GESCHÄFTSBERICHT 2017

GIEAG

INHALTSVERZEICHNIS

Finanzielle Kennzahlen	3
Vorwort des Vorstands	5
Immobilienmarkt	8
GIEAG am Kapitalmarkt	9
Bericht des Aufsichtsrats	11
Jahresabschluss GIEAG Immobilien AG	
Konzernlagebericht	13
Konzernabschluss	29
- Konzernbilanz	30
- Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	33
- Entwicklung des Eigenkapitals	34
- Kapitalflussrechnung	36
- Anhang zum Konzernabschluss	38
- Anlagenspiegel	46
- Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	48
Einzelabschluss	49
- Bilanz	50
- Gewinn- und Verlustrechnung	52
- Anhang zum Einzelabschluss	53
- Kapitalflussrechnung	58
- Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	59
Impressum	62

Titelseite: Gerlingen, Dieselstraße, Gerlingen Work

KENNZAHLEN JAHRESEINZELABSCHLUSS

Finanzkennzahlen nach HGB, in €	2017
Gesamtleistung	3.919.861
EBIT	2.656.580
EBIT-Marge	67,8 %
Ergebnis vor Steuern (EBT)	2.212.957
EBT-Marge	56,5 %
Jahresüberschuss	2.209.803
Ergebnis je Aktie unverwässert	0,53
Bilanzsumme	25.757.348
Eigenkapital	8.317.853
Finanzschulden	16.653.802
Eigenkapitalquote (der Bilanzsumme)	32,3 %
Finanzschuldenquote (der Bilanzsumme)	64,7 %
Liquide Mittel	2.917.539

KENNZAHLEN JAHRESKONZERNABSCHLUSS

Finanzkennzahlen nach HGB, in €	2017
Umsatzerlöse	22.788.139
Gesamtleistung	18.688.897
EBIT	4.441.840
EBIT-Marge	23,8 %
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-502.706
EBT-Marge	-2,7 %
Jahresüberschuss	-1.360.495
Ergebnis je Aktie unverwässert	-0,33
Bilanzsumme	243.121.108
Eigenkapital	37.047.992
Finanzschulden	183.371.308
Eigenkapitalquote (der Bilanzsumme)	15,2 %
Finanzschuldenquote (der Bilanzsumme)	75,4 %
Liquide Mittel	12.072.000

Philipp Pferschy
Vorstand GIEAG Immobilien AG

VORWORT DES VORSTANDS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
sehr geehrte Damen und Herren,

die GIEAG Immobilien AG hat im Geschäftsjahr 2017 wichtige Fortschritte und operative Erfolge erzielt. Neben dem strategiekonformen Ausbau des Bestandsportfolios durch den Kauf weiterer Wohnportfolios in Rheinland-Pfalz und Baden-Württemberg wurden bestehende Immobilienprojekte in Stuttgart, Karlsruhe, Erfurt und München vorangetrieben. Diese werden in den kommenden Jahren maßgeblich zum Ergebniswachstum beitragen.

Bei der Projektentwicklung hat GIEAG weitere Meilensteine erreicht. Zu den Großprojekten, die in den kommenden Jahren fertiggestellt werden, gehören „MayOffice" und „MayLiving" auf dem Stuttgarter Pragsattel mit einem Investitionsvolumen von mehr als 60 Mio. Euro sowie das Büroimmobilienprojekt Gerlingen bei Stuttgart "Gerlingen Work" mit einem Gesamtvolumen im deutlich zweistelligen Mio.-Euro-Bereich.

Auf Grund der Lage direkt am neuen Theaterplatz in Stuttgart und der attraktiven Projektgestaltung, hat GIEAG schon zum Baustart ein sehr großes Interesse von potenziellen Mietern und Käufern an den Büroflächen und den Wohnungen verzeichnet. Der Vertrieb der geplanten Wohnungen und Büroflächen hat im 4. Quartal 2017 begonnen. Insgesamt entstehen auf dem Grundstück an der Maybachstraße 70 Eigentumswohnungen, rund 10.000 qm Büro- und Gewerbeflächen sowie ca. 300 Stellplätze in einer dreigeschossigen Tiefgarage. Die Fertigstellung ist für 2019 geplant.

Bei dem Neubauprojekt „Gerlingen Work" konnten wir im Frühjahr 2018 wie geplant den Baubeginn vermelden, nachdem 2017 hierfür die Grundlagen geschaffen worden sind. Mit der Firma Robert Bosch haben wir bereits einen namhaften Ankermieter gefunden, der einen langfristigen Mietvertrag unterzeichnet hat. Auf dem ehemaligen Gelände eines Pharmaherstellers werden wir auf rund 12.500 qm Grundstücksfläche ein modernes fünfstöckiges Bürogebäude errichten. Bei dem Projekt rechnen wir mit einem signifikanten Ergebniseffekt spätestens im Geschäftsjahr 2020.

Unsere Logistikimmobilie in Erfurt, Projekt Erfurt I mit rd. 67.000 qm vermietbarer Nutzfläche, konnte zum Ende des vergangenen Jahres langfristig neu an den Logistiker LGI Logistics Group International vermietet werden. Wir freuen uns sehr über die Vermietung, ist sie doch wesentliche Basis der Wertschöpfung in unserer Immobilie und zeigt auch die Marktfähigkeit und -gängigkeit des Logistikstandortes Erfurt, im Zentrum Deutschlands.

Ein weiteres attraktives Wohnprojekt der GIEAG befindet sich in Geretsried vor den Toren Münchens. Im März 2017 fand der offizielle Vertriebsstart bei dem Neubauvorhaben „Der Kirschgarten" statt. Bis zum Frühjahr 2019 errichten wir insgesamt 98 Wohnungen in vier Stadthäusern mit insgesamt ca. 7.100 qm Wohnfläche. Der Vertrieb der Wohnungen ist bereits erfolgreich angelaufen. Bis Ende 2017 wurden bereits über 60 Prozent, zum heutigen Zeitpunkt 100 Prozent der zum Verkauf stehenden Wohnungen veräußert.

2017 hat GIEAG das Geschäftsmodell mit der Kombination von Projektentwicklung und Bestandshaltung erfolgreich fortgesetzt. Im 1. Quartal 2017 konnten wir durch den Kauf eines Wohnportfolios mit drei Standorten in Rheinland-Pfalz den Bestand an Wohnimmobilien um insgesamt 318 Einheiten erweitern. Die 118 Wohnungen und 200 Einfamilienhäuser, die GIEAG durch wertsteigernde Instandhaltungs- und Umbaumaßnahmen weiterentwickeln möchte, liegen im Einzugsgebiet von Trier, Bitburg und Idar-Oberstein

und verfügen über eine Gesamtwohnfläche von rund 34.000 qm und ca. 103.000 qm Grundstücksfläche.

Im November 2017 konnte der Bestand durch den Kauf einer Wohnanlage in Stuttgart, zu der 95 Apartments gehören, weiter ausgebaut werden. Aus dem Erwerb der Wohnungen, die sich in einem guten baulichen Zustand befinden, versprechen wir uns in den kommenden Jahren eine attraktive Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital. Das in 1995 erbaute achtgeschossige Apartmenthaus, das schrittweise neu gestaltet und aufgewertet werden soll, befindet sich in unmittelbarer Nähe zum neuen Europaviertel in Stuttgart.

Im Geschäftsjahr 2017 hat GIEAG den laufenden Cashflow aus Mieteinnahmen erhöht und den Umsatz deutlich gesteigert. Im Vergleich zum Vorjahr verbesserte sich der Umsatz um fast 80 Prozent auf rund 22,8 Mio. Euro, nach 12,8 Mio. Euro im Jahr zuvor. Zu dem Zuwachs haben u. a. die Einnahmen aus Immobilienverkäufen beigetragen, die 2017 bei rund 6,7 Mio. Euro lagen, nach rund 5 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2016. Dank der Erfolge bei der Bestandserweiterung und der Konsolidierung der in 2016 erworbenen Büroimmobilien in Karlsruhe sowie den im Jahr 2016 und 2017 zugekauften Wohnimmobilien in Heidenheim, Rheinland-Pfalz, Stuttgart und in München, stiegen die Mieteinnahmen um rd. 66 Prozent auf 12,8 Mio. Euro. Die annualisierten Mieterlöse auf Basis des Portfolios zum 31. Dezember 2017 liegen bei 10,4 Mio. Euro und verzeichnen damit einen leichten Rückgang von 6,6 Prozent. Das Konzernergebnis nach Steuern lag in 2017 vor allem auf Grund der Vorlaufkosten für Projektentwicklungen und auf Grund von nicht geplanten Aufwendungen noch bei minus 1,36 Mio. Euro. Im Geschäftsjahr 2016 wurde ein Konzernergebnis in Höhe von minus 2,4 Mio. Euro ausgewiesen, das auch von hohen Aufwendungen für große Projektentwicklungen geprägt war. Im Rahmen des Einzelabschlusses konnte ein positives Ergebnis von 2,2 Mio. Euro erzielt werden.

Neben den gestiegenen Mieteinnahmen im Bestandsportfolio hat sich auch der Verkauf der Logistikimmobilie in Lübeck an Exeter PG positiv auf die Unternehmenszahlen ausgewirkt. GIEAG hatte die voll vermietete Logistikimmobilie mit einer Gesamtmietfläche von rund 8.600 qm in 2012 errichtet und im Juli 2017 an den Investor Exeter veräußert.

Unsere erfolgreichen Projektentwicklungen und die Zukäufe von Bestandsimmobilien haben sich auf das Anlagevermögen ausgewirkt. Die Bilanzsumme hat sich auf rund 243,1 Mio. Euro von 185,6 Mio. Euro im Jahr 2016 erhöht. Das Eigenkapital belief sich zum Jahresende 2017 auf rund 37,0 Mio. Euro nach 40,0 Mio. Euro ein Jahr zuvor. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 15,2 Prozent, im Vorjahr hatten wir 21,5 Prozent ausgewiesen. Unsere liquiden Mittel betrugen zum Bilanzstichtag rund 12,0 Mio. Euro nach 10,0 Mio. Euro am Jahresende 2016 und untermauern somit unsere solide Finanzlage.

Die GIEAG Immobilien AG hat sich 2017 für das weitere Wachstum positioniert. Unser Schwerpunkt

DER KIRSCHGARTEN, Geretsried

bleibt die Entwicklung von Gewerbeimmobilien, wie Büro- und Logistikobjekte sowie Wohnimmobilien. Regional fokussieren wir uns bei Büro- und Wohnobjekten vor allem auf die Metropolregionen wie München, Stuttgart und Karlsruhe. Logistikimmobilien realisieren wir bundesweit. Auch künftig werden wir zudem Wohnimmobilien mit Wertsteigerungspotenzial im Bestand halten und die Mieteinnahmen weiter erhöhen.

Nach Ende des Berichtszeitraums konnten wir u. a. einen weiteren Vermietungserfolg verbuchen und ein Bürobjekt in Stuttgart vier Monate nach dem Erwerb an das Land Baden-Württemberg vermieten; mit dem Verkaufsprozess wurde bereits begonnen. Bei unserer Quartiersentwicklung in Karlsruhe in der Philipp-Reis-Straße / Rüppurrer Straße machen wir sehr gute Fortschritte. Mit dem Dreiklang aus langfristiger Mietvertragsverlängerung in einem Gebäudeteil, Revitalisierung und Neuvermietung des anderen Gebäudeteils einhergehend mit einem Architektenwettbewerb im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung und der Neugestaltung der Freiflächen, positionieren wir die Gesamtimmobilie neu. Gleichzeitig steigern und sichern wir auf diese Weise den Wert der Immobilie und des Areals langfristig.

Vor dem Hintergrund der positiven Entwicklung seit Jahresbeginn 2018 mit wichtigen Fortschritten bei unseren Projekten sowie der erweiterten Bestandshaltung, ist GIEAG sehr optimistisch für das laufende Geschäftsjahr. Der Vorstand erwartet, das Geschäftsjahr 2018 mit einem deutlich positiven Ergebnis und einem ebenfalls gestiegenen Umsatz abschließen zu können.

Bei unseren Aktionärinnen und Aktionären möchten wir uns für das Interesse an unserem Unternehmen und für das Vertrauen bedanken. Bedanken möchten wir uns auch bei unseren Geschäftspartnern für die gute Kooperation und bei unseren Mitarbeitern für ihr großes Engagement.

Herzlichst

Philipp Pferschy
Vorstand GIEAG Immobilien AG

Thomas Männel
Vorstand GIEAG Immobilien AG

IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND

Die positive Entwicklung am deutschen Immobilienmarkt setzte sich auch im Jahr 2017 fort. Robuste wirtschaftliche Rahmenbedingungen und ein weiterhin sehr günstiges Finanzierungsumfeld sorgten für eine steigende Nachfrage bei inländischen und ausländischen Investoren. Der deutsche Immobilienmarkt gilt nach Einschätzungen der Experten von CBRE als sicherer Hafen, besonders in Zeiten geopolitischer Unsicherheiten. Die hohe Nachfrage am deutschen Immobilienmarkt sorgte bei einem verknappten Angebot für Preissteigerungen.

Laut dem bulwiengesa-Immobilienindex, der seit 1975 die Immobilienmarktentwicklung in Deutschland misst, stieg der Gesamtindex in 2017 segmentübergreifend um 5,7 Prozent. Dies ist laut bulwiengesa die 13. Preissteigerung in Folge. In den vergangenen fünf Jahren sind die Immobilienpreise im Schnitt um etwas über 4,5 Prozent pro Jahr gewachsen. Besonders im Teilindex Wohnen wurden Preisaufschläge verzeichnet. Der Teilindex erhöhte sich im Jahr 2017 um 7,6 Prozent. In A-Städten war die Preissteigerung mit einem Plus von 9 Prozent überproportional hoch. B-, C- und D-Städte kamen durchschnittlich auf einen Preisanstieg für Wohnimmobilien von 6,2 bis 6,5 Prozent.

Im Vergleich dazu erhöhten sich die Preise für Gewerbeimmobilien in 2017 im Schnitt um 2,1 Prozent. Einzelhandelsmieten in 1A-Lagen zeigten nur ein geringes Wachstum von 0,5 Prozent, in Nebenlagen legten die Mieten hingegen um 1,8 Prozent etwas deutlicher zu. Die Preise für Gewerbegrundstücke stiegen um 3,8 Prozent und waren damit erneut die stärkste Einzelvariable im Gewerbeimmobilienindex.

Die hohe Nachfrage nach Immobilien zeigte sich nach Einschätzung der Experten von Jones Lang LaSalle (JLL) auch in dem hohen gewerblichen Transaktionsvolumen, das 2017 mit rd. 56,8 Mrd. Euro gut 7 Prozent über dem Vorjahreswert von 52,9 Mrd. Euro lag. Damit ist auch das Rekordvolumen aus dem Jahr 2015 um 1,7 Mrd. Euro übertroffen worden. Die Büroimmobilie war in 2017 wieder einmal die beliebteste Assetklasse bei Investoren. Ihr Anteil lag bei 44 Prozent des gesamten Transaktionsvolumens. Auf dem zweiten Platz folgten Einzelhandelsimmobilien, die rund 20 Prozent des Gesamtvolumens ausmachten. Logistikimmobilien – mit einem Anteil am Investitionsvolumen von rund 15 Prozent – waren in 2017 ebenfalls bei Investoren sehr gefragt. Auf gemischt genutzte Immobilien entfielen rd. 9 Prozent des gesamten Transaktionsvolumens.

Der Wohninvestmentmarkt war nach Aussagen von JLL in 2017 ebenfalls in einer guten Verfassung. Mit 15,7 Mrd. Euro lag das Transaktionsvolumen für Wohnimmobilien und -portfolios knapp 15 Prozent über dem Vorjahr. Dieses Volumen ist damit das drittbeste Ergebnis der vergangenen 10 Jahre. Auffallend in 2017 war die Größe der abgeschlossenen Deals. 83 Prozent des gesamten Umsatzes wurden durch kleinteilige Transaktionen bei Portfolios mit weniger als 2.000 Wohneinheiten erzielt.

Der Ausblick für 2018 ist positiv. Die Experten von bulwiengesa begründen dies mit den intakten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie der hohen Nachfrage nach Immobilien. In Bezug auf die Nettoanfangsrenditen sehen die Experten aber nur noch wenig Reduktionspotenzial.

Lindenauer Hafen, Leipzig

GIEAG AM KAPITALMARKT 2017

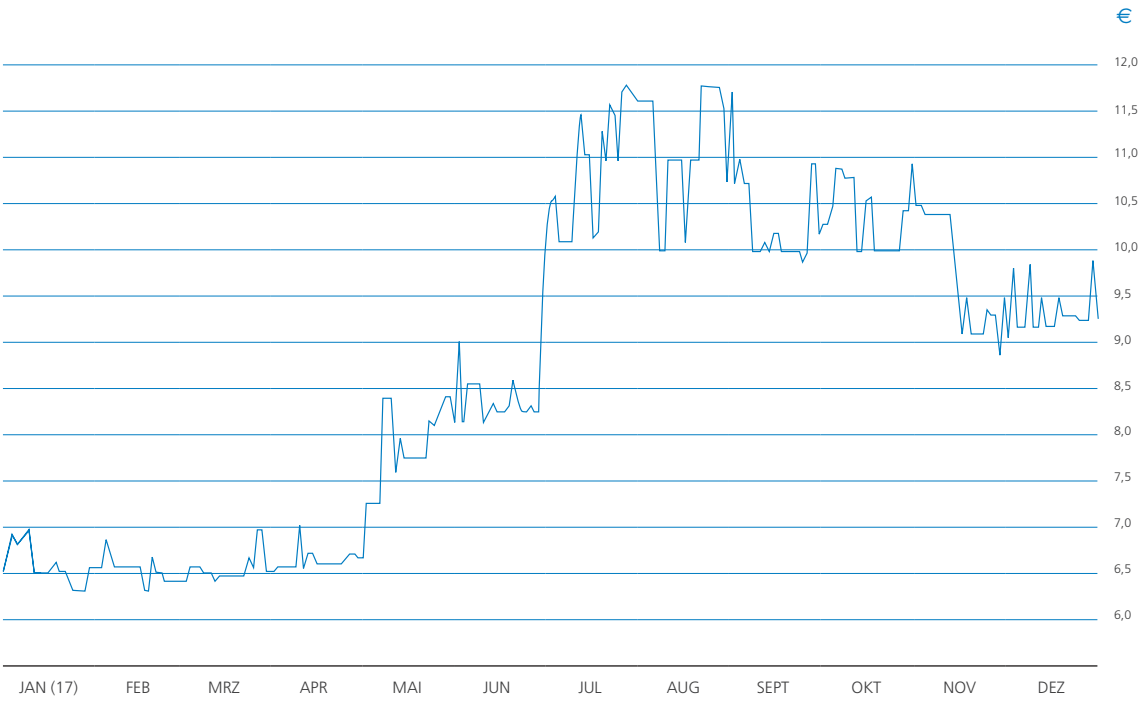
Die deutschen Börsen zeigten sich im Jahr 2017 in einer guten Verfassung. Sowohl in Deutschland als auch in Europa unterstützten robuste wirtschaftliche Rahmenbedingungen die Stimmung an den Börsen und sorgten unter anderem für neue Rekordstände beim deutschen Leitindex DAX. Auch politische Spannungen, wie etwa zwischen Nordkorea und den USA, haben nicht für eine nachhaltige Verschlechterung der Stimmung an den deutschen Börsen gesorgt. Auf Jahressicht legte der deutsche Leitindex DAX, der die 30 größten börsennotierten Unternehmen umfasst, um knapp 13 Prozent zu. Auch der Nebenwerte-Index MDAX verzeichnete im abgelaufenen Geschäftsjahr deutlich steigende Notierungen und verbuchte ein Plus von gut 18 Prozent. Eine noch stärkere Performance erzielte in 2017 der Small Cap Index SDAX mit einem Anstieg von rund 25 Prozent.

Die Aktie der GIEAG Immobilien AG legte im abgelaufenen Geschäftsjahr ebenfalls deutlich zu und verbuchte auf Jahressicht ein Plus von gut 42 Prozent. Nachdem die Aktie zu Beginn des Jahres den tiefsten Schlusskurs am 11. Januar 2017 bei 6,30 Euro markierte, tendierte sie in den nächsten Monaten zunächst seitwärts, bevor das Papier ab dem zweiten Quartal deutlich zulegen konnte. Gestützt von positiven Unternehmensmeldungen erreichte die Aktie am 20. Juli 2017 ein Allzeithoch bei 11,80 Euro, das im Verlauf des Jahres noch einmal erreicht wurde. Im Anschluss kam es zu einer Konsolidierung mit leicht rückläufigen Kursen, so dass die GIEAG Aktie mit einem Schlusskurs zum Jahresende 2017 von 9,25 Euro aus dem Markt ging.

Am 20. Juli 2017 fand die ordentliche Hauptversammlung der GIEAG Immobilien AG in München statt. Alle Tagesordnungspunkte wurden mit einer Mehrheit von mindestens 99,90 Prozent der Stimmen angenommen. Unter anderem wurde die Zahlung einer Dividende in Höhe von 0,24 Euro je dividendenberechtigter Aktie beschlossen. Damit lag die Dividende auf dem Niveau des Vorjahres.

Die GIEAG Immobilien AG hat auch im laufenden Jahr den Kontakt zu Investoren, Analysten sowie Finanz- und Wirtschaftsjournalisten gepflegt und teilweise weiter intensiviert. Über wichtige Entwicklungen des Unternehmens und über den Geschäftsverlauf wurde über entsprechende Meldungen berichtet. Diese finden sich auch im Investor Relations-Bereich auf der Seite der Gesellschaft, www.gieag.de, wo zudem die Finanzberichte abgerufen werden können.

KURSENTWICKLUNG DER GIEAG-AKTIE IN 2017



DATEN ZUR AKTIE

WKN	549227
ISIN	DE0005492276
Börsenkürzel	2GI
Börsensegment	m:access der Börse München
Gesamtzahl der Aktien	4.200.000 Stückaktien
Höhe des Grundkapitals	4.200.000,00 EUR
Aktionärsstruktur:	92,9 % Gründerfamilie
	1,1 % Eigene Aktien
	6,0 % Streubesitz
Erstnotiz Börse München	15. Dezember 2014
Tief/Hoch in 2017	6,30 EUR / 11,80 EUR

Stuttgart, Neckartalstraße

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Damen und Herren,

auch im Geschäftsjahr 2017 hat der Aufsichtsrat seine nach Gesetz und Satzung ihm obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Hierzu fanden neun Sitzungen des Aufsichtsrats in Form von Präsenzterminen, Telefon- oder Videokonferenzen statt. An fünf der Sitzungen haben jeweils alle Mitglieder des Aufsichtsrats teilgenommen oder waren vertreten. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig über den Geschäftsverlauf und die Risikosituation umfassend sowohl schriftlich als auch mündlich unterrichtet. Erörtert wurde auch die Unternehmensplanung, der Gang der Geschäfte, die strategische Weiterentwicklung sowie die aktuelle Lage des Konzerns. Die diversen Projekte wie auch die Entwicklung im Bestand wurden eingehend zwischen Vorstand und Aufsichtsrat besprochen. Der Aufsichtsrat war in alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen unmittelbar und frühzeitig eingebunden. Anhand der Berichte des Vorstandes hat sich der Aufsichtsrat über die wirtschaftliche und finanzielle Lage des Unternehmens, über alle relevanten Fragen zur Geschäftsentwicklung, über die Finanzlage, Investitionsvorhaben und besondere Geschäftsvorfälle sowie über die Unternehmensplanung und die diesbezüglichen Abweichungen informiert und hierüber mit dem Vorstand beraten.

Im Mittelpunkt der eingehenden Beratungen standen neben der Unternehmensstrategie und den Weiterentwicklungsmöglichkeiten auch stets Fragen der Portfolioarrondierung sowie auch die aktuellen Herausforderungen des allgemeinen wirtschaftlichen Umfelds.

Der Aufsichtsrat hat keine Ausschüsse gebildet.

JAHRESABSCHLUSSPRÜFUNG

Der Abschlussprüfer, die LKC TREUBEG mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Grünwald, hat den Jahresabschluss der GIEAG Immobilien AG zum 31. Dezember 2017 für das Geschäftsjahr 2017 geprüft und am 4. Mai 2018 mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die Unterlagen und der Prüfungsbericht des Abschlussprüfers lagen allen Mitgliedern des Aufsichtsrats vor.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 in seiner Sitzung am 07. Mai 2018 mit dem Abschlussprüfer ausführlich behandelt. Der Abschlussprüfer hat dabei über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss eingehend geprüft. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung und den Erläuterungen des Abschlussprüfers erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen gegen den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss. Er stimmt dem Ergebnis der Prüfung zu und billigt den Jahresabschluss mit einem Jahresüberschuss von EUR 2.209.802,87 und einem Bilanzgewinn von EUR 3.626.002,48 mit Beschluss vom 07. Mai 2018. Damit ist der Jahresabschluss festgestellt. Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes stimmt er zu.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitgliedern des Vorstandes und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft für ihre Leistungen und ihr Engagement im Geschäftsjahr 2017.

München, im Mai 2018

für den Aufsichtsrat
Dr. Oscar Kienzle
Vorsitzender

Thomas Männel
Vorstand GIEAG Immobilien AG

KONZERNLAGEBERICHT ZUM GIEAG JAHRESKONZERNABSCHLUSS 2017

1 Grundlagen des Konzerns 14

1.1 Geschäftsmodell 14

1.2 Konzernstrategie 14

1.3 Organisationsstruktur 15

1.3.1 Rechtliche Konzernstruktur 15

1.3.2 Geschäftsfelder 15

2 Wirtschaftsbericht 16

2.1 Wirtschaftliches Umfeld 16

2.2 Geschäftsverlauf 18

2.3 Wirtschaftliche Lage 20

2.3.1 Gesamtaussage des Vorstands 20

2.3.2 Ertragslage des Konzerns 20

2.3.3 Vermögenslage des Konzerns 21

2.3.4 Finanzlage des Konzerns 22

3 Entwicklung der Chancen und Risiken 23

3.1 Management der Risiken und Chancen 23

3.2 Risiken 23

3.2.1 Konjunktur- und Finanzmarktrisiken 23

3.2.2 Zinsänderungsrisiko 24

3.2.3 Finanzierungs- und Liquiditätsrisiko 24

3.2.4 Projektentwicklungs- und Baurisiko 24

3.2.5 Miet- und Forderungsausfallrisiko 25

3.2.6 Personal- und Organisationsrisiken 25

3.3 Gesamtbetrachtung der Chancen und Risiken 26

4 Prognosebericht 26

4.1 Künftige wirtschaftliche Rahmenbedingungen 26

4.2 Strategische Ausrichtung 27

4.3 Erwartete Entwicklung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage 27

KONZERNLAGEBERICHT ZUM GIEAG JAHRESKONZERNABSCHLUSS 2017

I. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

1.1 GESCHÄFTSMODELL

GIEAG Immobilien AG[1] ist eine familiengeführte Münchner Immobilienaktiengesellschaft. Die Aktien der GIEAG Immobilien AG werden an der Börse München gehandelt. Das GIEAG Experten-Team ist dabei Garant für innovative und zukunftsweisende Konzepte. Durch die Verbindung der drei Assetklassen – Office, Wohnen, Logistik – und der zwei Leistungsbereiche – Entwicklung und Bestandshaltung – bietet das Unternehmen eine im Markt einzigartige Stabilität. So entwickelte und optimierte die GIEAG Immobilien AG in den vergangenen 18 Jahren eine Vielzahl von Immobilienprojekten, mit Flächen von 1.500 m² bis 145.000 m² bei einer Einzelinvestitionssumme von bis zu 100 Millionen Euro. Partnerschaftlichkeit, Beharrlichkeit, Transaktionssicherheit und Schnelligkeit sind für die GIEAG die Basis einer nachhaltigen Wertentwicklung.

GIEAG betreibt Wertschöpfung stets in der Immobilie, durch die Projektierung und Realisierung eines neuen Anlageproduktes für einen Endinvestor im Bereich der Projektentwicklung oder durch ein aktives Asset und Property Management im Bereich der Wohnimmobilien.

Entscheidend für den Geschäftserfolg von GIEAG ist die Hebung des Wertschöpfungspotenzials in der Immobilie; wobei die Wertschöpfung auf Grund einer positiven Wertentwicklung am Markt nicht Basis des Erfolgs von GIEAG ist, sondern die Wertschöpfung in der Immobilie stets die optimale Nutzung in den Fokus stellt.

1.2 KONZERNSTRATEGIE

Werte schaffen auf solidem Fundament: Der strategische Ansatz von GIEAG ruht auf drei Säulen: der integrierten Projektentwicklung von A bis Z, der Verbindung einer schlanken Organisationsstruktur mit stabilen, langjährigen Partnerschaften und dem Engagement als Bestandshalter von Wohnimmobilien mit besonderem Entwicklungspotenzial.

Projektentwicklung und Bestandshaltung unter einem Dach: GIEAG entwickelt Gewerbe- und Wohnimmobilien aus einer Hand: von der Konzeption über die Finanzierung, Akquisition, Projektsteuerung und Vermarktung bis zum Verkauf. Dieser integrierte Ansatz ermöglicht Wertschöpfung auf höchstem Niveau. Er versetzt GIEAG in die Lage, Immobilien nicht nur zu entwickeln: Mit geeigneten Markenstrategien und Portfoliomanagement werden solide Assets mit langfristigen Renditechancen geschaffen.

Schlanke Strukturen – Stabil verankert: Die schlanke Unternehmensorganisation versetzt GIEAG in die Lage, schnell und unmittelbar auf die Veränderungen des Marktes zu reagieren. Gleichzeitig stützt sich GIEAG auf stabile Strukturen, auf ein aus langjähriger Entwicklertätigkeit resultierendes Know-how und ein bewährtes Netzwerk aus verlässlichen Partnern.

Mehr Handlungsspielraum durch eigenen Bestand: Neben ihrer Tätigkeit als Projektentwickler agiert GIEAG auch als Bestandshalter ausgewählter Immobilien mit langfristigen Entwicklungspotenzialen. Das Bestandsportfolio sorgt für konstanten Cashflow. Durch diese erhöhte Liquidität, ist GIEAG in der Lage,

[1] *GIEAG Gruppe / GIEAG Konzern / Konzern, nachfolgend „GIEAG"*

Schwankungen besser abzufedern und zusätzliche Handlungsspielräume zu nutzen.

1.3 ORGANISATIONSSTRUKTUR

1.3.1 RECHTLICHE KONZERNSTRUKTUR

Die GIEAG Immobilien AG ist die strategische Management- und Finanzholdinggesellschaft der GIEAG. Die sich in Bearbeitung und im Bestand befindlichen Immobilien im Bereich der Projektentwicklung und im Bereich der Bestandsimmobilien werden mehrheitlich und nahezu ausnahmslos über bzw. in direkten oder indirekten Tochtergesellschaften der GIEAG Immobilien AG gehalten. Bei den Tochter-/Projektgesellschaften handelt es sich ohne Ausnahme um Gesellschaften mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht mit Sitz in Deutschland, welche – bis auf die Ausnahme von zwei Projekten – direkt oder indirekt zu 100 % von der GIEAG Immobilien AG gehalten werden. Die GIEAG Immobilien AG selbst übernimmt im Konzern diverse Leitungs-, Management-, Projektentwicklungs-, Verwaltungs- und Service-Dienstleistungsfunktionen für die Tochter-/Projektgesellschaften (auch „Konzerngesellschaften"). Demnach erbringt die GIEAG Immobilien AG gegenüber allen Konzerngesellschaften alle wesentlichen Aufgaben im Rahmen des Geschäftsmodells, aber auch alle wesentlichen administrativen oder verwaltungstechnischen Aufgaben. Die Konzerngesellschaften selber beschäftigen aktuell keine Mitarbeiter; Ausnahme hiervon sind Facility Management-Stellen bei bestandshaltenden Tochter-/Projektgesellschaften. Insofern führt die GIEAG Immobilien AG das operative Immobiliengeschäft für den Konzern in allen wesentlichen Bereichen.

Zur Optimierung der Zusammenarbeit setzt GIEAG hierbei auf eine schlanke Organisation und beschäftigte zum Bilanzstichtag 20 Mitarbeiter, die 16 Vollzeitäquivalenten entsprechen. Unter den Mitarbeitern befinden sich sowohl leitende Funktionen in den Bereichen der Projektentwicklung, der Unternehmenssteuerung und/oder auch des Asset Managements, aber auch Mitarbeiter im Bereich der Hausverwaltung, der Technik und der kaufmännischen Abteilung. GIEAG hat ihren Stammsitz in München sowie weitere Büros in Dietramszell, Kaufbeuren, Speicher und Gaggenau. Einige Tochter-/Projektgesellschaften haben ihren Sitz ebenfalls in München oder an einem der anderen Standorte.

GIEAG ist nach dem Aktiengesetz keine börsennotierte Gesellschaft und unterliegt nicht den Regelungen des § 161 AktG. Zur Einhaltung entsprechender Regelungen ist GIEAG nicht verpflichtet und wendet sie daher nicht an. GIEAG ist im m:access der Börse München unter der Wertpapierkennnummer 549227 gelistet. Am 03.07.16 trat die Marktmissbrauchsverordnung in Kraft, deren Regelungen in allen Mitgliedsstaaten unmittelbar auch für den Freiverkehr gelten.

1.3.2 GESCHÄFTSFELDER

GIEAG ist ausschließlich in Deutschland und überwiegend im wirtschaftlich attraktiven und stabilen Süddeutschland tätig. Es handelt sich hierbei insbesondere, aber nicht ausschließlich, um Standorte in den Metropolregionen in und um München, Stuttgart und Karlsruhe. Im Bereich der Logistikimmobilien ist GIEAG bundesweit tätig. Die Gesellschaft fokussiert sich auf zwei Geschäftsfelder:

Zum einen konzentriert sich GIEAG auf die Projektentwicklung von gewerblich und wohnlich genutzten Immobilien. Der strategische Fokus liegt auf der Entwicklung von Büro-, Logistik- und Wohngebäuden. Entwickelt werden sowohl Neubauprojekte als auch Revitalisierungsprojekte bei Projektvolumina im Bereich zwischen 10 bis 100 Mio. EUR Gesamtinvestitionskosten pro Projekt. Aktuell projektieren wir hierbei Projekte in den Asset-Klassen Büro und Wohnen in den Metropolregionen München, Stuttgart und Karlsruhe.

An den Standorten verfügt GIEAG über ein sehr gutes und gewachsenes Netzwerk an Partnern und Marktteilnehmern, um entwicklungsfähige Grundstücke zu erwerben, zu entwickeln und zu verwerten. Insbesondere im Bereich der Büro- und Wohnimmobilien ist eine genaue Kenntnis der Mikrolagen entscheidend, um Risikofaktoren bei einer Vermarktung der entwickelten Immobilie in einer späteren Projektphase zu reduzieren. Im Bereich der Logistikimmobilien projektiert GIEAG derzeit Projekte an den Standorten Erfurt und Leipzig, wobei hierbei insbesondere der Zugang zur Speditions- und Logistikdienstleistungsbranche entscheidend ist. Grundsätzlich projektiert GIEAG Logistikimmobilien in ganz Deutschland.

Zum anderen konzentriert sich GIEAG auf die Bestandshaltung und -entwicklung von Wohnimmobilien mit Entwicklungspotenzialen. Potenziale werden hierbei im Vorfeld von Akquisitionen, bei Mieterträgen, Nachverdichtungsgrundstücken, Privatisierungen oder auch bspw. bei Sanierungsthemen erkannt und eingestellt. Es handelt sich hierbei um Entwicklungspotenziale im Bestand, welche mittel- bis langfristig durch ein sehr aktives Asset und Property Management von GIEAG gehoben werden. Die Projektvolumina bewegen sich zwischen 5 bis 25 Mio. EUR, wobei hierbei Standorte in ganz Deutschland betrachtet werden; GIEAG konzentriert sich bei aktuellen Projekten auf Süddeutschland. Es handelt sich bei den Projekten in der Regel um Mehrfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser, Wohnanlagen oder auch Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften sowie Mieter mit einem mittleren bis niedrigen Einkommen. GIEAG konzentriert sich somit gezielt auf Wohnimmobilien für bezahlbaren Wohnraum in marktgängiger Qualität und Ausstattung.

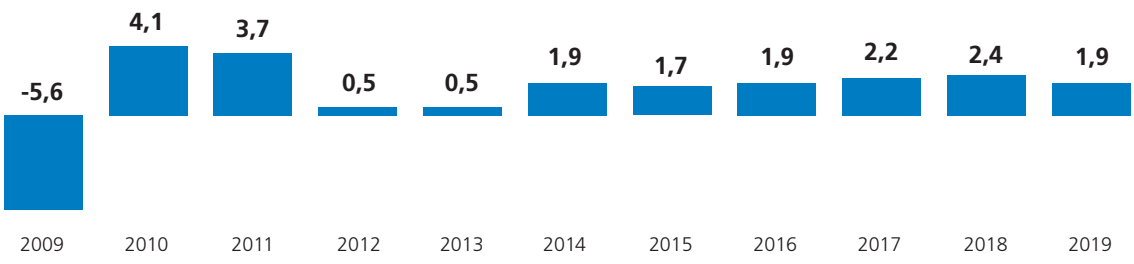
2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Die wirtschaftliche und konjunkturelle Lage in Deutschland im Jahr 2017 war erneut sehr gut und gekennzeichnet durch ein weiteres stetiges Wirtschafts- wachstum. Das Wirtschaftswachstum (Bruttoinlandsprodukt, BIP) betrug laut Berechnungen des Statistischen Bundesamtes[2] im Jahr 2017 preisbereinigt 2,2 % und erreichte damit den höchsten Wert seit sechs Jahren. Das robuste und stabile Wachstum setzte die deutsche Wirtschaft damit aus dem Jahr 2016 (+1,9 %) fort bzw. verstärkte sich nochmals deutlich. Bei einer längerfristigen Betrachtung stellt man fest, dass das Wirtschaftswachstum 2017 deutlich über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre, der +1,3 % beträgt, lag.

PROGNOSE ZUR ENTWICKLUNG DES BIP IN DEUTSCHLAND BIS 2019 IN %

(Bildquelle: Statistisches Bundesamt; DIW Berlin. März 2018. Entwicklung des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Deutschland von 2008 bis 2017 und Prognose des DIW bis 2019 (gegenüber dem Vorjahr) in Grundlinien der Wirtschaftsentwicklung im Frühjahr 2018, Wochenbericht des DIW Berlin, Nr. 11/2018, Seite 213. Aufgerufen unter: https://de.statista.com/statistik/daten/studie/74644/umfrage/prognose-zur-entwicklung-des-bip-in-deutschland/ (03.06.18))



[2] *Statistisches Bundesamt (Destatis). (o.D.). Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen, Inlandsprodukt. Abgerufen von https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/Gesamtwirtschaft Umwelt/VGR/Inlandsprodukt/Tabellen/Gesamtwirtschaft.html (03.06.18)*

Angetrieben durch eine sehr lebhafte Nachfrage aus dem Ausland wächst die Industrie stetig und dynamisch, die gewerblichen Investitionen setzten sich fort. Dies führt zu einem weiteren soliden Aufschwung der deutschen Wirtschaft. Dies führt auch zu weiter steigendem privaten Konsum, auch im Bereich des Wohnungsbaus.

Die zuletzt vielfältigen weltwirtschaftlichen Risiken haben im Laufe des Jahres 2017 an Bedeutung verloren. Die Weltwirtschaft wächst mit 4,2 % (vorläufige Zahlen) weiter bedeutsam und kräftig. Ein ähnliches weltwirtschaftliches Wachstum wird auch für 2018 und 2019 erwartet.

So führte auch der Brexit nicht zu den erwarteten deutlichen konjunkturellen negativen Auswirkungen in Großbritannien und griff auch insbesondere nicht auf wichtige Handelspartner wie Deutschland über[3].

Negativ könnte sich aber ein harter Brexit und die hohe Verschuldung des Unternehmenssektors in China auf die Finanzstabilität des Landes auswirken.

Auch im Euroraum hat sich der Aufschwung 2017 in der Fläche durchgesetzt, so auch in Griechenland. Insgesamt wuchs die Wirtschaft der Euro-Länder in 2017 mit 2,4 % deutlich stärker als in Deutschland.

Nach Meinung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland[4] wird sich die konjunkturelle Dynamik in Deutschland zwar etwas abschwächen, das Wachstum sollte aber erneut bei 2,2 % liegen.

Die positive Entwicklung am deutschen Immobilienmarkt setzte sich auch im Jahr 2017 fort. Robuste wirtschaftliche Rahmenbedingungen und ein weiterhin sehr günstiges Finanzierungsumfeld sorgten für eine steigende Nachfrage bei inländischen und ausländischen Investoren. Der deutsche Immobilienmarkt gilt nach Einschätzungen der Experten von CBRE als sicherer Hafen, besonders in Zeiten geopolitischer Unsicherheiten. Die hohe Nachfrage am deutschen Immobilienmarkt sorgte bei einem verknappten Angebot für Preissteigerungen.

Laut dem bulwiengesa-Immobilienindex, der seit 1975 die Immobilienmarktentwicklung in Deutschland misst, stieg der Gesamtindex in 2017 segmentübergreifend um 5,7 %. Dies ist laut bulwiengesa die 13. Preissteigerung in Folge. In den vergangenen fünf Jahren sind die Immobilienpreise im Schnitt um etwas über 4,5 % pro Jahr gewachsen. Besonders im Teilindex Wohnen wurden Preisaufschläge verzeichnet. Der Teilindex erhöhte sich im Jahr 2017 um 7,6 %. In A-Städten war die Preissteigerung mit einem Plus von 9 % überproportional hoch. B-, C- und D-Städte kamen durchschnittlich auf einen Preisanstieg für Wohnimmobilien von 6,2 bis 6,5 %.

Im Vergleich dazu erhöhten sich die Preise für Gewerbeimmobilien in 2017 im Schnitt um 2,1 %. Einzelhandelsmieten in 1A-Lagen zeigten nur ein geringes Wachstum von 0,5 %, in Nebenlagen legten die Mieten hingegen um 1,8 % etwas deutlicher zu. Die Preise für Gewerbegrundstücke stiegen um 3,8 % und waren damit erneut die stärkste Einzelvariable im Gewerbeimmobilienindex.

Die hohe Nachfrage nach Immobilien zeigte sich nach Einschätzung der Experten von Jones Lang LaSalle (JLL) auch in dem hohen gewerblichen Transaktionsvolumen, das 2017 mit rd. 56,8 Mrd. Euro gut 7 % über dem Vorjahreswert von 52,9 Mrd. Euro lag. Damit ist auch das Rekordvolumen aus dem Jahr 2015 um 1,7 Mrd. Euro übertroffen worden. Die Büroimmobilie war in 2017 wieder einmal die beliebteste Assetklasse bei Investoren. Ihr Anteil lag bei 44 % des gesamten Transaktionsvolumens. Auf dem zweiten Platz folgten Einzelhandelsimmobilien, die rund 20 % des Gesamtvolumens ausmachten. Logistikimmobilien – mit einem Anteil am Investitionsvolumen rd. 15 % –

[3] *Statistisches Bundesamt. (2018): Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen. Erste Jahresergebnisse. Fachserie 18 – Reihe 1.1. Wiesbaden. 2018.*

[4] *Unter „führende Wirtschaftsforschungsinstitute" oder „Institute" versteht dieser Bericht einen Mittelwert der Prognosen von: DIW – Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin HWWI – Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Institut ifo – ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, München IfW – Institut für Weltwirtschaft, Kiel IMK – Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung, Düsseldorf IWH – Institut für Wirtschaftsforschung, Halle RWI – Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen*

waren in 2017 ebenfalls bei Investoren sehr gefragt. Auf gemischt genutzte Immobilien entfielen rd. 9 % des gesamten Transaktionsvolumens.

Der Wohninvestmentmarkt war nach Aussagen von JLL in 2017 ebenfalls in einer guten Verfassung. Mit 15,7 Mrd. Euro lag das Transaktionsvolumen für Wohnimmobilien- und Portfolios knapp 15 % über dem Vorjahr. Dieses Volumen ist damit das drittbeste Ergebnis der vergangenen 10 Jahre. Auffallend in 2017 war die Größe der abgeschlossenen Deals. 83 % des gesamten Umsatzes wurden durch kleinteilige Transaktionen bei Portfolios mit weniger als 2.000 Wohneinheiten erzielt.

2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

GIEAG hat im Jahr 2017 weitere wichtige Teilziele und Erfolge im Verlauf des operativen Geschäfts erreichen und erzielen können.

Das Team wurde im technischen, im administrativen und im kaufmännischen Bereich mit neuen Mitarbeitern verstärkt.

Wir konnten einige aussichtsreiche und vielversprechende Projekte starten und bestehende Entwicklungen deutlich vorantreiben.

Auch haben wir unseren Immobilienbestand deutlich erweitert und dadurch den laufenden Cashflow aus Mieteinnahmen nochmals erhöht. So konnten zwei Immobilien erworben, der Ankauf einer Bestandsimmobilie vorbereitet und der Verkauf eines Logistikprojektes erfolgreich umgesetzt werden.

Insgesamt blicken wir zurück auf einen guten Geschäftsverlauf im vergangenen Jahr.

(Im Folgenden wird der operative Geschäftsverlauf anhand der wichtigsten Projekte (chronologischer Reihenfolge) erläutert.)

Im Januar 2017 konnte der bereits im Jahr 2015 fixierte Ankauf eines Wohnportfolios in Rheinland-Pfalz an den Standorten Speicher, Binsfeld und Baumholder mit 318 Einheiten und rd. 34.000 qm Wohnnutzfläche mit Kaufpreiszahlung vollzogen werden. Die drei Wohnanlagen verfügen im Bereich der Bewirtschaftung, der Beseitigung des Leerstands, des Standortmarketings und Beseitigung des vorhandenen Instandhaltungsstaus deutliche Wertschöpfungspotentiale, welche bereits in den ersten Monaten teilweise gehoben werden konnten.

Das Objekt Geretsried hat sich im Jahr 2017 planmäßig und sehr positiv fortentwickelt.

Am Standort Steiner Ring in Geretsried werden nunmehr 98 Wohneinheiten, davon 30 Wohneinheiten im sozialen Wohnungsbau, geplant und durch GIEAG gebaut. Es wurden sodann die Ausschreibungen vorbereitet sowie, erste Vergaben getätigt und die Erdarbeiten/der Verbau wurden bereits abgeschlossen, sodass planmäßig auch mit dem Rohbau begonnen wurde. Im Bereich des Vertriebs wurden die Erwartungen mit über 50 % beurkundeten Wohnungen übertroffen und die Nachfrage ist weiterhin hoch.

Ein wichtiges und zukunftsorientiertes Projekt für GIEAG befindet sich westlich von München in der Gemeinde Emmering im LKr. Fürstenfeldbruck. Es handelt sich um eine Gewerbefläche von rd. 143.000 qm, welche aktuell mehrheitlich als Automobil-Logistikfläche genutzt wird und vermietet ist. GIEAG hat auch im Jahr 2017 die Aktivitäten zur Vorbereitung einer Nutzungsänderung/ -anpassung des Grundstückes weiter intensiv vorangetrieben. Wesentlich bei dem Projekt, bei den Überlegungen und diversen Abstimmungsgesprächen waren und sind hierbei die politischen Entscheidungsträger auf Gemeinde-, Landkreis- und Landesebene, die Nachbargrundstückseigentümer, die Bevölkerung, die Planungsbehörden sowie die Deutsche Bahn mit der angrenzenden Bahnlinie. Zur Arrondierung der eigenen Bestandsfläche und zur weiteren Vorbereitung einer möglichen zukünftigen Umnutzung konnten 2017 angrenzende Flächen der Deutschen Bahn erworben werden. Ein geplanter Ankauf des Nachbargrundstückes konnte hingegen nicht erfolgreich zum Abschluss gebracht werden. Der Projekterfolg wird erst in einigen Jahren erkennbar sein und befindet sich derzeit noch in einer frühen Projektentwicklungsphase.

Für das im Jahr 2016 an die Firma Minimax GmbH & Co. KG weiter vermietete Logistikobjekt Lübeck (Lübeck-Minimax) konnte nach einem strukturierten Bieterverfahren die Firma Exeter Property Group als Käufer gefunden werden. Der Mietvertrag für das Objekt wurde 2016 verlängert, was auch eine Voraussetzung für die Verkaufsfähigkeit des Objektes war. Im Rahmen des Kaufvertrages mussten Kaufpreisteile als Mängeleinbehalte zurückgestellt werden, welche aber in 2017 vollständig und erfolgreich abgearbeitet werden konnten.

Das Projekt Karlsruhe, Philipp-Reis-Straße, rd. 19.480 qm Grundstücksfläche und rd. 32.200 qm Mietfläche, hat sich - nach dem Ankauf Ende 2016 - weiter positiv entwickelt. Zunächst wurden die Gespräche mit dem bestehenden Mieter intensiviert und schlussendlich mit einer Anpassung und Verlängerung des Mietvertrages erfolgreich zum Abschluss gebracht. In der Folge wurde das langfristig vermietete sog. Technikgebäude teilsaniert und den mietvertraglichen Vorgaben angepasst. Zeitgleich wurden die weitere Konzeptionierung der anderen bestehenden Bestandsimmobilien und der weiteren Flächen vorangetrieben. So wurden konkrete Gespräche zur Weitervermietung der Bestandsimmobilie (sog. Verwaltungsgebäude) mit potentiellen Nutzern geführt. Damit die Projektentwicklung auf den weiteren freien Flächen starten kann, wurde das Projekt gesellschaftsrechtlich in mehrere weitere Projektgesellschaften unterteilt. Zu den sog. Parkplatzflächen wird in 2018 ein Architektenwettbewerb im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung als städtebaulicher Realisierungswettbewerb zur Umsetzung von ca. 200 - 250 Miet- und Eigentumswohneinheiten durchgeführt.

GIEAG hat 2016 zusammen mit einem Partner eine Gewerbeimmobilie in Gerlingen bei Stuttgart von der Firma Salutas Pharma erworben. Im zurückliegenden Jahr 2017 hat sich das Projekt sehr positiv weiterentwickelt. Nach einer kurzen Phase der Bestandshaltung, haben wir uns entschieden das Projekt rasch zu realisieren und damit den Neubau des geplanten Bürogebäudes ("Gerlingen Work") zeitnah zu beginnen. Zeitnah konnte mit der Firma Robert Bosch ein wichtiger Hauptmieter für das Projekt gewonnen werden. Die zweite Jahreshälfte 2017 wurde sodann mit der Konkretisierung der Planung, der weiteren Konzeptionierung und dem Abriss des Bestandsgebäudes genutzt.

Für das Projekt in exponierter Lage am Pragsattel in der Maybachstraße 18-20 in Stuttgart, MayLiving und MayOffice, wurden, neben den vollständigen Grundstücksankäufen und der gesellschaftsrechtlichen Teilung, auch die wesentlichen Voraussetzungen in baurechtlicher und planerischer Hinsicht geschaffen, um die weitere Projektentwicklung zur Realisierung des Büro- und Wohngebäudes mit ca. 20.000 qm Bruttogeschossfläche und drei Tiefgaragen-Geschossen fortzusetzen. Die Baueingabe ist erfolgt und zur Abrundung der Gesamtkonzeption ist darüber hinaus eine KITA und Gastronomie geplant. Mit der baulichen Umsetzung, ebenso mit dem Wohnungs- und Gewerbevertrieb, soll in Mitte 2018 begonnen werden.

Bei dem Projekt Wohnen an der Goethestraße in Gaggenau handelt es sich um ein im Jahr 2016 erfolgreich fertiggestelltes Wohnobjekt mit 22 Wohneinheiten, einer Nutzfläche von rd. 1.800 qm in zwei Häusern mit einer zusammenhängenden Tiefgarage. Bis zum Geschäftsjahresende wurden 20 Wohneinheiten verkauft, die letzten zwei Einheiten konnten erst 2018 veräußert werden.

GIEAG hat seit einigen Jahren in Erbendorf im LKr. Tirschenreuth eine Wohnanlage mit 55 Reihenhäusern im Bestand. Die Häuser wurden im Jahr 2011 von der Stadt Erbendorf angekauft und sind seit Fertigstellung an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vermietet. Der Mietvertrag läuft Mitte 2018 aus bzw. verlängert sich automatisch kurzfristig. Eine langfristige Verlängerung mit dem Mieter konnte bis dato nicht erreicht werden.

Für das im Jahr 2011 erworbene Bestandsportfolio in Gaggenau, Gaggenau I und II, mit insgesamt 246 Wohneinheiten, konnte Ende des Jahres eine neue langfristige Finanzierung eingedeckt werden. Ziel war es die aktuell günstigen Zinskonditionen zu sichern, sowie die Struktur und das Volumen der Finanzierung anzupassen. Ein Teil der hierdurch frei werdenden

Finanzmittel werden in laufende und geplante Sanierungen der Immobilien im Portfolio investiert.

GIEAG konnte Ende 2017 eine Wohnimmobilie in Stuttgart erwerben. Es handelt sich hierbei um eine Bestandsimmobilie in der Mönchstrasse in Stuttgart-Nord mit 95 Wohneinheiten, 92 TG Stellplätzen und einer Wohnfläche von rd. 4.100 qm. Wir planen derzeit die Modernisierung mehrerer Einheiten als vorbereitende Maßnahme zur Gesamtprivatisierung des Objektes. Der Abverkauf der einzelnen Einheiten soll im III. Quartal 2018 starten. Durch die sehr gute Lage und den allgemeinen sehr guten Zustand der Immobilie, sowie durch die passenden Wohnungsgrößen, erwarten wir uns für das laufende Jahr einen positiven Beitrag zur Geschäftsentwicklung der Gesellschaft.

Für das Projekt Erfurt I (Erfurt Eurogate/LGI) mit rd. 67.000 qm vermietbarer (Logistik-) Fläche konnte zum Jahresende mit der Firma LGI Logistics Group International GmbH (LGI) ein neuer Mieter für den Großteil der Mietfläche (rd. 55.000 qm) gefunden werden. LGI wird auf der Fläche die Logistikaufgaben des Vormieters Eurogate übernehmen. Der Mietvertrag mit dem aktuellen Mieter läuft Mitte 2018 aus, die Vermietung an LGI schließt sich hierbei nahtlos an. Die neue langfristige Vermietung der Immobilie an einen bonitätsstarken Mieter ist wesentliche Voraussetzung für eine zukünftige erfolgreiche Vermarktung des Objektes. Da die bis Ende 2017 finanzierende Postbank Ihre Finanzierung verkauft hat, wurde das Objekt durch Stadtsparkasse München neu finanziert.

2.3 WIRTSCHAFTLICHE LAGE

2.3.1 GESAMTAUSSAGE DES VORSTANDS

Die Ertrags-, Vermögens-, und Finanzlage hat sich im Rahmen der gesteigerten Projektentwicklungstätigkeiten, der Zukäufe von weiteren Projekten und Bestandsimmobilien sowie des Personalaufbaus im Berichtsjahr erwartungsgemäß entwickelt, wobei kein positiver Jahresüberschuss erzielt werden konnte. Die Erwartungen des Vorjahres bzgl. des Konzernergebnisses wurden dennoch nicht erreicht, was insbesondere auf höhere, als wie geplante Aufwendungen zurückzuführen ist. Grund hierfür sind u. a. vorsichtshalber vorgenommene Wertberichtigungen zum Bilanzstichtag.

Die Bilanzsumme hat sich infolge der Zukäufe, der Aufnahme von Finanzmitteln und Projektentwicklungstätigkeit deutlich erhöht.

Unabhängig davon verfügt GIEAG über ausreichende liquide Mittel, insbesondere aus der Finanzierungstätigkeit (Aufnahme von Kreditmitteln), so dass sich die Gesellschaft weiter positiv und im Rahmen der strategischen Ausrichtung entwickeln kann. Die stabile Finanzlage ist Grundlage für die wirtschaftlich solide Situation von GIEAG.

2.3.2 ERTRAGSLAGE DES KONZERNS

Die Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2017 konnten gegenüber dem Vorjahr (TEUR 12.846) um TEUR 9.942 bzw. 77,4 % auf TEUR 22.788 gesteigert werden. Die Umsatzerlöse setzten sich zusammen aus TEUR 4.591 (Vj. TEUR 2.574) Erlöse aus der Vermietung von Wohnimmobilien und aus TEUR 11.243 (Vj. TEUR 5.145) aus der Vermietung von Gewerbeimmobilien. Hierin sind TEUR 3.000 aus einer Mietablösung enthalten. Die Umsatzerlöse enthalten ferner TEUR 259 (Vj. TEUR 264) aus der Erbringung von Servicedienstleistungen. In Höhe von TEUR 594 (Vj. TEUR 4.863) handelte es sich um Umsatzerlöse aus dem Abverkauf von Wohnimmobilien sowie in Höhe von TEUR 6.100 um den Abverkauf eines Gewerbeobjekts.

Im Zusammenhang mit den Umsatzerlösen aus dem Verkauf der Gewerbeimmobilie sowie von Wohnimmobilien betrug die Bestandsminderung TEUR 4.979 (Vj. TEUR 4.273).

Im Bereich der Aufwendungen für bezogene Leistungen wurden TEUR 2.832 (Vj. TEUR 881) aus den Nebenkosten der vermieteten Bestandsimmobilien sowie TEUR 361 (Vj. TEUR 1.534) für Projektierungskosten ausgewiesen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betrugen TEUR 880 (Vj. TEUR 842). In diesen Erträgen sind Erträge aus der ratierlichen Auflösung der passiven, technischen

Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung in Höhe von TEUR 558 enthalten.

Der Personalaufwand für die 22 konzernweiten Mitarbeiter betrug TEUR 1.876 und lag damit um TEUR 292 höher als der Vorjahresaufwand (Vj. TEUR 1.584). Die Abschreibungen beliefen sich insgesamt auf TEUR 3.669 (Vj. TEUR 1.897). Davon entfielen auf im Rahmen der Anwendung der Neubewertungsmethode zum 1.1.2016 aktivierte stille Reserven TEUR 1.032 (Vj. TEUR 787). Weiterhin entfielen TEUR 875 (Vj. TEUR 205) auf die Abschreibung der Geschäfts- oder Firmenwerte, welche ebenfalls aus der Neubewertungsmethode resultierten. Die Abschreibungszeiträume betrugen unverändert zum Vorjahr 3-5 Jahre für Projektentwicklung und 10 Jahre für Bestandsprojekte.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betrugen im Geschäftsjahr 2017 TEUR 5.466 (Vj. TEUR 3.618). Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr in Höhe von TEUR 1.848 war insbesondere auf Provisionen aus dem Ankauf neuer Objekte (TEUR 1.645) sowie auf Wertberichtigungen auf Forderungen (TEUR 1.001) zurückzuführen.

Das Finanzergebnis belief sich auf TEUR -4.937 (Vj. TEUR -2.026) und war im Wesentlichen beeinflusst durch Finanzierungsaufwendungen für die Bestandsimmobilien und die Projektentwicklungen.

Im Ertragsteueraufwand waren in Höhe von TEUR 1.109 (Vj. TEUR 287) laufende Ertragsteuern der Konzerngesellschaften enthalten. Demgegenüber stand der Ertrag aus der Auflösung von passiven latenten Steuern in Höhe von TEUR 278 (Vj. TEUR 219).

Die sonstigen Steuern betrafen Grundsteuern für die Immobilien.

Insgesamt konnte der Konzern-Jahresfehlbetrag von TEUR -2.373 im Vorjahr um TEUR 1.013 auf TEUR -1.360 verringert werden. Wesentliche Einflussfaktoren für das negative Konzernergebnis sind weiterhin Vorlaufkosten für Projektentwicklungen, aber auch die Abschreibungen im Zusammenhang mit auf Konzernebene im Rahmen der Anwendung der Neubewertungsmethode zum 1.1.2016 aktivierte stille Reserven und Geschäfts- und Firmenwerte sowie vorsichtshalber vorgenommene Wertberichtigungen.

2.3.3 VERMÖGENSLAGE DES KONZERNS

Die Bilanzsumme zum 31.12.2017 betrug TEUR 243.121 und ist damit um TEUR 57.537 gegenüber dem Vorjahr (TEUR 185.584) gestiegen.

Wie im Vorjahr stellte das Anlagenvermögen mit TEUR 156.778 (Vj. TEUR 138.364) bzw. 64,5 % (Vj. 74,6 %) des Gesamtkapitals den wesentlichsten Posten der Aktivseite dar.

Innerhalb des Anlagevermögens war mit TEUR 151.111 (Vj. TEUR 131.845) das Sachanlagevermögen dominierend. Hier waren insbesondere die Bestandsimmobilien des Konzerns ausgewiesen.

Unter den immateriellen Vermögensgegenständen waren mit TEUR 5.427 (Vj. TEUR 6.299) aktivierte Geschäfts- oder Firmenwerte ausgewiesen. Wie im Vorjahr entfiel der größte Anteil in Höhe von TEUR 5.035 (Vj. TEUR 5.762) auf den Geschäfts- oder Firmenwert aus dem Erwerb des Objekts Karlsruhe.

Das Vorratsvermögen war zum 31.12.2017 gegenüber dem Vorjahr um TEUR 32.669 auf gesamt TEUR 62.736 um rd. 108,7 % gestiegen. Der Anstieg resultierte insbesondere aus den in Ausführung befindlichen Bauaufträgen (Anstieg um TEUR 16.710 von TEUR 19.281 auf TEUR 35.991) sowie auf die zum Verkauf stehenden Projektentwicklungen (Anstieg um TEUR 15.456 von TEUR 10.774 auf TEUR 26.230).

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände betrugen TEUR 9.397 (Vj,. TEUR 5.579). Die gegenüber dem Vorjahr um TEUR 4.427 auf TEUR 4.710 gestiegenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen resultierten im Wesentlichen aus einer Mietablösung in Höhe von TEUR 3.570. In den sonstigen Vermögensgegenständen stellten wie im Vorjahr

Darlehensforderungen gegen konzernfremde Dritte die höchsten Einzelposten.

Die sonstigen Wertpapiere betrugen TEUR 1.087 (Vj. TEUR 853).

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 1.052 (Vj. TEUR 706) enthielten analog zum Vorjahr im Wesentlichen abgegrenzte Finanzierungsnebenkosten.

Das Konzern-Eigenkapital belief sich auf TEUR 37.048 (Vj. TEUR 39.973) zum Bilanzstichtag und entsprach einer Eigenkapitalquote von 15,2 % (Vj. 21,5 %). Der Rückgang der Eigenkapitalquote war maßgeblich auf die gegenüber dem Vorjahr gestiegene Bilanzsumme zurückzuführen.

Wesentlicher Bestandteil des Konzern-Eigenkapitals waren mit TEUR 26.567 (Vj. TEUR 27.125) die passiven Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung. Hierbei handelte es sich um technische Unterschiedsbeträge, welche Eigenkapitalcharakter haben. Die ausgewiesenen Anteile anderer Gesellschafter betrafen hauptsächlich eine Minderheitsbeteiligung von 5,1 % an dem Objekt Karlsruhe.

Die Rückstellungen verzeichneten insgesamt einen Anstieg von TEUR 2.201 um TEUR 3.098 auf TEUR 5.299. Im Bereich der Steuerrückstellungen resultierte der Anstieg auf TEUR 1.131 (Vj. TEUR 434) aus höheren zu versteuernden Ergebnissen auf Ebene der Konzerngesellschaften auf Grund der besseren Geschäftslage. Die sonstigen Rückstellungen zeigten einen Anstieg von TEUR 1.766 um TEUR 2.402 auf TEUR 4.168, wobei sowohl der Anstieg als auch der wesentliche Bestandteil der sonstigen Rückstellungen aus bereits erbrachten, aber noch nicht abgerechneten Projektierungskosten resultierte.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 142.693 (Vj. TEUR 112.931) enthielten Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr in Höhe von TEUR 27.892 (Vj. TEUR 29.949). Diese betrafen größtenteils laufende Projektfinanzierungen im Rahmen von Kontokorrentkrediten, welche aus Anschlussfinanzierungen bzw. Objektveräußerungen zurückgeführt werden. Den restlichen Anteil betrafen Tilgungsdarlehen welche aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit bedient werden.

Der Anteil der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen mit einer Restlaufzeit unter einem Jahr betrug TEUR 5.616 (Vj. TEUR 4.612), welcher über bestehende Projektfinanzierungen und/oder Finanzmittelfonds abgedeckt ist.

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 30.519 (Vj. TEUR 8.156) enthielten in Höhe von TEUR 848 (Vj. TEUR 2.146) Verbindlichkeiten aus Steuern und in Höhe von TEUR 28.421 (Vj. TEUR 2.926) sonstige Darlehensverbindlichkeiten. Der Anteil der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr betrug TEUR 21.597 (Vj. TEUR 7.269). Ein Darlehen in Höhe von TEUR 17.907 konnte im Februar 2018 durch ein Kreditinstitut langfristig verlängert werden. Im Übrigen sind die sonstigen Darlehensverbindlichkeiten aus laufenden Projektfinanzierungen sowie aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit und Finanzierungstätigkeit gedeckt.

Die passiven latenten Steuern in Höhe von TEUR 17.388 (Vj. TEUR 17.670) resultierten aus der Anwendung der Neubewertungsmethode zum 01.01.2016.

2.3.4 FINANZLAGE DES KONZERNS

Der Finanzmittelfonds zum 31.12.2017 betrug TEUR 11.914 und war gegenüber dem Vorjahr von TEUR 9.800 um TEUR 2.114 gestiegen. Der Finanzmittelfonds setzte sich aus den liquiden Mitteln in Höhe von TEUR 12.072 sowie aus davon abgezogenen, laufenden Kontokorrentkonten, welche zum 31.12.2017 einen negativen Saldo aufwiesen.

Die übrigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 142.535 wurden als Finanzierungstätigkeit des Konzerns gewertet. Ebenfalls wurden im Geschäftsjahr 2017 die sonstigen Darlehensverbindlichkeiten, welche unter den

sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen wurden, der Finanzierungstätigkeit zugerechnet. Bezüglich der Auswirkungen auf den Vorjahresausweis verweisen wir auf die Angaben im Anhang.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug dennoch TEUR -24.937 (Vj. TEUR -10.185). Maßgeblich für den negativen Cashflow waren die Investitionen in das Umlaufvermögen, insbesondere in die laufenden Bauprojekte.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit war ebenfalls negativ mit TEUR -22.155 (Vj. TEUR -49.306). Die Investitionen entfielen auf die Bestandsimmobilien des Konzerns.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit war positiv mit TEUR 49.206 (Vj. TEUR 61.885) und resultierte aus der Neuaufnahme von Finanzkrediten in Höhe von TEUR 76.202. Zugleich konnten Finanzkredite in Höhe von TEUR 20.887 getilgt werden.

Insgesamt errechnet sich die positive Veränderung des Finanzmittelfonds in Höhe von TEUR 2.114.

3. ENTWICKLUNG DER CHANCEN UND RISIKEN

3.1 MANAGEMENT DER RISIKEN UND CHANCEN

Die GIEAG-Gruppe ist in ihrer Geschäftstätigkeit bzw. in ihren beiden Geschäftsfeldern verschiedenen Risiken ausgesetzt. Das Management hilft dabei, dass Chancen und Risiken sowohl intern als auch extern erfasst, bewertet, gesteuert und überwacht werden. Ziel ist es, dass möglichst früh Informationen zu möglichen finanziellen Auswirkungen von Chancen und Risiken gewonnen werden können, so dass der Ertrag aus den Geschäftsfeldern maximiert werden kann.

Um die Chancen in den Projektentwicklungen und Bestandsimmobilien optimal nutzen zu können, ermittelt GIEAG bereits bei Akquisition der Immobilien, als auch anschließend in regelmäßigen Abständen mögliche nicht genutzte Ertragspotenziale, zum Beispiel aus der Schaffung von weiterem Baurecht, aus der Möglichkeit von Mietertragssteigerungen, Verlängerung von Mietlaufzeiten und aus möglichen Nutzungsänderungen.

GIEAG führt regelmäßig Controlling- und Risikoanalysen durch, um das operative Risiko zu minimieren. Es geht hierbei insbesondere um substanzielle Risiken im Rahmen der Bautätigkeit, des Vermietungsstands, der Finanzierungs- und Zinsstruktur in der Gruppe sowie der Entwicklung der liquiden Mittel.

3.2 RISIKEN

Im Folgenden wird auf die Risiken (Nettobetrachtung, Bewertung nach Rangfolge) eingegangen.

3.2.1 KONJUNKTUR- UND FINANZMARKTRISIKEN

Die Projekte von GIEAG im Bereich Projektentwicklung und im Bereich Bestandsimmobilien sind in eigenständigen Tochter-/Projektgesellschaften positioniert. Der Erfolg von GIEAG ist vom Erfolg der Projektgesellschaften und dieser wiederum auch von der Entwicklung der Immobilienmärkte am jeweiligen Standort abhängig.

Die Standorte bzw. die nationalen (und globalen) Immobilien- und Finanzmärkte unterliegen sich stetig ändernden gesetzlichen, wirtschaftlichen und auch politischen Rahmenbedingungen. Vor diesen Risiken kann man sich als Immobilien-Unternehmensgruppe jedoch wenig schützen. Es gilt, diese in die täglichen Geschäftsabläufe und Entscheidungsprozesse aufzunehmen, zu integrieren und dafür zu sorgen, dass daraus entstehende Kostenbelastungen die Ertragslage nicht verschlechtern.

Ähnliches gilt auch für das sich aus externen Faktoren entwickelnde Wirtschaftswachstum, die Preisentwicklung, Nachfrageveränderungen oder die Entwicklung des Zinsniveaus. Insbesondere die gestiegenen Immobilienpreise und das daraus resultierende vergleichsweise höhere Immobilienpreisniveau in Deutschland,

sowohl bei Wohn- als auch bei Gewerbeimmobilien, müssen hierbei betont werden.

Eben genannte Faktoren sind gleichsam bedeutend für die Verhältnisse auf dem Immobilienmarkt und damit für den wirtschaftlichen Erfolg von GIEAG maßgeblich.

Auf Grund des aktuellen wirtschaftlichen Umfeldes mit einer stabilen Konjunktur, niedrigen Zinsen und einer nachhaltenden Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen, erscheinen diese Risiken für das Jahr 2018 allerdings gering.

3.2.2 ZINSÄNDERUNGSRISIKO

Die Immobilien von GIEAG sind im Wesentlichen auch durch Bankdarlehen finanziert. Im mittel- bis langfristigen Vergleich befinden sich die Zinsen auf einem niedrigen Niveau; dies wiederum beeinflusst das Ergebnis der Tochter-/Projektgesellschaften nicht unerheblich. Sofern das Zinsniveau ansteigt, besteht ein entsprechendes Zinsänderungsrisiko für die GIEAG-Gruppe. Die Finanzierung der Projektentwicklungen erfolgt in der Regel auf Basis eines variablen Zinssatzes, die Finanzierung der Bestandsobjekte erfolgt in der Regel auf Basis eines fixen Zinssatzes oder eines variablen Zinssatzes. Es erfolgt eine laufende Überwachung des Zins- und Finanzmarktumfeldes, um zeitnah auf Änderungen reagieren zu können.

3.2.3 FINANZIERUNGS- UND LIQUIDITÄTSRISIKO

Das Geschäftsmodell der GIEAG Immobilien AG ist in hohem Maße von der Verfügbarkeit von Fremdkapital abhängig. Das weitere Wachstum der Gruppe erfordert einen ausreichenden Zufluss von Fremdkapital. Es besteht grundsätzlich das Risiko, dass Fremdkapital in Zukunft nicht zum notwendigen Zeitpunkt, in der erforderlichen Höhe oder zu ungünstigen Konditionen eingeworben werden kann. Finanzierungspartner der Gruppe sind zahlreiche national oder regional tätige Banken sowie vereinzelt private Investoren. Bis dato konnten die erforderlichen Mittel meist problemlos eingeworben werden, dies zu guten Konditionen. Das Risiko, Fremdkapital nicht in ausreichender Höhe und nicht in ausreichender Zeit einwerben zu können, wird als sehr relevant, aber beherrschbar angesehen.

Weiter ist sicherzustellen, dass zahlungswirksame operative Aufwendungen stets bedient werden können. Es bedarf daher einer ausreichenden Liquiditätsausstattung. Zur Sicherstellung dieser Ausstattung bedarf es einer mittel- bis langfristigen Liquiditätsplanung, welche auf die gruppeninternen Zahlungsströme abstellt und eingeht, und die erwarteten und geplanten Ein- und Auszahlungen einplant. Zudem hat die Planung, welche im Rahmen des gruppeninternen Controllings abgebildet wird, auslaufende und eingehende Kredite zu berücksichtigen. Das Risiko, dass zahlungswirksame operative Aufwendungen nicht bedient werden können, wird als gering bewertet. Die Gruppe erwartet im Prognosezeitraum von einem Jahr Überschüsse aus dem operativen Geschäft.

3.2.4 PROJEKTENTWICKLUNGS- UND BAURISIKO

Das Projektentwicklungs- und Baurisiko ist ein wesentliches Risiko im Geschäftsmodell von GIEAG. Ungeplant lange Planungs-, Baurechts- und Genehmigungsprozesse sind hier entscheidende Risikofaktoren, welche nicht immer direkt zu beeinflussen sind. Es besteht weiter das Risiko, dass erforderliche Genehmigungen nicht oder nicht in vollem Umfang erteilt werden. Für GIEAG gilt es hierbei das Risiko durch eine professionelle Vorauswahl der Projekte bzw. der Grundstücke und durch eine umfassende rechtliche und technische Ankaufsprüfung der Grundstücke zu minimieren. Dies ist nicht in allen Fällen vollumfassend möglich, hierbei müssen die Risiken intensiv und zeitnah gegen die Chancen in Abwägung gebracht werden.

Ein weiteres wesentliches Risiko des Geschäftsmodells von GIEAG ist das Baurisiko. Insbesondere Kosten- und Zeitüberschreitungen bei Neubau- oder Revitalisierungsprojekten sind hierbei zu betrachten. Überschreitungen entstehen oftmals durch unbeeinflussbare Ereignisse. Es gilt hierbei aber insbesondere auch die wesentlichen beeinflussbaren Faktoren und Positionen im Rahmen des Prozesses der Kosten- und Zeitplanung und im Rahmen der Kalkulationen genau

zu kennen, zu planen und zu steuern. GIEAG arbeitet hierbei stetig an der Verbesserung, der Digitalisierung und der Automatisierung des Prozesses.

3.2.5 MIET- UND FORDERUNGSAUSFALLRISIKO

GIEAG generiert als Vermieter von Wohneinheiten und von Gewerbeimmobilien Einnahmen aus Mieten. Diese Einnahmen können im Jahresablauf einen wesentlichen Anteil des Gesamtjahresertrages der GIEAG-Gruppe ausmachen. Es besteht das Risiko möglicher Mietausfälle, verspäteter Mietzahlungen oder gar eines länger als geplanten Leerstands einer oder mehrerer Mieteinheiten. Hierfür kann es unterschiedlichste Gründe geben, wie die wirtschaftliche Lage und Entwicklung des einzelnen Mieters oder auch die regionale Nachfrage nach Mietflächen. Es kann aber auch sein, dass die eigene Organisation des Assets und Property Managements die Mieterlöse beeinträchtigen, wenn beispielsweise angedachte Mietflächensanierungen länger als geplant andauern.

Grundsätzlich begegnet GIEAG dem Risiko des Miet- und Forderungsausfalls durch eine anfängliche intensive Auswahl der Immobilien und der Standorte. Wesentlich zur Reduzierung des Risikos ist auch die professionelle Auswahl der Mieter durch eine intensive Bonitätsprüfung sowie ein aktives Vermietungs-/Asset Management. Beides gilt sowohl für die Vermietung von Gewerbe-, als auch Wohnflächen. Weiterer wichtiger Aspekt bei der Reduzierung des Risikos, insbesondere der Vermeidung von unplanmäßigem Leerstand im Wohnungsbestand, ist die Steigerung der Mieterzufriedenheit. Das aktive Asset und Property Management von GIEAG ist wichtiger Baustein für den Erfolg hierbei, wobei GIEAG zudem auf eine maßvolle Sanierung und Modernisierung der Mieteinheiten achtet sowie Mieterhöhungen nur in marktverträglicher und moderater Höhe durchführt. Sanierungen und Modernisierungen zur Erhöhung des Wohnwertes zielen in eine ähnliche Richtung und werden insbesondere in Wohnobjekten umgesetzt, in denen das Leerstandrisiko hoch ist.

3.2.6 PERSONAL- UND ORGANISATIONSRISIKEN

Der wirtschaftliche Erfolg der GIEAG-Gruppe hängt ganz wesentlich von den personellen Ressourcen – den Mitarbeitern – ab. Die Motivation, das Fachwissen und die Loyalität der Mitarbeiter/innen sind wesentlich für den Erfolg von GIEAG. Die zentral leitenden Positionen im Bereich der Projektentwicklung, im Asset Management und in der Unternehmenssteuerung sind stets mit hoch qualifizierten Mitarbeitern/innen besetzt, was ein wesentlicher Erfolgsfaktor für GIEAG ist. Auch im vergangenen Jahr 2017 hat sich gezeigt, dass neu zu besetzende oder freie Positionen in der GIEAG-Gruppe jederzeit mit ausreichend fachkundigem Personal besetzt wurden. Das Risiko, nicht ausreichend Personalressourcen zur Verfügung zu haben, wird durch eine vorausschauende Personal- und Ressourcenplanung, inklusive einer zukunftsorientierten Personalentwicklung, reduziert.

Gleichsam ergeben sich aber auch in der Organisation Risiken, die in ihr selbst entstehen können. Sie kann ineffizient oder mangelhaft sein, Arbeitsfelder können sich überschneiden, Prozesse nicht fachgerecht abgestimmt oder aufgesetzt sein oder Kommunikationsweisen/-arten falsch gewählt werden. Weitere Risiken in der Organisation bestehen, wenn Entscheidungswege unnötig in die Länge gezogen, Kompetenzen nicht klar geregelt werden, Kontrollen fehlen oder unzureichend vorgenommen werden. GIEAG begegnet diesen Risiken durch eine schlanke Organisation, durch einen engen Kontakt mit allen Mitarbeitern untereinander und jederzeit, so dass Unstimmigkeiten und Organisationsfehler minimiert werden können. Wesentliche weitere Bausteine, Risiken in der Organisation zu begegnen und Organisationprozesse zu verbessern, bestehen in der stetigen Bearbeitung und Optimierung der IT-Strukturen sowie in der nachhaltigen Orientierung hin zu einem höheren Grad an Digitalisierung und Automatisierung der diversen Organisations- und Administrationsprozesse.

3.3 GESAMTBETRACHTUNG DER CHANCEN UND RISIKEN

Das Risikomanagement ist bei GIEAG ein Prozess, der die genannten Risiken erfasst, Risikoänderungen identifiziert und geeignete Gegenmaßnahmen definiert sowie gleichzeitig die sich bietenden Chancen nutzt.

Unter Würdigung aller einzelnen Risiken und einem möglichen kumulierten Effekt, ist das gegenwärtige Gesamtrisiko von GIEAG begrenzt. Auf Basis der derzeitigen Erkenntnisse und der Unternehmensplanung sind keine gravierenden, über die branchenüblichen Unternehmenswagnisse hinausgehenden Risiken für die zukünftige Entwicklung oder gar den Fortbestand des Konzerns erkennbar.

4. PROGNOSEBERICHT

4.1 KÜNFTIGE WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Nach Aussage des internationalen Währungsfonds (IWF) wird die Weltwirtschaft Ihren Wachtstumskurs auch in 2018 mit 3,7% weiter fortsetzen. Dies gilt auch für die Eurozone, hier erwartet die EU-Kommission im laufenden Jahr ein Wachstum von 2,3%[5].

Auch für Deutschland gilt - lauf der fürhrenden Wirtschaftsfortschungsinsitute - eine positive Prognose für das Wachstum der Wirtschaft. Auf Grund der hohen Binnennachfrage, der steigenden Investition und der weiter hohen Nachfrage aus dem Ausland nach deutschen Produkten, wird mit einem BIP-Wachstum von 2,2% gerechnet[6]. Für 2019 wird weiter mit einem Wachstum von 2,0% gerechnet. Beschränkende Faktoren könnten weiter stark ausgelastete Kapazitäten in der Produktion, sowie das knappe Angebot an Personal und Arbeitsleistung sein.

Die Politik der Notenbanken wird auf für die Finanz- und Kapitalmärkte im laufenden und kommenden Jahr entscheidends sein. Vor dem Hintergrund nunmehr leicht ansteigender Zinsen in den USA und dem auslaufenden Programm der EZB zum Ankauf von Staats- und Unternehmensanleihen, scheint die Zinswend nun eingeleitet zu sein. Bis zu einem spürbaren Anheben der Zinsen wird voraussichtlich noch einige Zeit vergehen, weswegen Finanzmarktexperten auch von weiter steigenden Aktienkursen ausgehen, dies aber mit weniger starkem Ausmaß als zuvor und mit höherer Volatilität.

Auf Grund der drohenden bzw. teilweise bereits laufenden Handelsstreitigkeiten zwischen den USA und der EU bzw. der USA und China, eines gewissen Steuerbedingten Wettbewerbs zwischen den USA und den Ländern der EU, der schwierigen Regierungsbildung in Italien, der Folgen des Dieselskandals und der drohenden Dieselverbote, sowie den Auswirkungen der komplexen BREXIT-Verhandlungen könnten die Finanzmärkte weiterhin in Spannung bleiben oder gar in Unruhe geraten. Diese Faktoren führen zu einer weiter stabilen Nachfrage von privater und institutioneller Seite nach weniger risikobehafteten Anlagen wie Immobilien.

Nach Ansicht des Immobiliendienstleisters Jones Lang Lassalle (JLL) ist diese hohe Nachfrage nach Gewerbeimmobilien auch weiterhin vorhanden, nicht zuletzt durch den immer noch deutlichen Renditevorteil von Immobilien im Vergleich zu alternativen Anlagen wie Staatsanleihen. Dank der guten Rahmenbedingungen dürfte das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien in 2018 mit 55 – 60 Mrd. Euro ähnlich hoch ausfallen wie in 2017.

Der Ausblick der Experten für den deutschen Immobilienmarkt ist für 2018 ist positiv. Die Experten von bulwiengesa begründen dies mit den intakten

[5] *European Commission. (o.D.). Winter 2018 Interim Economic Forecast: A solid and lasting expansion. Abgerufen unter: https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/economic-performance-and-forecasts/economic-forecasts/winter-2018-economic-forecast_en (03.06.18)*

[6] *Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e.V. (19.04.18). Pressemitteilung vom 19.04.2018, Gemeinschaftsdiagnose Frühjahr 2018: Konjunkturforscher heben Prognose leicht an. Abgerufen unter: https://www.diw.de/de/diw_01.c.582552.de/themen_nachrichten/gemeinschaftsdiagnose_konjunkturforscher_heben_prognose_leicht_an.html (03.06.18)*

wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie der hohen Nachfrage nach Immobilien. In Bezug auf die Nettoanfangsrenditen sehen die Experten aber nur noch wenig Reduktionspotenzial.

4.2 STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

GIEAG wird sich als Projektentwickler für Büro-, Logistik- und Wohnimmobilien sowie als Bestandshalter von Wohnimmobilien im Bereich Value-Add weiter auf die bisherigen Regionen und Märkte konzentrieren. Die Kombination aus Projektentwicklung und Bestandshaltung bleibt als Geschäftsmodell weiter zentrale strategische Ausrichtung für GIEAG.

Der strategische Ansatz von GIEAG beruht auch im Jahr 2017 auf den drei Säulen einer integrierten und nachhaltigen Entwicklung von Immobilien, einer schlanken eigenen Organisation und auf langjährigen Partnerschaften. Die integrierte (Weiter-)Entwicklung von Gewerbe- und Wohnimmobilien bedeutet für GIEAG einen ganzheitlichen Ansatz, von der Konzeption bis hin zum Abverkauf, stets in geeigneter Weise die Kontrolle über den Wertschöpfungsprozess zu behalten.

Die langjährigen Partnerschaften und deren für GIEAG wichtige intensive Pflege werden aber auch in 2018 und darüber hinaus ermöglichen, neue Projekte zu akquirieren sowie neue Märkte und Standorte zu prüfen. Die Organisationsstruktur von GIEAG bleibt schlank und übersichtlich, so dass schnelle und flexible Entscheidungen getroffen werden können.

4.3 ERWARTETE ENTWICKLUNG DER ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Auf Basis der erwarteten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, auf Grundlage der in 2017 erfolgreich durchgeführten Projektakquisitionen und damit deutlichem Ausbau des Projektportfolios, sowie der notwendigen und durchgeführten Erweiterung der internen Kapazitäten, geht GIEAG für das Jahr 2018 von einer positiven Wertentwicklung der Gesellschaft aus.

Es ist zu erwarten, dass das Konzernergebnis für das laufende Geschäftsjahr 2018 im Vergleich zum Vorjahr verbessert werden kann, so dass ein deutlich positives Jahresergebnis (Konzernjahresüberschuss) erreicht werden dürfte.

Die positive Prognose basiert auf gegenüber 2017 zusätzlich geplanten Erträgen aus der (Teil-)Realisierung von Projektentwicklungen sowie aus positiven Ergebnisbeiträgen aus dem Bereich der Bestandshaltung.

Insbesondere aus geplanten bzw. sich bereits im Prozess befindlichen Verkäufen von entwickelten Immobilien – wie einer Büroimmobilie in Stuttgart – erwartet GIEAG wesentliche Verkaufserträge, sowie einen bedeutenden Ergebnisbeitrag.

München, 28. Mai 2018

Philipp Pferschy
Vorstand GIEAG Immobilien AG

Thomas Männel
Vorstand GIEAG Immobilien AG

Dieser Bericht enthält bestimmte zukunftsbezogene Aussagen. Diese in die Zukunft gerichteten Aussagen beruhen auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen und Annahmen der Gesellschaft und unterliegen einer Reihe von Unsicherheiten.

Geretsried, Steiner Ring, Der Kirschgarten

KONZERNABSCHLUSS 2017 DER GIEAG IMMOBILIEN AG, MÜNCHEN

Konzernbilanz 30

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 33

Entwicklung des Eigenkapitals 34

Kapitalflussrechnung 36

Anhang zum Konzernabschluss 38

I. Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss und zum Konzernabschlussstichtag 38

II. Angaben zum Konsolidierungskreis 38

III. Angaben zu den Konsolidierungsmethoden 40

IV. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 40

V. Erläuterungen zur Konzernbilanz 42

VI. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 44

VII. Sonstige Angaben 44

VIII. Ergänzende Angaben zur Kapitalflussrechnung 44

IX. Ergänzende Angaben zum Konzern-Eigenkapitalspiegel 45

Anlagenspiegel zum Konzernabschluss 46

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers 48

KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2017

€	31.12.2017	31.12.2016
AKTIVA		
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	14.779,00	6.612,00
2. Geschäfts- oder Firmenwert	5.426.773,18	6.298.618,59
	5.441.552,18	6.305.230,59
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	150.323.007,63	130.042.178,46
2. technische Anlagen und Maschinen	29.927,00	37.109,00
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	282.522,61	199.144,00
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	475.998,75	1.566.297,76
	151.111.455,99	131.844.729,22
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	224.439,75	213.790,80
2. Genossenschaftsanteile	200,00	200,00
	224.639,75	213.990,80
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	15.187,01	11.549,08
2. in Ausführung befindliche Bauaufträge	35.990.542,87	19.281.111,59
3. fertige Erzeugnisse und Waren	26.229.800,68	10.773.552,88
4. geleistete Anzahlungen	500.000,00	0,00
	62.735.530,56	30.066.213,55
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.710.099,01	282.963,20
2. sonstige Vermögensgegenstände	4.687.144,71	5.296.262,70
	9.397.243,72	5.579.225,90
III. Wertpapiere		
sonstige Wertpapiere	1.086.641,14	852.970,56
IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	12.071.999,60	10.016.171,64
C. Rechnungsabgrenzungsposten	1.052.045,02	705.654,78
	243.121.107,96	**185.584.187,04**

€	31.12.2017	31.12.2016
PASSIVA		
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	4.200.000,00	4.200.000,00
eigene Anteile	-44.950,00	-44.950,00
eingefordertes Kapital	4.155.050,00	4.155.050,00
II. Kapitalrücklage	93.366,60	93.366,60
III. Gewinnrücklagen		
1. gesetzliche Rücklage	443.434,29	332.944,15
2. andere Gewinnrücklagen	7.652.527,56	7.652.527,56
	8.095.961,85	7.985.471,71
IV. Bilanzverlust	-2.864.485,99	-246.875,96
V. Anteile anderer Gesellschafter	1.000.898,50	861.192,83
VI. Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	26.567.201,51	27.124.892,79
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	1.131.059,00	434.290,07
2. sonstige Rückstellungen	4.168.391,37	1.766.311,37
	5.299.450,37	2.200.601,44
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	142.693.358,19	112.930.637,87
2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	4.542.879,60	0,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.616.112,01	4.619.940,25
4. sonstige Verbindlichkeiten	30.518.958,19	8.156.199,07
	183.371.307,99	125.706.777,19
- davon aus Steuern Euro 848.329,42 (Euro 2.145.844,55)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 0,00 (Euro 2.082,88)		
D. Rechnungsabgrenzungsposten	14.023,71	33.601,74
E. Passive latente Steuern	17.388.333,42	17.670.108,70
	243.121.107,96	**185.584.187,04**

Stuttgart, Maybachstraße, Mayliving

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2017

€		2017	2016
1.	Umsatzerlöse	22.788.138,46	12.845.828,52
2.	Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	5.201.191,28	0,00
3.	Erhöhung (Vj. Verminderung) des Bestands in Ausführung befindlicher Bauaufträge	221.711,95	-4.273.230,16
4.	sonstige betriebliche Erträge	880.238,15	841.600,48
5.	Materialaufwand		
	a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	51.600,57	52.224,76
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	3.193.357,21	2.414.649,31
		3.244.957,78	2.466.874,07
6.	Personalaufwand		
	a) Löhne und Gehälter	1.676.801,74	1.438.615,35
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	198.917,69	145.865,42
		1.875.719,43	1.584.480,77
7.	Abschreibungen		
	auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.668.639,37	1.897.065,96
8.	sonstige betriebliche Aufwendungen	5.465.649,99	3.617.565,42
	- davon Aufwendungen aus der Währungsumrechnung Euro 27,23 (Euro 0,00)		
9.	Erträge aus Beteiligungen	10.648,95	0,00
	- davon aus verbundenen Unternehmen Euro 10.648,95 (Euro 0,00)		
10.	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	167.049,93	166.773,14
	- davon Zinserträge aus der Abzinsung von Rückstellungen Euro 1.247,71 (Euro 0,00)		
11.	Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	2.739,28	1.172,36
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	5.111.596,15	2.189.096,41
13.	Aufwendungen aus Verlustübernahme	0,00	2.795,60
14.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	830.240,18	67.635,87
	- davon Erträge aus der Zuführung und Auflösung latenter Steuern Euro 278.306,94 (Euro 219.146,76)		
15.	**Ergebnis nach Steuern**	-1.332.946,02	-2.245.714,48
16.	sonstige Steuern	27.549,45	127.003,99
17.	**Jahresfehlbetrag**	1.360.495,47	2.372.718,47
18.	Verlustvortrag aus dem Vorjahr	246.875,96	-3.141.420,13
19.	Einstellungen in Gewinnrücklagen		
	in die gesetzliche Rücklage	110.490,14	19.983,87
20.	Ausschüttung	997.212,00	997.212,00
21.	Auf nicht beherrschende Anteile entfallender Gewinn (Vj. Verlust)	-149.412,42	1.618,25
22.	**Bilanzverlust**	2.864.485,99	246.875,96

ENTWICKLUNG DES EIGENKAPITALS

	Eigenkapital des Mutterunternehmens						
	(Korrigiertes) Gezeichnetes Kapital			Rücklagen			
	Gezeich-netes Kapital	Eigene Anteile		Kapital-rücklage	Gewinnrücklagen		
€	Summe	Summe	**Summe**	Summe	Gesetzliche Rücklagen	andere Gewinn-rücklagen	Summe
Stand am 01.01.2017	4.200.000,00	-44.950,00	4.155.050,00	93.366,60	332.944,15	7.652.527,56	7.985.471,71
Kapitalerhöhung oder -herabsetzung	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00
Einstellung in bzw. Entnahme aus Rücklagen	0,00	0,00	0,00	0,00	110.490,14		110.490,14
Ausschüttung	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00
Sonstige Veränderungen	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00
Änderungen des Konsolidierungskreises	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00
Konzernjahresfehlbetrag	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00
Stand am 31.12.2017	4.200.000,00	-44.950,00	4.155.050,00	93.366,60	443.434,29	7.652.527,56	8.095.961,85

			Nicht beherrschende Anteile				Gesamt
	Konzern-Bilanzverlust, welcher der GIEAG AG zuzurechnen ist		Nicht beherrschende Anteile vor Jahresergebnis	Konzern-jahresfehl-betrag, welcher anderen Gesellschaftern zuzurechnen ist		Passiver Unterschieds-betrag aus der Eigenkapital-konsolidierung	
Summe		**Summe**			**Summe**		
8.078.838,31	-246.875,96	-246.875,96	862.811,08	-1.618,25	861.192,83	27.124.892,79	39.973.097,97
0,00		0,00			0,00		0,00
110.490,14	-110.490,14	-110.490,14			0,00	-557.691,28	-557.691,28
0,00	-997.212,00	-997.212,00			0,00		-997.212,00
0,00		0,00	-9.706,75		-9.706,75		-9.706,75
0,00		0,00			0,00		0,00
0,00	-1.509.907,89	-1.509.907,89		149.412,42	149.412,42		-1.360.495,47
8.189.328,45	-2.864.485,99	-2.864.485,99	853.104,33	147.794,17	1.000.898,50	26.567.201,51	37.047.992,47

KAPITALFLUSSRECHNUNG ZUM 31. DEZEMBER 2017

T€			2017	2016
1		Periodenergebnis	-1.360	-2.376
2	+/-	Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.669	1.898
3	+/-	Zunahme / Abnahme der sonstigen Rückstellungen	2.402	-213
4	+/-	Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	-558	-555
5	+/-	Abnahme / Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus LuL sowie anderer Aktiva, die nicht der Investions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-37.237	-12.650
6	+/-	Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus LuL sowie anderer Passiva	4.187	1.263
7	+/-	Verlust / Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	1	-2
8	+/-	Aufwendungen / Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0	0
9	+	Einzahlungen im Zusammenhang mit Erträgen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0	0
10	-	Auszahlungen im Zusammenhang mit Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0	0
11	+/-	Zinsaufwendungen / -erträge	4.945	2.022
12	+/-	Sonstige Beteiligungserträge	-8	3
13	+/-	Ertragsteueraufwand / -ertrag	830	68
14	-/+	Ertragsteuerzahlungen / -erstattungen	-1.807	358
15	**=**	**Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit**	**-24.937**	**-10.185**
1	+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	0	0
2	-	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-14	-9
3	+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	11	8
4	-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-22.085	-5.487
5	+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0	0
6	-	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	0
7	+	Einzahlungen aus Abgängen aus dem Konsolidierungskreis	0	0
8	-	Auszahlungen für Zugänge zum Konsolidierungskreis	0	-43.984
9	+	Einzahlungen auf Grund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0	0
10	-	Auszahlungen auf Grund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	-234	0
11	+	Einzahlungen im Zusammenhang mit Erträgen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0	0
12	-	Auszahlungen im Zusammenhang mit Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0	0
13	+	Erhaltene Zinsen	167	167
14	+	Erhaltene Dividenden	0	0
15	**=**	**Cashflow aus der Investitionstätigkeit**	**-22.155**	**-49.306**

T€			2017	2016
1	+	Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführung von Gesellschaftern des Mutterunternehmens	0	0
2	+	Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführung von anderen Gesellschaftern	0	0
3	-	Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzung an Gesellschafter des Mutterunternehmens	0	0
4	-	Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzung an andere Gesellschafter	0	0
5	+	Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	76.202	67.957
6	-	Auszahlungen aus der Rücknahme von Anleihen und der Tilgung von (Finanz-)Krediten	-20.887	-2.886
7	+	Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen / Zuwendungen	0	0
8	+	Einzahlungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0	0
9	-	Auszahlungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0	0
10	-	Gezahlte Zinsen	-5.112	-2.189
11	-	Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens	-997	-997
12	-	Gezahlte Dividenden an andere Gesellschafter	0	0
13	**=**	**Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit**	**49.206**	**61.885**
1		Zahlungwirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	2.114	2.394
2	+/-	Wechselkurs-, konsolidierungskreis- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	0	0
3	+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	9.800	7.406
4	**=**	**Finanzmittelfonds am Ende der Periode**	**11.914**	**9.800**

ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS 31. DEZEMBER 2017

I. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNABSCHLUSS UND ZUM KONZERNABSCHLUSSSTICHTAG

Die Geschäftstätigkeit der GIEAG Immobilien AG, München (Muttergesellschaft), ist der Erwerb, die Bebauung, Vermietung und Verwertung von Gewerbeobjekten aller Art. Ferner besteht die Geschäftstätigkeit im Halten von Beteiligungen als persönlich haftende Gesellschafterin an anderen Gesellschaften. Geschäfte, die der Genehmigung nach § 34c GewO bedürfen, sind nicht Gegenstand des Unternehmens.

Die GIEAG Immobilien AG ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Registernummer HRB 130721 eingetragen.

Die Gesellschaft ist von der Pflicht zur Erstellung eines Konzernabschlusses gemäß § 293 HGB befreit.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017 ist gemäß §§ 290 ff. HGB in Einklang mit den §§ 242 ff. und 264 ff.HGB aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Vorschriften der §§ 266 Abs. 1 und Abs. 2 und 275 Abs. 2 HGB. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden unverändert zum Vorjahr fortgeführt.

II. ANGABEN ZUM KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den Konzernabschluss sind neben der Muttergesellschaft die direkt gehaltenen inländischen Tochterunternehmen einbezogen. Über die GIEAG Wohnen GmbH werden die Enkeltochterunternehmen Wohnbau Gaggenau GmbH, GIEAG Projekt 100 GmbH, GIEAG Projekt 220 GmbH, GIEAG Projekt 250 GmbH und GIEAG Projekt 280 GmbH einbezogen. Zu diesem Zweck wird ein Teilkonzern für die GIEAG Wohnen GmbH erstellt. Die im Geschäftsjahr 2017 neu gegründete GIEAG Projekt 320 GmbH (Urenkelunternehmen) wird mit der GIEAG Projekt 310 GmbH (Enkelunternehmen) zu einem Teilkonzern zusammengefasst und dieser Teilkonzern über den Teilkonzern der GIEAG Projekt 230 GmbH in den Konzernabschluss einbezogen. Die Konsolidierung erfolgt im Rahmen einer Vollkonsolidierung.

Eine 50%ige Beteiligung der GIEAG Wohnen GmbH an der Seniorenwohnungen Luisenstraße Gaggenau GbR mbH wird auf Grund von Unwesentlichkeit für den Gesamtkonzern weder in den Teilkonzern der GIEAG Wohnen GmbH noch in den Gesamtkonzern konsolidiert. Die Beteiligung an den Seniorenwohnungen Luisenstraße Gaggenau GbR mbH wird in der Konzernbilanz als Aktivposten im Finanzanlagevermögen als „Anteile an verbundenen Unternehmen" ausgewiesen.

Ausländische Tochterunternehmen existieren zum Bilanzstichtag nicht.

Folgende Tochterunternehmen werden im Wege der Vollkonsolidierung zum 31. Dezember 2017 in den Konzernabschluss einbezogen:

Firma, Sitz	Beteiligung in %
GIEAG Wohnen GmbH, Gaggenau	100,00
Wohnbau Gaggenau GmbH, Gaggenau *	100,00
GIEAG Projekt 100 GmbH, Dietramszell *	100,00
GIEAG Projekt 220 GmbH, Dietramszell *	100,00
GIEAG Projekt 250 GmbH, Dietramszell *	100,00
GIEAG Projekt 280 GmbH, Dietramszell *	100,00
GIEAG Projekt 230 GmbH, Dietramszell	100,00
GIEAG Projekt 310 GmbH, Dietramszell **	94,90
GIEAG Projekt 320 GmbH, Dietramszell ***	94,90
Gewerbe Immobilien Errichtungs- und Verwaltungs Oasis II GmbH, Dietramszell	100,00
GIEAG Projekt 110 GmbH, Dietramszell	100,00
GIEAG Projekt 120 GmbH, Dietramszell	100,00
GIEAG Projekt 130 GmbH, Dietramszell	100,00
GIEAG Projekt 140 GmbH, Dietramszell	100,00
GIEAG Projekt 160 GmbH, Gaggenau	100,00
GIEAG Projekt 170 GmbH, Dietramszell	100,00
GIEAG Projekt 180 GmbH, Dietramszell	100,00
GIEAG Projekt 190 GmbH, Dietramszell	100,00
GIEAG Projekt 200 GmbH, Dietramszell	100,00
GIEAG Projekt 240 GmbH, Dietramszell	100,00
GIEAG Projekt 260 GmbH, Dietramszell	100,00
GIEAG Projekt 270 GmbH, Dietramszell	100,00
GIEAG Projekt 290 GmbH, Dietramszell	90,00
GIEAG Projekt 300 GmbH, Dietramszell	100,00

* *Enkeltochter zur GIEAG Immobilien AG über Tochtergesellschaft GIEAG Wohnen GmbH*

** *Enkeltochter zur GIEAG Immobilien AG über Tochtergesellschaft GIEAG Projekt 230 GmbH*

*** *Urenkeltochter zur GIEAG Immobilien AG über Enkelgesellschaft GIEAG Projekt 310 GmbH*

Folgende Tochterunternehmen wurden nicht in den Konzernabschluss einbezogen:

Firma, Sitz	Beteiligung in %
Seniorenwohnungen Luisenstraße Gaggenau GbR mbH *	50,00

* *Enkeltochter zur GIEAG Immobilien AG über Tochtergesellschaft GIEAG Wohnen GmbH; nicht in den Konzernabschluss konsolidiert.*

Bilanzstichtag aller in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften ist der 31. Dezember 2017.

Neu einbezogen wird im Geschäftsjahr 2017 die neu gegründete GIEAG Projekt 320 GmbH, eine 100%ige Tochtergesellschaft der GIEAG Projekt 310 GmbH. In den Konzern wird diese daher in Höhe der Beteiligungsquote von 94,90 % an der GIEAG Projekt 310 GmbH einbezogen.

III. ANGABEN ZU DEN KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

Die Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten sowie Aufwendungen und Erträge der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen werden vollständig in den Konzernabschluss aufgenommen.

Die Muttergesellschaft ist bis auf eine Ausnahme an den Tochterunternehmen zu 100 % beteiligt. An der GIEAG Projekt 290 GmbH hält sie 90 %. Die GIEAG Projekt 230 GmbH ist an der GIEAG Projekt 310 GmbH zu 94,9 % beteiligt. Die Konsolidierung erfolgt im Rahmen einer Vollkonsolidierung mit Ausweis der Minderheitenanteile.

Die dem Mutterunternehmen gehörenden Anteile an den einbezogenen Tochterunternehmen werden mit dem auf diese Anteile entfallenden Betrag des Eigenkapitals der Tochterunternehmen verrechnet (§ 301 Abs. 1 Satz 1 HGB). Für die Enkelgesellschaften wird auf Ebene des Tochterunternehmens, die diese Beteiligungen jeweils hält, ein Teilkonzern erstellt. Für die Urenkelgesellschaft wird auf Ebene des Enkelunternehmens, die diese Beteiligungen jeweils hält, ein Teilkonzern erstellt. Das Eigenkapital wurde mit dem Betrag angesetzt, der dem Zeitwert der in den Konzernabschluss aufzunehmenden Vermögensgestände und Schulden entspricht. Das aufzurechnende Eigenkapital der Tochter-, Enkel- bzw. Urenkelgesellschaften setzt sich aus dem gezeichneten Kapital, Kapital- und Gewinnrücklagen, Bilanzgewinn sowie Neubewertungsrücklage zusammen.

Die zwischen den einbezogenen Gesellschaften bestehenden Forderungen, Rückstellungen und Verbindlichkeiten wurden gemäß § 303 Abs. 1 HGB weggelassen.

Zum Konsolidierungszeitpunkt entstandene Zwischenergebnisse wurden gemäß § 304 Abs. 1 HGB eliminiert.

Zwischen den einbezogenen Gesellschaften bestehende Erträge und Aufwendungen wurden gemäß § 305 Abs. 1 HGB miteinander verrechnet.

IV. ANGABEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die Jahresabschlüsse des Mutterunternehmens und der einbezogenen Tochterunternehmen sind nach den einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Muttergesellschaft aufgestellt (§ 300 Abs. 2 HGB und § 308 Abs. 1 HGB).

Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zum 31. Dezember 2017 richten sich demnach nach den Vorschriften der §§ 242 bis 288 HGB.

Die handelsrechtliche Bilanzierung und Bewertung ist unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung vorgenommen worden.

Soweit nachfolgend nicht anders angegeben, wurden die Vermögensgegenstände und Schulden im Rahmen von § 301 Abs. 1 Satz 2 HGB nach der Neubewertungsmethode unter Aufdeckung von stillen Reserven und Lasten angesetzt.

Die unter den **immateriellen Vermögensgegenständen** ausgewiesenen Lizenzen für EDV-Software wurden abzüglich der linearen Abschreibung angesetzt.

Der Geschäfts- oder Firmenwert resultiert aus den aktivischen Unterschiedsbeträgen aus der Kapitalkonsolidierung gemäß § 301 Abs. 3 Satz 1 HGB.

Die Sachanlagen wurden mit den Werten nach Anwendung der Neubewertungsmethode entsprechend § 301 Abs. 1 Satz 2 HGB vermindert um planmäßige Abschreibungen angesetzt. Es wurde die lineare Abschreibungsmethode gewählt. Der Abschreibungszeitraum entspricht der für zulässig gehaltenen branchenüblichen Nutzungsdauer bzw. den voraussichtlichen Restnutzungsdauern.

Das **Finanzanlagevermögen** ist mit den Anschaffungskosten vermindert um die angefallenen Verlustanteile bilanziert.

Bei den **Vorräten** sind in die Herstellungskosten neben den direkt zurechenbaren Material- und Fertigungseinzelkosten auch angemessene Teile der Material- und Fertigungsgemeinkosten mit einbezogen. Bei der Bewertung der Herstellungskosten von Anlagenbauprojekten wurde ein Teil der gem. § 255 Abs. 3 HGB aktivierungsfähigen Fremdkapitalzinsen aktiviert.

Bei der Bewertung wird das strenge Niederstwertprinzip beachtet.

Die **Forderungen** und **sonstigen Vermögensgegenstände** sind grundsätzlich zum Nennwert angesetzt. Erkennbare Einzelrisiken werden durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.

Die **Wertpapiere des Umlaufvermögens** sind mit dem Kurswert des Bilanzstichtages bzw. höchstens mit den Anschaffungskosten bilanziert.

Beim **Kassenbestand** und den **Guthaben bei Kreditinstituten** erfolgte der Ansatz mit dem Nennwert.

Die **Rechnungsabgrenzungsposten** wurden mit den Nennbeträgen angesetzt.

Die **Rückstellungen** sind in Höhe des Betrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen wurden berücksichtigt. Die Bewertung erfolgt mit dem vorsichtig geschätzten Erfüllungsbetrag. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem laufzeitadäquaten durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre abgezinst.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit ihren Erfüllungsbeträgen passiviert.

V. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

Der **Geschäfts- und Firmenwert** resultiert aus dem aktiven Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung. Er wird bei Bestandsimmobilien linear auf 10 Jahre abgeschrieben. Bei Projektentwicklungen wird die Nutzungsdauer des Geschäfts- oder Firmenwerts auf 3 bzw. 5 Jahre geschätzt und entsprechend über diesen Zeitraum linear abgeschrieben.

Bezüglich der Entwicklung des Anlagevermögens wird auf den als Anlage beigefügten **Anlagenspiegel** verwiesen.

Die **Forderungen** und **sonstigen Vermögensgegenstände** haben in Höhe von TEUR 3.655 eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Die **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** setzen sich im Wesentlichen aus abgegrenzten Finanzierungsnebenkosten zusammen.

Das **Grundkapital** der Gesellschaft beträgt TEUR 4.200 und ist eingeteilt in 4.200.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Eine gesetzliche Rücklage gemäß § 150 AktG wurde im Berichtsjahr in Höhe von 5 % des Jahresüberschusses der Muttergesellschaft abgebildet.

Die Berichtsgesellschaft hält zum Bilanzstichtag 44.950 eigene Stückaktien zur Gewinnung strategischer Investoren sowie zur Finanzierung von Akquisitionen (§ 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG). Diese wurden im Juli 2013 und Januar 2012 erworben. Der rechnerische Nennwert der eigenen Anteile beträgt zum Bilanzstichtag EUR 44.950. Der Anteil am Grundkapital zum Bilanzstichtag beträgt 1,1 %.

Im **Bilanzverlust** ist ein Konzern-Verlustvortrag in Höhe von TEUR -247 enthalten.

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 21.07.2016 ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 20.07.2021 um insgesamt bis zu TEUR 2.100 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital). Den Aktionären ist dabei ein Bezugsrecht einzuräumen. Das Bezugsrecht der Aktionäre kann hierbei unter Zustimmung des Aufsichtsrats ausgeschlossen werden.

Im Konzerneigenkapital sind TEUR 26.567 an passivem Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung ausgewiesen. Der **passive Unterschiedsbetrag** ergibt sich aus der Erstkonsolidierung im Rahmen der Neubewertungsmethode des Konzerns zum 01.01.2016. Es handelt sich im vollen Betrag um technische Unterschiedsbeträge, welche durch Bildung von stillen Reserven vor der Erstkonsolidierung der jeweiligen Tochtergesellschaft entstanden sind. Im Geschäftsjahr wurden TEUR 558 erfolgswirksam – korrespondierend zu den Wertentwicklungen der jeweiligen neubewerteten Aktiva – als Ertrag aufgelöst. Der Ausweis erfolgte unter den sonstigen betrieblichen Erträgen.

Die sonstigen **Rückstellungen** enthalten im Wesentlichen Kosten für Planungsleistungen (TEUR 2.164), Rechtsanwalts- und Prozesskosten (TEUR 532), Tantiemen (TEUR 423), Provisionen (TEUR 419), Kosten für

Jahresabschluss und Prüfung (TEUR 248) sowie Rückbaukosten (TEUR 220). Die übrigen Rückstellungen betragen TEUR 163.

Die **Verbindlichkeiten** weisen folgende Restlaufzeiten auf:

T€	Gesamt	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit größer 1 Jahr	davon Restlaufzeit größer 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	142.693	27.892	114.801	24.831
Vorjahr	*112.931*	*29.949*	*82.982*	*25.796*
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	4.543	0	4.543	0
Vorjahr	*0*	*0*	*0*	*0*
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.616	5.616	0	0
Vorjahr	*4.620*	*4.612*	*8*	*0*
Sonstige Verbindlichkeiten	30.519	21.597	8.922	3.758
Vorjahr	*8.156*	*7.269*	*887*	*0*
Summe	**183.371**	**55.106**	**128.266**	**28.589**
Vorjahr	*125.707*	*41.830*	*83.877*	*25.796*

In der Bilanz zum 31.12.2017 wird durch einen externen Gläubigerwechsel ein Darlehen in Höhe von TEUR 17.907 (Vj. TEUR 18.351) nicht mehr wie im Vorjahr unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, sondern unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Da der Gläubigerwechsel in 2017 eingetreten ist, wurde der Vorjahresausweis nicht angepasst.

Zur Sicherung der Konzernverbindlichkeiten bestehen **Sicherheiten** an konzernfremde Dritte in Höhe von gesamt **TEUR 162.315**. Diese Sicherheiten setzen sich zusammen aus Grundschulden, aus Einzel- und Globalzessionen von Rechten und Ansprüchen aus Mietverträgen, zukünftigen Verkaufsverträgen, GU- und Werkverträgen, insbesondere der Gewährleistungsansprüche, Zahlungsansprüche aus Logistikverträgen und sonstigen Mietverträgen, des Weiteren aus Garantieerklärungen bezüglich des Finanzierungsgegenstands sowie aus Kontoverpfändungen. Die Sicherheiten werden für die jeweiligen Darlehen unterschiedlich entsprechend den Anforderungen der Darlehensgeber gewährt.

Die **passiven latenten Steuern** resultieren aus im Rahmen der Kapitalkonsolidierung aufgedeckten stillen Reserven im Sachanlagevermögen. Die Bewertung erfolgte mit den Steuersätzen der jeweiligen Tochtergesellschaften, welchen das Sachanlagevermögen zuzurechnen ist. Die Steuersätze liegen zwischen 26,33 % und 28,95 %. Die passiven latenten Steuern entwickelten sich wie folgt:

T€	
Stand 01.01.2017	17.670
Veränderung 2017	-282
Stand 31.12.2017	17.388

VI. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die **Umsatzerlöse** setzten sich zusammen aus TEUR 4.591 (Vj. TEUR 2.574) Erlöse aus der Vermietung von Wohnimmobilien und aus TEUR 11.243 (Vj. TEUR 5.145) aus der Vermietung von Gewerbeimmobilien. In Höhe von TEUR 594 (Vj. TEUR 4.863) handelte es sich um Umsatzerlöse aus dem Abverkauf von Wohnimmobilien sowie in Höhe von TEUR 6.100 um den Abverkauf eines Gewerbeobjekts. Im Übrigen wurden TEUR 259 (Vj. TEUR 264) aus der Erbringung von Servicedienstleistungen ausgewiesen.

VII. SONSTIGE ANGABEN

Der Konzern beschäftigte im Geschäftsjahr 2017 durchschnittlich 22 Arbeitnehmer sowie vier geringfügig Beschäftigte.

Der Vorstand der Muttergesellschaft setzte sich im Jahr 2017 aus folgenden Personen zusammen:

- Herr Philipp Pferschy, m.a. hsg, München
- Herr Thomas Männel, Dipl.-Betriebswirt, Zirndorf

Der Aufsichtsrat der Muttergesellschaft setzte sich im Jahr 2017 aus folgenden Personen zusammen:

- Herr Dr. Oscar Kienzle, Stiftungsvorstand, Kirchberg/Tirol (Österreich) (Vorsitzender)
- Herr Alexander Pferschy, Dipl.-Ing., München (stellvertretender Vorsitzender)
- Herr Günter Koller, Rechtsanwalt, München.

Das Honorar des Abschlussprüfers beläuft sich auf TEUR 80 und besteht ausschließlich aus Abschlussprüfungsleistungen.

Der Vorstand wird der Hauptversammlung vorschlagen, den zum 31.12.2017 ausgewiesenen Bilanzgewinn des Mutterunternehmens in Höhe von 1.495.818,00 auszuschütten und den Restbetrag in Höhe von Euro 2.130.184,48 auf neue Rechnung vorzutragen.

VIII. ERGÄNZENDE ANGABEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Kapitalflussrechnung wurde auf Grundlage der Konzernbilanz zum 31.12.2017 nach der indirekten Methode des DRS 21 erstellt.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit wurde um das Ertragsteuerergebnis gemäß Gewinn- und Verlustrechnung neutralisiert. Ausgewiesen werden die tatsächlichen Ertragsteuerzahlungen (Nachzahlungen für Vorjahre sowie Vorauszahlungen für den Veranlagungszeitraum 2017) der Muttergesellschaft sowie der einbezogenen Tochterunternehmen.

Im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit werden im Bereich der (Finanz-)Kredite seit dem Geschäftsjahr 2017 neben den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten auch unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesene Darlehen angegeben. Der Vorjahresausweis des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit (Auswirkung TEUR -2.380) und des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit (Auswirkung TEUR +2.380) wurde angepasst.

Der Finanzmittelfonds setzt sich aus laufenden Bankkonten des Konzerns zusammen. Laufende Konten (Kontokorrentkonten), welche einen passiven Saldo aufweisen, werden mit dem Finanzmittelfonds verrechnet. Dagegen sind Baufinanzierungskonten, welche zwar kurzfristig sind, jedoch der Finanzierung von Bauvorhaben des Anlage- und Umlaufvermögens dienen, im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit erfasst:

T€	31.12.2017	31.12.2016
Kassenbestand, Bankguthaben	12.070	10.016
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-158	-216
= Finanzmittelfonds	11.912	9.800

IX. ERGÄNZENDE ANGABEN ZUM KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL

Zum Bilanzstichtag 31.12.2017 standen den Gesellschaftern der Muttergesellschaft TEUR 3.626 zur Ausschüttung zur Verfügung.

Die anderen Gewinnrücklagen in Höhe von TEUR 7.653 resultieren aus passiven Unterschiedsbeträgen im Rahmen der Erst-Kapitalkonsolidierung von Tochterunternehmen. Es handelt sich dabei um Rücklagen sowie Gewinnvorträge, welche während der Dauer der Beteiligung des Mutterunternehmens, jedoch vor dem Zeitpunkt der Erstkonsolidierung, entstanden sind.

München, 21. Mai 2018

Philipp Pferschy
Vorstand

Thomas Männel
Vorstand

ANLAGENSPIEGEL ZUM KONZERNABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2017

	Anschaffungskosten						
	Stand 01.01.2017	Zugang aus Neubewertung 01.01.2017	Stand nach Neubewertung 01.01.2017	Zugänge 2017	Umbuchungen 2017	Abgänge 2017	Stand 31.12.2017
€							
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	28.566,37	0,00	28.566,37	14.359,00	0,00	12.249,50	30.675,87
2. Geschäfts- oder Firmenwert	0,00	6.503.232,54	6.503.232,54	3.608,53	0,00	0,00	6.506.841,07
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	**28.566,37**	**6.503.232,54**	**6.531.798,91**	**17.967,53**	**0,00**	**12.249,50**	**6.537.516,94**
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	94.442.532,11	45.938.106,42	140.380.638,53	4.771.080,01	18.249.469,91	0,00	163.401.188,45
2. Technische Anlagen u. Maschinen	79.003,83	0,00	79.003,83	0,00	0,00	0,00	79.003,83
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	315.795,09	0,00	315.795,09	138.739,97	4.621,85	13.941,42	445.215,49
4. Geleistete Anzahlungen	1.566.297,76	0,00	1.566.297,76	17.175.342,75	-18.254.091,76	11.550,00	475.998,75
Summe Sachanlagen	**96.403.628,79**	**45.938.106,42**	**142.341.735,21**	**22.085.162,73**	**0,00**	**25.491,42**	**164.401.406,52**
III. Finanzanlagen							
1. Beteiligungen	213.790,80	0,00	213.790,80	10.648,95	0,00	0,00	224.439,75
2. Genossenschaftsanteile	200,00	0,00	200,00	0,00	0,00	0,00	200,00
Summe Finanzanlagen	**213.990,80**	**0,00**	**213.990,80**	**10.648,95**	**0,00**	**0,00**	**224.639,75**
Summe Anlagevermögen	**96.646.185,96**	**52.441.338,96**	**149.087.524,92**	**22.113.779,21**	**0,00**	**37.740,92**	**171.163.563,21**

	Abschreibungen					Buchwerte		
	Stand 01.01.2017	Zugänge 2017	Minderheiten-anteile 2017	Abgänge 2017	Stand 31.12.2017	Stand 31.12.2017	Abgänge 2017	Stand 31.12.2016
	21.954,37	6.191,00	0,00	12.248,50	15.896,87	14.779,00	1,00	6.612,00
	204.613,95	875.453,93	0,00	0,00	1.080.067,88	5.426.773,19	0,00	6.298.618,59
	226.568,32	**881.644,93**	**0,00**	**12.248,50**	**1.095.964,75**	**5.441.552,19**	**1,00**	**6.305.230,59**
	10.338.460,07	2.726.545,67	13.175,09	0,00	13.078.180,83	150.323.007,62	0,00	130.042.178,46
	41.894,83	7.182,00	0,00	0,00	49.076,83	29.927,00	0,00	37.109,00
	116.651,09	53.266,77	0,00	7.224,98	162.692,88	282.522,61	6.716,44	199.144,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	475.998,75	11.550,00	1.566.297,76
	10.497.005,99	**2.786.994,44**	**13.175,09**	**7.224,98**	**13.289.950,54**	**151.111.455,98**	**18.266,44**	**131.844.729,22**
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	224.439,75	0,00	213.790,80
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	200,00	0,00	200,00
	0,00	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**224.639,75**	**0,00**	**213.990,80**
	10.723.574,31	**3.668.639,37**	**13.175,09**	**19.473,48**	**14.385.915,29**	**156.777.647,92**	**18.267,44**	**138.363.950,61**

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den Konzernabschluss – bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzernanhang, Konzern-Kapitalflussrechnung und Konzern-Eigenkapitalspiegel – und den Konzernlagebericht der GIEAG Immobilien Aktiengesellschaft, München, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages 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 auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages 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 künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Grünwald b. München, den 4. Juni 2018

LKC TREUBEG mbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Dr. Stefan Berz
Wirtschaftsprüfer

Thomas Altenhofer
Wirtschaftsprüfer

EINZELABSCHLUSS 2017 DER GIEAG IMMOBILIEN AG, MÜNCHEN

Bilanz 50

Gewinn- und Verlustrechnung 52

Anhang zum Jahresabschluss 53

I. Allgemeine Angaben zum Unternehmen 53

II. Angaben zu Inhalt und Gliederung des Jahresabschlusses 53

III. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 53

IV. Erläuterungen zur Bilanz 54

V. Haftungsverhältnisse 56

VI. Sonstige Pflichtangaben 56

Organmitglieder 56

Verbindlichkeitenspiegel 57

Kapitalflussrechnung 58

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers 59

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2017

€	31.12.2017	31.12.2016
AKTIVA		
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	14.779,00	6.612,00
II. Sachanlagen		
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	281.340,61	199.140,00
2. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	4.621,85
	281.340,61	203.761,85
III. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.742.723,67	4.460.329,67
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
in Ausführung befindliche Bauaufträge	792.334,00	772.334,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	219.139,78	141.015,90
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	15.873.186,21	15.201.339,13
3. sonstige Vermögensgegenstände	2.663.445,68	1.989.997,47
	18.755.771,67	17.332.352,50
III. Wertpapiere		
sonstige Wertpapiere	235.443,34	0,00
IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	2.917.538,64	2.153.549,58
C. Rechnungsabgrenzungsposten	17.416,99	4.359,08
	25.757.347,92	**24.933.298,68**

€	31.12.2017	31.12.2016
PASSIVA		
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	4.200.000,00	4.200.000,00
eigene Anteile	-44.950,00	-44.950,00
eingefordertes Kapital	4.155.050,00	4.155.050,00
II. Kapitalrücklage	93.366,60	93.366,60
III. Gewinnrücklagen		
gesetzliche Rücklage	443.434,29	332.944,15
IV. Bilanzgewinn	3.626.002,48	2.523.901,75
B. Rückstellungen		
sonstige Rückstellungen	785.692,50	437.107,40
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.176.228,29	2.942.243,44
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	252.071,69	765.837,45
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	11.288.557,64	9.979.302,30
4. sonstige Verbindlichkeiten	2.936.944,43	3.703.545,59
	16.653.802,05	17.390.928,78
- davon aus Steuern Euro 245.039,68 (VJ: Euro 82.415,63)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 600,00 (VJ: Euro 9.802,26)		
	25.757.347,92	**24.933.298,68**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2017

€		2017	2016
1.	Umsatzerlöse	3.806.879,50	3.915.467,87
2.	sonstige betriebliche Erträge	112.981,72	89.767,63
3.	Materialaufwand		
	Aufwendungen für bezogene Leistungen	401.363,35	1.531.928,06
4.	Personalaufwand		
	a) Löhne und Gehälter	1.671.293,74	1.432.718,22
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	197.276,20	143.751,19
		1.868.569,94	1.576.469,41
5.	Abschreibungen		
	auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	59.134,84	32.888,22
6.	sonstige betriebliche Aufwendungen	1.215.640,51	1.238.226,29
-	davon Aufwendungen aus der Währungsumrechnung Euro 27,23 (Vj: Euro 0,00)		
7.	Erträge aus Beteiligungen	2.282.394,00	1.000.000,00
-	davon aus verbundenen Unternehmen Euro 2.282.394,00 (Vj: Euro 1.000.000,00)		
8.	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	374.884,97	278.382,44
-	davon aus verbundenen Unternehmen Euro 319.078,89 (Vj: Euro 226.045,84)		
9.	Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	966,52	0,00
10.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	818.507,92	502.375,61
-	davon an verbundene Unternehmen Euro 230.754,33 (Vj: Euro 214.845,88)		
11.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-0,58	-0,81
12.	**Ergebnis nach Steuern**	**2.212.957,69**	**401.731,16**
13.	sonstige Steuern	3.154,82	2.053,67
14.	**Jahresüberschuss**	**2.209.802,87**	**399.677,49**
15.	Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	2.523.901,75	3.141.420,13
16.	Einstellungen in Gewinnrücklagen in die gesetzliche Rücklage	110.490,14	19.983,87
17.	Ausschüttung	997.212,00	997.212,00
18.	**Bilanzgewinn**	**3.626.002,48**	**2.523.901,75**

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 31. DEZEMBER 2017

I. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM UNTERNEHMEN

Die GIEAG Immobilien AG hat ihren Sitz in München. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Registernummer HRB 130721 eingetragen.

II. ANGABEN ZU INHALT UND GLIEDERUNG DES JAHRESABSCHLUSSES

Die Gesellschaft wurde mit Satzung vom 07.12.1999 errichtet.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2017 wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Ergänzend wurden die Regelungen des AktG beachtet. Die Gesellschaft weist die Größenmerkmale einer kleinen Kapitalgesellschaft gemäß § 267 Abs. 1 HGB auf.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

III. ANGABEN ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** sind mit den Anschaffungskosten abzüglich der linearen Abschreibung angesetzt worden.

Das **Sachanlagevermögen** wurde mit den Anschaffungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen angesetzt. Es wurde die lineare Abschreibungsmethode gewählt. Der Abschreibungszeitraum entspricht der für zulässig gehaltenen branchenüblichen Nutzungsdauer bzw. den voraussichtlichen Restnutzungsdauern. Die Geringwertigen Wirtschaftsgüter wurden im Anschaffungsjahr voll abgeschrieben.

Das **Finanzanlagevermögen** ist mit den Anschaffungskosten bzw. mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert.

Die **Vorräte** wurden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt. Bei der Bewertung wird das strenge Niederstwertprinzip beachtet.

Die **Forderungen** und **sonstigen Vermögensgegenstände** wurden mit den Nennbeträgen bzw. mit dem am Bilanzstichtag niedrigeren beizulegenden Wert ausgewiesen. Erkennbare Einzelrisiken wurden durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.

Die **Wertpapiere des Umlaufvermögens** sind unter Berücksichtigung des strengen Niederstwertprinzips mit dem Kurswert bzw. als Höchstwert mit den Anschaffungskosten bilanziert.

Bei den **Guthaben bei Kreditinstituten** erfolgte der Ansatz mit dem Nennwert.

Die **Rechnungsabgrenzungsposten** wurden mit den Nennbeträgen angesetzt.

Die **Rückstellungen** sind in Höhe des Betrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen wurden berücksichtigt. Die Bewertung erfolgt mit dem vorsichtig geschätzten Erfüllungsbetrag. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem laufzeitadäquaten durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre abgezinst.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit ihren Erfüllungsbeträgen passiviert.

IV. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Die **Forderungen** und **sonstigen Vermögensgegenstände** weisen folgende Restlaufzeiten auf:

	davon Restlaufzeit	
Art der Forderung	bis 1 Jahr €	größer 1 Jahr €
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	219.139,78 (Vj.: 141.015,90)	0,00 (Vj.: 0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00 (Vj.: 0,00)	15.873.186,21 (Vj.: 15.201.339,13)
Sonstige Vermögensgegenstände	610.485,60 (Vj.: 274.171,91)	2.052.960,08 (Vj.: 1.715.825,56)
Gesamt	**829.625,38 (Vj.: 415.187,81)**	**17.926.146,29 (Vj.: 16.917.164,69)**

Bei den **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** bestehen in Höhe von TEUR 1.243 Mitzugehörigkeiten zu den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und in Höhe von TEUR 14.630 Mitzugehörigkeiten zu den sonstigen Vermögensgegenständen.

Das **Grundkapital** beträgt Euro 4.200.000,00 und ist eingeteilt in 4.200.000,00 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Der **Bilanzgewinn** hat sich wie folgt entwickelt:

Bilanzgewinn zum 31.12.2016	€	2.523.901,75
Jahresüberschuss 2017	€	2.209.802,87
Einstellung in die gesetzliche Rücklage 2017	€	-110.490,14
Ausschüttung 2017	€	-997.212,00
Bilanzgewinn zum 31.12.2017	€	**3.626.002,48**

Der Vorstand wird der Hauptversammlung vorschlagen, den zum 31. Dezember 2017 ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von Euro 1.495.818,00 auszuschütten und den Restbetrag in Höhe von Euro 2.130.184,48 auf neue Rechnung vorzutragen.

Eine **gesetzliche Rücklage** gemäß § 150 AktG wurde im Berichtsjahr in Höhe von 5 % des Jahresüberschusses abgebildet.

Die Berichtsgesellschaft hält zum Bilanzstichtag 44.950 eigene Stückaktien zur Gewinnung strategischer Investoren sowie zur Finanzierung von Akquisitionen (§ 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG), die sie im Juli 2013 und Januar 2012 erworben hat. Der rechnerische Nennwert der eigenen Anteile beträgt zum Bilanzstichtag EUR 44.950. Der Anteil am Grundkapital zum Bilanzstichtag beträgt 1,1 %.

Bei den **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** bestehen in voller Höhe Mitzugehörigkeiten zu den sonstigen Verbindlichkeiten.

Bezüglich der Laufzeiten der **Verbindlichkeiten** wird auf den als Anlage beigefügten Verbindlichkeitenspiegel verwiesen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Merkur Bank in Höhe von TEUR 851 sind mit Grundschulden am Objekt Nähe Dr.-Rank-Straße in Emmering in Höhe von TEUR 580 sowie durch Abtretung der Rechte und Ansprüche gegenüber den Käufern aus dem Verkauf dieser Grundstücke besichert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Sparkasse Eschenbach in Höhe von TEUR 1.200 sind mit Grundschulden am Objekt Bischof-Schraml-Straße in Erbendorf in Höhe von TEUR 6.000 besichert.

V. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

I. S. d. § 251 HGB bestanden zum Bilanzstichtag gegenüber Darlehensgebern zugunsten von verbundenen Unternehmen Haftungsverhältnisse aus Bürgschaften, Gewährleistungsverträgen sowie Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von insgesamt TEUR 17.940 (Vj. TEUR 11.940). Auf Grund der wirtschaftlich stabilen Situation der Unternehmen rechnet die Gesellschaft derzeit nicht mit einer Inanspruchnahme.

Die GIEAG Immobilien AG hat ihre Anteile an der GIEAG Projekt 110 GmbH, an der GIEAG Projekt 170 GmbH und an der GIEAG Projekt 270 GmbH zur Sicherung der Darlehensverbindlichkeiten bei der KSK Esslingen verpfändet.

VI. SONSTIGE PFLICHTANGABEN

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2017 durchschnittlich 22 Arbeitnehmer.

ORGANMITGLIEDER

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres gehörten die folgenden Personen dem Vorstand an:

- Herr Philipp Pferschy, m. a. hsg, München
- Herr Thomas Männel, Dipl.-Betriebswirt, München

Dem Aufsichtsrat gehörten folgende Personen an:

- Herr Dr. Oscar Kienzle, Stiftungsvorstand, Kirchberg/Tirol (Österreich) (Vorsitzender)
- Herr Alexander Pferschy, Dipl.-Ing., München (stellvertretender Vorsitzender)
- Herr Günter Koller, Rechtsanwalt, München

München, 04. Mai 2018

Philipp Pferschy
Vorstand

Thomas Männel
Vorstand

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL ZUM 31. DEZEMBER 2017

	Gesamtbetrag	davon Restlaufzeit		
Art der Verbindlichkeiten	€	bis 1 Jahr €	mehr als 1 Jahr €	über 5 Jahre €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.176.228,29 (Vj.: 2.942.243,44)	2.107.174,81 (Vj.: 2.864.737,06)	69.053,48 (Vj.: 77.506,38)	0,00 (Vj.: 0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	252.071,69 (Vj.: 765.837,45)	252.071,69 (Vj.: 765.837,45)	0,00 (Vj.: 0,00)	0,00 (Vj.: 0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	11.288.557,64 (Vj.: 9.979.302,30)	0,00 (Vj.: 0,00)	11.288.557,64 (Vj.: 9.979.302,30)	0,00 (Vj.: 0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	2.936.944,43 (Vj.: 3.703.545,59)	462.077,43 (Vj.: 3.353.545,59)	2.474.867,00 (Vj.: 350.000,00)	0,00 (Vj.: 0,00)
Gesamt	**16.653.802,05 (Vj.: 17.390.928,78)**	**2.821.323,93 (Vj.: 6.984.120,10)**	**13.832.478,12 (Vj.: 10.406.808,68)**	**0,00 (Vj.: 0,00)**

KAPITALFLUSSRECHNUNG ZUM 31. DEZEMBER 2017

Die Gliederung orientiert sich am Deutschen Rechnungslegungsstandard DRS 21 bei Anwendung der indirekten Ermittlungsmethode.

T€	2017	2016
Jahresergebnis	2.210	400
+/- Außerordentliche Aufwendungen / Erträge	0	115
-/+ Finanzerträge / Finanzaufwendungen	-1.838	-776
Periodenergebnis	**372**	**-261**
+/- Abschreibungen / Zuschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	59	33
-/+ Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	1	-2
-/+ Erträge / Aufwendungen aus der Auflösung / Zuführung zur Wertberichtigung	1	238
-/+ Erhöhung / Verminderung der Vorräte	-20	0
-/+ Erhöhung / Verminderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-104	-110
- Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-20	-8
-/+ Erhöhung / Verminderung der Forderungen gegen verbundene Unternehmen	-672	-8.151
-/+ Erhöhung / Verminderung übrige Aktiva	-559	173
+/- Erhöhung / Verminderung übrige Rückstellungen	369	-752
+/- Erhöhung / Verminderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-514	645
+/- Erhöhung / Verminderung der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.310	330
+/- Erhöhung / Verminderung übrige Verbindlichkeiten	-768	3.337
+/- Ertrag (Einzahlung) / Aufwand (Auszahlung) aus außerordentliche Posten	0	-115
-/+ Zahlungen / Erstattungen Ertragsteuer	-338	680
Rundung	*-2*	*0*
Cash-flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	**-883**	**-3.965**
- Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-156	-153
+ Einzahlungen aus Anlagenabgängen	10	8
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	-148
+ Einzahlungen aus Kapitalrückzahlung aus dem Finanzanlagevermögen	1.718	0
+ erhaltene Zinsen	375	278
+ erhaltene Dividenden	2.282	1.000
Rundung	*0*	*-1*
Cash-flow aus der Investitionstätigkeit	**4.229**	**984**
+/- Erhöhung / Verminderung der Bankverbindlichkeiten	-766	2.519
- gezahlte Zinsen	-819	-502
- gezahlte Dividenden	-997	-997
Cash-flow aus der Finanzierungstätigkeit	**-2.582**	**1.020**
Cash-flow aus der		
--- laufenden Geschäftstätigkeit	-883	-3.965
--- Investitionstätigkeit	4.229	984
--- Finanzierungstätigkeit	-2.582	1.020
Netto-Zunahme/Abnahme Finanzmittelfonds	**764**	**-1.961**
+ Finanzmittelfonds zu Beginn der Periode	2.154	4.115
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	**2.918**	**2.154**

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

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

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung und Jahresabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses. 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 ent-spricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Grünwald bei München, den 4. Mai 2018

LKC TREUBEG mbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dr. Stefan Berz
Wirtschaftsprüfer

Thomas Altenhofer
Wirtschaftsprüfer

Stuttgart, Maybachstraße, Mayoffice

IMPRESSUM

GIEAG Immobilien AG
Oettingenstraße 35
D-80538 München
T +49 89 290516-0
F +49 89 290516-11
Website www.gieag.de
E-Mail info@gieag.de

Amtsgericht München HRB 130721
Vorstand: Philipp Pferschy, Thomas Männel
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Dr. Oscar Kienzle

Inhaltliche Konzeption / Text: edicto GmbH, Frankfurt

Bildnachweis:
- Gerlingen Work, Gerlingen: taktics GmbH
- Mayliving, Mayoffice Stuttgart: taktics GmbH
- Neckartalstraße, Stuttgart: Ellwanger & Geiger
- Der Kirschgarten, Geretsried: 1000hands

GIEAG

Oettingenstraße 35
D-80538 München
T +49 89 290516-0
F +49 89 290516-11
Website www.gieag.de
E-Mail info@gieag.de