

Geschäftsbericht

2013



Immovaria Real Estate AG

Wartenberger Straße 24

13053 Berlin

Inhaltsverzeichnis

1. Bericht des Aufsichtsrats über das Geschäftsjahr 2013	Seite 2
2. Jahresabschluss	
2.1. Bilanz der Immovaria Real Estate AG zum 31.12.2013	Seite 4
2.2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2013	Seite 5
2.3. Anhang zum Jahresabschluss zum 31.12.2013	Seite 6
2.4. Bericht des Vorstandes über die Beziehung zu verbundenen Unternehmen in der Zeit vom 01.01. bis 31.12.2013 (Abhängigkeitsbericht)	Seite 14
3. Bestätigungsvermerke	Seite 16

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat nahm im Geschäftsjahr 2013 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahr. Er hat insbesondere den Vorstand bei der Leitung der Gesellschaft beratend begleitet und die Geschäftsführung einschließlich der Risikoeinschätzungen überwacht.

Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat regelmäßig über die Lage der Gesellschaft und die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft. Die mittelfristige Unternehmensplanung einschließlich der Investitions-, Finanz- und Personalplanung sowie das Risikomanagement hatten hierbei besonders Gewicht. Ferner wurde der Aufsichtsrat regelmäßig persönlich oder telefonisch über aktuelle Entwicklungen unterrichtet.

Der Aufsichtsrat hat die Berichte des Vorstands in seinen Sitzungen ausführlich beraten und behandelt. Zu den Berichten und Beschlussvorgängen des Vorstands hat der Aufsichtsrat, soweit dies nach den gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen erforderlich war, nach Prüfung und Beratung sein Votum abgegeben.

Ein großer Teil der Aufsichtsratsstätigkeit umfasste die Begleitung des Vorstands in strategischen Angelegenheiten. Das umfangreicher gewordene Aufgabenspektrum führte zu einer Erweiterung des Vorstands.

Der Aufsichtsrat hat vier Aufsichtsratssitzungen am 10. Februar, 15. Februar, 10. Juli und 29. November 2013 und zusätzlich Telefonkonferenzen abgehalten. Beschlussfassungen erfolgten teilweise auch durch Umlaufbeschluss. Am 10. Juli 2013 konstituierte sich der Aufsichtsrat neu. Die Vorbereitung der ordentlichen Hauptversammlung vom 10. Juli 2013 mit der Neufassung der Satzung und der außerordentlichen Hauptversammlung vom 29. November 2013 mit Kapitalbeschlüssen und dem Abschluss des Gewinnabführungsvertrages mit der Q 1 Management GmbH sowie die Umsetzung der gefassten Hauptversammlungsbeschlüsse bildeten Schwerpunkte der Arbeit des Aufsichtsrates im Berichtsjahr. Der Aufsichtsrat billigte ferner die Entscheidung des Vorstands, die Notierung der Aktie an der Börse München in dem Qualitätssegment m:access zu vollziehen.

Der von der ordentlichen Hauptversammlung vom 10.07.2013 gewählte Abschlussprüfer, die VHL Vahle & Langholz GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Duisburg Zweigniederlassung Berlin hat den vom Vorstand nach den Regeln des Handelsgesetzbuches aufgestellten Jahresabschluss nebst Anhang und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013 geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. 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. Die genannten Unterlagen und die damit verbundene Stellungnahme des Vorstands wurden den Mitgliedern des Aufsichtsrats rechtzeitig übermittelt. In der Aufsichtsratssitzung vom 02. April 2014 wurde der Jahresabschluss nach eingehender Prüfung und Erörterung gebilligt; damit wurde der Jahresabschluss durch den Aufsichtsrat am 02. April 2014 festgestellt.

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 und dass die Gesellschaft dadurch, dass derartige Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, nicht benachteiligt wurde.

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat in diesem Zusammenhang den Vermerk erteilt, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war oder Nachteile ausgeglichen worden sind,
3. bei den im Bericht aufgeführten Maßnahmen keine Umstände für eine wesentlich andere Beurteilung als die durch den Vorstand sprechen.

Der Aufsichtsrat hat den Bericht des Vorstands über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (§ 312 AktG) im Geschäftsjahr 2013 umfassend erörtert und geprüft. Der Aufsichtsrat hat sich dem Ergebnis der Prüfung durch den Wirtschaftsprüfer angeschlossen und den Bericht somit gebilligt.

Da die Amtszeiten der bisherigen Aufsichtsratsmitglieder Frau Andrea Dippacher, Herr Dr. Magnus Pohlmann (stellvertretender Vorsitzender bis 10.07.2013) und Herr Marc Ruf (Vorsitzender bis 10.07.2013) mit dem Ende der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2012 entscheidet, endeten, wählte die ordentliche Hauptversammlung vom 10.07.2013 den Aufsichtsrat neu. Nach der konstituierenden Sitzung des neu gewählten Aufsichtsrats vom 10.07.2013 setzt sich dieser wie folgt zusammen:

1. Frau Andrea Dippacher, Betriebswirtin (IHK), Geschäftsführerin der PGW Projektgesellschaft mbH, Berlin, wohnhaft in Forcheim,
2. Frau Marion Kostinek, selbständige Rechtsanwältin und Sachverständige für den IFQ-Gebäudepass, Frankfurt am Main, (Vorsitzende)
3. Herr Rechtsanwalt Marc Ruf, geschäftsführender Gesellschafter der cpd.compend gmbh Rechtsanwaltsgesellschaft, Berlin, wohnhaft in Röttenbach (stellvertretender Vorsitzender).

Der Aufsichtsrat hat keine Ausschüsse gebildet.

Berlin, April 2014

Der Aufsichtsrat

gez. Marion Kostinek

(Aufsichtsratsvorsitzende)

2.1. Immovaria Real Estate AG, Berlin
Bilanz zum 31. Dezember 2013

AKTIVA	31.12.2013	31.12.2012	PASSIVA	31.12.2012
	EUR	EUR		EUR
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. gezeichnetes Kapital	2.866.000,00
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.555,00	2.730,00	II. Kapitalrücklage	2.618.208,00
II. Sachanlagen			III. Gewinnrücklagen	
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	197.123,48	200.584,48	1. gesetzliche Rücklage	2.983,54
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.303,00	13.162,00	IV. Bilanzgewinn / Bilanzverlust	
III. Finanzanlage	198.426,48	213.746,48	108.399,73	-53.624,28
I. Anteile an verbundenen Unternehmen	11.404.184,25	4.985.771,00	11.995.594,32	5.433.567,26
II. Umlaufvermögen	11.604.165,73	5.202.247,48	B. Rückstellungen	
I. Vorräte			1. Steuerrückstellungen	27.785,00
1. unfertige Leistungen	6.471,52	6.267,33	2. sonstige Rückstellungen	42.677,08
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				70.462,08
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	96,76	0,00	C. Verbindlichkeiten	
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	299.125,60	0,00	1. erhaltene Anzahlungen	5.623,10
3. sonstige Vermögensgegenstände	11.991,23	13.604,13	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:	
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	311.213,59	13.604,13	EUR 5.318,63 / Vorjahr: EUR 6.305,28	
	207.382,82	255.559,63	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.267,87
	525.067,93	275.431,09	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:	
	501,67	29,87	EUR 1.267,87 / Vorjahr: EUR 533,85	
	12.129.735,33	5.477.708,44	3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	9.113,92
			davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:	
			EUR 9.113,92 / Vorjahr: EUR 0,00	
			4. sonstige Verbindlichkeiten	47.674,04
			davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:	
			EUR 47.674,04 / Vorjahr: EUR 12.052,27	
			davon aus Steuern:	
			EUR 24.011,10 / Vorjahr: EUR 10.190,26	
			davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	
			EUR 0,00 / Vorjahr: EUR 0,00	
			Summe Aktiva	17.904,75
			Summe Passiva	5.477.708,44

2.2. Immovaria Real Estate AG, Berlin

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

	2013 EUR	2012 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	275.551,86	0,00
davon aus verbundenen Unternehmen: TEUR 276		
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

2.3. 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

Anlagenpiegel zum 31. Dezember 2013

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen				Restbuchwert	
	Stand	Zugänge	Abgänge	Stand	Stand	Zugänge	Abgänge	Stand	31.12.2013	31.12.2012
	1.1.2013	31.12.2013	1.1.2013	31.12.2013	1.1.2013	31.12.2013	1.1.2013	31.12.2013	Euro	Euro
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	3.508,00	0,00	8,00	3.500,00	778,00	1.167,00	0,00	1.945,00	1.555,00	2.730,00
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke und Bauten	211.243,20	0,00	0,00	211.243,20	10.658,72	3.461,00	0,00	14.119,72	197.123,48	200.584,48
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	13.503,27	1.595,25	13.503,27	1.595,25	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	212.838,45	10.999,99	5.806,25	2.394,27	14.411,97	198.426,48	213.746,48
III. Finanzanlagen										
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	4.985.771,00	6.418.413,25	0,00	11.404.184,25	0,00	0,00	0,00	0,00	11.404.184,25	4.985.771,00
Summe Anlagevermögen	5.214.025,47	6.420.008,50	13.511,27	11.620.522,70	11.777,99	6.973,25	2.394,27	16.356,97	11.604.165,73	5.202.247,48

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 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
gez. Nico Lange

.....
Vorstand
gez. Marco Messina

Immovaria Real Estate AG

Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

	2013
	TEUR
Operatives Ergebnis	
1. Jahresüberschuss	162
2. Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	7
Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	169
Zunahme (-) / Abnahme (+) der kurzfristigen Vermögensgegenstände	
3. Vorräte	-1
4. sonstige Vermögensgegenstände	1
Zunahme (+) / Abnahme (-) der kurzfristigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten	
5. kurzfristige Rückstellungen	44
6. erhaltene Anzahlungen	1
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0
8. sonstige Verbindlichkeiten	36
I. Cash Flow aus operativer Geschäftstätigkeit	250
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	
9. Auszahlungen für Investitionen	-6.420
10. Abgang von Sachanlagevermögen	11
II. Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-6.409
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	
11. Einzahlungen auf das Grundkapital	4.741
12. Einzahlungen von Agiobeträgen	1.659
13. Veränderung der Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	-290
III. Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	6.110
Zahlungsmittelbestand zum Ende der Vorperiode	256
+ Cash Flow aus operativer Geschäftstätigkeit	250
+ Cash Flow aus Investitionstätigkeit	-6.409
+ Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	6.110
Zahlungsmittelbestand am Ende der Periode	207

Berlin, 25. Februar 2014

Immovaria Real Estate AG, Berlin
Eigenkapitalentwicklung für den Zeitraum vom 1. Januar 2013 bis zum 31. Dezember 2013
(Angaben in TEUR)

	Grundkapital	Kapitalrücklage	Gesetzliche Gewinnrücklage (§ 150 AktG)	andere Rücklagen	Bilanzgewinn	Summe
Stand zum 1. Januar 2013	2.866	2.618	3	0	-54	5.433
Jahresergebnis	0	0	0	0	162	162
Veränderungen (+)	4.741	1.659	0	0	0	6.400
Veränderungen (-)	0	0	0	0	0	0
Stand zum 31. Dezember 2013	7.607	4.277	3	0	108	11.995

Berlin, 25. Februar 2014

2.4 Bericht des Vorstands über die Beziehung zu verbundenen Unternehmen (Abhängigkeitsbericht) für die Zeit vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2013

A. Vorbemerkung

Das Grundkapital der Gesellschaft betrug zu Beginn des Geschäftsjahres 2013 EUR 2.866.000,00 und war eingeteilt in 2.866.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Die Hauptversammlungen der Gesellschaft vom 10. Juli 2013 (ordentliche Hauptversammlung) und vom 28. November 2013 (außerordentliche Hauptversammlung) haben die Erhöhung des Grundkapitals von EUR 2.866.000 auf EUR 7.606.743 durch Sacheinlage mit entsprechender Änderung von § 3 der Satzung wie folgt beschlossen:

Die Erhöhung erfolgt durch Ausgabe von 4.740.743 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem Anteil am Grundkapital von jeweils 1,00 EUR je Stückaktie. Die Aktien werden zum Ausgabepreis von 1,35 EUR je Aktie (Gesamtausgabepreis 6.400.003,05 EUR), also zum Kurs von 135 % ausgegeben. Die neuen Aktien sind ab dem 01.01.2013 gewinnberechtigt. Das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre wurde ausgeschlossen.

Die neuen Aktien wurden an die Axtmann Holding AG ausgegeben, die 94 % ihrer Gesellschaftsanteile –im Nominalbetrag von 23.500 EUR- an der im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg in Berlin unter HRB 138053 eingetragenen Q1 Management GmbH mit Sitz in Berlin im Gegenzug eingebracht hat. Die Erhöhung des Grundkapitals ist durch Einbringungsvertrag vom 16. Dezember 2013 vollzogen worden. Die Eintragung der Kapitalerhöhung im Handelsregister erfolgte am 23. Dezember 2013.

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

Die Axtmann Holding AG, Berlin hielt zum 31. Dezember 2013, 24.00 Uhr 6.729.075 Aktien der Immovaria Real Estate AG, Berlin. Mit einem Anteilsvolumen von 88,46 % 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 2013 im Wesentlichen auf die Verwaltung sowie Erweiterung ihres Immobilienvermögens.

Gemäß § 312 AktG ist für das Geschäftsjahr 2013 über folgende Rechtsgeschäfte und Maßnahmen zu berichten:

1. 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 2013 somit insgesamt 499.200 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, 28. Januar 2014

Immovaria Real Estate AG, Berlin

.....
gez. Nico Lange

.....
gez. Marco Messina

3. Bestätigungsvermerke

Zu dem vollständigen Jahresabschluss der Immovaria Real Estate AG, Berlin, zum 31. Dezember 2013 hat die VHL Vahle & Langholz GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der nachstehend wiedergegeben wird:

„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 im Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer 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 ordnungsgemäßer 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 ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht ihm 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, den 14. März 2014

VHL Vahle & Langholz GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Zweigniederlassung Berlin

Peter Vahle
Wirtschaftsprüfer“

Zu dem Bericht des Vorstandes der Immovaria Real Estate AG, Berlin, über die Beziehung zu verbundenen Unternehmen in der Zeit vom 01. Januar 2013 bis zum 31. Dezember 2013 (Abhängigkeitsbericht) hat die VHL Vahle & Langholz GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk gemäß § 313 Abs. 3 AktG wie folgt erteilt:

„Da nach dem abschließendem Ergebnis unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung gemäß § 313 AktG keine Einwendungen zu erheben sind, erteilen wir dem Bericht des Vorstandes der Immovaria Real Estate AG, Berlin, über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen im Geschäftsjahr vom 01. Januar 2013 bis zum 31. Dezember 2013 gemäß § 313 Abs. 3 AktG den folgenden uneingeschränkten Vermerk:

Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

- (1) die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
- (2) bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war oder Nachteile ausgeglichen worden sind,
- (3) bei den im Bericht aufgeführten Maßnahmen keine Umstände für eine wesentlich andere Beurteilung als die durch den Vorstand sprechen.

Berlin, 14. März 2014

VHL Vahle & Langholz GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Zweigniederlassung Berlin

Peter Vahle
Wirtschaftsprüfer“