 2013 | Veröffentlichung Halbjahresbericht | zum 30.09.2013 |

Investor Relations

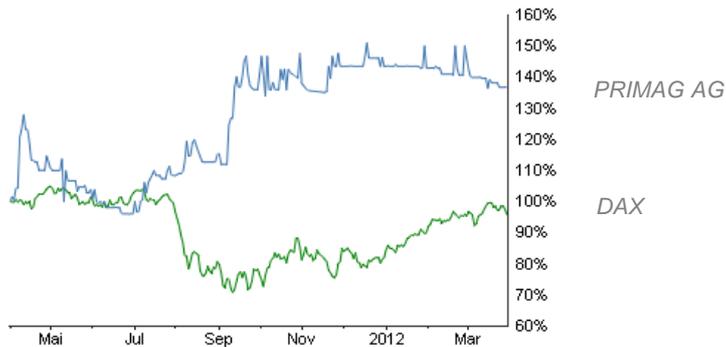
Wir werden das laufende und die folgenden Geschäftsjahre wieder nutzen den regelmäßigen Austausch mit Investoren, Analysten und der Fachpresse zu suchen. Zu den Maßnahmen werden die Teilnahme an Kapitalmarktkonferenzen, persönliche Kontakte zu institutionellen Investoren im In- und Ausland sowie die Ansprache der interessierten Öffentlichkeit durch einen offenen Dialog mit der Finanz- und Wirtschaftspresse zählen.

Aktienkurs

Börsenumfeld in 2011

Das Börsenjahr 2011 war trotz einer stabilen Deutschen Wirtschaft sehr stark von den bekannten Unsicherheiten am Kapitalmarkt gekennzeichnet. So startete der Deutsche Leitindex DAX in 2011 mit rd. 7.200 Punkten und schloss Ende 2011 bei rd. 7.000 Punkten, damit verlor er in 2011 rd. 3 % an Wert.

Dennoch konnte sich die PRIMAG Aktie im direkten Vergleich mit dem DAX sehr gut behaupten und konnte den deutschen Leitindex im Vergleichszeitraum um rd. 43 % übertreffen.



Positive Entwicklung der PRIMAG Aktie



Kursentwicklung im Berichtsjahr
01.04.2011 bis 31.03.2012

Die Aktie der PRIMAG AG hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr erneut positiv entwickelt und konnte in diesen 12 Monaten rd. 40% zulegen (Vorjahr + 36%). Zum 31.03.2012 notierte sie bei EUR 2,10. Die Marktkapitalisierung betrug damit Ende März 2012 rund EUR 9,0 Mio.

Im weiteren Verlauf des Jahres 2012 entwickelte sich die PRIMAG Aktie stabil. Zum 2.01.2012 startete die Primag Aktie bei rd. EUR 2,10 und entwickelte sich bis Mitte Juli auf Kurse um rd. EUR 2,17.



Kursentwicklung „year to date“
02.01.2012 bis Mitte Juli 2012



Düsseldorfer Strasse
Düsseldorf Oberkassel

Neubau von zwei Stadthausvillen
Baubeginn Q1 2011
Fertigstellung Q3 2012

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Wir sind mit dem Ergebnis für das abgelaufene Geschäftsjahr sehr zufrieden, zeigt es doch erneut, dass unsere Strategie der Fokussierung auf hochwertige Wohnimmobilien in den Toplagen Düsseldorfs die richtige ist und unsere Produkte am Markt sehr gut ankommen.

So konnten wir unseren Vorjahresgewinn um rd. 50 % verbessern und damit erneut ein positives Konzernergebnis für das abgelaufene Geschäftsjahr zum 31.3.2012 erzielen.

Dabei erzielten wir in der Summe aus Umsatzerlöse, Bestandsveränderungen und sonstigen betrieblichen Erträge eine Betriebsleistung in Höhe von insgesamt 13,7 Mio. EUR, eine Steigerung von rd. 54 % im Vergleich zum Vorjahr (8,9 Mio. EUR).

In der Summe erwirtschaftete wir ein um rd. 0,3 Mio. EUR gestiegenes Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in Höhe von 1,6 Mio. EUR (Vorjahr 1,3 Mio. EUR). Damit konnten wir erneut ein deutlich positives Geschäftsjahr abschließen.

Vor diesem Hintergrund verbesserte sich auch das Konzerneigenkapital trotz Dividendenausschüttung im abgelaufenen Geschäftsjahr um rd. 0,9 Mio. EUR auf nunmehr rd. 8,0 Mio. € (Vorjahr 7,1 Mio. EUR). Die Konzerneigenkapitalquote zum 31.3.2012 beträgt nahezu unverändert 35 % (Vorjahr 33 %).

Ausblick auf das laufende Geschäftsjahr:

Wir erkennen nach wie vor ein hohes Interesse an erstklassigen Wohnungen in ausgesuchten Lagen in Düsseldorf und planen Umsatz und Ertrag weiter zu steigern.

Aktuell verfügen wir im Bereich High-End-Wohnimmobilien über hochwertige Projektentwicklungen, weitere Neubauprojekte sind in fortgeschrittenen Verhandlungen, die sich dann im laufenden bzw. im darauffolgenden Geschäftsjahr umsatz- und ertragswirksam auswirken werden.

Die meisten Experten erwarten für das laufende Jahr trotz der Finanzkrise ein Wachstum in Deutschland in Höhe von rd. 1,1 Prozent. Für 2013 erwarten die Konjunkturoperen eine Zunahme des Bruttoinlandsprodukts auf 2,0 Prozent. Dennoch sind viele Anleger, Marktteilnehmer und Investoren aufgrund der jüngsten Entwicklungen um die Staatsverschuldungen einiger Länder und der weiteren Entwicklung des EURO verunsichert. Verstärkt erkennen wir den Wunsch vieler Anleger nach Substanz, Inflationsschutz und Sachwert. Wohnimmobilien insbesondere in den Toplagen stehen hierbei im Mittelpunkt des Anlegerinteresses.

Mit unseren Wohnimmobilien in bester Qualität und Lage sind wir daher sehr zuversichtlich die Verkaufszahlen des vergangenen Jahres zu steigern. Aufgrund der erfolgreichen Weiterentwicklung unseres Bestandes, sehen wir uns gut aufgestellt, das zunehmende Interesse von Investoren und Eigennutzern an Top-Wohnimmobilien bedienen zu können.

Abschließend dürfen wir uns bei unseren Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen für die geleistete Arbeit bedanken. Ebenso bedanken wir uns bei unseren Aktionären für das entgegengebrachte Vertrauen.

Herzlichst, Ihr
Gerd Esser

Vorstand





Kaiser Friedrich Ring
Düsseldorf Oberkassel

Neubau einer Stadtvilla mit 4 Luxusresidenzen
Gesamtwohnfläche ca. 1.180 qm
Baubeginn Q1 2011
Fertigstellung Q3 2012



- Zusammensetzung** Der Aufsichtsrat der PRIMAG AG setzte sich im Geschäftsjahr 2011-2012 wie folgt zusammen:
- Rechtsanwalt Friedemann Bruhn (Vorsitzender)
 - Wirtschaftsprüfer / Steuerber. Christoph Freichel (stellv. Vorsitzender)
 - Diplom-Kaufmann Stefan Fleissner

Es gab damit im Geschäftsjahr 2011/2012 keine Veränderungen.

Rechenschaftsbericht Im Geschäftsjahr 2011/2012 hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben durchgeführt. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und seine Geschäftsführung kontinuierlich überwacht und sich dabei von deren Recht-, Zweck- und Ordnungsmäßigkeit überzeugt. Der Vorstand ist seinen Informationspflichten nachgekommen und hat den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend in schriftlicher und mündlicher Form über die für das Unternehmen relevanten Vorkommnisse und Maßnahmen unterrichtet.

Der Aufsichtsrat befasste sich in insgesamt 9 Sitzungen umfassend mit der operativen sowie strategischen Entwicklung der PRIMAG AG und der PRIMAG-Gruppe. Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben im Berichtsjahr an allen Aufsichtsratssitzungen teilgenommen. Ausschüsse hat der Aufsichtsrat auf Grund seiner Größe von 3 Mitgliedern nicht gebildet.

Anhaltspunkte für Interessenkonflikte von Aufsichtsratsmitgliedern, die dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offenzulegen sind und über die die Hauptversammlung informiert werden soll, sind nicht aufgetreten.

Gegenstand von Diskussionen und Entscheidungen in Aufsichtsratssitzungen waren Projekte und Entwicklungen von besonderer Bedeutung sowie zustimmungspflichtige Maßnahmen.

In diesem Zusammenhang haben wir uns mit den Beschlussvorschlägen des Vorstands kritisch auseinandergesetzt und Anregungen eingebracht. Insbesondere sind alle für das Unternehmen bedeutsamen Geschäftsvorgänge auf Basis schriftlicher und mündlicher Erläuterungen im Aufsichtsrat intensiv erörtert worden. In begründeten Fällen wurden auch außerhalb der Sitzungen Beschlüsse im schriftlichen Verfahren gefasst. Der Aufsichtsratsvorsitzende stand auch zwischen Sitzungen in regelmäßigem Kontakt mit dem Vorstand und informierte sich über wesentliche Entwicklungen.

Schwerpunkte unserer Beratungen waren die Ergebnisentwicklung, Finanzlage und Unternehmensplanung der PRIMAG-Gruppe. Des Weiteren wurde das Konzept des Vorstands zur strategischen Weiterentwicklung der PRIMAG-Gruppe sowie die Lage und der Geschäftsverlauf der PRIMAG-Gruppe umfassend beraten.

Konkret wurde in allen Aufsichtsratssitzungen intensiv und offen mit dem Vorstand über die Lage des Unternehmens und der PRIMAG-Gruppe diskutiert. In den Sitzungen des Aufsichtsrates im Geschäftsjahr 2011/2012 wurden Geschäftsvorgänge, die der Zustimmung des Aufsichtsrats bedürfen, das sind umfangreichere Kreditgeschäfte, An- und Verkauf von Immobilienobjekten sowie Geschäfte mit verbundenen Unternehmen, umfassend erörtert.

Schwerpunkte der Aufsichtsratsstätigkeit im Berichtsjahr waren ferner die Prüfung der Projektkalkulationen zur Entwicklung und Veräußerung der in der Entwicklung befindlichen Immobilien sowie Überlegungen zur Verbesserung der Verkaufsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Lage des Immobilienmarktes in Düsseldorf. Hier war besonders zu berücksichtigen, dass die PRIMAG-Gruppe seit Jahren als Bauträger von luxuriösen Neubauten am Markt etabliert ist.

Auf Basis eines detaillierten Berichts des Vorstands haben wir ferner die Unternehmensplanung für das Geschäftsjahr 2012/2013 mit dem Vorstand erörtert. Hierzu gehörten auch die Plausibilität der vorgetragenen Erwartungen sowie die Beurteilung der Ergebnischancen, -risiken sowie die Liquiditätserwartungen. Wichtige Themen waren auch die Entwicklung der Immobilienpreise in Düsseldorf für Luxuswohnungen, die Erwartung über Zinsverläufe sowie Diskussionen über die Entwicklung neuer Projekte.

Der Aufsichtsrat hat sich davon überzeugt, dass der Vorstand die Geschäfte ordnungsgemäß führt und alle notwendigen Maßnahmen rechtzeitig und ordnungsgemäß vorgenommen hat. Der Aufsichtsrat ist von der Rechtmäßigkeit der Unternehmensführung durch den Vorstand überzeugt. Weiter hat der Aufsichtsrat mit dem Vorstand die Organisation der Gesellschaft erörtert und ist von ihrer Leistungsfähigkeit und von der Wirtschaftlichkeit der Unternehmensführung durch den Vorstand überzeugt. Auf Grund der Größe der Gesellschaft sind sämtliche Prozesse angemessen schlank gestaltet. Das gilt auch für das vom Vorstand eingerichtete Risikoüberwachungssystem für die Gesellschaft und die PRIMAG-Gruppe, über das der Aufsichtsrat regelmäßig vom Vorstand informiert wurde. Durch das Risikoüberwachungssystem werden neben dem Finanzbereich der PRIMAG AG auch die operativen Tätigkeiten der Konzerntöchter erfasst.

Prüfung von Jahres- und Konzernabschluss

Die KBHT Steuer- und Wirtschaftsberatung GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Neuss, hat den vom Vorstand nach den Regeln des HGB aufgestellten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. April 2011 bis 31. März 2012 und den Lagebericht der PRIMAG AG geprüft. Der Abschlussprüfer erteilte einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk. Der Konzernabschluss der PRIMAG AG für das Geschäftsjahr vom 1. April 2011 bis 31. März 2012 und der Konzernlagebericht wurden ebenfalls auf der Grundlage des HGB aufgestellt. Auch der Konzernabschluss sowie der Konzernlagebericht erhielten einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Der Jahresabschluss der PRIMAG AG und der Konzernabschluss zum 31. März 2012 sowie der Lagebericht der PRIMAG AG und der Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2011/2012 sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers haben dem Aufsichtsrat zur Prüfung vorgelegen. Der Aufsichtsrat hat die ihm nach § 170 Abs. 1 und 2 AktG vorgelegten Unterlagen sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers eigenständig geprüft und sich dem Ergebnis des Abschlussprüfers angeschlossen. Einwendungen waren nicht zu erheben.

Die Wirtschaftsprüfer Bohnen und Kleine haben an der Sitzung des Aufsichtsrats vom 10. Juli 2012 teilgenommen und über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes sowie des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichtes berichtet sowie alle Fragen beantwortet. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss zum 31. März 2012 sowie den Konzernabschluss zum 31. März 2012 gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt. Mit dem Lagebericht und dem Konzernlagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2011/2012 erklärt sich der Aufsichtsrat einverstanden.

Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 0,20 EUR pro dividendenberechtigter Aktie und des Vortrags des verbleibenden Bilanzgewinns auf neue Rechnung hat sich der Aufsichtsrat nach eigener Prüfung und Abwägung aller Argumente angeschlossen.

Abhängigkeitsbericht

Der vom Vorstand aufgestellte Bericht des Vorstandes über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2011/2012 (Abhängigkeitsbericht nach § 312 AktG) wurde von der KBHT Steuer- und Wirtschaftsberatung GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Neuss, geprüft. Der Prüfer hat hierzu festgestellt:

„Nach unserer Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind, und bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war.“

Nach eigener Prüfung stimmte der Aufsichtsrat in seiner Sitzung vom 10. Juli 2012 auch dem Ergebnis der Prüfung der KBHT Steuer- und Wirtschaftsberatung GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft betreffend den Abhängigkeitsbericht des Vorstands gem. § 313 AktG zu. Nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung durch den Aufsichtsrat sind gegen die im vom Vorstand gem. § 312 AktG aufgestellten Abhängigkeitsbericht enthaltene Schlussklärung des Vorstandes keine Einwendungen zu erheben.

Wir danken dem Vorstand der Gesellschaft, Herrn Gerd Esser, sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der PRIMAG-Gruppe für die im vergangenen Geschäftsjahr geleistete Arbeit.

Düsseldorf, 10. Juli 2012

Der Aufsichtsrat

Friedemann Bruhn
Vorsitzender



===== **Steffenstraße**
===== Düsseldorf Oberkassel
=====

===== Altbau im klassischen Villenstil / Kernsanierung
===== Luxuriöse Stadthausvilla mit ca. 350 qm Wohnfläche
===== Fertigstellung Q4 2009
=====

1. Geschäftsumfeld und Rahmenbedingungen

1.1. Gesamtwirtschaftliche Situation

Entwicklung des gesamtwirtschaftlichen Umfelds

Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft setzte sich auch im Jahr 2011 weiter fort, wobei einem sehr dynamischen Wachstum in der ersten Jahreshälfte eine deutlich weniger dynamische Entwicklung im zweiten Halbjahr gegenüber stand. Im vierten Quartal 2011 ging das Bruttoinlandsprodukt (BIP) gegenüber dem Vorquartal leicht um 0,2% zurück; verglichen mit den entsprechenden Vorjahresquartalen fiel das BIP-Wachstum 2011 jedoch in allen vier Quartalen höher aus. Für das Gesamtjahr 2011 ergab sich saison- und kalenderbereinigt ein Anstieg des BIP um 3,0% (Vorjahr: + 3,7%). Damit hat das preisbereinigte BIP inzwischen auch das vor der Finanzkrise erreichte Niveau überschritten.

Für 2012 erwarten führende deutsche Wirtschaftsforschungsinstitute ebenso wie die Bundesregierung eine weltweite Abschwächung der Konjunktur, die sich auch auf die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland auswirken wird. Insbesondere die anhaltende Staatsschuldenkrise belastet die Konjunkturperspektiven in Europa. Vor diesem Hintergrund bewegen sich die Prognosen für das BIP-Wachstum in Deutschland 2012 zwischen 0,4% und 0,7%. (Quelle: Statistisches Bundesamt, Bruttoinlandsprodukt 2011 für Deutschland, Januar 2012)

Makroökonomisches Umfeld in Deutschland

Die deutsche Wirtschaft zeigte sich im Jahr 2011 insgesamt in einer sehr robusten Verfassung. Das **Bruttoinlandsprodukt** als umfassender Indikator für die gesamtwirtschaftliche Leistung ist gegenüber dem Vorjahr preisbereinigt um 3,0 % gestiegen. Damit hat sich der konjunkturelle Aufholprozess im zweiten Jahr nach der großen Finanz- und Wirtschaftskrise weiter fortgesetzt. Nachdem im Jahr 2010 bereits ein Wirtschaftswachstum von 3,7 % erzielt worden war, wurde im Jahresverlauf 2011 auch das Vorkrisenniveau wieder überschritten. (Quelle: Statistisches Bundesamt, Bruttoinlandsprodukt 2011 für Deutschland, Januar 2012)

Die **Verbraucherpreise** zogen im Jahresdurchschnitt 2011 um 2,3% gegenüber dem Vorjahr an. Der Preisanstieg fiel damit wesentlich deutlicher aus als in den Jahren 2009 und 2010 (+ 0,4% bzw. + 1,1%). Ausschlag gebend für diese Entwicklung war vor allem die deutliche Verteuerung von Energie (+ 10%). Ohne Berücksichtigung der Energiepreissteigerungen hätte die Jahresteuerrate 1,3% betragen.

Der **Leitzins** der Europäischen Zentralbank (EZB) änderte sich im Jahr 2011 insgesamt viermal. Nachdem er bereits seit Mai 2009 unverändert bei 1,0% gelegen hatte, erhöhte ihn die EZB im April und im Juli 2011 jeweils um 25 Basispunkte bis auf 1,5%. Im November und im Dezember 2011 wurde der Leitzins jedoch wieder um jeweils 25 Basispunkte reduziert, so dass er Ende 2011 erneut auf dem historischen Tiefstand von 1,0% lag.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahresdurchschnitt 2011 von 41,09 Millionen **Erwerbstätigen** mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 541 000 Personen oder 1,3% mehr als ein Jahr zuvor. Mit dem erstmaligen Überschreiten der 41-Millionen-Marke im Jahr 2011 wurde der bisherige Höchststand der Erwerbstätigkeit aus dem Vorjahr nochmals deutlich übertroffen. Diese positive Entwicklung ist vor dem Hintergrund des seit zwei Jahren anhaltenden konjunkturellen Aufschwungs zu sehen.

Im Jahresdurchschnitt 2011 betrug die Zahl der bei der Bundesagentur für Arbeit registrierten **Arbeitslosen** nach Definition des Sozialgesetzbuches (SGB) rund 2,98 Millionen. Das waren 263 000 registrierte Arbeitslose weniger als im Jahr 2010 (-8,1 %). Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen sank von 7,7% im Jahr 2010 auf 7,1 % im Jahr 2011. (Quellen: Statistisches Bundesamt, Bruttoinlandsprodukt 2011 für Deutschland, Januar 2012)

1.2. Branchensituation

1.2.1. Immobilienmarkt in Deutschland

Positive Entwicklung der Immobilienbranche

Das Jahr 2011 verlief auch für die Immobilienwirtschaft durchweg positiv. Alle wesentlichen Indikatoren im deutschen Immobilienmarkt haben sich positiv entwickelt: die Investmentumsätze mit Gewerbeimmobilien haben zugelegt, die Vermietungsumsätze sind gestiegen und auch die Mieten befinden sich in den unterschiedlichen Marktsegmenten wieder im Aufwärtstrend.

Experten gehen für das laufende Jahr ähnlich wie für die Gesamtwirtschaft von einem Anhalten des leichten Aufschwungs aus. Auch die zunehmende Wahrnehmung des Risikofaktors Inflation dürfte zu der erhöhten Attraktivität von Immobilien beigetragen haben. Sachwert und stabile Cash Flows in Form von Mieteinnahmen sprechen dabei im Besonderen für die Wohnimmobilie, die man vor diesem Hintergrund durchaus als Krisengewinner bezeichnen könnte.

Wohnungsmarkt / Wohnimmobilienmarkt NRW

Der von Mitte der 1990er Jahre rund eine Dekade anhaltende Trend stagnierender Mieten für Neubauwohnungen hat sich nachhaltig gewandelt. Seit gut fünf Jahren steigen die Mieten für Wohnraum mit etwa zwei Prozent jährlich an. In den Metropolen ist die Entwicklung noch ausgeprägter. Insbesondere seit 2008 ist hier ein beschleunigter Mietanstieg für Neubauwohnungen zu verzeichnen. Kumuliert bis 2011 haben hier die Mieten für Neubauwohnungen um durchschnittlich elf Prozent zugelegt, wobei die Unterschiede zwischen den Städten groß sind.

Die Mietsteigerungen dürften insbesondere den steigenden Einwohnerzahlen geschuldet sein, die sich durch die Abwanderung der Bevölkerung aus strukturschwachen Gebieten und den Wohntrend „zurück in die Stadt“ ergeben. Während die Bevölkerung deutschlandweit bereits zurückgeht, ist sie in den betrachteten Metropolen in den letzten Jahren um durchschnittlich etwa ein halbes Prozent jährlich gestiegen.

Verschärft wird die Wohnungsmarktlage noch durch zwei weitere Entwicklungen. Erstens fällt das ohnehin niedrige Fertigstellungsniveau von Wohnraum in Deutschland bei den analysierten Standorten noch geringer aus. Insofern führt das schon für stagnierende Einwohnerzahlen zu niedrige Neubauvolumen in wachsenden Städten über die Zeit zwangsläufig zu einer Wohnraumverknappung. Zweitens sorgt die Entwicklung zu kleineren Haushaltsgrößen dafür, dass die Anzahl der Haushalte als typische Nachfragereinheit nach Wohnungen noch stärker als die der Einwohner steigt, was auch zu einem steigenden Wohnflächenverbrauch führt. Angesichts der Mietsteigerungen der letzten Jahre hat insbesondere die Miete für den Erstbezug in den Top-Lagen der Großstädte ein beachtliches Niveau erreicht. Aktuell müssen für Neubauwohnungen in den Top-Lagen 13 Euro bis über 17 Euro je Quadratmeter gezahlt werden. Die Spanne für Neubauwohnungen in durchschnittlicher Lage reicht von knapp über acht Euro bis zu etwa 13 Euro.

Der nordrhein-westfälische Wohnimmobilienmarkt zeigte sich im vergangenen Jahr im Zeichen des Aufschwungs. Die Preise für Wohnungen und Häuser bei Verkauf und Vermietung sind vielerorts gestiegen. Die Preise für Eigentumswohnungen sanken lediglich in einigen kleineren Gemeinden, in den Großstädten stiegen hingegen vor allem die Wohnungsmieten an. (Quelle: Preisspiegel NRW-Wohnimmobilienmarkt 2011 des Immobilienverbands IVD-West)

Die Immobiliennachfrage der privaten Käufer ist zum Vorjahr merklich gestiegen. Dabei ist die Nachfrage besonders in den Städten mit über 300.000 Einwohnern stärker geworden. Ursachen liegen in der Attraktivität und Wertbeständigkeit des "Betongoldes", die gerade in einer wirtschaftlich angespannten Zeit Anleger anzieht. Der Trend steigender Wohnungsmietpreise in den größeren Zentren des Landes lässt sich bereits über mehrere Jahre feststellen und bildet einen wichtigen Faktor, der den Immobilienerwerb beziehungsweise den Umzug in die "eigenen vier Wände" fördert. Die monatlichen Kosten bei einer gekauften Immobilie sind in vielen Lebenssituationen attraktiver als die Option zu mieten.

Die Preise für Eigentumswohnungen aus dem Bestand verhielten sich recht unterschiedlich. Während die Preise in den Großstädten und Städten mit über 50.000 Einwohnern mehrheitlich stiegen, gingen sie in den kleineren Gemeinden zurück. Um bis zu 8 Prozent stiegen die Verkaufspreise in den mittelguten Lagen in Städten von 100.000 bis 300.000 Einwohnern. In Bonn, Bielefeld und Essen waren die größten Preisanstiege zu verzeichnen.

Die Preise für Wohnungen im Neubau-Erstbezug stiegen mehrheitlich in größeren Städten und sind weiterhin am höchsten in der Landeshauptstadt Düsseldorf. Hier muss man in sehr guten Lagen ab 4.000 Euro pro Quadratmeter einrechnen. In Münster liegen die Preise an vergleichbaren Standorten bei 3.800 Euro, in Köln, Essen und Bonn bei 3.500 Euro, in Bielefeld bei 2.750 Euro und in Dortmund bei 2.500 Euro.

Die Wohnungskaltmieten verteuerten sich in den Großstädten NRWs, die mehr als 300.000 Einwohner zählen. In guten Lagen stiegen die Mieten bei Altbauten im Schnitt um drei Prozent, bei Bestandswohnungen nach 1948 um vier Prozent. Die höchsten Mietpreise zahlt man weiterhin mit 13,00 Euro in Neubau-Wohnungen (Erstbezug) in Düsseldorf, vergleichbare Lagen liegen in Köln und Bonn bei 11,00 Euro, in Ratingen und Sankt Augustin bei 10,00 Euro.

Freistehende Eigenheime sind in NRW wertbeständig und eine sichere Vermögensanlage geblieben. Im Durchschnitt kam es lediglich zu geringen Preisveränderungen. Vereinzelt waren Anstiege und Rückgänge im zweistelligen Prozentbereich erkennbar. In ländlichen Regionen, besonders in Orten mit weniger vorteilhafter Anbindung an größere Zentren, gaben Immobilien mit einfacher Ausstattung preislich nach.

In den 9 größten Städten NRWs muss man im Schnitt für ein freistehendes Eigenheim in guter Lage in diesem Jahr mehr Geld einrechnen. Die Spanne reicht hierbei von 295.000 Euro in Bielefeld (Anstieg von 4 Prozent) bis 580.000 Euro in Düsseldorf (unverändert zum Vorjahr). In Dortmund muss man mit etwa 410.000 Euro kalkulieren (2 Prozent mehr als im Vorjahr). In Lübbecke (unverändert zum Vorjahr) und Brilon (minus 7 Prozent) findet man mit 140.000 Euro die günstigsten Eigenheime in vergleichbarem Segment. (Quelle: Preispiegel NRW-Wohnimmobilienmarkt 2011 des Immobilienverbands IVD-West)

1.2.2. Immobilienmarkt in Düsseldorf

Düsseldorf als die Hauptstadt Nordrhein-Westfalens ist die wachstumsstärkste Region West-deutschlands und einer der interessantesten Immobilienstandorte Deutschlands. Die Wohnimmobilienpreise zählen - auch auf Grund eines knappen Angebotes in ausgesuchten Lagen - zu den höchsten in Deutschland.

Die Stimmung auf dem Düsseldorfer Immobilienmarkt in 2011 und 2012 ist nur zwei Jahre nach der dramatischen, weltweiten Wirtschaftskrise überraschend positiv.

Vor allem Gutverdienende und Junge zieht es in die Stadt. Aktuell leben in Düsseldorf rund 587.000 Menschen. Mehrere Studien kommen zu dem Ergebnis, dass die Einwohnerzahl in der Landeshauptstadt in den kommenden Jahren auf bis zu 600.000 steigen wird - damit ist Düsseldorf eine der wenigen NRW-Städte, die sich über einen stabilen Zuzug freuen können. Beim Blick darauf, welche Menschen in die Stadt ziehen, wird schnell klar, dass es vor allem Besserverdienende sind, die in Düsseldorf ihren Arbeitsplatz haben und nun nach Wohnraum suchen. So nimmt seit Jahren auch die Zahl der Haushalte zu, zudem wächst die Anzahl der Einpersonenhaushalte deutlich.

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. Diese Werte liegen damit noch oberhalb der Mieten für Büroflächen in Teilen des Ruhrgebiets. Mittel- bis langfristig dürften die Wohnungsmieten weiter steigen.

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 Jugendstilhäuser stehen unter Denkmalschutz.

Immobilienpreise in Oberkassel

(alle Angaben in EUR; Quelle: capital.de)

| | |
|--|-----------------------|
| <i>Einfamilienhaus Kaufpreis Altbau:</i> | € 480.000 - 3.000.000 |
| <i>Einfamilienhaus Kaufpreis Neubau:</i> | € 600.000 - 3.500.000 |
| <i>Eigentumswohnung Kaufpreis pro qm Altbau:</i> | € 2.500 – 7.500 |
| <i>Eigentumswohnung Kaufpreis pro qm Neubau:</i> | € 4.800 - 10.000 |
| <i>Haus oder Wohnung Miete pro qm Altbau:</i> | € 9,00 - 20,00 |
| <i>Haus oder Wohnung Miete pro qm Neubau:</i> | € 13,00 - 25,00 |

Düsseldorf steht wirtschaftlich ausgezeichnet da, die Bevölkerung wächst stetig, das Angebot an Wohnungen ist geringer als die Nachfrage – das alles spricht dafür, dass Preise und Mieten für Wohnungen und Häuser mittelfristig weiter steigen werden. Weil Bauträger wieder gutes Geld mit Neubaugewohnungen in städtischen Lagen verdienen können, wird in Düsseldorf zurzeit viel gebaut.

Auf Grund des knappen Angebots sind hier weiterhin hohe Preisforderungen am Markt gerechtfertigt und realisierbar, während sich in den durchschnittlichen Wohnlagen die Vermarktungszeiträume verlängern und die Kalkulationsspielräume verengen dürften.

1.3 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.

1.4. Unternehmensstrategie

Die PRIMAG Gruppe konzentriert sich auf die Entwicklung von Wohnimmobilien in den Top-Lagen 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 gibt. 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 Mehr-familienhäuser, unter anderem auch denkmalgeschützter Altbauten, deren anschließender hochwertiger Kernsanierung oder dem Rückbau der bestehenden Bausubstanz verbunden mit einer Neubauentwicklung sowie schließlich dem sukzessiven Verkauf der Wohnungen an Selbstnutzer und Kapitalanleger. Ebenso werden Grundstücke in Bestlagen erworben.

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

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

Ihre Erträge erwirtschaftet die PRIMAG Gruppe im Wesentlichen durch die Entwicklung und Aufbereitung historischer Altbauten sowie die Entwicklung, Realisierung und den Vertrieb von Neubauprojekten, welche operativ in der PRIMAG Immobiliengesellschaft mbH durchgeführt werden. Daneben erzielt der Konzern über die Liegenschaften verwaltenden PRIMAG Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG und die PRIMAG 2. Grundbesitzgesellschaft mbH & Co KG laufende 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.

1.5. Geschäftsverlauf und Konzernentwicklung der PRIMAG Gruppe

1.5.1. Altbaugeschäft

Im Altbaubereich hat die PRIMAG Gruppe ein, mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück erworben, welches im Berichtszeitraum umfangreich saniert wurde. Das Objekt wurde vorübergehend befristet einer Vermietung zugeführt. Das gesamte Grundstück soll nach einer etwaigen Teilung als Projekt weiterentwickelt werden.

Mittelfristig plant die PRIMAG Gruppe weitere Altbauobjekte zu erwerben und zu entwickeln.

1.5.2. Neubau

Im Neubaubereich wurden zwei Stadthausvillen notariell veräußert. Die beiden Stadthausvillen befinden sich bereits in einem fortgeschrittenen Fertigstellungsgrad und werden im Sommer 2012 umsatzwirksam für das laufende Geschäftsjahr übergeben.

Des Weiteren konnte eine Penthousewohnung gegen Ende des abgelaufenen Berichtszeitraumes notariell verkauft werden. Auch hier erfolgt Übergabe und damit Umsatzwirksamkeit im laufenden Geschäftsjahr.

1.5.3. Liegenschaften

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte die PRIMAG Gruppe drei Wohn- und Geschäftshäuser notariell veräußern. Die Immobilien verfügen insgesamt über 32 Wohneinheiten sowie drei Gewerbeeinheiten und wurden im Berichtsjahr umsatz-wirksam übergeben.

1.6. Forschung und Entwicklung

Die PRIMAG Gruppe betreibt aufgrund der Art ihrer Geschäftstätigkeit keine Forschung und Entwicklung. Von Patenten, Lizenzen oder Marken ist die Geschäftstätigkeit der Gruppe daher nicht abhängig. Die Gruppe betreibt aber intensive Marktbeobachtung hinsichtlich des nationalen und lokalen Immobilienmarktes.

1.7. Auslandsgeschäft

Die Gesellschaft ist ausschließlich in Deutschland tätig. Es gibt weder Standorte im Ausland noch sind solche in Planung.

1.8. Organe, Mitarbeiter, Personalentwicklung

Im Jahresdurchschnitt waren sechs Mitarbeiter (ohne Vorstand) beschäftigt. Diese setzten sich aus fünf Angestellten und einem gewerblichen Mitarbeitern zusammen.

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. Darstellung der Finanz-, Vermögens- und Ertragslage

2.1. Ertragslage der PRIMAG Gruppe

Im abgelaufenen Geschäftsjahr erzielte die PRIMAG Gruppe Umsatzerlöse in Höhe von 5,30 Mio. € (Vorjahr 8,79 Mio. €) im Wesentlichen aus dem Verkauf von Immobilien der PRIMAG 2. Grundbesitzgesellschaft mbH & Co KG welche mit 4,85 Mio. € (Vorjahr aus Immobilienverkäufen der PRIMAG Immobilien GmbH 8,09 Mio. €) zum Konzernumsatz beitrug. Die restlichen Umsätze in Höhe von insgesamt 0,45 Mio. € (Vorjahr 0,70 Mio. €) resultierten im Wesentlichen aus Mietumsätzen.

Aufgrund des Saldos aus erhöhten Bauleistungen sowie weiterer Zugänge von zum Verkauf bestimmter Immobilien und geringeren Abverkäufen im Vergleich zur Vorjahrsberichtsperiode stiegen die Bestände an fertigen und unfertigen Bauten im Berichtsjahr um 8,29 Mio. € (Vorjahr: Bestandsminderung 1,60 Mio. €) an.

Darüber hinaus erzielte die PRIMAG Gruppe sonstige betriebliche Erträge in Höhe von rd. 0,15 Mio. € (Vorjahr 1,73 Mio. €). Der höhere Vorjahreswert resultierte aus einmaligen Erträgen in Höhe von rd. 1,67 Mio. €, die sich aus der Auflösung von Rückstellungen der PRIMAG 2. Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG ergaben.

Damit konnte die PRIMAG Gruppe im abgelaufenen Geschäftsjahr in der Summe der Umsatzerlöse, der Bestandsveränderungen und der sonstigen betrieblichen Erträge eine Betriebsleistung in Höhe von insgesamt 13,74 Mio. € erzielen, eine Steigerung von rd. 54 % im Vergleich zum Vorjahr (8,91 Mio. €).

Aufgrund deutlich gestiegener Investitionsaktivitäten erhöhte sich der Materialaufwand von 5,78 Mio. € im Vorjahr auf nunmehr 10,14 Mio. €, im Wesentlichen bei der PRIMAG Immobilien GmbH für Baumaßnahmen und Investitionsprojekte der Wohnimmobilienprojekte „Düsseldorferstrasse“, „Kaiser Friedrich Ring“ und „Am Willer“ sowie dem Verkauf von Immobilien der PRIMAG 2. Grundbesitzgesellschaft mbH & Co KG in Höhe des Restbuchwertes.

Nach Abzug von Personalaufwendungen in Höhe von rd. 0,47 Mio. € (Vorjahr 0,36 Mio. €) und Abschreibungen in Höhe von 0,33 Mio. € (Vorjahr 0,21 Mio. €) sowie sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 0,85 Mio. € (Vorjahr 0,60 Mio. €) ergibt sich ein wieder deutlich positives und nahezu unverändertes Konzern-Betriebsergebnis in Höhe von 1,96 Mio. € (Vorjahr 1,96 Mio. €).

Das Finanzergebnis für den Zeitraum 1. April 11 bis 31. März 12 hat sich im Vergleich zur Vorjahresperiode verbessert und betrug -0,36 Mio. € (Vorjahr - 0,61 Mio. €). Das Finanzergebnis resultiert im Wesentlichen aus geringeren Zinszahlungen der Tochterunternehmen.

Im Ergebnis erwirtschaftete die PRIMAG Gruppe damit einen um rd. 0,38 Mio. € bzw. 31 % gestiegenen Vorsteuergewinn (EBT) in Höhe von 1,59 Mio. € nach einem Vorjahresgewinn in Höhe von 1,21 Mio. € und konnte damit erneut ein deutlich positives Geschäftsjahr abschließen.

Nach Berücksichtigung von Steuern über insgesamt 0,13 Mio. € (Vorjahr 0,18 €) erzielte der Konzern einen um rd. 0,44 Mio. € verbesserten Jahresüberschuss in Höhe von 1,47 Mio. € (Vorjahresgewinn 1,03 Mio. €). Damit verbesserte die PRIMAG Gruppe ihr Konzernergebnis um rd. 43 %.

2.2 Finanz- und Vermögenslage der PRIMAG Gruppe

Das Anlagevermögen der PRIMAG Gruppe verringerte sich von 8,36 Mio. € im Vorjahr auf nunmehr 5,94 Mio. € zum Stichtag 31. März 2012. Das Konzernanlagevermögen besteht im Wesentlichen aus den langfristigen Bestandsimmobilien der PRIMAG Immobilien GmbH (rd. 1,39 Mio. €), der PRIMAG Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG (4,22 Mio. €) sowie der PRIMAG 2. Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG (0,22 Mio. €). Diese haben sich im abgelaufenen Geschäftsjahr um die planmäßigen Abschreibungen sowie den Abgang der Bestandsimmobilien Düsselthalerstrasse Düsseldorf, der PRIMAG 2. Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG verringert.

Das Konzernumlaufvermögen hingegen erhöhte sich von 11,10 Mio. € um 6,38 Mio. € auf nunmehr 17,48 Mio. € zum Stichtag 31. März 2012. Wesentlichen Anteil am Konzernumlaufvermögen haben die unfertigen Bauleistungen der PRIMAG Immobilien GmbH mit rd. 14,95 Mio. € (Vorjahr 6,82 Mio. €). Der Zuwachs um 8,13 Mio. € auf nunmehr 14,95 Mio. € ist im Wesentlichen durch den Anstieg der unfertigen Bauten aufgrund von Bauaktivitäten sowie dem Erwerb einer weiteren Entwicklungsimmobilie begründet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände nahmen im Berichtszeitraum von 1,17 Mio. € auf 1,20 Mio. € leicht zu; Die Guthaben bei Kreditinstituten verringerten sich dagegen im Berichtszeitraum von 2,95 Mio. € auf nunmehr 1,12 Mio. € unter anderem aufgrund der im Oktober 2011 geleisteten Dividende auf das Geschäftsjahr 2010/2011 in Höhe von rd. 0,64 Mio. €

Außerhalb des Konzernanlage- bzw. Umlaufvermögens wurden aktive latente Steuern aufgrund von steuerlichen Verlustvorträgen in Höhe von 0,91 Mio. € aktiviert (Vorjahr: 0,99 Mio. €).

Insgesamt erhöhten sich damit die Konzernaktiva um rd. 3,89 Mio. € von 20,46 Mio. € per 31. März 2011 auf nunmehr 24,35 Mio. € zum 31. März 2012.

Auf der Passivseite erhöhten sich die Konzernverbindlichkeiten um rd. 3,12 Mio. € von 12,84 Mio. € auf nunmehr 15,96 Mio. €, im Wesentlichen aufgrund höherer Kreditverbindlichkeiten, welche im Berichtszeitraum um 2,72 Mio. € auf insgesamt 12,30 Mio. € anstiegen: Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen ausschließlich die Tochterunternehmen PRIMAG Immobilien GmbH (Projektentwicklung) in Höhe von 8,97 Mio. € sowie die PRIMAG Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG (Bestandsimmobilien) in Höhe von 3,33 Mio. €. In den Konzernverbindlichkeiten enthalten sind Anzahlungen auf Immobilienverkäufe der PRIMAG Immobilien GmbH in Höhe von rd. 2,19 Mio. € (Vorjahr: 2,19 Mio. €).

Der Bereich der Rückstellungen reduzierte sich erneut, in der Summe fielen die Rückstellungen von rd. 0,48 € auf nunmehr noch 0,44 Mio. €

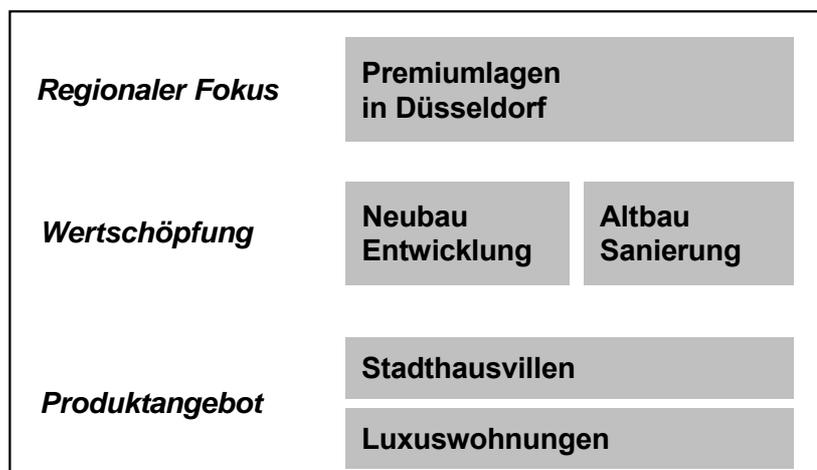
Insgesamt erhöhte sich das Konzerneigenkapital trotz der Dividendenausschüttung im abgelaufenen Geschäftsjahr um rund 0,83 Mio. €, es beträgt nunmehr 7,95 Mio. € (Vorjahr 7,12 Mio. €). Die Konzerneigenkapitalquote fiel insgesamt leicht von rund 35 % auf nunmehr 33 % zum 31. März 2012.

3. Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

3.1. Positionierung der PRIMAG Gruppe

Die geschäftlichen Schwerpunkte sind Neubauentwicklungen von Luxuswohnungen und Stadthausvillen sowie Altbau-sanierungen 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 langfristige 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.



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 Neubaubauentwicklung 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.

3.2. 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.



3.3. Operative Risiken aus den Tochtergesellschaften

Die PRIMAG Gruppe 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 PRIMAG Gruppe 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-Gruppe auswirken.

3.4. 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.

3.5. 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.



3.6. 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.

3.7. 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 angemessene 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 auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

3.8. 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.

3.9. 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.

3.10. Zinsänderungs- und Währungsrisiko

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 2012 bestanden keine Zins- und Währungsswapverträge.

3.11. 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 beiden Tochterunternehmen, PRIMAG Grundbesitzgesellschaft GmbH & Co. KG und PRIMAG 2. Grundbesitzgesellschaft GmbH & Co. KG, auszugleichen.

4. Ereignisse von besonderer Bedeutung nach dem Abschlussstichtag (Nachtragsbericht)

Es liegen keine Vorgänge besonderer Bedeutung zwischen dem Bilanzstichtag 31. März 2012 und der Erstellung dieses Lageberichts vor.

5. Voraussichtliche Entwicklung der PRIMAG Gruppe (Prognosebericht)

Wirtschaft und Immobilienmarkt 2012 und 2013

Die wachsende Binnennachfrage wird Deutschland nach Einschätzung des Rheinisch-Westfälischen Instituts für Wirtschaftsforschung (RWI) vor einem Konjunkturreinbruch bewahren. Das Ableiten in die Rezession sei für Deutschland trotz der Euro-Krise wenig wahrscheinlich, denn Bauinvestitionen und der private Konsum würden der Konjunktur in nächster Zeit kräftige Impulse geben.

Trotz der Finanzkrise erhöhte das RWI seine Konjunkturprognose für Deutschland für das laufende Jahr leicht von 1,0 auf 1,1 Prozent. Für 2013 erwarten die Konjunkturoperaten eine Zunahme des Bruttoinlandsprodukts von 2,0 Prozent.

Die deutsche Wirtschaft stehe in 2012 unter dem Einfluss zweier gegenläufiger Tendenzen, urteilten die Experten. Einerseits habe sich das internationale Umfeld spürbar eingetrübt. Andererseits seien die binnenwirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland aber unverändert gut. Treibende Kraft der deutschen Konjunktur wird in diesem und im kommenden Jahr voraussichtlich die Binnennachfrage sein.

Zwar werde die deutsche Konjunktur im zweiten Quartal "einen leichten Rückschlag erleiden". Doch würden die niedrigen Zinsen und die steigenden Einkommen schon in der zweiten Jahreshälfte wieder dafür sorgen, "dass die gesamtwirtschaftliche Produktion etwas stärker ausgeweitet wird". (Quelle: Rheinisch-Westfälischen Instituts für Wirtschaftsforschung). Wenn sich 2013 die Lage im Euro-Raum stabilisiere, sei dann mit einem deutlich stärkeren Wachstum zu rechnen.

Auch auf dem Arbeitsmarkt soll es weiter aufwärtsgehen. Die Beschäftigung werde weiter steigen, in diesem Jahr langsam, im nächsten Jahr dann stärker, prognostizierten die Experten. Erst heute hatte der Deutsche Industrie und Handelskammertag (DIHT) geschätzt, dass Arbeitsuchenden hierzulande im laufenden Jahr 450.000 Jobs zusätzlich angeboten würden. Zuletzt war die Arbeitslosenquote auf 6,7 Prozent gesunken.

Die Inflationsrate soll nicht zuletzt wegen der rückläufigen Preise an den Rohstoffmärkten wieder sinken. Für das laufende Jahr rechnet das RWI mit einem Anstieg der Verbraucherpreise um 1,9 Prozent, für 2013 mit einem Anstieg um 1,7 Prozent.

Anhaltende Turbulenzen im Euro-Raum und eine verlangsamte Konjunkturerholung in Asien stellen nach Einschätzung des RWI allerdings beachtliche Risiken für die weitere Entwicklung dar.

Nach der deutlichen Konjunkturerholung im Jahr 2011 wird somit für die Jahre 2012 ff. mit einem anhaltenden Wirtschaftswachstum in Deutschland gerechnet. Der Internationale Währungsfonds (IWF) prognostiziert für Deutschland für das Jahr 2012 eine Wachstumsrate von 2,0 %. Damit wäre Deutschland die wachstumsstärkste Volkswirtschaft unter den großen Ländern des Euro-Raumes. Zugleich weist der IWF jedoch auch auf weiter fortbestehende Risikofaktoren für die globale Wirtschaftsentwicklung hin und nennt hier beispielsweise die hohe Staatsverschuldung der Industrieländer, vor allem der USA, ausbleibende Reformen der Finanzsysteme und das hohe Niveau der Rohstoffpreise.

Trotz der weltweiten Schocks – Naturkatastrophen und Atomkrise, Kriege und Unruhen in Nordafrika und dem Nahen Osten – hat sich die Stimmung in der Immobilienwirtschaft auf hohem Niveau stabilisiert. Das liegt auch daran, dass die realen Auswirkungen auf die deutsche Wirtschaft bisher relativ gering sind. Die volkswirtschaftlichen Rahmendaten sind robust, die Wirtschaft wächst und die Steuereinnahmen sprudeln. Dies spiegelt sich auch in der Immobilienwirtschaft wider und zeigt sich an den lebhafteren Transaktionsmärkten sowie den weiter anziehenden Vermietungs- und Vermittlungsumsätzen. Risiken sind allerdings nach wie vor von Seiten der Finanzmärkte mit Schuldenkrise, anziehender Inflation, steigenden Zinsen, hohem Ölpreis und teurem Euro erkennbar.

Entwicklung des Immobilienmarkts in Deutschland

In Deutschland hat es keine große Immobilienblase wie in anderen Ländern gegeben und der Immobilienmarkt zeigt sich deshalb auch nicht so volatil, stattdessen ist er viel robuster. Wohnimmobilien in Deutschland, insbesondere in attraktiven Städten und Ballungszentren, sind auch von der Immobilienkrise weit weniger stark betroffen als Gewerbeimmobilien, die einem größeren Werteverfall unterliegen sind und auch höhere Leerstandsdaten verzeichnen müssen.

Die grundsätzlich positiven Aussichten für die Entwicklung der konjunkturellen Rahmenbedingungen lassen auch eine weitere Belebung an den Wohnimmobilienmärkten in Deutschland erwarten.

Zudem werden attraktive und hochwertige Liegenschaften, insbesondere in guten Lagen, von Investoren und Privatanlegern zunehmend als Inflationsschutz und Substanzwerte geschätzt und daher stark nachgefragt. Aktuell gibt es weitere Vorteile einer Anlage in Immobilien. So sind die Finanzierungsbedingungen 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.

2012 haben sich die Immobilienpreise vor allem in den Ballungsräumen Deutschlands nach oben entwickelt im Vergleich zu den Vorjahren. Vor allem die Kaufpreise für Wohnungen und Häuser in Großstädten Hamburg, Frankfurt, Köln, Berlin und München sind teilweise erheblich angestiegen und manche Prognosen zeigen eine Tendenz weiter nach oben. Nach wie vor gibt es aber keine einheitliche Entwicklung in Deutschland, da vor allem in kleineren Städten häufig fallende Preise zu verzeichnen sind. Mit fallender Tendenz kämpfen vor allem auch viele Städte im Ruhrgebiet wie Gelsenkirchen, Oberhausen und Wuppertal. Die meisten Städte in den neuen Bundesländern haben hingegen den Abwärtstrend nun endlich hinter sich; hier stagnieren die Preise nun vielerorts zumindest, allerdings oft auf recht niedrigem Niveau.

Experten befürchten in ihrer Prognose bereits eine Immobilienblase: Je weiter die Preise steigen, desto geringer wird die Wahrscheinlichkeit, dass hier noch große Anstiege bevorstehen. Diese mögliche Blase bezieht sich allerdings hauptsächlich auf die größten Städte in Deutschland; in kleinen Städten ist teilweise von einer Blase nichts oder wenig zu spüren.

Immobilienpreisentwicklung 2012 in Deutschland

Die Preise für Reihenhäuser sind 2012 vor allem in Bayern gestiegen, während in den meisten anderen Bundesländern Deutschlands die Preise im Mittel in etwa gleich geblieben sind. Auch bei freistehenden Einfamilienhäusern zeigt die Entwicklung ein gemischtes Bild.

Während wiederum vor allem in Nordrhein-Westfalen im Zeitraum 2007 bis 2011 die Preise für freistehende Einfamilienhäuser rückläufig waren, konnte vor allem Bayern eine positive Bilanz aufweisen (Quelle: Focus, Wirtschaftswoche).

Was die weitere Entwicklung im Juli 2012 und August 2012 anbetrifft, sprechen vor allem folgende Punkte für eine weitere positive Tendenz bei der Entwicklung der Immobilienpreise in Deutschland:

- die weiterhin sehr günstigen Hypothekenzinsen
- die Angst vor einem Anstieg der Inflation, der zu einem Run auf Sachwerte führt
- der steigende Wohnungsmangel in einigen Metropolen
- die im langjährigen Vergleich zumindest teilweise vergleichsweise günstigen Immobilienpreise

Wie immer, gibt es auf der anderen Seite auch Risiken für das Jahr 2012 / 2013:

- die weiterhin nicht absehbare weitere Entwicklung der Euro
- Krise, einschließlich der Gefahr von Staatspleiten und deren Folgen
- das zunehmende Risiko eines wirtschaftlichen Abschwungs, auch bedingt durch den immer geringeren Handlungsspielraum der Staaten aufgrund der hohen Schulden und
- das dauerhafte Risiko eines erheblichen weiteren Anstiegs der Rohstoffpreise, vor allem der Ölpreise und der Gaspreise.

Aussichten der PRIMAG Gruppe

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 bei leicht steigender Tendenz.

Der Vorstand der PRIMAG AG erwartet nach dem erfreulichen abgelaufenen Geschäftsjahr für das laufende Geschäftsjahr 2012/2013 eine noch positivere Gewinnentwicklung. Hierzu trägt der erfolgreiche Verkauf von drei Neubauprojekten der Primag Immobilien GmbH, Düsseldorf, mit einem Umsatz von rd. 7 Mio. € bei, die sich im laufenden Geschäftsjahr ergebniswirksam auswirken. Weitere Neubauprojekte sind in der Endverhandlung, die voraussichtlich ebenso im laufenden Geschäftsjahr sich noch umsatz- und ertragswirksam auswirken werden.

In Anbetracht der Grundstückenbindung für ein größeres Projektentwicklungsvorhaben in Düsseldorf erwarten wir auch für das darauffolgende Geschäftsjahr 2013 / 2014 - abhängig von den Umsatzrealisationszeitpunkten des Projektes - sehr aussichtsreiche Umsatz- und Ertragszahlen.

Des Weiteren wurde ein weiteres Wohnobjekt in Düsseldorf im Juni 2012 zur Weiterentwicklung erworben.

6. Schlusserklärung

Nach § 312 AktG ist ein Bericht aufzustellen, der die Beziehung der Gesellschaft zu verbundenen Unternehmen darstellt. Der Vorstand hat in diesem Bericht erklärt, dass für die vorgenommenen Rechtsgeschäfte eine angemessene Gegenleistung vereinbart war und dass getroffene Maßnahmen keine Benachteiligungen bewirkt haben.

Düsseldorf, den 25. Juni 2012
PRIMAG AG

Gerd Esser
- Vorstand -



=====

Brend'amourstraße
Düsseldorf Oberkassel

=====

Neubau von zwei Stadthausvillen mit ca. 300 bzw. 370 qm Wohnfläche
und Tiefgaragenplätzen

=====

Baubeginn erfolgte Juni 2009
Fertigstellung Q3 2010

=====

Konzernbilanz zum 31. März 2012

| Aktiva | EUR | 31.03.2012 EUR | 31.03.2011 EUR |
|--|---------------|----------------------|----------------------|
| A. Anlagevermögen | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | |
| entgeltlich erworbene Software | | 1.235,00 | 13,00 |
| II. Sachanlagen | | | |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten | 5.824.075,22 | | 8.236.103,12 |
| 2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 113.704,00 | | 119.560,53 |
| | | 5.937.779,22 | 8.355.663,65 |
| | | 5.939.014,22 | 8.355.676,65 |
| B. Umlaufvermögen | | | |
| I. Vorräte | | | |
| 1. Unfertige Bauleistungen | 14.947.541,20 | | 6.818.318,18 |
| 2. Verkaufsfertige Immobilienobjekte | 159.253,51 | | 159.253,51 |
| 3. Geleistete Anzahlungen auf Vorräte | 52.035,64 | | 0,00 |
| | | 15.158.830,35 | 6.977.571,69 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 227.071,38 | | 300.360,38 |
| 2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 744.090,89 | | 704.900,80 |
| 3. Sonstige Vermögensgegenstände | 226.929,06 | | 163.541,15 |
| | | 1.198.091,33 | 1.168.802,33 |
| IV. Guthaben bei Kreditinstituten | | 1.122.383,34 | 2.950.802,82 |
| | | 17.479.305,02 | 11.097.176,84 |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | | 17.984,69 | 16.621,19 |
| D. Aktive latente Steuern | | 911.346,00 | 989.050,00 |
| | | 24.347.649,93 | 20.458.524,68 |

Konzernbilanz zum 31. März 2012

| Passiva | 31.03.2012 | | 31.03.2011 |
|---|-------------------|----------------------|----------------------|
| | EUR | EUR | EUR |
| A. Eigenkapital | | | |
| I. Gezeichnetes Kapital | | | |
| dv. Eigene Anteile (Nennwert) | 4.300.000,00 | | 4.300.000 |
| | <u>-30.475,00</u> | | <u>-30.475,00</u> |
| | | 4.269.525,00 | 4.269.525,00 |
| II. Kapitalrücklage | | 1.403.066,09 | 1.403.066,09 |
| III. Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital | | 2.277.842,16 | 1.452.928,57 |
| | | 7.950.433,25 | <u>7.125.519,66</u> |
| B. Rückstellungen | | | |
| 1. Steuerrückstellungen | 34.441,46 | | 0,00 |
| 2. Sonstige Rückstellungen | <u>401.698,29</u> | | <u>482.786,16</u> |
| | | 436.139,75 | <u>482.786,16</u> |
| C. Verbindlichkeiten | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 12.298.513,77 | | 9.582.292,79 |
| 2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen | 2.189.600,00 | | 2.189.600,00 |
| 3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1.057.171,72 | | 968.211,11 |
| 4. Sonstige Verbindlichkeiten | 414.001,23 | | 99.801,76 |
| davon aus Steuern EUR 324.222,20 (Vj. EUR 11.096,53) | | | |
| davon im Rahmen der soz. Sicherheit EUR 667,47 (Vj. EUR 647,83) | | | |
| | | 15.959.286,72 | <u>12.839.905,66</u> |
| D. Rechnungsabgrenzungsposten | | 1.790,21 | <u>10.313,20</u> |
| | | 24.347.649,93 | <u>20.458.524,68</u> |

Konzern Gewinn- und Verlustrechnung für 2011 / 2012

| | 2011/12 | | 2010/11 |
|---|----------------------|-----|---------------------|
| | EUR | EUR | EUR |
| 1. Umsatzerlöse | 5.304.381,13 | | 8.787.500,53 |
| 2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen | 8.290.951,88 | | -1.602.701,67 |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge | 147.025,22 | | 1.726.664,79 |
| | 13.742.358,23 | | 8.911.463,65 |
| 4. Materialaufwand | | | |
| a) Anschaffungs- u. Herstellungsaufwand | 2.329.744,81 | | 744.919,35 |
| b) Aufwendungen für bezogene Leistungen | 7.806.519,41 | | 5.037.301,85 |
| 5. Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 435.261,84 | | 335.193,46 |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung EUR 1.227,00 (Vj. EUR 1.227,00) | 38.557,17 | | 26.400,92 |
| 6. Abschreibungen | | | |
| a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | 174.872,40 | | 212.141,76 |
| b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalges. üblichen Abschreibungen überschreiten | 155.000,00 | | 0,00 |
| 7. Sonstige betriebliche Aufwendungen | 845.186,71 | | 596.672,38 |
| | 11.785.142,34 | | 6.952.629,72 |
| 8. Betriebsergebnis | 1.957.215,89 | | 1.958.833,93 |
| 9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen EUR 39.547,54 (Vj. EUR 23.516,93) | 53.159,03 | | 38.813,08 |
| 10. Abgangsverluste und Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens | 0,00 | | 20.230,00 |
| 11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | 415.882,29 | | 632.485,29 |
| | -362.723,26 | | -613.902,21 |
| 12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | 1.594.492,63 | | 1.344.931,72 |
| 13. Außerordentliche Aufwendungen = Außerordentliches Ergebnis | 0,00 | | -130.490,16 |
| 14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | 108.212,15 | | 160.051,17 |
| 15. Sonstige Steuern | 20.938,14 | | 22.281,78 |
| | 129.150,29 | | 182.332,95 |
| 16. Konzernjahresüberschuss/Konzernjahresfehlbetrag | 1.465.342,34 | | 1.032.108,61 |
| 17. Erwirtschaftetes Konzern Eigenkapital des Vorjahres | 1.452.928,57 | | 390.344,96 |
| 18. Dividendenausschüttung | -640.428,75 | | 0,00 |
| 19. Änderung des Ausweises der eigenen Anteile gem. BilMoG | 0,00 | | 30.475,00 |
| 20. Erwirtschaftetes Konzern Eigenkapital | 2.277.842,16 | | 1.452.928,57 |

Konzernkapitalfußrechnung für 2011 / 2012

| | 2011/12 TEUR | 2010/11 TEUR |
|---|-----------------|-----------------|
| 1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | | |
| Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten | 1.465 | 1.032 |
| Abschreibungen (+) auf Gegenstände des Anlagevermögens | 175 | 212 |
| Abnahme (-)/Zunahme (+) der Rückstellungen | -47 | -2.185 |
| Zunahme (-)/Abnahme (+) der aktiven latenten Steuern | 78 | 159 |
| Gewinn (-)/Verlust (+) aus Anlageabgängen | -2.535 | -80 |
| Abnahme (+)/Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva | -8.213 | 964 |
| Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva | 394 | 2.646 |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | <u>-8.683</u> | <u>2.748</u> |
| 2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit | | |
| Auszahlungen (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen | -1 | 0 |
| Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen | -102 | -1.442 |
| Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens | 4.880 | 825 |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit | <u>4.777</u> | <u>-617</u> |
| 3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | | |
| Ausgezahlte Dividende (-) | -640 | 0 |
| Einzahlungen (+) aus der Nettoaufnahme von Finanzkrediten | 8.169 | 4.483 |
| Auszahlungen (-) aus der Tilgung von Finanzkrediten | -5.452 | -5.677 |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | <u>2.077</u> | <u>-1.194</u> |
| 4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode | | |
| Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensummen 1 - 3) | -1.829 | 937 |
| Finanzmittelfonds am Anfang der Periode | 2.951 | 2.014 |
| Finanzmittelfonds am Ende der Periode | <u>1.122</u> | <u>2.951</u> |
| 5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds | | |
| Liquide Mittel | 1.122 | 2.951 |
| Finanzmittelfonds am Ende der Periode | <u>1.122</u> | <u>2.951</u> |

**Entwicklung des Konzerneigenkapitals
für 2011 / 2012**

| | Gezeichnetes Kapital | Kapital- rücklage | Erwirt- schafftes Konzern- Eigenkapital | Rücklage für eigene Anteile | Konzern- eigen- kapital |
|---|-------------------------|----------------------|--|-----------------------------------|-------------------------------|
| | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR |
| 31.03.2010 | 4.300.000,00 | 1.403.066,09 | 390.344,96 | 27.427,50 | 6.120.838,55 |
| Änderung Ausweis eigene Anteile gem. BilMoG | -30.475,00 | 0,00 | 30.475,00 | -27.427,50 | -27.427,50 |
| Konzern-Jahresfehlbetrag | 0,00 | 0,00 | 1.032.108,61 | 0,00 | 1.032.108,61 |
| Konzerngesamtergebnis | -30.475,00 | 0,00 | 1.062.583,61 | -27.427,50 | 1.004.681,11 |
| 31.03.2011 | 4.269.525,00 | 1.403.066,09 | 1.452.928,57 | 0,00 | 7.125.519,66 |
| Dividendenausschüttungen | 0,00 | 0,00 | -640.428,75 | 0,00 | -640.428,75 |
| Konzern-Jahresüberschuss | 0,00 | 0,00 | 1.465.342,34 | 0,00 | 1.465.342,34 |
| Konzerngesamtergebnis | 0,00 | 0,00 | 824.913,59 | 0,00 | 824.913,59 |
| 31.03.2012 | 4.269.525,00 | 1.403.066,09 | 2.277.842,16 | 0,00 | 7.950.433,25 |

**Entwicklung des Konzernanlagevermögens
für 2011 / 2012**

| | Anschaffungs- und Herstellungskosten | | | 31.3.2012 |
|--|--------------------------------------|-------------------|---------------------|---------------------|
| | 1.4.2011 | Zugänge | Abgänge | |
| | EUR | EUR | EUR | EUR |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | | |
| Software | 39.838,32 | 1.491,95 | 5.944,05 | 35.386,22 |
| II. Sachanlagen | | | | |
| 1. Grundst., grundstücksgl. Rechte u. Bauten | 9.234.554,94 | 47.393,00 | 2.474.902,00 | 6.807.045,94 |
| 2. Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausst. | 307.885,95 | 54.364,52 | 85.073,48 | 277.176,99 |
| | 9.542.440,89 | 101.757,52 | 2.559.975,48 | 7.084.222,93 |
| | 9.582.279,21 | 103.249,47 | 2.565.919,53 | 7.119.609,15 |

| | Kumulierte Abschreibungen | | | 31.3.2012 | Buchwerte | |
|--|---------------------------|-------------------|-------------------|---------------------|---------------------|--------------|
| | 1.4.2011 | Zugänge | Abgänge | | 31.3.2012 | 31.3.2011 |
| | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | | | | |
| Software | 39.825,32 | 265,95 | 5.940,05 | 34.151,22 | 1.235,00 | 13,00 |
| II. Sachanlagen | | | | | | |
| 1. Grundst., grundstücksgl. Rechte u. Bauten | 998.451,82 | 129.675,59 | 145.156,69 | 982.970,72 | 5.824.075,22 | 8.236.103,12 |
| 2. Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausst. | 188.325,42 | 44.930,86 | 69.783,29 | 163.472,99 | 113.704,00 | 119.560,53 |
| | 1.186.777,24 | 174.606,45 | 214.939,98 | 1.146.443,71 | 5.937.779,22 | 8.355.663,65 |
| | 1.226.602,56 | 174.872,40 | 220.880,03 | 1.180.594,93 | 5.939.014,22 | 8.355.676,65 |



Auf der Böck
Düsseldorf

Neubau von zwei Wohnhäusern mit insgesamt 13 Wohneinheiten
Komplett fertig gestellt

1. Allgemeine Hinweise

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

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

Konsolidierungskreis und Anteilsbesitz

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

- PRIMAG Immobilienges. mbH, Düsseldorf
- PRIMAG Beteiligungsges. mbH, Düsseldorf
- PRIMAG Grundbesitzges. mbH & Co. KG, Düsseldorf
- PRIMAG 2. Grundbesitzges. mbH & Co. KG, Düsseldorf

Die Beteiligungsverhältnisse stellen sich wie folgt dar:

| | Kapital- anteil % | Kapital- anteil EUR | Eigenkapital 31.03.2012 EUR | Ergebnis ³ 2012 EUR |
|--|-------------------------|---------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|
| PRIMAG Immobiliengesellschaft mbH | 100,00% | 60.000,00 | 60.000,00 | - 947.952,79 ² |
| PRIMAG Beteiligungsgesellschaft mbH | 100,00% | 60.000,00 | 92.801,38 | 4.625,36 |
| PRIMAG Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG | 99,95% ¹ | 1.100.000,00 | 672.279,44 | - 80.516,04 |
| PRIMAG 2. Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG | 100,00% | 250.000,00 | 2.715.828,97 | 2.465.828,97 |

¹ Die übrigen 0,05% an der PRIMAG Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG werden von der PRIMAG AG indirekt über die PRIMAG Beteiligungsgesellschaft mbH gehalten.

² Ergebnis vor Verlustübernahme

³ Ergebnis vor Konsolidierungsbuchungen

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

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Abschlüsse der in den Konzernabschluss der PRIMAG AG einbezogenen Unternehmen wurden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden erstellt. Im Vergleich zum Vorjahr haben sich keine wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsänderungen ergeben. Der Konzernjahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) aufgestellt.

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

Immaterielle Vermögensgegenstände sowie Sachanlagen

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.

Vorratsvermögen

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

| | |
|--|---|
| <i>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</i> | Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zu Nennwerten bilanziert. Sofern erforderlich, werden auf dubiose Forderungen entsprechende Wertberichtigungen gebildet. |
| <i>Guthaben / Verbindlichkeiten Kreditinstitute</i> | Die Guthaben bei Kreditinstituten bzw. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden zum Nennwert bzw. Erfüllungsbetrag bilanziert bilanziert. |
| <i>Aktive Rechnungsabgrenzungsposten</i> | Als Rechnungsabgrenzungsposten werden auf der Aktivseite Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, sofern sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen. |
| <i>Latente Steuern</i> | Aktive latente Steuern werden auf steuerliche Verlustvorträge gebildet, sofern diese werthaltig sind. |
| <i>Rückstellungen</i> | Bei der Bemessung der Rückstellungen wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt. Sie werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlichen Erfüllungsbetrages angesetzt. |
| <i>Verbindlichkeiten</i> | Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt. |
| <i>Passive Rechnungsabgrenzungsposten</i> | 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. Zwischenergebnisse sind nicht angefallen.

2. 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 zu diesem Konzernanhang dargestellt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sämtliche Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen Vermögensgegenstände sind kurzfristig. Bei den Forderungen gegen verbundene Unternehmen handelt es sich ausschließlich um solche gegen die Mehrheitsgesellschafterin in Höhe von TEUR 744, die sich aus einer kurzfristigen Darlehensforderungen (TEUR 633) und den aufgelaufenen Zinsen (TEUR 111) zusammensetzen.

Aktive latente Steuern

Die aktiven latenten Steuern wurden im Berichtszeitraum um TEUR 78 auf TEUR 911 herabgesetzt. Ursächlich hierfür sind die durch den Konzernjahresüberschuss verminderten steuerlichen Verlustvorträge in den jeweiligen Gesellschaften, auf die aktive latente Steuern gebildet werden. Die der Berechnung der aktiven latenten Steuern zu Grunde liegenden Steuersätze betragen: Körperschaftsteuer 15 %, Solidaritätszuschlag 5,5%, Gewerbesteuer 15,4 %.

Eigenkapital

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

Mehrheitsaktionärin ist die GEVI Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf, mit einem Kapitalanteil von 69,77 % (3.000.080 Aktien).

Der Bilanzgewinn des Mutterunternehmens beträgt TEUR 2.634, worin ein Gewinnvortrag i.H.v. TEUR 1.091 enthalten ist, und wird zusammen mit den Bilanzergebnissen der Tochtergesellschaften dem Eigenkapital zugeführt.

Folgende das Eigenkapital betreffende Hauptversammlungsbeschlüsse wurden im Berichtsjahr bzw. in den Vorjahren gefasst (bezüglich der Entwicklung des Eigenkapitals verweisen wir im Übrigen auf die Anlage „Konzernerneigenkapitalspiegel“):

Genehmigtes Kapital

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 19. Juli 2007 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 30. Juni 2012 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 2.150.000,00 zu erhöhen. Bei Aktienausgabe gegen Sacheinlagen ist der Vorstand ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrats auszuschließen. Bei Erhöhung des Kapitals gegen Bareinlage ist den Aktionären grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Jedoch ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen, wenn die Kapitaleinlage zehn vom Hundert des Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabebetrag der Aktien den Börsenkurs nicht wesentlich unterschreitet.

Der Vorstand ist ferner ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats Spitzenbeträge vom Bezugsrecht der Aktionäre auszunehmen und den Inhalt der Aktienrechte sowie die Bedingungen der Aktienaussgabe festzulegen. Diese Ermächtigung wurde am 27. Juli 2007 in das Handelsregister eingetragen.

***Bedingte Kapitalerhöhung
(„Bedingtes Kapital I“ und
„Bedingtes Kapital II“)***

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 19. Juli 2007 wurde das Grundkapital um weitere EUR 80.000,00 bedingt erhöht. Unter Einbeziehung der bedingten Erhöhung des Grundkapitals um EUR 350.000,00 aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 16. Mai 2006 ist das Grundkapital damit um insgesamt EUR 430.000,00 – eingeteilt in bis zu 430.000 auf den Inhaber lautenden Stückaktien – bedingt erhöht.

Die bedingten Kapitalerhöhungen dienen der Sicherung von Bezugsrechten an Vorstandsmitglieder und Arbeitnehmer der Gesellschaft. Die bedingten Kapitalerhöhungen werden nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber der Bezugsrechte, die von der Gesellschaft an die Vorstandsmitglieder und Arbeitnehmer ausgegeben worden sind, von ihren Bezugsrechten Gebrauch machen und die Gesellschaft nicht zur Erfüllung von Bezugsrechten eigene Aktien gewährt. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an am Gewinn teil, in dem sie durch Ausübung von Bezugsrechten entstehen.

Die bedingten Kapitalerhöhungen sind am 23. Mai 2007 bzw. am 27. Juli 2007 in das Handelsregister eingetragen worden. Im Geschäftsjahr 2009/2010 wurden dem Vorstand mit Vertrag vom 08./24. Juli 2009 unter Aufhebung des bestehenden Optionsvertrages, 183.750 Bezugsrechte auf Aktien der Primag AG entsprechend den Bedingungen des bedingten Kapitals gem. Beschluss der Hauptversammlung vom 16. Mai 2006 und weitere 42.000 Bezugsrechte entsprechend den Bedingungen des bedingten Kapitals gem. Beschluss der Hauptversammlung vom 19. Juli 2007 eingeräumt.

***Bedingte Kapitalerhöhung
(„Bedingtes Kapital III“ /
„Bedingtes Kapital III 2008“)***

Der Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 12. Dezember 2007 zur Ermächtigung zur Begebung von Wandelschuldverschreibungen nebst gleichzeitiger Schaffung eines bedingten Kapitals (Bedingtes Kapital III) und entsprechender Satzungsänderung wurde in der Hauptversammlung vom 1. September 2008 vollumfänglich aufgehoben. Stattdessen wurde eine modifizierte Ermächtigung zur Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 8.500.000,00 und ein modifiziertes bedingtes Kapital zu deren Unterlegung beschlossen. Das Grundkapital wird im Zuge dessen um bis zu EUR 1.700.000,00 – eingeteilt in 1.700.000 auf den Inhaber lautenden Stückaktien – bedingt erhöht (Bedingtes Kapital III 2008). Diese bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Wandlungsrechten bzw. Wandlungspflichten nach Maßgabe der Anleihebedingungen an die Inhaber von Wandelschuldverschreibungen, die auf Grund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 1. September 2008 bis zum 31. August 2013 von der Gesellschaft ausgegeben werden. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an am Gewinn teil, in dem sie durch Ausübung von Bezugsrechten entstehen. Die bedingte Kapitalerhöhung ist am 11. September 2008 in das Handelsregister eingetragen worden.

Bis zum Stichtag wurden keine Wandelschuldverschreibungen der Gesellschaft aufgrund des Hauptversammlungsbeschlusses vom 1. September 2008 emittiert.

Eigene Anteile

Die in der Hauptversammlung vom 19. Juli 2007 erteilte Ermächtigung des Vorstandes, mit Zustimmung des Aufsichtsrates Aktien der PRIMAG AG zu erwerben, wurde in der Hauptversammlung vom 18. November 2009 aufgehoben und durch eine bis zum 17. November 2014 befristete Ermächtigung ersetzt. Der Zweck des Erwerbs eigener Anteile muss in der Erfüllung von Bezugsrechten an Vorstandsmitglieder und Arbeitnehmern liegen. Weiterhin können eigene Aktien erworben werden, um andere Unternehmen oder Beteiligungen zu erwerben bzw. sich mit diesen zusammenzuschließen, um die Aktien zu einem Preis wieder zu veräußern, der den Börsenpreis der Aktien der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Veräußerung nicht wesentlich unterschreitet oder um die Aktien einzuziehen.

Die Ermächtigung ist auf den Erwerb von Aktien mit einem auf diese Aktien entfallenden anteiligen Betrag des Grundkapitals von EUR 430.000,00 beschränkt (10% des am 18. November 2010 bestehenden Grundkapitals). Der Erwerb kann über die Börse oder mittels eines an die Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Kaufangebotes oder einer öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten vorgenommen werden. Dabei darf der Kaufpreis den Eröffnungskurs an den drei Börsentagen vor Eingehen der Verpflichtung zum Erwerb eigener Aktien um nicht mehr als 10% über- oder unterschreiten.

Die eigenen Aktien sind mit einer Stückzahl von 30.475 unverändert gegenüber dem Vorjahr. Aus dem Vorjahresbestand wurden keine Aktien veräußert. Ihr Wert zum Bilanzstichtag beträgt T€ 64 und macht somit 1,49 % des Grundkapitals (T€ 4.300) aus.

***Erwirtschaftetes
Konzerneigenkapital***

Das erwirtschaftete Konzerneigenkapital (TEUR 1.453) des Vorjahres wurde durch den Konzernjahresüberschuss des Geschäftsjahres 2011/12 in Höhe von TEUR 1.465 erhöht, und durch eine Dividendenausschüttung im Oktober 2011 in Höhe von TEUR 640 reduziert, so dass sich zum Ende des Geschäftsjahres ein erwirtschaftetes Eigenkapital in Höhe von TEUR 2.278 ergibt.

Kapitalrücklage

Veränderungen der Kapitalrücklage haben sich im Geschäftsjahr nicht ergeben.

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

| | Stand 31.03.2011 EUR | Verbrauch EUR | Auflösung EUR | Zuführung EUR | Stand 31.03.2012 EUR |
|-----------------------------------|----------------------------|-------------------|------------------|-------------------|----------------------------|
| Aufsichtsratsvergütungen | 2.200,00 | 0,00 | 0,00 | 8.300,00 | 10.500,00 |
| Abschluss- und Prüfungskosten | 33.380,00 | 30.696,63 | 303,37 | 37.000,00 | 39.380,00 |
| Rechts- und Beratungskosten | 62.924,53 | 8.290,82 | 13.557,08 | 26.226,97 | 67.303,60 |
| Ausstehende Baukosten | 188.253,39 | 188.253,39 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Baukosten (rechtsstrittige Ford.) | 89.531,62 | 20.000,00 | 7.500,00 | 77.988,40 | 140.020,02 |
| Schadensersatzforderungen | 95.000,00 | 0,00 | 0,00 | 27.000,00 | 122.000,00 |
| Steuerrückstellungen | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 34.441,46 | 34.441,46 |
| Sonstige | 11.496,62 | 2.434,60 | 0,00 | 13.432,65 | 22.494,67 |
| Gesamt | 482.786,16 | 249.675,44 | 21.360,45 | 224.389,48 | 436.139,75 |

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

Ausstehende Baukosten für bereits übergebene Objekte bestehen zum Bilanzstichtag nicht.

Bei den Steuerrückstellungen handelt es sich um Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag für das Jahr 2012.

Die Position „Sonstige“ weist eventuelle Zinsaufwendungen in laufenden Rechtsstreitigkeiten aus.

Verbindlichkeitspiegel

Bei den nachstehend als kurzfristig klassifizierten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten handelt es sich überwiegend 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. Aus Vorsichtsgründen erfolgte der Ausweis der betreffenden Verbindlichkeiten in der Restlaufzeitkategorie bis zu einem Jahr.

| Art der Verbindlichkeit | 31.03.2012 | | | | 31.03.2011 | |
|--|-------------------------|---------------------|---------------------|----------------------|-------------------------|----------------------|
| | Restlaufzeit bis 1 Jahr | 1 bis 5 Jahre | über 5 Jahre | Gesamt | Restlaufzeit bis 1 Jahr | Gesamt |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 6.074.600,78 | 3.190.266,68 | 3.033.646,31 | 12.298.513,77 | 2.349.381,39 | 9.582.292,79 |
| 2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen | 2.189.600,00 | 0,00 | 0,00 | 2.189.600,00 | 2.189.600,00 | 2.189.600,00 |
| 3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1.057.171,72 | 0,00 | 0,00 | 1.057.171,72 | 968.211,11 | 968.211,11 |
| 4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 5. Sonstige Verbindlichkeiten | 414.001,23 | 0,00 | 0,00 | 414.001,23 | 99.801,76 | 99.801,76 |
| Gesamt | 9.735.373,73 | 3.190.266,68 | 3.033.646,31 | 15.959.286,72 | 5.606.994,26 | 12.839.905,66 |

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind TEUR 12.299 durch Buchgrundschulden gesichert. Darüber hinaus wurden für Darlehen in Höhe von TEUR 10.185 sämtliche gegenwärtige und künftige Rechte und Forderungen, die der Gesellschaft aus den jeweiligen Objekten zustehen, abgetreten.

Sonstige Verbindlichkeiten

Zum Bilanzstichtag bestehen die sonstigen Verbindlichkeiten im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten aus Steuern TEUR 324, Verbindlichkeiten aus Wertpapierkäufen TEUR 18, erhaltenen Mietkautionen TEUR 15 und abgegrenzten Zinszahlungen TEUR 35.

**Gewinn- und Verlustrechnung**

Die **Umsatzerlöse** resultieren in Höhe von TEUR 4.850 aus dem Verkauf von Immobilien sowie in Höhe von TEUR 454 aus Mieterlösen. Die Umsatzerlöse werden ausschließlich in Deutschland erzielt.

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** werden im Wesentlichen Erträge in Höhe von TEUR 21 aus der Auflösung von Rückstellungen, Mieterlöse aus einer Bestandsimmobilie der Primag Immobilien GmbH (TEUR 82), Erlösen aus Sachanlageverläufen (TEUR 30) und Erträge aus Verwaltungstätigkeiten (TEUR 11) ausgewiesen.

Innerhalb des **Materialaufwands** werden 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. Im Geschäftsjahr wurde das bebaute Grundstück Am Willer 5 in Meerbusch für den Vorratsbestand neu erworben. Der Posten b) umfasst die bezogenen Leistungen, die insbesondere von Architekten, Bauunternehmen und Handwerkern erbracht werden. Hierin enthalten sind periodenfremde Aufwendungen aus nachlaufenden Baukosten für bereits übergebene Objekte in Höhe von TEUR 267.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten insbesondere Miet- und Leasingaufwendungen (TEUR 24), Grundstücksaufwendungen (TEUR 113), Abschluss- und Prüfungsaufwendungen (TEUR 45), Kosten im Zusammenhang mit dem Listing (TEUR 25), Aufsichtsratsvergütungen (TEUR 27), Gewährleistungsaufwand und strittige Baukosten (TEUR 151), Kosten der Hauptversammlung (TEUR 32) sowie Rechts- und Beratungskosten (TEUR 68). Periodenfremde Aufwendungen, im Wesentlichen im Zusammenhang mit bereits übergebenen Objekten, sind in Höhe von TEUR 68 angefallen.

Im Berichtsjahr sind keine **außerordentlichen Aufwendungen** angefallen.

Die aktiven latenten Steuern wurden entsprechend der Verminderung der steuerlichen Verlustvorträge ergebniswirksam um TEUR 78 reduziert, so dass im Berichtsjahr ein Gewinn in Höhe von TEUR 1.465 ausgewiesen wird.

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

3. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Miet-, Pacht- und Leasingverträgen in Höhe von TEUR 259.

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

Beschäftigte Im Jahresdurchschnitt waren sechs Mitarbeiter (ohne Vorstand) im Konzern beschäftigt. Diese setzten sich aus fünf Angestellten und einem gewerblichen Mitarbeiter zusammen.

Abschlussprüferhonorar Das Abschlussprüferhonorar für Prüfungsleistungen beträgt für das Berichtsjahr TEUR 30.

Vorstand Im Geschäftsjahr 2011/2012 wurde die PRIMAG AG durch den Vorstand Herrn Gerd Esser, Kaufmann, Düsseldorf, vertreten. Er hat für seine Tätigkeit erfolgsunabhängige Gesamtbezüge in Höhe von TEUR 279 erhalten.

Aufsichtsrat Der Aufsichtsrat besteht aus folgenden Mitgliedern:

- Herr Friedemann Bruhn, Rechtsanwalt (Vorsitz)
- Herr Christoph Freichel, Wirtschaftsprüfer / Steuerberater (stellvertretender Vorsitz)
- Herr Stefan Fleissner, Dipl.-Kfm.

Bezüge des Aufsichtsrates Der Gesamtbetrag der Bezüge des Aufsichtsrates im Berichtsjahr beläuft sich auf TEUR 27.

Düsseldorf, den 25. Juni 2012

PRIMAG AG
Gerd Esser
-Vorstand-



Düsseldorfer Straße
Düsseldorf Oberkassel

Neubau von zwei eleganten Stadthausvillen mit jeweils rund 320 qm
Wohnfläche

Baubeginn Q1 2011
Fertigstellung Q3 2012

Bestätigungsvermerk des Konzernabschlussprüfers

An die PRIMAG AG:

Wir haben den von der PRIMAG AG aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzernanhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalspiegel – und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. April 2011 bis 31. März 2012 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, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Neuss, den 25. Juni 2012
KBHT Steuer- und Wirtschaftsberatung GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

C. Bohnen
Wirtschaftsprüfer

ppa. M. Thelen
Wirtschaftsprüfer

*Impressum und
Herausgeber*

PRIMAG AG
Hansaallee 228
40547 Düsseldorf
Tel: 0211 / 87 57 58 20
Fax: 0211 / 87 57 58 30

www.PRIMAG.de

HRB 39513 / Amtsgericht Düsseldorf
WKN: 587 032
Vorstand: Gerd Esser

Fotos:
PRIMAG AG

Disclaimer

Dieser Geschäftsbericht enthält zukunftsbezogene Aussagen, die Risiken und Unsicherheiten unterliegen. Sie sind Einschätzungen des Vorstands der PRIMAG AG und spiegeln dessen gegenwärtige Ansichten hinsichtlich zukünftiger Ereignisse wider. Faktoren, die eine Abweichung bewirken oder beeinflussen können sind ohne Anspruch auf Vollständigkeit z.B.: die Entwicklung des Immobilienmarktes, Wettbewerbseinflüsse, einschließlich Preisveränderungen oder regulatorische Maßnahmen. Sollten diese oder andere Risiken und Unsicherheitsfaktoren eintreten oder sich die in den Aussagen zu Grunde liegenden Annahmen als unrichtig herausstellen, können die tatsächlichen Ergebnisse der PRIMAG AG wesentlich von denjenigen abweichen, die in diesen Aussagen ausgedrückt oder impliziert werden. Das Unternehmen übernimmt keine Verpflichtung solche vorausschauenden Aussagen zu aktualisieren.

