

Geschäftsbericht

2012



ImmoVaria Real Estate AG

Wartenberger Straße 24

13053 Berlin

Inhaltsverzeichnis

1. Bericht des Aufsichtsrats über das Geschäftsjahr 2012	Seite 2
2. Jahresabschluss	
2.1. Bilanz der Immovaria Real Estate AG zum 31.12.2012	Seite 4
2.2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2012	Seite 5
2.3. Anhang zum Jahresabschluss zum 31.12.2012	Seite 6
2.4. Bericht des Vorstandes über die Beziehung zu verbundenen Unternehmen in der Zeit vom 01.01. bis 31.12.2012 (Abhängigkeitsbericht)	Seite 14
3. Bestätigungsvermerke	Seite 17
4. Bericht zum Tagesordnungspunkt 6	Seite 18

Bericht des Aufsichtsrats über das Geschäftsjahr 2012

- vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2012 –

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr die Aufgaben wahrgenommen, die ihm nach Gesetz und Satzung obliegen. Der Vorstand ist bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und überwacht worden. In alle Entscheidungen grundlegender Bedeutung für das Unternehmen, dazu zählten im Geschäftsjahr insbesondere die Verhandlungen in Anbetracht der dann in der ordentlichen Hauptversammlung beschlossenen Sachkapitalerhöhung sowie die Entwicklung und der damit verbundene Handlungsbedarf anlässlich der Veränderungen am Börsenplatz Frankfurt am Main, war der Aufsichtsrat unmittelbar eingebunden. Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat regelmäßig sowohl schriftlich als auch mündlich, zeitnah und umfassend über den aktuellen Gang der Geschäfte sowie die weitere Unternehmensplanung. Die strategische Ausrichtung stimmte der Vorstand dabei mit dem Aufsichtsrat ab.

Der Aufsichtsratsvorsitzende stand über die Aufsichtsratssitzungen hinaus mit dem Vorstand im regelmäßigen Kontakt und hat sich über die aktuelle Entwicklung der Geschäftslage und die wesentlichen Geschäftsvorfälle informiert. In gesonderten Strategiegesprächen hat der Vorsitzende des Aufsichtsrats mit dem Vorstand die Perspektiven und die künftige Ausrichtung der einzelnen Geschäfte erörtert.

In insgesamt zehn Aufsichtsratssitzungen hat der Aufsichtsrat die Umsatz- und Ergebnisentwicklung, die Finanz- und Ertragslage und insbesondere die sich verändernden Rahmenbedingungen am Börsenplatz Frankfurt am Main diskutiert.

Letztere wurden erstmalig in der Aufsichtsratssitzung vom 22. Februar 2012 besprochen. Mit den nach und nach bekanntwerdenden geplanten Änderungen im Rahmen der Allgemeinen Geschäftsbedingungen für den Freiverkehr in Frankfurt am Main wurde sich dann weiter in den Sitzungen am 14. und 20. März 2012 sowie 6. April 2012 auseinandergesetzt. Am 8. Mai 2012 hat sich der Aufsichtsrat insbesondere mit den Jahresabschlüssen zum 31.12.2011 und der sich anlässlich der angedachten Sachkapitalerhöhung immanently veränderten Kapitalstruktur des Unternehmens beschäftigt. Am 14. Juni 2012 wurde sich mit der Tagesordnung für die ordentliche Hauptversammlung und der Umsatz- und Ergebnisentwicklung sowie der Finanz- und Ertragslage und den Kostenpositionen anlässlich eines direkten Wechsels an den „neuen“ entry-standard in Frankfurt am Main, am 2. August 2012 mit der Tagesordnung für die außerordentliche Hauptversammlung befasst. Letztere wurde auch noch einmal in der am 14. September 2012 durchgeführten Sitzung besprochen sowie die bislang entstandenen und noch zu erwartenden Kosten durch die Verschärfung der allgemeinen Geschäftsbedingungen in Frankfurt am Main erneut thematisiert. Die beiden letzten Sitzungen des vergangenen Jahres beinhalteten dann die Ergebnisse der Verhandlungen mit in Frankfurt am Main zugelassenen listing-partnern und der abschließenden Entscheidung für den Börsenplatz Hamburg, da die Kriterien der neuen allgemeinen Geschäftsbedingungen in Frankfurt am Main im ersten Schritt bis zum 15. Dezember 2012 nicht zu erfüllen waren.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2012 wurde vom Vorstand erstellt. Die Prüfung erfolgte durch die VHL Vahle & Langholz GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Duisburg, Zweigstelle Berlin.

Selbiges gilt für den Bericht des Vorstands der Gesellschaft über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen.

Von Seiten der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wurden im Rahmen der Berichterstattung über die Prüfung die jeweiligen Bestätigungsvermerke uneingeschränkt erteilt. Nach den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft entspricht der vom gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft aufgestellte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Der Vorstand hat anlässlich der Berichterstattung über die Beziehung zu nahestehenden Unternehmen erklärt, dass die Gesellschaft nach den Umständen, die zu dem Zeitpunkt bekannt waren, zu dem unter § 312 AktG fallende Rechtsgeschäfte vorgenommen oder Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat sowie, dass die Gesellschaft durch die getroffenen Maßnahmen nicht benachteiligt wurde.

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat in diesem Zusammenhang den Vermerk erteilt, dass

- a. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
- b. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen war,
- c. bei den im Bericht aufgeführten Maßnahmen keine Umstände für eine wesentlich andere Beurteilung als die durch den Vorstand sprechen.

Die genannten Unterlagen und die damit verbundene Stellungnahme des Vorstands ist dem Aufsichtsrat rechtzeitig zur Verfügung gestellt worden. Die Prüfungsberichte lagen allen Mitgliedern des Aufsichtsrats vor und wurden am 14. Februar 2013 umfassend behandelt. Ein Vertreter der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft berichtete über die Ergebnisse der Prüfung. Nach Abschluss der eigenen Prüfung hat der Aufsichtsrat keine Einwände gegen den Jahresabschluss der Immovaria Real Estate AG, den Bericht des Vorstands über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen sowie die Prüfungsberichte der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft erhoben. Der Aufsichtsrat hat sich daher dem Ergebnis der Prüfung durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft angeschlossen und den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31.12.2012 sowie dessen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gebilligt. Der Jahresabschluss wurde damit festgestellt.

Berlin, März 2013

Der Aufsichtsrat

Marc Ruf

(Aufsichtsratsvorsitzender)

2.1. Immovaria Real Estate AG, Berlin

Bilanz zum 31. Dezember 2012

AKTIVA	31.12.2012 EUR	31.12.2011 EUR	PASSIVA	31.12.2011 EUR	31.12.2012 EUR
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. gezeichnetes Kapital		
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2.730,00	0,00	II. Kapitalrücklage	2.866.000,00	375.000,00
II. Sachanlagen			III. Gewinnrücklagen	2.618.208,00	127.208,00
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	200.584,48	204.045,48	1. gesetzliche Rücklage	2.983,54	2.983,54
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	13.162,00	0,00	IV. Bilanzverlust / Bilanzgewinn	-53.624,28	18.062,07
III. Finanzanlage	213.746,48	204.045,48		5.433.567,26	523.253,61
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	4.985.771,00	0,00	B. Rückstellungen		
IV. Umlaufvermögen	5.202.247,48	204.045,48	1. Steuerrückstellungen	0,00	0,00
I. Vorräte			2. sonstige Rückstellungen	26.236,43	6.300,00
1. unterfertigte Leistungen	6.267,33	6.132,93	C. Verbindlichkeiten		
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			1. erhaltene Anzahlungen	5.318,63	6.305,28
1. sonstige Vermögensgegenstände	13.604,13	54,94	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 5.318,63 / Vorjahr: EUR 6.305,28		
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	255.559,63	328.203,72	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistunge	533,85	565,05
C. Rechnungsabgrenzungsposten	275.431,09	334.391,59	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 533,85 / Vorjahr: EUR 565,05		
	29,87	0,00	3. sonstige Verbindlichkeiten	12.052,27	2.013,13
			davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 12.052,27 / Vorjahr: EUR 2.013,13		
			davon aus Steuern: EUR 10.190,26 / Vorjahr: EUR 763,13		
			davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 0,00 / Vorjahr: EUR 0,00		
				17.904,75	8.883,46
Summe Aktiva	5.477.708,44	538.437,07	Summe Passiva	5.477.708,44	538.437,07

2.2. Immovaria Real Estate AG, Berlin
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

	2012	2011
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		
a) Erlöse Hausbewirtschaftung	20.367,29	18.453,24
b) Erlöse Betreuungstätigkeit	33.000,00	
b) Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	50.200,00	0,00
	<u>103.567,29</u>	103.567,29
2. Erhöhung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	134,40	-508,77
3. sonstige betriebliche Erträge	8.000,79	16.120,05
4. Materialaufwand		
a) Betriebskosten	12.093,92	6.601,52
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00	0,00
	<u>12.093,92</u>	12.093,92
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	50.549,83	0,00
b) soziale Abgaben	9.740,78	0,00
	<u>60.290,61</u>	60.290,61
6. Abschreibungen		
- auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	4.580,27	3.461,00
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	105.072,38	52.515,11
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2,51	1.232,49
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,00	0,00
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-70.332,19	-27.280,62
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	-1.850,47
12. sonstige Steuern	1.354,16	1.354,16
13. Jahresfehlbetrag	-71.686,35	-26.784,31
14. Gewinnvortrag	18.062,07	44.846,38
15. Bilanzverlust / Bilanzgewinn	-53.624,28	18.062,07

2.3. Immovaria Real Estate AG, Berlin

Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012 ist nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches 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

Das Sachanlagevermögen ist mit den Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen bewertet. Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens sind im folgenden Anlagenspiegel dargestellt.

Immovaria Real Estate AG, Berlin

Anlagenpiegel zum 31. Dezember 2012

	Anschaffungs- und Herstellungskosten		Kumulierte Abschreibungen		Restbuchwert			
	Stand 1.1.2012	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2012	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2012	Restbuchwert 31.12.2011
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
	0,00	3.500,00	0,00	3.500,00	0,00	778,00	0,00	2.722,00
	211.243,20	0,00	0,00	211.243,20	7.197,72	3.461,00	0,00	200.584,48
	0,00	13.503,27	0,00	13.503,27	0,00	341,27	0,00	13.162,00
	211.243,20	13.503,27	0,00	224.746,47	7.197,72	3.802,27	0,00	213.746,48
	0,00	4.985.771,00	0,00	4.985.771,00	0,00	0,00	0,00	4.985.771,00
	211.243,20	5.002.774,27	0,00	5.214.017,47	7.197,72	4.580,27	0,00	5.202.239,48

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

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

II. Sachanlagen

1. Grundstücke und Bauten
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

III. Finanzanlagen

1. 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 durch Sacheinlagen im Geschäftsjahr 2012 von TEUR 375 durch Ausgabe von 2.491.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien auf TEUR 2.866 erhöht. In Höhe des Emissionsaufschlages wurde die Kapitalrücklage erhöht.

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen die Kosten für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses.

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), ist zum Vorstand bestellt. Der Vorstand erhielt im Geschäftsjahr 2012 keine Vergütung.

4. Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrates waren im Geschäftsjahr 2012

Frau Andrea Dippacher, Betriebswirtin (IHK),

Herr Dr. Magnus Pohlmann, Rechtsanwalt,

Herr Marc Ruf, Rechtsanwalt.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten im Geschäftsjahr 2012 keine Vergütung.

5. Mitteilungspflichten

Zum Bilanzstichtag werden 72,84 % des Aktienkapitals der Gesellschaft von der Axtmann Holding AG, Berlin, gehalten. Davon wurden im Geschäftsjahr 2012 insgesamt 2.491.000 Aktien mit einem Emissionsaufschlag von TEUR 2.491 neu bezogen.

Der Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 AktG datiert vom 25. Februar 2013.

6. Ergebnisverwendung

Der Vorstand schlägt vor, den Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres 2012 mit dem Bilanzgewinn des Vorjahres zu verrechnen. Der Bilanzverlust beträgt TEUR -53.

Berlin, 25. Januar 2013

.....
der Vorstand

Robert Girod

Immovaria Real Estate AG

Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

	2012
	TEUR
Operatives Ergebnis	
1. Jahresfehlbetrag	-72
2. Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögen	5
Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-67
Zunahme (-) / Abnahme (+) der kurzfristigen Vermögensgegenstände	
4. Vorräte	0
5. sonstige kurzfristige Vermögensgegenstände	-14
Zunahme (+) / Abnahme (-) der kurzfristigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten	
6. kurzfristige Rückstellungen	20
7. erhaltene Anzahlungen	-1
8. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0
9. sonstige	10
I. Cash Flow aus operativer Geschäftstätigkeit	-52
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	
9. Auszahlungen für Investitionen	-5.002
10. Einzahlungen aus dem Verkauf von Anlagevermögen	0
II. Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-5.002
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	
11. Einzahlungen auf das Grundkapital	2.491
12. Einzahlungen von Agiobeträgen	2.491
III. Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	4.982
Zahlungsmittelbestand zum Ende der Vorperiode	328
+ Cash Flow aus operativer Geschäftstätigkeit	-52
+ Cash Flow aus Investitionstätigkeit	-5.002
+ Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	4.982
Zahlungsmittelbestand am Ende der Periode	256

Berlin, 25. Januar 2013

Immovaria Real Estate AG, Berlin
Eigenkapitalentwicklung für den Zeitraum vom 1. Januar 2012 bis zum 31. Dezember 2012
(Angaben in TEUR)

	Grundkapital	Kapitalrücklage	Gesetzliche Gewinnrücklage (§ 150 AktG)	andere Rücklagen	Bilanzgewinn	Summe
Stand zum 1. Januar 2012	375	127	3	0	18	523
Jahresergebnis	0	0	0	0	-72	-72
Veränderungen (+)	2.491	2.491	0	0	0	4.982
Veränderungen (-)	0	0	0	0	0	0
Stand zum 31. Dezember 2012	2.866	2.618	3	0	-54	5.433

Berlin, 25. Januar 2013

2.4 Bericht des Vorstands über die Beziehung zu verbundenen Unternehmen (Abhängigkeitsbericht) für die Zeit vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2012

A. Vorbemerkung

Das Grundkapital der Gesellschaft betrug zu Beginn des Geschäftsjahres 2012 EUR 375.000,00 und war eingeteilt in 375.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Die Hauptversammlung der Gesellschaft vom 31. August 2012 (ordentliche Hauptversammlung) und vom 17. September 2012 (außerordentliche Hauptversammlung) haben die Erhöhung des Grundkapitals von EUR 375.000,00 auf EUR 2.866.000,00 durch Sacheinlage mit entsprechender Änderung von § 3 der Satzung wie folgt beschlossen:

Die Erhöhung erfolgt durch Ausgabe von 2.491.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem Anteil am Grundkapital von jeweils 1,00 EUR je Stückaktie. Die Aktien werden zum Ausgabepreis von 2,00 EUR je Aktie (Gesamtausgabepreis 4.982.000,00 EUR), also zum Kurs von 200 % ausgegeben. Die neuen Aktien sind ab dem 01.01.2012 gewinnberechtigigt. Das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre wurde ausgeschlossen.

Die neuen Aktien wurden an die Axtmann Holding AG ausgegeben, die 94 % ihrer Kommanditanteile – nominal 940.000,00 EUR - an der IMMOVARIA Plauen Grundbesitz GmbH & Co. KG, Berlin eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Berlin-Charlottenburg unter HRA 37084 B, an die Immovaria Real Estate AG übertragen hat. Die Erhöhung des Grundkapitals ist durch Einbringungsvertrag vom 18. Oktober 2012 vollzogen worden. Die Eintragung der Kapitalerhöhung im Handelsregister erfolgte am 16. November 2012.

Zu den weiteren Beschlüssen über die Schaffung von neuen genehmigten Kapitalien I und II wird auf die Protokolle der o. g. Hauptversammlungen verwiesen.

Die Axtmann Holding AG, Berlin hielt zum 31. Dezember 2012, 24.00 Uhr 2.087.384 Aktien der Immovaria Real Estate AG, Berlin. Mit einem Anteilsvolumen von 72,84 % an der Immovaria Real Estate AG, Berlin ist die Axtmann Holding AG, Berlin ein unmittelbar herrschendes Unternehmen i. S. d. § 17 Abs. 1 AktG. Zwischen der Immovaria Real Estate AG, Berlin und der Axtmann Holding AG, Berlin besteht kein Gewinnabführungs- oder Beherrschungsvertrag.

Der Vorstand einer abhängigen Aktiengesellschaft hat gemäß § 312 Aktiengesetz (AktG) in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres einen Bericht über die Beziehungen der Immovaria Real Estate AG, Berlin zu verbundenen Unternehmen aufzustellen.

Der Bericht soll alle Rechtsgeschäfte, welche die Immovaria Real Estate AG, Berlin im vergangenen Geschäftsjahr mit der Axtmann Holding AG, Berlin oder einem mit ihr verbundenen Unternehmen oder auf Veranlassung oder im Interesse dieser Unternehmen vorgenommen hat, und alle anderen Maßnahmen, die sie auf Veranlassung oder im Interesse dieser Unternehmen im vergangenen Geschäftsjahr getroffen oder unterlassen hat, aufzuführen.

B. Rechtsgeschäfte und Maßnahmen i. S. d. § 312 AktG

Die Immovaria Real Estate AG, Berlin ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne von § 267 Abs. 1 HGB. Die Tätigkeit der Gesellschaft richtete sich im Geschäftsjahr 2012 im Wesentlichen auf die Verwaltung ihres Immobilienvermögens.

Gemäß § 312 AktG ist für das Geschäftsjahr 2012 über folgende Rechtsgeschäfte und Maßnahmen zu berichten:

1. Die Axtmann Holding AG, Berlin erbrachte bis zum 31.10.2012 Dienstleistungen in Form von Verwaltungs- und Buchführungsaufgaben für die Immovaria Real Estate AG, Berlin. Die Aufwendungen beliefen sich im Geschäftsjahr 2012 auf EUR 500,00 (netto). Die Leistungen und Gegenleistungen waren einander angemessen.
2. Am 1. November 2011 wurden mit Wirkung zum 1. November 2011 zwischen der Immovaria Real Estate AG und der Axtmann Holding AG ein Hausverwaltervertrag, ein Vertrag über die Erbringung von Büroarbeiten und ein Vertrag über den Verkauf von Büroeinrichtungen sowie die Übernahme von sechs Vollzeitbeschäftigten und vier geringfügig beschäftigten Mitarbeitern geschlossen.

Mit diesen Verträgen wurde der Immovaria Real Estate AG die Verwaltung sämtlicher im Eigentum der Axtmann Holding AG stehenden Immobilien übertragen und die erforderliche Büroausstattung verkauft. Damit wurden auch die mit der Hausverwaltung beschäftigten Mitarbeiter übernommen.

Die Immovaria Real Estate AG erhält von der Axtmann Holding AG für die Immobilienverwaltung eine Vergütung von monatlich 25.100,00 EUR und für die Erbringung von sonstigen Bürodienstleistungen monatlich 16.500,00 EUR; im Geschäftsjahr 2012 somit für zwei Monate insgesamt 83.200,00 EUR. Die Leistungen und Gegenleistungen sind einander angemessen.

C. Erklärung des Vorstands

Abschließend stellt der Vorstand fest, dass die Immovaria Real Estate AG, Berlin nach den Umständen, die zu dem Zeitpunkt bekannt waren, zu dem unter § 312 AktG fallende Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden oder Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat. Auch ist die Immovaria Real Estate AG, Berlin dadurch, dass derartige Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, nicht benachteiligt worden.

Berlin, 25. Januar 2013

Immovaria Real Estate AG, Berlin

.....

der Vorstand / Robert Girod

3. Bestätigungsvermerke

Zu dem vollständigen Jahresabschluss der Immovaria Real Estate AG, Berlin, zum 31. Dezember 2012 hat die VHL Vahle & Langholz GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Die Prüfung erfolgte nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut für Wirtschaftsprüfung (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfungen und führte zu keinen Beanstandungen.

Zu dem Bericht des Vorstandes der Immovaria Real Estate AG, Berlin, über die Beziehung zu verbundenen Unternehmen in der Zeit vom 01. Januar 2012 bis zum 31. Dezember 2012 hat die VHL Vahle & Langholz GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk gemäß § 313 Abs. 3 AktG erteilt.

Die Prüfung erfolgte nach § 313 AktG und führte zu keinen Beanstandungen.

4. Bericht zum Tagesordnungspunkt 6

zum Tagesordnungspunkt 6

Die Firma VHL Vahle & Langholz GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Duisburg, Zweigniederlassung Berlin, ist mit den Verwaltungs- und Gesellschaftsverhältnissen vertraut.