

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012

und

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012

der

Immovaria Real Estate AG

Wartenberger Straße 24, 13053 Berlin

Testatexemplar

INHALTSVERZEICHNIS

I. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012

- Bilanz Blatt 1
- Gewinn- und Verlustrechnung Blatt 2
- Anhang Blatt 3 bis 8

II. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012

Blatt 1 bis 6

III. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Blatt 1 bis 2

Immovaria Real Estate AG, Berlin
Bilanz zum 31. Dezember 2012

AKTIVA	31.12.2012 EUR	31.12.2011 EUR	31.12.2012 EUR	31.12.2011 EUR	PASSIVA
A. Anlagevermögen					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werfen	2.730,00	0,00			2.866.000,00
II. Sachanlagen					2.618.208,00
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	200.584,48	204.045,48			2.983,54
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- austattung	13.162,00	0,00			-53.624,28
	213.746,48	204.045,48			5.433.567,26
III. Finanzanlage					18.062,07
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	4.985.771,00	0,00			523.253,61
	5.202.247,48	204.045,48			
B. Umlaufvermögen					
I. Vorräte					
1. unfertige Leistungen	6.267,33	6.132,93			0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					26.236,43
1. sonstige Vermögensgegenstände	13.604,13	54,94			26.236,43
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	255.559,63	328.203,72			5.318,63
	275.431,09	334.391,59			
C. Rechnungsabgrenzungsposten	29,87	0,00			12.052,27
Summe Aktiva	5.477.708,44	538.437,07			2.013,13
					17.904,75
					8.883,46
					5.477.708,44
					538.437,07

A. Eigenkapital

I. gezeichnetes Kapital

II. Kapitalrücklage

III. Gewinnrücklagen

1. gesetzliche Rücklage

IV. Bilanzverlust / Bilanzgewinn

B. Rückstellungen

1. Steuerrückstellungen

2. sonstige Rückstellungen

C. Verbindlichkeiten

1. erhaltene Anzahlungen

davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:

EUR 5.318,63 / Vorjahr: EUR 6.305,28

2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:

EUR 533,85 / Vorjahr: EUR 565,05

3. sonstige Verbindlichkeiten

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

Summe Passiva

Immovaria Real Estate AG, Berlin

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2012 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	
c) Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	50.200,00	0,00
	<u>103.567,29</u>	
	103.567,29	
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		-508,77
	134,40	
3. sonstige betriebliche Erträge		16.120,05
	8.000,79	
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		3.461,00
	4.580,27	
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		52.515,11
	105.072,38	
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.232,49
	2,51	
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		-1.850,47
	0,00	
12. sonstige Steuern		1.354,16
	1.354,16	
13. Jahresfehlbetrag	-71.686,35	-26.784,31
14. Gewinnvortrag		44.846,38
	18.062,07	
15. Bilanzverlust / Bilanzgewinn	-53.624,28	18.062,07

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

Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2012

	Anschaffungs- und Herstellungskosten		Kumulierte Abschreibungen		Residualwert				
	Stand 1.1.2012	Stand 31.12.2012	Stand 1.1.2012	Stand 31.12.2012	Stand 1.1.2012	Stand 31.12.2012			
	Zugänge	Abgänge	Zugänge	Abgänge	Zugänge	Abgänge			
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro			
	0,00	3.508,00	0,00	3.508,00	0,00	778,00	2.730,00	0,00	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände									
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	211.243,20	0,00	0,00	211.243,20	7.197,72	3.461,00	10.658,72	200.584,48	204.045,48
	0,00	13.503,27	0,00	13.503,27	0,00	341,27	341,27	13.162,00	0,00
	211.243,20	13.503,27	0,00	224.746,47	7.197,72	3.802,27	10.999,99	213.746,48	204.045,48
II. Sachanlagen									
1. Grundstücke und Bauten	0,00	4.985.771,00	0,00	4.985.771,00	0,00	0,00	0,00	4.985.771,00	0,00
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung									
	211.243,20	5.002.782,27	0,00	5.214.025,47	7.197,72	4.580,27	11.777,99	5.202.247,48	204.045,48
III. Finanzanlagen									
1. Anteile an verbundenen Unternehmen									
Summe Anlagevermögen									

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, Berlin

Lagebericht 2012

A. Grundlagen des Unternehmens

I. Organisation und Struktur des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens ist der An- und Verkauf sowie Vermittlung von Beteiligungen an Gesellschaften aller Art, sowie der An- und Verkauf sowie die Bewirtschaftung von Immobilien jeder Art.

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Berlin. Niederlassungen bestehen nicht. Die Aktien der Gesellschaft wurden bis zum Dezember 2012 im First Quotation Board der Börse Frankfurt sowie im Freiverkehr der Börse Berlin gehandelt. Nach Schließung des First Quotation Boards durch die Börse Frankfurt werden die Aktien im Freiverkehr der Börse Hamburg gehandelt.

II. Forschung und Entwicklung

Unser Unternehmen betreibt keine eigene Forschungs- und Entwicklungstätigkeit.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft befindet sich nach den zwei wachstumsstarken Jahren 2010/2011 nach wie vor in einer sehr guten wirtschaftlichen Lage.

Die sich leicht reduzierende Entwicklung im Exportbereich wird durch eine nachhaltige Steigerung der Binnennachfrage ausgeglichen.

Durch steigende Nettoverdienste und einem nach wie vor nachhaltigen Arbeitsmarkt wird diese Entwicklung auch in den kommenden Monaten des Jahres 2013 anhalten.

Im Immobilienbereich setzte sich bundesweit die unterschiedliche Entwicklung der vergangenen Jahre fort. Während in den Großstädten wie Berlin steigende Mieten, sowohl im Wohn- als auch im Büroimmobilienbereich zu verzeichnen sind, ist in strukturschwachen Regionen eine Stagnation bzw. ein Rückgang der Mieten festzustellen.

Derzeit hat sich die Relation zwischen Einkommen, Immobilienpreise und –mieten noch wenig verändert. Es ist jedoch zu erwarten, dass sich dies insbesondere in den Ballungszentren deutlich ändern wird. Eine überproportionale Entwicklung der Preise und Mieten hat bereits begonnen.

Ursache hierfür ist das Aufbrauchen von Leerstandsreserven. Der deutliche Nachfrageanstieg sowie der nach wie vor zu geringe Neubau, führen zu einer Marktverengung und mit deutlichen Preiserhöhungen verbunden.

Im Ergebnis dessen wird sich die Ertragskraft von Wohn- und Gewerbeimmobilien deutlich steigern. Parallel dazu sind die gegenwärtig sehr günstigen Refinanzierungskonditionen eine Chance die Ergebnisse im Immobiliensektor deutlich zu verbessern.

Im Anlagevermögen der Gesellschaft befinden sich drei Büro-/Ladeneinheiten, welche zu 100 % vermietet sind.

II. Geschäftsverlauf

Die Gesellschaft konnte die Nettomieteinnahmen im Berichtszeitraum um 16,62 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum erhöhen.

Dies erfolgte durch Neuvermietung sowie durch Verlängerung vorhandener Mietverträge bei gleichzeitiger Anpassung der Nettokaltmieten.

Durch die Übernahme von Verwaltungs- und Betreuungsaufgaben im Immobiliensektor, auch für Dritte, konnte ab dem Monat November 2012 das Tätigkeitsfeld um die Bereiche Verwaltung und Facilitymanagement erweitert werden. Dies führte zu einem weiteren Umsatz von TEUR 41,6 pro Monat.

Um diesen Aufgaben gerecht zu werden, wurde bis zum Schluss des Geschäftsjahres ein Personalbestand von 10 Mitarbeitern aufgebaut.

III. Lage Des Unternehmens

1. Ertragslage

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit betrug im Geschäftsjahr 2012 TEUR -72 (Vorjahr: TEUR -27).

Dieses Ergebnis ist zurückzuführen auf erhöhte Aufwendungen durch die Kapitalerhöhung sowie durch den Aufbau des Mitarbeiterbestandes zur eigenständigen Betreuung des eigenen und fremden Immobilienbestandes. Weitere Aufwendungen entstanden durch die im November 2012 abgeschlossene Kapitalerhebungsmaßnahme in Höhe von TEUR 26, sowie für die Erstellung des durch die BaFIN zu genehmigenden Wertpapierprospekts in Höhe von TEUR 38.

2. Finanzlage

Unsere Finanzlage ist als sehr stabil zu bezeichnen. Unser Finanzmanagement ist darauf ausgerichtet, Verbindlichkeiten stets innerhalb der Zahlungsfrist zu begleichen und Forderungen innerhalb der Zahlungsziele zu vereinnahmen. Unsere Kapitalstruktur hat sich weiter verbessert.

Die Gesellschaft verfügte zum Stichtag über einen Kassenbestand/Guthaben bei Kreditinstituten von TEUR 255, sowie über Forderungen von TEUR 13,6. Dem standen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 17,9 gegenüber.

Langfristige Anlagen sind durch unser Eigenkapital gedeckt. Die kurzfristigen Forderungen und die Bankbestände übersteigen die kurzfristigen Verbindlichkeiten.

Die Gesellschaft hat zum Stichtag keine Verbindlichkeiten bei Banken und Kreditinstituten.

3. Vermögenslage

Die Vermögenslage unserer Gesellschaft hat sich gegenüber dem Vorjahr deutlich verbessert.

Die Gesellschaft verfügt zum Stichtag über ein Sachanlagevermögen in Höhe von TEUR 214. Davon entfallen TEUR 201 auf Grundstücke.

Die Finanzanlagen betragen TEUR 4.985 (VJ TEUR 0), welche durch die von der Hauptversammlung beschlossene Kapitalerhöhung durch Sacheinlage von 94 % der Firma IMMOVARIA Plauen Grundbesitz GmbH & Co. KG entstand.

Die Bilanzsumme beträgt TEUR 5.478.(VJ TEUR 538). Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt unter Berücksichtigung des Jahresergebnisses 2012 TEUR 5.433 (VJ TEUR 523).

IV. Finanzielle Leistungsindikatoren

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Gesellschaft auf Grund der im Geschäftsjahr 2012 vorgenommenen Maßnahmen die Grundlagen für ein stetiges Wachstum in den folgenden Jahren gelegt hat.

C. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Ende des Geschäftsjahres haben sich nicht ereignet.

D. Prognosebericht

Um die positive Entwicklung der Gesellschaft sicherzustellen, werden wir in den nächsten Jahren den Immobilienbestand bzw. die Beteiligung an Immobilien haltenden Gesellschaften weiter ausbauen.

Darüber hinaus sind keine Änderungen der Geschäftspolitik geplant. Wir beurteilen die voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens positiv.

Wir gehen davon aus, dass sich durch die Erweiterung des Immobilien- bzw. Beteiligungsbestandes die Umsatz- und Ertragslage zukünftig deutlich verbessern wird.

Wir werden auch zukünftig in der Lage sein, unseren Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachzukommen.

E. Chancen- und Risikobericht

I. Risikobericht

Risikomanagement:

Risiken sind grundsätzlicher Bestandteil jedes unternehmerischen Handelns. Im Mittelpunkt eines Risikomanagements stehen nach Auffassung der Immovaria Real Estate AG 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.

Branchenspezifische Risiken:

Sollten sich die weltweiten Turbulenzen an den Finanzmärkten wieder verstärken und sollte sich dadurch die Konjunktur abschwächen, kann dies die wirtschaftliche Situation unserer Mieter negativ beeinflussen.

Daraus können für uns dann erhebliche Umsatz und Ergebnisrisiken entstehen.

Ertragsorientierte Risiken:

Die Wettbewerbsrisiken bestehen auf Grund der Entwicklung im Immobilienbereich weiterhin fort. Wirtschaftliche Schwankungen führen insbesondere im Bereich unserer Mieter zu sehr unterschiedlichen Ertragssituationen, welche sich dann indirekt auf unsere Ertragslage auswirken können.

Finanzwirtschaftliche Risiken:

Aufgrund der stabilen Liquiditäts- und Eigenkapitalsituation unseres Unternehmens sind Liquiditätsrisiken derzeit nicht erkennbar. Die Liquiditätslage ist sehr zufriedenstellend; es sind keine Engpässe zu erwarten.

II. Chancenbericht

Dem Wettbewerb am Markt, vor allem durch die zunehmende Konkurrenz der Anbieter von Immobiliendienstleistungen, werden wir weiterhin durch Erfahrung, Innovationen, Zuverlässigkeit und durch ein hohes Maß an Qualität begegnen.

III. Gesamtaussage

Risiken der künftigen Entwicklung sehen wir weiterhin in einem schwierigen Wettbewerbsumfeld, steigenden Nebenkosten in der Immobilienbewirtschaftung.

Vor dem Hintergrund unserer finanziellen Stabilität sehen wir uns für die Bewältigung der künftigen Risiken aber gut gerüstet. Risiken, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

F. Risikobericht über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Zu den im Unternehmen bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen, Verbindlichkeiten und Guthaben bei Kreditinstituten.

Die Gesellschaft verfügt über einen solventen Mieterstamm. Forderungsausfälle sind die Ausnahme.

Verbindlichkeiten werden innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen gezahlt.

Ziel des Finanz- und Risikomanagements der Gesellschaft ist die Sicherung des Unternehmenserfolgs gegen finanzielle Risiken jeglicher Art.

Beim Management der Finanzpositionen verfolgt das Unternehmen eine konservative Risikopolitik.

Soweit bei finanziellen Vermögenswerten Ausfall- und Bonitätsrisiken erkennbar sind, werden entsprechende Wertberichtigungen vorgenommen.

Zur Minimierung von Ausfallrisiken verfügt das Unternehmen über ein Mietermanagement. Darüber hinaus informieren wir uns vor Eingehung einer neuen Geschäftsbeziehung stets über die Bonität unserer Mieter.

G. Zweigniederlassungsbericht

Die Gesellschaft unterhält keine Zweigniederlassungen

Berlin, 25.01.2013

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 2012 bis zum 31. Dezember 2012 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, 4. Februar 2013

VHL Vahle & Langholz GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Zweigniederlassung Berlin


Peter Vahle

Wirtschaftsprüfer

