

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013

und

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013

der

Immovaria Real Estate AG

Wartenberger Straße 24, 13053 Berlin

Testatexemplar

Immovaria Real Estate AG, Berlin

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013

	<u>2013</u> EUR	<u>2012</u> EUR
1. Umsatzerlöse		
a) Erlöse Hausbewirtschaftung	21.288,99	20.367,29
b) Erlöse Betreuungstätigkeit	198.000,00	33.000,00
c) Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	301.200,00	50.200,00
	<u>520.488,99</u>	<u>103.567,29</u>
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	204,19	134,40
3. sonstige betriebliche Erträge	52.093,73	8.000,79
4. Materialaufwand		
a) Betriebskosten	7.327,74	8.879,44
b) Instandhaltungskosten	0,00	3.214,48
	<u>7.327,74</u>	<u>12.093,92</u>
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	356.305,77	50.549,83
b) soziale Abgaben	54.129,90	9.740,78
	<u>410.435,67</u>	<u>60.290,61</u>
6. Abschreibungen - auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	6.973,25	4.580,27
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	232.404,61	105.072,38
8. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen: TEUR 276	275.551,86	0,00
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1,57	2,51
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	35,90	0,00
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	191.163,17	-70.332,19
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	27.785,00	0,00
13. sonstige Steuern	1.354,16	1.354,16
14. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	162.024,01	-71.686,35
15. Gewinnvortrag	-53.624,28	18.062,07
16. Bilanzgewinn / Bilanzverlust	108.399,73	-53.624,28

Immovaria Real Estate AG, Berlin
Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 ist nach den deutschen Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzes und des Aktiengesetzes aufgestellt. Ergänzend wurden die Vorschriften der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen beachtet.

Die Immovaria Real Estate AG, Berlin weist zum Abschlussstichtag die Größenmerkmale einer kleinen Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB auf.

B. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**1. Bilanzierungsmethoden**

Der Jahresabschluss ist unter Beibehaltung der für den Vorjahresabschluss angewendeten Gliederungs- und Bewertungsgrundsätzen aufgestellt worden. Die Bilanz ist in Kontenform aufgestellt worden. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist in Staffelform nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt worden. Die in den §§ 266 ff. HGB bezeichneten Posten sind gesondert und in der vorgeschriebenen Reihenfolge ausgewiesen.

Im Jahresabschluss sind sämtliche Vermögensgegenstände, Schulden, Aufwendungen und Erträge enthalten, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt sind. Die Posten auf der Aktivseite sind nicht mit den Posten auf der Passivseite, Aufwendungen nicht mit Erträgen verrechnet worden.

2. Bewertungsmethoden

Bei der Bewertung wird von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen. Die Vermögensgegenstände und Schulden wurden einzeln bewertet. Es wurde vorsichtig bewertet. Einzelne Posten wurden wie folgt bewertet:

Die immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und die Sachanlagen sind mit den Anschaffungskosten, vermindert um nutzungsbedingte planmäßige lineare Abschreibungen bewertet. Die Finanzanlagen – es handelt sich um Anteile an verbundenen Unternehmen – werden mit den Anschaffungskosten bewertet. Außerplanmäßige Abschreibungen waren nicht vorzunehmen.

Die Vorräte sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet, sofern nicht aus Gründen der verlustfreien Bewertung ein niedrigerer beizulegender Wert anzusetzen ist, der sich aus einem Börsen- oder Marktpreis zum Abschlussstichtag ergibt. Zinsen für Fremdkapital wurden in die Herstellungskosten nicht einbezogen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie die liquiden Mittel werden zum Nennwert angesetzt. Wertberichtigungen waren nicht vorzunehmen. Forderungen in fremder Währung sind nicht vorhanden.

Die sonstigen Rückstellungen erfassen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Sie sind mit dem Erfüllungsbetrag bewertet, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist (§ 253 Abs. 1 HGB). Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bilanziert.

C. Erläuterungen zu den Posten des Jahresabschlusses

1. Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im folgenden Anlagenspiegel dargestellt.

Immovaria Real Estate AG, Berlin
Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2013

	Anschaffungs- und Herstellungskosten		Kumulierte Abschreibungen		Restbuchwert				
	Stand 1.1.2013	Zugänge	Abgänge	Stand 1.1.2013	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2013	31.12.2013	31.12.2012
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
	3.508,00	0,00	8,00	778,00	1.167,00	0,00	1.945,00	1.555,00	2.730,00
	211.243,20	0,00	0,00	10.658,72	3.461,00	0,00	14.119,72	197.123,48	200.584,48
	13.503,27	1.595,25	13.503,27	341,27	2.345,25	2.394,27	292,25	1.303,00	13.162,00
	224.746,47	1.595,25	13.503,27	10.999,99	5.806,25	2.394,27	14.411,97	198.426,48	213.746,48
	4.985.771,00	6.418.413,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.404.184,25	4.985.771,00
	5.214.025,47	6.420.008,50	13.511,27	11.777,99	6.973,25	2.394,27	16.356,97	11.604.165,73	5.202.247,48

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

- entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten

II. Sachanlagen

- Grundstücke und Bauten
- andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

III. Finanzanlagen

- Anteile an verbundenen Unternehmen

Summe Anlagevermögen

Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen betreffen die gegenüber den Mietern noch abzurechnenden Betriebskosten. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind vollständig innerhalb eines Jahres fällig.

Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2013 mittels Sacheinlage durch Ausgabe von 4.740.743 auf den Inhaber lautenden Stückaktien auf EUR 7.606.743,00 erhöht. In Höhe des Emissionsaufschlages wurde die Kapitalrücklage erhöht.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten haben vollständig Restlaufzeiten bis zu einem Jahr.

D. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse gemäß § 251 i. V. m. § 268 Abs. 7 HGB bestehen nicht.

2. sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind und die für die Beurteilung der Finanzlage der Gesellschaft von Bedeutung sind, bestehen nicht.

3. Vorstand

- Herr Robert Girod, Immobilien-Oec. (ebs), bis zum 31. Dezember 2013,
- Herr Marco Messina, Bankkaufmann, vertretungsberechtigt gemeinsam mit einem weiteren Vorstandsmitglied ab 18. August 2013 (HR-Eintragung),
- Herr Nico Lange, Bankkaufmann, alleinvertretungsberechtigt, ab 14. Februar 2014 (HR-Eintragung).

4. Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrates waren im Geschäftsjahr 2013:

Herr Marc Ruf, Rechtsanwalt, Aufsichtsratsvorsitzender bis 10. Juli 2013, danach stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender,

Frau Marion Kostinek, Rechtsanwältin, Aufsichtsratsvorsitzende ab 10. Juli 2013,

Frau Andrea Dippacher, Betriebswirtin (IHK),

Herr Dr. Magnus Pohlmann, Rechtsanwalt, bis 10. Juli 2013.

5. größenabhängige Erleichterungen

Größenabhängige Erleichterungen i. S. v. § 286 Nr. 4 wurden in Anspruch genommen.

6. Mitteilungspflichten

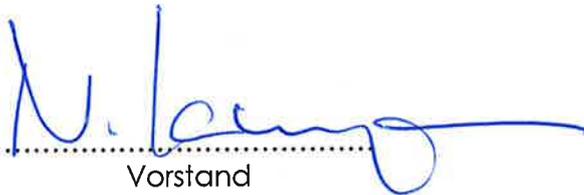
Zum Bilanzstichtag werden 88,46 % des Aktienkapitals der Gesellschaft von der Axtmann Holding AG, Berlin, gehalten. Davon wurden im Geschäftsjahr 2013 insgesamt 4.740.743 Aktien mit einem Emissionsaufschlag von EUR 1.659.260,00 neu bezogen.

Der Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 AktG datiert vom 28. Januar 2014.

7. Ergebnisverwendung

Der Vorstand schlägt vor, den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2013 mit dem Bilanzverlust des Vorjahres zu verrechnen und den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von EUR 108.399,73 auf neue Rechnung vorzutragen.

Berlin, 25. Februar 2014



Vorstand
Nico Lange



Vorstand
Marco Messina



Immovaria Real Estate AG

Lagebericht für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2013 bis zum 31. Dezember 2013

Inhaltsverzeichnis Lagebericht der Immovaria Real Estate AG, Berlin

I.	Grundlagen des Unternehmens	2
1.1	Überblick und Geschäftsmodell	2
1.2	Forschung und Entwicklung	2
II.	Wirtschaftsbericht	2
2.1	Gesamtwirtschaftliche Lage	2
2.2	Lage der deutschen Immobilienwirtschaft	3
2.3	Entwicklung des deutschen Gewerbeimmobilienmarktes	3
2.4	Überblick über die Gewerbe- und Wohnimmobilienmärkte, die zu den Immovaria Real Estate AG Standorten zählen	4
III.	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	6
3.1	Überblick und operative Entwicklung	6
3.2	Ankauf und Integration der Q1 Management GmbH	7
3.3	Vermögenslage	8
3.4	Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage	8
3.5	Personalbericht	9
IV.	Prognosebericht	9
4.1	Ausblick und Ziele	9
4.2	Nachtragsbericht	9
V.	Chancen und Risikobericht	10
5.1	Risikomanagement	10
5.2	Darstellung der Einzelrisiken	10
5.3	Finanzwirtschaftliche Risiken	12
5.4	Chancen der zukünftigen Entwicklung	12
5.5	Gesamteinschätzung	13
VI.	Angaben nach § 315 Abs. 4 HGB	13
6.1	Grundkapital	13
6.2	Befugnisse des Vorstandes zur Ausgabe neuer Aktien	13
6.3	Vorschriften zur Satzungsänderung sowie zur Bestellung bzw. Abberufung des Vorstandes	13
6.4	Kapitalbeteiligungen, die 10% der Stimmrechte übersteigen	14

1 Grundlagen des Unternehmens

1.1 Überblick und Geschäftsmodell

Die Immovaria Real Estate AG ist eine Immobilien- und Beteiligungsgesellschaft, die ihr Vermögen in Immobilien jeglicher Art und Beteiligungen jeglicher Art investiert. Den Anlageschwerpunkt stellen dabei Immobilien in Ballungsräumen der Bundesrepublik Deutschland und Unternehmensbeteiligungen an Unternehmen der Immobilienwirtschaft dar. Die Gesellschaft beschränkt sich bei ihren Investitionsentscheidungen nicht auf bestimmte Branchen und Märkte. Entscheidend ist vielmehr das Ertragspotenzial eines Immobilienerwerbs bzw. einer möglichen Beteiligung. Die Gesellschaft verfolgt das Ziel, ein renditestarkes und lastenfreies Immobilienportfolio aufzubauen. Die Lage ist hierbei genauso entscheidend, wie die Erwartung sowie die Ausbaufähigkeit des Ertragspotentials.

Die Gesellschaft ist aus ihrer Sicht aufgrund ihres Vorstands, der über eine 15-jährige Erfahrung in der Immobilienbewirtschaftung verfügt und der insbesondere mit dem Markt in den neuen Bundesländern (inkl. Berlin) stark vertraut ist, in einer günstigen strategischen Position. Gerade in den Ballungsgebieten Ostdeutschlands und Berlins stellt sich mittlerweile der lang erwartete Aufschwung am Immobilienmarkt mit steigenden Kauf- und Mietpreisen ein, da insbesondere ausländische Investoren bei gleichbleibend niedrigen Zinsen durch höhere Investitionen eine starke Nachfrage erzeugen. Es sind mit den entsprechenden Kenntnissen die wirtschaftlich interessanten Immobilien auszuwählen und ein wirtschaftlicher Erfolg der Gesellschaft zu erzielen.

Zum Geschäftsbereich der der Immovaria Real Estate AG gehört darüber hinaus die Erbringung von Dienstleistungen im Bereich von Haus- und Immobilienverwaltung sowie die Erbringung von Büroserviceleistungen.

1.2 Forschung und Entwicklung

Die Gesellschaft betreibt aufgrund der Art ihrer Geschäftstätigkeit keine Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten.

2 Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche Lage

Die aktuelle Finanz- und Schuldenkrise zeigt sich in den einzelnen europäischen Ländern immer noch sehr differenziert. Experten gehen aber davon aus, dass die Krisenländer in 2014 ein leichtes Wachstum vollziehen werden. So erwartet die Weltbank für die europäischen Länder ein Wachstum in Höhe von 1,1% p.a.

Die Schuldenkrise in Europa hat das Wirtschaftswachstum Deutschlands in 2013 in Mitleidenschaft gezogen. Im 2. Halbjahr 2013 zog das Wirtschaftswachstum aber wieder merklich an. Während das Wirtschaftswachstum in Deutschland zum Ende 2013 hin mit 0,4% nahezu die Erwartungen erfüllt hat, gehen die Experten für 2014 aufgrund der Dynamik von einer deutlichen wirtschaftlichen Erholung aus. Eine Inflationsrate unter 2% sowie eine weitere Stabilisierung der Arbeitslosenquote sollen unterstützend wirken.

Das Münchner Ifo-Institut erwartet für Deutschland in 2014 ein kräftiges Wirtschaftswachstum – maßgeblich durch einen Anstieg des umstrittenen Leistungsbilanzüberschusses. Mit einem Wachstum in Höhe von +1,9% liegen die Erwartung des Ifo-Instituts für 2014 deutlich über den der Eurozone. Das Wachstum wäre demnach fast fünfmal so stark wie im abgelaufenen Jahr 2013.

2.2 Lage der deutschen Immobilienwirtschaft

Der Immobilienstandort Deutschland scheint im europäischen Vergleich sowohl für die Wohn- als auch für die Gewerbeimmobilien nach wie vor attraktiv zu sein. Dies belegt auch die im vergangenen Jahr gehandelte Anzahl an Wohnimmobilien- und Gewerbeimmobilienportfolios. Gleichzeitig wird der hohe Stellenwert der deutschen Immobilienmarktes durch die Finanz- und Eurokrise gestützt. Das Interesse -aufgrund des unvermindert niedrigen Zinsniveaus in der Eurozone- von Investoren aus dem In- und Ausland an Investitionen in Sachwerte wie Immobilien und von attraktiven Risikoprämien sowie der Angst vor einer anziehenden Inflationsrate ist unvermindert hoch. Deutschland gilt aufgrund der genannten Faktoren derzeit als sicheres Anlageziel für Immobilieninvestments. Deutschland ist beim Wohnungsbau unter den EU-Staaten eines der Schlusslichter. Eine Immobilienblase kann derzeit noch nicht ausgemacht werden. Laut einer Auswertung der empirica-systeme GmbH, eine für die Verarbeitung, Analyse und Bereitstellung von Immobilienmarktdaten spezialisiert Gesellschaft entstehen hierzulande nur zwei neue Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner. In Spanien und Irland wurden, bevor die dortigen Immobilienblasen platzten, 16 bis 18 Einheiten fertiggestellt. Der Immobiliensektor in Deutschland wird daher auch in 2014 von Wachstum gezeichnet sein.

2.3 Entwicklung des deutschen Gewerbeimmobilienmarktes

Der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt boomt auch in 2013 auf hohem Niveau. Laut Investment Market Update von DTZ Research wurden allein im dritten Quartal 2013 auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt knapp sechs Milliarden Euro umgesetzt. Im gesamten Jahr 2013 flossen knapp 19 Milliarden Euro in den Erwerb von Gewerbeimmobilien. Somit liegt Deutschland im europäischen Ranking weit vorn. Zu den zehn finanzstärksten Städten Europas zählen laut aktuellen Erhebungen allein fünf deutsche Großstädte (München, Berlin, Düsseldorf, Hamburg und Frankfurt am Main), die sogenannten "big five", angeführt von München (auf Platz 5 in Europa).

Insgesamt wuchs der Gewerbeimmobilienmarkt in Deutschland im Jahr 2013 um knapp 29 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Legt man den Vergleichszeitraum von 2008 bis 2012 zugrunde, beträgt der Zuwachs sogar 40 Prozent. Knapp ein Drittel der Investitionen, die 2013 auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt getätigt wurden, stammte aus dem Ausland, überwiegend aus den USA.

Der Fokus der Investoren wurde hierbei insbesondere auf Büro- als auch Einzelhandelsimmobilien gelegt.

Traditionell fokussieren sich die Transaktionen von Büroimmobilienportfolios auf die genannten „big five“. So wurden in diesen 5 Städten mehr als 10 Milliarden Euro in Gewerbeimmobilien investiert. Ca. 70 Prozent aller bundesweiten Transaktionen bei den Büroimmobilien erfolgten in den fünf diesen führenden deutschen Städten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg und München. Das Ranking dieser 5 Städte sah in 2013 dabei wie folgt aus: München ist Spitzenreiter bei der Transaktionshöhe gefolgt von Berlin, Frankfurt am Main, Hamburg und Düsseldorf.

2.4 Überblick über die Gewerbe- und Wohnimmobilienmärkte, die zu den Immovaria Real Estate AG Standorten zählen

Region Berlin

Berlin ist die deutsche Hauptstadt und Sitz der deutschen Regierung. Die Größe eines durchschnittlichen Berliner Haushalts beträgt 1,8 Personen, gegenüber dem bundesweiten Durchschnitt von 2,0. Berlin zählt Ende 2013 ca. 2 Millionen Haushalte wovon fast 55% Einpersonenhaushalte sind. Durch ein stetiges Bevölkerungswachstum und Zuzug von außerhalb wächst der Bedarf an Wohnraum kontinuierlich. Bis 2013 soll die Bevölkerung gemäß einer Prognose um weitere 254.000 Personen auf dann 3,75 Millionen Menschen wachsen. Der jährliche Bedarf an neuem Wohnraum liegt daher derzeit bei ca. 10.000 bis 15.000 Wohneinheiten. Demgegenüber stehen aber nicht mal 5.000 neu fertiggestellte Wohneinheiten in 2013, was nunmehr anziehende Mietpreise mit sich bringt. Im Jahr 2013 ist der Trend zur City-Rand Lage verstärkt worden. So wurden beginnend in 2013 mit Fertigstellung in 2014 verstärkt auch in den Randbezirken Hohenschönhausen (Bezirk Lichtenberg) neue Wohnprojekte in Angriff genommen. Dieser Bezirk ist vom Zentrum mit öffentlichen Verkehrsmitteln in nicht mal 30 Minuten zu erreichen.

Die derzeit laufenden Immobilienprojektentwicklungen in Berlin belaufen sich auf mehr als 20 Milliarden Euro. Die deutsche Hauptstadt belegt gemäß einer Analyse damit den ersten Rang der sogenannten Top-5 Städte in Deutschland sowohl beim Projektentwicklungsvolumen als auch im Bereich der entwickelten Fläche an erster Stelle. Diese beläuft sich auf insgesamt 6,15 Millionen Quadratmeter

Der Berliner Büroflächenumsatz für 2013 liegt mit 454.600 m² zwar deutlich unter den Flächenumsatz in guten Jahren und auch leicht unter dem 5-Jahres-Durchschnitt - dennoch zeigt eine um 18 % höhere Anzahl von Vertragsabschlüssen, dass die Dynamik am Berliner Büromarkt ungebrochen ist. Der Trend geht hin zu kleineren/mittleren Projekten. So konnte in 2013 nur ein Abschluss über 20.000 m² verzeichnet werden, was ein Rückgang von 83% in dieser Größenordnung gegenüber 2012 bedeutet. Die Vermietungsleistung der Größenklasse bis 5000 m² konnte dagegen gegenüber 2012 um 14 % zulegen. Der Ausblick für das Jahr 2014 wird von Fachleuten aufgrund der anziehenden Konjunktur sehr positiv eingeschätzt. Das Berliner Leerstandsniveau ist mit 1,4 Mio. m² (8,2 %) und damit auf das niedrigste Niveau seit 2002 gesunken. In den nächsten 12 Monaten werden zwar ca. 160.000 m² neu auf den Markt kommen. Davon sind aber bereits jetzt über 60 % durch Nutzer belegt. Diese Flächen entstehen vorrangig in den Berliner Entwicklungsgebieten am

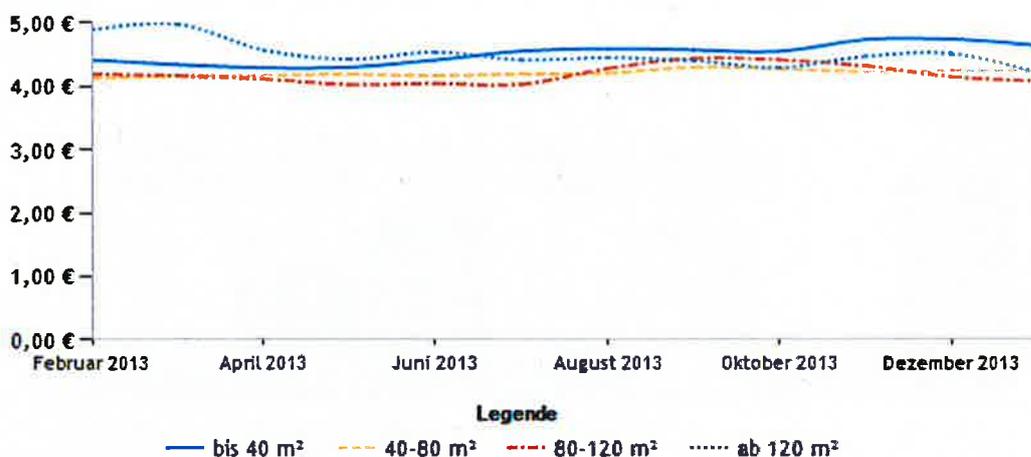
Hauptbahnhof oder dem Areal Mediaspree. Größtes Projekt im Bau ist nach wie vor der BND Neubau im Bezirk Mitte, nahe des ehemaligen Nordbahnhofs. Nur wenige neue Flächen entstehen in den nachgefragten Top-Lagen, weswegen dort die Durchschnittsmieten ansteigen könnten und ein Trend hin zu den city-Rand lagen zu beobachten ist.

Der Investmentmarkt in der Hauptstadt ist insgesamt gesehen in einer sehr guten Verfassung.

Region Vogtland- Stadt Plauen

Der zweitgrößte Beteiligungsstandort nach Berlin ist die Kleinstadt Plauen. In Plauen leben derzeit rund 64.000 Einwohner. Die Stadt liegt unweit der wichtigen Autobahnverbindung A9 Berlin-München zwischen den Großstädten Nürnberg (170 Km entfernt) und Leipzig (130Km entfernt). In den letzten 5 Jahren sind die Gewerbeflächen auf einem konstanten Niveau geblieben. In der kleinen Stadt im Vogtland war mit Ablauf des vergangenen Jahres eine Arbeitslosenquote von 10,6% (13.157 Personen) zu verzeichnen. Aufgrund der Arbeitsmarktsituation kann man davon sprechen, dass die Arbeitsplatzsuche häufig außerhalb von Plauen vorgenommen wird und daher eine gewisse Fluktuation in der Mieterstruktur vorhanden ist.

Der Wohnimmobilienmarkt kann in 2014 erheblich in Bewegung geraten. Die städtische Plauener Wohnungsbaugesellschaft (WBG), will voraussichtlich in den nächsten Jahren jede sechste Wohnung aus ihrem aktuellen Bestand von derzeit 8.300 Wohneinheiten verkaufen. Das hätte zur Folge, dass viele Mieter die jetzt teilweise sanierungsbedürftige Häuser verlassen müssten und nach einer erfolgten Sanierung die neuen mieten nicht mehr zahlen können. Der Nachfrage an günstigen Wohneinheiten könnte, sofern die städtische WBG ihre Verkaufsabsichten umsetzt, sprunghaft ansteigen.



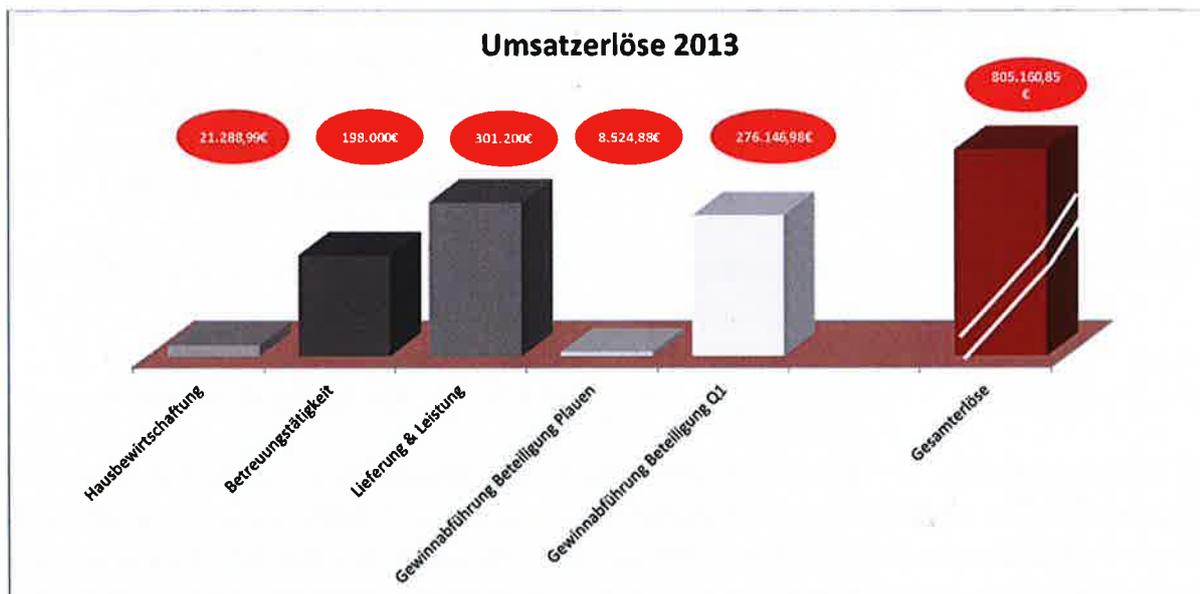
Wohnmieten in Plauen konstant – Quelle: immowelt.de

3 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

3.1 Überblick und operative Entwicklung

Im Geschäftsjahr 2013 konnten mit der Integration der in 2012 übernommenen IMMOVARIA Plauen Grundbesitz GmbH & Co. KG sowie der Übernahme der Q1 Management GmbH das operative Geschäft gefestigt und weiter ausgebaut werden. Zusätzlich konnten mit Beginn 1.1.2013 Aufträge für die Hausverwaltung sowie für die Erbringung von Büroleistungen gewonnen werden. Die Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahr konnten daher deutlich auf über TEUR 805 (Vorjahr TEUR 103,5) erhöht werden. Die Steigerung der Umsatzerlöse beruht auf die Gewinnabführungen der beiden Beteiligungen an der IMMOVARIA Plauen Grundbesitz GmbH & Co. KG (Vorjahr TEUR 0) sowie an der Q1 Management GmbH (Vorjahr TEUR 0). Des Weiteren konnten in 2013 die Erlöse durch die Vertragsabschlüsse aus der Betreuungstätigkeit (Vorjahr TEUR 33) sowie aus Lieferungen & Leistungen (Vorjahr TEUR 50) signifikant gesteigert werden.

Erlöse/Erträge aus	Betrag
Hausbewirtschaftung	21.288,99 €
Betreuungstätigkeit	198.000,00 €
Lieferung & Leistung	301.200,00 €
Gewinnabführung Beteiligung Plauen	8.524,88 €
Gewinnabführung Beteiligung Q1	276.146,98 €
Gesamt	805.160,85 €



Dem stehen durch die Erweiterung des Personalbestandes erhöhte Personalkosten gegenüber. Um den Anforderungen für den Kapitalmarkt gerecht zu werden wurde der Vorstand in 2012 auf zwei Personen vergrößert. Mit Beginn des Jahres wurden Mitarbeiter für die neuen Aufgaben, wie die der

Betreuungstätigkeit, eingestellt. Die Personalkosten beliefen sich daher im Geschäftsjahr auf ca. TEUR 430 (Vorjahr TEUR 60).

Durch die neue geschäftliche Ausrichtung konnte im Geschäftsjahr ein Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 171 (Vorjahr TEUR -71) erwirtschaftet werden.

3.2 Ankauf und Integration der Q1 Management GmbH

Die Immovaria Real Estate AG hat durch eine in 2013 durchgeführte Sachkapitalerhöhung eine 94%ige Beteiligung an der Q1 Management GmbH erlangt. Diese Gesellschaft ist Eigentümer des Ärzte- und Geschäftshauses Q 1 in Berlin, in der Wartenberger Str. 24. Das Objekt umfasst 5 Bauteile (5geschossig) mit über 10.383m² Fläche sowie 129 Tiefgaragen-Stellplätze in Berlin-Hohenschönhausen (Bezirk Lichtenberg).

Die Q1 Management GmbH hat ihren Sitz in Berlin und ist im Handelsregister Berlin unter HRB 13805-3 eingetragen. Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt 25.000,00 EUR. Es ist eingeteilt in 25.000 Geschäftsanteile im Nominalbetrag von je 1,00 EUR. Je 1,00 EUR eines Geschäftsanteils gewähren laut Gesellschaftsvertrag der Q1 GmbH vom 25.08.2011 eine Stimme. Geschäftsführer der Q1 Management GmbH war bis zum 31.12.2013 Herr Robert Girod, Berlin. Seit dem ist Herr Hans Jürgen Kleinmann zum Geschäftsführer bestellt. Gegenstand des Unternehmens ist die Vermietung und Verpachtung sowie die Verwaltung des Grundstücks Wartenberger Straße 24, Gehrenseestraße, 13053 Berlin.

Diese Integration in 2013 ermöglichte eine Erweiterung des Immobilienportfolios um mehr als 10.000 qm gewerblicher Fläche, davon über 9.700qm vermietbarer Fläche zu einer Diversifikation des Geschäftsbetriebs.

- 10.283,58 m² Gesamtfläche
- davon 9.701,44 m² vermietbare Fläche
- davon 2.908,20 m² im Ärztehaus sowie
- 6.793,24 m² im Bürogebäude

Davon sind per 31.12.2013 53,7% vermietet, was eine vermietete Fläche von 5.209,67m² entspricht.

- Ärztehaus 2.430,11 m² zu Ø 5,63 €/m²
- Bürogebäude 2.851,93 m² zu Ø 4,69 €/m²

Der Wirtschaftsprüfer und Steuerberater Rudolf Wolfswinkler hat in seiner Eigenschaft als Geschäftsführer für die W&W Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, in einem Bewertungsgutachten den 100 %-igen Wert der Unternehmensbeteiligung mit einem Wert von 7,6 Mio. EUR ermittelt. Bezogen auf 94 % der Anteile wurde also ein Wert von 7.144.000 EUR gutachterlich ermittelt. Aufgrund kaufmännischer Vorsicht wurde diese einzubringende Unternehmensbeteiligung von 94 %, nur in einer Höhe von 6.400.003,05 EUR berücksichtigt.

Mit Einbringung von 94% der Gesellschaftsanteile an der Q1 Management GmbH wurde ein Mietgarantievertrag zwischen der Q1 Management GmbH und der Axtmann Holding AG geschlossen. Dieser beinhaltet eine Mietgarantie in Höhe von EUR 626.000 jährlich für 5 Jahre mit Beginn der Einbringung in die ImmoVaria Real Estate AG und ist damit ab dem Jahr 2013 wirksam.

Die Integration ist mit Wirkung vom 23.12.2013 vollzogen und in das Handelsregister eingetragen worden.

3.3 Vermögenslage

Die Vermögenslage unserer Gesellschaft hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr deutlich verbessert.

Die Gesellschaft verfügt zum Stichtag über Sachanlagevermögen in Form von 3 Gewerbeeinheiten in Berlin-Friedrichshain sowie 2 Beteiligungs-/Finanzanlagen von jeweils 94% der Gesellschaftsanteile an den Immobiliengesellschaften IMMOVARIA Plauen Grundbesitz GmbH & Co. KG sowie der Q1 Management GmbH.

Zum Sachanlagevermögen mit dem Buchwert in Höhe von TEUR 200 gehören die 3 Gewerbeeinheiten in Berlin-Friedrichshain.

- Büroeinheit Wilhelm-Stolze Str. 19, 111,53m²
- Ladeneinheit 1 Matternstr. 6, 29,99m²
- Ladeneinheit 2 Matternstr. 6, 85,01m²

Die Finanzanlagen haben zum Stichtag im abgelaufenen Geschäftsjahr durch die Einbringung von 94% der Geschäftsanteile der Q1 Management GmbH gegenüber 2012 deutlich zugelegt. Durch die Einbringung der genannten Geschäftsanteile beliefen sich unsere Finanzanlagen am Stichtag auf TEUR 11.385 (Vorjahr TEUR 4.985).

Unsere Finanzanlagen gliedern sich zum Stichtag wie folgt:

- 94% der Gesellschaftsanteile an der IMMOVARIA Plauen Grundbesitz GmbH & Co. KG: TEUR 4.985
- 94% der Gesellschaftsanteile an der Q 1 Management GmbH: TEUR 6.400

Die Bilanzsumme beträgt am Stichtag TEUR 12.123 (Vorjahr TEUR 5.483). Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt am Stichtag unter Berücksichtigung des Jahresergebnis 2013 TEUR 12.005.

Der Net Asset Value beträgt am Stichtag in etwa TEUR 11.800

3.4 Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Die Gesellschaft erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2013 einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 171 (Vorjahr TEUR -71). Das Ergebnis war im Wesentlichen durch die Gewinnabführung der Q1

Management GmbH in Höhe von TEUR 276, der Dienstleistungstätigkeit in Höhe von TEUR 198 sowie aus Lieferungen & Leistungen in Höhe von TEUR 301 geprägt.

Damit konnte der in 2012 eingeleitete Turnaround vollzogen werden. Durch die erfolgten Ankäufe steht die Gesellschaft auf einem soliden und vor allem finanziell gesunden Fundament für zukünftiges Wachstum. Die hohe Eigenkapitalquote von 98,9% sowie der kontinuierliche Cashflow aus den vermieteten Einheiten sowie den Gewinnabführungen der Beteiligungen ist die Gesellschaft flexibel, das Wachstum auch in 2014 voran zu treiben. Die Immovaria Real Estate AG verfügt über das interne Liquidität/Cash Management über ausreichend Liquidität, um ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

3.5 Personalbericht

Aufgrund des starken Wachstums im Berichtsjahr hat sich die Zahl der Mitarbeiter signifikant erhöht und betrug zum Stichtag 12 Mitarbeiter inkl. des Vorstands.

4 Prognosebericht

4.1 Ausblick und Ziele

Die Immovaria Real Estate AG will auch zukünftig die Strategie beibehalten, unterbewertete, lastenfreie Immobilien oder Immobilienobjektgesellschaften gegen eigene Aktien zu kaufen und das Loan-to-Value Ratio für die Branche bei unüblichen 0% zu belassen. Im Sinne einer für die Aktionäre geplanten hohen Dividendenpolitik ist das Ziel auch in Zukunft Risiken zu vermeiden, Immobilien oder Objektgesellschaften ohne Aufnahme von Fremdkapital zu erwerben und hohe Mieterlöse zu generieren. Durch den Wegfall der Verträge für die Hausverwaltung sowie die Bürotätigkeiten und die damit erfolgte Personalverschlanung kann sich die Gesellschaft auf das Buy-and-hold- Geschäft konzentrieren. Im Rahmen der Buy-and-Hold-Strategie konzentriert sich Immovaria Real Estate AG auf Investitionsvolumina zwischen 0,5 Mill. und 8 Mill. Euro je Objekt bzw. je Portfolio. Dabei sind vor allem die Bundesländer Berlin und Brandenburg sowie deren angrenzende Bundesländer im Fokus. Neben dem wachstumsstarken Berlin gehören auch Regionalzentren außerhalb der großen deutschen Ballungsgebiete zum erweiterten Fokus.

4.2 Nachtragsbericht

Im November 2012 wurde mit der Mehrheitsaktionärin ein interner Umstrukturierungsprozess vereinbart und Hausverwaltertätigkeiten sowie Büroarbeiten vertraglich vereinbart. Im Zuge dieser Verträge wurden Verwaltungsmitarbeiter von der Mehrheitsaktionärin übernommen. Nach einer Laufzeit von 14 Monaten wurden im Dezember 2013 festgestellt, dass die im Rahmen der Umstrukturierung erwarteten Synergieeffekte und mittelfristigen Kostenersparnisse nicht erzielt werden können. Die mit den Mehrheitsaktionären getroffenen Vereinbarungen, die ursprünglich bis zum 31.12.2017 vertraglich fixiert waren, sind daher in beiderseitigem Einvernehmen zum Ende des Geschäftsjahres 2013 (31.Dezember 2013) vorzeitig beendet.

Die übernommenen Vertriebsmitarbeiter werden zeitlich zum 1. Januar 2014 wieder zurück übernommen. Die Gesellschaft konzentriert sich damit zukünftig verstärkt auf das Buy and Hold Geschäft.

5 Chancen und Risikobericht

5.1 Risikomanagement

Risiken sind grundsätzlicher Bestandteil jedes unternehmerischen Handelns. Im Mittelpunkt eines Risikomanagements stehen nach unserer Auffassung die Absicherung des Bestands, als auch das Wachstum des Unternehmens. Gerade um der Wachstumsstrategie gerecht zu werden, muss das Unternehmen auch Risiken eingehen. Dabei ist das Handlungsumfeld abzuschätzen, zu bewerten und zu kontrollieren. Diese Vorgehensweise ist ein Kennzeichen professionellen, unternehmerischen Handelns.

Die Immovaria Real Estate AG hat ein Risikomanagementsystem implementiert, das der Identifizierung, Messung, Steuerung und Überwachung aller das Unternehmen betreffender Risiken dient. Dazu zählt ein Risikofrüherkennungssystem im Sinne des § 91 Abs. 2 AktG.

Das Unternehmenscontrolling unterstützt dabei den verantwortlichen Vorstand durch wiederkehrende Berichte und nachträgliche Kontrollen. Risiken werden somit regelmäßig erfasst und bewertet, Gegenmaßnahmen eingeleitet und deren Wirkung verfolgt. Auch der Aufsichtsrat wird regelmäßig über dahingehende Ergebnisse informiert. Außergewöhnliche Ereignisse werden zudem auch abseits des regelmäßigen Berichtsturnus an den Vorstand gemeldet. Notwendige Reaktionen erfolgen im Anschluss, im Rahmen von Jour Fixe und Einzelgesprächen.

5.2 Darstellung der Einzelrisiken

Umfeld- und Branchenrisiko

Der deutsche Immobilienmarkt ist von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und der Nachfrage nach Gewerbe- und Wohnimmobilien in Deutschland abhängig. Die Nachfrage nach Gewerbe- und Wohnimmobilien wird auch durch die demographische Entwicklung, den Arbeitsmarkt, den Zuzug, private wie auch öffentliche Verschuldungsgrade, Realeinkommen sowie der Aktivität von nationalen und internationalen privaten und institutionellen Investoren beeinflusst. Steuerrechtliche Änderungen können sich umgehend auf die Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeimmobilien auswirken.

Die Veränderungen auf der Nachfrage- und Angebotsseite sowie der neu zur Verfügung gestellten Flächen haben direkte Auswirkungen auf die Mietpreise/Mieteinnahmen sowie der Leerstände und können sich sofort auf die Markterwartung auswirken. Diese Auswirkungen spiegeln sich zeitnah in der Entwicklung der Immobilienpreise wieder.

Der Vermietungsmarkt (speziell der für gewerblich genutzte Immobilien) zeigt eine starke Abhängigkeit von der konjunkturellen Lage in Deutschland. Ein kausaler Zusammenhang zwischen

der Arbeitslosenzahl, der Zahl der freien Arbeitsstellen sowie einer Mietpreisveränderung kann bestehen. Ebenso können sich die europäische Finanzkrise sowie die hohe Arbeitslosigkeit in europäischen Nachbarstaaten auf die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland auswirken und direkten Einfluss auf die Immobilienpreisentwicklung nehmen. Die Immovaria Real Estate AG ist nur in Deutschland investiert, weshalb ein regionales Risiko besteht.

Regulatorische und politische Risiken

Die Immovaria Real Estate AG ist sämtlichen Risiken ausgesetzt, die sich aus der Veränderung von Rahmenbedingungen durch die deutsche oder EU-Gesetzgebung oder Vorschriften ergeben. Diese Gesetze, Regelungen und Vorschriften können das Steuerrecht, das Mietrecht, das Arbeitsrecht oder Umweltrecht betreffen.

Unternehmensstrategische Risiken

Ein wichtiger, kritischer Erfolgsfaktor ist die Vermietung der Immobilien in den beiden in der Vergangenheit erworbenen Finanzbeteiligungen. Während die Q1 Management GmbH eine Mietgarantie in Höhe von TEUR 626 vorliegt, kann ein hoher Leerstand sowie hohe Ausgaben für Instandhaltungen bei der IMMOVARIA Plauen Grundbesitz GmbH & Co. KG dafür sorgen, dass in der Folgezeit keine Gewinnausschüttung zu erwarten ist.

Beim Erwerb von Immobilien und/oder Immobilienportfolios besteht zudem die Gefahr, dass die Immovaria Real Estate AG den Wert der Objekte nicht zutreffend einschätzt und einen zu hohen Preis bezahlt.

Vermietungsrisiken

Sowohl das Immobilienportfolio Plauen als auch die Q1 Management GmbH haben derzeit hohe Leerstandsquoten. Ein erheblicher Leerstand bzw. eine Ausweitung dieser Leerstandsquoten sowie der Ausfall sowie die Reduzierung der Mieteinnahmen können zu Einnahmeausfällen führen.

Im Bereich der Wohnimmobilien erfolgen bei Neuvermietung eine Bonitätsprüfung sowie die Schlüsselübergabe nur vor Zahlung der vereinbarten Kautions. Durch die aktive Betreuung des Portfolios von Fachmitarbeitern vor Ort sichern wir eine nachhaltige Bestandsmieterpflege, um langfristige Mietverhältnisse zu realisieren.

Für die Gewerbeimmobilie der Q1 Management besteht das Risiko, des Ausfalls der Mietgarantie vom Mehrheitsaktionär, der Axtmann Holding AG, an die Q1 Management GmbH bei gleichzeitig hoher Leerstandsquote in dem Objekt. Eine Nichterfüllung der Mietgarantie könnte bei hoher Leerstandsquote negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Q1 Management GmbH haben mit der ein Ergebnisabführungsvertrag besteht und Verluste ausgleichen müsste. Die Axtmann Holding AG, mit einem haftenden Eigenkapital von deutlich über TEUR 4.000 wird allerdings als sehr solvent eingeschätzt.

Portfolio Bewertungsrisiken

Die im Jahresabschluss ausgewiesenen Buchwerte der Immobilien basieren auf Wertgutachten, die alle zwei Jahre von unabhängigen, anerkannten Wertgutachtern vorgenommen werden. Verschiedene Faktoren liegen diesen Gutachten zugrunde. Dabei handelt es sich sowohl um

konjunkturelle als auch um objektive Faktoren. In Folge dessen kann es zu bilanziellen Wertberichtigungen kommen.

Sonstige leistungswirtschaftliche Risiken

Leistungswirtschaftliche Risiken bestehen zum Stichtag nicht.

5.3 Finanzwirtschaftliche Risiken

Liquiditätsrisiken

Am Stichtag verfügte die Gesellschaft über ausreichend Liquidität. Durch eine umfangreiche Liquiditätsplanung der AG als auch bei den Tochtergesellschaften werden die laufenden Geschäftsvorfälle mit den Plandaten gespiegelt. Potentielle Ausfallrisiken sind derzeit nicht vorhanden und können durch kontinuierliche Überwachung frühzeitig erkannt werden. Der Großteil der Liquidität wird durch die Gewinnabführung der Q1 Management GmbH sowie der IMMOVARIA Plauen Grundbesitz GmbH & Co. KG gestellt. Es besteht ein Liquiditätsrisiko, sofern die Vermietungsquoten der Immobilien in diesen beiden Tochtergesellschaften rapide fallen und keine Gewinnabführungen vorgenommen werden können sondern im Falle der Q1 Management GmbH Verluste ausgeglichen werden müssten.

Zinsrisiken

Fremdfinanzierungen bestehen nicht. Sämtliche Geschäftsvorfälle werden aus dem Cash Flow bzw. der Liquidität vorgenommen. Das Risiko wird als gering eingeschätzt.

Währungsrisiken

Risiken und Geschäfte in Fremdwährungen nicht. Sämtliche Geschäftsvorfälle werden in Euro vorgenommen. Das Risiko wird als gering eingeschätzt.

5.4 Chancen der zukünftigen Entwicklung

Die Gesellschaft hat sich seit Ende 2012 völlig neu aufgestellt und befindet sich noch in der Entwicklungsphase. Durch eine klare Fokussierung auf das Buy and Hold Geschäft sowie der Geschäftsphilosophie, ohne Aufnahme von Fremdkapital weiter zu wachsen werden viele Risiken aus der Immobilienwirtschaft bewusst vermieden. Die ImmoVaria Real Estate AG ist vermutlich die einzige deutsche börsennotierte Immobiliengesellschaft mit einem Loan-to-Value Ratio von 0%. Durch das Geschäftsmodell Immobilien und/oder Immobilienobjektgesellschaften gegen Ausgabe neuer Aktien zu kaufen bietet sich die Chance bei geringem Risiko eine nachhaltige Rendite für die Gesellschaft und deren Aktionäre zu erwirtschaften.

Aufgrund der schlanken Struktur sind die Entscheidungsweg kurz. Neue Immobilienprojekte, Marktveränderungen und -strömungen können innerhalb eines kurzen Zeitfensters realisiert und umgesetzt werden.

Neben der Umsetzung der Wachstumsstrategie und Verbesserung der Leerstandsquoten weist die ImmoVaria Real Estate AG eine solide Finanzstruktur auf.

5.5 Gesamtschätzung

Aufgrund der Unternehmensentwicklung im Berichtszeitraum mit dem verbundenen starkem Ertrags- Umsatz- und Vermögenswachstum hat sich die Gesamtsituation der Immovaria Real Estate AG gegenüber dem Vorjahr deutlich verbessert. Die Immovaria Real Estate AG hat mit der neuen Geschäftsausrichtung einen Nerv bei möglichen Immobilienverkäufern getroffen, die im derzeit wirtschaftlichen Umfeld keine renditeträchtigen Investitionsobjekte für ihre Liquidität aus Immobilienverkäufen finden.

6 Angaben nach § 315 Abs. 4 HGB

6.1 Grundkapital

Das Grundkapital der Gesellschaft per 31. Dezember 2013 beträgt EUR 7.606.743,00 nach EUR 2.866.000,00 zum 31. Dezember 2012 und ist in 5 Globalurkunden verbrieft. Das Grundkapital ist eingeteilt in 7.606.743 Stückaktien. Alle Aktien gewähren gleiche Rechte. Der auf die einzelne Aktie entfallende anteilige Betrag zum Grundkapital beträgt rechnerisch EUR 1,00. Jede Aktie gewährt eine Stimme und ist maßgebend für den Anteil am Gewinn.

6.2 Befugnisse des Vorstandes zur Ausgabe neuer Aktien

Genehmigtes Kapital 2013/I

Durch Beschlussfassung der außerordentlichen Hauptversammlung am 29. November 2013 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 31. Oktober 2018 einmalig oder mehrmalig um bis zu insgesamt EUR 3.803.371 gegen Bar- und/oder Sacheinlagen durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem anteiligen Grundkapital von 1 EUR je Aktie zu erhöhen.

6.3 Vorschriften zur Satzungsänderung sowie zur Bestellung bzw. Abberufung des Vorstandes

Der Umfang der Tätigkeit, die das Unternehmen ausführen kann, ist in der Satzung definiert. Die Satzung kann gemäß §133 AktG nur durch den Beschluss der Hauptversammlung oder der außerordentlichen Hauptversammlung geändert werden. Solange nicht Vorschriften des Gesetzes etwas Abweichendes bestimmen, werden Beschlüsse nach der Satzung mit einfacher Mehrheit der gültigen abgegebenen Stimmen und ggf. mit einfacher Mehrheit des vertretenden Kapitals gefasst.

Die Gesellschaft wird von dem Vorstand geleitet und gegenüber Dritten vertreten. Der Vorstand besteht aus ein oder mehreren Personen. Der Aufsichtsrat bestimmt die Zahl der Mitglieder des Vorstandes. Der Aufsichtsrat kann einen Vorsitzenden und einen stellvertretenden Vorsitzenden des

Vorstands ernennen. Der Vorstand wird gemäß §84 AktG vom Aufsichtsrat für eine Amtszeit von höchstens fünf Jahren bestellt werden. Der Aufsichtsrat kann die Bestellung zum Vorstand und die Ernennung zum Vorsitzenden des Vorstands widerrufen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.

6.4 Kapitalbeteiligungen, die 10% der Stimmrechte übersteigen

Der Gesellschaft ist eine direkte Beteiligung von mehr als 10% der Stimmrechte an der Gesellschaft zum Ende des Jahres 2013 bekannt. Eine Beteiligung wird von der Axtmann Holding AG, Berlin, Deutschland gehalten und beträgt zum Bilanzstichtag ca. 88,46%. Die Erhöhung der Beteiligungsgröße von ehemals ca. 70% auf nunmehr 88,46% erfolgte durch die Sacheinlage der Q1 Management GmbH zum Ende des Jahres 2013.

gez. Vorstand

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An den Vorstand der Immovaria Real Estate AG:

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Immovaria Real Estate AG, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2013 bis zum 31. Dezember 2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Berlin, 14. März 2014

VHL Vahle & Langholz GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Zweigniederlassung Berlin



Peter Vahle
Wirtschaftsprüfer

