

Deutsche Geothermische Immobilien AG

Frankfurt am Main

Jahresabschluss
31. Dezember 2016

Inhalt

- **Bilanz**
- **G & V**
- **Anhang**
- **Lagebericht**
- **Bestätigungsvermerk Abschlussprüfer**
- **Bericht des Aufsichtsrats**

Deutsche Geothermische Immobilien AG, Frankfurt am Main

AKTIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		6.012,00	6.371,00
II. Sachanlagen			
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		12.103,00	5.436,00
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		4.629.887,00	4.682.487,00
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.020.234,86		1.770.824,04
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>27.540,01</u>	3.047.774,87	106.776,24
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		14.461,40	4.836,10
C. Rechnungsabgrenzungsposten		2.150,00	0,00
		<u>7.712.388,27</u>	<u>6.576.730,38</u>

PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		1.210.000,00	1.100.000,00
II. Kapitalrücklage		4.522.000,00	2.432.000,00
III. Bilanzverlust		2.072.899,51-	859.743,90-
B. Rückstellungen			
1. sonstige Rückstellungen		83.551,47	38.510,72
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	167.050,90		97.871,24
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	433.575,87		364.759,19
3. sonstige Verbindlichkeiten	<u>3.369.109,54</u>	3.969.736,31	3.403.333,13
		<hr/>	<hr/>
		7.712.388,27	6.576.730,38
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Deutsche Geothermische Immobilien AG, Frankfurt am Main

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. sonstige betriebliche Erträge	36.854,66	4.152,42
2. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	159.900,00	50.903,21
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>16.467,57</u>	<u>7.475,55</u>
	176.367,57	58.378,76
3. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen	4.764,75	179,51
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Ab- schreibungen überschreiten	<u>0,00</u>	<u>3.007,39</u>
	4.764,75	3.186,90
4. sonstige betriebliche Aufwendungen	1.052.078,59	324.543,40
5. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	103.120,50	40.409,42
6. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	77.600,00	0,00
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an verbundene Unternehmen EUR 0,00 (EUR 8.809,33)	<u>42.319,86</u>	<u>80.365,65</u>
8. Ergebnis nach Steuern	1.213.155,61-	421.912,87-
9. Jahresfehlbetrag	1.213.155,61	421.912,87
10. Vortrag auf neue Rechnung	859.743,90-	437.831,03-
11. Bilanzverlust	<u>2.072.899,51</u>	<u>859.743,90</u>

Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des HGB aufgestellt.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 wurde unter der Annahme der Unternehmensfortführung aufgestellt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Gemäß den in § 267 HGB angegebenen Größenklassen für Kapitalgesellschaften handelt es sich um eine kleine Kapitalgesellschaft. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt gemäß § 266 HGB und § 275 Abs. 2 HGB freiwillig nach den Vorschriften für große Kapitalgesellschaften. Hiervon abgesehen werden die größenabhängigen Erleichterungen für kleine Kapitalgesellschaften in Anspruch genommen.

Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht

Firmenname laut Registergericht: Deutsche Geothermische Immobilien AG

Firmensitz laut Registergericht: Frankfurt am Main

Registereintrag: Handelsregister

Registergericht: Frankfurt am Main

Register-Nr.: HRB 103427

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Erworbene immaterielle Anlagewerte wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und, sofern sie der Abnutzung unterlagen, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die planmäßigen Abschreibungen im Anlagevermögen werden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen. Wirtschaftsgüter mit einem geringen Wert werden vereinfachend wie folgt abgeschrieben: Wirtschaftsgüter mit einem Wert bis zu Euro 150 werden sofort abgeschrieben. Wirtschaftsgüter mit einem Wert bis zu Euro 410 werden sofort abgeschrieben.

Wirtschaftsgüter mit einem darüber liegenden Wert werden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände abgeschrieben. Soweit handelsrechtlich zulässig wird die Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände entsprechend den steuerlichen Vorschriften gewählt.

Die Finanzanlagen wurden wie folgt angesetzt und bewertet:

- Anteile an verbundenen Unternehmen zu Anschaffungskosten

Bei den Finanzanlagen wird, soweit zum Bilanzstichtag eine Wertminderung eingetreten ist, nur bei dauerhafter Wertminderung der am Bilanzstichtag vorliegende niedrigere Wert angesetzt. Von daher wurden die Beteiligungen an der DGI Services GmbH, DGI Holding II GmbH und DGI GeoSolutions GmbH mit dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt (§ 253 Abs. 3 Satz 5 HGB).

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden mit dem Nennwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben. In der Folge wurden Forderungen gegenüber der DGI Services GmbH, DGI Holding II GmbH und DGI GeoSolutions GmbH wertgemindert (§ 253 Abs. 4 Satz 1 HGB).

Die liquiden Mittel werden mit den Nennwerten angesetzt.

Rückstellungen werden für alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gebildet. Die Bewertung erfolgt zum Erfüllungsbetrag. Dabei werden Rückstellungen mit einer Laufzeit von über einem Jahr mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten sieben Jahre abgezinst.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Angaben zur Bilanz

Anlagespiegel für die einzelnen Posten des Anlagevermögens

Die Geschäftsjahresabschreibung je Posten der Bilanz ist aus dem Anlagespiegel zu entnehmen.

Deutsche Geothermische Immobilien AG, Frankfurt am Main

	Anschaffungs-, Herstellungskosten 01.01.2016	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-, Herstellungskosten 31.12.2016	kumulierte Abschreibungen 01.01.2016	Abschreibungen Geschäftsjahr	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2016	Zuschreibungen Geschäftsjahr	Buchwert 31.12.2016
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen													
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	7.154,25	0,00	0,00	0,00	7.154,25	783,25	359,00	0,00	0,00	0,00	1.142,25	0,00	6.012,00
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	7.154,25	0,00	0,00	0,00	7.154,25	783,25	359,00	0,00	0,00	0,00	1.142,25	0,00	6.012,00
II. Sachanlagen													
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	18.081,68	11.072,75	8.544,00	0,00	20.610,43	12.645,68	4.405,75	0,00	8.544,00	0,00	8.507,43	0,00	12.103,00
Summe Sachanlagen	18.081,68	11.072,75	8.544,00	0,00	20.610,43	12.645,68	4.405,75	0,00	8.544,00	0,00	8.507,43	0,00	12.103,00
III. Finanzanlagen													
Anteile an verbundenen Unternehmen	4.682.487,00	25.000,00	0,00	0,00	4.707.487,00	0,00	77.600,00	0,00	0,00	0,00	77.600,00	0,00	4.629.887,00
Summe Finanzanlagen	4.682.487,00	25.000,00	0,00	0,00	4.707.487,00	0,00	77.600,00	0,00	0,00	0,00	77.600,00	0,00	4.629.887,00
Summe Anlagevermögen	4.707.722,93	36.072,75	8.544,00	0,00	4.735.251,68	13.428,93	82.364,75	0,00	8.544,00	0,00	87.249,68	0,00	4.648.002,00

Finanzinstrumente

Bei den Finanzanlagen handelt es sich um Anteile an verbundenen Unternehmen. Hierbei handelt es sich um je 100% der Anteile an der DGI Holding GmbH, DGI Holding II GmbH, DGI Services GmbH und der DGI Geo Solutions GmbH.

Angabe zu den Restlaufzeiten der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen

Die nachfolgende Darstellung zeigt Restlaufzeiten der in der Bilanz aufgeführten **Forderungen**:

Art der Forderung 31.12.2016	Gesamtbetrag EUR	davon mit einer Restlaufzeit	
		kleiner 1 Jahr EUR	größer 1 Jahr EUR
gg. verbundenen Unternehmen	3.020.234,86	2.189.449,50	830.785,36
sonstige Vermögensgegenstände	27.540,01	27.540,01	0,00
Summe	3.047.774,87	2.216.989,51	830.785,36

Eigenkapital, Schuldposten

Das im Handelsregister eingetragene und vollständig eingezahlte Grundkapital beträgt 1.210.000,00 EUR.

Anzahl der Aktien: 1.210.000 (nennwertlose Stückaktien)

Die Gesellschaft wurde am 9. Dezember 2010 mit einem Grundkapital in Höhe von 50.000,00 EUR gegründet. Mit Beschluss vom 27. Juni 2011 und Eintragung am 21. Juli 2011 wurde das Grundkapital um 150.000,00 EUR auf 200.000,00 EUR erhöht.

Weiterhin wurde mit Beschluss vom 27. Juni 2011 genehmigtes Kapital geschaffen. Der Vorstand wurde ermächtigt in der Zeit bis zum 27. Juni 2016 mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital um bis zu 100.000,00 EUR zu erhöhen. Der Vorstand kann mit Zustimmung des Aufsichtsrats über den Ausschluss des Bezugsrechts entscheiden.

Im Geschäftsjahr 2013 wurde insgesamt ein Betrag in Höhe von 140.000,00 EUR in die Kapitalrücklage eingestellt.

Mit Beschluss vom 28. April 2014 wurde das Grundkapital durch die Ausgabe neuer Stückaktien um 6.000,00 EUR auf 206.000,00 EUR erhöht. Die Kapitalerhöhung wurde am 13. Mai 2014 in das Handelsregister eingetragen.

Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2014 1.926.000,00 EUR in die Kapitalrücklage der Gesellschaft eingestellt.

Mit Beschluss vom 23. Oktober 2014 wurde der Vorstand der Deutschen Geothermischen Immobilien AG ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 27. Juni 2016 mit Zustimmung des Aufsichtsrates einmalig oder mehrmals noch um bis zu 94.000,00 EUR durch Ausgabe von bis zu 94.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlage zu erhöhen.

Im Jahr 2015 wurde das Grundkapital durch die Ausgabe von zunächst 14.000 neuer, auf den Inhaber lautenden Stückaktien, um 14.000,00 Euro von bisher 206.000,00 Euro auf 220.000,00 Euro und durch Beschluss der Hauptversammlung vom 26. August 2015 durch Schaffung eines bedingten Kapitals um 880.000 neuer, auf den Inhaber lautende Stückaktien, um 880.000,00 Euro von bisher 220.000,00 Euro auf 1.100.000,00 Euro erhöht.

Die Kapitalerhöhung wurde am 14. September 2015 in das Handelsregister eingetragen. Die Kapitalerhöhung durch Schaffung eines bedingten Kapitals erfolgte aus Gesellschaftsmitteln, in welcher offene Rücklagen in gezeichnetes Kapital umgewandelt wurden.

Das genehmigte Kapital vom 27. Juni 2011 (Genehmigtes Kapital 2011/I) wurde aufgehoben. Die Aufhebung wurde am 14. September 2015 in das Handelsregister eingetragen.

Der Vorstand wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 26. August 2015 zudem ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 25. August 2020 gegen Bar- und/ oder Sacheinlage um insgesamt bis zu 440.000,00 EUR zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2015/I). Zudem wurde in der Hauptversammlung die Satzung der Gesellschaft dahingehend geändert, dass die Ermächtigung der Erhöhung des Grundkapitals um 110.000,00 EUR durchgeführt wird. Das Grundkapital beträgt daher zum 31.12.2016 1.210.000,00 EUR. Im Geschäftsjahr 2015 wurde insgesamt ein Betrag in Höhe von 1.246.000,00 EUR in die Kapitalrücklage eingestellt. Im Jahr 2016 wurden EUR 2.090.000,00 in die Kapitalrücklage eingestellt.

Überleitung gemäß § 158 Abs. 1 AktG:	2016
	EUR
Gewinnvortrag/Verlustvortrag aus dem Vorjahr:	-859.743,90
Jahresfehlbetrag	-1.213.155,61
Entnahmen aus/Einstellung in die Gewinnrücklagen	0,00
Bilanzgewinn/Bilanzverlust	-2.072.899,51

Angaben und Erläuterungen zu Rückstellungen

Bei den sonstigen Rückstellungen handelt es sich hauptsächlich vorwiegend um Rückstellungen für Aufsichtsratsvergütungen i.H.v. EUR 40.000,00 und Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten i.H.v. EUR 35.000,00.

Die nachfolgende Darstellung zeigt die Restlaufzeiten der in der Bilanz aufgeführten **Verbindlichkeiten:**

Art der Verbindlichkeiten zum 31.12.2016	Gesamtbetrag EUR	davon mit einer Restlaufzeit		
		kleiner 1 Jahr EUR	größer 1 Jahr EUR	größer 5 Jahre EUR
aus Lieferungen und Leistungen	167.050,90	167.050,90	0,00	0,00
gg. verbundenen Unternehmen	433.575,87	433.575,87	0,00	0,00
sonstige Verbindlichkeiten	3.369.109,54	3.278.297,22	90.812,32	0,00
Summe	3.969.736,31	3.878.923,99	90.812,32	0,00

In den Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern i.H.v. EUR 1.007.906,36 enthalten.

Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse, die nach § 251 HGB und § 268 Abs. 7 HGB angegeben werden müssen, bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres im Unternehmen beschäftigten Arbeitnehmer betrug 2.

Im Geschäftsjahr wurden die Geschäfte der Gesellschaft durch den **Vorstand**

Herr Christoph Francois Trautsch, CEO

Herr Stefan Bieber, CFO (bis 27.12.2016)

geführt.

Die Angabe der Gesamtbezüge gemäß § 285 Nr. 9a HGB unterbleibt nach § 286 Abs. 4 HGB.

Der **Aufsichtsrat** hat im Geschäftsjahr folgende Mitglieder:

Herr Dr. Marcus Opitz, Kaufmann (Vorsitzender)

Herr Martin Billhardt (bis 31.05.2016)

Herr Ulrich Schmid (ab 26.07.2016)

Herr Professor Christian Langbein (bis 30.09.2016)

Herr Dr. Volker Riebel (ab 01.10.2016)

Die Aufsichtsratsbezüge betragen im Geschäftsjahr EUR 48.376,16.

Gemäß § 285 Nr. 11 HGB wird über den **Anteilsbesitz** an nachstehenden Unternehmen, an denen das Unternehmen mindestens den fünften Teil der Anteile hält, berichtet. Die Berichterstattung über den Anteilsbesitz wird vollständig vorgenommen.

Firmenname	Beteiligungsquote	Jahresergebnis	Eigenkapital
		EUR	EUR
DGI Holding GmbH	100%	-118.676,12	-2.543.713,94
DGI Holding II GmbH	100%	-34.054,70	-13.002,30
DGI Services GmbH	100%	-45.476,94	-7.116,05
DGI GeoSolutions GmbH	100%	-260.883,13	-235.883,13

Die Angaben betreffen den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016.

Die Gesellschaft ist von der Pflicht zur Erstellung eines Konzernabschlusses/ Konzernlageberichts befreit und nimmt diese Befreiung in Anspruch.

Frankfurt, den 30. August 2017

Christoph F. Trautsch
Vorstand

1. Allgemeines

Die in Frankfurt am Main ansässige Deutsche Geothermische Immobilien AG (DGI AG) ist eine Immobilienentwicklungs- und Immobilienbeteiligungsgesellschaft. Sie widmet sich der deutschlandweiten Anwendung geothermischer Energiebereitstellung im Zusammenhang mit dem Handel, der Verwertung und Verwaltung von Immobilien einschließlich der Errichtung und Sanierung von Gebäuden.

Der Geschäftszweck der Gesellschaft ist es, bebaute und unbebaute Grundstücke zu erwerben, zu veräußern, an- und zu vermieten oder an- und zu verpachten. Diese Tätigkeit wird derzeit über die Enkelgesellschaft DGI PI GmbH ausgeübt. Darüber hinaus übernimmt die DGI AG Projektentwicklungsaufgaben und erbringt technische und betriebswirtschaftliche Beratungsleistungen im Zusammenhang mit bebauten und unbebauten Grundstücken einschließlich der Bewertung sowie der Einbringung und Vermittlung von Handwerkerleistungen und Hausmeisterdiensten bzw. Objektbetreuung. Auch die technischen Anlagen und Sondenfelder müssen bedient und gewartet werden und die Wasserbehördlichen Auflagen sind zu erfüllen. Ebenfalls müssen Mieter im Bereich Nutzungsverhalten mit der regenerativen Erdwärme begleitet werden.

2. Geschäftsverlauf im Jahr 2016 und Lage

Der Vorstand beurteilt den Geschäftsverlauf im Berichtsjahr als äußerst herausfordernd. Die Gesellschaft musste sich im Geschäftsjahr dem Wechsel des Steuerbüros sowie der Hausverwaltung ihrer größten Tochtergesellschaft, der DGI P I GmbH, stellen. Dies war mit einem sehr hohen Abstimmungs- und Arbeitsaufwand verbunden, der in hohem Maße personelle Kapazitäten gebunden hat. Die DGI AG verfügt als kleine Gesellschaft jedoch nur über ein sehr kleines Team, das diese Maßnahmen umgesetzt und begleitet hat. Ferner wurde die komplexe Unternehmensstruktur auf den Prüfstand gestellt und beschlossen, die DGI-Gruppe zu verschlanken und den Bedürfnissen einer kleinen Gesellschaft anzupassen.

Auch das Geschäftsmodell der DGI-Gruppe wurde einer Prüfung unterzogen. Vor dem Hintergrund der aktuellen Preisentwicklung sowie dem zunehmend geringeren Angebot von Immobilienportfolien zu attraktiven Preisen hat der Vorstand beschlossen, mit dem Aufbau des Contractings ein zweites Standbein zu etablieren, um von den zukünftigen Wachstums- und Ertragspotentialen profitieren zu können. Positiv hierbei ist anzumerken, dass sich die finanziellen Vorlaufkosten und Belastungen im Vergleich zum Ankauf und der energetischen Sanierung weiterer Immobilienportfo-

lien deutlich geringer darstellt. Darüber hinaus konnten drei externer Berater mit den Schwerpunkten Finanzanzen/Controlling/Administration und Technik für die Firma gewonnen werden, die über eine hervorragende Expertise verfügen. Es ist beabsichtigt, diese langfristig an die DGI-Gruppe zu binden.

Finanzierungen/Kapitalmaßnahmen

Im Januar 2016 konnte – unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre - erfolgreich eine Kapitalerhöhung zu einem Bezugspreis von 20,00 € je neue Aktie platziert werden. Das Grundkapital erhöhte sich dadurch nominal um 110.000,00 € auf 1.210.000,00 €. Insgesamt betrug der Emissionserlös 2.200.000,00 €. Die neuen liquiden Mittel wurden unter anderem für die Gründung der DGI GeoSolutions GmbH im Januar 2016 verwendet sowie für die operativen Tätigkeiten der DGI AG und deren Tochtergesellschaften. Nach teilweiser Inanspruchnahme des Genehmigten Kapitals aufgrund der Kapitalerhöhung beträgt das restliche Genehmigte Kapital zum Bilanzstichtag 440.000,00 €

Gründung der DGI GeoSolutions GmbH

Im Januar 2016 wurde die DGI GeoSolutions GmbH gegründet, um geothermische Bohrungen für künftig zu erwerbende Portfolien der DGI sowie für externe Dritte durchzuführen. Im September 2016 wurde die Gesellschaft nach W120-2 des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfachwerk) zertifiziert und kann nunmehr selbständig Bohrungen ausführen.

Neue Hausverwaltung und geplante Kooperation bei der Energieversorgung

Mit der CAPERA Immobilien Service GmbH konnte im Juni 2016 einer der größten unabhängigen Hausverwalter für den Immobilienbestand der DGI gewonnen werden. Darüber hinaus ist geplant, gemeinsam im Bereich der Fernwärme/Contracting zusammenzuarbeiten. Die DGI hat bereits ca. 24.000 von der CAPERA verwaltete Wohneinheiten überprüft. In einem zweiten Schritt soll Bestandhaltern angeboten werden, ihre Bestände energetisch umzurüsten. Hausverwaltungen stellen einen effizienten Vertriebsweg für die DGI dar, da der Verwalter bereits über sämtliche relevante Daten der Liegenschaften verfügt.

Erschließung eines neuen Geschäftsfeldes - Energielieferung

Im dritten Quartal 2016 wurden die Weichen für ein neues Geschäftsfeld gestellt. Da die Preise für Immobilienportfolien in der jüngsten Vergangenheit sehr stark gestiegen sind, ist der Ankauf von neuen Immobilienportfolien in der aktuellen Marktphase nicht mehr interessant.

Seitens des Gesetzgebers werden zunehmend zusätzliche alternative Energieträger bei der Sanierung von Altbeständen und der Errichtung von Neubauten vorgeschrieben. Diese exogenen Faktoren unterstützen nachhaltig und langfristig die Neuausrichtung der DGI zum geothermischen Energielieferanten. Auf dem Gebiet der geothermischen Entwicklung von Alt- und Neubeständen, konnte im ersten Halbjahr 2016 ein externer Berater gewonnen werden, der diesen Prozess mit seiner technischen Expertise begleitet.

Messe „ExpoReal“

Auf der Immobilienfachmesse ExpoReal im Oktober 2016 in München konnten bereits die ersten Gespräche mit Bestandshaltern als zukünftiger Energie-Dienstleister geführt werden. Die Resonanz war durchweg positiv.

Personelle Veränderungen des Vorstands

Ende Dezember 2016 schied Stefan Bieber mit Austragung aus dem Handelsregister aus dem Vorstand aus, diese Position hatte er seit November 2015 inne. Er hatte vorübergehend die Position des Leiters Investor Relations inne. Herr Bieber wird die Gesellschaft zum Oktober 2017 verlassen.

3. Wirtschaftsbericht

3.1 Finanzielle Leistungsindikatoren

3.1.1 Entwicklung der Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Vermögenslage und Kapitalstruktur sowie deren Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ergeben sich aus den folgenden Zusammenstellungen der Bilanzzahlen in T€ für die beiden Abschlussstichtage 31. Dezember 2016 und 31. Dezember 2015:

Entwicklung der Vermögenslage

	<u>31.12.2016</u>		<u>31.12.2015</u>		<u>Veränderung</u>	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
A. Anlagevermögen						
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	6,0	0,1	6,4	0,1	-0,4	-6,3
II. Sachanlagen						
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	12,1	0,2	5,4	0,1	6,7	124,1
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	4.629,9	60,0	4.682,5	71,2	-52,6	-1,1
	<u>4.648,0</u>	<u>60,3</u>	<u>4.694,3</u>	<u>71,4</u>	<u>-46,3</u>	<u>-1,0</u>
B. Umlaufvermögen						
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände						
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.020,2	39,2	1.770,8	26,9	1.249,4	70,6
2. sonstige Vermögensgegenstände	27,5	0,4	106,8	1,6	-79,3	-74,3
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	14,5	0,2	4,8	0,1	9,7	202,1
	<u>3.062,2</u>	<u>39,7</u>	<u>1.882,4</u>	<u>28,6</u>	<u>1.179,8</u>	<u>62,7</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten	2,2	0,0	0,0	0,0	2,2	-,-
	<u>7.712,4</u>	<u>100,0</u>	<u>6.576,7</u>	<u>100,0</u>	<u>1.135,7</u>	<u>17,3</u>

Die Gesellschaft verfügt per 31. Dezember 2016 über je 100 % der Anteile an verbundenen Unternehmen der DGI Holding GmbH, der DGI Services GmbH sowie der DGI Holding II GmbH (beides Vorratsgesellschaften, die in 2015 gegründet wurden) und der DGI GeoSolutions GmbH mit einem Bilanzansatz in Höhe von insgesamt 4.630 T€ (VJ: 4.682 T€). Ferner existiert eine Forderung gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 3.020 T€ (VJ: 1.771 T €). Das Bankguthaben erhöhte sich von ca. 5 T€ auf gut 14 T€.

Das Anlagevermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 46 T€ auf 4.648 T€ (VJ: 4.694) verringert.

Das Umlaufvermögen erhöhte sich um 1.180 T€ auf 3.062 T€ (VJ: 1.882 T€). Die Position Forderungen gegen verbundene Unternehmen erhöhte sich um 1.249 T€ auf 3.020 T€ (VJ: 1.771 T€). Die liquiden Mittel haben sich geringfügig erhöht und liegen zum Stichtag bei 14 T€ (VJ: 5 T€). Die Bilanzsumme erhöhte sich um T€ 1.136 auf T€ 7.712 (VJ: T€ 6.577).

Entwicklung der Kapitalstruktur

	31.12.2016		31.12.2015		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
A. Eigenkapital						
I. Gezeichnetes Kapital	1.210,0	15,7	1.100,0	16,7	110,0	10,0
II. Kapitalrücklage	4.522,0	58,6	2.432,0	37,0	2.090,0	85,9
III. Bilanzverlust	-2.072,9	-26,9	-859,7	-13,1	-1.213,2	141,1
	<u>3.659,1</u>	<u>47,4</u>	<u>2.672,3</u>	<u>40,6</u>	<u>986,8</u>	<u>36,9</u>
B. Rückstellungen						
1. sonstige Rückstellungen	83,6	1,1	38,5	0,6	45,1	117,1
	<u>83,6</u>	<u>1,1</u>	<u>38,5</u>	<u>0,6</u>	<u>45,1</u>	<u>117,1</u>
C. Verbindlichkeiten						
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	167,1	2,2	97,9	1,5	69,2	70,7
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	433,6	5,6	364,8	5,5	68,8	18,9
3. sonstige Verbindlichkeiten	3.369,1	43,7	3.403,3	51,7	-34,2	-1,0
	<u>3.969,8</u>	<u>51,5</u>	<u>3.866,0</u>	<u>58,7</u>	<u>103,8</u>	<u>2,7</u>
	<u>7.712,4</u>	<u>100,0</u>	<u>6.576,7</u>	<u>100,0</u>	<u>1.135,7</u>	<u>17,3</u>

Das gezeichnete Kapital in Höhe von € 1.210.000 ist eingeteilt in 1.210.000 Inhaberaktien im rechnerischen Nennwert zu je € 1,00/Aktie und hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 110.000,00 € erhöht. Das bilanzielle Eigenkapital zum 31.12.2016 beträgt T€ 3.659 (VJ T€ 2.672) und hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 987 erhöht.

Die Eigenkapitalquote liegt per Ende 2016 bei 47,4% und hat sich gegenüber dem Vorjahr von 40,6% um knapp 7%-Punkte erhöht. Das bilanzielle Eigenkapital je Aktie per 31. Dezember 2016 beträgt 3,02 € je Aktie (VJ: 2,43 €).

Die Erhöhung des Eigenkapitals beruht auf der Agio-Buchung aus der Kapitalerhöhung um nominal 110 T€ auf nominal 1.210 T€ sowie einer weiteren Dotierung der Kapitalrücklagen um 2.090 T€ saldiert mit dem Bilanzverlust per Ende 2016 in Höhe von – 2.073 T€.

Der Bilanzverlust stieg aufgrund des Jahresfehlbetrages in Höhe von 1.213 T€ von ca. 860 T€ auf 2.073 T€ an.

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Bilanz- verlust	Eigen- kapital
	Euro	Euro	Euro	Euro
Stand 31. Dezember 2013	200.000,00	140.000,00	-118.857,86	221.142,14
Kapitalerhöhung	6.000,00			6.000,00
Zuführung zur Kapitalrücklage		1.926.000,00		1.926.000,00
Jahresfehlbetrag			-318.973,17	-318.973,17
Stand 31. Dezember 2014	206.000,00	2.066.000,00	-437.831,03	1.834.168,97
Kapitalerhöhung	14.000,00			14.000,00
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln	880.000,00	-880.000,00		0
Zuführung zur Kapitalrücklage		1.246.000,00		1.246.000,00
Jahresfehlbetrag			-421.912,87	-421.912,87
Stand 31. Dezember 2015	1.100.000,00	2.432.000,00	-859.743,90	2.672.256,10
Kapitalerhöhung	110.000,00			110.000,00
Zuführung zur Kapitalrücklage		2.090.000,00		2.090.000,00
Jahresfehlbetrag			-1.213.155,61	-1.213.155,61
Stand 31. Dezember 2016	1.210.000,00	4.522.000,00	-2.072.899,51	3.659.100,49

Die Rückstellungen erhöhten sich von ca. 39 T€ auf ca. 84 T€. Davon entfallen ca. 40 T€ auf Rückstellungen für Aufsichtsratsvergütungen sowie 35 T€ für Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten.

Die sonstigen Verbindlichkeiten sanken saldiert auf insgesamt 3.370 T€ (VJ: 3.403 T€) einerseits durch Rückzahlung und andererseits durch Neuaufnahme von Krediten.

Zum Stichtag gibt es keine Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betragen 167 T€ (Vj: 98 T€), die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betragen 434 T€ (VJ: 365 T€). Die sonstigen Verbindlichkeiten betragen 3.369 T€ (VJ: 3.403 T€), hierbei handelt es sich um ein Darlehen von RiverRock in Höhe von 2,0 Mio. € sowie im Wesentlichen um Darlehen von Investoren in Höhe von 1.334 T€.

Die Gesellschaft konnte im Geschäftsjahr 2016 ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen und ist auch im Geschäftsjahr 2017 in einer abgesicherten Liquiditätssituation.

3.1.2 Ertragslage

Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnungen der beiden Geschäftsjahre vom 01. Januar bis 31. Dezember 2016 und vom 01. Januar bis 31. Dezember 2015 zeigt folgendes Bild der Ertragslage und ihrer Veränderungen:

	01.01. bis 31.12.2016		01.01. bis 31.12.2015		Änderung ggü. dem Vorjahr in	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
+ Sonstige betriebliche Erträge	36,9	↔	4,2	↔	32,7	778,6
= Rohergebnis	<u>36,9</u>	↔	<u>4,2</u>	↔	<u>32,7</u>	<u>778,6</u>
- Personalaufwand	176,4	↔	58,4	↔	118,0	202,1
- Abschreibungen	4,8	↔	3,2	↔	1,6	50,0
- Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>1.052,1</u>	↔	<u>324,5</u>	↔	<u>727,6</u>	<u>224,2</u>
= Betriebsergebnis	<u>-1.196,4</u>	↔	<u>-381,9</u>	↔	<u>-814,5</u>	<u>213,3</u>
+ Finanzerträge	103,1	↔	40,4	↔	62,7	155,2
- Finanzaufwand	<u>119,9</u>	↔	<u>80,4</u>	↔	<u>39,5</u>	<u>49,1</u>
= Finanzergebnis	<u>-16,8</u>	↔	<u>-40,0</u>	↔	<u>23,2</u>	<u>-58,0</u>
= Ergebnis nach Steuern	<u>-1.213,2</u>	↔	<u>-421,9</u>	↔	<u>-791,3</u>	<u>187,6</u>
= Jahresergebnis	<u>-1.213,2</u>	↔	<u>-421,9</u>	↔	<u>-791,3</u>	<u>187,6</u>

Der Anstieg des sonstigen betrieblichen Aufwands ist im Wesentlichen auf folgende Faktoren zurückzuführen:

- Das Ergebnis ist belastet durch Abschreibung von Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 489.431,63 Euro, ausgewiesen im sonstigen betrieblichen Aufwand
- Fremdarbeiten Vertrieb von 22.142,83 Euro im Vorjahr sind um 115.935,12 Euro auf 138.077,95 Euro gestiegen
- Die Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 89.861,95 i Euro m Vorjahr sind um 36.242,03 Euro auf 126.103,98 Euro gestiegen.

3.2 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die Deutsche Geothermische Immobilien AG konzentriert sich in ihrem Entwicklungs- und Beteiligungsgeschäft an den allgemeinerwirtschaftlichen Entwicklungschancen im Wohn- und Immobilienbereich sowie insbesondere den Möglichkeiten, ihr Know-how und Netzwerk im Bereich der geothermischen Energieeffizienzsteigerung wertsteigernd einbringen zu können.

Als Holdinggesellschaft ihrer mittelbaren Immobilienbeteiligungen achtet die DGI AG auf die Ei-

gentümerposition heraus, aber auch in ihrer Rolle als beratender Wissensträger, auf den sinnvollen und wertstiftenden Finanzmitteleinsatz in den einzelnen Beteiligungen bezüglich deren individueller Investitionstätigkeit.

Genauso steht aber immer der Ausgleich zwischen einer angemessenen Risikostreuung einerseits und einer attraktiven Chancenvielfalt der gesamten DGI-Gruppe im Fokus ihrer Geschäftstätigkeit.

4. Chancen & Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung

Die Deutsche Geothermische Immobilien AG ist einer Reihe von Chancen & Risiken ausgesetzt, von denen die folgenden als wesentlich betrachtet werden können.

4.1 Marktbezogene Chancen & Risiken

Der Erfolg der Immobilieninvestments hängt vom allgemeinen Wohnungsmarkt und von konjunkturellen Entwicklungen ab: Eine Verschlechterung der externen Bedingungen kann zu Verlusten aus der Investmenttätigkeit führen und/oder die Aufnahme von Kapital erschweren und somit die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen. Ein positives Umfeld kann dagegen Vermögenseffekte bewirken, die nicht nur allein durch die Werthaltigkeit des einzelnen Investments begründet sind.

Volatilität des Immobilienmarktes: Schwankungen von Preisen auf dem Immobilienmarkt können die Werthaltigkeit der Investments negativ wie auch positiv beeinflussen.

Währungs- und Wechselkursrisiko: Bei Investments außerhalb des €-Raumes können Währungskursschwankungen den Wert von Beteiligungen negativ wie positiv beeinflussen. Die DGI AG investiert aber auf absehbare Zeit nur im €-Raum.

Verschärfter Wettbewerb: Immobilieninvestoren, die im Wettbewerb zur Deutschen Geothermischen Immobilien AG stehen, können durch zusätzliche Kapitalaufnahme den Konkurrenzkampf um zu erwerbende Immobilienportfolios verschärfen.

Chancen & Risiken aus Änderung der Zinsen: Durch die Änderung des Zinsniveaus können sich sowohl die Bewertungen der Beteiligungen verändern, als auch eventuell aufgenommene, nicht zinsgebundene Fremdmittel verbilligen oder verteuern und damit zu einer Veränderung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft führen.

4.2 Unternehmensbezogene Risiken

Chancen & Risiken der Investitionstätigkeit der Gesellschaft: Die Werthaltigkeit von Immobilieninvestments kann trotz intensiver Prüfung durch die Gesellschaft und ihrer Netzwerkpartner nicht gewährleistet werden. Misserfolge können den Bestand der Gesellschaft gefährden, Erfolge die Vermögenslage der Deutsche Geothermische Immobilien AG dagegen positiv beeinflussen.

Abhängigkeit vom Informationen: Die Gesellschaft ist abhängig von Informationen, die ihr vom Verkäufer und ihren Netzwerkpartnern zur Verfügung gestellt werden. Es kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass diese Informationen falsch oder irreführend sind.

Keine historische Geschäftsaktivität: Die Deutsche Geothermische Immobilien AG hat erst im Oktober 2013 ihre Geschäftstätigkeit aufgenommen. Die ersten beiden Immobilienportfolien wurden im ersten Quartal 2014 erworben. Das Management und die Netzwerkpartner sind persönlich allerdings bereits seit Jahrzehnten im Wohnimmobilienmarkt aktiv.

Limitierte finanzielle Mittel: Das derzeit vorhandene Geschäftskapital reicht nicht für weitere großvolumige Investitionen aus und muss in jedem Einzelfall entsprechend generiert werden.

Solange sich die DGI AG und ihre Tochtergesellschaften noch nicht vollumfänglich aus den eigenen Erträgen finanzieren können, ist die DGI AG auf Finanzierungspartner angewiesen. Sollte es ihr nicht gelingen im notwendigen Umfang Kapital zu akquirieren, bestünde das Risiko, dass die Gesellschaft ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen kann und somit in ihrem Bestand gefährdet ist.

Steuerliche Risiken: Eine potenzielle Änderung der steuerlichen Gesetzgebung kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens nachhaltig negativ beeinflussen.

Chancen und Risiken aus einer Kreditfinanzierung: Die Deutsche Geothermische Immobilien AG (bzw. ihre Tochter- und Enkelgesellschaften) beabsichtigen den künftigen Erwerb von Immobilienbeteiligungen vor allem unter Aufnahme von Fremdmitteln durchzuführen. Die damit einzugehenden Verpflichtungen können die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens stark negativ beeinflussen und sogar die Insolvenz der Gesellschaft auslösen. Aus Sicht der Eigenkapitalgeber bieten das derzeit historisch sehr geringe Zinsniveau eventuell attraktive Kreditkonditionen, die die Eigenkapitalrendite positiv beeinflussen können.

Chancen und Risiken aus dem Aufbau des Geschäftsfelds „Contracting“: Der Aufbau eines zweiten Standbeins eröffnet nicht nur Chancen, sondern birgt auch unternehmerische Risiken. Hier sind zu nennen: mögliche, länger als geplante Vorlauf- und Realisierungszeiten, der Aufbau weiterer personeller Kapazitäten mit entsprechender Expertise sowie die solide Finanzierung des Vorhabens.

4.3 Risikomanagement

Ein effizientes Risikomanagement soll Gefahren frühzeitig und systematisches erkennen, um rechtzeitig Gegenmaßnahmen ergreifen zu können und etwaige Risiken zu managen. Das Risikomanagement ist ein integraler Bestandteil der werthaltigkeits- und wachstumsorientierten Führung der Deutsche Geothermische Immobilien AG. In der Deutsche Geothermische Immobilien AG werden daher im Rahmen des Risikomanagements bei allen wesentlichen Geschäftsvorgängen und -prozessen mögliche Risiken erfasst, analysiert und überwacht. Die Risikostrategie setzt vor allem stets eine Bewertung der Risiken einer Immobilienbeteiligung und der mit ihr verbundenen Chancen voraus. Das Management der Gesellschaft geht darüber hinaus nur angemessene, überschaubare und beherrschbare Risiken ein, wenn sie gleichzeitig eine Steigerung des Unternehmenswertes beinhalten. Spekulationsgeschäfte oder sonstige Maßnahmen mit spekulativem Charakter sind grundsätzlich nicht zulässig.

Die Eigenkapital- und Liquiditätssituation wird fortlaufend überwacht. Dem Aufsichtsrat wurde im Geschäftsjahr 2016 regelmäßig detailliert über die Finanzlage und die Finanzierungsbemühungen berichtet. Dieses Vorgehen schafft eine optimale Transparenz und bildet so eine solide Basis für die Einschätzung von Chancen und Risiken. Dadurch sind Vorstand und Aufsichtsrat sofort in der Lage, entsprechende Maßnahmen im Sinne einer nachhaltig stabilen Finanz- und Liquiditätssituation des Unternehmens einzuleiten.

5. Prognosebericht

Die DGI AG will sich zunehmend in als geothermischer Energielieferant für Immobilienbestandshalter etablieren. Der Businessplan ist finalisiert und der Fokus für das Geschäftsjahr 2017 liegt in der Akquisition von Aufträgen für das sogenannte „Contracting“.

Vor diesem Hintergrund wurde die gesamte Struktur der DGI-Gesellschaft auf den Prüfstand gestellt, um Kosteneinsparpotentiale zu ermitteln. Die Geschäftsleitung der DGI AG hat beschlossen, sich auf ihre Kernkompetenzen zu fokussieren. Dies bedeutet im ersten Schritt, dass die beiden Vorratsgesellschaften – DGI PII GmbH und DGI Holding II GmbH – auf die DGI Holding GmbH verschmolzen werden sollen.

Ferner hat der Vorstand in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat beschlossen, den Geschäftsbetrieb der DGI Services GmbH einzustellen und die Gesellschaft in der DGI PI GmbH aufgehen zu lassen. Die durch den Zukauf von Fremdleistungen wie Treppenhausreinigung und Grünpflege erhöhten Nebenkosten können somit zukünftig durch diese Maßnahme eingespart werden, indem die Grünpflege durch die Hausmeister und die Treppenhausreinigung durch die Mieter erfolgt. Einzig

der Winterdienst soll nach wie vor fremdvergeben werden, damit die Sicherheit der Mieter durchgängig gewährleistet ist.

Auch das Geschäftsmodell der jüngsten DGI -Tochter wurde einer intensiven Prüfung unterzogen. Da die DGI derzeit nicht plant, weitere Immobilienportfolien zu erwerben, macht es aus heutiger Sicht keinen Sinn, einen eigenen Bohrbetrieb zu unterhalten, der mit extrem hohen Vorlaufkosten behaftet ist. Der Vorstand konzentriert sich vielmehr darauf, die Leerstände im Altbestand des Immobilienportfolios in Celle und Rotenburg mit dem Ziel zu reduzieren, bis Jahresende 2017 eine Leerstandsquote im Altbestand von unter 5% zu erreichen.

Geplante Umsätze im neuen Geschäftsfeld „Contracting Altbestand“

Die Gesellschaft plant, in 2018 einen ersten Contracting-Auftrag akquirieren und realisieren zu können. Basis für diesen Prozess ist das vorhandene Know-how aus der geothermischen Umstellung der im Eigenbestand befindlichen Immobilien der Deutschen Geothermischen Immobilien PI GmbH in Celle und Rotenburg. .

Die DGI befindet sich bereits in Gesprächen über die geothermische Umstellung von Fremdbeständen im Umfang von ca. 30.000 qm. Dies hätte eine Gesamtinvestition in Höhe von 3,3 Mio. € zur Folge, wofür ein jährlicher Kapitaldienst von 165 T€ p.a. angesetzt wurde. Bei der oben genannten Nettowohnfläche ergeben sich auf Basis des Heizkostenspiegels des Bundesbauministeriums Kosten für Heizung und Warmwasser in Höhe von aktuell 1,56 € pro qm. Analog der Heiz- und Betriebskostenverordnung setzt die Gesellschaft die zukünftige Flatrate mit diesem Preis beim Mieter an. Eine Zustimmung des Mieters ist nicht erforderlich. Daraus resultieren ca. 570 T€ jährliche Bruttoeinnahmen. Davon müssen laufende Kosten für den Wärmepumpenstrom, Wartung und Instandsetzung in Höhe von ca. 95 T€ p.a. in Abzug gebracht werden, so dass nach Bedienung des Kapitaldienstes und der laufenden Betriebskosten mit einem Überschuss von ca. 308 T€ p.a. gerechnet wird.

Höhere Mietzuflüsse durch Vollvermietung

Die Gesellschaft geht per Ende 2017 von einer Vollvermietung (Leerstand ca. 5%) des Immobilienportfolios der Deutschen Geothermischen Immobiliengesellschaft PI GmbH aus, was bedeutet, dass der Tochtergesellschaft eine höhere Gesamtmiete im Monat von ca. 26 T€ zufließen, sodass diese mit Einnahmen aus der Nettokaltmiete ab Januar 2018 in Höhe von ca. 160 T€ p.m. rechnet, was auf Jahressicht einen Gesamtertrag aus der Nettokaltmiete in Höhe von 1,92 Mio. € bedeutet. Zuzüglich zu den Einnahmen aus der Nettokaltmiete erhöhen sich die Einnahmen auch um den Basisarbitr Geothermie um ca. 7.800,-€ p.m. Damit fließen ab Januar 2018 ca. 48.400,- € Einnah-

men p.m., was auf Jahressicht einen Gesamtertrag aus dem Basistarif Geothermie in Höhe von ca. 580.000,-€ bedeutet.

Somit werden sich die Gesamterträge aus Kaltmiete und Basistarif Geothermie auf in 2018 insgesamt bei prognostiziertem Leerstandabbau auf ca. 2,5 Mio.€ belaufen.

6. Nachtragsbericht

- **Vollständige Rückzahlung RiverRock**

Ende April 2017 stand die Rückzahlung des Darlehens RiverRock mit einem Volumen in Höhe von rund 2,1 Mio. € zur Rückzahlung an. Die Rückzahlung erfolgte Anfang Mai 2017.

- **Refinanzierung**

Die 100%ige Tochter der DGI Holding I GmbH, die Deutsche Geothermische Immobilien PI GmbH, die das Immobilienportfolio in Celle und Rotenburg hält, hat einen Refinanzierungsvertrag in Höhe von 5 Mio. EUR mit Alpha Immobilien Investment GbR geschlossen. Der Vertrag hat eine Laufzeit von bis zu 24 Monaten mit endfälliger Verzinsung.

Die liquiden Mittel wurden zur Rückführung einer finalen Darlehenstranche verwendet, die Anfang Mai 2017 zur Rückzahlung fällig war. Das Darlehen war Teil der ursprünglichen Finanzierung des Immobilienportfolios.

Die verbleibenden Mittel sollen zur Weiterentwicklung des Immobilienportfolios, für den laufenden Geschäftsbetrieb sowie die Etablierung der DGI als Dienstleister für Energielieferungen verwendet werden.

- **Projekt Leerstandabbau durch Capera Immobilien Service GmbH**

Im August 2017 wurde mit Capera Immobilien Service GmbH eine vertragliche Vereinbarung getroffen mit dem Ziel, den bestehenden Leerstand im Portfolio bis zum Jahresende signifikant zu reduzieren. Erste Erfolge sind bereits im August zu verzeichnen.

- **Renovierung Leerstand Altbestand**

Darüber hinaus wurde vereinbart, dass Capera Planung, Koordinierung und Controlling der in diesem Zusammenhang notwendigen Renovierungsmaßnahmen vollständig übernimmt.

7. Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Für das Geschäftsjahr 2016 hat die Gesellschaft gemäß § 312 AktG einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstellt, der mit folgender Erklärung schließt:

„Unsere Gesellschaft hat bei den im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die uns im Zeitpunkt, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bekannt waren, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten.

Maßnahmen auf Veranlassung oder im Interesse der herrschenden Gesellschaft oder der mit der herrschenden Gesellschaft verbundenen Unternehmen wurden nicht getroffen oder unterlassen.“

Frankfurt, den 30. August 2017

Christoph F. Trautsch
Vorstand

Deutsche Geothermische Immobilien AG, Frankfurt am Main

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Ich habe den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Deutsche Geothermische Immobilien AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Meine Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von mir durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Ich habe meine Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Ich bin der Auffassung, dass meine Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für meine Beurteilung bildet.

Meine Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Deutsche Geothermische Immobilien AG, Frankfurt am Main

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

Landsberg a. Lech, 30. August 2017



Jeannette Lichtenstern
Wirtschaftsprüferin



Bericht des Aufsichtsrats

Die wesentliche Aufgabe des Aufsichtsrats ist es, den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig zu beraten und zu überwachen. Der Aufsichtsrat hat während des Berichtszeitraums gemäß den ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben und Zuständigkeiten, die Geschäftsführung des Vorstandes überwacht und beratend begleitet. Er hat sich regelmäßig über die Geschäftsentwicklung, die Ertrags- und Finanzlage, die Investitionsvorhaben und die Grundzüge der Geschäftspolitik unterrichten lassen. Waren für Entscheidungen oder Maßnahmen der Geschäftsführung nach Gesetz oder Satzung Zustimmungen des Aufsichtsrats erforderlich, hat der Aufsichtsrat die Beschlussvorlagen in den Sitzungen erörtert und entschieden.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2016 zehnmal getagt, nämlich am 3. März 2016, am 18. Mai 2016, am 25. Mai 2016, am 21. Juni 2016, am 14. Juli 2016, am 18. Juli 2016, am 30. September 2016, am 19. Oktober 2016, am 3. November 2016 und am 30. November 2016.

Nachdem das Aufsichtsratsmitglied Martin Billhardt sein Mandat mit Wirkung zum 31. Mai 2016 niedergelegt hat, wurde Herr Ulrich Schmid auf Antrag der Gesellschaft gerichtlich zum weiteren Aufsichtsrat bestellt. Mit Wirkung zum 30. September 2016 hat auch der stv. Aufsichtsratsvorsitzende sein Mandat niedergelegt. In der Hauptversammlung am 30. September 2016 wurde Herr Schmid als Aufsichtsrat bestätigt und Herr Professor Dr. Riebel in den Aufsichtsrat gewählt. Der Aufsichtsrat hat sich in seiner Sitzung am 30. September 2016 neu konstituiert. Herr Dr. Opitz übernahm den Vorsitz, Herr Professor Dr. Volker Riebel wurde zum stv. Aufsichtsratsmitglied gewählt.

Beschlüsse des Aufsichtsrats wurden auch außerhalb von Sitzungen im schriftlichen Umlaufverfahren gefasst. Der Vorstand nahm an den Aufsichtsratssitzungen regelmäßig teil. Die Aufsichtsratssitzungen dienten sowohl der Information als auch der Diskussion von Sachthemen. Die Frage nach der Rechtmäßigkeit, Ordnungsmäßigkeit, Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit geplanter und durchgeführter Maßnahmen wurde stets mit in die Erörterungen einbezogen. Dabei hat der Aufsichtsrat von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, sich auch zeitweise ohne Anwesenheit des Vorstands zu beraten. Auch im Geschäftsjahr 2016 waren die Aufsichtsratssitzungen damit das wichtigste Forum zum Austausch zwischen Vorstand und Aufsichtsrat. Bei besonderen Geschäftsvorfällen setzte der Vorstand den Aufsichtsrat - entweder per Email oder telefonisch - zeitnah in Kenntnis. Darüber hinaus standen Aufsichtsrat und Vorstand in einem regelmäßigen telefonischen Kontakt. Dies erlaubte dem Aufsichtsrat, auch außerhalb seiner Sitzungen, in besonders eilbedürftigen Einzelfällen Beschlüsse zu fassen.

Der Halbjahresbericht wurde dem Aufsichtsrat vor dessen Veröffentlichung zur Verfügung gestellt und bei Bedarf mit dem Vorstand erörtert.

Themenschwerpunkte des Aufsichtsrats

Besonderes Augenmerk hat der Aufsichtsrat der Liquiditätssituation, den Kosten sowie der Überwachung bestehender Tochtergesellschaften und dem aktuellen Geschäftsverlauf gewidmet. Das Gremium wurde über die Entwicklung der Unternehmens-Gruppe ausführlich in den Sitzungen durch den Vorstand informiert. Der Aufsichtsrat hat sich auch außerhalb der Sitzungen in regelmäßigen Einzelbesprechungen über die Lage der Gesellschaft, über Fragen der Geschäftspolitik sowie insbesondere über die Entwicklung der einzelnen Tochtergesellschaften informiert und sich hierüber gegenseitig unterrichtet.

Vermögens- und Ertragslage: Zu Beginn einer jeden Sitzung hat der Vorstand einen Bericht über die aktuelle Vermögenslage der DGI-Gruppe gegeben, insbesondere über die wirtschaftliche Situation der Tochtergesellschaften sowie einen Überblick über geplante Geschäftsvorgänge.

Keine Ausschüsse: Aufgrund der Größe des Aufsichtsrats bildet er keine Ausschüsse, daher hat er sich auch über grundsätzliche Themen wie Fragen der Rechnungslegung und des Risikomanagements sowie über Personalangelegenheiten des Vorstands in den Aufsichtsratssitzungen beraten.

Jahresabschluss 2016

Der vorgelegte Jahresabschluss per 31.12.2016 wurde von der Lichtenstern Wirtschaftsprüfung, Landsberg, unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts des Vorstands geprüft und den gesetzlichen Bestimmungen und der Satzung entsprechend befunden. Der Abschlussprüfer hat in seinem Bericht das Risikomanagement- und Überwachungssystem des Vorstands dargestellt und es für geeignet erachtet, den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Entwicklungen frühzeitig zu erkennen.

An der telefonischen Sitzung des Aufsichtsrats am 30. August 2017 hat die Wirtschaftsprüferin der Gesellschaft teilgenommen, ihre Prüfungsfeststellung erläutert und stand zur Beantwortung von Fragen zur Verfügung.

Der Bestätigungsvermerk wurde ohne Einschränkung erteilt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht wurden vom Aufsichtsrat geprüft. Nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung durch den Aufsichtsrat sind Einwendungen gegen den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss nicht zu erheben.

Den Jahresabschluss und den Lagebericht des Vorstands hat der Aufsichtsrat im schriftlichen Umlaufverfahren am 31. August 2017 gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit gemäß § 172 Aktiengesetz festgestellt.

Frankfurt, den 31. August 2017

Der Aufsichtsrat

Dr. Marcus Opitz
Vorsitzender