

**EU-Wachstumsprospekt
vom 8. September 2023**

für das öffentliche Angebot zum Bezug

von

Stück 2.400 neuen auf den Namen lautenden Stückaktien (vinkulierte Namensaktien)

aus der von der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am
29. März 2023 beschlossenen Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen

jeweils mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 10.000,00 je
Stückaktie und mit voller Gewinnanteilsberechtigung ab dem 1. Januar 2023 der

**Rhein-Ruhr Immobilien AG
mit Sitz in Straelen**

Wertpapier-Kenn-Nummer (WKN): DE000A3EEN48
International Securities Identification Number (ISIN): A3EEN4

Warnhinweis: Dieser Wertpapierprospekt verliert mit Ablauf des 8. September 2024 seine Gültigkeit. Die Pflicht der Emittentin zur Erstellung eines Prospektnachtrags im Falle wichtiger neuer Umstände, wesentlicher Unrichtigkeiten oder wesentlicher Ungenauigkeiten besteht nicht, wenn der Prospekt ungültig geworden ist.

Teil A - Inhaltsverzeichnis

Teil A Inhaltsverzeichnis

Teil A	Inhaltsverzeichnis	2
Teil B	Aufnahme mittels Verweis gemäß Art. 19 der Verordnung (EU) 2017/1129	7
Teil C	Zusammenfassung	11
	ABSCHNITT 1 - EINFÜHRUNG	11
	ABSCHNITT 2 - BASISINFORMATIONEN ÜBER DIE EMITTENTIN	11
	ABSCHNITT 3 - BASISINFORMATIONEN ÜBER DIE WERTPAPIERE	13
	ABSCHNITT 4 - BASISINFORMATIONEN ÜBER DAS ÖFFENTLICHE ANGEBOT VON WERTPAPIEREN	14
Teil D	EU-Wachstumsprospekt	17
1	ZWECK, VERANTWORTLICHE PERSONEN, ANGABEN VON SEITEN DRITTER, SACHVERSTÄNDIGENBERICHTE UND BILLIGUNG DURCH DIE ZUSTÄNDIGE BEHÖRDE	17
1.1	Personen, die für die Angaben im Registrierungsformular verantwortlich sind und Erklärung, dass die Angaben im Registrierungsformular richtig sind	17
1.2	Richtigkeit der Angaben	17
1.3	Berichte der Sachverständigen	17
1.4	Angaben von Seiten Dritter	17
1.5	Billigung durch die zuständige Behörde	18
1.6	Interessen natürlicher und juristischer Personen, die an dem Angebot beteiligt sind	18
1.7	Gründe für das Angebot, Verwendung der Erlöse und Kosten der Emission/des Angebots....	19
1.7.1	Angabe der Gründe für das Angebot und ggf. des geschätzten Nettobetrages der Erträge	19
1.7.2	Erläuterung, wie die Erlöse aus diesem Angebot der Geschäftsstrategie und den strategischen Zielen entsprechen	20
1.8	Weitere Angaben	20
1.8.1	Handelnde Berater	20
1.8.2	Durch Abschlussprüfer geprüfte Angaben	20
2	STRATEGIE, LEISTUNGSFÄHIGKEIT UND UNTERNEHMENSUMFELD	20
2.1	Rhein-Ruhr Immobilien AG	20
2.1.1	Wesentlichen Veränderungen in der Schulden- und Finanzierungsstruktur	21
2.1.2	Erwartete Finanzierung der Emittentin	21
2.2	Überblick über die Geschäftstätigkeit	22
2.2.1	Strategie und Ziele	22
2.2.2	Haupttätigkeitsbereiche	22
2.2.3	Wichtigste Märkte	23
2.3	Organisationsstruktur	23
2.3.1	Überblick über die EDEKA Rhein-Ruhr Gruppe	23
2.3.2	Abhängigkeit der Emittentin von anderen Unternehmen der Gruppe	24
2.4	Investitionen	25

Teil A - Inhaltsverzeichnis

2.4.1	Beschreibung der wesentlichen Investitionen seit dem Ende des von den Prospekt aufgenommenen historischen Finanzinformationen abgedeckten Zeitraums bis zum Datum des EU-Wachstumsprospektes.....	25
2.4.2	Beschreibung aller wesentlichen laufenden oder bereits fest beschlossenen Investitionen.....	25
2.5	Angaben zur Geschäfts- und Finanzlage.....	27
2.6	Trendinformationen.....	27
2.7	Gewinnprognosen oder -schätzungen.....	27
3	ERKLÄRUNG ZUM GESCHÄFTSKAPITAL UND ERKLÄRUNG ZUR KAPITALAUSSTATTUNG UND VERSCHULDUNG.....	28
4	RISIKOFAKTOREN.....	28
4.1	Risiken in Bezug auf die Geschäftstätigkeit und Branche der Rhein-Ruhr Immobilien AG	29
4.1.1	Vermietungsrisiko	29
4.1.2	Risiko von Interessenskonflikten	30
4.1.3	Risiko von Altlasten, Bodenverunreinigungen oder anderen schädlichen Bodenveränderungen ihres Grundbesitzes	31
4.1.4	Möglichkeit zum Erwerb von geeigneten Marktimmobilien.....	32
4.1.5	Wettbewerbsrisiko.....	32
4.1.6	Risiko von geringen Verkaufspreisen	32
4.1.7	Risiko eines unzureichenden Risikomanagementsystems und Versicherungsschutzes	33
4.1.8	Risiko aus fehlerhaften Bewertungsgutachten.....	33
4.1.9	Fehleinschätzungen hinsichtlich der Kosten für Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen	34
4.1.10	Risiken im Bereich der IT und Datensicherheit.....	34
4.1.11	Risiko aus hohen Inflationsraten.....	35
4.2	Risiken in Bezug auf die Finanzierung der Rhein-Ruhr Immobilien AG	35
4.3	Risiken in Bezug auf das rechtliche und regulatorische Umfeld	35
4.3.1	Risiko in Bezug auf diverse die Umwelt betreffende Vorschriften	35
4.3.2	Risiko eines Verstoßes gegen baurechtliche Vorschriften	37
4.3.3	Risiko aus unwirksamen Musterverträgen.....	37
4.3.4	Bewertungsrisiken (außerplanmäßige Abschreibung).....	37
4.3.5	Risiko von Nachzahlungspflichten aus steuerlichen Außenprüfungen	38
4.3.6	Möglicher finanzieller Aufwand aus Rechtsstreitigkeiten.....	38
4.3.7	Risiken in Bezug auf die Änderung der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen	38
4.4	Risiken in Bezug auf die Beschaffenheit der Aktien und das öffentliche Angebot	38
4.4.1	Möglichkeit der Verwässerung des Aktienbesitzes.....	38
4.4.2	Risiken aus der Vinkulierung der Aktien.....	39

Teil A - Inhaltsverzeichnis

4.4.3	Risiko einer Veräußerbarkeit der Aktien	39
4.4.4	Risiko auf der Finanzierung von Aktien an der Gesellschaft.....	40
4.4.5	Der Erwerb von 90 % oder mehr der Aktien an der Gesellschaft durch einen Erwerber kann Grunderwerbsteuer auslösen.....	40
4.4.6	Risiko, dass einzelne Aktionäre oder Gruppen von Aktionären die Hauptversammlung der Gesellschaft majorisieren	41
4.4.7	Risiko eines Teil- oder Totalverlustes des eingesetzten Kapitals.....	41
5	MODALITÄTEN UND BEDINGUNGEN DER WERTPAPIERE	41
5.1	Angaben zu den anzubietenden Wertpapieren	41
5.1.1	Beschreibung von Art und Gattung der Wertpapiere	41
5.1.2	Rechtsvorschriften für die Schaffung der Wertpapiere	42
5.1.3	Aktienart und Verbriefung.....	42
5.1.4	Währung der Wertpapieremission	42
5.1.5	Mit den Wertpapieren verbundene Rechte	42
5.1.6	Rechtliche Grundlagen für die erfolgte Schaffung der Wertpapiere	45
5.1.7	Emissionstermin der Wertpapiere	46
5.1.8	Etwaigen Beschränkungen für die Übertragbarkeit der Wertpapiere	46
5.1.9	Warnhinweis in Bezug auf die Besteuerung	46
5.1.10	Anbieter der Wertpapiere	46
5.1.11	Bestehende Übernahmeangebote/Squeeze-Out-Vorschriften	46
5.1.12	Auswirkungen bei einer Abwicklung nach Maßgabe der Richtlinie 2014/59/EU	47
6	EINZELHEITEN ZUM WERTPAPIERANGEBOT/ZUR ZULASSUNG ZUM HANDEL	47
6.1	Konditionen des öffentlichen Angebots	47
6.1.1	Angebotskonditionen.....	50
6.1.2	Gesamtsumme des Angebots	53
6.1.3	Angebotsfrist.....	53
6.1.4	Widerruf oder Aussetzung des Angebots.....	53
6.1.5	Reduzierung und Rücknahme der Zeichnung	54
6.1.6	Mindest- und/oder Höchstbetrag der Zeichnung	54
6.1.7	Rückzug des Angebots durch die Anleger	54
6.1.8	Methode und Fristen für die Bedienung der Wertpapiere und ihre Lieferung	54
6.1.9	Modalitäten und des Termins für die öffentliche Bekanntgabe der Angebotsergebnisse	55
6.1.10	Verfahren für die Ausübung eines etwaigen Vorzugszeichnungsrechts, die Verhandelbarkeit der Zeichnungsrechte und die Behandlung der nicht ausgeübten Zeichnungsrechte.....	55
6.2	Verteilungs- und Zuteilungsplan	55
6.2.1	Kategorien der potenziellen Investoren.....	55

Teil A - Inhaltsverzeichnis

6.2.2	Zeichnung durch Hauptaktionäre, Organmitglieder oder im Umfang von mehr als 5%	55
6.3	Verfahren zur Meldung gegenüber den Zeichnern über den zugeteilten Betrag und Angabe, ob eine Aufnahme des Handels vor der Meldung möglich ist	56
6.4	Preisfestsetzung	56
6.5	Platzierung und Übernahme (Underwriting)	56
6.5.1	Koordinatoren des Angebots	56
6.5.2	Abwicklungs-, Zahl- und Verwahrstelle	56
6.5.3	Übernahme der Emission	56
6.5.4	Datum des Abschlusses des Emissionsübernahmevertrags	56
6.6	Zulassung zum Handel und Handelsmodalitäten	57
6.6.1	Geplante Einbeziehung der Wertpapiere	57
6.6.2	Bereits bestehende Einbeziehung des Wertpapiers	57
6.6.3	Privatplatzierungen	57
6.6.4	Zusagen von Intermediären	57
6.6.5	Stabilisierung	57
6.6.6	Mehrzuteilung und Greenshoe-Option	57
6.7	Verwässerung	58
6.7.1	Vergleich des Anteils am Aktienkapital und an den Stimmrechten für bestehende Aktionäre vor und nach der aus dem öffentlichen Angebot resultierenden Kapitalerhöhung	58
6.7.2	Angaben zu einer Verwässerung von Altaktionären unabhängig von der Ausübung Ihres Bezugsrechtes	59
7	UNTERNEHMENSFÜHRUNG	59
7.1	Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgan und oberes Management	59
7.2	Vergütungen und sonstige Leistungen	61
7.2.1	Betrag der Vergütungen	61
7.2.2	Reserven oder Rückstellungen für Pensions- und Rentenzahlungen	62
7.3	Aktienbesitz und Aktienoptionen der Verwaltungsorgane	62
8	FINANZINFORMATIONEN UND WESENTLICHE LEISTUNGSINDIKATOREN (KPIs)	62
8.1	Jahresabschluss der Rhein-Ruhr Immobilien AG 2021 Einzelabschluss (HGB) (geprüft)	62
8.2	Jahresabschluss der Rhein-Ruhr Immobilien AG 2022 Einzelabschluss (HGB) (geprüft)	69
8.3	Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage des Emittenten	81
8.4	Dividendenpolitik	81
8.5	Pro-forma-Finanzinformationen der Rhein-Ruhr Immobilien AG, Straelen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022	81
9	ANGABEN ZU ANTEILSEIGNERN UND WERTPAPIERINHABERN	90
9.1	Hauptaktionäre	90
9.1.1	Angabe der Hauptaktionäre der Rhein-Ruhr Immobilien AG	90
9.1.2	Stimmreche der Hauptaktionäre	91

Teil A - Inhaltsverzeichnis

9.1.3	Unmittelbare und mittelbare Beherrschung	91
9.1.4	Vereinbarungen zur Änderung der Beherrschung	91
9.2	Gerichts- und Schiedsgerichtsverfahren	91
9.2.1	Staatliche Interventionen, Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren	91
9.3	Interessenkonflikte	91
9.3.1	Potenzielle Interessenkonflikte	91
9.4	Geschäfte mit verbundenen Parteien	92
9.4.1	Geschäfte mit verbundenen Parteien	92
9.5	Aktienkapital	92
9.5.1	Höhe des ausgegebenen Kapitals	92
9.5.2	Aktien, die nicht Bestandteil des Eigenkapitals sind	92
9.5.3	Eigene Aktien, die von der Gesellschaft oder Ihren Tochterunternehmen gehalten werden	92
9.5.4	Wandelbare Wertpapiere, Wertpapiere mit Optionsscheinen	92
9.5.5	Akquisitionsrechte	92
9.5.6	Optionsrechte	93
9.6	Satzung und Statuten der Gesellschaft	93
9.7	Wichtige Verträge	93
10.	VERFÜGBARE DOKUMENTE	94

Teil B Aufnahme mittels Verweis gemäß Art. 19 der Verordnung (EU) 2017/1129

Die Emittentin ist als Immobiliengesellschaft gemäß Anhang 29 a) der Delegierte Verordnung (EU) 2019/980 der Kommission zu qualifizieren. Dies erfordert die Aufnahme von Bewertungsgutachten der derzeit in ihrem Bestand befindlichen 35 Immobilien nach den Vorgaben der ESMA-Empfehlungen in Ziffern 128-130 (ESMA update of the CESR Recommendations for the consistent implementation of the European Commission's Regulation on Prospectuses n 809/2004, Ref.: ESMA/2013/319, 20 March 2013).

Folgende Bewertungsgutachten, welche zuvor oder gleichzeitig auf elektronischem Wege von der Emittentin für ihre Aktionäre veröffentlicht und bei der BaFin in einem durchsuchbaren elektronischen Format vorgelegt (jedoch nicht im rechtlichen Sinne hinterlegt) wurden, werden anstelle der Aufnahme in diesem Prospekt per Verweis gemäß Art. 19 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2017/1129 in diesen Prospekt einbezogen und sind Teil davon.

Die Bewertungsgutachten werden auf der Website der Gesellschaft (www.rhein-ruhr-immobilien-ag.de) unter der Rubrik „Aktuelle Informationen“ für ihre Aktionäre veröffentlicht. Die Veröffentlichung erfolgt passwortgeschützt. Die Rhein-Ruhr Immobilien AG teilt ihren Aktionären das Passwort vor Veröffentlichung des Prospektes per Brief an die der Gesellschaft mitgeteilte Adresse mit.

Nr.	Objekt / Adresse	Eigentümer	Quote Leerstand	Verkehrswert zum 31.12.2022 in EUR	Seiten des Dokuments
1.	Getränkemarkt Wurmbenden 9 52070 Aachen	Rhein-Ruhr Immobilien AG	0 %	859.000	1 - 26
2.	Einkaufsmarkt und Tank- stelle Am Alten Bahnhof 2 52457 Aldenhoven	Rhein-Ruhr Immobilien AG	0 %	3.970.000	27 - 51
3.	Einkaufszentrum Am Südring Center 11 46284 Bottrop	Rhein-Ruhr Immobilien AG	0 %	8.460.000	52 - 79
4.	Getränkemarkt Bahnhofstraße 24 46242 Bottrop	Rhein-Ruhr Immobilien AG	0 %	1.310.000	80 - 103
5.	Verbrauchermärkte Dortmunder Str. 185 44575 Castrop-Rauxel	Rhein-Ruhr Immobilien AG	0 %	6.930.000	104 - 126
6.	Einkaufsmarkt Schachtstraße 6 45711 Datteln	Rhein-Ruhr Immobilien AG	0 %	3.480.000	127 - 149
7.	Getränkemarkt Schlachthofstraße 38 47167 Duisburg	Rhein-Ruhr Immobilien AG	0 %	1.190.000	150 - 173

Teil B - Aufnahme mittels Verweis gemäß Art. 19 der Verordnung (EU) 2017/1129

Nr.	Objekt / Adresse	Eigentümer	Quote Leerstand	Verkehrswert zum 31.12.2022 in EUR	Seiten des Dokuments
8.	Getränkemarkt Kaiserstraße 324 47178 Duisburg	Rhein-Ruhr Immobilien AG	0 %	1.030.000	174 - 199
9.	Getränkemarkt Bayreuter Straße 22 40597 Düsseldorf	Rhein-Ruhr Immobilien AG	0 %	1.190.000	200 - 223
10.	Getränkemarkt Inkmanstraße 11 40599 Düsseldorf	Rhein-Ruhr Immobilien AG	0 %	1.190.000	224 - 248
11.	Verbrauchermarkt und Ge- tränkemarkt Velberter Straße 2-6 45239 Essen-Werden	Rhein-Ruhr Immobilien AG	0 %	15.400.000	249 - 277
12.	Einkaufsmarkt Volmestraße 53 58579 Schalksmühle	Rhein-Ruhr Immobilien AG	0 %	5.110.000	278 - 304
13.	Getränkemarkt Stresemannstraße 5-7 53870 Euskirchen	Rhein-Ruhr Immobilien AG	0 %	784.000	305 - 328
14.	Getränkemarkt Aachener Str. 530 50226 Frechen	Rhein-Ruhr Immobilien AG	0 %	634.200	329 - 356
15.	Einkaufsmarkt Ulrichstr. 10 45891 Gelsenkirchen	Rhein-Ruhr Immobilien AG	0 %	16.400.000	357 - 384
16.	Verbrauchermarkt Daimlerstr. 15 47574 Goch	Rhein-Ruhr Immobilien AG	0 %	3.510.000	385 - 409
17.	Einkaufsmarkt Gartenstraße 3 33790 Halle/Westfalen	Rhein-Ruhr Immobilien AG	0 %	9.030.000	410 - 436
18.	Verbrauchermarkt Gustav-Heinemann-Str. 7 41564 Kaarst	Rhein-Ruhr Immobilien AG	0 %	6.480.000	437 - 463
19.	Verbrauchermärkte und Wohn- und Geschäftshäuser Hessenring 25, 13, 15, 17, 21, 23, 27 47906 Kempen	Rhein-Ruhr Immobilien AG	0 %	8.470.000	464 - 495

Teil B - Aufnahme mittels Verweis gemäß Art. 19 der Verordnung (EU) 2017/1129

Nr.	Objekt / Adresse	Eigentümer	Quote Leerstand	Verkehrswert zum 31.12.2022 in EUR	Seiten des Dokuments
20.	Getränkemarkt Hoogeweg 144 47623 Kevelaer	Rhein-Ruhr Immobilien AG	0 %	886.000	496 - 518
21.	Einkaufsmarkt, Mehrfamili- enhaus Gahlingspfad 12-14 47803 Krefeld	Rhein-Ruhr Immobilien AG	0 %	15.000.000	519 - 547
22.	Getränkemarkt Olfener Str. 76 59348 Lüdinghausen	Rhein-Ruhr Immobilien AG	0 %	932.000	548 -572
23.	Getränkemarkt Zechenstraße 33 45772 Marl	Rhein-Ruhr Immobilien AG	0 %	747.000	573 - 598
24.	Getränkemarkt Breite Straße 5 40670 Meerbusch	Rhein-Ruhr Immobilien AG	0 %	880.000	599 - 625
25.	Getränkemarkt Grabenstraße 72 52382 Niederzier	Rhein-Ruhr Immobilien AG	0 %	823.000	626 - 651
26.	Getränkemarkthalle Nino-Allee 3 48529 Nordhorn	Rhein-Ruhr Immobilien AG	0 %	833.000	652 - 678
27.	Einkaufsmarkt Industriestr. 22 45739 Oer-Erkenschwick	Rhein-Ruhr Immobilien AG	0 %	4.510.000	679 - 705
28.	Getränkemarkt Großer Fledderweg 27 49084 Osnabrück	Rhein-Ruhr Immobilien AG	0 %	896.000	706 - 731
29.	Einkaufsmarkt Kamener Str. 37 59425 Unna	Rhein-Ruhr Immobilien AG	0 %	3.520.000	732 - 755
30.	Getränkemarkt Kurierweg 30 46562 Voerde-Friedrichsfeld	Rhein-Ruhr Immobilien AG	0 %	788.000	756 - 781
31.	Getränkemarkt Albert-Einstein-Str. 92 42929 Wermelskirchen	Rhein-Ruhr Immobilien AG	0 %	1.160.000	782 - 806

Teil B - Aufnahme mittels Verweis gemäß Art. 19 der Verordnung (EU) 2017/1129

Nr.	Objekt / Adresse	Eigentümer	Quote Leerstand	Verkehrswert zum 31.12.2022 in EUR	Seiten des Dokuments
32.	Getränkemarkt Reeser Landstraße 60 46483 Wesel	Rhein-Ruhr Immobilien AG	0 %	1.060.000	807 - 831
33.	Einkaufsmarkt und Fach- märkte Heerstr. 3, 3a, 5 49492 Westerkappeln	Rhein-Ruhr Immobilien AG	0 %	7.140.000	832 - 857
34.	Einkaufsmarkt und Geträn- kemarkt Albertstr. 42 42289 Wuppertal	Rhein-Ruhr Immobilien AG	0 %	7.140.000	858 - 883
35.	Hallen für Fachmärkte Buersche Straße 95 / Krusenkamp 30 b, c 45964 Gladbeck	Rhein-Ruhr Immobilien AG	0 %	1.920.000	884 - 909

Teil C - Zusammenfassung

Teil C Zusammenfassung

ABSCHNITT 1 - EINFÜHRUNG

- 1.1 Bezeichnung und internationale Wertpapier-Identifikationsnummer (ISIN) der Wertpapiere. Die Firma der Gesellschaft lautet „Rhein-Ruhr Immobilien AG“. Die International Securities Identification Number (ISIN) der angebotenen Aktien lautet DE000A3EEN48.
- 1.2 Identität und Kontaktdaten der Emittentin, einschließlich der Rechtsträgererkennung (LEI).
- | | |
|------------------------------|--|
| Name: | Rhein-Ruhr Immobilien AG |
| Sitz der Gesellschaft: | Gutenbergstraße 6a, 47638 Straelen, Deutschland |
| Internetseite: | www.rhein-ruhr-immobilien-ag.de |
| rhein-ruhr-immobilien-ag.de | |
| Telefon: | +49 (0) 2834 / 9429578 |
| Handelsregister: | HRB 11149, Amtsgericht Kleve |
| Rechtsträgererkennung (LEI): | 52990009ZDIKJVV1LI04 |
- 1.3 Identität und Kontaktdaten der zuständigen Behörde, die den Prospekt gebilligt hat, und der zuständigen Behörde, die das Registrierungsformular gebilligt hat, sofern sie nicht mit der erstgenannten Behörde identisch ist.
- | | |
|-------------------|---|
| Name: | Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) |
| Sitz der Behörde: | Marie-Curie-Straße 24-28; 60439 Frankfurt am Main |
| E-Mail: | poststelle@bafin.de |
| Telefon: | +49 (0)228 / 41080 |
| Internetseite: | www.bafin.de |
- 1.4 Datum der Billigung des EU-Wachstumsprospekts. Der EU-Wachstumsprospekt ist am 8. September 2023 gebilligt worden.
- 1.5 Warnungen
- 1.5.1 Erklärungen der Emittentin
- Die Zusammenfassung sollte als eine Einleitung zum EU-Wachstumsprospekt verstanden werden. Der Anleger sollte sich bei jeder Entscheidung, in die Wertpapiere der Rhein-Ruhr Immobilien AG (nachfolgend auch „Gesellschaft“ oder „Emittentin“) zu investieren, auf den EU-Wachstumsprospekt als Ganzes stützen.
 - Gegebenenfalls könnte der Anleger das gesamte angelegte Kapital oder einen Teil davon verlieren.
 - Ein Anleger, der wegen der in einem EU-Wachstumsprospekt enthaltenen Angaben Klage einreichen will, muss nach den nationalen Rechtsvorschriften seines Mitgliedstaats möglicherweise für die Übersetzung des Prospekts aufkommen, bevor das Verfahren eingeleitet werden kann.
 - Zivilrechtlich haften nur diejenigen Personen, die die Zusammenfassung samt etwaiger Übersetzungen vorgelegt und übermittelt haben, und dies auch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des EU-Wachstumsprospekts gelesen wird, irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist oder dass sie, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des EU-Wachstumsprospekts gelesen wird, nicht die Basisinformationen vermittelt, die in Bezug auf die Anlagen in die Wertpapiere der Rhein-Ruhr Immobilien AG für die Anleger eine Entscheidungshilfe darstellen würden.
 - Dieser Wertpapierprospekt wurde als Teil eines EU-Wachstumsprospekts gemäß Artikel 15 der Verordnung (EU) 2017/1129 erstellt.

ABSCHNITT 2 - BASISINFORMATIONEN ÜBER DIE EMITTENTIN

- 2.1 Wer ist die Emittentin der Wertpapiere?
- 2.1.1 Angaben zur Emittentin:
- Rechtsform der Emittentin, für sie geltende Recht und Land der Eintragung;
 - Haupttätigkeiten der Emittentin;
- a) Die Rhein-Ruhr Immobilien AG ist eine Aktiengesellschaft deutschen Rechts, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Kleve unter HRB 11149.
- b) Gegenstand des Unternehmens ist
- die Anmietung, der Ankauf, die Vermietung oder der Verkauf von Immobilien einschließlich der Erwerb und die Veräußerung von Teileigentum;
 - Standorte zur Errichtung von Einzelhandelsunternehmen zu prüfen und zu beschaffen;
 - die Planung und der Bau von Immobilien;
 - Verwaltung von Liegenschaften.
- Zudem ist die Gesellschaft zu allen Maßnahmen und Geschäften berechtigt, die geeignet sind, den Geschäftszweck zu fördern. Hierzu gehören auch die Errichtung von Zweigniederlassungen sowie der Erwerb und die Errichtung von anderen Unternehmen sowie die Beteiligung an solchen im In- und Ausland. Die Gesellschaft ist ferner berechtigt, ihren Betrieb ganz oder teilweise solchen Unternehmen zu überlassen. Der Gegenstand des Unternehmens umfasst nicht Geschäftes i.S.v. § 34 c GewO.

Teil C - Zusammenfassung

- c) herrschende(r) Aktionär(e), sowohl direkt und indirekt herrschend;
 d) Name des Vorstandsvorsitzenden (oder Äquivalent).
- c) Es gibt keinen einzelnen Aktionär, der beherrschenden Einfluss auf die Gesellschaft ausübt. Beherrschungsverträge bestehen nach Kenntnis der Emittentin zum Prospektdatum nicht.
 d) Vorsitzender des Vorstands der Rhein-Ruhr Immobilien AG ist Herr Stephan Steves.

2.2 Welches sind die wesentlichen Finanzinformationen über die Emittentin?
 Die wesentlichen Finanzinformationen der Gesellschaft sind die Jahresabschlüsse der Emittentin zum 31. Dezember 2021 und zum 31. Dezember 2022 sowie die Pro-Forma-Finanzinformationen für das Geschäftsjahr 2022.

2.2.1 Wesentliche Finanzinformationen für jedes Geschäftsjahr des von den historischen Finanzinformationen abgedeckten Zeitraums und, falls im Prospekt enthalten, für jeden nachfolgenden Zwischenberichtszeitraum sowie Vergleichsdaten für den gleichen Zeitraum des vorhergehenden Geschäftsjahrs.
 Die im Folgenden Finanzinformationen einschließlich der Vergleichszahlen zum Vorjahr sind den geprüften Jahresabschlüssen der Emittentin für die Geschäftsjahre 2021 und 2022 entnommen. Die Zahlen in den nachfolgenden Tabellen wurden kaufmännisch gerundet.

Gewinn- und Verlustrechnung der Rhein-Ruhr Immobilien AG			
	2022 (HGB) in EUR geprüft	2021 (HGB) in EUR geprüft	
Gesamtleistung (Umsatzerlöse + sonstige betriebliche Erträge)	13.005.820	12.728.574	
Ergebnis nach Steuern	3.506.377	3.292.456	
Bilanzgewinn	2.897.775	2.703.068	
Bilanz der Rhein-Ruhr Immobilien AG			
	2022 (HGB) in EUR geprüft	2021 (HGB) in EUR geprüft	
Aktiva insgesamt	141.208.003	143.391.265	
Eigenkapital	58.937.534	49.747.245	

Pro-Forma Gewinn- und Verlustrechnung der Rhein-Ruhr Immobilien AG für den Zeitraum 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022

	historische unberichtigte Informationen in EUR	Pro-Forma-Anpassungen in EUR	Ergebnisse der Pro-Forma Finanzinformationen in EUR
Gesamtleistung (Umsatzerlöse + sonstige betriebliche Erträge)	13.005.820	5.007.000	18.012.820
Ergebnis nach Steuern	3.506.377	-452.386	3.053.991
Bilanzgewinn	2.897.775	-269.546	2.268.229

Pro-Forma Bilanz der Rhein-Ruhr Immobilien AG zum 31. Dezember 2022

	historische unberichtigte Informationen in EUR	Pro-Forma-Anpassungen in EUR	Ergebnisse der Pro-Forma Finanzinformationen in EUR
Aktiva insgesamt	141.208.003		29.012.776
Eigenkapital	58.937.534	24.338.120	83.275.655

2.3 Welche sind die zentralen Risiken, die der Emittentin eigen sind?

2.3.1 Eine kurze Beschreibung der im EU-Wachstumsprospekt genannten wesentlichsten Risikofaktoren, die für die Emittentin spezifisch sind

Risiken in Bezug auf die Geschäftstätigkeit und Branche der Emittentin Vermietungsrisiko

Der wirtschaftliche Erfolg der Rhein-Ruhr Immobilien AG hängt davon ab, dass sie die in ihrem Eigentum stehenden Marktimmobilien durch eine Vermietung zu attraktiven Bedingungen und ohne längere Leerstandszeiten nach Beendigung eines Mietverhältnisses zur Einnahmenerzielung nutzen kann. Der tatsächliche wirtschaftliche Erfolg der Vermietung der Marktimmobilien hängt nicht nur von der Vermietbarkeit der Marktimmobilien und der hierbei zu vereinbarenden Mieten, sondern auch von der tatsächlichen Vereinnahmung der vereinbarten Mieten ab. Die Rhein-Ruhr Immobilien AG, trägt das Ausfallrisiko hinsichtlich der Mietzahlungen. Die Rhein-Ruhr Immobilien AG hat alle in ihrem Eigentum stehenden bzw. künftig stehenden Marktimmobilien an die EDEKA Rhein-Ruhr Stiftung & Co. KG mit Sitz in Moers vermietet. Zudem hat sie mit der EDEKA Rhein-Ruhr Stiftung & Co. KG als Auftragnehmer Dienstleistungsverträge über die technische und kaufmännische Verwaltung der Marktimmobilien und über gesellschaftsrechtliche und sonstige Dienstleistungen abgeschlossen. Die EDEKA Rhein-Ruhr Stiftung & Co. KG stellt somit derzeit sowohl auf der Absatz- als auch auf der

Teil C - Zusammenfassung

Einkaufsseite den wichtigsten Vertragspartner der Rhein-Ruhr Immobilien AG dar. Sollte es auf Seiten der EDEKA Rhein-Ruhr Stiftung & Co. KG künftig zu Schwierigkeiten, z.B. finanziellen Schwierigkeiten, kommen und infolgedessen einzelne oder alle mit der Rhein-Ruhr Immobilien AG abgeschlossenen Verträge nicht oder nur unvollständig erfüllt werden, kann dies zu geringeren Einnahmen führen und die Ertragslage nachhaltig negativ beeinträchtigen. Die Gesellschaft trägt das Risiko, dass Mieter - aus welchen Gründen auch immer - einen rechtlichen Anspruch auf eine Mietminderung oder Mietreduzierung haben und diesen Anspruch erfolgreich geltend machen. Soweit es der Rhein-Ruhr Immobilien AG nicht gelingt, die von ihr erworbenen Marktimmobilien zu attraktiven Bedingungen, ohne längeren Leerstand und ohne erhebliche Mietausfälle erstmalig oder nach Ablauf eines bestehenden Mietvertrages erneut zu vermieten, kann dies zu geringeren Umsatzerlösen bei der Rhein-Ruhr Immobilien AG führen.

Risiko von Altlasten, Bodenverunreinigungen oder anderen schädlichen Bodenveränderungen ihres Grundbesitzes

Die Rhein-Ruhr Immobilien AG trägt das Risiko, dass die in ihrem Eigentum befindlichen Grundstücke mit Altlasten, Bodenverunreinigungen oder anderen schädlichen Bodenveränderungen belastet sind, und dass sie wegen einer Beseitigung dieser Altlasten, Bodenverunreinigungen oder anderen schädlichen Bodenveränderungen durch öffentliche Stellen oder private Dritte in Anspruch genommen wird, was mit Kosten, Verzögerungen und schlechteren Verkaufs- und Verwertungsmöglichkeiten verbunden sein kann.

Möglichkeit zum Erwerb von geeigneten Marktimmobilien

Für eine erfolgreiche Realisation des Geschäftskonzepts der Rhein-Ruhr Immobilien AG ist es notwendig, dass die Rhein-Ruhr Immobilien AG Marktimmobilienobjekte, die die von ihr vorausgesetzten Erwerbskriterien erfüllen, erwerben kann. Gelingt es der Gesellschaft nicht, geeignete Marktimmobilien zu attraktiven Konditionen zu erwerben, so kann sie ihre Geschäftstätigkeit nicht ausüben, dies kann negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Rhein-Ruhr Immobilien AG sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

Fehleinschätzungen hinsichtlich der Kosten für Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Als Eigentümerin der zu vermietenden Objekte ist die Emittentin verpflichtet, diese in vertragsgemäßen Zustand zu erhalten. Aus diesem Grund und zur Vermeidung eines Wertverfalls der Immobilien ist sie gehalten, etwaige Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen, die mit erheblichen Kosten verbunden sein können. Dabei besteht die Gefahr, dass die tatsächlichen Kosten die eingeplanten Kosten der Maßnahmen deutlich übersteigen.

Risiken in Bezug auf die Finanzierung der Rhein-Ruhr Immobilien AG

Die Emittentin benötigt zur Umsetzung ihres Geschäftskonzepts und ihrer Wachstumsstrategie umfangreiche finanzielle Mittel, die sie zu ihrem ganz überwiegenden Teil zum Erwerb der Marktimmobilien einsetzt. Im Rahmen des Abschlusses von Finanzierungen oder im Fall des Auslaufens bestehender Finanzierungen ist die Rhein-Ruhr Immobilien AG darauf angewiesen, dass sie Zinsbedingungen vereinbaren kann, die der von ihr angestrebten Rendite nicht entgegenstehen. Sollten die abgeschlossenen Finanzierungsverträge oder neue Verträge für Neuerwerbe nicht bzw. nicht im von der Gesellschaft gewünschten Umfang oder nur zu Konditionen möglich sein, die für die Rhein-Ruhr Immobilien AG wirtschaftlich unattraktiv sind, kann dies den Zinsaufwand stark erhöhen und die Ertragslage nachhaltig negativ beeinträchtigen.

Risiken in Bezug auf das rechtliche und regulatorische Umfeld

Risiko in Bezug auf diverse die Umwelt betreffende Vorschriften

Im Bereich der Bauausführung und Immobilienbetreuung sind diverse die Umwelt betreffende Vorschriften zu beachten, welche kontinuierlich angepasst werden, wie etwa das Gebäudeenergiegesetz (GEG). Eine Verschärfung der die Umwelt betreffenden Vorschriften kann eine weitreichende Sanierungspflicht für die Immobilien der Emittentin bedeuten, die mit einem hohen finanziellen Aufwand verbunden ist, der nicht (vollständig) an die Mieter weitergereicht werden kann.

Risiko aus unwirksamen Musterverträgen

Die Rhein-Ruhr Immobilien AG wickelt einen erheblichen Anteil ihrer (Miet-)Vertragsgeschäfte durch die Verwendung von Musterverträgen ab. Dies ist aus ihrer Sicht erforderlich und zweckmäßig, da so ein erheblich geringerer Vertragsabwicklungs- und Verwaltungsaufwand entsteht. Sollten Musterverträge etwa aufgrund von Änderungen der einschlägigen Gesetze oder der Rechtsprechung zukünftig einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhalten, können und sich hieraus negative finanzielle Folgen ergeben.

Risiken in Bezug auf die Änderung der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen

Die Tätigkeit der Rhein-Ruhr Immobilien AG und die in diesem Prospekt vorgestellten Prognosen sind von bestimmten rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen abhängig. Dies betrifft zunächst das Mietrecht, aber auch das Bau- und Umweltrecht. Änderungen von nationalen und europäischen Vorschriften oder Veränderungen bei der Auslegung und Anwendung bereits bestehender Vorschriften, z. B. durch eine Änderung der Rechtsprechung, könnten sich negativ auf die Geschäftstätigkeit der Rhein-Ruhr Immobilien AG auswirken.

ABSCHNITT 3 - BASISINFORMATIONEN ÜBER DIE WERTPAPIERE

3.1 Wichtigsten Merkmale der Wertpapiere?

3.1.1 Informationen zu den Wertpapieren:

a) Art und Gattung;

a) Bei den angebotenen Wertpapieren handelt es sich um auf den Namen lautende Stückaktien.

Teil C - Zusammenfassung

- b) gegebenenfalls Währung, Stückelung, Anzahl der begebenen Wertpapiere und Laufzeit der Wertpapiere;
- c) mit den Wertpapieren verbundene Rechte;
- d) relativer Rang der Wertpapiere in der Kapitalstruktur des Emittenten im Fall einer Insolvenz, gegebenenfalls mit Angaben über ihre Nachrangigkeitsstufe;
- e) gegebenenfalls Angaben zur Dividenden- bzw. Ausschüttungspolitik.
- b) Die Aktien der Rhein-Ruhr Immobilien AG haben einen rechnerischen Anteil am Grundkapital der Gesellschaft von jeweils EUR 10.000,00 je Stückaktie
- c) Mit den Wertpapieren sind folgende Rechte verbunden:
- Dividendenrechte: Die angebotenen Neuen Aktien sind ab dem 1. Januar 2023 und für alle nachfolgenden Geschäftsjahre gewinnanteilsberechtig.
 - Stimmrecht: Jede Aktie, auf die die Einlage voll geleistet wurde, gewährt in der Hauptversammlung der Gesellschaft eine Stimme.
 - Gesetzliches Bezugsrecht: Jedem Aktionär muss bei Kapitalerhöhungen ein seinem Anteil am bisherigen Grundkapital entsprechenden Teil der neuen Aktien angeboten werden.
 - Ein Recht auf Beteiligung am Gewinn der Emittentin: Besteht insoweit, wie Dividendenrechte existieren.
 - Recht auf Beteiligung am Liquidationserlös: Bei Auflösung der Gesellschaft durch einen Beschluss der Hauptversammlung wird das verbleibende Vermögen der Gesellschaft an die Aktionäre nach dem Verhältnis ihrer Beteiligung am Grundkapital verteilt.
- d) Die Ansprüche der Aktionäre aus ihrer Stellung als Gesellschafter sind im Fall einer Insolvenz der Emittentin nachrangig zu den Ansprüchen der Gläubiger der Emittentin. Erst wenn sich nach der Schlussverteilung des Gesellschaftsvermögens ein berschuss ergeben sollte, wird dieser nach § 199 Satz 2 Insolvenzordnung (InsO) unter den Aktionären gemäß derer Beteiligungsverhältnissen verteilt.
- e) Die Rhein-Ruhr Immobilien AG beabsichtigt, zukünftig grundsätzlich, in Abhängigkeit von dem ausschüttungsfähigen Bilanzgewinn, Dividenden an ihre Aktionäre zu zahlen. Es ist ihr Ziel, ihren Aktionären über die Ausschüttungen regelmäßig Erträge zukommen zu lassen, die für diese Bestandteil ihrer Vermögens- und Einkommensplanung sind. Die Gesellschaft kann allerdings nicht garantieren, dass in den kommenden Geschäftsjahren tatsächlich stets ein ausschüttungsfahiger Bilanzgewinn vorliegen wird bzw. Dividenden zur Auszahlung kommen werden. Die Dividendenzahlungen haben sowohl im Geschäftsjahr 2022 als auch im Geschäftsjahr 2023 EUR 450,00 pro Stückaktie betragen.
- 3.2 Wo werden die Wertpapiere gehandelt? Die Aktien der Emittentin werden nicht an einer Börse gehandelt.
- 3.2.1 Beantragung Zulassung zu einem MTF oder an einem KMU-Wachstumsmarkt Für die Aktien der Emittentin wurde keine Zulassung zum Handel an einem MTF oder an einem KMU-Wachstumsmarkt beantragt. Ein solcher Antrag soll auch nicht gestellt werden.
- 3.3 Wird für die Wertpapiere eine Garantie gestellt? Für die Wertpapiere wird keine Garantie gestellt.
- 3.4 Welche sind die zentralen Risiken, die den Wertpapieren eigen sind?
- 3.4.1 Eine kurze Beschreibung der im EU-Wachstumsprospekt genannten wesentlichsten Risikofaktoren, die für die Wertpapiere spezifisch sind, wobei die in Artikel 33 Absatz 8 dieser Verordnung genannte Höchstzahl an Risikofaktoren nicht überschritten werden darf.
- Risiken der Wertpapiere der Rhein-Ruhr Immobilien AG**
- Die Beteiligung an der Rhein-Ruhr Immobilien AG ist als langfristige Kapitalanlage zu betrachten. Die Aktien der Rhein-Ruhr Immobilien AG werden nicht an einem geregelten Markt gehandelt. Zudem sind sämtliche Aktien der Rhein-Ruhr Immobilien AG vinkuliert und somit nur mit Zustimmung der Gesellschaft Übertrag- und belastbar. Die Übertragung, Sicherungsabtretung und Verpfändung der Aktien bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung der Gesellschaft.
 - Es ist derzeit nicht geplant, die Aktien der Rhein-Ruhr Immobilien AG zum Handel an einem geregelten Markt zuzulassen. Die Aktien werden somit nach derzeitiger Planung nur außerbörslich gehandelt werden. Es besteht daher das Risiko, dass ein Anleger seine Aktien nicht oder nur zu einem Preis verkaufen kann, der unter dem Ausgabekurs der Aktie liegt.
 - Dividendenzahlungen sowie der Kurs der Aktie hängen von der Geschäftsentwicklung der Rhein-Ruhr Immobilien AG ab. Beides ist erheblich negativ gefährdet, wenn sie zahlungsunfähig oder überschuldet und infolgedessen insolvent ist. Dies könnte zum Teil- oder Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen, wobei die Anleger das Risiko tragen, dass weder Dividenden gezahlt noch der Kurs der Aktie sich positiv entwickelt.

ABSCHNITT 4 - BASISINFORMATIONEN ÜBER DAS ÖFFENTLICHE ANGEBOT VON WERTPAPIEREN

- 4.1 Zu welchen Konditionen und nach welchem Zeitplan kann ich in dieses Wertpapier investieren? Gegebenenfalls die allgemeinen Bedingungen, die Konditionen und den Gegenstand des öffentlichen Angebotes sind 2.400 auf den Namen lautende Stückaktien an der Gesellschaft mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital der Rhein-Ruhr Immobilien AG von jeweils EUR 10.000,00 je Stückaktie aus der von der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 29. März 2023 beschlossenen Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen und zwar mit voller Gewinnanteilsberechtigung ab dem 1. Januar 2023. Das gesetzliche Bezugsrecht wird den Aktionären in der Weise eingeräumt, dass diese im Verhältnis von zwei bereits bestehenden Aktien zu einer Neuen Aktie zu einem Betrag von EUR 10.417,00 („endgültiger Ausgabebetrag“

Teil C - Zusammenfassung

voraussichtlichen Zeitplan des Angebots, den Plan für den Vertrieb, den Betrag und Prozentanteil der sich aus dem Angebot ergebenden unmittelbaren Verwässerung sowie eine Schätzung der Gesamtkosten der Emission und/oder des Angebots, einschließlich der geschätzten Kosten, die dem Anleger vom Emittenten oder Anbieter in Rechnung gestellt werden.

im Sinne des § 186 Abs. 5 Satz 2 AktG) zum Bezug von Neuen Aktien zugelassen werden. Der Bezugspreis für eine Neue Aktie entspricht dem endgültigen Ausgabebetrag und beträgt somit EUR 10.417,00.

Das öffentliche Angebot richtet sich somit an die derzeitigen Aktionäre der Gesellschaft, die ihre Bezugsrechte ausüben können („Bezugsangebot“). Der Vorstand hat mit Zustimmung des Aufsichtsrates im Rahmen seiner von der Hauptversammlung erteilten Ermächtigung zur Festlegung der weiteren Einzelheiten der Kapitalerhöhung Gebrauch gemacht und die EDEKA Rhein-Ruhr eG zur Zeichnung sämtlicher Bezugsrechte zugelassen, die nicht seitens der Aktionäre im Rahmen ihres Bezugsrechtes gezeichnet werden sollten.

Das öffentliche Angebot, beginnt voraussichtlich am 25. September 2023 (einschließlich) und endet voraussichtlich am 16. Oktober 2023 (einschließlich). Die Abgabe von Bezugsangeboten für die angebotenen Aktien ist am letzten Tag des Angebotszeitraums für Anleger bis 12:00 Uhr Mitteleuropäische Zeit („MEZ“) möglich, wobei die an die EDEKA Rhein-Ruhr eG übertragenen Bezugsrechte am letzten Tag des Angebotes bis 18:00 Uhr Mitteleuropäische Zeit („MEZ“) ausübbar sind.

Während der Angebotsfrist können Aktionäre - diese werden von der Rhein-Ruhr Immobilien AG persönlich angeschrieben und über das genaue Procedere informiert - gegenüber der Gesellschaft das Bezugsangebot annehmen. Es ist von jedem Zeichner mindestens eine Aktie zu zeichnen.

Die Bezugsrechte sind an die EDEKA Rhein-Ruhr eG übertragbar, die bereits angekündigt hat, sämtliche zur Übertragung angebotenen Bezugsrechte zu einem Preis von EUR 613,32 je Bezugsrecht zu erwerben und die Bezugsrechte daraus bis zum letzten Tag des Angebotes, also bis zum 16. Oktober 2023, bis 18:00 Uhr Mitteleuropäische Zeit („MEZ“) auszuüben.

Nicht ausgeübte oder an die EDEKA Rhein-Ruhr eG übertragene Bezugsrechte verfallen. Ein Wertausgleich für nicht ausgeübte Bezugsrechte nicht findet statt. Sofern ein Aktionär sein Bezugsrecht nicht ausübt, beträgt die unmittelbare Verwässerung je Aktie für die Erwerber bei einem Angebotspreis von EUR 10.417,00 und einem Nettobuchwert des Eigenkapitals nach Kapitalerhöhung von gerundet EUR 11.637,27 in absoluten Zahlen gerundet EUR 1.220,27 bzw. prozentual gerundet 10,49 %.

Es gibt keinen Teil der Emission der Neuen Aktien, der bestimmten Anlegern vorbehalten ist, d. h. es kommt für Altaktionäre, die ihr Bezugsrecht ausüben, zu keiner Verwässerung der Stimmrechte.

Zur wirksamen Ausübung des Bezugsrechtes muss der Anleger dafür sorgen, dass

- a) der vollständig und korrekt ausgefüllte sowie unterzeichnete Zeichnungsschein innerhalb des Angebotszeitraums bei der Rhein-Ruhr Immobilien AG zugegangen ist und
- b) der Geldbetrag, welcher dem Bezugspreis von EUR 10.417,00 multipliziert mit den vom Aktionär maximal zu erwerben gewünschten Aktien entspricht, auf dem Kapitalerhöhungs-sonderkonto der Rhein-Ruhr Immobilien AG bei der EDEKA Bank, DE 78 2009 0700 2637 0900 05 vollständig eingegangen ist.

Der Zeichnungsschein muss die folgenden Angaben enthalten:

- Den Namen, die Anschrift und das Geburtsdatum des Anlegers, bei juristischen Personen die Firma, die Geschäftsanschrift und den Sitz der Gesellschaft
- Die Anzahl der vom Anleger gewünschten zu zeichnenden Neuen Aktien aus seinen Bezugsrechten
- Den Gesamtbetrag des Bezugspreises für sämtliche zu erwerbenden Neuen Aktien (Bezugspreis multipliziert mit der maximalen Anzahl der zu erwerben Neuen Aktien; nachfolgend auch „Zeichnungspreis“ genannt)

Der der Rhein-Ruhr Immobilien AG zugegangene Zeichnungsschein ist bindend und unwiderruflich. Die Zeichnungserklärung wird am Tag ihres Zugangs mit dem kumulativen Vorliegen der vorgenannten Voraussetzungen und Eingang des Zeichnungspreises und des Zeichnungsscheines bei der Rhein-Ruhr Immobilien AG wirksam (der „Zeichnungstag“).

An dem Zuteilungstag wird die Rhein-Ruhr Immobilien AG prüfen, ob und wie viele wirksame Angebote zum Bezug der Neuen Aktien vorliegen.

Sollte die Zahl der wirksamen Angebote geringer sein als die Zahl der im Rahmen der Kapitalerhöhung geschaffenen Neuen Aktien, werden sämtliche Angebote vollständig berücksichtigt. Die EDEKA Rhein-Ruhr eG wird die Aktien zeichnen, für die die Bezugsrechte nicht ausgeübt wurden.

Die Rhein-Ruhr Immobilien AG ist berechtigt, das Bezugsangebot jederzeit zu schließen. Sie beabsichtigt derzeit, dass Bezugsangebot frühestens zu einem Zeitpunkt zu schließen, zu dem wirksame Erklärungen zum Umgang mit Bezugsrechten von allen Aktionären der Rhein-Ruhr Immobilien AG vorliegen. Dieser Zeitpunkt kann ausdrücklich auch bereits vor dem Zuteilungstag liegen.

Vorstand und Aufsichtsrat werden im Anschluss an die Durchführung die Kapitalerhöhung zur Eintragung im Handelsregister anmelden. Die Neuen Aktien werden mit Eintragung im Handelsregister der Rhein-Ruhr Immobilien AG wirksam.

Die Neuen Aktien werden den Aktionären sodann im Aktienregister der Gesellschaft ((vinkulierte) Namensaktien) zugeschrieben. Darüber erhalten diese persönlich durch die Rhein-Ruhr Immobilien AG Kenntnis.

Die Kosten für die Emission belaufen sich insgesamt auf ca. EUR 150.000,00. Sämtliche Kosten, die durch die wirksame Zeichnung und/oder Lieferung der Neuen Aktien bei der Rhein-Ruhr Immobilien AG und/oder durch diese in

Teil C - Zusammenfassung

die Abwicklung eingeschalteten Dritten anfallen, werden von der Rhein-Ruhr Immobilien AG getragen; den Anlegern werden keine Kosten in Rechnung gestellt.

Dem öffentlichen Angebot liegt folgender Zeitplan zugrunde:

29. März 2023	Ordentliche Hauptversammlung der Rhein-Ruhr Immobilien AG mit Beschlussfassung über die Kapitalerhöhung
8. September 2023	Voraussichtliche Billigung des Prospekts durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
18. September 2023	Voraussichtliche Veröffentlichung des gebilligten Prospektes sowie des Bezugsangebotes auf der Internetseite der Emittentin unter www.rhein-ruhr-immobilien-ag.de sowie in gedruckter Form zur kostenlosen Ausgabe an das Publikum in den Geschäftsräumen der Emittentin, Gutenbergstraße 6a, 47638 Straelen.
18. September 2023	Veröffentlichung des Bezugsangebotes im Bundesanzeiger
25. September 2023	Beginn der Bezugsfrist und Möglichkeit zur Zeichnung für Bezugsberechtigte
16. Oktober 2023	Ende der Bezugsfrist
17. Oktober 2023	Voraussichtlicher Termin der Zuteilung der Neuen Aktien
17. Oktober 2023	Voraussichtlicher Termin der Anmeldung der Durchführung der Kapitalerhöhung zum Handelsregister der Gesellschaft
Bis 30. November 2023	Voraussichtlicher Termin der Eintragung der Kapitalerhöhung im Handelsregister der Gesellschaft; Wirksamwerden der Kapitalerhöhung
30. November 2023	Voraussichtlicher Emissionstermin

4.2 Weshalb wird dieser EU-Wachstumsprospekt erstellt?

4.2.1 Kurze Beschreibung der Gründe für das Angebot sowie gegebenenfalls:

a) die Zweckbestimmung der Erlöse und die geschätzten Nettoerlöse;

b) Angabe jedes nicht erfassten Teils, sofern das Angebot einem Übernahmevertrag mit fester Übernahmeverpflichtung unterliegt;

c) eine Beschreibung etwaiger wesentlicher Interessenkonflikte hinsichtlich des Angebots oder der Zulassung zum Handel, die im Prospekt beschrieben sind.

a) Der durch die Kapitalerhöhung erzielte Nettoemissionserlös soll vollständig für den Erwerb von Marktimmobilien in Greven, Wickede, Herzogenrath, Troisdorf, Köln und Ennepetal Verwendung finden. Die Rhein-Ruhr Immobilien AG wird voraussichtlich durch die Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen im Rahmen des Bezugsangebotes zu einem Bezugspreis von EUR 10.417,00 je Aktie und im Zuge der Privatplatzierung zu einem Preis von ebenfalls EUR 10.417,00 je Aktie einen Emissionserlös von insgesamt EUR 25.000.800,00 erzielen. Die auf die Gesellschaft entfallenden Kosten für die Durchführung dieser Kapitalerhöhung belaufen sich insgesamt auf ca. EUR 150.000,00. Nach Abzug dieser Kosten liegt der Nettoerlös bei ca. EUR 24.850.800,00.

b) Es wurde kein Institut mit der Übernahme der Emission beauftragt. Die EDEKA Rhein-Ruhr eG übt alle Bezugsrechte, die seitens der weiteren Aktionäre nicht ausgeübt werden, aus, so dass eine Vollplatzierung gewährleistet ist.

c) Die Rhein-Ruhr Immobilien AG selbst hat ein Interesse am öffentlichen Angebot der Aktien, da der Emissionserlös abzüglich der Kosten ausschließlich ihr zufließen wird.

Die EDEKA Rhein-Ruhr eG hat zudem ein Interesse an dem Angebot, da sie beabsichtigt, alle Bezugsrechte, die seitens der weiteren Aktionäre nicht ausgeübt und ihr übertragen werden, auszuüben. Insoweit hat sich die EDEKA Rhein-Ruhr eG bereit erklärt, sämtliche ihr zum Erwerb angebotenen Bezugsrechte zu einem Preis von EUR 613,32 je Bezugsrecht zu erwerben.

Ferner hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates von der Ermächtigung zur Festlegung der weiteren Einzelheiten der Kapitalerhöhung Gebrauch gemacht und die EDEKA Rhein-Ruhr eG zur Zeichnung sämtlicher Neuen Aktien, für die die Bezugsrechte nicht ausgeübt worden sind, zugelassen. Die EDEKA Rhein-Ruhr eG hat zugesagt, die ihr angebotenen Aktien zu zeichnen.

Darüber hinaus bestehen nach Einschätzung der Emittentin keinerlei Interessen von an der Emission/dem Angebot beteiligten natürlichen oder juristischen Personen – einschließlich möglicher Interessenskonflikte -, die für die Emission bzw. das Angebot von wesentlicher Bedeutung sind.

4.3 Wer ist der Anbieter?

Anbieterin ist die Emittentin, die Rhein-Ruhr Immobilien AG, Gutenbergstraße 6a, 47638 Straelen.

4.3.1 Sofern der Anbieter nicht dieselbe Person wie die Emittentin ist, eine kurze Beschreibung des Anbieters

n.a. Anbieterin ist die Emittentin

Teil D EU-Wachstumsprospekt

1 ZWECK, VERANTWORTLICHE PERSONEN, ANGABEN VON SEITEN DRITTER, SACHVERSTÄNDIGENBERICHTE UND BILLIGUNG DURCH DIE ZUSTÄNDIGE BEHÖRDE

1.1 Personen, die für die Angaben im Registrierungsformular verantwortlich sind und Erklärung, dass die Angaben im Registrierungsformular richtig sind

Die Rhein-Ruhr Immobilien AG mit Sitz in Straelen, (Anschrift: Gutenbergstraße 6a, 47638 Straelen), übernimmt gemäß Art. 11 Abs. 1 S. 2 Verordnung (EU) 2017/1129 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Juni 2017 die Verantwortung für den Inhalt dieses Prospekts.

1.2 Richtigkeit der Angaben

Die Rhein-Ruhr Immobilien AG erklärt, dass die Angaben im Wertpapierprospekt nach ihrem Wissen richtig sind und dass der Wertpapierprospekt keine Auslassungen enthält, die die Aussagen verzerren könnten.

1.3 Berichte der Sachverständigen

Die in diesem Prospekt enthaltenen Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch der Marktimmobilien wurden von der TÜV NORD Systems GmbH & Co. KG, im Auftrag der Rhein-Ruhr Immobilien AG für die bereits im Eigentum der Emittentin befindlichen Marktimmobilien (diese Immobilien werden auch „Bestandsimmobilien“ genannt) erstellt.

Bei der TÜV NORD Systems GmbH & Co. KG, geschäftsansässig Am TÜV 1, 45307 Essen, handelt es sich um ein Unternehmen der TÜV NORD-Gruppe, das auf die Immobilienbewertung spezialisiert ist. Ein Interesse ihrerseits an der Emittentin besteht nicht. Die Gutachten wurden von der Rhein-Ruhr Immobilien AG in Auftrag gegeben. Die in den vorliegenden Prospekt aufgenommenen Berichte über die Gutachten wurden sowohl in dem vorliegenden Zusammenhang als auch in der Art und Weise, wie sie aufgenommen wurden, mit der Zustimmung aller Beteiligten aufgenommen.

1.4 Angaben von Seiten Dritter

Informationen von Seiten Dritter, die Verwendung in diesem Prospekt gefunden haben, wurden korrekt und vollständig wiedergegeben und nach Wissen der Emittentin und soweit für die Emittentin aus den von diesen Dritten veröffentlichten Angaben ersichtlich, nicht durch Auslassungen unkorrekt oder irreführend gestaltet. Die Quellen der Informationen sind entsprechend im Prospekt genannt.

Sämtliche Zahlenangaben zu Marktanteilen, Marktentwicklungen und Markttrends, Wachstumsraten, zu Umsätzen auf den in diesem Prospekt beschriebenen Märkten beruhen auf öffentlich zugänglichen Quellen oder Schätzungen der Emittentin.

Teil D - EU-Wachstumsprospekt

Bestimmte Zahlen und Finanzangaben sowie Marktdaten in diesem Prospekt wurden nach kaufmännischen Grundsätzen gerundet, sodass die hierin angegebenen Gesamtbeträge nicht in allen Fällen den Beträgen in den zugrunde liegenden Quellen entsprechen. Angaben können zum Teil in Tausend Euro (TEUR bzw. T€) oder in Millionen EUR (EUR Mio.) erfolgen. Durch die vorgenommenen Rundungen sowie ggf. durch die Darstellung in Tausend Euro bzw. Millionen Euro können sich Rundungsdifferenzen zwischen den Zahlenangaben ergeben.

1.5 Billigung durch die zuständige Behörde

Die Emittentin erklärt, dass

- a) dieser Wertpapierprospekt durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“), Marie-Curie-Straße 24-28, 60439 Frankfurt am Main als zuständiger Behörde gemäß Verordnung (EU) 2017/1129 gebilligt wurde;
- b) die BaFin diesen Prospekt nur bezüglich der Standards der Vollständigkeit, Verständlichkeit und Kohärenz gemäß der Verordnung (EU) 2017/1129 billigt;
- c) eine solche Billigung nicht als Bestätigung der Emittentin, die Gegenstand dieses Prospekts ist, erachtet werden sollte;
- d) eine solche Billigung nicht als Bestätigung der Qualität der Wertpapiere, die Gegenstand dieses Prospekts sind, erachtet werden sollte
- e) dieser Wertpapierprospekt als Teil eines EU-Wachstumsprospekts gemäß Artikel 15 der Verordnung (EU) 2017/1129 erstellt wurde.

1.6 Interessen natürlicher und juristischer Personen, die an dem Angebot beteiligt sind

Die Rhein-Ruhr Immobilien AG selbst hat ein Interesse am öffentlichen Angebot der Aktien, da der Emissionserlös abzüglich der Kosten ausschließlich ihr zufließen wird.

Die EDEKA Rhein-Ruhr eG hat zudem ein Interesse an dem Angebot, da sie beabsichtigt, alle Bezugsrechte, die seitens der weiteren Aktionäre nicht ausgeübt und ihr übertragen werden, auszuüben. Insoweit hat sich die EDEKA Rhein-Ruhr eG bereit erklärt, sämtliche ihr zum Erwerb angebotenen Bezugsrechte zu einem Preis von EUR 613,32 je Bezugsrecht zu erwerben.

Ferner hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates von der Ermächtigung zur Festlegung der weiteren Einzelheiten der Kapitalerhöhung Gebrauch gemacht und die EDEKA Rhein-Ruhr eG zur Zeichnung sämtlicher Neuen Aktien, für die die Bezugsrechte nicht ausgeübt worden sind, zugelassen. Die EDEKA Rhein-Ruhr eG hat zugesagt, die ihr angebotenen Aktien zu zeichnen.

Darüber hinaus bestehen nach Einschätzung der Emittentin keinerlei Interessen von an der Emission/dem Angebot beteiligten natürlichen oder juristischen Personen – einschließlich möglicher Interessenskonflikte -, die für die Emission bzw. das Angebot von wesentlicher Bedeutung sind.

1.7 Gründe für das Angebot, Verwendung der Erlöse und Kosten der Emission/des Angebots

1.7.1 Angabe der Gründe für das Angebot und ggf. des geschätzten Nettobetrages der Erträge

Die Rhein-Ruhr Immobilien AG wird voraussichtlich durch die Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen im Rahmen des Bezugsangebots zu einem Bezugspreis von EUR 10.417,00 je Aktie und im Zuge der Privatplatzierung zu einem Preis von ebenfalls EUR 10.417,00 je Aktie einen Emissionserlös von insgesamt EUR 25.000.800,00 erzielen. Die auf die Gesellschaft entfallenden Kosten für die Durchführung dieser Kapitalerhöhung belaufen sich insgesamt auf ca. EUR 150.000,00. Nach Abzug dieser Kosten liegt der Nettoerlös bei ca. EUR 24.850.800,00.

Der durch die Kapitalerhöhung erzielte Nettoemissionserlös soll vollständig für den Erwerb von Marktimmobilien in Greven, Wickede, Herzogenrath, Troisdorf, Köln und Ennepetal Verwendung finden. Ein über den Emissionserlös hinausgehender Finanzierungsbedarf soll aus dem Bankguthaben der Gesellschaft sowie jeweils einem bei der EDEKABANK Aktiengesellschaft sowie einem bei der Kreissparkasse Köln aufgenommenen Darlehen finanziert werden.

Der Kaufpreis für das Objekt in Greven beträgt voraussichtlich EUR 17.729.280,00 incl. Nebenkosten, der Kaufpreis für das Objekt in Wickede beträgt voraussichtlich EUR 11.286.000,00 incl. Nebenkosten, der Kaufpreis für das Objekt in Herzogenrath beträgt voraussichtlich EUR 8.654.040,00 incl. Nebenkosten, der Kaufpreis für das Objekt in Troisdorf voraussichtlich EUR 8.445.600,00 incl. Nebenkosten, der Kaufpreis für das Objekt in Köln beträgt voraussichtlich EUR 7.784.640,00 incl. Nebenkosten und der Kaufpreis für das Objekt in Ennepetal, das bereits zum 1. August 2023 übernommen wurde (vgl. Ziffer 9.7 Wesentliche Verträge) beträgt EUR 39.601.440,00 incl. Nebenkosten, so dass sich - unter Berücksichtigung der Erwerbsnebenkosten - ein Gesamtfinanzierungsbedarf in Höhe von EUR 93.501.000,00 ergibt. Bei einem, erwarteten Nettoemissionserlös in Höhe von ca. EUR 24.850.800,00 und einem Bankguthaben von ca. EUR 1.501.000,00 ergibt sich somit der Bedarf ca. EUR 68.000.000,00 aus den bei der EDEKABANK Aktiengesellschaft und der Kreissparkasse Köln aufgenommenen Darlehen zu finanzieren.

Die Verwendungszwecke, somit der Erwerb der in vorstehendem Absatz genannten Immobilien, haben allesamt die gleiche Priorität und unterliegen somit keiner speziellen Priorisierung. Die Emittentin geht aber auf Grund der Zusage das EDEKA Rhein-Ruhr eG, sämtliche zum Erwerb angebotenen Bezugsrechte zu erwerben und das Bezugsrecht aus sämtlichen Aktien auszuüben und soweit die Bezugsrechte nicht ausgeübt werden, die ihr von der Emittentin angebotenen Aktien zu zeichnen davon aus, dass die Kapitalerhöhung in vollem Umfang platziert wird. Zudem ist die Aufnahme der Darlehen jeweils bei der EDEKABANK Aktiengesellschaft und der Kreissparkasse Köln bereits zum Zeitpunkt der Billigung des Wertpapierprospektes vertraglich gesichert, so dass die vorgenannten Immobilien allesamt aus dem Emissionserlös, dem Bankguthaben sowie ergänzend aus dem bei EDEKABANK Aktiengesellschaft und der Kreissparkasse Köln aufgenommenen Darlehen finanziert werden können.

Teil D - EU-Wachstumsprospekt

1.7.2 Erläuterung, wie die Erlöse aus diesem Angebot der Geschäftsstrategie und den strategischen Zielen entsprechen

Die Rhein-Ruhr Immobilien AG verfolgt die Strategie, die in ihrem Eigentum stehenden Einzelhandelsimmobilien langfristig zu vermieten und ihren Bestand an Immobilien mittel- und langfristig zu erweitern. Die Erhöhung des Immobilienbestandes soll anteilig mit einer Erhöhung des Eigenkapitals in Form von Kapitalerhöhungen erfolgen. Somit entspricht die diesjährige Kapitalerhöhung verbunden mit dem Kauf von sechs Marktimmobilien der Geschäftsstrategie der Rhein-Ruhr Immobilien AG.

1.8 Weitere Angaben

1.8.1 Handelnde Berater

Angaben zu einem an der Emission beteiligten Berater wurden in der Wertpapierbeschreibung nicht gemacht, so dass die Angabe in welcher Funktion dieser gehandelt hat, entfallen kann.

1.8.2 Durch Abschlussprüfer geprüfte Angaben

Neben den durch die UNIVERSA Prüfungs- und Treuhandgesellschaft mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüften Jahresabschlüssen der Rhein-Ruhr Immobilien AG für die Geschäftsjahre 2021 und 2022 sowie die ebenfalls durch die UNIVERSA Prüfungs- und Treuhandgesellschaft mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüften Pro-Forma-Finanzkennzahlen für das Geschäftsjahr 2022 sind in diesem Wertpapierprospekt keine Angaben enthalten, die von Abschlussprüfern geprüft oder prüferisch durchgesehen wurden.

2 STRATEGIE, LEISTUNGSFÄHIGKEIT UND UNTERNEHMENSUMFELD

2.1 Rhein-Ruhr Immobilien AG

a) Gesetzliche und kommerzielle Bezeichnung

Sowohl die gesetzliche als auch kommerzielle Bezeichnung der Gesellschaft lautet „Rhein-Ruhr Immobilien AG“.

b) Ort der Registrierung, Registernummer und Rechtsträgerkennung (LEI)

Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Kleve unter HRB 11149 eingetragen.

Die Rechtsträgerkennung (LEI) der Emittentin lautet 52990009ZDIKJVV1LI04.

c) Datum der Gründung und Existenzdauer

Die Rhein-Ruhr Immobilien AG wurde am 8. August 2011 durch die beiden Gründerinnen EDEKA Rhein-Ruhr eG (seinerzeit firmierend unter „EDEKA Duisburg eingetragene Genossenschaft“) und EDEKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft Rhein-Ruhr mbH & Co. KG gegründet. Es handelte sich um eine Sachgründung. Die EDEKA Rhein-Ruhr eG

Teil D - EU-Wachstumsprospekt

übertrag der Gesellschaft durch Einbringungsvertrag vom 19. September 2011 die Objekte 47574 Goch, Daimlerstraße 15 und 51061 Köln-Flittard, Edelhofstraße 15. Die EDEKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft Rhein-Ruhr mbH & Co. KG übertrag durch gleichen Vertrag die Objekte 45711 Datteln, Schachstraße 8 und 47906 Kempen, Hessenring 25 an die Gesellschaft.

Die Eintragung im Handelsregister der Gesellschaft erfolgte am 8. Oktober 2011.

Die Dauer der Gesellschaft ist unbeschränkt.

- d) Sitz und Rechtsform, gültige Rechtsordnung, Land der Gründung, Anschrift, Telefonnummer und Homepage

Sitz der Gesellschaft ist Straelen.

Die Rhein-Ruhr Immobilien AG ist eine in der Bundesrepublik Deutschland gegründete Aktiengesellschaft, die nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland errichtet worden ist.

Die Geschäftsanschrift der Gesellschaft lautet Rhein-Ruhr Immobilien AG, Gutenbergstraße 6a, 47638 Straelen.

Telefonisch ist die Gesellschaft unter der Nummer +49 (0) 2834 / 9429578 erreichbar.

Die Website der Gesellschaft lautet: www.rhein-ruhr-immobilien-ag.de

Die Angaben der Website sind nicht Bestandteil dieses Prospekts und wurden nicht von der BaFin geprüft oder gebilligt.

2.1.1 Wesentlichen Veränderungen in der Schulden- und Finanzierungsstruktur

Seit dem Stichtag 31. Dezember 2022 des geprüften Jahresabschlusses sind keine wesentlichen Veränderungen in der Schulden- und Finanzierungsstruktur der Emittentin eingetreten.

2.1.2 Erwartete Finanzierung der Emittentin

Die laufenden Kosten der Gesellschaft, insbesondere die Kosten zur Verwaltung und der Instandhaltung der Immobilien werden aus den laufenden Einnahmen der Gesellschaft gedeckt.

Die Gesellschaft ist in ihrer Geschäftstätigkeit darauf angewiesen, die Miet- und Pachtzinsen auf den Immobilien fristgemäß zu erhalten. Dabei geht die Gesellschaft von einem stetigen Wachstum durch immer neu zu erwerbende Marktimmobilien aus. So dient der mit dem Emissionserlös geplante Erwerb von sechs weiteren Immobilien, die die Gesellschaft zukünftig im Bestand halten wird, der Ausweitung der Geschäftstätigkeit der Emittentin.

2.2 Überblick über die Geschäftstätigkeit

2.2.1 Strategie und Ziele

Die Strategie der Rhein-Ruhr Immobilien AG ist darauf ausgerichtet, die in ihrem Eigentum stehenden Einzelhandelsimmobilien langfristig zu vermieten und in den kommenden Jahren den Bestand an Immobilien zu erweitern. Die Gesellschaft hat zum 1. August 2023 bereits eine weitere Immobilie übernommen (vgl. Ziffer 9.7 Wesentliche Verträge) und plant in diesem Jahr den Erwerb von fünf weiteren Immobilien, um ihren Geschäftsbetrieb langfristig zu sichern. Die Rhein-Ruhr Immobilien AG plant auch mittel- und langfristig Immobilien zu erwerben, die ihrem Erwerbskonzept entsprechen. Das Erwerbskonzept der Rhein-Ruhr Immobilien AG beinhaltet nur den Kauf von Immobilien, in denen der EDEKA-Vollsortimentsmarkt Ankermieter mit dem überwiegenden Mietertragsanteil ist. In Ausnahmefällen ist der Erwerb von Trinkgut-Getränkemärkten möglich. Immobilien mit einem Erbbaurecht werden grundsätzlich nicht erworben. Zusätzlich muss bei dem Kauf eine marktgerechte Miete gewährleistet sein und langfristige Mietverträge abgeschlossen werden. Die Mietdauer bei EDEKA-Objekten beträgt grundsätzlich 15 Jahre und bei Trinkgut-Getränkemärkten 12 Jahre. Eine sichere, positive Einschätzung des Objekts ist Grundvoraussetzung für den Kauf. Dies bedeutet, dass das Objekt rentabel sein muss und grundsätzlich keine Projektentwicklungen von komplett neuen Objekten gewünscht ist, um das Risiko aus der Projektentwicklung zu minimieren. Die Risiken aus der Projektentwicklung bestehen im Wesentlichen darin, dass zu Beginn eines Projektes im Regelfall keine genauen Aussagen über die Kosten oder Erlöse getroffen werden können, da die Berechnungen etwa der Baukosten auf Schätzungen bzw. Erfahrungswerten beruhen. Hinzu kommt, dass die Projektentwicklung mit Unwägbarkeiten verbunden ist, die zu Bauverzögerungen führen und außerhalb des Einflussbereichs des Projektentwicklers liegen. Beispiele hierfür sind die Verfügbarkeit von Handwerkern oder die Wetterverhältnisse.

Die neuen Immobilien sollen mit einer Eigenkapitalquote von 25 % bis 30 % erworben werden. Um dieses künftig eventuell notwendige weitere Eigenkapital zu belegen, beabsichtigt die Gesellschaft, künftig auch weitere Kapitalerhöhungen durchzuführen.

Die Rhein-Ruhr Immobilien AG benötigt zur Umsetzung ihres Geschäftskonzepts und ihrer Wachstumsstrategie umfangreiche finanzielle Mittel, die sie zu ihrem ganz überwiegenden Teil zum Erwerb der Marktimmobilien einsetzt. Im Rahmen des Abschlusses von Finanzierungen oder im Fall des Auslaufens bestehender Finanzierungen ist die Rhein-Ruhr Immobilien AG darauf angewiesen, dass sie Zinsbedingungen vereinbaren kann, die der von ihr angestrebten Rendite nicht entgegenstehen. Bei dem Erwerb sowie bei der Bewirtschaftung von Marktimmobilien steht die Rhein-Ruhr Immobilien AG zusätzlich vor der Herausforderung, dass das Gebäudeenergiegesetz sowie ausstehende Sanierungen zu keinen Kostenexplosionen führen, die die Rendite gefährden könnten. Auch ist für die Gesellschaft entscheidend, dass die Immobilienpreise für Neuobjekte nicht zu hochsteigen, so dass die erzielbaren Mieterträge noch gewinnbringend sind.

2.2.2 Haupttätigkeitsbereiche

Die Rhein-Ruhr Immobilien AG ist eine Immobiliengesellschaft. Ihre Geschäftstätigkeit ist auf den Ankauf, die Vermietung und den Verkauf von Immobilien, einschließlich Teileigentum gerichtet und umfasst die Prüfung und Beschaffung von Standorten zur Errichtung von

Teil D - EU-Wachstumsprospekt

Einzelhandelsunternehmen, die Verwaltung, Bewirtschaftung und das technische Gebäudemanagement von Bestandsimmobilien sowie auch gesellschaftsrechtliche Dienstleistungen. Die Rhein-Ruhr Immobilien AG hält aktuell 35 Immobilien in ihrem Portfolio, die im Rahmen der Bewirtschaftung fortlaufend saniert und modernisiert werden, so dass ein Sanierungsstau nicht zu erwarten ist. Aktuell beträgt die durchschnittliche Restnutzungsdauer der in dem Portfolio befindlichen Immobilien rund 20 Jahre.

Zu den gesellschaftsrechtlichen Dienstleistungen zählen im Wesentlichen die Betreuung der Aktionäre sowie die Beratung potenzieller Neuaktionäre und die laufende Buchführung.

Die Verwaltung und Bewirtschaftung von Bestandsimmobilien umfasst im Wesentlichen die Buchung und Kontrolle der monatlichen Mieteingänge, das Mahnwesen, die Durchführung von Mieterhöhungsverlangen, die Durchführung von Mieterwechseln sowie die Erstellung der jährlichen Nebenkostenabrechnung.

Im Rahmen des technischen Gebäudemanagements werden Wartungen, Instandhaltungen und Reparaturen von baulichen und technischen Anlagen der Bestandsimmobilien geplant und umgesetzt. Die wirtschaftliche und gleichzeitig werterhaltende Nutzung der Immobilien wird dabei sichergestellt.

Ferner prüft und beschafft die Gesellschaft Standorte zur Errichtung von Einzelhandelsunternehmen, lässt durch Dritte Immobilien planen und bauen. Die Akquise von Standorten, die für das Immobilien-Portfolio der Rhein-Ruhr Immobilien AG infrage kommen, konzentriert sich auf rentable Objekte im Bereich der Einkaufs- und Fachmarktzentren, in jedem Fall mit einer EDEKA- und/oder Trinkgutverkaufsfläche. Inwieweit hier ein mögliches Objekt tatsächlich dem Bedarf des Unternehmens entspricht, unterliegt mehreren Prüfkriterien/Standortfaktoren, insbesondere die langfristigen Erfolgchancen für den Mieter in dessen Kerngeschäft, das Mietvertragskonzept und -qualität, Drittverwendungsmöglichkeiten, das Baurecht, die Lagequalität und die bauliche Qualität sowie der Bodenrichtwert.

Investitionsgebiet der Rhein-Ruhr Immobilien AG ist Deutschland, insbesondere wird in Nordrhein-Westfalen in Einzelhandelsimmobilien investiert. Die bevorzugte Investitionsgröße beträgt zwischen ca. EUR 1,5 Mio. und ca. EUR 15,0 Mio.

2.2.3 Wichtigste Märkte

Die Rhein-Ruhr Immobilien AG ist auf dem deutschen Immobilienmarkt mit dem Erwerb und der langfristigen Vermietung von Einzelhandelsimmobilien tätig. Wichtigste Märkte ihrer Investitionstätigkeiten sind Nordrhein-Westfalen und angrenzenden Regionen von Niedersachsen sowie Rheinland-Pfalz, als das Absatzgebiet der EDEKA Rhein-Ruhr Stiftung & Co. KG.

2.3 Organisationsstruktur

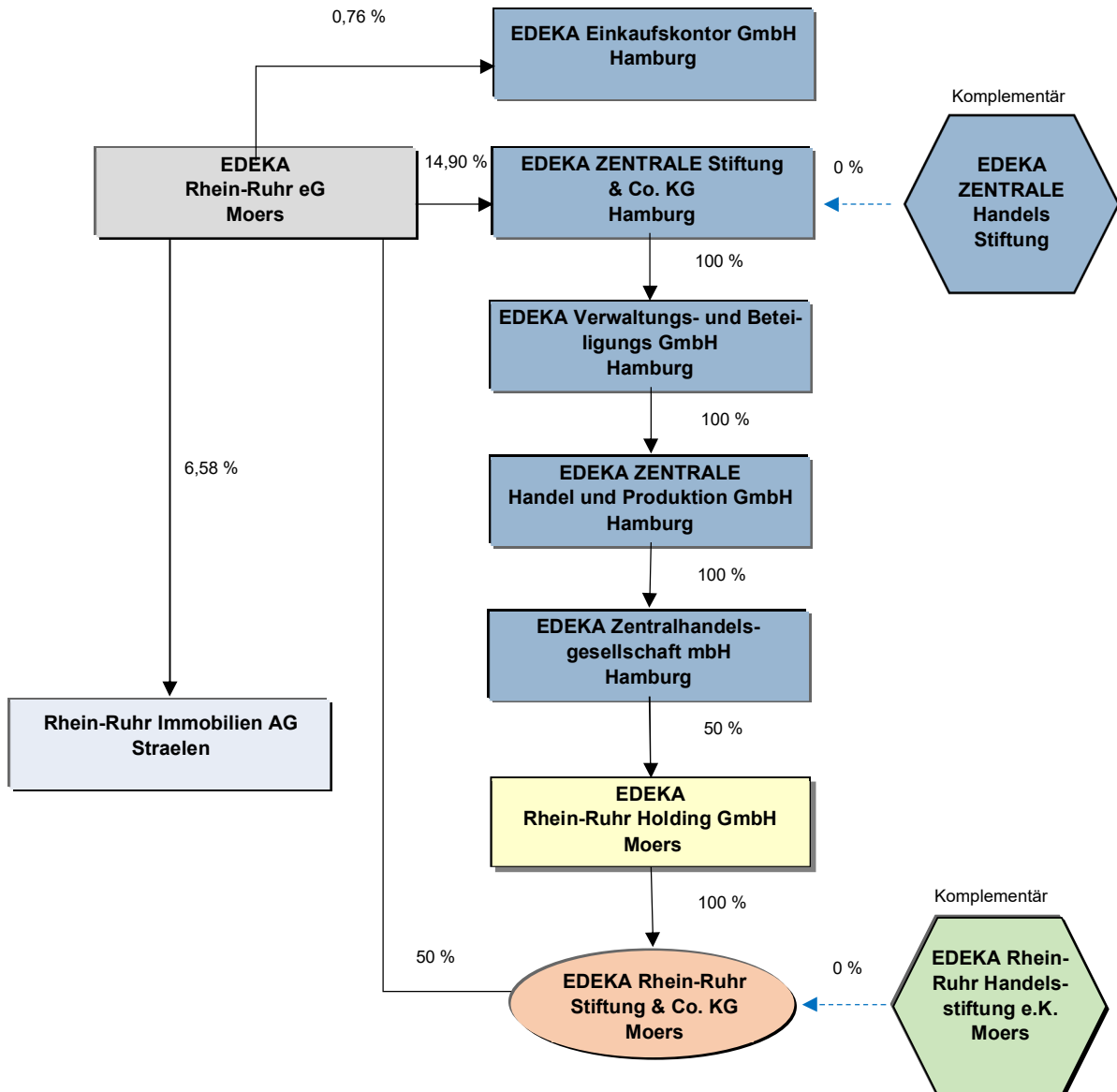
2.3.1 Überblick über die EDEKA Rhein-Ruhr Gruppe

6,58 % der Aktien der Emittentin werden von der EDEKA Rhein-Ruhr eG gehalten. Diese ist wiederum zu 50 % an der EDEKA Rhein-Ruhr Holding GmbH, zu 14,90 % an der EDEKA ZENTRALE Stiftung & Co. KG sowie zu 0,76 % an der EDEKA Einkaufskontor GmbH beteiligt.

Teil D - EU-Wachstumsprospekt

Weitere Gesellschaften der EDEKA Gruppe sind nicht an der Emittentin beteiligt.

1. Die Struktur der EDEKA Rhein-Ruhr Gruppe stellt sich derzeit wie folgt dar:



2.3.2 Abhängigkeit der Emittentin von anderen Unternehmen der Gruppe

Eine Abhängigkeit der Rhein-Ruhr Immobilien AG von anderen Unternehmen der Gruppe besteht nicht.

2.4 Investitionen

2.4.1 Beschreibung der wesentlichen Investitionen seit dem Ende des von den Prospekt aufgenommenen historischen Finanzinformationen abgedeckten Zeitraums bis zum Datum des EU-Wachstumsprospektes

Wesentliche Investitionen seit dem Ende des von den in dem Prospekt aufgenommenen historischen Finanzinformationen abgedeckten Zeitraums bis zum Datum des EU-Wachstumsprospektes wurden nicht getätigt, wobei das Objekt in Ennepetal zum 1. August 2023 (vgl. Ziffer 9.7 Wesentliche Verträge) übernommen wurde.

2.4.2 Beschreibung aller wesentlichen laufenden oder bereits fest beschlossenen Investitionen

Die Gesellschaft plant im Jahr 2023 die Erweiterung ihres Immobilienportfolios um sechs Immobilien aus dem Bereich „Vollsortiment“ zu einem Gesamtkaufpreis von EUR 86.575.000,00 zuzüglich Erwerbsnebenkosten von EUR 6.926.000,00, so dass der Gesamtkapitalbedarf ca. EUR 93.501.000,00 betragen wird. Ein Objekt wurde bereits zum 1. August 2023 übernommen (vgl. Ziffer 9.7 Wesentliche Verträge). Der Immobilienkauf wird durch eine Kapitalerhöhung von EUR 24.000.000,00, langfristig gesichertem Fremdkapital von EUR 68.000.000,00 sowie durch Bankguthaben aus dem Cashpooling mit der EDEKA Rhein-Ruhr eG von EUR 1.501.000,00 finanziert.

Bei dem Fremdkapital handelt es sich um drei Darlehen mit folgenden Konditionen:

Kreditinstitut	Betrag in EUR	Nominalzinssatz	Zinsbindung	Kreditlaufzeit
Kreissparkasse Köln	35.000.000	3,93 % p.a.	10 Jahre	15 Jahre
NRW.BANK	10.000.000	3,69 % p.a.	10 Jahre	15 Jahre
EDEKA Bank	23.000.000	3,80 % p.a.	15 Jahre	15 Jahre

Die Rhein-Ruhr Immobilien AG ist in das Cash-Management der EDEKA Rhein-Ruhr eG eingebunden, wobei am Ende jeden Tages das Bankkonto der Rhein-Ruhr Immobilien AG gegen Forderungen bzw. Verbindlichkeiten gegenüber der EDEKA Rhein-Ruhr eG gecleart wird. Hieraus steht der Gesellschaft ein liquider Betrag in Höhe von EUR 1.501.000,00 zur Verfügung, der zur Finanzierung des Immobilienkaufs verwendet werden soll.

Folgendes Objekt wurde bereits zum 1. August 2023 übernommen (vgl. Ziffer 9.7 Wichtige Verträge):

Kölner Straße 311-315, 58256 Ennepetal

Grundstücksfläche:	ca. 45.697 m ²
Bodenrichtwert BorisNRW:	ca. EUR 7.300.000,00 (EUR 160,00 pro m ²)
Nutzfläche:	ca. 16.763 m ²
MK inkl. Trinkgut:	10.729 m ²
Hammer:	2.789 m ²
Aldi:	1.619 m ²

Teil D - EU-Wachstumsprospekt

MK + TG VK-Fläche:	ca. 5.462 + 737 m ² = 6.199 m ²
PKW Parkplätze:	ca. 450 gemeinsame
Eröffnung:	Umbau September 2022
Miete p.M.:	ca. EUR 172.500,00
Kaufpreis (ohne Nebenkosten):	EUR 36.668.000,00

Darüber hinaus sind im Einzelnen folgende Erwerbe geplant:

Bismarckstraße 45-47, 48268 Greven

Grundstücksfläche:	ca. 26.000 m ²
Bodenrichtwert BorisNRW:	ca. EUR 9.600.000,00 (EUR 370,00 pro m ²)
Nutzfläche:	ca. 4.539 m ²
Marktkauf Verkaufsfläche:	ca. 3.980 m ²
PKW Parkplätze:	ca. 339
Eröffnung:	Mai 2021
Miete p.M.:	ca. EUR 80.000,00
Kaufpreis (ohne Nebenkosten):	EUR 16.416.000,00

Christian-Liebrecht-Straße 1, 58739 Wickede-Ruhr

Grundstücksfläche:	ca. 9.876 m ²
Bodenrichtwert BorisNRW:	ca. EUR 940.000,00 (EUR 95,00 pro m ²)
Nutzfläche:	ca. 3.495 m ²
EDEKA VK-Fläche:	ca. 2.387 m ²
PKW Parkplätze:	ca. 147 eigene + 113 gemeinsame
Eröffnung:	Juli 2019
Miete p.M.:	ca. EUR 51.833,00
Kaufpreis (ohne Nebenkosten):	EUR 10.450.000,00

Kaiserstraße 131, 52134 Herzogenrath

Grundstücksfläche:	ca. 9.073 m ²
Bodenrichtwert BorisNRW:	ca. EUR 910.000,00 (EUR 100,00 pro m ²)
Nutzfläche:	ca. 2.646 m ²
EDEKA VK-Fläche:	ca. 1.475 m ²
PKW Parkplätze:	ca. 107
Wieder-Eröffnung:	September 2022
Miete p. M.:	ca. EUR 39.250,00
Kaufpreis (ohne Nebenkosten):	EUR 8.013.000,00

Marie-Lenne-Rödder-Straße 2, 53840 Troisdorf

Grundstücksfläche:	ca. 8.820 m ²
Bodenrichtwert BorisNRW:	ca. EUR 3.900.000,00 (EUR 440,00 pro m ²)
Nutzfläche:	ca. 2.385 m ²
EDEKA VK-Fläche:	ca. 1.617 m ²
PKW Parkplätze:	ca. 130
Eröffnung:	März 2022
Miete p.M.:	ca. EUR 38.333,00
Kaufpreis (ohne Nebenkosten):	EUR 7.820.000,00

Teil D - EU-Wachstumsprospekt

Godorfer Hauptstraße 6, 50997 Köln-Godorf

Grundstücksfläche:	ca. 6.279 m ²
Bodenrichtwert BorisNRW:	ca. EUR 2.500.000,00 (EUR 400,00 pro m ²)
Nutzfläche:	ca. 2.525 m ²
EDEKA VK-Fläche:	ca. 1.629 m ²
PKW Parkplätze:	ca. 111
Eröffnung:	März 2023
Miete p.M.:	ca. EUR 35.333,00
Kaufpreis (ohne Nebenkosten):	EUR 7.208.000,00

2.5 Angaben zur Geschäfts- und Finanzlage

Angaben zur Geschäfts- und Finanzlage sind nicht erforderlich, da die Marktkapitalisierung der Emittentin unter EUR 200.000.000,00 liegt.

2.6 Trendinformationen

Die Rhein-Ruhr Immobilien AG ist eine Immobiliengesellschaft. Wichtigste aktuelle Trends bei Produkten, Umsatz und Vorräten sowie bei Kosten und Verkaufspreisen zwischen dem Ende des letzten Geschäftsjahres und dem Datum des Registrierungsformulars bestehen nicht, mit Ausnahme der sich in diesem Jahr durch die Europäische Zentralbank stark erhöhten Leitzinsen. Diese sind von 2,5% zum 1. Januar 2023 auf aktuell 4,25% erhöht worden und werden möglicherweise zukünftig weiter erhöht werden. Damit einhergehend ist ein starker Anstieg von Finanzierungszinsen bei neu abgeschlossenen oder verlängerten Finanzierungsverträgen verbunden. Hinzu kommt, dass die Rhein-Ruhr Immobilien AG als Immobiliengesellschaft Immobilien (Einzelhandelsobjekte) kauft, verkauft und verwaltet und sich nach Einschätzung der Emittentin die Preise im Immobiliensektor insgesamt, aber auch in Bezug auf Einzelhandelsimmobilien, insbesondere aufgrund der gestiegenen Baukosten und der gestiegenen Anforderungen an Sanierungen, aktuell stark verändern. Das führt nach Einschätzung der Emittentin zukünftig beim Abschluss von Immobilienkaufverträgen und bei erforderlichen Sanierungen zu Preissteigerungen, die einkalkuliert werden müssen.

Darüber hinaus hat sich das Marktumfeld nach Ansicht der Rhein-Ruhr Immobilien AG im Übrigen nicht wesentlich geändert. Bekannte Trends, Unsicherheiten, Anfragen, Verpflichtungen oder Vorfälle, die die Aussichten der Emittentin nach vernünftigem Ermessen zumindest im laufenden Geschäftsjahr wesentlich beeinflussen werden, bestehen nicht.

Klar erkennbar ist jedoch in der Projektentwicklung der Trend zu sog. Mixed-Used-Immobilien, insbesondere bedeutet das einen (zunehmenden) Wohnanteil. Dieser bekannte politische Wille wird speziell in den Großstädten im Ballungsraum Rhein-Ruhr von den Verwaltungen zunehmend umgesetzt, entspricht jedoch nicht dem Erwerbskonzept der Rhein-Ruhr Immobilien AG.

2.7 Gewinnprognosen oder -schätzungen

Die Rhein-Ruhr Immobilien AG hat keine Gewinnprognose oder -schätzung veröffentlicht.

3 ERKLÄRUNG ZUM GESCHÄFTSKAPITAL UND ERKLÄRUNG ZUR KAPITAL-AUSSTATTUNG UND VERSCHULDUNG

Die Rhein-Ruhr Immobilien AG verfügt ihrer Auffassung nach und im Einklang mit der in Artikel 12 der Prospektverordnung festgelegten Gültigkeitsdauer zum Datum dieses Prospekts - ohne Berücksichtigung des Emissionserlöses aus der prospektgegenständlichen Kapitalerhöhung - über ausreichendes Geschäftskapital, um den gegenwärtigen, innerhalb von mindestens 12 Monaten ab dem Datum dieses Prospekts fällig werdenden Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

4 RISIKOFAKTOREN

Vor einer Entscheidung über den Kauf der in diesem Prospekt beschriebenen Aktien der Rhein-Ruhr Immobilien AG sollten potenzielle Anleger insbesondere die folgenden Risikofaktoren sorgfältig lesen und abwägen. Gleiches gilt für alle weiteren in diesem Prospekt enthaltenen Informationen. Sowohl die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als auch in einigen Fällen der Fortbestand der Emittentin könnten durch jedes einzelne oder jede denkbare Kombination der nachfolgenden Risikofaktoren wesentlich nachteilig beeinflusst werden und Investoren könnten ihr investiertes Geld teilweise oder ganz verlieren.

In Abschnitt A. Emittentenrisiken werden die Risiken in Bezug auf die Rhein-Ruhr Immobilien AG dargestellt.

In Abschnitt B. werden ausschließlich die Risiken der Wertpapiere der Rhein-Ruhr Immobilien AG dargestellt.

Die im Folgenden aufgeführten Risiken sind nach Einschätzung der Emittentin für diese bzw. für die Wertpapiere der Rhein-Ruhr Immobilien AG von wesentlicher Bedeutung. Darüberhinausgehende Risiken sind der Emittentin nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Die nachfolgenden Risiken können sich einzeln oder kumulativ oder zusammen mit anderen Umständen verwirklichen und beruhen auf Annahmen, die sich im Nachhinein als unzutreffend erweisen können.

Die Beurteilung der Wesentlichkeit der Risikofaktoren erfolgt auf der Grundlage der Wahrscheinlichkeit ihres Eintretens und des zu erwartenden Schadensausmaßes auf die Geschäftstätigkeit, die finanzielle Lage der Emittentin bzw. der Gruppe und der Entwicklung der Wertpapiere der Rhein-Ruhr Immobilien AG. Dies wird jeweils am Ende des Risikofaktors durch eine Bewertung des Risikofaktors als „gering“, „mittel“ und „hoch“ dargestellt. Die Bewertung stellt die Lage zum Prospektdatum nach Ansicht der Gesellschaft dar. Um potenziellen Anlegern einen besseren Überblick über die einzelnen Risikofaktoren zu ermöglichen, sind diese außerdem in Kategorien unterteilt.

Abschnitt A.

Unter der Kategorie 4.1. sind die Risiken in Bezug auf die Geschäftstätigkeit und Branche der Emittentin aufgeführt (einzelne Risikofaktoren 4.1.1. bis 4.1.11). Es folgen unter der Kategorie

4.2 die Risiken in Bezug auf die Finanzierung (Risikofaktor 4.2), unter der Kategorie 4.3 die rechtlichen und regulatorischen Risiken (einzelne Risikofaktoren 4.3.1. bis 4.3.7).

Abschnitt B.

Abschließend sind unter der Kategorie 4.4. (einzelne Risikofaktoren 4.4.1. bis 4.4.7) die Risiken in Bezug auf die Beschaffenheit der Aktien und das öffentliche Angebot aufgeführt.

Die Reihenfolge der Kategorien sagt nichts über die Wesentlichkeit der jeweiligen Kategorie aus. In jeder Kategorie werden die beiden gemäß der Bewertung der Emittentin wesentlichsten Risikofaktoren zuerst angegeben. Die darauffolgenden Risikofaktoren in jeder Kategorie sind nicht weiter nach Wesentlichkeit gereiht.

Abschnitt A. Risiken in Bezug auf die Geschäftstätigkeit und Branche der Emittentin

4.1 Risiken in Bezug auf die Geschäftstätigkeit und Branche der Rhein-Ruhr Immobilien AG

4.1.1 Vermietungsrisiko

Als Immobiliengesellschaft, die die von ihr erworbenen Marktimmobilien langfristig in ihren Bestand nimmt, hängt der wirtschaftliche Erfolg der Rhein-Ruhr Immobilien AG davon ab, dass sie die in ihrem Eigentum stehenden Marktimmobilien durch eine Vermietung zu attraktiven Bedingungen und ohne längere Leerstandszeiten nach Beendigung eines Mietverhältnisses zur Einnahmenerzielung nutzen kann. Die Vermietbarkeit der Marktimmobilien sowie die hierbei zu erzielenden Mieten hängen neben der Attraktivität der Marktimmobilien, die insbesondere von der Lage und der Substanz der Marktimmobilien bestimmt werden, in erheblichem Umfang von den Entwicklungen des Immobilienmarktes, d. h. dem Angebot und der Nachfrage von Immobilien, ab. Hierbei sind Entwicklungen des Immobilienmarktes, der sich einheitlich oder in seinen verschiedenen Teilbereichen unterschiedlich entwickelt, in denen die Rhein-Ruhr Immobilien AG tätig ist, nur begrenzt vorhersehbar.

Der tatsächliche wirtschaftliche Erfolg der Vermietung der Marktimmobilien hängt nicht nur von der Vermietbarkeit der Marktimmobilien und der hierbei zu vereinbarenden Mieten, sondern auch von der tatsächlichen Vereinnahmung der vereinbarten Mieten ab. Die Rhein-Ruhr Immobilien AG hat alle in ihrem Eigentum stehenden bzw. künftig stehenden Marktimmobilien an die EDEKA Rhein-Ruhr Stiftung & Co. KG mit Sitz in Moers vermietet. Zudem hat sie mit der EDEKA Rhein-Ruhr Stiftung & Co. KG als Auftragnehmer Dienstleistungsverträge über die technische und kaufmännische Verwaltung der Marktimmobilien und über gesellschaftsrechtliche und sonstige Dienstleistungen abgeschlossen. Die EDEKA Rhein-Ruhr Stiftung & Co. KG stellt somit derzeit sowohl auf der Absatz- als auch auf der Einkaufsseite den wichtigsten Vertragspartner der Rhein-Ruhr Immobilien AG dar.

Die Gesellschaft trägt als Immobiliengesellschaft ferner das Risiko, dass der Mieter - beispielsweise aufgrund eines Heizungsausfalls im Winter, Ausfall von Rolltoren oder Aufzügen, Wasserschäden durch Rohrbruch, defekte Telefon- oder Internetleitung, etc. - einen rechtlichen Anspruch auf eine Mietminderung oder Mietreduzierung hat und diesen Anspruch erfolgreich geltend macht.

Im Rahmen von Mietverträgen und künftig vielleicht abzuschließenden Kaufverträgen über Marktimmobilien wird die Rhein-Ruhr Immobilien AG Gewährleistungen für bestimmte Umstände - wie zum Beispiel Sachmängelfreiheit von Gebäudeteilen, dem Dach oder dem Boden, übernehmen müssen. Es ist insoweit nicht immer gesichert, dass der Rhein-Ruhr Immobilien AG für jeden möglichen Fall der Inanspruchnahme ein durchsetzbarer Rückgriffsanspruch gegen Voreigentümer oder ausführende Baufirmen zur Verfügung steht.

Die Ertragslage der Rhein-Ruhr Immobilien AG kann hierdurch nachhaltig negativ beeinträchtigt werden. Soweit es der Rhein-Ruhr Immobilien AG nicht gelingt, die von ihr erworbenen Marktimmobilien zu attraktiven Bedingungen, ohne längeren Leerstand und ohne erhebliche Mietausfälle erstmalig oder nach Ablauf eines bestehenden Mietvertrages erneut zu vermieten, kann dies zu geringeren Einnahmen bei der Rhein-Ruhr Immobilien AG führen. Sollte es auf Seiten der EDEKA Rhein-Ruhr Stiftung & Co. KG künftig zu Schwierigkeiten, z.B. finanziellen Schwierigkeiten beispielweise aufgrund einer Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation im Lebensmitteleinzelhandel, kommen und in Folge dessen einzelne oder alle mit der Rhein-Ruhr Immobilien AG abgeschlossenen Verträge nicht oder nur unvollständig erfüllt werden, kann dies ebenfalls zu geringeren Einnahmen führen und die Ertragslage nachhaltig negativ beeinträchtigen. Der Umfang der wirtschaftlichen Belastung der Gesellschaft wird davon abhängen, inwieweit sie den Zeitraum eines Mietausfalls durch eine neue Vermietung an einen zahlungsfähigen Mieter überbrücken kann. Darüber hinaus können Reduzierungen der Zahlungsverpflichtungen aufgrund von Mietminderungen die Ertragslage der Rhein-Ruhr Immobilien AG negativ beeinträchtigen. Ist die Rhein-Ruhr Immobilien AG Schadensersatzansprüchen aus Gewährleistung ausgesetzt, ohne die Möglichkeit sich durch eigene Rückgriffsansprüche schadlos zu halten, beeinflusst dies auch die Vermögenslage der Gesellschaft negativ.

Die Emittentin schätzt das Vermietungsrisiko aus ihrer Stellung als Immobiliengesellschaft als „mittel“ ein.

4.1.2 Risiko von Interessenskonflikten

Die Rhein-Ruhr Immobilien AG hat Kauf- und Übertragungsverträge, Mietverträge und Dienstleistungsverträge mit Unternehmen geschlossen, die zur EDEKA Rhein-Ruhr Gruppe gehören. Zudem sind die Vorstände der Rhein-Ruhr Immobilien AG bei der EDEKA Rhein-Ruhr Stiftung Co. KG beschäftigt und sämtliche Aufsichtsräte der Rhein-Ruhr Immobilien AG auch in weiteren Unternehmen der EDEKA Rhein-Ruhr Gruppe als Aufsichtsräte und Gesellschafter (Genossen) tätig. Auf Grund dieser Verflechtungen mit der EDEKA Rhein-Ruhr eG und der von dieser unmittelbar und mittelbar nicht unwesentlich gehaltenen EDEKA Rhein-Ruhr Stiftung & Co. KG können Interessenkonflikte beim Abschluss und bei der Durchführung der bereits abgeschlossenen und gegebenenfalls künftig noch abzuschließenden Verträge nicht ausgeschlossen werden. Handelnde Personen könnten nicht die Interessen der Rhein-Ruhr Immobilien AG im Vordergrund sehen, sondern möglicherweise die Interessen von Dritten oder eigene Interessen verfolgen.

Interessenskonflikte können dazu führen, dass Vertragsbedingungen nicht so ausgehandelt werden oder Ansprüche aus Verträgen nicht in der Form geltend gemacht werden, wie dies im Verhältnis zu unabhängigen Dritten üblich wäre. Dies könnte die Rhein-Ruhr Immobilien AG im Marktumfeld benachteiligen und die Ertragslage der Gesellschaft negativ beeinflussen.

Die Emittentin schätzt das Risiko von Interessenskonflikten als „niedrig“ ein.

4.1.3 Risiko von Altlasten, Bodenverunreinigungen oder anderen schädlichen Bodenveränderungen ihres Grundbesitzes

Die Rhein-Ruhr Immobilien AG trägt das Risiko, dass die in ihrem Eigentum befindlichen Grundstücke mit Altlasten, Bodenverunreinigungen oder anderen schädlichen Bodenveränderungen belastet sind, und dass sie wegen einer Beseitigung dieser Altlasten, Bodenverunreinigungen oder anderen schädlichen Bodenveränderungen durch öffentliche Stellen oder private Dritte in Anspruch genommen wird. Ein Ausschluss der Haftung für Altlasten, Bodenverunreinigungen oder andere schädliche Bodenveränderungen ist der Rhein-Ruhr Immobilien AG rechtlich nur eingeschränkt möglich. Inanspruchnahmen können z. B. auf gutachterliche Untersuchungen, Sicherungsmaßnahmen, Beseitigung und Entsorgung von schädlich veränderten Böden, Gebäudeteilen oder sonstigen Gegenständen, Säuberung von verunreinigtem Grundwasser sowie auf Ersatz der durch Altlasten, Bodenverunreinigungen oder andere schädliche Bodenveränderungen verursachten Kosten und Schäden gerichtet sein.

Auch wenn die Rhein-Ruhr Immobilien AG nicht selbst für die schädlichen Veränderungen verantwortlich ist, hat sie nur begrenzt die Möglichkeit, insoweit gegen den oder die Verantwortlichen, etwa Veräußerer, Mieter oder Erwerber, Rückgriff zu nehmen oder Freistellungsansprüche erfolgreich durchzusetzen. Eine weitere Einschränkung von Rückgriff- und Ersatzmöglichkeiten ergibt sich in tatsächlicher Hinsicht daraus, dass regelmäßig die Frist, innerhalb derer die Rhein-Ruhr Immobilien AG von ihren Erwerbern oder Mietern in Anspruch genommen werden kann, später abläuft als entsprechende Rückgriffsrechte der Rhein-Ruhr Immobilien AG auf die jeweiligen Veräußerer der belasteten Immobilie. Darüber hinaus trägt die Rhein-Ruhr Immobilien AG in einem derartigen Fall das Insolvenzrisiko des jeweiligen Veräußerers der belasteten Immobilie.

Insbesondere durch Altlasten, Bodenverunreinigungen oder andere schädliche Bodenveränderungen sowie durch den Verdacht ihres Vorliegens können der Wert, die Verwertungs- und vor allem die Verkaufsmöglichkeiten der jeweiligen Marktimmobilie negativ beeinflusst werden. Wenn bei erworbenen Marktimmobilien aufgrund der vorgefundenen Gebäude- oder Bodenverhältnisse, etwa schädlichen Belastungen der Bausubstanz, hohem Grundwasserstand, nicht ausreichend verdichtetem Boden oder ähnlichen Gründen, zusätzliche Maßnahmen, etwa Untersuchungen der Bausubstanz oder des Baugrunds, Sonderuntersuchungen, Verdichtungsmaßnahmen und dergleichen, erforderlich werden, kann dies zu entsprechenden Nachteilen, insbesondere zu zusätzlichen Kosten, Verzögerungen und schlechteren Verkaufs- und Verwertungsmöglichkeiten, führen, was sich ebenfalls nachteilig auf die Geschäftstätigkeit der Rhein-Ruhr Immobilien AG sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken könnte.

Die Emittentin schätzt das Risiko von Altlasten, Bodenverunreinigungen oder anderen schädlichen Bodenveränderungen ihres Grundbesitzes aus ihrer Stellung als Immobiliengesellschaft als „mittel“ ein.

4.1.4 Möglichkeit zum Erwerb von geeigneten Marktimmobilien

Die Rhein-Ruhr Immobilien AG konzentriert sich nach ihrem Geschäftskonzept überwiegend auf den Erwerb und die Verwaltung von Marktimmobilien. Darüber hinaus sucht und lässt sie unter Umständen auch neue Marktimmobilien planen und bauen. Aus diesem Grund ist es für eine weitere erfolgreiche Realisation des Geschäftskonzeptes der Rhein-Ruhr Immobilien AG notwendig, dass die Rhein-Ruhr Immobilien AG überhaupt Marktimmobilienobjekte, die die von ihr vorausgesetzten Erwerbskriterien erfüllen, erwerben kann. Da derartige Situationen jedoch nicht vollständig planbar sind, kann sich im Einzelfall der Erwerb eines geeigneten und von der Rhein-Ruhr Immobilien AG als interessant erachteten Immobilienobjekts als schwierig oder nicht realisierbar erweisen.

Gelingt es der Gesellschaft nicht, geeignete Marktimmobilien zu attraktiven Konditionen zu erwerben, so kann sie ihrem Geschäftskonzept nicht nachgehen, dies kann negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Rhein-Ruhr Immobilien AG sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

Die Emittentin schätzt das Risiko im Zusammenhang mit der Verfügbarkeit zum Erwerb geeigneter Marktimmobilien als „mittel“ ein.

4.1.5 Wettbewerbsrisiko

Die Rhein-Ruhr Immobilien AG befindet sich zudem im Wettbewerb mit zahlreichen Investoren sowie in- und ausländischen Immobiliengesellschaften, die sich ebenfalls mit dem Erwerb und der Verwaltung von Marktimmobilien beschäftigen. Eine Reihe von Gesellschaften, die auf diesem Markt tätig sind, verfügt über einen bekannteren Namen oder wesentlich größere finanzielle Mittel als die Rhein-Ruhr Immobilien AG.

Gelingt es der Gesellschaft nicht, auch im Wettbewerb mit anderen Investoren sowie mit in- und ausländischen Immobiliengesellschaften geeignete Marktimmobilien zu attraktiven Konditionen zu erwerben, so könnte dies auch negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Rhein-Ruhr Immobilien AG sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

Die Emittentin schätzt das Wettbewerbsrisiko als „mittel“ ein.

4.1.6 Risiko von geringen Verkaufspreisen

Die Rhein-Ruhr Immobilien AG hat in ihrem Eigentum auch Marktimmobilien, die nicht von den Personen errichtet wurden, von denen die Rhein-Ruhr Immobilien AG ihr Eigentum erworben hat. Für $\frac{3}{4}$ der Marktimmobilien liegen der Rhein-Ruhr Immobilien AG nicht sämtliche baurechtlichen Dokumente vor, wobei dies im Wesentlichen Getränkemärkte betrifft. Im Rahmen einer Zweitverwertung der Marktimmobilien ist es in der Regel üblich, dass die Käufer die Vorlage sämtlicher baurechtlichen Dokumentationen verlangen. Sollten baurechtliche Dokumentationen nicht (vollständig) vorgelegt werden können, kann heute nicht ausgeschlossen werden, dass sich das Fehlen einzelner Dokumente nachteilig auf den Verkaufspreis auswirken könnte.

Teil D - EU-Wachstumsprospekt

Die Rhein-Ruhr Immobilien AG hat mit der EDEKA Rhein-Ruhr Stiftung & Co. KG für 6 von insgesamt 35 Objekten eine Staffelmiete vereinbart, die über die Festlaufzeit der Verträge von 15 Jahren beständig günstiger wird. Dies führt dazu, dass die Miete zum Ende der Festmietlaufzeit den günstigsten Stand erreicht hat. Mit Beginn des Optionszeitraums greift jedoch unter Berücksichtigung der Indexierung die durchschnittliche Miete der bisherigen Mietlaufzeit. Die Staffelmiete findet zusätzlich in Mietverträgen ab 2017 keine Verwendung mehr und wird bei Mietvertragsanpassungen regelmäßig ausgetauscht. Wird bei einem etwaigen Verkauf von Marktimmobilien der aktuelle Mietzins für die Wertberechnung des Kaufpreises mit herangezogen werden, so würde sich aufgrund der vereinbarten Mietzinsstaffel der Wert der Marktimmobilien verringern, je länger der jeweilige Mietvertrag bereits läuft. Vor diesem Hintergrund kann gegebenenfalls für Objekte mit Staffelmieten nur ein geringerer Verkaufspreis erzielt werden.

Das Risiko von geringeren Verkaufspreisen ist dazu geeignet die Ertragslage der Rhein-Ruhr Immobilien AG negativ zu beeinträchtigen.

Die Emittentin schätzt das Risiko von geringeren Verkaufspreisen vor dem Hintergrund nicht geplanter Verkäufe als „niedrig“ ein.

4.1.7 Risiko eines unzureichenden Risikomanagementsystems und Versicherungsschutzes

Die Rhein-Ruhr Immobilien AG verfügt über ein Risikomanagementsystem, das sie seit ihrer Gründung immer weiter an ihre Geschäftstätigkeit angepasst hat. Die Gesellschaft wird auch in den kommenden Jahren das Risikomanagementsystem weiter auf die eigenen Bedürfnisse anpassen.

Die Rhein-Ruhr Immobilien AG ist der Ansicht, dass sie grundsätzlich über ein für ihre Geschäftstätigkeit ausreichenden Versicherungsschutz verfügt. Sie hat unter anderem Haftpflichtversicherungen (einschließlich einer D&O-Versicherung), Gebäudeversicherungen sowie Versicherungen gegen Feuer, Einbruchdiebstahl, Leitungswasser, Sturm und Hagel abgeschlossen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Entwicklung des Risikomanagementsystems nicht in dem erforderlichen Umfang erfolgen kann und Risiken nicht frühzeitig erkannt werden und sich somit realisieren könnten, wobei der Gesellschaft Schäden entstehen, die durch ihre Versicherungen nicht gedeckt sind oder die Deckungsgrenze übersteigen. Insbesondere Fälle höherer Gewalt können dazu führen, dass im Einzelfall kein oder nur ein unzureichender Versicherungsschutz besteht. Entsprechende Versicherungslücken könnten dazu führen, dass die Gesellschaft entsprechende Schäden aus ihrem eigenen Vermögen begleichen muss und somit die Vermögenslage der Rhein-Ruhr Immobilien AG negativ beeinflusst.

Die Emittentin schätzt das Risiko eines unzureichenden Risikomanagementsystems und Versicherungsschutzes als „niedrig“ ein.

4.1.8 Risiko aus fehlerhaften Bewertungsgutachten

Die Bewertungsgutachten können einen fehlerhaften Immobilienwert ausweisen. Grundlage der Bewertungsgutachten bilden standardisierte Bewertungsansätze, welche durch Gutachter

Teil D - EU-Wachstumsprospekt

anhand von Stichproben, ermittelt werden. Die Annahmen, die der Gutachter hierbei trifft, sind von verschiedensten Faktoren abhängig, wodurch nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich diese Annahmen und folglich auch die ermittelten Wertgutachten nachträglich als fehlerhaft erweisen. Es besteht hierbei stets die Gefahr, dass der durch die Gutachten ermittelte Wert einer Immobilie von dem bei einem etwaigen Verkauf am Markt zu erzielenden Preis stark abweicht.

Vor dem Erwerb einer Immobilie oder eines Grundstücks wird dieses ebenfalls durch einen von der Gesellschaft beauftragten Gutachter bewertet und auf dieser Grundlage der entsprechende Kaufvertrag geschlossen. Daraus resultiert stets das Risiko, dass trotz sorgfältiger Begutachtung die Bewertung den tatsächlichen Wert überschreitet und folglich ein zu hoher Kaufpreis gezahlt wird.

Eine Veränderung der einer Bewertung zugrundeliegenden Faktoren und/oder Annahmen könnte zudem dazu führen, dass der für den jeweiligen Bewertungsstichtag ermittelte beizulegende Zeitwert (fair value) den Buchwert einer Immobilie unterschreitet, was Verluste aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts zur Folge hätte. Wird eine Immobilie verkauft oder gekauft und weicht der durch Gutachten ermittelte Preis von dem bei einem etwaigen Verkauf bzw. Kauf am Markt zu erzielenden bzw. zu zahlende Preis stark ab, ist dies dazu geeignet die Vermögenslage der Rhein-Ruhr Immobilien AG negativ zu beeinträchtigen.

Die Emittentin schätzt das Risiko aus fehlerhaften Bewertungsgutachten als „niedrig“ ein.

4.1.9 Fehleinschätzungen hinsichtlich der Kosten für Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Die Rhein-Ruhr Immobilien AG ist als Eigentümerin der zu vermietenden Objekte verpflichtet, diese in vertragsgemäßen Zustand zu erhalten. Folglich und zur Vermeidung eines Wertverfalls der Immobilien ist sie gehalten, etwaige Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen.

All diese Maßnahmen sind mit erheblichen Kosten- und Zeitaufwand verbunden und es besteht stets die Gefahr, dass die tatsächlichen die eingeplanten Kosten der Maßnahmen deutlich übersteigen. Daneben besteht die Gefahr, dass diese Kosten nicht an die Mieter durch eine etwaige Anpassung des Mietzinses weitergereicht werden könne; dies würde die Ertragslage der Gesellschaft negativ beeinflussen.

Die Emittentin schätzt das Risiko betreffend Fehleinschätzungen hinsichtlich der Kosten für Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen als „mittel“ ein.

4.1.10 Risiken im Bereich der IT und Datensicherheit

Die Emittentin ist in Teilbereichen von IT-Systeme abhängig und verarbeitet in geringem Ausmaß Daten. Das von der Emittentin genutzte IT-System wird laufend durch die Einführung neuer und die Verbesserung bestehender IT-Systeme sowie die Erhöhung der Datensicherheit verbessert.

Teil D - EU-Wachstumsprospekt

Dennoch ist nicht ausgeschlossen, dass sich Risiken bezogen auf die IT und Datensicherheit realisieren, die zu materiellen und immateriellen Schäden führen und die Vermögenslage der Rhein-Ruhr Immobilien AG negativ beeinträchtigen können.

Die Emittentin schätzt das Risiko im Bereich der IT und Datensicherheit als „niedrig“ ein.

4.1.11 Risiko aus hohen Inflationsraten

Die Inflationsrate in Deutschland bewegt sich derzeit auf einem hohem Niveau, was maßgeblich auf gestiegene Energiepreise zurückzuführen ist. Anfang des Jahres 2023 hat die Inflationsrate gemäß den Abgaben auf der Internetseite des Statistisches Bundesamtes unter https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/_inhalt.html noch 8,7% betragen und ist zur Mitte des Jahres 2023 auf 6,2% gesunken. Die Informationen auf der Internetseite des Statistischen Bundesamtes sind nicht Teil des Prospektes und nicht von der zuständigen Behörde geprüft oder gebilligt worden. Auch wenn sich die Werte unter den Inflationsraten des letzten Jahres bewegen und von der Europäischen Zentralbank ein weiteres Sinken der Inflationsrate prognostiziert wird, führt die Inflation nach wie vor zu Umsatzrückgängen im Lebensmitteleinzelhandel. Hinzu kommt, dass die gestiegenen Energiepreise die Ertragslage der EDEKA Rhein-Ruhr Stiftung & Co. KG als Mieterin ebenfalls belastet und die negativen Auswirkungen auf den Geschäftsbetrieb der EDEKA Rhein-Ruhr Stiftung & Co. KG als Mieterin dazu geeignet ist die Geschäftstätigkeit der Rhein-Ruhr Immobilien AG sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nachhaltig negativ zu beeinflussen.

Die Emittentin schätzt das Risiko aus hohen Inflationsraten als „niedrig“ ein.

4.2 Risiken in Bezug auf die Finanzierung der Rhein-Ruhr Immobilien AG

Die Rhein-Ruhr Immobilien AG benötigt zur Umsetzung ihres Geschäftskonzepts und ihrer Wachstumsstrategie umfangreiche finanzielle Mittel, die sie zu ihrem ganz überwiegenden Teil zum Erwerb der Marktimmobilien einsetzt. Im Rahmen des Abschlusses von Finanzierungen oder im Fall des Auslaufens bestehender Finanzierungen ist die Rhein-Ruhr Immobilien AG darauf angewiesen, dass sie Zinsbedingungen vereinbaren kann, die der von ihr angestrebten Rendite nicht entgegenstehen. Es besteht das Risiko, dass der Rhein-Ruhr Immobilien AG aufgrund sich verändernder Marktsituationen nicht ausreichendes Fremdkapital zu wirtschaftlich attraktiven Bedingungen zur Verfügung steht. Sollten die abgeschlossenen Finanzierungsverträge oder neue Verträge für Neuerwerbe nicht bzw. nicht im von der Gesellschaft gewünschten Umfang oder nur zu Konditionen möglich sein, die für die Rhein-Ruhr Immobilien AG wirtschaftlich unattraktiv sind, kann dies die Ausgaben stark erhöhen und die Ertragslage nachhaltig negativ beeinträchtigen.

Die Emittentin schätzt das Risiko aus ihrer Stellung als Immobiliengesellschaft als „hoch“ ein.

4.3 Risiken in Bezug auf das rechtliche und regulatorische Umfeld

4.3.1 Risiko in Bezug auf diverse die Umwelt betreffende Vorschriften

Teil D - EU-Wachstumsprospekt

Im Bereich der Bauausführung und Immobilienbetriebe sind diverse die Umwelt betreffende Vorschriften zu beachten, welche kontinuierlich angepasst werden, wie etwa das Gebäudeenergiegesetz (GEG).

Der Bundestag hat am 15. Juni 2023 erstmals den Gesetzentwurf der Bundesregierung zur „Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung der Heizkostenverordnung und zur Änderung der Kehr- und Überprüfungsordnung“ beraten.

Mit dem Gesetzentwurf zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes und zur Änderung der Heizkostenverordnung beabsichtigt die Bundesregierung, die Energiewende im Wärmebereich einzuleiten. Die dazu seit dem 17. Mai 2023 vorliegende Drucksache (20/6875) eröffnet das parlamentarische Verfahren, in dem sich der Entwurf des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) nach wie vor befindet. Die Ampelfraktionen haben den Gesetzentwurf für die zweite und dritte Lesung nach der Sommerpause im September 2023 angemeldet.

Aus dem Gesetzentwurf ergibt sich im Wesentlichen folgendes:

Grundsätzlich muss ab dem 1. Januar 2024 jede neu eingebaute Heizung (Neubau und Bestand, Wohnhäuser und Nichtwohngebäude) mindestens 65 Prozent erneuerbare Energie nutzen. Bestehende Heizungen können weiter genutzt werden. Reparaturen sind möglich. Enddatum für die Nutzung fossiler Brennstoffe in Heizungen ist der 31. Dezember 2044.

Ist die Heizung kaputt und kann nicht mehr repariert werden – sogenannte Heizungshavarie – greifen Übergangsfristen (drei Jahre; bei Gasanlagenheizungen bis zu 13 Jahre). Vorübergehend kann eine (auch gebrauchte) fossil betriebene Heizung eingebaut werden. Soweit ein Anschluss an ein Wärmenetz absehbar ist, gelten Übergangsfristen von bis zu zehn Jahren.

Im Einzelfall wird berücksichtigt, ob die notwendigen Investitionen in einem angemessenen Verhältnis zum Ertrag oder in einem angemessenen Verhältnis zum Wert des Gebäudes stehen. Auch Fördermöglichkeiten und Preisentwicklungen fließen hier ein.

Für die Umstellung auf neue Heizungen gibt es Zuschüsse, Kredite oder bereits vorhandene Möglichkeiten für Steuergutschriften. Ein neues Förderkonzept passt die Förderung auf das Reform-GEG an. In Berechnungen des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWK) ist ein Nutzungszeitraum von 18 Jahren zugrunde gelegt.

Am 13. Juni 2023 wurde von einer Spitzenrunde von SPD, Grünen und FDP ein "Leitplanken"-Papier veröffentlicht, wonach in Deutschland eine verpflichtende Kommunale Wärmeplanung eingeführt werden soll, die der zentrale Bezugspunkt für verpflichtende Maßnahmen im Bestand mit entsprechenden Übergangsfristen sein wird. Eine deutschlandweite kommunale Wärmeplanung wird bis spätestens 2028 angestrebt.

Eine Verschärfung der die Umwelt betreffenden Vorschriften insbesondere durch das GEG kann eine weitreichende Sanierungspflicht für die Immobilien der Emittentin bedeuten, die mit einem hohen finanziellen Aufwand verbunden ist, der nicht (vollständig) an die Mieter weitergereicht werden kann.

Aufgrund der aktuellen Diskussion und der Entwurfsfassung des GEG schätzt die Emittentin das Risiko als „hoch“ ein.

4.3.2 Risiko eines Verstoßes gegen baurechtliche Vorschriften

Im Zuge der Umsetzung ihres Geschäftskonzepts erwirbt die Rhein-Ruhr Immobilien AG Immobilien mit aufstehenden, bereits errichteten Gebäuden. Im Zuge derartiger Erwerbe ist es der Rhein-Ruhr Immobilien AG trotz intensiver Bemühungen nicht immer möglich, von dem Verkäufer diejenigen Unterlagen und Dokumentationen zu erhalten, die sie zu einer umfassenden Überprüfung der Übereinstimmung der errichteten Gebäude mit den bauplanerischen und bauordnungsrechtlichen Vorgaben notwendigerweise benötigt. Aus diesem Grund ist nicht auszuschließen, dass einzelne Gebäude oder Bauteile in den Gebäuden nicht sämtlichen bestehenden baurechtlichen Anforderungen entsprechen. Sollte sich herausstellen, dass einzelne Gebäude oder Bauteile nicht im Einklang mit den einschlägigen baurechtlichen Vorschriften errichtet worden sind, kann dies insbesondere zu zusätzlichen Kosten oder gar zur Notwendigkeit der Beseitigung von einzelnen Gebäuden oder Bauteilen führen.

Die Emittentin schätzt das Risiko aus ihrer Stellung als Immobiliengesellschaft als „mittel“ ein.

4.3.3 Risiko aus unwirksamen Musterverträgen

Die Rhein-Ruhr Immobilien AG wickelt einen erheblichen Anteil ihrer Vertragsgeschäfte durch die Verwendung von Musterverträgen ab. Dies ist aus ihrer Sicht erforderlich und zweckmäßig, da so ein erheblich geringerer Vertragsabwicklungs- und Verwaltungsaufwand entsteht. Musterverträge werden insbesondere im Bereich der Mietverträge verwendet. Um das Risiko etwaiger auf die Gesellschaft zukommender Schadensersatz-, Gewährleistungs- und sonstiger Ansprüche zu minimieren, ist es von erheblicher Bedeutung, dass die verwendeten Musterverträge im Einklang mit dem jeweils geltenden Recht und der aktuellen Rechtsprechung stehen. Dies erfordert einen zusätzlichen Bearbeitungs- und Verwaltungsaufwand, da die Musterverträge regelmäßig überprüft und gegebenenfalls überarbeitet werden müssen. Obwohl die Rhein-Ruhr Immobilien AG die bislang verwendeten Musterverträge mit dem geltenden Recht im vollen Umfang für vereinbar hält und diese auch künftig fortwährend rechtlich überprüfen wird, kann sie nicht ausschließen, dass die Musterverträge aufgrund von Änderungen der einschlägigen Gesetze oder der Rechtsprechung zukünftig einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhalten und sich hieraus negative finanzielle Folgen ergeben.

Die Emittentin schätzt das Risiko insbesondere vor dem Hintergrund sich stetig ändernder Rechtsprechung als „mittel“ ein.

4.3.4 Bewertungsrisiken (außerplanmäßige Abschreibung)

Es besteht die Gefahr, dass die im Jahresabschluss der Gesellschaft gewählten Bewertungsansätze für einzelne oder mehrere der im Eigentum der Gesellschaft befindlichen Immobilien einer außerplanmäßigen Abschreibung bedürfen. Dies kann wiederum zu der Notwendigkeit der Stellung weiterer Sicherheiten für bestehende oder zukünftige Finanzierungen führen, wodurch die weiteren Finanzierungsmöglichkeiten der Rhein-Ruhr Immobilien AG beeinträchtigt würden.

Teil D - EU-Wachstumsprospekt

Die Emittentin schätzt das Risiko als „niedrig“ ein.

4.3.5 Risiko von Nachzahlungspflichten aus steuerlichen Außenprüfungen

Die Steuererklärungen der Gesellschaft für die Jahre bis 2021 sind nach den Grundsätzen eines ordentlichen und gewissenhaften Kaufmanns erstellt und an die Finanzverwaltung übermittelt worden. Dennoch könnten die zuständigen Behörden, etwa im Rahmen der Durchführung von Betriebsprüfungen, in einem oder mehreren Punkten anderer Auffassung sein, wodurch eine mögliche Nachzahlung nicht vollständig ausgeschlossen werden kann.

Die Emittentin schätzt das Risiko als „niedrig“ ein.

4.3.6 Möglicher finanzieller Aufwand aus Rechtsstreitigkeiten

Zum Datum des Prospekts sind weder Rechtsstreitigkeiten rechtshängig, noch drohen diese nach aktuellem Kenntnisstand der Gesellschaft.

Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass in Zukunft Rechtsstreitigkeiten auf die Rhein-Ruhr Immobilien AG sowohl aus bereits getätigten als aus noch zu tätigen Geschäften zukommen. Dies könnte sich negativ auf die Geschäftstätigkeit sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken.

Die Emittentin schätzt das Risiko als „niedrig“ ein.

4.3.7 Risiken in Bezug auf die Änderung der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen

Die Tätigkeit der Rhein-Ruhr Immobilien AG und die in diesem Prospekt vorgestellten Prognosen sind von bestimmten rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen abhängig. Dies betrifft zunächst das Mietrecht, aber auch das Bau- und Umweltrecht. Änderungen von nationalen und europäischen Vorschriften oder Veränderungen bei der Auslegung und Anwendung bereits bestehender Vorschriften, z. B. durch eine Änderung der Rechtsprechung, könnten sich negativ auf die Geschäftstätigkeit der Rhein-Ruhr Immobilien AG auswirken.

Die Emittentin schätzt das Risiko sich ändernder rechtlicher Rahmenbedingungen als „mittel“ ein.

Abschnitt B. Risiken der Wertpapiere der Rhein-Ruhr Immobilien AG

4.4 Risiken in Bezug auf die Beschaffenheit der Aktien und das öffentliche Angebot

4.4.1 Möglichkeit der Verwässerung des Aktienbesitzes

Die Gesellschaft plant, auch in Zukunft zur Finanzierung der von ihr verfolgten Strategie für ihre Geschäftstätigkeit und ihr Wachstum weiteres Eigenkapital einzusetzen und beabsichtigt, hierzu Kapitalerhöhungen vorzunehmen. Hierdurch kann es zu einer Verwässerung des Aktienbesitzes der Aktionäre kommen. Eine Verwässerung kann insbesondere erfolgen, wenn die von der ordentlichen Hauptversammlung am 29. März 2023 beschlossene Kapitalerhöhung in das Handelsregister der Gesellschaft eingetragen wird. Zudem ist erforderlich, dass der

Teil D - EU-Wachstumsprospekt

Vorstand von der ihm zukünftig in § 4b der Satzung der Rhein-Ruhr Immobilien AG bestehenden Möglichkeit Gebrauch macht und aus dem genehmigten Kapital neue auf den Namen lautende Stückaktien an der Gesellschaft gegen Bar- oder Sacheinlage schafft. Der Vorstand wird zukünftig durch die Satzung ermächtigt sein, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre ganz oder teilweise auszuschließen und die weiteren Einzelheiten der Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung einschließlich des Inhalts der Aktienrechte und der Bedingungen der Aktienausgabe festzulegen. Die im Rahmen der Ausnutzung des genehmigten Kapitals entstehenden neuen Aktien an der Rhein-Ruhr Immobilien AG müssen somit den Bestandsaktionären der Gesellschaft nicht zwingend zum Kauf angeboten werden, sie können somit durch einen entsprechenden Beschluss des Vorstandes mit Zustimmung des Aufsichtsrates von dieser Kapitalmaßnahme bzw. im Falle der mehrfachen Ausnutzung des genehmigten Kapitals diesen Kapitalmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Ferner ist nicht auszuschließen, dass die Gesellschaft zukünftig Aktienoptionen, Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen ausgibt oder aus anderen Gründen Kapitalerhöhungen, insbesondere Sachkapitalerhöhungen, zum Erwerb von Unternehmen oder Anteilen an Unternehmen durchführen wird. Die Durchführung derartiger Kapitalerhöhungen kann ebenfalls zu einer Verwässerung der Beteiligung der Aktionäre an der Gesellschaft führen.

Die Emittentin schätzt das Risiko vor dem Hintergrund der geplanten Wachstumsstrategie als „hoch“ ein.

4.4.2 Risiken aus der Vinkulierung der Aktien

Die Beteiligung an der Rhein-Ruhr Immobilien AG ist als langfristige Kapitalanlage zu betrachten. Die Aktien der Rhein-Ruhr Immobilien AG werden nicht an einem geregelten Markt gehandelt. Zudem sind sämtliche Aktien der Rhein-Ruhr Immobilien AG vinkuliert und somit nur mit Zustimmung der Gesellschaft übertrag- und belastbar (§ 4 Absatz (3) der Satzung der Gesellschaft). Die Übertragung, Sicherungsabtretung und Verpfändung der Aktien bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung der Gesellschaft. Diese Zustimmung wird vom Vorstand der Gesellschaft erteilt. Verweigert der Vorstand die Zustimmung zu einer Verfügung, so geschieht dies ohne die Pflicht zur Angabe von Gründen. Es ist daher möglich, dass Verkaufswünsche eines Aktionärs nicht oder nicht zu dem von ihm gewünschten Zeitpunkt vollzogen werden könnten.

In der Vergangenheit wurde die Zustimmung zur Übertragung von Aktien gemäß § 4 Absatz (3) der Satzung der Gesellschaft stets erteilt und somit den bisherigen Verkaufswünschen stets entsprochen.

Die Emittentin schätzt das Risiko als „niedrig“ ein.

4.4.3 Risiko einer Veräußerbarkeit der Aktien

Es ist derzeit nicht geplant, die Aktien der Rhein-Ruhr Immobilien AG zum Handel an einem geregelten Markt zuzulassen. Die Aktien werden somit nach derzeitiger Planung nur außerbörslich gehandelt werden. Es besteht daher das Risiko, dass ein Anleger seine Aktien nicht oder nur zu einem Preis verkaufen kann, der unter dem Ausgabekurs der Aktie liegt. Ein möglicher Verkaufspreis ist darüber hinaus stets von der Entwicklung des allgemeinen Zinsniveaus,

Teil D - EU-Wachstumsprospekt

des Marktes für vergleichbare Wertpapiere und der generellen wirtschaftlichen und finanziellen Situation der Gesellschaft abhängig. Vor diesem Hintergrund könnte ein Verkauf der Aktien an der Gesellschaft nur zu einem unattraktiven Kaufpreis oder sogar gar nicht möglich sein.

Schließlich kann sich für einen Anleger auch die Suche nach einem Käufer als schwierig erweisen, der überhaupt bereit ist, die Aktien an der Rhein-Ruhr Immobilien AG zu dem vom Anleger realistisch zu erwartenden Wert zu erwerben.

Die Emittentin schätzt das Risiko vor dem Hintergrund des hohen Interesses bestehender Aktionäre an dem Erwerb von Aktien an der Gesellschaft als „niedrig“ ein.

4.4.4 Risiko auf der Finanzierung von Aktien an der Gesellschaft

Falls ein Anleger die zum Erwerb von Aktien an der Rhein-Ruhr Immobilien AG benötigten Finanzmittel nicht aus seinem vorhandenen Barvermögen erbringt, sondern diese ganz oder teilweise (z. B. über Darlehen von Kreditinstituten) finanziert, muss der Erwerber die Kosten dieser Finanzierung (Zins und Tilgung bei Darlehen) aus seinem eigenen Vermögen bedienen. Dies gilt auch dann, wenn der Anleger nicht die in diesem Prospekt prognostizierte Ausschüttung der Rhein-Ruhr Immobilien AG erhält, gleich aus welchem Grund dies erfolgt. Kann der Anleger dann aufgrund von gekürzten oder nicht erfolgten Ausschüttungen den Kapitaldienst der von ihm aufgenommenen Finanzierung nicht mehr bedienen, besteht die Gefahr der Verwertung der Beteiligung und darüber hinaus des übrigen Vermögens des Anlegers durch den Gläubiger. Abhängig von der Art und dem Umfang der Finanzierung ist es möglich, dass die Leistungen des Anlegers für den Kapitaldienst über den Nominalbetrag der Investition in die Aktien der Rhein-Ruhr Immobilien AG hinausgehen. Es besteht daher in einem solchen Fall die Möglichkeit, dass neben den vom Anleger erworbenen Aktien an der Rhein-Ruhr Immobilien AG auch das sonstige Privatvermögen des Anlegers für die Bedienung des Kapitaldienstes haftet. Sollte es im Rahmen der geplanten Investition in die Rhein-Ruhr Immobilien AG zu Ausschüttungskürzungen oder –ausfällen kommen, so droht dem Anleger im Fall, dass seine Verbindlichkeiten sein Privatvermögen übersteigen, schlimmstenfalls die private Insolvenz des Anlegers. Eine Fremdfinanzierung des Erwerbs von Aktien an der Rhein-Ruhr Immobilien AG kann somit im schlimmsten Fall zum Verlust der Beteiligung an der Rhein-Ruhr Immobilien AG und zusätzlich zu einer Gefährdung des übrigen Vermögens des Anlegers führen. Aus diesen Gründen ist eine Fremdfinanzierung des Erwerbs von Aktien an der Rhein-Ruhr Immobilien AG durch den Anleger nicht zu empfehlen.

Die Emittentin schätzt das Risiko als „niedrig“ ein.

4.4.5 Der Erwerb von 90 % oder mehr der Aktien an der Gesellschaft durch einen Erwerber kann Grunderwerbsteuer auslösen.

Da es sich bei der Rhein-Ruhr Immobilien AG um eine Gesellschaft handelt, zu deren Eigentum Immobilien zählen, lösen nach den derzeit geltenden Steuergesetzen der Erwerb von 90 % oder mehr der Anteile an dieser Gesellschaft durch einen Erwerber oder die Vereinigung aller Anteile an der Gesellschaft in einer Hand Grunderwerbsteuer aus. Zwar ist es das Ziel der Gesellschaft, eine möglichst breit gefächerte Anlegerstruktur zu haben und zu pflegen. Es kann jedoch heute nicht ausgeschlossen werden, dass zukünftig ein einzelner Aktionär durch Erwerb von Aktien oder auf anderem Wege (z. B. durch Verschmelzung von zwei Aktien an der

Teil D - EU-Wachstumsprospekt

Gesellschaft haltenden juristischen Personen) die zur Auslösung einer Grunderwerbsteuerpflicht notwendige Schwelle überschreitet.

Die Emittentin schätzt das Risiko als „niedrig“ ein.

4.4.6 Risiko, dass einzelne Aktionäre oder Gruppen von Aktionären die Hauptversammlung der Gesellschaft majorisieren

Jede Aktie an der Rhein-Ruhr Immobilien AG vermittelt eine Stimme in der Hauptversammlung der Gesellschaft. Zur wirksamen Beschlussfassung über Tagesordnungspunkte in der Hauptversammlung ist in der Regel eine einfache Mehrheit der in der Hauptversammlung abgegebenen Stimmen notwendig. Da es vorkommen kann, dass Aktionäre an der Hauptversammlung weder persönlich noch durch einen Bevollmächtigten teilnehmen, besteht das Risiko, dass einzelne Aktionäre oder Gruppen von Aktionären, die nicht eine Mehrheit der Aktien an der Gesellschaft repräsentieren, Beschlüsse fassen, die von der Gesellschaft vollständig zu tragen sind. Zudem besteht die Gefahr, dass einzelne große Anleger die Hauptversammlung majorisieren.

Die Emittentin schätzt das Risiko als „niedrig“ ein.

4.4.7 Risiko eines Teil- oder Totalverlustes des eingesetzten Kapitals

Dividendenzahlungen sowie der Kurs der Aktie hängen von der Geschäftsentwicklung der Rhein-Ruhr Immobilien AG ab. Beides ist erheblich negativ gefährdet, wenn sie zahlungsunfähig oder überschuldet und infolgedessen insolvent ist. Die könnte zum Teil- oder Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen, wobei die Anleger das Risiko tragen, dass weder Dividenden gezahlt noch der Kurs der Aktie sich positiv entwickelt. Es ist nicht auszuschließen, dass die Rhein-Ruhr Immobilien AG zukünftig die Geschäftstätigkeit nicht erfolgreich fortführt und damit der wirtschaftliche Erfolg der Rhein-Ruhr Immobilien AG ausbleibt. Hiergegen besteht keine Absicherung. Insbesondere besteht keine gesetzlich vorgeschriebene Einlagensicherung.

Die Emittentin schätzt das Risiko als „niedrig“ ein.

5 MODALITÄTEN UND BEDINGUNGEN DER WERTPAPIERE

5.1 Angaben zu den anzubietenden Wertpapieren

5.1.1 Beschreibung von Art und Gattung der Wertpapiere

Bei angebotenen Wertpapieren handelt es sich um auf den Namen lautende Stückaktien der Rhein-Ruhr Immobilien AG mit der International Security Identification Number ISIN DE000A3EEN48 und einem rechnerischen Anteil am Grundkapital der Gesellschaft von jeweils EUR 10.000,00 je Stückaktie (nachfolgend „Neue Aktien“). Die Wertpapierkennnummer (WKN) der Neuen Aktien lautet A3EEN4.

Teil D - EU-Wachstumsprospekt

5.1.2 Rechtsvorschriften für die Schaffung der Wertpapiere

Alle bestehenden Aktien sind auf Basis deutscher Rechtsvorschriften, insbesondere auf Basis des Aktiengesetzes, geschaffen worden. Die Neuen Aktien werden ebenfalls nach den deutschen Rechtsvorschriften geschaffen.

Gegenstand dieses öffentlichen Angebotes sind 2.400 auf den Namen lautende Stückaktien an der Gesellschaft mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital der Rhein-Ruhr Immobilien AG von jeweils EUR 10.000,00 je Stückaktie und mit voller Gewinnanteilsberechtigung ab Beginn des laufenden Geschäftsjahres, somit ab dem 1. Januar 2023. Es handelt sich um vinkulierte Namensaktien. Die Neuen Aktien stammen aus der von der ordentlichen Hauptversammlung am 29. März 2023 beschlossenen Kapitalerhöhung gegen Bareinlage mit Bezugsrecht der Aktionäre.

5.1.3 Aktienart und Verbriefung

Bei den Aktien der Rhein-Ruhr Immobilien AG handelt es sich um auf den Namen lautende vinkulierte Stückaktien. Der rechnerische Anteil am Grundkapital der Aktien der Rhein-Ruhr Immobilien AG beträgt jeweils EUR 10.000,00 je Stückaktie.

Die derzeit bestehenden 4.800 Aktien der Rhein-Ruhr Immobilien AG sind bisher weder in einer Globalurkunde noch in Einzelurkunden verbrieft. Eine Verbriefung ist derzeit weder für die bestehenden 4.800 Aktien noch für die Neuen Aktien von der Gesellschaft geplant.

Der Anspruch der Aktionäre auf Verbriefung ihrer Anteile ist satzungsgemäß ausgeschlossen, so dass die Aktien der Rhein-Ruhr Immobilien AG nicht verkörpert sind.

Die Gesellschaft führt ein Aktienregister nach § 67 Abs. 1 Satz 1 AktG am Sitz der Gesellschaft mit den dort genannten Pflichtangaben.

Die Neuen Aktien werden sich von den derzeit bestehenden 4.800 Aktien nicht unterscheiden.

5.1.4 Währung der Wertpapieremission

Die Aktien der Rhein-Ruhr Immobilien AG werden in EURO ausgegeben und angeboten.

5.1.5 Mit den Wertpapieren verbundene Rechte

Dividendenrechte

- a) Fester Termin, zu dem der Anspruch entsteht
 - i. Das Recht auf Beteiligung und die Anteile der Aktionäre am Gewinn bestimmen sich nach ihrer Beteiligung am Grundkapital, wie sie als solche im Aktienregister bei der Gesellschaft eingetragen ist. Die angebotenen Neuen Aktien sind ab dem Geschäftsjahr 2023, d. h. ab dem 1. Januar 2023 und für alle nachfolgenden Geschäftsjahre gewinnberechtigt.

Teil D - EU-Wachstumsprospekt

- ii. Verjährungsfrist für den Verfall der Dividendenberechtigung und Angabe des entsprechenden Begünstigten

Der Anspruch auf Auszahlung der Dividende entsteht mit dem Wirksamwerden des Gewinnverwendungsbeschlusses. Der Anspruch auf Auszahlung der Dividende verjährt drei Jahre nach Ablauf des Jahres, in dem die Hauptversammlung den Gewinnverwendungsbeschluss gefasst und der Aktionär davon Kenntnis erlangt hat oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätte erlangen müssen. Verjährt der Anspruch auf Auszahlung der Dividende, ist die Gesellschaft berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Dividende an den Aktionär, dessen Anspruch verjährt ist, auszusahlen.

- iii. Dividendenbeschränkungen und Verfahren für gebietsfremde Wertpapierinhaber

Dividendenbeschränkungen oder Verfahren für gebietsfremde Wertpapierinhaber bestehen nicht.

- iv. Dividendensatz bzw. Methode zu dessen Berechnung, Häufigkeit und Art der Zahlungen (kumulativ oder nichtkumulativ)

Nach den Regelungen des deutschen Aktienrechts bestimmt sich der Anteil eines Aktionärs an einer Dividendenausschüttung nach seinem Anteil am Grundkapital. Werden Einlagen erst im Laufe eines Geschäftsjahres geleistet, werden sie grundsätzlich nach dem Verhältnis der Zeit berücksichtigt, die seit der Leistung verstrichen ist (§ 60 Abs. 2 Satz 3 AktG).

Die Beschlussfassung über die Ausschüttung zukünftiger Dividenden erfolgt durch die Hauptversammlung der Gesellschaft. Vor dem Beschluss der Hauptversammlung besteht ein Anspruch gegen die Gesellschaft auf Herbeiführung des Gewinnverwendungsbeschlusses. Der Anspruch auf Auszahlung der Dividende entsteht mit dem Wirksamwerden des Gewinnverwendungsbeschlusses.

Aus dem Jahresüberschuss, zuzüglich des Gewinnvortrages bzw. abzüglich des Verlustvortrages, zuzüglich Entnahmen aus den Rücklagen bzw. abzüglich der Einstellungen in die Rücklagen errechnet sich der Bilanzgewinn (bzw. Verlust) der Gesellschaft. Der Bilanzgewinn ist die Größe, aus der die Dividenden bei einer Aktiengesellschaft ausgeschüttet werden können. Hierzu unterbreiten Vorstand und Aufsichtsrat der Hauptversammlung einen Vorschlag.

So kann die Hauptversammlung in dem Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns, der auf Vorschlag des Vorstands und des Aufsichtsrats der Gesellschaft gefasst wird, Beträge in Gewinnrücklagen einstellen oder als Gewinn auf neue Rechnung vortragen. Sie kann ferner auch über eine andere Verwendung oder die Verteilung unter die Aktionäre beschließen.

Dividendenzahlungen erfolgen typischerweise in Abhängigkeit von Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft, dem Barmittelbedarf, der allgemeinen Geschäftslage der Märkte, in denen die Rhein-Ruhr Immobilien AG tätig ist, sowie den rechtlichen, steuerlichen und sonstigen Rahmenbedingungen. Die Rhein-Ruhr Immobilien AG beabsichtigt zukünftig

Teil D - EU-Wachstumsprospekt

grundsätzlich, in Abhängigkeit von dem ausschüttungsfähigen Bilanzgewinn Dividenden an ihre Aktionäre zu zahlen, da es ihr Ziel ist, ihren Aktionären über die Ausschüttungen regelmäßig Erträge zukommen zu lassen, die für diese Bestandteil ihrer Vermögens- und Einkommensplanung sind. Die Gesellschaft kann allerdings nicht garantieren, dass in den kommenden Geschäftsjahren tatsächlich stets ein ausschüttungsfähiger Bilanzgewinn vorliegen wird bzw. Dividenden zur Auszahlung kommen werden.

Die Dividendenzahlungen haben sowohl im Geschäftsjahr 2022 als auch im Geschäftsjahr 2023 EUR 450,00 pro Stückaktie betragen.

b) Stimmrechte

Jede Aktie der Rhein-Ruhr Immobilien AG gewährt gemäß § 20 Abs. 1 der Satzung der Gesellschaft in der Hauptversammlung eine Stimme. Daher verfügt kein Aktionär der Rhein-Ruhr Immobilien AG über unterschiedliche Stimmrechte.

Satzungsgemäße Beschränkungen des Stimmrechts bestehen nicht. Gesetzliche Beschränkungen des Stimmrechts bestehen jedoch insbesondere, wenn der betroffene Aktionär etwaige auf ihn zutreffende Melde- und Übernahmeangebotspflichten nicht erfüllt.

c) Bezugsrechte bei Angeboten zur Zeichnung von Wertpapieren derselben Gattung

Nach dem deutschen Aktienrecht steht grundsätzlich jedem Aktionär einer Aktiengesellschaft ein Bezugsrecht auf neu auszugebende Aktien der Gesellschaft im Verhältnis seiner Beteiligung am Grundkapital der Gesellschaft zu. Dies gilt auch bei Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen, Gewinnschuldverschreibungen und Genussrechten und bei bestimmten anderen Maßnahmen. Kein Bezugsrecht besteht bei Ausgabe von Aktien aus bedingtem Kapital. Das deutsche Aktienrecht gestattet ferner den vollständigen oder teilweisen Ausschluss des Bezugsrechts unter bestimmten Voraussetzungen. Der Ausschluss erfordert einen Beschluss der Hauptversammlung mit mindestens 3/4 des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals und bedarf zusätzlich einer sachlichen Rechtfertigung. Dafür muss das Interesse der Gesellschaft am Ausschluss des Bezugsrechts das Aktionärsinteresse am Bestehen der Bezugsrechte überwiegen. Dies hat der Vorstand in einem Bericht zu begründen.

Ein Ausschluss des Bezugsrechts kann nach der Regelung des deutschen Aktienrechts insbesondere zulässig sein, wenn

- die Gesellschaft das Kapital gegen Bareinlagen erhöht,
- der Betrag der Kapitalerhöhung 10 % des bestehenden Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis nicht wesentlich unterschreitet oder
- er lediglich für Spitzenbeträge der Kapitalerhöhung vorgesehen wird.

Die Vinkulierung der Aktien erfasst auch die Bezugsrechte, sie können daher nur mit Zustimmung der Gesellschaft übertragen werden.

d) Recht auf Beteiligung am Gewinn der Emittentin

Teil D - EU-Wachstumsprospekt

Ein Recht auf Beteiligung am Gewinn der Rhein-Ruhr Immobilien AG besteht insoweit, wie Dividendenrechte existieren; vgl. hierzu die Ausführungen über das Dividendenrecht unter 5.1.5 a).

e) Recht auf Beteiligung am Liquidationserlös

Die Rhein-Ruhr Immobilien AG kann, ausgenommen im Insolvenzfall, durch einen Beschluss der Hauptversammlung aufgelöst werden, der einer Mehrheit von mindestens 90% des jeweils stimmberechtigten Grundkapitals der Gesellschaft bedarf. Das nach Berichtigung der Verbindlichkeiten verbleibende Vermögen der Gesellschaft (Liquidationsüberschuss) wird an die Aktionäre nach dem Verhältnis ihrer Beteiligung am Grundkapital, also entsprechend der Stückzahl ihrer Aktien, verteilt. Vorzugsaktien an der Gesellschaft bestehen nicht.

Die Beteiligung am Liquidationserlös setzt voraus, dass der betroffene Aktionär etwaige ihn treffende Melde- und Übernahmeangebotspflichten erfüllt oder nachgeholt hat.

f) Tilgungsklauseln und Wandelbedingungen

Tilgungsklauseln und Wandelbedingungen sind im Rahmen der angebotenen Wertpapiere nicht vorhanden, da es sich um Aktien und nicht um Obligationen oder Wandelanleihen handelt.

5.1.6 Rechtliche Grundlagen für die erfolgte Schaffung der Wertpapiere

Die Ausgabe der Neuen Aktien erfolgt aufgrund der Beschlussfassung der Hauptversammlung vom 29. März 2023.

Die Hauptversammlung der Emittentin hat am 29. März 2023 beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von 48.000.000,00 EUR gegen Bareinlagen um 24.000.000,00 EUR auf 72.000.000,00 EUR zu erhöhen, und zwar durch Ausgabe von 2.400 neuen auf den Namen lautenden Stückaktien und mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von 10.000,00 EUR je Stückaktie und mit voller Gewinnanteilsberechtigung ab dem 1. Januar 2023. Der geringste Ausgabebetrag beträgt 10.000,00 EUR je Stückaktie.

Das gesetzliche Bezugsrecht wird den Aktionären in der Weise eingeräumt, dass diese im Verhältnis von zwei alten Aktien zu einer neuen Aktie zu einem Betrag von mindestens 10.000,00 EUR (und höchstens 10.500,00 EUR) zum Bezug von neuen Aktien zugelassen werden. Der Vorstand ist ermächtigt, den Ausgabebetrag (mit Zustimmung des Aufsichtsrats) festzulegen.

Die Bezugsrechte sind auf die EDEKA Rhein-Ruhr eG übertragbar.

Der Vorstand wurde zudem ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Kapitalerhöhung sowie deren Durchführung festzulegen. Die Durchführung der Kapitalerhöhung muss spätestens bis zum 30. November 2023 zum Handelsregister der Gesellschaft angemeldet worden sein.

Teil D - EU-Wachstumsprospekt

Die EDEKA Rhein-Ruhr eG hat bereits erklärt, sämtliche zur Übertragung angebotenen Bezugsrechte, zu einem Preis von EUR 613,32 je Bezugsrecht zu kaufen und die Bezugsrechte hieraus auszuüben.

Nicht ausgeübte oder an die EDEKA Rhein-Ruhr eG übertragene Bezugsrechte der Aktionäre verfallen. Ein Wertausgleich für nicht ausgeübte Bezugsrechte findet nicht statt.

Der Vorstand hat von Ermächtigung zur Festlegung der weiteren Einzelheiten der Kapitalerhöhung Gebrauch gemacht und die EDEKA Rhein-Ruhr eG zur Zeichnung sämtlicher Neuen Aktien, für die die Bezugsrechte nicht ausgeübt worden sind, zugelassen. Die EDEKA Rhein-Ruhr eG hat zugesagt, die ihr angebotenen Aktien zu zeichnen, so dass eine Vollplatzierung der Bar Kapitalerhöhung gewährleistet ist.

Der Aufsichtsrat wurde ermächtigt, die Satzung der Gesellschaft entsprechend der durchgeführten Kapitalerhöhung anzupassen.

5.1.7 Emissionstermin der Wertpapiere

Der voraussichtliche Emissionstermin der Neuen Aktien ist der 30. November 2023.

5.1.8 Etwaigen Beschränkungen für die Übertragbarkeit der Wertpapiere

Die Aktien der Rhein-Ruhr Immobilien AG sind vinkuliert. Die Übertragung, Sicherungsabtretung und Verpfändung der Aktien bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung der Gesellschaft. Diese Zustimmung wird vom Vorstand der Gesellschaft erteilt. Verweigert der Vorstand die Zustimmung zu einer Verfügung, so geschieht dies ohne die Pflicht zur Angabe von Gründen (§ 4 Absatz (3) der Satzung der Gesellschaft).

5.1.9 Warnhinweis in Bezug auf die Besteuerung

Die Steuergesetzgebung des Mitgliedstaats des Anlegers und des Gründungsstaats des Emittenten könnte sich auf die Erträge aus den Wertpapieren der Rhein-Ruhr Immobilien AG auswirken.

In Deutschland müssen Aktiengewinne und Dividenden - vorbehaltlich etwaiger Freibeträge – grundsätzlich versteuert werden, und zwar mit der Abgeltungssteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer. Deutsche Anleger zahlen bei Aktiengewinnen und Dividenden üblicherweise zwischen 26,38 % und 27,99 % Steuern. Die Abgeltungssteuer wird direkt an der Quelle einbehalten.

5.1.10 Anbieter der Wertpapiere

Anbieterin der Wertpapiere ist die Emittentin, somit die Rhein-Ruhr Immobilien AG, Gutenbergstraße 6A, 47638 Straelen.

5.1.11 Bestehende Übernahmeangebote/Squeeze-Out-Vorschriften

Teil D - EU-Wachstumsprospekt

Die Aktien der Gesellschaft werden derzeit an keinem organisierten Markt gehandelt. Die Regelungen des deutschen Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes („WpÜG“) finden mit hin keine Anwendung auf die Rhein-Ruhr Immobilien AG. Obligatorische Übernahmeangebote nach dem WpÜG gibt es daher nicht.

Des Weiteren bestehen hinsichtlich der Aktien der Gesellschaft keine besonderen Ausschluss- oder Andienungsregeln. Hinsichtlich des möglichen Ausschlusses von Minderheitsaktionären („Squeeze-Out“) gelten die gesetzlichen Bestimmungen gemäß §§ 327a ff AktG sowie § 62 Abs. 5 UmwG.

Öffentliche Übernahmeangebote bezüglich der Gesellschaft sind bisher nicht erfolgt.

5.1.12 Auswirkungen bei einer Abwicklung nach Maßgabe der Richtlinie 2014/59/EU.

Potenzielle Auswirkung auf die Anlagen im Fall der Abwicklung nach Maßgabe der Richtlinie 2014/59/EU bestehen nicht.

6 EINZELHEITEN ZUM WERTPAPIERANGEBOT/ZUR ZULASSUNG ZUM HANDEL

6.1 Konditionen des öffentlichen Angebots

Gegenstand des öffentlichen Angebotes sind 2.400 auf den Namen lautende Stückaktien an der Gesellschaft mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital der Rhein-Ruhr Immobilien AG von jeweils EUR 10.000,00 je Stückaktie aus der von der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 29. März 2023 beschlossenen Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen, und zwar mit voller Gewinnanteilsberechtigung ab dem 1. Januar 2023.

Das gesetzliche Bezugsrecht wird den Aktionären in der Weise eingeräumt, dass diese im Verhältnis von zwei bereits bestehenden Aktien zu einer Neuen Aktie zu einem Betrag von EUR 10.417,00 („endgültiger Ausgabebetrag“ im Sinne des § 186 Abs. 5 Satz 2 AktG) zum Bezug von Neuen Aktien zugelassen werden.

Der Bezugspreis für eine Neue Aktie beträgt EUR 10.417,00.

Das öffentliche Angebot richtet sich somit an die derzeitigen Aktionäre der Gesellschaft, die ihre Bezugsrechte ausüben können („Bezugsangebot“).

Die Billigung des Prospektes wird für den 8. September 2023 erwartet. Die voraussichtliche Veröffentlichung des gebilligten Prospekts erfolgt am 18. September 2023 auf der Internetseite der Emittentin unter www.rhein-ruhr-immobilien-ag.de sowie in gedruckter Form zur kostenlosen Ausgabe an das Publikum in den Geschäftsräumen der Emittentin, Gutenbergstraße 6a, 47638 Straelen.

Das öffentliche Angebot, beginnt voraussichtlich am 25. September 2023 (einschließlich) und endet voraussichtlich am 16. Oktober 2023 (einschließlich). Die Abgabe von Bezugsangeboten für die angebotenen Aktien ist am letzten Tag des Angebotszeitraums für Anleger bis 12:00 Uhr Mitteleuropäische Zeit („MEZ“) möglich, wobei die an die EDEKA Rhein-Ruhr eG

Teil D - EU-Wachstumsprospekt

übertragenen Bezugsrechte am letzten Tag des Angebotes bis 18:00 Uhr Mitteleuropäische Zeit („MEZ“) ausübbar sind.

Während der Angebotsfrist können Aktionäre - diese werden von der Rhein-Ruhr Immobilien AG persönlich angeschrieben und über das genaue Procedere informiert - gegenüber der Gesellschaft das Bezugsangebot annehmen.

Es ist von jedem Zeichner mindestens eine Aktie zu zeichnen.

Die Bezugsrechte sind an die EDEKA Rhein-Ruhr eG übertragbar. Die EDEKA Rhein-Ruhr eG hat bereits angekündigt, sämtliche zur Übertragung angebotenen Bezugsrechte zu einem Preis von EUR 613,32 je Bezugsrecht zu erwerben und die Bezugsrechte daraus bis zum letzten Tag des Angebotes bis 18:00 Uhr Mitteleuropäische Zeit („MEZ“) auszuüben.

Nicht ausgeübte oder an die EDEKA Rhein-Ruhr eG übertragene Bezugsrechte verfallen. Ein Wertausgleich für nicht ausgeübte Bezugsrechte nicht findet statt.

Der Vorstand hat mit Zustimmung des Aufsichtsrates im Rahmen seiner von der Hauptversammlung erteilten Ermächtigung zur Festlegung der weiteren Einzelheiten der Kapitalerhöhung Gebrauch gemacht und die EDEKA Rhein-Ruhr eG zur Zeichnung sämtlicher Neuen Aktien zugelassen, für die die Bezugsrechte nicht ausgeübt worden sind.

Zur wirksamen Ausübung des Bezugsrechtes muss der Anleger dafür sorgen, dass

- a) der vollständig und korrekt ausgefüllte sowie unterzeichnete Zeichnungsschein innerhalb des Angebotszeitraums bei der Rhein-Ruhr Immobilien AG zugegangen ist und
- b) der Geldbetrag, welcher dem Bezugspreis von EUR 10.417,00 multipliziert mit den vom Aktionär maximal zu erwerben gewünschten Aktien entspricht, auf dem Kapitalerhöhungssonderkonto der Rhein-Ruhr Immobilien AG bei der EDEKA Bank, DE 78 2009 0700 2637 0900 05 vollständig eingegangen ist.

Der Zeichnungsschein muss die folgenden Angaben enthalten:

- Den Namen, die Anschrift und das Geburtsdatum des Anlegers, bei juristischen Personen die Firma, die Geschäftsanschrift und den Sitz der Gesellschaft
- Die Anzahl der vom Anleger gewünschten zu zeichnenden Neuen Aktien aus seinen Bezugsrechten
- Den Gesamtbetrag des Bezugspreises für sämtliche zu erwerbenden Neuen Aktien (Bezugspreis multipliziert mit der maximalen Anzahl der zu erwerben Neuen Aktien; nachfolgend auch „Zeichnungspreis“ genannt)

Der der Rhein-Ruhr Immobilien AG zugegangene Zeichnungsschein ist bindend und unwiderruflich. Die Zeichnungserklärung wird am Tag ihres Zugangs mit dem kumulativen Vorliegen der vorgenannten Voraussetzungen und Eingang des Zeichnungspreises und des Zeichnungsscheines bei der Rhein-Ruhr Immobilien AG wirksam (der „Zeichnungstag“).

Teil D - EU-Wachstumsprospekt

An dem Zuteilungstag wird die Rhein-Ruhr Immobilien AG prüfen, ob und wie viele wirksame Angebote zum Bezug der Neuen Aktien vorliegen.

Sollte die Zahl der wirksamen Angebote geringer sein als die Zahl der im Rahmen der Kapitalerhöhung geschaffenen Neuen Aktien, werden sämtliche Angebote vollständig berücksichtigt. Die EDEKA Rhein-Ruhr eG wird die Aktien zeichnen, für die die Bezugsrechte nicht ausgeübt wurden.

Die Rhein-Ruhr Immobilien AG ist berechtigt, das Bezugsangebot jederzeit zu schließen. Sie beabsichtigt derzeit, das Bezugsangebot frühestens zu einem Zeitpunkt zu schließen, zu dem wirksame Erklärungen zum Umgang mit Bezugsrechten von allen Aktionären der Rhein-Ruhr Immobilien AG vorliegen. Dieser Zeitpunkt kann ausdrücklich auch bereits vor dem Zuteilungstag liegen.

Vorstand und Aufsichtsrat werden im Anschluss an die Durchführung der Kapitalerhöhung zur Eintragung im Handelsregister anmelden. Die Neuen Aktien werden mit Eintragung im Handelsregister der Rhein-Ruhr Immobilien AG wirksam.

Die Neuen Aktien werden den Aktionären sodann im Aktienregister der Gesellschaft ((vinkulierte) Namensaktien) zugeschrieben. Darüber erhalten diese persönlich durch die Rhein-Ruhr Immobilien AG Kenntnis.

Sämtliche Kosten, die durch die wirksame Zeichnung und/oder Lieferung der Neuen Aktien bei der Rhein-Ruhr Immobilien AG und/oder durch diese in die Abwicklung eingeschalteten Dritten anfallen, werden von der Rhein-Ruhr Immobilien AG getragen.

Dem öffentlichen Angebot liegt folgender Zeitplan zugrunde:

29. März 2023	Ordentliche Hauptversammlung der Rhein-Ruhr Immobilien AG mit Beschlussfassung über die Kapitalerhöhung
8. September 2023	Voraussichtliche Billigung des Prospekts durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
18. September 2023	Voraussichtliche Veröffentlichung des gebilligten Prospektes sowie des Bezugsangebotes auf der Internetseite der Emittentin unter www.rhein-ruhr-immobilien-ag.de sowie in gedruckter Form zur kostenlosen Ausgabe an das Publikum in den Geschäftsräumen der Emittentin, Gutenbergstraße 6a, 47638 Straelen.
18. September 2023	Veröffentlichung des Bezugsangebotes im Bundesanzeiger
25. September 2023	Beginn der Bezugsfrist und Möglichkeit zur Zeichnung für Bezugsberechtigte
16. Oktober 2023	Ende der Bezugsfrist
17. Oktober 2023	Voraussichtlicher Termin der Zuteilung der Neuen Aktien
17. Oktober 2023	Voraussichtlicher Termin der Anmeldung der Durchführung der Kapitalerhöhung zum Handelsregister der Gesellschaft

Teil D - EU-Wachstumsprospekt

Bis 30. November 2023	Voraussichtlicher Termin der Eintragung der Kapitalerhöhung im Handelsregister der Gesellschaft; Wirksamwerden der Kapitalerhöhung
30. November 2023	Voraussichtlicher Emissionstermin

6.1.1 Angebotskonditionen

Die Neuen Aktien der Gesellschaft werden den bisherigen Aktionären im Rahmen eines Bezugsangebots zur Zeichnung angeboten.

Nachfolgend wird der Text des voraussichtlich am 18. September 2023 im Bundesanzeiger zu veröffentlichenden Bezugsangebots wiedergegeben:

Dieses Bezugsangebot richtet sich ausschließlich an bestehende Aktionäre der Rhein-Ruhr Immobilien AG. Das Bezugsangebot stellt kein Angebot zum Kauf bzw. Verkauf von den hierin genannten Bezugsrechten oder Aktien der Rhein-Ruhr Immobilien AG in den Vereinigten Staaten von Amerika dar. Wertpapiere dürfen in den Vereinigten Staaten von Amerika nur nach Registrierung unter dem U.S. Securities Act von 1933 oder nur aufgrund einer Ausnahmeregelung von dem Registrierungserfordernis verkauft oder zum Kauf angeboten werden. Die Bezugsrechte und die Aktien der Rhein-Ruhr Immobilien AG wurden und werden nicht nach dem US Securities Act registriert. Die Bezugsrechte und Aktien der Rhein-Ruhr Immobilien AG werden in den Vereinigten Staaten von Amerika weder zum Kauf angeboten noch verkauft.

Rhein-Ruhr Immobilien AG
Straelen

ISIN DE000A3EEN48 / WKN A3EEN4

Bezugsangebot

Auf der Grundlage der Beschlussfassung der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 29. März 2023 wird das Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von 48.000.000,00 EUR gegen Bareinlagen um 24.000.000,00 EUR auf 72.000.000,00 EUR erhöht, und zwar durch Ausgabe von 2.400 neuen auf den Namen lautenden Stückaktien und mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von 10.000,00 EUR je Stückaktie und mit voller Gewinnberechtigung ab dem 1. Januar 2023. Der geringste Ausgabebetrag beträgt 10.000,00 EUR je Stückaktie.

Der Vorstand hat mit Zustimmung des Aufsichtsrates von seiner Ermächtigung Gebrauch gemacht, den Ausgabebetrag sowie die die weiteren Einzelheiten der Kapitalerhöhung sowie deren Durchführung festzulegen.

(Anteilige) Bezugsrechte, Ausgabebetrag, Mehrbezug

Die Neuen Aktien werden den Aktionären der Gesellschaft im Verhältnis 2:1 zum Ausgabebetrag von EUR 10.417,00 je Neuer Aktie zum Bezug angeboten. Je zwei bestehende Aktien berechnen also zum Bezug von einer neuen Aktie zum Preis von EUR 10.417,00 je Neuer Aktie.

Teil D - EU-Wachstumsprospekt

Maßgeblich für die Legitimation als Aktionär sowie für die Berechnung der Anzahl der den Aktionären jeweils zustehenden Bezugsrechte ist die Eintragung als Aktionär sowie der jeweilige Bestand an Aktien der Gesellschaft laut Eintragung im Aktienregister am 31. Mai 2023, 24.00 Uhr.

Bei der Berechnung der Bezugsrechte können nur ganze Aktien zugeteilt werden, auch wenn rechnerisch Nachkommastellen entstehen.

Die Bezugsrechte sind auf die EDEKA Rhein-Ruhr eG übertragbar.

Die EDEKA Rhein-Ruhr eG hat bereits erklärt, sämtliche zur Übertragung angebotenen Bezugsrechte, zu einem zum Preis von EUR 613,32 je Bezugsrecht zu kaufen und die Bezugsrechte hieraus auszuüben.

Nicht ausgeübte oder an die EDEKA Rhein-Ruhr eG übertragene Bezugsrechte verfallen. Ein Wertausgleich für nicht ausgeübte Bezugsrechte findet nicht statt.

Der Vorstand hat mit Zustimmung des Aufsichtsrates im Rahmen seiner von der Hauptversammlung erteilten Ermächtigung zur Festlegung der weiteren Einzelheiten der Kapitalerhöhung Gebrauch gemacht und die EDEKA Rhein-Ruhr eG zur Zeichnung sämtlicher Neuen Aktien zugelassen, für die die Bezugsrechte nicht ausgeübt worden sind.

Es besteht keine Mehrzuteilungsoption. Die Aktien werden im Aktienregister der Gesellschaft eingetragen.

Bezugsangebot

Wir bitten hiermit unsere Aktionäre, ihre Bezugsrechte auf die Neuen Aktien zur Vermeidung des Ausschlusses von der Teilnahme an der Kapitalerhöhung in der Zeit vom 25. September 2023 einschließlich bis zum 16. Oktober 2023 einschließlich (die „Bezugsfrist“) bei der Gesellschaft unter Benutzung der zur Verfügung gestellten Bezugserklärungen auszuüben.

Zeichnungsverfahren

Während der Bezugsfrist können Aktionäre - diese werden von der Rhein-Ruhr Immobilien AG persönlich angeschrieben und über das genaue Procedere informiert - gegenüber der Gesellschaft das Bezugsangebot annehmen. Es ist von jedem Zeichner mindestens eine Aktie zu zeichnen. Die Bezugsrechte sind an die EDEKA Rhein-Ruhr eG übertragbar, die bereits angekündigt hat, sämtliche zur Übertragung angebotenen Bezugsrechte zu einem Preis von EUR 613,32 je Bezugsrecht zu erwerben und die Bezugsrechte daraus bis zum letzten Tag des Angebotes bis 18:00 Uhr Mitteleuropäische Zeit („MEZ“) auszuüben.

Über das genaue Procedere der Übertragung von Bezugsrechten an die EDEKA Rhein-Ruhr eG werden die Aktionäre unmittelbar von der Gesellschaft informiert, die diese rechtzeitig vor dem Ablauf der Angebotsfrist persönlich anschreiben wird. Nicht ausgeübte oder an die EDEKA Rhein-Ruhr eG übertragene Bezugsrechte verfallen.

Ein Wertausgleich für nicht ausgeübte Bezugsrechte findet statt.

Teil D - EU-Wachstumsprospekt

Zur wirksamen Ausübung des Bezugsrechtes muss der Anleger dafür sorgen, dass

- a) der vollständig und korrekt ausgefüllte sowie unterzeichnete Zeichnungsschein innerhalb des Angebotszeitraums bei der Rhein-Ruhr Immobilien AG zugegangen ist und
- b) der Geldbetrag, welcher dem Bezugspreis von EUR 10.417,00 multipliziert mit den vom Aktionär maximal zu erwerben gewünschten Aktien entspricht, auf dem Kapitalerhöhungs-sonderkonto der Rhein-Ruhr Immobilien AG bei der EDEKA Bank, IBAN DE78 2009 0700 2637 0900 05, BIC: EDEKDEHH vollständig eingegangen ist. Der Zeichnungsschein, der den Aktionären von der Gesellschaft persönlich zugeschickt wird und auch in den Geschäftsräumen der Rhein-Ruhr Immobilien, Gutenbergstraße 6a, 47638 Straelen verfügbar ist, muss die folgenden Angaben enthalten:
 - den Namen, die Anschrift und das Geburtsdatum des Anlegers,
 - bei juristischen Personen die Firma, die Geschäftsanschrift und den Sitz der Gesellschaft,
 - die Anzahl der vom Anleger gewünschten zu zeichnenden neuen Aktien aus seinen Bezugsrechten und
 - den Gesamtbetrag des Bezugspreises für sämtliche zu erwerbenden neuen Aktien.

Der der Rhein-Ruhr Immobilien AG zugegangene Zeichnungsschein ist bindend und unwiderruflich. Die Zeichnungserklärung wird am Tag ihres Zugangs mit dem kumulativen Vorliegen der vorgenannten Voraussetzungen und Eingang des Zeichnungspreises und des Zeichnungsscheines bei der Rhein-Ruhr Immobilien AG wirksam. Nach Ablauf des Angebotszeitraumes wird die Rhein-Ruhr Immobilien AG prüfen, ob und wie viele wirksame Angebote zum Bezug der neuen Aktien vorliegen. Sollte die Zahl der wirksamen Angebote geringer sein als die Zahl der im Rahmen der Kapitalerhöhung geschaffenen neuen Aktien, werden sämtliche Angebote vollständig berücksichtigt. Die EDEKA Rhein-Ruhr eG wird die Aktien zeichnen, für die die Bezugsrechte nicht ausgeübt wurden.

Vorstand und Aufsichtsrat werden im Anschluss an die Durchführung die Kapitalerhöhung zur Eintragung im Handelsregister anmelden. Die neuen Aktien werden mit Eintragung im Handelsregister der Rhein-Ruhr Immobilien AG wirksam. Die neuen Aktien werden den Aktionären sodann im Aktienregister der Gesellschaft ((vinkulierte) Namensaktien) mit Gewinnberechtigung ab dem 1. Januar 2023 zugeschrieben.

Darüber erhalten diese persönlich durch die Rhein-Ruhr Immobilien AG Kenntnis.

Die Zeichnung wird unverbindlich, wenn die Kapitalerhöhung nicht bis zum 30. November 2023 zum Handelsregister der Gesellschaft angemeldet wurde.

Gemäß § 4 Abs. 2 der Satzung der Gesellschaft ist der Anspruch des Aktionärs auf Verbriefung seines Anteils ausgeschlossen.

Der Bezug der neuen Aktien ist provisionsfrei.

Verkaufsbeschränkungen

Dieses Bezugsangebot wird ausschließlich nach deutschem Recht durchgeführt.

Eine Veröffentlichung, Versendung, Verbreitung oder Wiedergabe des Bezugsangebots oder einer Zusammenfassung oder einer sonstigen Beschreibung der in diesem Bezugsangebot enthaltenen Bedingungen unterliegt im Ausland möglicherweise Beschränkungen. Das Bezugsangebot darf durch Dritte weder unmittelbar noch mittelbar im bzw. in das Ausland veröffentlicht, versendet, verbreitet oder weitergegeben werden, soweit dies nach den jeweils anwendbaren ausländischen Bestimmungen untersagt oder von der Einhaltung behördlicher Verfahren oder der Erteilung einer Genehmigung abhängig ist. Dies gilt auch für eine Zusammenfassung oder eine sonstige Beschreibung der in diesem Bezugsangebot enthaltenen Bedingungen. Die Gesellschaft übernimmt keine Gewähr dafür, dass die Veröffentlichung, Versendung, Verbreitung oder Weitergabe des Bezugsangebots außerhalb der Bundesrepublik Deutschland mit den jeweils anwendbaren Rechtsvorschriften vereinbar ist.

Personen, die das Angebot außerhalb der Bundesrepublik Deutschland annehmen wollen, werden aufgefordert, sich über außerhalb der Bundesrepublik Deutschland bestehende Beschränkungen zu informieren und diese zu beachten.

6.1.2 Gesamtsumme des Angebots

Es werden insgesamt 2.400 Aktien der Rhein-Ruhr Immobilien AG zu einem Preis von EUR 10.417,00 pro Aktie angeboten. Die maximale Gesamtsumme des Angebots beträgt EUR 25.000.800,00.

Auf Grund der Zusage der EDEKA Rhein-Ruhr eG, dass diese sämtliche zum Erwerb angebotenen Bezugsrechte erwirbt und das Bezugsrecht aus sämtlichen Aktien auszuüben, die nicht von den weiteren Aktionären der Gesellschaft ausgeübt werden, ist davon auszugehen, dass die Kapitalerhöhung voll platziert wird. Das endgültige Volumen der platzierten Aktien entspricht somit 2.400 Aktien.

6.1.3 Angebotsfrist

Der Zeitraum während Altaktionäre im Rahmen ihres gesetzlichen Bezugsrechts Aktien zeichnen können beginnt voraussichtlich am 25. September 2023 und endet voraussichtlich am 16. Oktober 2023 („Bezugsfrist“). Während der Bezugsfrist können die Aktionäre Neue Aktien zu einem Preis in Höhe von EUR 10.417,00 je Aktie beziehen.

6.1.4 Widerruf oder Aussetzung des Angebots

Die Gesellschaft behält sich das Recht vor, jederzeit, somit vom Beginn des Angebotszeitraumes (voraussichtlich der 25. September 2023) bis zum Datum des Endes des Angebotszeitraumes (voraussichtlich der 16. Oktober 2023)

- das öffentliche Angebot zu widerrufen,
- das öffentliche Angebot auszusetzen und/oder
- die Konditionen des öffentlichen Angebotes zu ändern.

Gründe für einen etwaigen Widerruf und/oder die Aussetzung können unvorhersehbare Vorkommnisse sein, die das Geschäftsmodell der Gesellschaft negativ beeinflussen. Sofern davon Gebrauch gemacht wird, die Angebotsbedingungen zu ändern, werden die Aktionäre der Gesellschaft schriftlich informiert und soweit es nach dem Wertpapierprospektgesetz erforderlich ist, wird ein Nachtrag zu diesem Prospekt veröffentlicht.

Bereits vor einem etwaigen Widerruf oder einer Aussetzung des öffentlichen Angebots oder einer etwaigen Änderung der Angebotsbedingungen abgegebene Zeichnungserklärungen werden unwirksam und müssen ggf. wiederholt werden. Die Aktionäre, die bereits Zeichnungserklärungen abgegeben haben, werden über diese Rechtsfolge schriftlich durch die Gesellschaft unterrichtet.

6.1.5 Reduzierung und Rücknahme der Zeichnung

Der der Rhein-Ruhr Immobilien AG zugegangene Zeichnungsschein ist bindend und unwiderruflich. Eine Reduzierung der Zeichnung ist nicht möglich. Da die Aktionäre sämtliche Aktien, für die sie ihr Bezugsrecht ausüben auch zugeteilt bekommen, kann es nicht zu zu vielgezahlten Beträgen kommen, die einer Erstattung bedürften. Die Zeichnungserklärung wird am Tag ihres Zugangs mit dem kumulativen Vorliegen der vorgenannten Voraussetzungen und Eingang des Zeichnungspreises und des Zeichnungsscheines bei der Rhein-Ruhr Immobilien AG wirksam (der „Zeichnungstag“).

6.1.6 Mindest- und/oder Höchstbetrag der Zeichnung

Es bestehen weder Mindest- noch Höchstbeträge der Zeichnung.

Jeder Zeichner muss jedoch mindestens eine Aktie zeichnen. Im Rahmen des Bezugsangebots kann der Aktionär zudem nur so viele Aktien zeichnen, wie ihm aufgrund seiner bereits bestehenden Beteiligungsquote an der Gesellschaft zustehen, wobei jeweils zwei Bezugsrechte zum Bezug einer Aktie berechtigen.

Die EDEKA Rhein-Ruhr eG wird die Aktien zeichnen, für die die Bezugsrechte nicht ausgeübt wurden.

6.1.7 Rückzug des Angebots durch die Anleger

Den Anlegern ist ein Rückzug des Angebotes nicht möglich.

6.1.8 Methode und Fristen für die Bedienung der Wertpapiere und ihre Lieferung

Der Bezugspreis für die Neuen Aktien, die im Rahmen des Bezugsangebots gezeichnet werden, ist von den Zeichnern bis zum Ende der Bezugsfrist (16. Oktober 2023) zu zahlen.

Die Neuen Aktien werden den Aktionären sodann im Aktienregister der Gesellschaft ((vinkulierte) Namensaktien) zugeschrieben. Darüber erhalten diese persönlich durch die Rhein-Ruhr Immobilien AG Kenntnis.

Teil D - EU-Wachstumsprospekt

Sämtliche Kosten, die durch die wirksame Zeichnung und/oder Lieferung der Neuen Aktien bei der Rhein-Ruhr Immobilien AG und/oder durch diese in die Abwicklung eingeschalteten Dritten anfallen, werden von der Rhein-Ruhr Immobilien AG getragen.

6.1.9 Modalitäten und des Termins für die öffentliche Bekanntgabe der Angebotsergebnisse

Die Gesellschaft wird die Ergebnisse des Angebots voraussichtlich am 17. Oktober 2023 auf ihrer Internetseite (www.rhein-ruhr-immobilien-ag.de) unter der Rubrik „Aktuelle Informationen“ veröffentlichen.

6.1.10 Verfahren für die Ausübung eines etwaigen Vorzugszeichnungsrechts, die Verhandelbarkeit der Zeichnungsrechte und die Behandlung der nicht ausgeübten Zeichnungsrechte

Im Rahmen dieses öffentlichen Angebots steht den Altaktionären der Rhein-Ruhr Immobilien AG ein gesetzliches Bezugsrecht auf die Neuen Aktien zu, das vorrangig zu bedienen ist.

Die Bezugsrechte sind an die EDEKA Rhein-Ruhr eG übertragbar, die bereits angekündigt hat, sämtliche zur Übertragung angebotenen Bezugsrechte zu einem Preis von EUR 613,32 je Bezugsrecht zu erwerben und die Bezugsrechte daraus auszuüben. Somit ist eine Vollplatzierung gewährleistet.

Ein Wertausgleich für nicht ausgeübte oder nicht an die EDEKA Rhein-Ruhr eG übertragene Bezugsrechte findet nicht statt.

6.2 Verteilungs- und Zuteilungsplan

6.2.1 Kategorien der potenziellen Investoren

Im Rahmen des Bezugsangebots werden die Aktien den bestehenden Altaktionären zur Zeichnung angeboten. Die Aktionärin EDEKA Rhein-Ruhr eG wird die Bezugsrechte der an Sie übertragenen Bezugsrechte ausüben, so dass keine außenstehenden Investoren Aktien aus dem öffentlichen Angebot zeichnen werden.

6.2.2 Zeichnung durch Hauptaktionäre, Organmitglieder oder im Umfang von mehr als 5%

Mitglieder der Geschäftsführungs-, Aufsichts- oder Verwaltungsorgane der Emittentin oder von diesen kontrollierten Gesellschaften beabsichtigen nach Kenntnis der Gesellschaft an der Zeichnung teilzunehmen.

Die EDEKA Rhein-Ruhr eG ist mit 6,58 % an der Emittentin beteiligt und beabsichtigt, die ihr zustehenden Bezugsrechte sowie alle Bezugsrechte, die seitens der weiteren Aktionäre nicht ausgeübt und ihr übertragen werden, auszuüben. Insoweit hat sich die EDEKA Rhein-Ruhr eG bereit erklärt, sämtliche ihr zum Erwerb angebotenen Bezugsrechte zu einem Preis von EUR 613,32 je Bezugsrecht zu erwerben.

Außerdem hat die EDEKA Rhein-Ruhr eG sich bereit erklärt, sämtliche nicht bezogenen Neuen Aktien zu der sie von der Emittentin zur Zeichnung zugelassen wird, zu zeichnen.

6.3 Verfahren zur Meldung gegenüber den Zeichnern über den zugeteilten Betrag und Angabe, ob eine Aufnahme des Handels vor der Meldung möglich ist

Der Tag der Zuteilung im Rahmen des Bezugsangebotes ist der 17. Oktober 2023.

Aktionäre, die im Rahmen des gesetzlichen Bezugs Neue Aktien bezogen haben, haben einen automatischen Anspruch auf Zuteilung der Aktien. Mehrzuteilungsoptionen der Aktionäre bestehen nicht.

Die Aktien der Gesellschaft sind nicht zum Handel zugelassen, so dass eine Aufnahme des Handels vor der Meldung nicht möglich ist.

6.4 Preisfestsetzung

Sämtliche Neuen Aktien werden zum festen Bezugspreis von EUR 10.417,00 je Aktie angeboten. Den Zeichnern werden von der Emittentin im Zusammenhang mit dem Erwerb der Aktien keine Kosten oder Steuern in Rechnung gestellt.

6.5 Platzierung und Übernahme (Underwriting)

6.5.1 Koordinatoren des Angebots

Koordinator des Angebotes ist die Rhein-Ruhr Immobilien AG.

6.5.2 Abwicklungs-, Zahl- und Verwahrstelle

Abwicklungs- und Zahlstelle ist die Rhein-Ruhr Immobilien AG. Die Zahlungen erfolgen auf das Kapitalerhöhungs Sonderkonto der Rhein-Ruhr Immobilien AG bei der EDEKA Bank, DE 78 2009 0700 2637 0900 05. Da eine Verbriefung der Aktien der Gesellschaft derzeit nicht gegeben und geplant ist, ist keine Verwahrstelle eingerichtet.

6.5.3 Übernahme der Emission

Es wurde kein Institut mit der Übernahme der Emission beauftragt.

Die EDEKA Rhein-Ruhr eG hat sich jedoch bereit erklärt, sämtliche ihr zum Erwerb angebotenen Bezugsrechte zu einem Preis von EUR 613,32 je Bezugsrecht zu erwerben und die Bezugsrechte hieraus ausüben.

Außerdem hat die EDEKA Rhein-Ruhr eG sich bereit erklärt, sämtliche nicht bezogenen Neuen Aktien zu der sie von der Emittentin zur Zeichnung zugelassen wird, zu zeichnen, so dass eine Vollplatzierung gewährleistet ist.

6.5.4 Datum des Abschlusses des Emissionsübernahmevertrags

Ein Emissionsübernahmevertrag wurde nicht geschlossen.

6.6 Zulassung zum Handel und Handelsmodalitäten

Aktien der Rhein-Ruhr Immobilien AG sind gegenwärtig nicht zum Handel an einem KMU-Wachstumsmarkt oder multilateralen Handelsplatz (MTF) zugelassen. Eine Platzierung an einem zum Handel an einem KMU-Wachstumsmarkt oder MTF ist auch derzeit nicht geplant.

6.6.1 Geplante Einbeziehung der Wertpapiere

Die Aktien werden nicht Gegenstand eines Antrags auf Zulassung zum Handel an einem KMU-Wachstumsmarkt oder einem MTF sein und sollen nicht auf einem KMU-Wachstumsmarkt oder MTF platziert werden.

6.6.2 Bereits bestehende Einbeziehung des Wertpapiers

Nach Kenntnis der Emittentin werden keine Aktien der Emittentin an einem KMU-Wachstumsmarkt oder MTF angeboten oder zum Handel zugelassen.

6.6.3 Privatplatzierungen

Der Vorstand hat mit Zustimmung des Aufsichtsrates im Rahmen seiner von der Hauptversammlung erteilten Ermächtigung zur Festlegung der weiteren Einzelheiten der Kapitalerhöhung Gebrauch gemacht und die EDEKA Rhein-Ruhr eG zur Zeichnung sämtlicher Neuen Aktien zugelassen, die nicht seitens der Aktionäre im Rahmen ihres Bezugsrechtes gezeichnet werden sollten. Die EDEKA Rhein-Ruhr eG hat bereits zugesagt, am letzten Tag des Angebotszeitraums, somit voraussichtlich am 16. Oktober 2023 sämtlich Bezugsrechte, die nicht seitens der weiteren Aktionäre am letzten Tag des Angebotszeitraums bis 12:00 Uhr (MEZ) ausgeübt werden, bis 18:00 Uhr (MEZ) auszuüben.

6.6.4 Zusagen von Intermediären

Da eine Zulassung zum Handel an einem KMU-Wachstumsmarkt oder MTF nicht beabsichtigt ist, bedarf es keine detaillierten Angaben zu den Instituten, die aufgrund einer festen Zusage als Intermediäre im Sekundärhandel tätig und über An- und Verkaufskurse Liquidität zur Verfügung stellen, sowie Beschreibung der Hauptbedingungen ihrer Zusage.

6.6.5 Stabilisierung

Stabilisierungsmaßnahmen sind derzeit nicht geplant.

6.6.6 Mehrzuteilung und Greenshoe-Option

Es besteht keine Mehrzuteilungsmöglichkeit bzw. Greenshoe-Option.

6.7 Verwässerung

6.7.1 Vergleich des Anteils am Aktienkapital und an den Stimmrechten für bestehende Aktionäre vor und nach der aus dem öffentlichen Angebot resultierenden Kapitalerhöhung

Das Bezugsrecht der Aktionäre auf die Neuen Aktien gewährleistet, dass jeder Aktionär, sofern er sein Bezugsrecht ausübt, mit seinem ursprünglichen prozentualen Anteil an der Gesellschaft beteiligt bleibt.

Sofern ein Aktionär sein Bezugsrecht nicht ausübt, wird sich sein Anteil am Grundkapital der Gesellschaft verringern und eine Verwässerung eintreten.

Die Nicht- oder Teilausübung von Bezugsrechten führt dazu, dass der entsprechende Aktionär nicht mehr in demselben Umfang wie vor der Durchführung der Kapitalerhöhung am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt sein wird.

Der Nettobuchwert des Eigenkapitals der Rhein-Ruhr Immobilien AG ergibt sich wie folgt aus der Bilanz der Gesellschaft zum 31.12.2022:

Bilanzposition	Wert zum 31. 12.2022 in EUR
Gezeichnetes Kapital	48.000.000,00
Kapitalrücklage	360.000,00
Gesetzliche Rücklage	1.106.376,73
Andere Gewinnrücklagen	6.573.382,68
Bilanzgewinn	2.897.774,89
Summe: Netto-Buchwert des Eigenkapitals	58.937.534,30

Aufgrund der von der Hauptversammlung beschlossenen Kapitalerhöhung wird Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von EUR 48.000.000,00 gegen Bareinlagen um EUR 24.000.000,00 auf EUR 72.000.000,00 zu erhöhen und zwar durch Ausgabe von 2.400 neuen auf den Namen lautenden Stückaktien und mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von 10.000,00 EUR je Stückaktie.

Damit erhöht sich der Nettobuchwert des Eigenkapital um EUR 24.000.000,00 und beträgt somit EUR 72.000.000,00.

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt derzeit EUR 48.000.00,00 und ist eingeteilt in 4.800 auf den Namen lautende vinkulierte Stückaktien. Der Nettobuchwert des Eigenkapitals pro Stückaktie beträgt daher gerundet EUR 12.278,65 (Nettobuchwert des Eigenkapitals geteilt durch Anzahl der Stückaktien).

Der Nettoemissionserlös beträgt bei einer vollständigen Platzierung der Kapitalerhöhung EUR 24.850.800,00, entsprechend EUR 10.354,50 je Aktie bei Ausgabe von 2.400 Aktien.

Unter der Annahme, dass sämtliche Neue Aktien bezogen werden und die vollständige Durchführung der Kapitalerhöhung um EUR 24.000.000,00 in das Handelsregister eingetragen wird,

Teil D - EU-Wachstumsprospekt

würde das Grundkapital der Gesellschaft EUR 72.000.000,00 betragen, eingeteilt in 7.200 Aktien.

Wäre der Gesellschaft dieser Betrag bereits zum 31. Dezember 2022 zugeflossen, hätte der Nettobuchwert des Eigenkapitals zum 31. Dezember 2022 EUR 83.788.334,30 ergeben. Dadurch ergäbe sich ein neuer Nettobuchwert des Eigenkapitals je Stückaktie in Höhe von gerundet EUR 11.637,27.

Unter den obenstehend geschilderten Annahmen ergibt sich eine Reduzierung des Nettobuchwerts des Eigenkapitals je Aktie in Höhe von gerundet EUR 641,38 entsprechend gerundet 5,22 %.

Die unmittelbare Verwässerung je Aktie für die Erwerber beträgt bei einem Angebotspreis von EUR 10.417,00 und einem Nettobuchwert des Eigenkapitals nach Kapitalerhöhung von gerundet EUR 11.637,27 in absoluten Zahlen gerundet EUR 1.220,27 bzw. prozentual gerundet 10,49 %.

Um dem Verwässerungseffekt entgegenzutreten, sieht das Aktienrecht vor, dass den Altaktionären bei Kapitalerhöhungen ein Bezugsrecht gemäß § 186 Abs. 1 AktG zukommt. Wirkung dieses Bezugsrechts ist der sogenannte Kompensationseffekt. Die auf den Verwässerungseffekt zurückzuführende Senkung des Nettobuchwerts kann gerade durch den Wert des Bezugsrechts ausgeglichen werden, so dass für die Altaktionäre grundsätzlich keine Vermögensminderung eintritt.

Für die Aktionäre, die das Angebot zum Bezug der Neuen Aktien zeichnen, ergibt sich kein Verwässerungseffekt, da der Nettobuchwert pro Aktie über dem Bezugspreis pro Aktie nach Kapitalerhöhung liegt.

6.7.2 Angaben zu einer Verwässerung von Altaktionären unabhängig von der Ausübung Ihres Bezugsrechtes

Es gibt keinen Teil der Emission der Neuen Aktien, der bestimmten Anlegern vorbehalten ist, d. h. es kommt für Altaktionäre, die ihr Bezugsrecht ausüben, zu keiner Verwässerung der Stimmrechte.

7 UNTERNEHMENSFÜHRUNG

7.1 Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgan und oberes Management

Die derzeitigen Vorstandsmitglieder der Gesellschaft sind die Herren Peter Meis und Stephan Steves.

- Herr Peter Meis, geboren am 25. Februar 1963, geschäftsansässig: Gutenbergstraße 6a 47638 Straelen, ist nach seiner Ausbildung als Einzelhandelskaufmann und einem betriebswirtschaftlichen Studium seit 1995 bei der EDEKA Rhein-Ruhr Stiftung & Co. KG im Bereich der Expansion tätig. Die Leitung der Expansionsabteilung hat er im Jahr 2005 übernommen. Mit Gründung der Rhein-Ruhr Immobilien AG im Jahr 2011 bekleidete er das Amt des Prokuristen und wurde im Jahr 2022 zum Vorstand berufen.

Teil D - EU-Wachstumsprospekt

- Herr Stephan Steves, geboren am 10. April 1958, geschäftsansässig: Gutenbergstraße 6a 47638 Straelen war nach seinem Studium der Betriebswirtschaftslehre mehrere Jahre bei einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft angestellt. In 1995 hat er seine Tätigkeit bei der EDEKA Rhein-Ruhr begonnen und war zwischen 1998 und 2019 Vorstandsmitglied der Genossenschaft und Geschäftsführer der EDEKA Handelsgesellschaft Rhein-Ruhr mbH. Seit 2019 steht Herr Steves der EDEKA Rhein-Ruhr Gruppe beratend zur Verfügung.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft besteht aus sechs Mitgliedern

- Herr Oliver Czajkowski, geboren am 30. Mai 1967, geschäftsansässig Jägerhofstr. 24, 45478 Mülheim an der Ruhr, ist nach seinem Studium der Betriebswirtschaftslehre seit 1995 selbständiger Kaufmann und betreibt gegenwärtig sechs Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte und drei Getränkemärkte. Seit 2006 ist er Aufsichtsratsmitglied der EDEKA Rhein-Ruhr Holding GmbH und der EDEKA Rhein-Ruhr eG. Darüber hinaus ist er seit 2015 Mitglied des Verwaltungsrates der EDEKA ZENTRALE Stiftung & Co. KG und des Kuratoriums der EDEKA ZENTRALE Handelsstiftung .
- Herr Daniel Breidohr, geboren am 11. November 1985, geschäftsansässig De-Gaspari-Str. 1, 51469 Bergisch Gladbach, ist nach seiner Ausbildung als Einzelhandelskaufmann und seinem Studium der Betriebswirtschaftslehre seit 2017 selbständiger Kaufmann und betreibt gegenwärtig vier Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte und drei Getränkemärkte. Seit 2022 ist er Aufsichtsratsmitglied der EDEKA Rhein-Ruhr Holding GmbH und der EDEKA Rhein-Ruhr eG.
- Herr Manfred Burkowski, geboren am 27. Juli 1964, geschäftsansässig Altendorfer Str. 533, 45355 Essen, ist nach seiner Ausbildung als Einzelhandelskaufmann seit 1988 selbständiger Kaufmann und betreibt gegenwärtig fünf Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte und einen Getränkemarkt. Seit 2005 ist er Aufsichtsratsmitglied der EDEKA Rhein-Ruhr Holding GmbH und der EDEKA Rhein-Ruhr eG.
- Herr Dirk Endt, geboren am 13. September 1967, geschäftsansässig Freiheider Str. 99, 41844 Wegberg, ist nach seiner Ausbildung als Einzelhandelskaufmann seit 1990 selbständiger Kaufmann und betreibt gegenwärtig neun Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte und einen Getränkemarkt. Seit 2016 ist er Aufsichtsratsmitglied der EDEKA Rhein-Ruhr Holding GmbH und der EDEKA Rhein-Ruhr eG.
- Herr Heinrich Nientied, geboren am 12. Oktober 1959, geschäftsansässig Ludwig-Wolker-Str. 25, 48157 Münster ist nach seiner Ausbildung als Einzelhandelskaufmann seit 1988 selbständiger Kaufmann und betreibt gegenwärtig fünf Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte und einen Getränkemarkt. Seit 2012 ist er Aufsichtsratsmitglied der EDEKA Rhein-Ruhr Holding GmbH und der EDEKA Rhein-Ruhr eG.
- Herr Reiner Schenke, geboren am 05. Juni 1964, geschäftsansässig Rhedaer Str. 43, 33332 Gütersloh ist nach seiner Ausbildung als Einzelhandelskaufmann seit 1998 selbständiger Kaufmann und betreibt gegenwärtig sieben Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte ,zwei Getränkemärkte sowie einen Biomarkt und eine Manufaktur. Seit 2011

Teil D - EU-Wachstumsprospekt

ist er Aufsichtsratsmitglied der EDEKA Rhein-Ruhr Holding GmbH und der EDEKA Rhein-Ruhr eG. Darüber hinaus ist er seit 2019 Mitglied des Verwaltungsrats der EDEKA ZENTRALE Stiftung & Co. KG und des Kuratoriums der EDEKA ZENTRALE Handelsstiftung sowie seit 2021 Aufsichtsratsmitglied der EDEKABANK AG, Hamburg.

Frau Tatjana Spruzina-Dick, geboren am 12. August 1982 hat Gesamtprokura mit einem Vorstandsmitglied und ist dem oberen Management der Emittentin zuzuordnen. Frau Spruzina-Dick war nach ihrer Ausbildung zur Steuerfachangestellten mehrere Jahre bei einer mittelständischen Steuer- und Wirtschaftsprüfungsgesellschaft angestellt, bei der sie auch ein betriebswirtschaftliches Studium abgeschlossen hat. Seit 2013 ist sie bei der EDEKA Rhein-Ruhr Stiftung & Co. KG angestellt und für den Bereich Konzernabschluss, Finanzierung, Steuern verantwortlich und verantwortet seit Juli 2023 den Bereich Finanzen. Im Jahr 2022 hat sie ihr Steuerberaterexamen erfolgreich abgelegt.

Weitere Personen, die dem oberen Management zuzuordnen wären, gibt es bei der Emittentin nicht.

Kein Mitglied des Vorstands, des Aufsichtsrats oder oberen Managements wurde in den vergangenen fünf Jahren in Bezug auf betrügerische Straftaten schuldig gesprochen. Gegen kein Mitglied des Vorstands, Aufsichtsrats oder oberen Managements gibt es öffentliche Anschuldigungen und/oder Sanktionen vonseiten der gesetzlichen Behörden oder der Regulierungsbehörden (einschließlich Berufsverbände). Kein Mitglied des Vorstands oder Aufsichtsrats ist während der letzten fünf Jahre von einem Gericht für die Mitgliedschaft im Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgan eines Emittenten oder für die Tätigkeit im Management oder die Führung der Geschäfte eines Emittenten als untauglich angesehen worden.

Zwischen den oben genannten Personen des Vorstands, des Aufsichtsrats und des oberen Managements existieren keine verwandtschaftlichen Beziehungen.

7.2 Vergütungen und sonstige Leistungen

7.2.1 Betrag der Vergütungen

Vorstand

Die Vorstandsmitglieder Herr Peter Meis und Herr Stephan Steves erhalten für ihre Tätigkeit in der Rhein-Ruhr Immobilien AG keine Bezüge. Die Vorstände werden derzeit auf Basis des mit der EDEKA Rhein-Ruhr Stiftung & Co. KG abgeschlossenen Dienstleistungsvertrages über gesellschaftsrechtliche Dienstleistungen tätig und von dieser auch vergütet. Dienstleistungsverträge zwischen den Vorständen und der Rhein-Ruhr Immobilien AG wurden nicht geschlossen.

Aufsichtsrat

Jedes Mitglied des Aufsichtsrats erhält für jedes volle Geschäftsjahr seiner Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat eine jährliche feste Vergütung in Höhe von EUR 1.000,00 als Aufwandsentschädigung. Dienstleistungsverträge zwischen den Aufsichtsratsmitgliedern und der Rhein-Ruhr Immobilien AG wurden nicht geschlossen.

Teil D - EU-Wachstumsprospekt

Die Teilnahme an Aufsichtsratssitzungen wird nicht gesondert vergütet. Den Aufsichtsratsmitgliedern werden ferner alle Auslagen erstattet.

Im Geschäftsjahr 2022 haben die Mitglieder des Aufsichtsrats eine Gesamtvergütung in Höhe von EUR 7.000,00 erhalten.

7.2.2 Reserven oder Rückstellungen für Pensions- und Rentenzahlungen

Die Emittentin hat bis zum Prospektdatum keine Pensionszusagen für bestehende oder ehemalige Vorstands- oder Aufsichtsratsmitglieder erteilt oder ist ähnliche Verpflichtungen eingegangen.

7.3 Aktienbesitz und Aktienoptionen der Verwaltungsorgane

Auf Grund der Mitgliedschaft des Aufsichtsrats in der EDEKA Rhein-Ruhr eG als Genossen sind sie mittelbar an der Rhein-Ruhr Immobilien AG beteiligt. Darüber hinaus halten jedoch auch einzelne Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der Rhein-Ruhr Immobilien AG Aktien an der Gesellschaft.

Im Einzelnen halten folgende Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates die folgenden unmittelbaren Anteile an der Emittentin:

Organ	Anteile (Stück)	in %
Peter Meis	216	4,5%
Stephan Steves	103	2,15%
Daniel Breidohr	0	0%
Manfred Burkowski	109	2,27%
Dirk Endt	37	0,77%
Heinrich Nientied	44	0,92%
Reiner Schenke	14	0,29%

8 FINANZINFORMATIONEN UND WESENTLICHE LEISTUNGSINDIKATOREN (KPIs)

Die Jahresabschlüsse der Rhein-Ruhr Immobilien AG für die Jahre 2021 und 2022 sind nachfolgend dargestellt. Die jährlichen historischen Finanzinformationen wurden unabhängig geprüft. Die entsprechenden Bestätigungsvermerke sind nachfolgend ebenfalls dargestellt.

8.1 Jahresabschluss der Rhein-Ruhr Immobilien AG 2021 Einzelabschluss (HGB) (geprüft)

Teil D - EU-Wachstumsprospekt

Bilanz

AKTIVA

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen	139.036.237,26	118.207.557,79
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	4.355.027,52	5.274.709,83
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	0,00	1.350.000,00
	4.355.027,52	6.624.709,83
	143.391.264,78	124.832.267,62

PASSIVA

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	40.000.000,00	40.000.000,00
II. Kapitalrücklage	360.000,00	360.000,00
III. Gewinnrücklagen	6.684.176,89	5.635.057,43
davon Einstellungen durch die Hauptversammlung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres EUR 906.852,72 (Vj. EUR 689.150,76)		
IV. Bilanzgewinn	2.703.068,05	2.436.852,72
	49.747.244,94	48.431.910,15
B. zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen	8.000.000,00	0,00
C. Rückstellungen	625.082,03	979.666,73
D. Verbindlichkeiten	85.018.937,81	75.420.690,74
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 5.658.937,81 (Vj. EUR 3.590,690,74)		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 79.360.000,00 (Vj. EUR 71.830.000,00)		
davon aus Steuern EUR 7.800,67 (Vj. EUR 38.510,03)		
	143.391.264,78	124.832.267,62

Gewinn und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2021

	2021	2020
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	12.508.238,18	10.970.042,77
2. Sonstige betriebliche Erträge	220.335,83	541.259,70
	12.728.574,01	11.511.302,47
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	2.642.000,20	1.975.827,11
4. Abschreibungen		
a) auf Sachanlagen	4.121.106,92	3.508.764,51
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	609.461,37	1.064.532,58
	7.372.568,49	6.549.124,20
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	67.589,64	73.610,40
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.595.846,22	1.570.372,47
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	535.293,30	490.701,00
9. Ergebnis nach Steuern	3.292.455,64	2.974.715,20
10. Sonstige Steuern	447.120,85	409.607,07
11. Jahresüberschuss	2.845.334,79	2.565.108,13
12. Einstellungen in die gesetzliche Rücklage	142.266,74	128.255,41
13. Bilanzgewinn	2.703.068,05	2.436.852,72

Anhang für 2021

Allgemeine Hinweise

Der vorliegende Jahresabschluss der Rhein-Ruhr Immobilien AG wurde gemäß §§ 246 ff. und 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des AktG aufgestellt. Die Gesellschaft erfüllt erstmals die Größenkriterien einer mittelgroßen Kapitalgesellschaft nach § 267 Abs. 2 HGB. Nach § 267 Abs. 4 Satz 1 HGB treten die Rechtsfolgen bei Änderungen der Größenklassen erst ein, wenn diese an den Abschlussstichtagen von zwei aufeinanderfolgenden Geschäftsjahren über- oder unterschritten werden. Daher sind für das Berichtsjahr noch die Rechtsfolgen für kleine Gesellschaften zu beachten.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

Die Methoden des Vorjahres wurden beibehalten.

Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungskosten angesetzt und wird, soweit abnutzbar, um planmäßige lineare Abschreibungen vermindert.

Die Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens werden nach Maßgabe der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer planmäßig und linear abgeschrieben. Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer beträgt für Gebäude 33 und für Außenanlagen 19 Jahre. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens werden zeitanteilig vorgenommen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zu ihren Anschaffungskosten angesetzt. Die Bewertung zum Bilanzstichtag erfolgt unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips.

Liquide Mittel

Die liquiden Mittel sind zu Anschaffungskosten (in der Regel der Nennwert) angesetzt.

Rückstellungen

Die Rückstellungen berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten und drohenden Verluste aus schwebenden Geschäften. Sie sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Das heißt, zukünftige Kosten- und Preissteigerungen sind eingeschlossen.

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden grundsätzlich mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Erläuterungen zur Bilanz

Eigenkapital

Die gesetzliche Rücklage hat sich im Geschäftsjahr 2021 wie folgt entwickelt:

	EUR
31. Dezember 2020	811.595,52
Vorwegzuweisung aus dem Jahresüberschuss 2021	142.266,74
31. Dezember 2021	953.862,26

Gemäß § 150 AktG ist die Aktiengesellschaft verpflichtet, 5% des um einen Verlustvortrag aus dem Vorjahr geminderten Jahresüberschusses in eine gesetzliche Rücklage einzustellen.

Die anderen Gewinnrücklagen haben sich im Geschäftsjahr 2021 wie folgt entwickelt:

	EUR
31. Dezember 2020	4.823.461,91
Einstellung laut Beschluss der Hauptversammlung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	906.852,72
31. Dezember 2021	5.730.314,63

Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen

Im Oktober 2021 wurde eine Kapitalerhöhung in Höhe von TEUR 8.000 durchgeführt und im Anschluss beim Handelsregister angemeldet. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte jedoch erst am 11. Januar 2022. Zum Bilanzstichtag sind diese geleisteten Einlagen somit in einer separaten Bilanzposition aufzuführen.

Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten sind in der Bilanz im Einzelnen dargestellt.

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind TEUR 83.350 durch Buchgrundschulden gesichert und haben TEUR 63.400 eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Gewinnverwendungsvorschlag

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn von EUR 2.703.068,05 wie folgt zu verwenden:

Teil D - EU-Wachstumsprospekt

	EUR
Jahresüberschuss	2.845.334,79
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	142.266,74
	2.703.068,05
	EUR
Ausschüttung einer Kapitaldividende von 4,5%	1.860.000,00
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	843.068,05
	2.703.068,05

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen in Höhe von TEUR 3.268.

Straelen, 11. Januar 2022

Rhein-Ruhr Immobilien AG

P. Meis

S. Steves

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Rhein-Ruhr Immobilien AG, Straelen

Prüfungsurteil

Ich habe den Jahresabschluss der Rhein-Ruhr Immobilien AG, Straelen, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft.

Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erkläre ich, dass meine Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses geführt hat.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Ich habe meine Prüfung des Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Meine Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ meines Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Ich bin

Teil D - EU-Wachstumsprospekt

von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und habe meine sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Ich bin der Auffassung, dass die von mir erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für mein Prüfungsurteil zum Jahresabschluss zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Meine Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der mein Prüfungsurteil zum Jahresabschluss beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung übe ich pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahre eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

Teil D - EU-Wachstumsprospekt

- identifiziere und beurteile ich die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss, plane und führe Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlange Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für mein Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinne ich ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteile ich die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehe ich Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls ich zu dem Schluss komme, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, bin ich verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, mein Prüfungsurteil zu modifizieren. Ich ziehe meine Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum meines Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteile ich die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Ich erörtere mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die ich während meiner Prüfung feststelle.

Hamburg, den 07. März 2022

UNIVERSA Prüfungs- und
Treuhandgesellschaft mbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Hübotter
Wirtschaftsprüfer

Teil D - EU-Wachstumsprospekt

8.2 Jahresabschluss der Rhein-Ruhr Immobilien AG 2022 Einzelabschluss (HGB) (geprüft)

Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVA

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen	134.866.813,26	139.036.237,26
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken		
2. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	356.849,32	0,00
	135.223.662,58	139.036.237,26
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	41.558,91	7.295,39
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	5.875.271,24	4.155.414,98
3. sonstige Vermögensgegenstände	67.509,91	192.317,15
	5.984.340,06	4.355.027,52
	141.208.002,64	143.391.264,78

PASSIVA

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	48.000.000,00	40.000.000,00
II. Kapitalrücklage	360.000,00	360.000,00
III. Gewinnrücklagen		
1. gesetzliche Rücklage	1.106.376,73	953.862,26
2. andere Gewinnrücklagen davon Einstellungen durch die Hauptversammlung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres EUR 843.068,05 (Vj. EUR 906.852,72)	6.573.382,68	5.730.314,63
IV. Bilanzgewinn	2.897.774,89	2.703.068,05
	58.937.534,30	49.747.244,94
B. zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen	0,00	8.000.000,00
C. Rückstellungen		
Steuerrückstellungen	132.506,55	169.735,55
Sonstige Rückstellungen	1.406.445,74	455.346,48
	1.538.952,29	625.082,03
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 5.301.025,25 (Vj. EUR 3.990.000,00)	80.678.767,17	83.350.000,00

Teil D - EU-Wachstumsprospekt

davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 75.377.741,92 (Vj. EUR 79.360.000,00)		
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 7.605,92 (Vj. EUR 1.660.143,21)	7.605,92	1.660.143,21
3. Sonstige Verbindlichkeiten davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 45.142,96 (Vj. EUR 8.794,60)	45.142,96	8.794,60
davon aus Steuern EUR 36.763,49 (Vj. EUR 7.800,67)		
	80.731.516,05	85.018.937,81
	141.208.002,64	143.391.264,78

Gewinn und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2022

	2022 EUR	2021 EUR
1. Umsatzerlöse	12.794.862,14	12.508.238,18
2. Sonstige betriebliche Erträge	210.957,40	220.335,83
	13.005.819,54	12.728.574,01
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	2.923.319,93	2.642.000,20
4. Abschreibungen		
a) auf Sachanlagen	4.184.135,01	4.121.106,92
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	567.708,63	609.461,37
	7.675.163,57	7.372.568,49
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	50.071,47	67.589,64
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.297.912,62	1.595.846,22
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	576.438,11	535.293,30
9. Ergebnis nach Steuern	3.506.376,71	3.292.455,64
10. Sonstige Steuern	456.087,35	447.120,85
11. Jahresüberschuss	3.050.289,36	2.845.334,79
12. Einstellungen in die gesetzliche Rücklage	152.514,47	142.266,74
13. Bilanzgewinn	2.897.774,89	2.703.068,05

Anhang für 2022

Allgemeine Hinweise

Der vorliegende Jahresabschluss der Rhein-Ruhr Immobilien AG wurde gemäß §§ 246 ff. und 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des AktG aufgestellt. Die Gesellschaft erfüllt die Größenkriterien einer mittelgroßen Kapitalgesellschaft nach § 267 Abs. 2 HGB. Nach § 267 Abs. 4 Satz 1 HGB sind im Berichtsjahr erstmalig die Rechtsfolgen für mittelgroße Kapitalgesellschaften zu beachten.

Durch das Überschreiten der Schwellenwerte an zwei aufeinanderfolgenden Geschäftsjahren wurde die Darstellungsform in der Bilanz durch Wegfall der bisher in Anspruch genommenen Erleichterungen geändert.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

Die Methoden des Vorjahres wurden beibehalten.

Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungskosten angesetzt und wird, soweit abnutzbar, um planmäßige lineare Abschreibungen vermindert.

Die Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens werden nach Maßgabe der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer planmäßig und linear abgeschrieben. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens werden zeitanteilig vorgenommen. Bei voraussichtlich dauerhafter Wertminderung erfolgt eine Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zu ihren Anschaffungskosten angesetzt. Die Bewertung zum Bilanzstichtag erfolgt unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips.

Rückstellungen

Die Rückstellungen berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten und drohenden Verluste aus schwebenden Geschäften. Ferner werden Rückstellungen gebildet für im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die im folgenden Geschäftsjahr bis zum 31.03. nachgeholt werden. Sie sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Das heißt, zukünftige Kosten- und Preissteigerungen sind eingeschlossen.

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden grundsätzlich mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst. Bei der Rückstellung für Archivierungskosten wurde aus Wesentlichkeitsgründen auf eine Abzinsung verzichtet. Weitere Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn und Verlustrechnung

Anlagevermögen

Teil D - EU-Wachstumsprospekt

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres in dem diesem Anhang als Anlage beigefügten Anlagenspiegel dargestellt.

Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer beträgt für Gebäude 33 Jahre und für Außenanlagen 19 Jahre.

Eigenkapital

Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft ist eingeteilt in 4.800 vinkulierte auf den Namen lautende Stückaktien. Der rechnerische Wert für jede Stückaktie beträgt EUR 10.000,00. Von den 4.800 Stückaktien wurden 800 Stückaktien aus einem genehmigten Kapital im Geschäftsjahr 2022 gezeichnet (konstitutive Handelsregistereintragung am 11.01.2022).

Die gesetzliche Rücklage hat sich im Geschäftsjahr 2022 wie folgt entwickelt:

	EUR
31. Dezember 2021	953.862,26
Vorwegzuweisung aus dem Jahresüberschuss 2022	152.514,47
31. Dezember 2022	1.106.376,73

Gemäß § 150 AktG ist die Aktiengesellschaft verpflichtet, 5% des um einen Verlustvortrag aus dem Vorjahr geminderten Jahresüberschusses in eine gesetzliche Rücklage einzustellen.

Die anderen Gewinnrücklagen haben sich im Geschäftsjahr 2022 wie folgt entwickelt:

	EUR
31. Dezember 2021	5.730.314,63
Einstellung laut Beschluss der Hauptversammlung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	843.068,05
31. Dezember 2022	6.573.382,68

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen enthalten insbesondere Instandhaltungsrückstellungen in Höhe von TEUR 1.230.

Die Steuerrückstellungen betragen TEUR 133.

Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten bis zu einem Jahr und von mehr als einem Jahr sind in der Bilanz im Einzelnen dargestellt.

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind TEUR 80.679 durch Buchgrundschulden gesichert und haben TEUR 59.439 eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

Sonstige Angaben

Teil D - EU-Wachstumsprospekt

Gewinnverwendungsvorschlag

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn von EUR 2.897.774,89 wie folgt zu verwenden:

	EUR
Jahresüberschuss	3.050.289,36
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	152.514,47
	2.897.774,89
	EUR
Ausschüttung einer Kapitaldividende von 4,5%	2.160.000,00
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	737.774,89
	2.897.774,89

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen in Höhe von TEUR 2.979.

Gesellschaftsorgane

Mitglieder des Vorstandes

Peter Meis,	Immobiliengeschäft
Stephan Steves,	Finanzen und Controlling

Mitglieder des Aufsichtsrates

Oliver Czajkowski,	Vorsitzender des Aufsichtsrates, Einzelhandelskaufmann
Reiner Schenke,	stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates, Einzelhandelskaufmann
Manfred Burkowski	Einzelhandelskaufmann
Rolf Harbring	Einzelhandelskaufmann
Günter Hundrieser	Einzelhandelskaufmann (bis 6. April 2022)
Dirk Endt	Einzelhandelskaufmann (ab 6. April 2022)
Heinrich Nientied	Einzelhandelskaufmann

Der Aufsichtsrat erhielt im Geschäftsjahr 2022 eine Vergütung in Höhe von insgesamt TEUR 7.

Straelen, 11. Januar 2023

Rhein-Ruhr Immobilien AG

P. Meis

S. Steves

Teil D - EU-Wachstumsprospekt

Entwicklung des Anlagevermögens 2022

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen			Buchwerte		
	01.01.2022	Zugänge	Ab- gänge	31.12.2022	01.01.2022	Zugänge	Ab- gänge	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Sachanlagen										
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	161.472.852,67	14.711,01	0,00	161.487.563,68	22.436.615,41	4.184.135,01	0,00	26.620.750,42	134.866.813,26	139.036.237,26
2. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	356.849,32	0,00	356.849,32	0,00	0,00	0,00	0,00	356.849,32	0,00
	161.472.852,67	371.560,33	0,00	161.844.413,00	22.436.615,41	4.184.135,01	0,00	26.620.750,42	135.223.662,58	139.036.237,26

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Prozess zur Steuerung der Unternehmensrisiken

Als Real-Estate-Unternehmen ist die Rhein-Ruhr Immobilien AG unterschiedlichsten Chancen und Risiken ausgesetzt. Das bestehende Chancen- und Risikopotenzial wird regelmäßig identifiziert und analysiert, um die Weiterentwicklung und das Wachstum der Gesellschaft zu sichern.

Das Chancen- und Risikomanagement der Rhein-Ruhr Immobilien AG besteht aus aufeinander abgestimmten Risikomanagement- und Kontrollsystemen. Diese Systeme dienen dazu, Entwicklungen, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden, früh zu erkennen. Besonderes Gewicht haben der Prozess zur strategischen Planung und das Berichtswesen. Die strategische Unternehmensplanung soll potenzielle Chancen und Risiken mit hinreichend zeitlichem Abstand vor wesentlichen Geschäftsentscheidungen abschätzen. Im Unternehmen sind Berichtssysteme installiert, die sich anbahnende Risiken im Immobilienumfeld sowie in der Vermögensverwaltung frühzeitig erkennen lassen. Die lang-, mittel- und kurzfristige Messung und Überwachung von Chancen und Risiken erfolgt durch eine Vielzahl von individuell auf die Bedürfnisse des Unternehmens ausgerichteten Instrumentarien.

Im Rahmen des Risikomanagementsystems erfolgt eine kontinuierliche Auseinandersetzung mit der operativen Geschäftstätigkeit sowie den damit verbundenen Chancen und Risiken der Gesellschaft. Innerhalb dieses Prozesses erstellt die Gesellschaft für den lang- und mittelfristigen Zeitraum strategische und für den kurzfristigen Zeitraum dezidierte Planungen, die der aktuellen Geschäftsentwicklung gegenübergestellt werden. Die Abweichungen zur Unternehmensplanung werden analysiert. Diese Ergebnisanalysen dienen dem Management als Grundlage für strategische und operative Entscheidungen sowie zur Steuerung des Unternehmens. Unterstützt werden diese Maßnahmen durch Markt- und Wettbewerbsbeobachtungen sowie durch den Informationsaustausch mit den selbstständigen Kaufleuten.

Das Risikomanagementsystem wird stetig entsprechend den ermittelten Anforderungen und Rahmenbedingungen weiterentwickelt. Das Risikomanagementsystem stellt die Identifikation, Analyse, Bewertung, Steuerung, Kommunikation und Dokumentation der Risiken sicher, um geeignete Vorsorge- und Sicherheitsmaßnahmen treffen zu können.

Geschäftschancen und -risiken

Die Rhein-Ruhr Immobilien AG ist **marktwirtschaftlichen Risiken** ausgesetzt. Die Rhein-Ruhr Immobilien AG vermietet ihr Immobilieneigentum an die EDEKA Rhein-Ruhr Stiftung & Co. KG. Durch die partnerschaftliche Zusammenarbeit wird ein hoher Nutzen für alle Geschäftspartner erzielt.

Somit ist die Rhein-Ruhr Immobilien AG nicht nur ein Verwalter von Immobilien, sondern ein Partner des Einzelhandels, der einen nicht unwesentlichen Anteil an einem erfolgreichen Betreiben der Lebensmittelmärkte beisteuert. Die u.a. auf Nachhaltigkeit ausgelegte Philosophie des EDEKA-Verbands kann damit bereits von Anfang an während des (Um-)Baus eingearbeitet und umgesetzt werden. Durch die laufende wirtschaftliche wie auch technische Überwachung des Immobilienbestandes wird dem Risiko einer Verschlechterung des Standortportfolios aktiv begegnet, um frühzeitig durch Instandhaltungsmaßnahmen reagieren zu können. Neue Standorte werden einer umfassenden Prüfung unterzogen, um dem Risiko von Altlasten zu begegnen.

Risiken und Chancen aus dem Lebensmitteleinzelhandel, der zu den am härtesten umkämpften Teilmärkten der Volkswirtschaft zählt, treffen in Teilen auch die Rhein-Ruhr Immobilien AG.

Der starke Wettbewerb sowie die Markenlistung der Discounter belasten die Umsatzerlöse und Rohgewinne des Lebensmitteleinzelhandels deutlich. Durch die Einbindung der EDEKA Rhein-Ruhr in die deutschlandweite EDEKA-Gruppe, die hohe Sortimentskompetenz und die permanente Optimierung der zentralen Geschäftsprozesse gelingt es, den Druck auf die Margen zu kompensieren und den angeschlossenen Einzelhändlern eine wettbewerbsfähige Gesamtleistung zur Verfügung zu stellen. Darüber hinaus sind die Einzelhändler mit ihren individuellen, auf die Kundenbedürfnisse vor Ort zugeschnittenen Markt- und Sortimentskonzepten jederzeit in der Lage, sich flexibel auf die Herausforderungen des Marktes einzustellen.

Unter anderem investiert der EDEKA-Verband kontinuierlich in die Modernisierung und Aufwertung seiner Vertriebsstätten, um die Produktivität auf bestehender Fläche zu verbessern. Dies sichert langfristig auch die Einnahmen der Rhein-Ruhr Immobilien AG aus dem Immobiliengeschäft. Durch die enge Zusammenarbeit mit der EDEKA Rhein-Ruhr Stiftung & Co. KG wird das Risiko einer fehlenden Prolongation der Mietverträge als gering eingestuft, da die Standorte gemeinsam entwickelt werden.

Die aktuelle Lage am Immobilienmarkt für Handelsimmobilien kann eine nennenswerte Chance sein, da die Veräußerung der Immobilien nicht für die Refinanzierung notwendig ist und ein langfristiges Halten der Immobilien mit dem solventen Mieter EDEKA Rhein-Ruhr Stiftung & Co. KG eine ertragsstarke Alternative ist. Sinkende Immobilienpreise eröffnen der Gesellschaft Chancen auf den Erwerb neuer Standorte in der Region Rhein-Ruhr.

Operative Risiken mit negativen Auswirkungen auf die Ertragslage können sich aus der **Flächenstruktur** der Standorte ergeben. Die Rhein-Ruhr Immobilien AG hat im Vollsortiments- sowie im Fachmarktbereich leistungsfähige und gesunde Vertriebsflächenstrukturen aufgebaut.

Die Höhe der realisierbaren Betriebsergebnisse der Gesellschaft ist auch von der Entwicklung der Fremdfinanzierungszinssätze abhängig. Mit ihren Immobilienfinanzierungen wird das Betriebsergebnis mit möglichen Zinsänderungsrisiken bzw. -chancen nach Ablauf der Zinsbindungsfristen belastet bzw. begünstigt. Bisherige Finanzmarktkrisen, aber auch die Verschuldungssituation in der EU, haben bisher keine negativen Auswirkungen für die Rhein-Ruhr Immobilien AG gezeigt. Darüber hinaus sind in allen lang- und mittelfristigen Mietverträgen Wertsicherungsklauseln enthalten, die ein inflationsbedingtes Zinsrisiko weitgehend neutralisieren. Nur im Falle eines deutlichen, dauerhaften Zinsanstiegs ohne parallelen Inflationsanstieg besteht somit ein Risiko, dass die Verkehrswerte dauerhaft sinken und somit die Ertragslage durch Wertberichtigungsbedarf beeinträchtigt würde.

Für Mietrisiken vermieteter Objekte existieren Steuerungsmechanismen, mit denen die Mieterstruktur der Immobilien laufend untersucht, optimiert und im Zweifel baurechtlich angepasst wird, so dass das Leerstandsrisiko durch Anpassung an Marktgegebenheiten minimiert wird.

Liquiditätsrisiken werden dadurch gemindert, dass neben Investitionen und Desinvestitionen auch bestehende Instandhaltungsverpflichtungen aus dem Immobilieneigentum in der Finanzplanung berücksichtigt werden.

Über die betriebsgewöhnlichen Risiken aus dem Immobilieneigentum der Rhein-Ruhr Immobilien AG sind keine wesentlichen Umweltrisiken erkennbar.

Personalrisiken und -chancen ergeben sich aufgrund des fehlenden Personalbestandes der Rhein-Ruhr Immobilien AG keine.

Die bestehenden IT Systeme der EDEKA Rhein-Ruhr werden durch die Rhein-Ruhr Immobilien AG genutzt. Die Systeme gewährleisten eine Informationssicherheit auf hohem Niveau, welche kontinuierlich qualitativ optimiert wird.

Dabei garantieren die einheitliche IT-Infrastruktur sowie die dazugehörigen Sicherungsverfahren eine sehr gute Verfügbarkeit der Systeme. Zusätzlich werden permanent Maßnahmen unternommen, um die Integrität, die Vertraulichkeit und die Verfügbarkeit geschäftskritischer Daten im notwendigen Umfang zu gewährleisten.

Die Risiken im Bereich der **IT und Datensicherheit** resultieren vor allem aus den hohen Abhängigkeiten der Handels- und Finanzprozesse von diversen IT-Systemen. Die Risiken werden begrenzt, indem laufend Investitionen für die Einführung neuer und Verbesserung bestehender IT-Systeme sowie für die Datensicherheit getätigt werden. Darüber hinaus gewährleisten Richtlinien und Anweisungen sowie laufendes Monitoring der Prozesse die Funktionsfähigkeit und Sicherheit der redundanten IT-Systeme. EDEKA Rhein-Ruhr zählt zu den „Kritischen Infrastrukturen“ (KRITIS) gemäß der Verordnung zur Bestimmung „Kritischer Infrastrukturen“. Als „Kritische Infrastruktur“ hat EDEKA Rhein-Ruhr nach dem IT-Sicherheitsgesetz ein Risiko- und

Teil D - EU-Wachstumsprospekt

Krisenmanagementsystem implementiert, das einen Bestandteil des allgemeinen Risikomanagements darstellt. Turnusgemäß erfolgt alle zwei Jahre eine Überprüfung der Umsetzung der Maßnahmen zur Absicherung der „Kritischen Infrastruktur“ durch den Wirtschaftsprüfer.

Steuerliche Risiken ergeben sich aus laufenden und ausstehenden Betriebsprüfungen. Diese Risiken werden durch den Einsatz von Experten und der Bildung von Rückstellungen erfasst.

Gesamteinschätzung der Chancen und Risiken

Insgesamt hat die Überprüfung unserer Chancen- und Risikopositionen ergeben, dass aus heutiger Sicht keine bestandsgefährdenden Risiken vorhanden sind.

Voraussichtliche Entwicklung

Für das Jahr 2023 ist der Erwerb von sechs Immobilien in der Mitte des Jahres angedacht. Die Finanzierung soll durch eine Kapitalerhöhung in Höhe von Mio. EUR 24 und darüber hinaus durch Kreditaufnahmen in Höhe von Mio. EUR 66 sichergestellt werden.

Auf Grund der Neuerwerbe plant die Gesellschaft in 2023 einen Nettomietumsatz in Höhe von TEUR 13.203. Durch steigende Sachaufwendungen und überproportional höhere Zinsaufwendungen bei Kreditaufnahmen wird mit einem nahezu konstanten Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 3.016 gerechnet.

Straelen, 11. Januar 2023

P. Meis S. Steves

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Rhein-Ruhr Immobilien AG, Straelen

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Rhein-Ruhr Immobilien AG, Straelen, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Rhein-Ruhr Immobilien AG, Straelen, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 und

Teil D - EU-Wachstumsprospekt

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt.

Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend

darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

Teil D - EU-Wachstumsprospekt

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen."

Den vorstehenden Bericht haben wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten (IDW PS 450 n.F. (10.2021)) erstattet.

Hamburg, den 06. März 2023

UNIVERSA Prüfungs- und
Treuhandgesellschaft mbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Hübötter
Wirtschaftsprüfer

ppa. Jensen
Wirtschaftsprüfer

8.3 Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage des Emittenten

Seit dem 31. Dezember 2022 sind keine wesentlichen Veränderungen in der Finanzlage der Rhein-Ruhr Immobilien AG eingetreten.

8.4 Dividendenpolitik

Dividendenzahlungen erfolgen typischerweise in Abhängigkeit von der Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft, dem Barmittelbedarf, der allgemeinen Geschäftslage der Märkte, in denen die Rhein-Ruhr Immobilien AG tätig ist, sowie den rechtlichen, steuerlichen und sonstigen Rahmenbedingungen. Die Rhein-Ruhr Immobilien AG beabsichtigt zukünftig grundsätzlich, in Abhängigkeit von dem ausschüttungsfähigen Bilanzgewinn Dividenden an ihre Aktionäre zu zahlen, da es ihr Ziel ist, ihren Aktionären über die Ausschüttungen regelmäßig Erträge zukommen zu lassen, die für diese Bestandteil ihrer Vermögens- und Einkommensplanung sind. Die Gesellschaft kann allerdings nicht garantieren, dass in den kommenden Geschäftsjahren tatsächlich stets ein ausschüttungsfähiger Bilanzgewinn vorliegen wird bzw. Dividenden zur Auszahlung kommen werden.

Die Dividendenzahlungen haben sowohl im Geschäftsjahr 2022 als auch im Geschäftsjahr 2023 EUR 450,00 pro Stückaktie betragen.

8.5 Pro-forma-Finanzinformationen der Rhein-Ruhr Immobilien AG, Straelen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022

a) Einleitender Abschnitt und Grundlagen der Erstellung (basis of preparation)

- i) Die Rhein-Ruhr Immobilien AG wird zum 1. August 2023 einen neuen und zum 1. November 2023 fünf neue Einzelhandelsstandorte zu einem Gesamtkaufpreis inklusive Erwerbnebenkosten von 93.501.000,00 EUR erwerben. Der Immobilienkauf wird durch eine Kapitalerhöhung von 24.000.000,00 EUR, langfristig gesichertem Fremdkapital von 68.000.000,00 EUR sowie durch Bankguthaben aus dem Cashpooling mit der EDEKA Rhein-Ruhr eG von 1.501.000,00 EUR finanziert. Die Hauptversammlung der Rhein-Ruhr Immobilien AG hat am 29. März 2023 eine Erhöhung des Grundkapitals um 24.000.000,00 EUR auf 72.000.000,00 EUR beschlossen. Diese Kapitalerhöhung erfolgt im Oktober 2023 durch Ausgabe von 2.400 neuen auf den Namen lautenden Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von 10.000,00 EUR je Stückaktie. Das gesetzliche

Teil D - EU-Wachstumsprospekt

Bezugsrecht wird den Aktionären in der Weise eingeräumt, dass diese im Verhältnis von zwei alten Aktien zu einer neuen Aktie zum Bezug von neuen Aktien zugelassen werden. Die EDEKA Rhein-Ruhr eG hat bereits erklärt, sämtliche zur Übertragung angebotenen Bezugsrechte zu kaufen und die Bezugsrechte hieraus auszuüben. Der geplante Kauf der Immobilien sowie die Finanzierung wird zu wesentlichen Veränderungen von Aktiva, Passiva sowie Aufwendungen und Erträgen der Rhein-Ruhr Immobilien AG führen.

- ii) Um die wesentlichen Einflüsse darzustellen, die eine Einbeziehung der Immobilienkäufe und der entsprechenden Finanzierung in einen fiktiven Jahresabschluss der Rhein-Ruhr Immobilien AG für den Zeitraum 01. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022 gehabt hätte, wenn diese Immobilien mit der dazugehörigen Finanzierung und der Kapitalerhöhung bereits zum 01. Januar 2022 erworben worden wären, hat die Rhein-Ruhr Immobilien AG die vorliegenden Pro-Forma-Finanzinformationen, bestehend aus einer Pro-Forma-Bilanz zum 31. Dezember 2022 und einer Pro-Forma-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie den dazugehörigen Pro-Forma-Erläuterungen erstellt. Die Erstellung erfolgt ausschließlich, um die Auswirkungen der Immobilienkäufe und der entsprechenden Finanzierung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Rhein-Ruhr Immobilien AG im Jahr 2022 zu erläutern.
- iii) Der Erstellung der Pro-Forma-Finanzinformationen wurden die Vorgaben des vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) erlassenen Rechnungslegungshinweises HFA 1.004 (Erstellung von Pro-Forma-Finanzinformationen; im Folgenden: IDW RH HFA 1.004) zugrunde gelegt.

Sonstige wesentliche nicht in den historischen Finanzinformationen enthaltene Unternehmenstransaktionen im Sinne des IDW RH HFA 1.004 sind nicht vorhanden und erfordern daher keine weiteren Pro-Forma-Anpassungen.

Die Pro-Forma-Finanzinformationen dienen gemäß IDW RH HFA 1.004 ausschließlich illustrativen Zwecken. Sie basieren auf einer hypothetischen Situation. Sie erlauben nur begrenzte Schlussfolgerungen über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft, die erreicht worden wäre, wenn die den Pro-Forma-Finanzinformationen zugrunde liegenden beschriebenen Pro-Forma-Annahmen im dargestellten Berichtszeitraum vorgelegen hätten. Die Pro-Forma-Finanzinformationen sind nur in Verbindung mit dem Jahresabschluss der Rhein-Ruhr Immobilien AG aussagekräftig.

Den Pro-Forma Finanzinformationen liegt als historische Finanzinformation der geprüfte handelsrechtliche Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 der Rhein-Ruhr Immobilien AG, Straelen, zugrunde. Der Jahresabschluss der Rhein-Ruhr Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2022 wurde von der UNIVERSA Prüfungs- und Treuhandgesellschaft mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, mit Sitz in Hamburg, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Somit wurden die Ausgangszahlen der Pro-Forma-Finanzinformationen nach handelsrechtlichen Grundsätzen erstellt. Den Pro-Forma-Finanzinformationen liegen die einheitlich angewandten Rechnungslegungsgrundsätze sowie Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zugrunde, wie sie von der Rhein-Ruhr Immobilien AG in ihrem handelsrechtlichen Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 angewandt worden sind.

Teil D - EU-Wachstumsprospekt

Entsprechend waren keine Anpassungen an einheitliche Bilanzierungs-, Ausweis oder Bewertungsmethoden erforderlich.

Alle Beträge in den Pro-Forma-Finanzinformationen werden in Euro angegeben, sofern nichts anderes vermerkt ist. Sowohl Einzel- als auch Summenwerte stellen den Wert mit der kleinsten Rundungsdifferenz dar, so dass bei Addition der dargestellten Einzelwerte kleine Differenzen zu den ausgewiesenen Summen auftreten können.

- iv) Die Pro-Forma-Finanzinformationen veranschaulichen somit die Auswirkung der vorstehenden Transaktion, als wären die Immobilien mit der dazugehörigen Finanzierung und der Kapitalerhöhung bereits zum 01. Januar 2022 erworben worden. Die hypothetische Finanzlage oder die hypothetischen Finanzergebnisse können von der tatsächlichen Finanzlage oder den tatsächlichen Finanzergebnissen der Rhein-Ruhr Immobilien AG abweichen.

Rhein-Ruhr Immobilien AG, Straelen
Amtsgericht Kleve, HRB 11149
Pro-Forma-Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVA	historische unrichtige Informationen	Pro-Forma-Anpassungen	Pro-Forma-Erläuterungen	Ergebnisse der Pro-Forma Finanzinformationen
	EUR	EUR		EUR
A. Anlagevermögen				
I. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	134.866.813,26	90.869.444,78	1)	225.736.258,04
2. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	356.849,32			356.849,32
	135.223.662,58			226.093.107,36
B. Umlaufvermögen				
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	41.558,91			41.558,91
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	5.875.271,24	-3.064.617,06	2)	2.810.600,18
3. sonstige Vermögensgegenstände	67.509,91			67.509,91
	5.984.340,06			2.919.669,00
	141.208.002,64			229.012.776,36

Teil D - EU-Wachstumsprospekt

PASSIVA	historische un- richtige Informa- tionen	Pro-Forma- An- passungen	Pro-Forma- Erläuterun- gen	Ergebnisse der Pro-Forma Finanz-in- formationen
	EUR	EUR		EUR
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital	48.000.000,00	24.000.000,00	3)	72.000.000,00
II. Kapitalrücklage	360.000,00	1.000.800,00	4)	1.360.800,00
III. Gewinnrücklagen				
1. gesetzliche Rücklage	1.106.376,73	-48.257,23	5)	1.058.119,50
2. andere Gewinnrücklagen	6.573.382,68			6.573.382,68
IV. Bilanzgewinn	<u>2.897.774,89</u>	<u>-629.545,65</u>	6)	<u>2.268.229,24</u>
	58.937.534,30	24.338.120,37		83.275.654,67
B. zur Durchführung der be- schlossenen Kapitalerhö- hung geleistete Einlagen	0,00			0,00
C. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen	132.506,55			132.506,55
2. sonstige Rückstellungen	<u>1.406.445,74</u>			<u>1.406.445,74</u>
	1.538.952,29			1.538.952,29
D. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 9.834.371,90 * davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 134.311.048,62 *	80.678.767,17	63.466.653,35	7)	144.145.420,52
2. Verbindlichkeiten aus Liefe- rungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 7.605,92	7.605,92			7.605,92
3. sonstige Verbindlichkeiten davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 45.142,96	<u>45.142,96</u>			<u>45.142,96</u>
davon aus Steuern EUR 36.763,49	80.731.516,05			144.198.169,40
	<u>141.208.002,64</u>			<u>229.012.776,36</u>

* Entwicklung der Anpassung siehe Pro-Forma-Erläuterungen

Teil D - EU-Wachstumsprospekt

Rhein-Ruhr Immobilien AG, Straelen

Pro-Forma-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022

	historische un- richtige Informa- tionen	Pro-Forma- An- passungen	Pro-Forma- Erläuterun- gen	Ergebnisse der Pro-Forma Finanz-in- formationen
	EUR	EUR		EUR
1. Umsatzerlöse	12.794.862,14	5.007.000,00	8)	17.801.862,14
2. Sonstige betriebliche Erträge	210.957,40			210.957,40
	13.005.819,54	5.007.000,00		18.012.819,54
3. Materialaufwand				
a) Aufwendungen für bezo- gene Leistungen	2.923.319,93	245.000,00	9)	3.168.319,93
4. Abschreibungen				
a) auf Sachanlagen	4.184.135,01	2.631.555,22	1)	6.815.690,23
5. sonstige betriebliche Auf- wendungen	567.708,63	163.098,93	10)	730.807,56
	7.675.163,57	3.039.654,15		10.714.817,72
6. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	50.071,47			50.071,47
7. Zinsen und ähnliche Aufwen- dungen	1.297.912,62	2.545.763,70	7)	3.843.676,32
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	576.438,11	-126.032,22	11)	450.405,89
9. Ergebnis nach Steuern	3.506.376,71	-452.385,63		3.053.991,08
10. sonstige Steuern	456.087,35	210.294,00	12)	666.381,35
11. Jahresüberschuss	3.050.289,36	-662.679,63		2.387.609,73
12. Einstellungen in die gesetzli- che Rücklage	152.514,47	-33.133,98	5)	119.380,49
13. Bilanzgewinn	2.897.774,89	-629.545,65	6)	2.268.229,24

b) Erläuterungen der Pro-Forma-Anpassungen

- 1) In der Position **Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten** wird hypothetisch zum 01. Januar 2022 der Kauf von sechs Immobilien zu einem Gesamtkaufpreis von 86.575.000,00 EUR zuzüglich Erwerbsnebenkosten von 6.926.000,00 EUR abgebildet, so dass 93.501.000,00 EUR als Anschaffungs- und Herstellungskosten aktiviert werden. Bei den Erwerbsnebenkosten wurde mit 8,0 % vom Kaufpreis gerechnet.

Die Erwerbsnebenkosten setzen sich wie folgt zusammen:

Teil D - EU-Wachstumsprospekt

- 6,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,0 % Notarkosten
- 0,5 % Grundbucheintrag.

AHK-Berechnung

Objekte	Kaufpreis	NK 8%	AHK
		8,0%	
Zwischensumme Marktkauf-Standorte	EUR 53.084.000,00	EUR 4.246.720,00	EUR 57.330.720,00
Zwischensumme EDEKA-Standorte	EUR 33.491.000,00	EUR 2.679.280,00	EUR 36.170.280,00
	EUR 86.575.000,00	EUR 6.926.000,00	EUR 93.501.000,00

Bei der Ermittlung der **Abschreibungen** für diese Objekte wurde für Zwecke der Pro-Forma-Finanzinformationen hypothetisch unterstellt, dass der Kauf der Objekte zum 01. Januar 2022 erfolgt ist. Die Objekte werden für diese Zwecke in Marktkauf- und EDEKA-Standorte unterteilt, da Grundstück und Außenanlagen von Marktkauf-Objekten regelmäßig deutlich größer sind als bei EDEKA-Objekten.

Auf Basis der Bestandsobjekte der Rhein-Ruhr Immobilien AG werden Pauschalen für die Aufteilung der Anschaffungs- und Herstellungskosten auf die Anteile Grundstück, Gebäude und Außenanlagen herangezogen. Da die Rhein-Ruhr Immobilien AG nur neuwertige Immobilien in ihr Portfolio aufnimmt, wurde mit einer Restnutzungsdauer für Gebäude von 33 Jahren und für Außenanlagen von 19 Jahren bei linearer Abschreibung gerechnet.

Die Ermittlung der Abschreibung sowie die Aufteilung der Anschaffungskosten ist der nachfolgenden Aufstellung zu entnehmen.

Objekte	Aufteilung AHK pauschal							AfA p.a.
	Buchwert Grundstück	Anteil Grundstück	Buchwert Gebäude	Anteil Gebäude	Buchwert Außenanlagen	Anteil Außenanlagen	Buchwert GESAMT	
	Nutzungsdauer	0		33		19		
Zwischensumme Marktkauf-Standorte	8.599.608,00 €	15%	42.998.040,00 €	75%	5.733.072,00 €	10%	57.330.720,00 €	1.604.711,54 €
Zwischensumme EDEKA-Standorte	3.617.028,00 €	10%	30.744.738,00 €	85%	1.808.514,00 €	5%	36.170.280,00 €	1-026.843,67 €
	12.216.636,00 €		73.742.778,00 €		7.541.586,00 €		93.501.000,00 €	2.631.555,22 €

Teil D - EU-Wachstumsprospekt

- 2) In der Position **Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht** werden die Forderungen gegen EDEKA Rhein-Ruhr eG im Rahmen des Cash-Pooling abgebildet. Im Rahmen des Immobilienkaufs werden liquide Mittel von 1.501.000,00 EUR verwendet, die die Forderungen mindern.

93.501.000,00 €	Kaufpreis zzgl. ANK
-24.000.000,00 €	Kapitalerhöhung
- 68.000.000,00 €	Fremdfinanzierung
1.501.000,00 €	Verwendung liquide Mittel

Zusätzlich wird die Differenz zwischen Aktiva und Passiva zum 31. Dezember 2022 in Höhe von 1.563.671,06 EUR zur Abbildung der veränderten, hypothetischen Zahlungsströme über diese Position ausgeglichen. Hierunter fallen auch die Veränderungen der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag, für die eine Zahlungswirksamkeit unterstellt wird.

- 3) Die Erhöhung des **Grundkapitals** um 24.000.000,00 EUR auf 72.000.000,00 EUR erfolgt durch Ausgabe von 2.400 neuen auf den Namen lautenden Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von 10.000,00 EUR je Stückaktie. Für Zwecke der Pro-Forma-Finanzinformationen wird hypothetisch unterstellt, dass die Kapitalerhöhung bereits zum 01. Januar 2022 erfolgt ist und alle Aktien gezeichnet wurden.
- 4) In der Position **Kapitalrücklagen** wird gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB die Differenz zwischen dem Ausgabebetrag (10.417,00 EUR) und dem rechnerischen Wert der im Rahmen der Kapitalerhöhung ausgegeben Aktien (10.000,00 EUR) in Höhe von jeweils 417,00 EUR in eine Kapitalrücklage eingestellt.
- 5) Die **gesetzliche Rücklage** gemäß § 150 Abs. 2 AktG wird auf Basis des Jahresergebnisses ermittelt und ist in Folge der Anpassungen in der Pro-Forma Gewinn- und Verlustrechnung entsprechend anzupassen. Die Einstellung in die gesetzliche Rücklage entspricht 5 % vom Jahresüberschuss.
- 6) Der **Bilanzgewinn** in der Pro-Forma Bilanz ist in Folge der Anpassungen in der Pro-Forma Gewinn- und Verlustrechnung entsprechend anzupassen.
- 7) Unter **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** wird das zur Finanzierung der Immobilienkäufe neben der Kapitalerhöhung auch langfristig gesicherte Darlehen abgebildet. Für Zwecke der Pro-Forma-Finanzinformationen wird hypothetisch unterstellt, dass die Fremdkapitalfinanzierung in Höhe von 68.000.000,00 EUR bereits zum 01. Januar 2022 erfolgt ist.

Die Rahmendaten der geplanten Fremdkapitalfinanzierung sind folgende:

Kreditinstitut	Betrag in EUR	Nominalzinssatz	Zinsbindung	Kreditlaufzeit
Kreissparkasse Köln	35.000.000,00	3,93% p.a.	10 Jahre	15 Jahre
NRW.BANK	10.000.000,00	3,69% p.a.	10 Jahre	15 Jahre
EDEKABANK	23.000.000,00	3,80% p.a.	15 Jahre	15 Jahre

Teil D - EU-Wachstumsprospekt

Daraus ergeben sich die nachfolgenden, hypothetischen Restlaufzeiten für die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten:

Restlaufzeiten am 31.12.2022	Historische unberichtigte Informationen	Pro-Forma- Anpassungen	Summe der Pro-Forma- Finanzinformationen
Unter einem Jahr	5.301.025,25 €	4.533.346,65 €	9.834.371,90 €
Über einem Jahr	75.377.741,92 €	58.933.306,70 €	134.311.048,62 €
Summe	80.678.767,17 €	63.466.653,35 €	144.145.420,52 €
<i>Davon über fünf Jahre</i>	<i>59.438.387,04 €</i>	<i>40.799.920,08 €</i>	<i>100.238.307,12 €</i>

- 8) Bei den Anpassungen der **Umsatzerlöse** wird im Rahmen der Pro-Forma-Finanzinformationen unterstellt, dass die Immobilien zum 01. Januar 2022 zugegangen sind. Entsprechend sind für das gesamte Jahr 2022 Mieterlöse für diese Objekte anzusetzen. Die Mieten werden grundsätzlich mittels des geplanten Faktors von 17 bezogen auf die Anschaffungskosten, mit kleineren Abweichungen unter Berücksichtigung der jeweiligen Betreiberrentabilitäten, ermittelt. Für die Objekte ergeben sich Faktoren in der Spanne von 16,80 bis zu 17,71.

Es wird unterstellt, dass alle Objekte mit einer festen Laufzeit von 15 Jahren zuzüglich Verlängerungsoption von 5 x 3 Jahren vermietet werden. Im ersten Jahr ergeben sich folgende Mieterlöse

Marktkauf-Objekte	3.030.000,00 €
EDEKA -Objekte	1.977.000,00 €
<u>Summe</u>	<u>5.007.000,00 €</u>

- 9) Als **Aufwendungen für bezogene Leistungen** werden hypothetisch Pauschalen für Instandhaltungen auf Basis der Bestandsobjekte herangezogen. Die Pauschale liegt je Objekt bei 35.000,00 EUR. Einzig bei einem Objekt wurde der doppelte Wert von 70.000,00 EUR angesetzt, da dieses Objekt mehr als doppelt so viel Verkaufsfläche als die übrigen neuen Objekte besitzt.
- 10) Die Anpassungen in dem Posten **sonstige betriebliche Aufwendungen** in Höhe von 163.098,93 EUR setzen sich aus folgenden Kosten zusammen:

69.986,43 €	Versicherungen
86.512,50 €	Kosten DL-Vertrag
6.600,00 €	Kosten Gutachter
<u>163.098,93 €</u>	<u>Sonstige betriebliche Aufwendungen</u>

Die Versicherungskosten betreffen die Prämie für die Sachversicherung der Immobilien. Zur Abbildung der Versicherungskosten wurde eine Prämie von 0,0629% zuzüglich 19% Versicherungssteuer angesetzt. Grundsätzlich wird für die Ermittlung der Versicherungsprämie mit dem Neuwert von Objekten gerechnet. Da die Rhein-Ruhr Immobilien AG nur neuwertige Immobilien erwirbt, wird der Kaufpreis zuzüglich der Erwerbsnebenkosten als Neuwert für diese Ermittlung übernommen.

Teil D - EU-Wachstumsprospekt

Die Rhein-Ruhr Immobilien AG hat drei Dienstleistungsverträge. Das monatliche Entgelt ist bei zwei Dienstleistungsverträgen an die Anzahl der Bestandsobjekte geknüpft. Die Abrechnung der gesellschaftsrechtlichen Dienstleistungen erfolgt über eine monatliche Gesamtpauschale, die zu circa 81% auf die Vollsortimenter entfällt. Aufgrund der zusätzlichen Objekte wird der durchschnittliche, monatliche Kostenanteil eines Vollsortimenters hinzugerechnet, um die zu erwartende Erhöhung der Kostenpauschale abzubilden. Für Vollsortimenter beträgt das so ermittelte jährliche Entgelt aktuell 14.418,75 EUR je Objekt. Dieser Wert wird hier für die sechs Objekte übernommen.

Für die Ermittlung des jährlichen Aktienkurses der Rhein-Ruhr Immobilien AG werden jährlich Verkehrswertgutachten für die Bestandsobjekte zum 31. Dezember in Auftrag gegeben. Die Wertgutachten haben in den letzten Jahren pro Objekt 1.100,00 EUR netto gekostet.

- 11) Der Posten **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** wird auf Basis des Jahresüberschusses vor Steuern vom Einkommen und vom Ertrag ermittelt und ist in Folge der Anpassungen in der Pro-Forma Gewinn- und Verlustrechnung entsprechend anzupassen. Bei der Berechnung der Gewerbesteuer ist die Gesellschaft davon ausgegangen, dass weiterhin die erweiterte Kürzung des § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG in Anspruch genommen werden kann.
- 12) Bei der Position **sonstige Steuern** handelt es sich um die Grundsteuer. Hier wird die für das Jahr 2022 gezahlte durchschnittliche Grundsteuer für die Vollsortimenter im Bestand der Rhein-Ruhr Immobilien AG als Basis herangezogen. Die durchschnittliche Grundsteuer für Vollsortimenter beträgt 4,2% der jährlichen Mieterlöse.

BESCHEINIGUNG

An die Rhein-Ruhr Immobilien AG, Straelen

Ich habe geprüft, ob die Pro-Forma-Finanzinformationen zum 31. Dezember 2022 der Rhein-Ruhr Immobilien AG, Straelen, auf den in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellten Grundlagen ordnungsgemäß erstellt worden sind und ob diese Grundlagen im Einklang mit den Rechnungslegungsgrundsätzen sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft stehen. Die Pro-Forma-Finanzinformationen umfassen eine Pro-Forma-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022, eine Pro-Forma-Bilanz zum 31. Dezember 2022 sowie Pro-Forma- Erläuterungen.

Zweck der Pro-Forma-Finanzinformationen ist es darzustellen, welche wesentlichen Auswirkungen die in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellte Unternehmenstransaktion auf den historischen Abschluss gehabt hätten, wenn das Unternehmen während des gesamten Berichtszeitraums der Pro-Forma-Gewinn- und Verlustrechnung bzw. zum Stichtag der Pro-Forma-Bilanz in der durch die Transaktion geschaffenen Struktur bestanden hätte. Da Pro-Forma-Finanzinformationen eine hypothetische Situation beschreiben, vermitteln sie nicht in allen Einzelheiten die Darstellung, die sich ergeben hätte, wenn die zu berücksichtigenden Ereignisse tatsächlich zu Beginn des Berichtszeitraums der Pro-Forma-Gewinn- und Verlustrechnung bzw. am Stichtag der Pro-Forma-Bilanz stattgefunden hätten. Folglich gebe ich auch kein

Teil D - EU-Wachstumsprospekt

Urteil über die tatsächlichen Auswirkungen der in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellten Transaktion ab. Die Erstellung der Pro-Forma-Finanzinformationen in Übereinstimmung mit den Grundsätzen des vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) herausgegebenen „IDW Rechnungslegungshinweis: Erstellung von Pro-Forma- Finanzinformationen (IDW RH HFA 1.004)“ liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft.

Meine Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von mir durchgeführten Prüfung ein Urteil darüber abzugeben, ob die Pro-Forma-Finanzinformationen auf den in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellten Grundlagen ordnungsgemäß erstellt worden sind und ob diese Grundlagen im Einklang mit den Rechnungslegungsgrundsätzen sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft stehen. Dies umfasst auch die Würdigung der Gesamtdarstellung der Pro-Forma-Finanzinformationen. Nicht Gegenstand meines Auftrags ist die Prüfung oder prüferische Durchsicht der Ausgangszahlen, einschließlich ihrer Anpassung an die Rechnungslegungsgrundsätze, Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft sowie der in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellten Pro-Forma-Annahmen.

Ich habe meine Prüfung unter Beachtung des vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) herausgegebenen „IDW Prüfungshinweises: Prüfung von Pro-Forma-Finanzinformationen (IDW PH 9.960.1)“ so geplant und durchgeführt, dass wesentliche Fehler bei der Erstellung der Pro-Forma-Finanzinformationen auf den in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellten Grundlagen sowie bei der Erstellung dieser Grundlagen in Übereinstimmung mit den Rechnungslegungsgrundsätzen sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Nach meiner Beurteilung sind die Pro-Forma-Finanzinformationen auf den in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellten Grundlagen ordnungsgemäß erstellt. Diese Grundlagen stehen im Einklang mit den Rechnungslegungsgrundsätzen sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft.

Hamburg, den 30. August 2023

UNIVERSA Prüfungs- und
Treuhandgesellschaft mbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Henning Jensen
Wirtschaftsprüfer

9 ANGABEN ZU ANTEILSEIGNERN UND WERTPAPIERINHABERN

9.1 Hauptaktionäre

9.1.1 Angabe der Hauptaktionäre der Rhein-Ruhr Immobilien AG

Nach Kenntnis der Emittentin ist die EDEKA Rhein-Ruhr eG die einzige Aktionärin, die direkt bzw. indirekt eine Beteiligung von 5 % oder mehr am Eigenkapital der Emittentin hält.

Teil D - EU-Wachstumsprospekt

Ihre Beteiligung an der Emittentin beträgt aktuell 316 Aktien (6,58%).

9.1.2 Stimmrechte der Hauptaktionäre

Jede Aktie der Gesellschaft gewährt satzungsgemäß eine Stimme. Unterschiedliche Stimmrechte bestehen bei der Gesellschaft daher nicht.

9.1.3 Unmittelbare und mittelbare Beherrschung

Beherrschungsverhältnisse bestehen nach Kenntnis der Emittentin nicht.

9.1.4 Vereinbarungen zur Änderung der Beherrschung

Vereinbarungen zur Änderung der Beherrschung bestehen nach Kenntnis der Emittentin nicht.

9.2 Gerichts- und Schiedsgerichtsverfahren

9.2.1 Staatliche Interventionen, Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren

Staatliche Interventionen, Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren (einschließlich derjenigen Verfahren, die nach Kenntnis des Emittenten noch anhängig sind oder eingeleitet werden könnten), die in Zeitraum der mindestens zwölf letzten Monate stattfanden und die sich in jüngster Zeit erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Emittentin und/oder der Gruppe ausgewirkt haben oder sich in Zukunft auswirken könnten, hat es nicht gegeben.

9.3 Interessenkonflikte

9.3.1 Potenzielle Interessenkonflikte

Die Rhein-Ruhr Immobilien AG hat Kauf- und Übertragungsverträge, Mietverträge und Dienstleistungsverträge mit Unternehmen geschlossen, die zur EDEKA Rhein-Ruhr Gruppe gehören. Auf Grund dieser Verbindungen mit der EDEKA Rhein-Ruhr Gruppe können Interessenkonflikte beim Abschluss und bei der Durchführung der bereits abgeschlossenen und gegebenenfalls künftig noch abzuschließenden Verträge nicht ausgeschlossen werden. Interessenkonflikte können dazu führen, dass Vertragsbedingungen nicht so ausgehandelt werden oder Ansprüche aus Verträgen nicht in der Form geltend gemacht werden, wie dies im Verhältnis zu unabhängigen Dritten üblich wäre. Dies könnte sich negativ auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der Gesellschaft auswirken.

Sämtliche Aufsichtsräte der Rhein-Ruhr Immobilien AG sind auch Gesellschafter (Genossen) der EDEKA Rhein-Ruhr eG, wobei sich hieraus potentielle Interessenkonflikte dergestalt ergeben könnten, dass die Organe der Rhein-Ruhr Immobilien AG im Rahmen ihres Teilnahmerechtes in der Generalversammlung bei der Ausübung ihrer Rechte in den Angelegenheiten der Genossenschaft für die Emittentin nachteilige Entscheidungen treffen.

9.4 Geschäfte mit verbundenen Parteien

9.4.1 Geschäfte mit verbundenen Parteien

In dem den Zeitraum, auf den sich die historischen Finanzinformationen beziehen, bis zum Datum des Registrierungsformulars sind keine Geschäfte mit verbundenen Parteien getätigt worden, die als einzelnes Geschäft oder insgesamt für den Emittenten von wesentlicher Bedeutung sind.

9.5 Aktienkapital

9.5.1 Höhe des ausgegebenen Kapitals

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum Prospektdatum EUR 48.000.000,00 und ist eingeteilt in 4.800 auf den Namen lautende vinkulierte Stückaktien (Aktien ohne Nennwert). Sämtliche ausgegebenen Aktien sind voll einbezahlt.

Die Aktien wurden unmittelbar nach den entsprechenden Beschlüssen über die Erbringung des Grundkapitals ausgegeben. Es gibt somit keine zu Beginn oder Ende eines Geschäftsjahres ausstehenden Aktien.

9.5.2 Aktien, die nicht Bestandteil des Eigenkapitals sind

Sämtliche Aktien der Rhein-Ruhr Immobilien AG sind Bestandteil des Eigenkapitals der Gesellschaft.

9.5.3 Eigene Aktien, die von der Gesellschaft oder Ihren Tochterunternehmen gehalten werden

Zum Prospektdatum hält die Gesellschaft keine eigenen Aktien.

9.5.4 Wandelbare Wertpapiere, Wertpapiere mit Optionsscheinen

Wandelbare Wertpapier bzw. Wertpapiere mit Optionsscheinen bestehen zum Prospektdatum bei der Gesellschaft nicht.

9.5.5 Akquisitionrechte

Der Vorstand wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 29. März 2023 bis zum 28. März 2028 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrates durch Ausgabe neuer auf den Namen lautender Stückaktien gegen Bar- und oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmalig um bis zu 24.000.000,00 EUR (Genehmigtes Kapital) zu erhöhen.

Der Vorstand wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre ganz oder teilweise auszuschließen und die weiteren Einzelheiten der Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung einschließlich des Inhalts der Aktienrechte und der Bedingungen der Aktienausgabe festzulegen.

Ein Bezugsrechtsausschluss ist jedoch nur zulässig

Teil D - EU-Wachstumsprospekt

- a) zum Ausgleich von Spitzenbeträgen,
- b) zur Gewinnung von Sacheinlagen, insbesondere in Form von Immobilien, Unternehmen oder Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen,
- c) wenn die Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen erfolgt und der auf die neuen Aktien, für die das Bezugsrecht ausgeschlossen wird, insgesamt entfallende anteilige Betrag des Grundkapitals 10 % des im Zeitpunkt der Beschlussfassung dieser Hauptversammlung über die Ermächtigung zum Ausschluss des Bezugsrechtes und im Zeitpunkt der Ausnutzung dieser Ermächtigung (maßgeblich ist die jeweils kleinere der beiden Grundkapitalziffern) vorhandenen Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Verkehrswert der Aktien gleicher Gattung und Ausstattung zum Zeitpunkt der endgültigen Festlegung des Ausgabebetrags durch den Vorstand nicht wesentlich unterschreitet; bei der Berechnung der 10% Grenze ist der anteilige Betrag am Grundkapital abzusetzen, der auf neue oder zurückerworbene Aktien entfällt, die seit dem 29. März 2023 unter vereinfachtem Bezugsrechtsausschluss gemäß oder entsprechend § 186 Abs. 3 S. 4 AktG ausgegeben oder veräußert worden sind.

Der Aufsichtsrat wird ermächtigt, die Fassung der Satzung nach teilweiser und/oder vollständiger Durchführung der Erhöhung des Grundkapitals entsprechend der jeweiligen Ausnutzung des Genehmigten Kapitals anzupassen. Entsprechendes gilt, falls das Genehmigte Kapital bei Ablauf der Ermächtigung nicht oder nicht vollständig ausgenutzt wurde.

Darüber hinaus bestehen bei der Emittentin keine Akquisitionsrechte und/oder Verpflichtungen in Bezug auf genehmigtes, aber noch nicht ausgegebenes Kapital oder in Bezug auf eine Kapitalerhöhung.

9.5.6 Optionsrechte

Es besteht weder auf den Anteil eines Mitglieds der Gruppe ein Optionsrecht noch wurde bedingt oder bedingungslos vereinbart, einen Anteil an ein Optionsrecht zu knüpfen.

9.6 Satzung und Statuten der Gesellschaft

Bestimmungen der Satzung und der Statuten der Emittentin sowie der Gründungsurkunde oder sonstiger Satzungen, die eine Verzögerung, einen Aufschub oder eine Verhinderung eines Wechsels in der Kontrolle der Gesellschaft bewirken könnten, existieren zum Prospektdatum nicht.

9.7 Wichtige Verträge

Mit Datum vom 22. Dezember 2022 hat die Rhein-Ruhr Immobilien AG einen Kaufvertrag mit der Hahn SB-Warenhaus Ennepetal GmbH & Co. KG, eingetragen im Handelsregister unter HRA 29181 als Verkäufer über den Erwerb einer Marktimmoblie in Ennepetal, eingetragen im Grundbuch von Ennepetal, Amtsgericht Schwelm, Blatt 12026, Flurstück 720, 723, 731, 732, 750, 829, 853, 854, 856, 857, 1047, 1167, 1169, 1214, 1215, 1216 und 1217 abgeschlossen.

Der Kaufpreis für das Objekt beträgt EUR 36.668.000,00. Als Übergabetag des Objektes ist der 1. August 2023 vereinbart. Sollte der Übergabetag aus Gründen, die nicht in der Sphäre der

Teil D - EU-Wachstumsprospekt

Rhein-Ruhr Immobilien AG liegen, später erfolgen, erfolgt eine Kaufpreisminderung, die wirtschaftlich die kürzere Restmietlaufzeit und die späteren Mieteinnahmen kompensiert.

Der Kaufpreis ist frühestens fällig am 31. Juli 2023, nicht aber bevor die vertraglich festgehaltenen Fälligkeitsvoraussetzungen eingetragen sind, die sicherstellen, dass die Rhein-Ruhr Immobilien AG Eigentümerin des Objektes wird.

10. VERFÜGBARE DOKUMENTE

Folgende Unterlagen stehen bis zum Ablauf von 12 Monaten nach Billigung bzw. eventuell erforderlicher Nachträge, bei der Rhein-Ruhr Immobilien AG in Papierform zur Verfügung und können in den Geschäftsräumen der Gesellschaft (Gutenbergstraße 6a, 47638 Straelen) während der üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden:

1. Satzung der Gesellschaft
2. Geprüfter Jahresabschluss (HGB) der Rhein-Ruhr Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2021 und 2022 nebst Bestätigungsvermerken
3. Pro-Forma-Finanzinformationen der Rhein-Ruhr Immobilien AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022
4. Bewertungsgutachten der 35 sich derzeit im Bestand befindlichen Immobilien der Gesellschaft

Darüber hinaus werden die Dokumente auf der Website der Gesellschaft (www.rhein-ruhr-immobilien-ag.de) unter der Rubrik „Aktuelle Informationen“ passwortgeschützt für ihre Aktionäre veröffentlicht. Die Rhein-Ruhr Immobilien AG teilt ihren Aktionären das Passwort vor Veröffentlichung des Prospektes per Brief an die der Gesellschaft mitgeteilte Adresse mit.