

Instone Real Estate Group AG, Essen

Bericht über die Prüfung der Kapitaldeckung gemäß
Artikel 37 Abs. 6 SE-VO im Rahmen der geplanten
Umwandlung der

Instone Real Estate Group AG, Essen

in eine Societas Europaea (SE)

Deloitte bezieht sich auf Deloitte Touche Tohmatsu Limited („DTTL“), eine „private company limited by guarantee“ (Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach britischem Recht), ihr Netzwerk von Mitgliedsunternehmen und ihre verbundenen Unternehmen. DTTL und jedes ihrer Mitgliedsunternehmen sind rechtlich selbständig und unabhängig. DTTL (auch „Deloitte Global“ genannt) erbringt selbst keine Leistungen gegenüber Mandanten. Eine detaillierte Beschreibung von DTTL und ihren Mitgliedsunternehmen finden sie auf www.deloitte.com/de/UeberUns.

Inhaltsübersicht		Seite
1	AUFTRAG UND AUFTRAGSDURCHFÜHRUNG	1
2	RECHTLICHE UND WIRTSCHAFTLICHE GRUNDLAGEN	3
2.1	Gesellschaftsrechtliche Grundlagen	3
2.2	Wirtschaftliche Grundlagen	4
2.3	Vermögenslage	5
2.4	Ertragslage	6
3	ART UND UMFANG DER PRÜFUNG	7
3.1	Bewertungsgrundsätze und -methoden	7
3.2	Einzelbewertung anhand des bilanziellen Nettovermögens	8
3.3	Gesamtbewertung anhand des Unternehmenswertes	9
4	PRÜFUNG DER KAPITALDECKUNG	10
4.1	Deckungspflichtiges Eigenkapital im Sinne des Artikels 37 Abs. 6 SE-VO	10
4.2	Bilanzielles Nettovermögen	12
4.3	Unternehmenswert	12
4.4	Börsenwert	13
5	ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS	14

Anlage

ALLGEMEINE AUFTRAGSBEDINGUNGEN FÜR WIRTSCHAFTSPRÜFER UND
WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFTEN VOM 1. JANUAR 2017

Abkürzungsverzeichnis

AG	Aktiengesellschaft
AktG	Aktiengesetz
Art.	Artikel
CAPM	Capital Asset Pricing Model
EUR	EURO
FAUB	Fachausschuss für Unternehmensbewertung und Betriebswirtschaft des IDW
HGB	Handelsgesetzbuch
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V.
i.V.m.	In Verbindung mit
IFRS	International Financial Reporting Standards
ISIN	International Securities Identification Number
Mio.	Millionen
Mrd.	Milliarden
SE	Societas Europaea
SE-VO	Verordnung (EG) Nr. 2157/2001 des Rates vom 08.10.2001 über das Statut der Europäischen Gesellschaft (SE)
Sog	sogenannte
UmwG	Umwandlungsgesetz

1 Auftrag und Auftragsdurchführung

Die Instone Real Estate Group Aktiengesellschaft soll gemäß Art. 2 Abs. 4 i.V.m. Art. 37 der Verordnung (EG) Nr. 2157/2001 des Rates vom 8. Oktober 2001 über das Statut der Europäischen Gesellschaft (SE) ("**SE-VO**") in eine Europäische Gesellschaft (*Societas Europaea*, "**SE**") mit der Firma "Instone Real Estate Group SE" umgewandelt werden. Neben der SE-VO kommt das Gesetz zur Ausführung der Verordnung (EG) Nr. 2157/2001 des Rates vom 8. Oktober 2001 über das Statut der Europäischen Gesellschaft (SE) vom 22. Dezember 2004 ("**SEAG**") in der Fassung vom 12. Dezember 2019 sowie das Gesetz über die Beteiligung der Arbeitnehmer in einer Europäischen Gesellschaft vom 22. Dezember 2004 ("**SEBG**") zur Anwendung.

Auf Antrag des Vorstandes der Instone Real Estate Group Aktiengesellschaft, Essen, hat uns das Landgericht Dortmund mit Beschluss vom 16. Dezember 2020 als Sachverständiger zur Erstellung einer Bescheinigung gem. Artikel 37 Abs. 6 SE-VO i.V.m. Artikel 96 der Richtlinie (EG) 2017/1132 i.V.m. §§ 60, 10 f. UmwG bestellt.

Anlass der Erstellung der Bescheinigung ist das vorstehend beschriebene Vorhaben der Gesellschaft zur Umwandlung in eine Europäische Gesellschaft (SE) nach Artikel 2 Abs. 4 SE-VO. Die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft soll am 9. Juni 2021 über diese Umwandlung beschließen.

Nach Artikel 37 Abs. 6 SE-VO ist von einem unabhängigen Sachverständigen gemäß der Richtlinie 77/91/EWG sinngemäß zu bescheinigen, dass die Gesellschaft über Nettovermögenswerte mindestens in Höhe ihres Kapitals zuzüglich der kraft Gesetzes oder Statut nicht ausschüttungsfähigen Rücklagen verfügt.

Maßgeblicher Bewertungsstichtag für die Prüfung der Kapitaldeckung ist der Tag der Unterzeichnung dieses Berichts. Darüber hinaus haben wir beurteilt, ob auf Basis der vorgelegten Planzahlen auch am Tag der Hauptversammlung voraussichtlich eine hinreichende Kapitaldeckung gegeben ist.

Wir haben unsere Arbeiten in den Monaten Februar bis April 2021 durchgeführt.

Zur Durchführung der Prüfung wurden uns insbesondere folgende Unterlagen bzw. Informationen zur Verfügung gestellt:

- Entwurf des Umwandlungsberichts der Instone Real Estate Group AG zur geplanten Umwandlung in eine SE vom 30.03.2021;
- Entwurf des Umwandlungsplans der Instone Real Estate Group AG zur geplanten Umwandlung in eine SE vom 30.03.2021;

- Handelsregisterauszug der Instone Real Estate Group AG (Stand 22.12.2020);
- Planungsrechnung der Instone Real Estate Group AG für die Geschäftsjahre 2021 – 2025;
- Geprüfter Jahresabschluss und Lagebericht 2020 der Instone Real Estate Group AG;
- Historische Ertragslage der Instone Real Estate Group AG 2019 und 2020;
- Historische Vermögenslage der Instone Real Estate Group AG 2019 und 2020;
- Satzung der Instone Real Estate Group AG (Stand 26.08.2020);
- Entwurf der Satzung der Instone Real Estate Group SE vom 30.03.2021;
- Mit dem Lagebericht des Mutterunternehmens zusammengefasster geprüfter Konzernabschluss der Instone Real Estate Group AG für das Geschäftsjahr 2019;
- Mit dem Lagebericht des Mutterunternehmens zusammengefasster geprüfter Konzernabschluss der Instone Real Estate Group AG für das Geschäftsjahr 2020;

Der Vorstand der Instone Real Estate Group AG hat uns in einer Vollständigkeitserklärung schriftlich bestätigt, dass alle Angaben, die für die Prüfung von Bedeutung sind, richtig und vollständig gemacht wurden.

Für die Durchführung dieses Auftrags und unsere Verantwortlichkeit, sowohl gegenüber der Instone Real Estate Group AG als auch im Verhältnis zu Dritten, gelten die getroffenen Vereinbarungen sowie ergänzend die als Anlage zu diesem Bericht beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2017 (nachfolgend auch „IDW-AAB“) mit der Maßgabe, dass der in Ziffer 9 Absatz 2 IDW-AAB genannte Haftungshöchstbetrag von 4 Mio. EUR auf 5 Mio. EUR erhöht ist.

Gemäß Ziffer 6 der IDW-AAB ist eine Weitergabe unserer beruflichen Äußerungen (vorläufige Berichte, Abschlussbericht oder sonstige berufliche Äußerungen zusammen „Informationen“) an einen Dritten von unserer vorherigen schriftlichen Zustimmung abhängig. Wir können diese unter anderem davon abhängig machen, dass der Dritte mit uns einen Haftungsausschluss vereinbart oder mit Ihrer Zustimmung die Geltung der vorliegenden Haftungsbegrenzung auch ihm gegenüber als Gesamtgläubiger anerkennt. Allein unsere Zustimmung begründet keine Erweiterung des Schutzbereiches dieses Auftrages. Einer Weitergabe dieses Berichts zur Vorlage beim Handelsregister stimmen wir ungeachtet dessen zu.

Ungeachtet des Vorstehenden dürfen Sie im Zusammenhang mit dem Projekt die Informationen an Ihre Rechts- und sonstigen Berater (zusammen „Berater“) weitergeben, vorausgesetzt, dass Sie sicherstellen, dass die Berater (i) die Informationen vertraulich behandeln, (ii) die Informationen ausschließlich dazu verwenden, Sie im Zusammenhang mit dem Projekt zu unterstützen und (iii) anerkennen, dass wir den Beratern gegenüber keine Verantwortung übernehmen.

Eine Weitergabe ist Ihnen im Rahmen des Art. 37 Abs.6 SE-VO auch im Zusammenhang mit der Einberufung und Durchführung der ordentlichen Hauptversammlung 2021 gestattet, insbesondere durch Zurverfügungstellung des Berichts zusammen mit den Einberufungsunterlagen auf ihrer Webseite für ihre Aktionäre bzw. durch Versendung an ihre Aktionäre.

Ergänzend weisen wir darauf hin, dass die Zahlen im Bericht mit weiteren Nachkommastellen als dargestellt gerechnet sind, so dass es in Einzelfällen bei der Darstellung von Zwischen- und Gesamtsummen zu Rundungsdifferenzen kommen kann.

2 Rechtliche und wirtschaftliche Grundlagen

2.1 Gesellschaftsrechtliche Grundlagen

Die Instone Real Estate Group AG ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht mit Sitz in Essen. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Essen unter HRB 29362 eingetragen. Die Geschäftsadresse der Gesellschaft lautet Grugaplatz 2-4, 45131 Essen, Deutschland. Die Gesellschaft ist die Obergesellschaft ihres Konzerns mit in- und ausländischen verbundenen Unternehmen sowie weiteren Beteiligungen.

Die Instone Real Estate Group AG agiert als strategische Management-Holding. Als Holdinggesellschaft übernimmt die Gesellschaft Steuerungsfunktionen und Dienstleistungen für das operative Geschäft der Tochtergesellschaften.

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum heutigen Datum 46.988.336,00 EUR und ist eingeteilt in 46.988.336 auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem Nennwert von 1,00 EUR.

Die Gesellschaft ist börsennotiert. Die Aktien notieren an der Frankfurter Wertpapierbörse im regulierten Markt unter der ISIN DE000A2NBX80. Die Gesellschaft wird in den SDAX einbezogen. Die Aktien befinden sich zu 100% im Streubesitz.

Nach § 6 der Satzung der Instone Real Estate Group AG ist der Vorstand ermächtigt, mit der Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 28. Juni 2023 um bis zu 8.450.000,00 EUR einmalig oder mehrmals durch Ausgabe von bis zu 8.450.000 neuer, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen.

Zum 31.12.2020 beläuft sich die Kapitalrücklage der Gesellschaft auf 358.957.638,59 EUR. Hiervon ist ein Teilbetrag von 172.885.348,25 EUR nach § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB gesellschaftsrechtlich

gebunden. Darüber hinaus bestehen handelsrechtliche Ausschüttungssperren in Höhe von 23.340.583,82 EUR, so dass sich ein Gesamtbetrag der nicht ausschüttungsfähigen Rücklagen sowie des Stammkapitals von 243.214.268,07 EUR ergibt.

Die Satzung ist gültig in der Fassung vom 26.08.2020.

Der satzungsmäßige Gegenstand des Unternehmens ist:

- Der Erwerb, die Erschließung, die Bebauung, die Vermietung, die Verwaltung und Veräußerung oder sonstige Verwertung von Grundstücken und Gebäuden sowie die Beteiligung an anderen Unternehmen, die auf diesem Geschäftsfeld tätig sind.
- Die Gesellschaft ist berechtigt, alle Geschäfte zu betreiben und Maßnahmen vorzunehmen, die mit dem Gegenstand des Unternehmens gemäß § 2.1 der Satzung zusammenhängen oder mittelbar zu dienen geeignet sind. Sie darf in diesem Zusammenhang bebaute und unbebaute Grundstücke sowie grundstücksgleiche Rechte erwerben und veräußern.
- Die Gesellschaft ist berechtigt, andere Unternehmen zu gründen, zu erwerben oder sich an ihnen zu beteiligen, insbesondere solche, deren Unternehmensgegenstand sich ganz oder teilweise auf den Gegenstand des Unternehmens der Gesellschaft erstreckt. Die Gesellschaft darf Zweigniederlassungen im In- und Ausland errichten.
- Die Gesellschaft kann jede ihrer Beteiligungen veräußern oder ihr Geschäft oder Vermögen insgesamt oder Teile davon abspalten oder an verbundene Unternehmen übertragen. Sie kann des Weiteren Unternehmen, an denen sie beteiligt ist, unter ihrer einheitlichen Leitung zusammenfassen und/oder sich auf die Verwaltung der Beteiligungen beschränken und Unternehmensverträge jeder Art abschließen sowie ihren Betrieb ganz oder teilweise in Unternehmen, an denen sie mehrheitlich beteiligt ist, ausgliedern oder solchen Unternehmen überlassen.
- Die Gesellschaft kann sich darauf beschränken, den Unternehmensgegenstand nur teilweise auszufüllen.

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

2.2 Wirtschaftliche Grundlagen

Die Instone Real Estate Group AG ist seit 1991 als Projektentwickler von Wohnimmobilien in Deutschland tätig. Mit über 400 Mitarbeitern und einem Umsatz von rund 500 Mio. EUR gehört die Instone Real Estate Group AG zu den führenden Immobilienentwicklern in Deutschland. Die Gesellschaft entwickelt attraktive Wohn- und Mehrfamilienhäuser sowie öffentlich geförderten Wohnungsbau, konzipiert moderne Stadtquartiere und saniert denkmalgeschützte Objekte. Die

Vermarktung erfolgt an Eigennutzer, private Kapitalanleger mit Vermietungsabsicht und institutionelle Investoren. Zum aktuellen Zeitpunkt umfasst das Projektportfolio 52 Entwicklungsprojekte mit einem erwarteten Gesamtvermarktungsvolumen von etwa 6,1 Mrd. EUR und mehr als 13.561 Einheiten.

2.3 Vermögenslage

Nachfolgend ist die Vermögenslage der Instone Real Estate Group AG gemäß dem geprüften Jahresabschluss zum 31.12.2020 mit Vergleichszahlen zum 31.12.2019 abgebildet:

Instone Real Estate Group AG - Bilanz

in TEUR	31.12.19	31.12.20
Anlagevermögen	421.381	491.731
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	41.148	35.115
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.120	141.809
Umlaufvermögen	46.268	176.924
Rechnungsabgrenzungsposten	18	140
Aktive latente Steuern	27.685	23.029
Aktiva	495.352	691.823
Gezeichnetes Kapital	36.988	46.988
Kapitalrücklage	198.874	358.958
Bilanzgewinn	17.642	14.669
Eigenkapital	253.504	420.615
Rückstellungen	9.547	11.568
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	182.668	208.851
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	611	217
Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen	48.441	50.042
Sonstige Verbindlichkeiten	581	530
Verbindlichkeiten	232.301	259.640
Passiva	495.352	691.823

Quelle: Jahresabschluss der Instone Real Estate Group AG 2020

Entsprechend der Holdingfunktion der Instone Real Estate Group AG stellen die Finanzanlagen mit rund 71% den größten Anteil der Bilanzsumme dar und decken vollständig das Anlagevermögen ab. Die Finanzanlagen enthalten neben Anteilen an verbundenen Unternehmen (insb. Anteile an der Instone Real Estate Development GmbH, Instone Real Estate Leipzig GmbH) auch Ausleihungen an verbundene Unternehmen.

Die Gesellschaft verfügt zum 31. Dezember 2020 über liquide Mittel von rund 142 Mio. EUR. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um kurzfristige Geldanlagen. Die liquiden Mittel unterliegen wie im Vorjahr keinen Verfügungsbeschränkungen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten insbesondere Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen. Die Forderungen resultieren im Wesentlichen aus Ergebnisabführungsverträgen zwischen der Instone Real Estate Group AG und den verbundenen Unternehmen.

Die Erhöhung des gezeichneten Kapitals um 10 Mio. EUR erfolgte im Rahmen einer im Geschäftsjahr 2020 durchgeführten Kapitalerhöhung mit Bezugsrechten gegen Bareinlage. Hierauf ist auch die Erhöhung der Kapitalrücklage zurückzuführen. Zudem hat der Vorstand beschlossen, für das Geschäftsjahr 2020 ca. 12,8 Mio. EUR aus der freien Kapitalrücklage zu entnehmen und in den Bilanzgewinn einzustellen. Somit beträgt die Kapitalrücklage zum 31.12.2020 ca. 359 Mio. EUR.

Die Verbindlichkeiten bestehen zu rund 80% aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Die übrigen Verbindlichkeiten entfallen überwiegend auf Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen.

2.4 Ertragslage

Die Ertragslage der Instone Real Estate Group AG stellt sich gemäß dem geprüften Jahresabschluss nach HGB zum 31.12.2020 für die Geschäftsjahre 2020 und 2019 wie folgt dar:

Instone Real Estate Group AG - Gewinn und Verlustrechnung		
in TEUR	2019	2020
Umsatzerlöse	1.581	936
Sonstige betr. Erträge	3.453	675
Gesamtleistung	5.034	1.611
Personalaufwand	(5.238)	(3.996)
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(10.289)	(16.644)
Betriebsergebnis	(10.493)	(19.028)
Erträge aus Beteiligungen an verb. Unternehmen	41.905	-
Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen	21.214	20.112
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzvermögens	2.221	9.503
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	116	13
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	(29.582)	(8.367)
Aufwendungen aus Ergebnisabführungsverträgen	-	(131)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	(9.568)	(10.961)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	26.233	(6.916)
Ergebnis nach Steuern	42.046	(15.775)
Entnahme aus der Kapitalrücklage	-	12.802
Gewinnvortrag	(24.404)	17.642
Bilanzgewinn	17.642	14.669

Quelle: Jahresabschluss der Instone Real Estate Group AG 2020

Aufgrund der Holding-Funktion der Instone Real Estate Group AG setzen sich die Erträge i.W. aus Beteiligungserträgen zusammen. Dem gegenüber stehen v.a. sonstige betriebliche Aufwendungen

(insb. Aufwendungen für organisatorische Beratungen, interne Verrechnungen, Kosten des Jahresabschlusses, Kosten des Aufsichtsrates und weitere Aufwendungen im Verwaltungsbereich), Finanzierungskosten und Abschreibungen auf Finanzanlagen.

Da die Instone Real Estate Group AG kein eigenes operatives Geschäft betreibt, ist die Ergebnisentwicklung wesentlich durch die Beteiligungen geprägt.

3 Art und Umfang der Prüfung

3.1 Bewertungsgrundsätze und -methoden

Die Instone Real Estate Group Aktiengesellschaft mit Sitz in Essen soll in eine SE nach Artikel 2 Abs. 4 SE-VO umgewandelt werden. Diese Umwandlung hat nach Artikel 37 Abs. 2 und 3 SE-VO weder die Auflösung der Gesellschaft, die Gründung einer neuen juristischen Person noch eine Sitzverlegung zur Folge.

Die Umwandlung der AG in eine SE setzt gemäß Art. 37 Abs. 6 SE-VO voraus, dass die bisherige Gesellschaft über Nettovermögenswerte (Soll-Wert) mindestens in Höhe ihres Kapitals zuzüglich der kraft Gesetzes oder Statut nicht ausschüttungsfähigen Rücklagen (Ist-Werten) verfügt.

Weder Artikel 37 Abs. 6 SE-VO noch andere Vorschriften der SE-VO schreiben eine explizite Ermittlungsmethode der Nettovermögenswerte vor.

Über ihre Artikel 5, 10 und 15 verweist die SE-VO auf das in Deutschland geltende Aktiengesetz und Umwandlungsgesetz, insbesondere zur Kapitalaufbringung und zur Ermittlung der Nettovermögenswerte der Gesellschaft.

Nach Artikel 15 SE-VO wird der Gründung einer SE das für Aktiengesellschaften geltende Recht des Staates, in dem die SE ihren Sitz begründet, zu Grunde gelegt. Für den Formwechsel von Aktiengesellschaften erfasst diese Verweisung daher nach nationalem Recht sowohl das Recht des Formwechsels (§§ 190 ff., 226 f., 238 ff. UmwG) als auch über § 197 UmwG das Gründungsrecht der Aktiengesellschaft (§§ 23 ff. AktG).

Aus diesem Grund sind für die Feststellung der Nettovermögenswerte die bei einer Aktiengesellschaft nach Aktienrecht geltenden Vorschriften für den Fall der Neugründung durch Sacheinlagen anzuwenden. Folglich ist hier nach § 34 AktG maßgeblich, ob der „Wert“ der Sacheinlage den nachzuweisenden Betrag erreicht.

Für die Bescheinigung der Kapitaldeckung verweist Artikel 37 Abs. 6 SE-VO auf die zweite Richtlinie 77/91/EWG des Rates vom 13. Dezember 1976. Artikel 10 Abs. 2 der zweiten Richtlinie sieht vor, dass der Bericht des unabhängigen Sachverständigen mindestens jede Einlage beschreiben, die angewandten Bewertungsverfahren nennen und angeben muss, ob die Werte, zu denen diese Verfahren führen, wenigstens der Zahl oder dem Nennbetrag oder, wenn ein Nennbetrag nicht vorhanden ist, dem rechnerischen Wert und gegebenenfalls dem Mehrbetrag der dafür auszugebenden Aktien entsprechen.

Aus der Formulierung „Nettovermögenswerte“ in Artikel 37 Abs. 6 SE-VO ergibt sich, dass für die Berechnung des zu bescheinigenden Nettovermögens grundsätzlich auf einen Einzelbewertungsansatz abzustellen ist. Da es sich bei dem wirtschaftlich in dem Konzern der Instone Real Estate Group AG bestehenden Gegenstand der Sacheinlage jedoch um ein ganzes Unternehmen handelt, kann das zu bescheinigende Nettovermögen auch im Sinne eines Gesamtbewertungsansatzes ermittelt werden. Daher haben wir zusätzlich zu der Einzelwertbetrachtung über das bilanzielle Nettovermögen Gesamtwertbetrachtungen durch Untersuchung einerseits des Ertragswerts und andererseits der Marktkapitalisierung der Instone Real Estate Group AG vorgenommen, um zu beurteilen, ob die Deckung des gezeichneten Kapitals und der nicht ausschüttungsfähigen Rücklagen gewährleistet ist.

3.2 Einzelbewertung anhand des bilanziellen Nettovermögens

Der handelsrechtliche Jahres- und Konzernabschluss bildet die Grundlage für die Prüfung der Kapitaldeckung auf Basis des bilanziellen Nettovermögens.

Nach § 242 Abs. 1 HGB sind Unternehmen verpflichtet, regelmäßig eine Gegenüberstellung ihres Vermögens und ihrer Schulden in Form einer Bilanz aufzustellen. In dieser Bilanz sind grundsätzlich sämtliche Vermögensgegenstände, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten zu erfassen. Ausnahmen bilden Vermögensgegenstände, für die gemäß § 248 HGB Bilanzierungsverbote oder Bilanzierungswahlrechte bestehen.

Hinsichtlich der Bewertung von Vermögensgegenständen und Schulden im Rahmen der Bilanzierung nach HGB bildet das so genannte Vorsichtsprinzip gemäß § 252 Abs. 1 Nr. 4 HGB den Rahmengrundsatz. Das Vorsichtsprinzip schreibt eine vorsichtige Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden vor. Dies bedeutet, dass alle vorhersehbaren Risiken und Verluste, die bis zum Abschlussstichtag entstanden sind, in der Bewertung zu berücksichtigen sind, selbst wenn diese erst zwischen dem Abschlussstichtag und dem Tag der Aufstellung des Abschlusses

bekanntgeworden sind. Darüber hinaus sind Gewinne nur dann zu berücksichtigen, wenn sie bis zum Abschlussstichtag realisiert wurden.

Gemäß § 253 Abs. 3 und 4 HGB werden Vermögensgegenstände unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips bewertet. Demnach stellt der Buchwert eines Vermögensgegenstands, ermittelt nach den handelsrechtlichen Vorschriften, eine Wertuntergrenze dar, die allenfalls den Verkehrswert errechnet, jedoch diesen nicht übersteigen kann.

Dagegen sind Schulden gemäß § 253 Abs. 1 HGB mit ihrem Erfüllungsbetrag anzusetzen. Im Falle von Rückstellungen ist der Erfüllungsbetrag nach angemessener kaufmännischer Beurteilung zu ermitteln. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mindestens einem Jahr sind mit dem ihrer Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abzuzinsen. Rückstellungen aus Altersversorgungsverpflichtungen oder vergleichbare langfristige fällige Verpflichtungen können zudem pauschal mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst werden, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt. Demnach werden Verbindlichkeits- und Drohverlustrückstellungen nach dem Höchstwertprinzip bewertet. Ein Buchwert, der nach dem Höchstwertprinzip errechnet wird, entspricht somit mindestens dem Verkehrswert der Schulden.

Somit ist festzustellen, dass ein auf Basis eines HGB-Jahres- oder Konzernabschlusses abgeleitetes Nettovermögen eine Wertuntergrenze darstellt. Eine Bestimmung der einzelnen Verkehrswerte von Vermögensgegenständen und Schulden ist somit entbehrlich, wenn das zu bescheinigende Kapital bereits durch das bilanzielle Nettovermögen gedeckt ist.

3.3 Gesamtbewertung anhand des Unternehmenswertes

Der Wert eines Unternehmens bestimmt sich vorrangig nach dem Nutzen, den das Unternehmen aufgrund seiner im Bewertungszeitpunkt vorhandenen materiellen Substanz, seiner Innovationskraft, seiner Produkte und Stellung am Markt, seiner inneren Organisation sowie seines Managements in Zukunft erbringen kann.

Die Kapitaldeckung haben wir anhand der allgemeinen Grundsätze der Unternehmensbewertung überprüft. Diese sind im IDW S 1 niedergelegt.

Nach den Grundsätzen des IDW S 1 bestimmt sich der Wert eines Unternehmens unter der Voraussetzung ausschließlich finanzieller Ziele durch den Barwert der mit dem Eigentum an dem Unternehmen verbundenen Nettozuflüsse an die Unternehmenseigner (vgl. IDW S 1, Abschnitt 2.1).

Der Unternehmenswert entspricht damit dem Barwert der künftigen finanziellen Überschüsse, die bei Fortführung des Unternehmens – aus dem betriebsnotwendigen Vermögen – und der Veräußerung etwaigen nicht betriebsnotwendigen Vermögens erwirtschaftet werden.

Zur Ermittlung dieses Barwerts wird ein Kapitalisierungszinssatz verwendet, der die Rendite einer adäquaten Alternativenanlage zur Investition in das zu bewertende Unternehmen repräsentiert. Als Ausgangsgröße für die Bestimmung des Kapitalisierungszinssatzes kommen insbesondere Kapitalmarktrenditen für Unternehmensbeteiligungen (in Form eines Aktienportfolios) in Betracht. Für die objektivierte Unternehmensbewertung wird unterstellt, dass sich die Renditen für Unternehmensanteile grundsätzlich aus einem (risikolosen) Basiszinssatz und einer von den Anteilseignern auf Grund der Übernahme unternehmerischen Risikos geforderten Risikoprämie zusammensetzen (vgl. IDW S 1, Tz. 115).

4 Prüfung der Kapitaldeckung

4.1 Deckungspflichtiges Eigenkapital im Sinne des Artikels 37 Abs. 6 SE-VO

Das deckungspflichtige Eigenkapital (bzw. zu bescheinigende Kapital) im Sinne des Artikels 37 Abs. 6 SE-VO setzt sich zusammen aus dem Grundkapital zuzüglich der kraft Gesetzes oder Statut nicht ausschüttungsfähigen Rücklagen.

Ausgangspunkt für die Ableitung des deckungspflichtigen Eigenkapitals stellt das bilanzielle Eigenkapital der Instone Real Estate Group AG dar. Dies stellt sich gemäß dem geprüften Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 wie folgt dar:

Eigenkapital nach HGB

In TEUR	31.12.20
Gezeichnetes Kapital	46.988
Kapitalrücklage	358.958
Bilanzgewinn	14.669
Gesamt	420.615

Quelle: Jahresabschluss der Instone Real Estate Group AG 2020

Das Grundkapital der Instone Real Estate Group AG gemäß § 4 der Satzung, welches im Jahresabschluss 2020 als gezeichnetes Kapital ausgewiesen ist, belief sich zum 31. Dezember 2020 auf 46.988.336,00 EUR.

Darüber hinaus werden die Kapitalrücklage i.H.v. 358.957.638,59 EUR und ein Bilanzgewinn von 14.669.161,50 EUR ausgewiesen.

Die Eigenkapitalpositionen wurden von uns auf ihre Ausschüttungsfähigkeit überprüft. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Instone Real Estate Group AG nach niederländischem Recht gegründet wurde und ebenfalls in den Niederlanden an die Börse gegangen ist. Im Rahmen des Börsengangs im Februar 2018 wurden Kapitalrücklagen i.H.v. 143,5 Mio. EUR gebildet. Wir wurden darüber informiert, dass es sich nach niederländischem Recht bei den gebildeten Kapitalrücklagen i.H.v. 143,5 Mio. EUR um nicht gebundene Kapitalrücklagen handelt. Dieser Betrag der Kapitalrücklage ist daher nicht in die Prüfung einzubeziehen.

Darüber hinaus bestehen nicht gebundene Kapitalrücklagen gem. § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB in Höhe von 42,6 Mio. EUR, sodass wir im Rahmen unserer Analyse festgestellt haben, dass ein Teilbetrag von 172.885.348,25 EUR der Kapitalrücklage nicht ausschüttungsfähig ist, da er aus bei der Ausgabe neuer Anteile erzielten Aufgeldern resultiert (§ 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB).

Ferner bestehen handelsrechtliche Ausschüttungssperren in Höhe von 23.340.583,82 EUR. Diese ergeben sich im Wesentlichen aus der Bilanzierung aktiver latenter Steuern, die nach § 268 Abs. 8 HGB einer Ausschüttungssperre unterliegen und aus nicht gedeckten Pensionsverpflichtungen, die nach § 253 Abs. 6 HGB ausschüttungsgesperrt sind.

Insgesamt ergibt sich somit ein deckungspflichtiges Eigenkapital der Instone Real Estate Group AG im Sinne des Art. 37 Abs. 6 SE-VO zum 31.12.2020 i.H.v. 243.214.268,07 EUR:

Kapital und Rücklagen gemäß Art. 37 Abs. 6 SE-VO

In TEUR	31.12.20
Gezeichnetes Kapital	46.988
Nicht ausschüttbarer Betrag der Kapitalrücklage	172.885
Gesetzlich ausschüttungsgesperrte Beträge	23.341
Gesamt	243.214

Quelle: Jahresabschluss der Instone Real Estate Group AG 2020

Selbst wenn man davon ausginge, dass es sich bei den Zuführungen zu den Kapitalrücklagen im Rahmen des Börsengangs im Februar 2018 (143,5 Mio. EUR) um gebundene Kapitalrücklagen im Sinne des § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB handelte, käme man bei den nachfolgenden Werthaltigkeitsüberprüfungen inhaltlich zu keinen anderen Ergebnissen.

Im Hinblick auf den Prüfungsstichtag haben wir überprüft, ob sich das gezeichnete Kapital oder die Kapitalrücklage bis zum Datum der Unterzeichnung dieses Berichts geändert haben. Aus den uns hierzu vorgelegten Unterlagen haben wir keine Anhaltspunkte identifiziert, dass sich das gezeichnete Kapital oder die Kapitalrücklage verändert haben.

4.2 Bilanzielles Nettovermögen

Das bilanzielle Nettovermögen der Instone Real Estate Group AG auf Basis von Buchwerten nach deutschen handelsrechtlichen Vorschriften beträgt zum 31. Dezember 2020 420.615 TEUR (Ist-Wert) und liegt damit über dem Soll-Wert von 243.214 TEUR. Zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des Berichts lag das bilanzielle Nettovermögen mit 416.054 TEUR aufgrund eines aufgelaufenen Jahresfehlbetrags leicht unter dem Wert zum 31. Dezember 2020, aber noch deutlich über dem zu bestätigenden Betrag.

Als Ergebnis unserer Prüfungshandlungen ist festzustellen, dass bereits das bilanzielle Nettovermögen der Instone Real Estate Group AG zum 31.12.2020 sowie zum Berichtsdatum das zu bescheinigende Kapital gemäß Art. 37 Abs. 6 SE-VO deckt. Darüber hinaus haben wir beurteilt, ob auf Basis der vorgelegten Planzahlen auch am Tag der Hauptversammlung, 9. Juni 2021, voraussichtlich eine hinreichende Kapitaldeckung gegeben ist. Im Rahmen unserer Überprüfung kommen wir zu dem Schluss, dass die Instone Real Estate Group AG ausweislich ihrer Planzahlen am Tag der Hauptversammlung (9. Juni 2021) über hinreichendes Nettovermögen verfügen wird, um das zu bescheinigende Kapital i.H.v. 243.214.268,07 EUR zu decken.

4.3 Unternehmenswert

Zusätzlich zu der Ermittlung des Nettovermögens auf Grundlage einer Einzelbewertung haben wir eine überschlägige Unternehmensbewertung der Instone Real Estate Group AG vorgenommen, um zu prüfen, ob gemäß einer Gesamtwertbetrachtung ebenfalls eine Deckung des zu bescheinigenden Kapitals gewährleistet ist.

Wesentliche Grundlage für die überschlägige Gesamtbewertung waren die Planungsrechnung für den Konzern der Instone Real Estate Group AG („Instone-Gruppe“) sowie aus Kapitalmarktdaten abgeleitete Kapitalisierungszinssätze.

Die Planungsrechnung ist Bestandteil des regelmäßigen internen Planungs- und Berichterstattungsprozesses bei der Instone-Gruppe. Die Konzernplanungsrechnung wurde uns von dem Management der Instone Real Estate Group AG am 25. Februar 2021 zur Verfügung gestellt und umfasst die Jahre 2021 bis 2025. Die Planungsrechnung basiert dabei auf einer detaillierten Planung der konkret angebotenen Projekte, die die jeweiligen Projektkalkulationen und -laufzeiten berücksichtigt. Darüber hinaus wurden auf Basis des aktuellen Projektportfolios Annahmen zur Fortschreibung der Planungsrechnung abgeleitet.

Für das laufende Geschäftsjahr 2021 prognostiziert die Instone Real Estate Group AG einen bereinigten Konzernumsatz nach IFRS von ca. 820 bis 900 Mio. EUR und ein bereinigtes Konzernergebnis nach Steuern von 90 bis 95 Mio. EUR. Damit liegt die Prognose für 2021 deutlich über dem bereinigten IFRS-Konzernergebnis nach Steuern des Geschäftsjahres 2020 von 41,1 Mio. EUR. Auch für die kommenden Jahre sieht die Planungsrechnung durchweg positive Konzernergebnisse vor. Gleichzeitig ist eine starke Ergebniszunahme geplant, die auf die Zunahme des Vermarktungsvolumens und der zuletzt getätigten Investitionen zurückzuführen ist.

Der auf Basis der Planungsrechnung abgeleitete, überschlägige Unternehmenswert der Instone Real Estate Group AG (Instone-Gruppe) übersteigt deutlich das nach Art. 37 Abs. 6 SE-VO zu bescheinigende Kapital sowohl zum Tag der Unterzeichnung dieses Berichts, als auch zum Datum der Hauptversammlung am 9. Juni 2021.

4.4 Börsenwert

Im Börsenwert eines Unternehmens werden eine Vielzahl an Einschätzungen von Marktteilnehmern berücksichtigt. Dementsprechend hat der Börsenwert der Aktien der Instone Real Estate Group AG eine gewisse Aussagekraft bezüglich des Nettovermögens der Gesellschaft.

Die Marktkapitalisierung eines Unternehmens lässt sich ermitteln, indem die Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien mit dem Aktienkurs multipliziert wird. Die errechnete Marktkapitalisierung drückt die Marktbewertung des Nettovermögens, also des Eigenkapitals, aus.

Zur Prüfung der Deckung des zu bescheinigenden Kapitals haben wir die Entwicklung des Börsenkurses der Aktien der Instone Real Estate Group AG im Zeitraum von 02.01.2021 bis zum 16.04.2021 untersucht.

Auf Basis der Schlusskurse betrug der niedrigste Wert der Marktkapitalisierung innerhalb des genannten Zeitraums ca. 954 Mio. EUR. Im Durchschnitt lag die Marktkapitalisierung in den letzten drei Monaten bei ca. 1.054 Mio. EUR.

Somit übersteigen sowohl die durchschnittliche als auch die geringste Marktkapitalisierung der letzten drei Monate das nach Art. 37 Abs. 6 SE-VO deckungspflichtige Eigenkapital deutlich.

5 Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

Entsprechend dem uns erteilten Auftrag haben wir die Kapitaldeckung der Instone Real Estate Group AG untersucht. Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung aufgrund der uns vorgelegten Unterlagen sowie der uns erteilten Auskünfte und Nachweise unter Zugrundlegung der in diesem Bericht dargelegten Überlegungen und Methoden bestätigen wir, dass die Instone Real Estate Group AG, Essen, über Nettovermögenswerte mindestens in Höhe ihres Grundkapitals zuzüglich der kraft Gesetzes oder Statut nicht ausschüttungsfähigen Rücklagen verfügt.

Darüber hinaus stellen wir fest, dass die Instone Real Estate Group AG auch am Tag der über den Formwechsel beschließenden Hauptversammlung am 9. Juni 2021 ausweislich ihrer Planzahlen über Nettovermögenswerte verfügen wird, die das zu bescheinigende Kapital von 243.214.268,07 EUR decken.

Düsseldorf, 19.04.2021

Deloitte GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Andreas Becker
Wirtschaftsprüfer



ppa. Dr. Matthias Knabe

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2017

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies ausdrücklich vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber.

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags schriftlich darzustellen hat, ist alleine diese schriftliche Darstellung maßgebend. Entwürfe schriftlicher Darstellungen sind unverbindlich. Sofern nicht anders vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtet werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt.

(3) Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

(4) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

(5) Ein einzelner Schadensfall im Sinne von Abs. 2 ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(6) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

15. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.