

# **Immovaria Real Estate AG**

## **Berlin**

Jahresabschluss  
zum 31. Dezember 2014  
Lagebericht  
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014  
und Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers



**Rödl & Partner GmbH**

**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft**

Äußere Sulzbacher Straße 100  
D-90491 Nürnberg  
Telefon +49 (911) 91 93-0  
Telefax +49 (911) 91 93-2504  
E-Mail [info@roedl.de](mailto:info@roedl.de)  
Internet [www.roedl.de](http://www.roedl.de)

Die für die Produktion dieser Mappe verwendeten Materialien inklusive Deckfolie mit den Bestandteilen PET (Polyethylenterephthalat) und PP (Polypropylen) sind biologisch abbaubar und recyclingfähig.



**Inhaltsverzeichnis**

**LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR  
BIS 31. DEZEMBER 2014**

**BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2014**

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS  
GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2014**

**ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR  
VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2014**

**BESTÄTIGUNGSVERMERK**



**Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014**





# 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 .....	4
2.4	Überblick über die Gewerbe- und Wohnimmobilienmärkte, die zu den Immovaria Real Estate AG Standorten zählen.....	4
III.	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage .....	7
3.1	Überblick und operative Entwicklung.....	7
3.2	Eigene Aktien .....	7
3.3	Vermögenslage .....	8
3.4	Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage.....	9
3.5	Personalbericht.....	9
IV.	Prognosebericht.....	9
4.1	Ausblick und Ziele .....	9
4.2	Nachtragsbericht .....	10
V.	Chancen und Risikobericht .....	11
5.4	Risikomanagement .....	11
5.5	Darstellung der Einzelrisiken .....	11
5.6	Finanzwirtschaftliche Risiken .....	13
5.7	Chancen der zukünftigen Entwicklung .....	13
5.8	Gesamteinschätzung .....	14
VI.	Angaben nach § 315 Abs. 4 HGB.....	14
6.1	Grundkapital .....	14
6.2	Befugnisse des Vorstandes zur Ausgabe neuer Aktien .....	15
6.3	Eigene Aktien .....	15
6.4	Vorschriften zur Satzungsänderung sowie zur Bestellung bzw. Abberufung des Vorstandes.....	16
6.5	Kapitalbeteiligungen, die 10 % der Stimmrechte übersteigen.....	16
VII.	Verweis auf Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 Abs. 3 S. 3 AktG .....	16

# **I. Grundlagen des Unternehmens**

## **I.1 Überblick und Geschäftsmodell**

Die Immovaria Real Estate AG ist eine Immobilien- und Beteiligungsgesellschaft, die ihr Vermögen in lastenfreie Immobilien jeglicher Art und Beteiligungen jeglicher Art investiert. Den Anlageschwerpunkt stellen dabei lastenfreie Immobilien in Ballungsräumen der Bundesrepublik Deutschland mit dem Fokus auf die Hauptstadt Berlin 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. Investitionen erfolgen in der Regel ohne Aufnahme von Fremdkapital und werden rein aus dem Eigenkapital vorgenommen.

Die Gesellschaft verfügt neben dem zweiköpfigen Vorstand, über ein breites Netzwerk an Beratern und Aufsichtsratsmitgliedern mit langjährigen Erfahrungen und Branchenkenntnissen im Immobiliensektor. Insbesondere in Berlin ist man stark vertraut und 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 aufgrund des weiterhin geringen Zinsniveaus in- und ausländische Investoren verstärkt alternative Investitionsmöglichkeiten zu Unternehmens- und Staatsanleihen mit Renditepotential suchen. Es sind mit den entsprechenden Kenntnissen die wirtschaftlich interessantesten Immobilien auszuwählen und ein wirtschaftlicher Erfolg der Gesellschaft zu erzielen.

## **I.2 Forschung und Entwicklung**

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

# **II. Wirtschaftsbericht**

## **II.1 Gesamtwirtschaftliche Lage**

Die aktuelle Finanz- und Schuldenkrise zeigt sich in den einzelnen europäischen Ländern immer noch sehr differenziert. Im Januar 2015 hat die Europäische Zentralbank (EZB), weitreichende geldpolitische Maßnahmen angekündigt. Diese Maßnahmen werden auch über das Jahr 2015 hinaus für ein sehr niedriges Zinsniveau sorgen. Institutionelle wie auch private Anleger werden erneut rückläufige Renditen bei Staats- und Unternehmensanleihen in Kauf nehmen müssen und daher nach Anlagealternativen Ausschau halten.

Die Weltbank betrachtet die wirtschaftliche Entwicklung in 2015 kritisch und erwartet für die europäischen Länder nur noch ein Wachstum in Höhe von 1,1 % nachdem sie die Prognosen für 2014 von 1,1 % auf 0,8 % reduziert hat.

Für Deutschland werden auch für 2015, trotz eines schwierigen wirtschaftlichen Umfelds, positive Wachstumsimpulse von den Experten erwartet.

Die nach wie vor kritische Situation in der Ukraine, die daraus resultierenden Spannungen mit Russland, die kriegerischen Konflikte in Syrien und dem Irak, befeuert durch den IS-Terror sind in 2015 latente Gefahrenherde auch für die deutsche und globale Wirtschaft. Ganz aktuell zeigt darüber hinaus die erneut entbrannte Diskussion um einen möglichen Austritt Griechenlands nach den Neuwahlen aus der Eurozone die Fragilität Europas im Allgemeinen und seiner Wirtschaft im Besonderen.

## **II.2 Lage der deutschen Immobilienwirtschaft**

Der Immobilienstandort Deutschland scheint im europäischen Vergleich weiterhin 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, die nach dem sehr guten Vorjahr erneut ein Rekordniveau erzielen konnten. Im Bürosegment haben sich die Spitzenrenditen angesichts der nach wie vor großen Nachfrage nochmals leicht reduziert. In der Aggregation aller Big 7 Top-Standorten – das sind Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart sank der Durchschnittswert um 10 Basispunkte auf 4,45 %. Der Rückgang betraf dabei alle Märkte gleichermaßen. Gleichzeitig wird der hohe Stellenwert des deutschen Immobilienmarktes durch die anhaltende 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 Deflation treibt Investoren vermehrt auch in B-Lagen und Non-Core Investments, deren Renditepotential deutlich über dem europäischer Staatsanleihen liegt. Für Spitzenobjekte in einer B-Lage in einer der Big 7 liegt die Rendite bei 5,26 % im Schnitt über alle Hochburgen, sie hat sich damit im Jahresvergleich um 28 Basispunkte reduziert. Deutschland gilt aufgrund der genannten Faktoren derzeit als sicheres Anlageziel für Immobilieninvestments, so dass die Nachfragesituation dafür sorgt, dass wie erwähnt verstärkt der Fokus auf Immobilien außerhalb des Core-Segments nachgefragt wird. Gemäß einer Studie von PricewaterhouseCoopers AG - Emerging Trends in Real Estate Europe survey - gehören derzeit gleich 4 deutsche Städte zu den Top 11 der attraktivsten Immobilienstandorte in Europa.

Deutschland ist beim Wohnungsbau weiterhin unter den EU-Staaten eines der Schlusslichter, was die Preise bei Bestandsimmobilien, insbesondere in Ballungsgebieten, weiter positiv beeinflussen wird. Eine Immobilienblase kann derzeit für den deutschen Immobilienmarkt noch nicht ausgemacht werden. Laut einer Auswertung der empirica-systeme GmbH, eine für die Verarbeitung, Analyse und Bereitstellung von Immobilienmarktdaten spezialisierte Gesellschaft, besteht bundesweit keinerlei Blasengefahr. Der Gesamtindex und damit die Marktbreite der Blasengefahr liegt weiterhin unter dem Ursprungsniveau des Referenzjahres 2004.

## **II.3 Entwicklung des deutschen Gewerbeimmobilienmarktes**

Der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt boomte auch in 2014 auf hohem Niveau. Die Märkte für Gewerbeimmobilien an den sieben deutschen Top-Standorten –haben sich nach 2013 auch in 2014 sehr erfreulich entwickelt. Laut Jones Lang LaSalle wurden in 2014 Transaktionen in Höhe von 39,8 Mrd. Euro letztendlich umgesetzt. Das Transaktionsvolumen bedeutet einen Anstieg um 30 % gegenüber 2013. Der Anteil an Core-Gewerbeimmobilien lag dabei nur noch bei knapp 40 %. Der Anteil ausländischer Käufer, insbesondere aus dem asiatischen Raum, ist in 2014 mit 50 % des Investmentvolumens gegenüber 2013 ebenfalls gestiegen. Die Gebotsinteressen aus dem asiatischen Raum lagen sogar noch 25 %-Punkte höher. Weiterhin sind Asset/Fonds Manager sowie Spezialfonds die aktivsten Investoren auf dem deutschen Markt. Sie vereinen in 2014 allein rund 40 % des Transaktionsvolumens. Die Big 7 zusammen mit rund 23 Mrd. Euro machen dabei weiterhin deutlich mehr als die Hälfte des deutschlandweiten Transaktionsvolumens.

Die Gründe für die anhaltend gute Nachfrage nach Büros, Verkaufsflächen und Wohnungen sind vielfältig: Neben dem niedrigen Zinsniveau und mangelnden Anlagealternativen, der robusten wirtschaftlichen Lage Deutschlands ist auch ein Urbanisierungstrend zu erkennen. Der Einzelhandel, aber auch viele Unternehmen aus anderen Branchen folgen den potenziellen Kunden in die Städte und den gesuchten Fachkräften. Aber auch der robuste Arbeitsmarkt, steigende Löhne, ein gutes Konsumklima und die Aussicht, dass Deutschland als europäische Konjunkturlokomotive wieder kräftig Fahrt aufnimmt, haben sich nachfragefördernd ausgewirkt.

Traditionell fokussieren sich die Transaktionen von Büroimmobilienportfolios auf die genannten „big seven“. So wurden in diesen 7 Städten mehr als 23 Mrd. Euro und damit fast 58 % des gesamten Transaktionsvolumens der Gewerbeimmobilien investiert. Das Ranking dieser 7 Städte sah in 2014 dabei wie folgt aus: Frankfurt ist wieder Spitzenreiter mit knapp 5,51 Mrd. Euro bei der Transaktionshöhe und hat München mit 5 Mrd. Euro auf den 2. Platz verwiesen. Gefolgt von Berlin mit 4,36 Mrd. Euro, Hamburg mit 3,53 Mrd. Euro und Düsseldorf mit 2,05 Mrd. Euro.

## **II.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 1,75 Personen, gegenüber dem bundesweiten Durchschnitt von 2,02. Berlin zählt Ende 2014 ca. 2 Millionen Haushalte mit ca. 3,50 Millionen Einwohnern, wovon fast 55 % Einpersonenhaushalte sind. Auf Berlins Wohnungsmarkt steigt die Nachfrage von Nutzern und Investoren weiter an. Der Anstieg basiert bei Ersteren auf dem Wachstum der Einwohner- und Haushaltszahlen, der Wirtschaftsleistung und der Kaufkraft. Bei Wohnimmobilieninvestoren beruht die starke Nachfrage auf den im internationalen Vergleich weiterhin mäßigen Preisen, auf positiven Erwartungen für die Stadt, dem niedrigen Zinsniveau und dem Mangel an alternativen Investments.

Die Zahl der Arbeitslosen ist seit 2005 um fast ein Drittel gesunken. Analog zum Rückgang der Arbeitslosigkeit stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von Mitte 2013 bis Mitte 2014 um 3,3 %.

Die Anzahl der Eigentumswohnungen ist in Berlin nach wie vor gegenüber den anderen Top-Immobilienstandorten im Verhältnis mit Steigerungspotential versehen. Nur ca. 15 % der Wohnungen in Berlin sind laut Zensus eigengenutzte Eigentumswohnungen. Die Anzahl der im Land Berlin genehmigten Neubauwohnungen beträgt nach Mitteilung des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg in den ersten neun Monaten des Jahres 2014 12.471 Wohnungen. Diese Anzahl ist bereits höher als im gesamten Jahr 2013. Im Vergleichszeitraum bedeutet dies eine Zunahme um 75,2 %. Vor allem in Mehrfamilienhäusern sind im betrachteten Zeitraum mehr als doppelt so viele neue Wohnungen (10.778) geplant als noch von Januar bis September 2013. Die Genehmigungszahl für neue Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sank um 0,7 % auf 1.527. Durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, z.B. Dachgeschossausbau, werden dem Wohnungsmarkt weitere 1.936 Wohnungen zur Verfügung stehen. Die meisten Baugenehmigungen für Wohnungen sind in den Bezirken Mitte, Treptow-Köpenick und Pankow erteilt worden. Insgesamt haben die Berliner Bauaufsichtsbehörden in den ersten neun Monaten dieses Jahres 3.288 Anträge für Bauvorhaben im Wohn- und Nichtwohnbau genehmigt. Das sind 9,3 % mehr als im gleichen Zeitraum des Vorjahres. Im Berichtszeitraum sind 197 Genehmigungen (Vorjahreszeitraum: 219) für den Neubau gewerblicher Bauten mit einer Nutzfläche von 411.400m<sup>2</sup> erteilt worden. Die veranschlagten Kosten aller in den ersten drei Quartalen 2014 genehmigten Bauvorhaben im Wohn- und Nichtwohnbau betragen 2,9 Mrd. EUR, fast ein Fünftel mehr als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum (+19,2 %).

Der jährliche Bedarf an neuem Wohnraum liegt daher derzeit bei ca. 10.000 bis 15.000 Wohneinheiten. In den vergangenen beiden Jahren zogen jeweils rund 40.000 Menschen neu nach Berlin um hier zu arbeiten und zu leben. Bis 2030 soll Berlin nach Prognosen um 250.000 Einwohner größer sein. Der bereits in 2013 erfolgte Trend zur City-Rand Lage verstärkt sich weiter. So wurden, beginnend in 2013 mit Fertigstellung in 2014, verstärkt auch in den Randbezirken Hohenschönhausen (Bezirk Lichtenberg) und Marzahn-Hellersdorf neue Wohnprojekte in Angriff genommen. Die Bezirke wuchsen in 2014 um jeweils über 1 %. Hauptsächlich die rasant steigenden Mieten in der Innenstadt zwingen immer mehr Menschen günstigere Wohnungen am Stadtrand zu suchen. Die Bezirke sind vom Zentrum mit öffentlichen Verkehrsmitteln in nicht mal 30 Minuten zu erreichen.

Die derzeit laufenden Immobilienprojektentwicklungen in Berlin belaufen sich auf mehr als 20 Mrd. 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. Diese beläuft sich auf insgesamt 6,15 Millionen m<sup>2</sup>.

Der Berliner Bürovermietungsmarkt erfuhr nach ersten Analysen dank eines extrem starken vierten Quartals einen starken Umsatzsprung. Im Ergebnis wurden laut Jones Lang LaSalle im Jahr 2014 mit 616.600 m<sup>2</sup> so viel Büroflächen vermittelt wie noch nie. Alleine im vierten Quartal wurde der Flächenumsatz gegenüber dem Vergleichszeitraum in 2013 verdoppelt. Im Jahresvergleich wurden 36 % mehr Fläche vermittelt als 2013 und fast 30 % mehr Transaktionsabschlüsse getätigt. Maßgeblich dafür sind mehrere größere Abschlüsse mit Transaktionsvolumen von über 10.000 m<sup>2</sup>, die in Summe fast 110.000 m<sup>2</sup> ausmachten. Aber auch zahlreiche kleinflächigere Vermietungen trugen zu diesem Ergebnis bei.

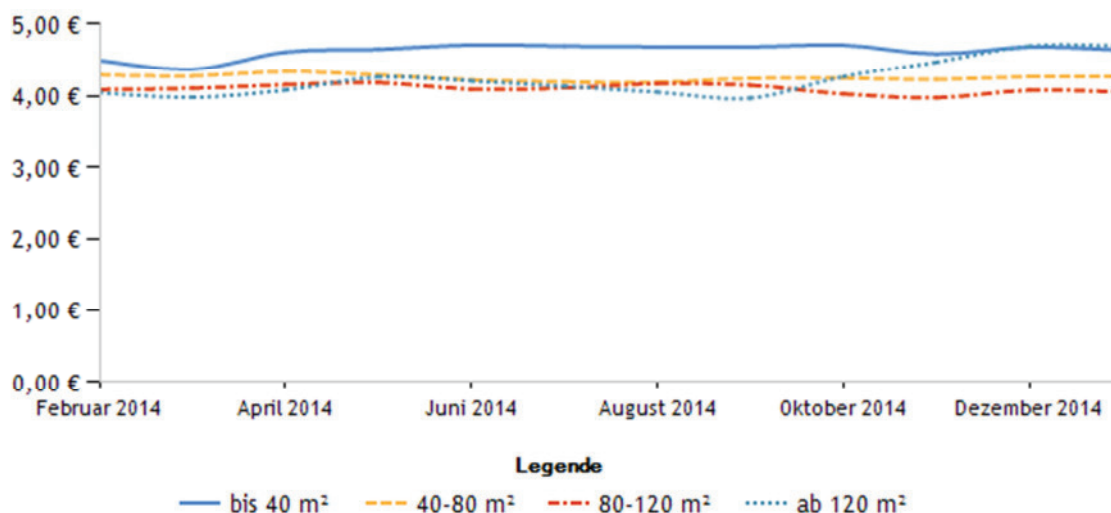
So lag die Zahl der Abschlüsse unter 1.000 m<sup>2</sup> (556) um ein Drittel über dem Vorjahreswert (417). Angesichts der momentanen Tendenz von Unternehmen Standorte in Berlin zu konsolidieren und gleichzeitig zu erweitern, rechnen viele Experten für 2015 mit einem Gesamtjahresumsatz von ca. 530.000 m<sup>2</sup>, der damit zwar unter dem Rekordjahr 2014 aber immer noch über dem langjährigen Durchschnitt liegt. Weiterhin entstehen nur wenige neue Flächen in den nachgefragten Top-Lagen, weswegen dort die Durchschnittsmieten weiter 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. Nur aufgrund einer negativen Geburten/Sterberate ist die Einwohnerzahl in den letzten Jahren nicht angewachsen. Grundsätzlich ist ein Nettozuzug vorhanden. Die Stadt liegt unweit der wichtigen Autobahnverbindung A9 Berlin-München zwischen den Großstädten Nürnberg (170 km entfernt) und Leipzig (130 km entfernt) unweit der Grenze in die Tschechei (ca. 25 km). In den letzten 5 Jahren sind die Gewerbeflächen auf einem konstanten Niveau geblieben. In der kleinen Stadt im Vogtland waren im Dezember 2014 insgesamt 8.687 Menschen bei der Agentur für Arbeit als arbeitssuchend gemeldet, was eine Arbeitslosenquote von 7,2 % bedeutet. Aufgrund der Arbeitsmarktsituation kann man davon sprechen, dass die Arbeitsplatzsuche häufig außerhalb von Plauen vorgenommen wird und daher eine gewisse Fluktuation in unserer Mieterstruktur vorhanden ist.

Der Wohnimmobilienmarkt ist in 2014 in Bewegung geraten. Die städtische Plauener Wohnungsbaugesellschaft (WBG), will immer noch voraussichtlich in den nächsten Jahren jede sechste Wohnung aus ihrem aktuellen Bestand von derzeit 8.400 Wohneinheiten verkaufen. Das hätte zur Folge, dass viele Mieter die jetzt teilweise sanierungsbedürftigen Häuser verlassen müssten und nach einer erfolgten Sanierung die neuen Mieten zukünftig zu hoch sein könnten. Der Nachfrage an günstigen Wohneinheiten könnte, sofern die städtische WBG ihre Verkaufsabsichten umsetzt, sprunghaft ansteigen. Des Weiteren besteht noch bis 2023 für Mietwohnungsneubau eine Sperrfrist. Das Mietpreisniveau war in 2014 relativ konstant gegenüber 2013.



Quellenangaben zu II: Euroforum Deutschland SE, DG HYP Deutsche Genossenschafts-Hypothekbank, Berlin Hyp AG, Feri Euro Rating Services, World Economic Forum, Deutsche Bank AG Deutsche Bank Research, JONES LANG LASALLE GmbH, Immowelt AG, Agentur für Arbeit, eigene Daten/Recherche

### **III. Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage**

#### **III.1 Überblick und operative Entwicklung**

Im Geschäftsjahr 2014 konnten mit der weiter forcierten Integration der in 2012 übernommenen IMMOVARIA Plauen Grundbesitz GmbH & Co. KG sowie der in 2013 übernommenen Q1 Management GmbH das operative Geschäft gefestigt werden. Dagegen wurden mit Beginn 1.1.2014 die erst ein Jahr zuvor gewonnenen Aufträge für die Hausverwaltung sowie für die Erbringung von Büroleistungen im beiderseitigem Einvernehmen vorzeitig aufgelöst, da sich die erwarteten Synergieeffekte nicht eingestellt haben. Die reinen Erlöse gegenüber dem Vorjahr sind daher rückläufig und ermäßigten sich auf über TEUR 231 (Vorjahr vor Ausgleichszahlung in Höhe von EUR 9.120, TEUR 805). Die Erlöse beruhen auf der Hausbewirtschaftung der Gewerbeeinheiten Berlin in Höhe von TEUR 34,1 (Vorjahr TEUR 21,2) und den Gewinnabführungen nach Ausgleichszahlung der beiden Beteiligungen in Höhe von TEUR 197 (Vorjahr TEUR 285).

Dem stehen durch die Reduzierung des Personalbestandes geringere Personalkosten gegenüber. Die mit Beginn des Jahres 2013 übernommenen Mitarbeiter für die neuen Aufgaben, wie die der Betreuungstätigkeit, wurden mit vorzeitiger einvernehmlicher Auflösung der Verträge vom bisherigen Auftraggeber übernommen. Kosten sind in diesem Zusammenhang nicht angefallen, Folgekosten oder Risiken bestehen nicht. Die Personalkosten beliefen sich daher im Geschäftsjahr auf ca. TEUR 73 (Vorjahr TEUR 410).

Im Geschäftsjahr wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 5,4 (Vorjahr TEUR 162) erwirtschaftet.

#### **III.2 Eigene Aktien**

Im Rahmen eines Aktienrückkaufprogramms hat die Gesellschaft insgesamt 715.004 eigene Aktien über ein öffentliches Aktienrückkaufangebot erworben. Hiervon wurden, an ihre Tochtergesellschaften, der Q1 Management GmbH sowie der IMMOVARIA Plauen Grundbesitz GmbH & Co KG, insgesamt 500.000 Stückaktien zum Einstandskaufpreis von je EUR 1,10 weiter gereicht.

Zum Stichtag befanden sich somit 215.004 Stückaktien je EUR 1 Nennwert in Eigenbesitz. Aufgrund der zu bildenden Rücklage infolge des Erwerbs der eigenen Anteile in Höhe von EUR 215.004 ergibt sich ein Bilanzverlust.

### III.3 Vermögenslage

Die Vermögenslage unserer Gesellschaft hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht verändert.

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 mit einem Buchwert von TEUR 4.986 sowie der Q1 Management GmbH mit einem Buchwert von TEUR 6.060.

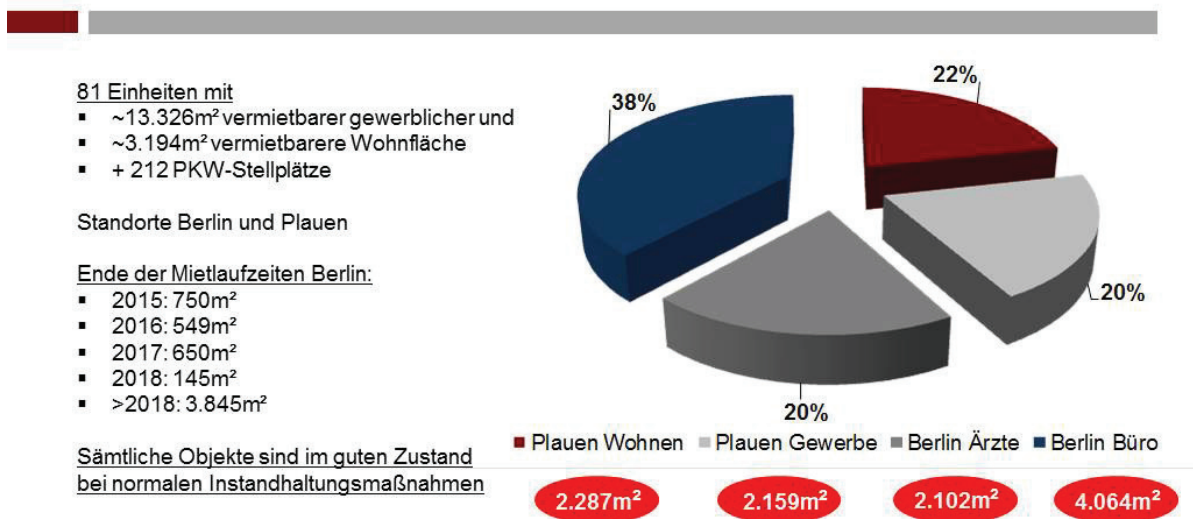
Zum Sachanlagevermögen mit dem Buchwert in Höhe von TEUR 193,7 gehören die 3 Gewerbeeinheiten in Berlin-Friedrichshain.

- Büroeinheit Wilhelm-Stolze Str. 19, 111,53m<sup>2</sup>
- Ladeneinheit 1 Matternstr. 6, 29,99m<sup>2</sup>
- Ladeneinheit 2 Matternstr. 6, 85,01m<sup>2</sup>

Die Finanzanlagen haben sich zum Stichtag gegenüber dem Vorjahr aufgrund einer ergebnisneutralen Teilrückzahlung von Kapitalrücklagen der Q1 Management GmbH in Höhe von TEUR 357 verändert. Unsere Finanzanlagen beliefen sich am Stichtag auf TEUR 11.047 (Vorjahr TEUR 11.404).

Die Bilanzsumme beträgt am Stichtag TEUR 11.884 (Vorjahr TEUR 12.130). Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt am Stichtag unter Berücksichtigung des Jahresergebnis 2014 TEUR 11.784.

### Überblick über unser Immobilienportfolio und unserer Mieterstruktur





### **III.4 Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage**

Die Gesellschaft erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2014 einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 5,4 (Vorjahr TEUR 162). Das Ergebnis war im Wesentlichen durch die Gewinnabführung der Q1 Management GmbH in Höhe von TEUR 201,9 sowie der Hausbewirtschaftung der Gewerbeeinheiten Berlin-Friedrichshain in Höhe von TEUR 34,1 geprägt. Die Gewinnabführung der Q1 Management GmbH fiel gegenüber 2013 geringer aus, da für einige Neuvermietungen höhere einmalige Umbau-/Instandhaltungskosten angefallen sind.

Damit konnte nach Herstellung der Dividendenfähigkeit im Vorjahr in 2014 erneut ein positives Ergebnis generiert werden. Durch die erfolgten Sacheinlagen aus den Vorjahren steht die Gesellschaft auf einem soliden und vor allem finanziell gesunden Fundament für zukünftiges Wachstum. Aufgrund der hohen Eigenkapitalquote von 99,10 %, des kontinuierlichen Cashflows aus den vermieteten Einheiten sowie den Gewinnabführungen der Beteiligungen ist die Gesellschaft flexibel in 2015 weiteres Wachstum zu generieren. Die Immovaria Real Estate AG verfügt über das interne Liquidität/Cash Management über ausreichend Liquidität, um ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Aufgrund der zu bildenden Rücklage infolge des Erwerbs der eigenen Anteile in Höhe von EUR 215.004 ergibt sich ein Bilanzverlust.

### **III.5 Personalbericht**

Aufgrund der Aufgabe einiger Geschäftsbereiche hat sich die Zahl der Mitarbeiter signifikant reduziert und betrug zum Stichtag 3 Mitarbeiter inkl. des Vorstands sowie einer Aushilfskraft.

## **IV. Prognosebericht**

### **IV.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. Im Sinne einer für die Aktionäre geplanten hohen Dividendenpolitik ist das Ziel auch in Zukunft, Risiken zu vermeiden, lastenfreie Immobilien oder Objektgesellschaften ohne Aufnahme von Fremdkapital zu erwerben und kontinuierliche und steigende Mieterlöse zu generieren. Durch den Wegfall der Verträge für die Hausverwaltung sowie die Bürotätigkeiten und die damit erfolgte Personalverschlinkung 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 Mio. EUR und 10 Mio. EUR 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.

Die Gesellschaft hat für 2014 keine konkreten Prognosen abgegeben. Im Rahmen der ordentlichen Hauptversammlung wurde der Ausblick auf ein EBITDA in Höhe von ca. TEUR 500 sowie das Ziel der

Ankauf einer weiteren Immobilie/Immobilienobjektgesellschaft gegeben. Ein Ankauf hat sich in 2014 nicht realisieren lassen. Wir haben weiterhin das Bestreben das Immobilienportfolio zu vergrößern. Unverändert davon kann weiterhin von vorhandenen stillen Reserven im bestehenden Immobilienportfolio ausgegangen werden.

Für 2015 erwartet das Unternehmen aus der Gewinnabführung der Beteiligung an der IMMOVARIA Plauen Grundbesitz GmbH & Co. KG, der Hausbewirtschaftung sowie aus dem Gewinnabführungsvertrag der Beteiligung Q1 Management GmbH Erlöse leicht unter dem Niveau von 2014. Bei der Q1 Management GmbH werden voraussichtlich einmalige Instandhaltungsmaßnahmen für zwei langfristige Neuvermietungen größerer Mietflächen anfallen, die für einen langfristigen Mieterlös, insbesondere über das Ende der Mietgarantie 2017, sorgen werden. Aus dem Gewinnabführungsvertrag erwarten wir daher für 2015 rund EUR 150.000 (Vorjahr EUR 193.000). Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden unverändert auf Vorjahresniveau bei knapp über EUR 34.000 liegen. Für 2015 erwarten wir daher ein leicht sinkendes Ergebnis. Des Weiteren prüft der Vorstand kontinuierlich mögliche Immobilienerwerbe die das derzeit geplante Ergebnis positiv verändern können.

## **IV.2 Nachtragsbericht**

Vorgänge, die für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Immovaria Real Estate AG von besonderer Bedeutung wären, sind nach dem 31. Dezember 2014 nicht eingetreten.

## **V. Chancen und Risikobericht**

### **V.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.

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 Telefonkonferenzen, Jour Fixe und Einzelgesprächen.

### **V.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 wider.

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 tätig, weshalb ein geringes regionales Risiko besteht. Aufgrund eines vorhandenen breiten Mietermix mit unterschiedlichen Vertragslaufzeiten und verschiedenen Objektstandorten schätzen wir dieses Risiko als sehr gering ein.

#### 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 insbesondere das Steuerrecht, das Mietrecht, das Baurecht, das Arbeitsrecht oder Umweltrecht betreffen.

Regulatorische und politische Risiken haben am Stichtag nicht vorgelegen.

#### Unternehmensstrategische Risiken

Ein wichtiger, kritischer Erfolgsfaktor ist die Vermietung der Immobilien in den beiden in der Vergangenheit integrierten Finanzbeteiligungen. Während der Q1 Management GmbH eine Mietgarantie in Höhe von TEUR 626 bis einschließlich 2017 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.

#### Vermietungsrisiken

Sowohl das Immobilienportfolio Plauen als auch die Q1 Management GmbH haben derzeit trotz sukzessiven Abbaus in 2014 dennoch hohe Leerstandsquoten. Ein erheblicher Leerstand bzw. eine Ausweitung dieser Leerstandsquoten bzw. der Ausfall sowie die Reduzierung der Mieteinnahmen können zu Einnahmeausfällen führen.

Im Bereich der Wohnimmobilien erfolgen bei Neuvermietungen eine Bonitätsprüfung sowie die Schlüsselübergabe nur nach 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, 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 damit auch eventuelle Verluste auszugleichen sind. Die Axtmann Holding AG mit einem haftenden Eigenkapital von deutlich über TEUR 41.000 wird allerdings als sehr solvent eingeschätzt.

Durch die bestehende Mietgarantie sowie zum Jahresende anbahnende Abschlüsse neuer langfristiger Mietverträge über das Jahr 2017 wird sich der Leerstand in der Immobilie Q1 weiter deutlich reduzieren und das Vermietungsrisiko in 2015 reduzieren.

#### Portfolio Bewertungsrisiken

Die im Jahresabschluss ausgewiesenen Buchwerte der Immobilien basieren auf Wertgutachten, die regelmäßig 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.

Bei den drei Gewerbeeinheiten in Berlin-Friedrichshain erfolgt die Berechnung der Buchwerte unter Berücksichtigung der üblichen Abschreibungen.

Bewertungsrisiken bestehen zum Stichtag nicht.

Sonstige leistungswirtschaftliche Risiken

Leistungswirtschaftliche Risiken bestehen zum Stichtag nicht.

### **V.3 Finanzwirtschaftliche Risiken**

Liquiditätsrisiken

Am Stichtag verfügte die Gesellschaft über ausreichend Liquidität. Durch eine umfangreiche Liquiditätsplanung der AG als auch bei den jeweiligen 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 sichergestellt. Es besteht ein Liquiditätsrisiko, sofern die Vermietungsquoten der Immobilien in diesen beiden Tochtergesellschaften rapide fallen und keine Gewinnabführungen vorgenommen werden können und 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 sehr gering eingeschätzt.

Währungsrisiken

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

### **V.4 Chancen der zukünftigen Entwicklung**

Die Gesellschaft hat sich erst 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 Entscheidungswege 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.

Durch die vorgenommenen Kapitalmaßnahme (Rückkauf eigener Anteile) sowie der Möglichkeit gemäß Satzung das Kapital 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, ist die Gesellschaft zeitlich und finanziell flexibel, neue Opportunitäten einzugehen. Darüber hinaus steht uns unser solventer Mehrheitsaktionär zur Seite, wenn wir in einem engen Zeitfenster eine Investmentchance nutzen wollen, die wir mit den beiden genannten Maßnahmen sonst nicht in dem Zeitfenster realisieren können.

## **V.5 Gesamtschätzung**

Aufgrund der Unternehmensentwicklung im Berichtszeitraum ist die Gesamtsituation der Immovaria Real Estate AG gegenüber dem Vorjahr stabil geblieben. Die Immovaria Real Estate AG ist mit dem neuen Geschäftsmodell in eine interessante Nische im Immobiliensektor gestoßen und hat hierbei einen Nerv bei möglichen Immobilienverkäufern getroffen, die im derzeit wirtschaftlichen Umfeld ihre Immobilien nicht selber verwalten wollen sondern diese in die Hände von Fachleuten begeben möchten, ohne sich im Ganzen von der Immobilie trennen zu müssen. Aufgrund der Gesamtentwicklung am deutschen Immobilienmarkt war es indes in 2014 schwieriger, geeignete Immobilien/Immobilienobjekte für die Gesellschaft zu finalisieren, um auch im dritten Jahr in Folge das Immobilienvermögen stark zu steigern.

## **VI. Angaben nach § 315 Abs. 4 HGB**

### **VI.1 Grundkapital**

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2014 mittels Bareinlage durch Ausgabe von 14.451 auf den Inhaber lautenden Stückaktien auf EUR 7.621.194,00 erhöht und ist in 6 Globalurkunden verbrieft. In Höhe des Emissionsaufschlages von EUR 0,35 je Stückaktie wurde die Kapitalrücklage erhöht.

Zwischen dem 10. September und 24. September wurden insgesamt 715.004 eigene Stückaktien und damit 9,38 % des Grundkapitals mit einem Nennwert von je 1,00 EUR mit einem Bezugspreis von je 1,10 EUR über ein öffentliches Rückkaufangebot erworben. Auf die Tochtergesellschaften Q1 Management GmbH entfielen hierbei 200.000 Stückaktien zum Kaufpreis von je 1,10 EUR und auf die IMMOVARIA Plauen Grundbesitz GmbH & Co KG 300.000 Stückaktien zum Kaufpreis von je 1,10 EUR. Die mit dem Rückkauf erworbenen eigenen Aktien sollen insbesondere dem Zweck dienen, Aktien der Gesellschaft als Gegenleistung beim Erwerb von Unternehmen oder Immobilienbeteiligungen einzusetzen. Die Bilanzierung erfolgt zu dem Anschaffungswert. 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. Eigene Aktien sind weder stimm- noch dividendenberechtigt.

## **VI.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.

## **VI.3 Eigene Aktien**

### **Aktienrückkauf**

Mit Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 26. Mai 2014 wurde der Vorstand ermächtigt, bis zum 31. Dezember 2016 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmal oder mehrmals Stammaktien mit Stimmrecht zu erwerben, die insgesamt einen auf diese Aktien entfallenden anteiligen Betrag des Grundkapitals von 762.119 EUR, das sind knapp 10 % des bei Beschlussfassung der Hauptversammlung vorhandenen Grundkapitals der Gesellschaft, nicht übersteigen dürfen. Die zeitliche Befristung gilt nur für den Erwerb, nicht für das Halten der Aktien. Die Ermächtigung darf von der Gesellschaft nicht zum Zweck des Handels in eigenen Aktien genutzt werden, im Übrigen liegt die Bestimmung des Erwerbszwecks im Ermessen des Vorstands. Auf die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen eigenen Aktien, die sich im Besitz der Gesellschaft befinden oder ihr nach §§ 71 d und 71 e AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des jeweiligen Grundkapitals entfallen.

In Rahmen der Ermächtigung hat die Gesellschaft im Zeitraum vom 5. September 2014 bis 19. September 2014 über ein öffentliches Rückkaufangebot insgesamt 715.004 Aktien erworbenen. Hiervon wurden an ihre Tochtergesellschaften, der Q1 Management GmbH sowie der IMMOVARIA Plauen Grundbesitz GmbH & Co KG, insgesamt 500.000 Aktien zum Einstandskaufpreis weiter gereicht.

Auf die Q1 Management GmbH entfielen hierbei 200.000 Stückaktien zum Kaufpreis von je 1,10 EUR und auf die IMMOVARIA Plauen Grundbesitz GmbH & Co KG 300.000 Stückaktien zum Kaufpreis von je 1,10 EUR.

## **VI.4 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 vertretenen Kapitals gefasst.

Die Gesellschaft wird von dem Vorstand geleitet und gegenüber Dritten vertreten. Der Vorstand besteht aus einer oder mehreren Personen. Der Aufsichtsrat bestimmt die Zahl der Mitglieder des Vorstands. 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. Der Aufsichtsrat kann die Bestellung zum Vorstand und die Ernennung zum Vorsitzenden des Vorstands widerrufen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.

## **VI.5 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 2014 bekannt. Eine Beteiligung wird von der Axtmann Holding AG, Berlin, Deutschland gehalten und beträgt zum Bilanzstichtag ca. 84,86 %.

## **VII. Verweis auf Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 Abs. 3 S. 3 AktG**

Im Hinblick auf bestehende Geschäftsbeziehungen zu verbundenen Unternehmen wurde vom Vorstand der erforderliche Bericht gemäß § 312 AktG erstellt, der folgende Schlusserklärung enthält: „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, 15. Mai 2015  
gez. der Vorstand



**Bilanz zum 31. Dezember 2014**

**Immovaria Real Estate AG, Berlin**  
**Bilanz zum 31. Dezember 2014**

A K T I V S E I T E

	31.12.2014		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten			
	<u>388,00</u>		<u>1.555,00</u>
		388,00	<u>1.555,00</u>
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	193.662,48		197.123,48
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>943,00</u>		<u>1.303,00</u>
		194.605,48	<u>198.426,48</u>
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	<u>11.046.984,25</u>		<u>11.404.184,25</u>
		11.046.984,25	11.404.184,25
		<u>11.241.977,73</u>	<u>11.604.165,73</u>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Vorräte</b>			
unfertige Leistungen	<u>6.432,74</u>		<u>6.471,52</u>
		6.432,74	<u>6.471,52</u>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	59,50		96,76
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	363.111,16		299.125,60
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>8.183,62</u>		<u>11.991,23</u>
		371.354,28	<u>311.213,59</u>
<b>III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>			
		<u>264.105,50</u>	<u>207.382,82</u>
		<u>641.892,52</u>	<u>525.067,93</u>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
		30,12	501,67
		<u>11.883.900,37</u>	<u>12.129.735,33</u>





**Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis  
31. Dezember 2014**



**Immovaria Real Estate AG, Berlin**  
**Gewinn- und Verlustrechnung**  
**für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014**

	2014		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	34.166,63		21.288,99
b) Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	0,00		198.000,00
c) Umsatzerlöse aus anderen LuL	<u>0,00</u>		<u>301.200,00</u>
		34.166,63	520.488,99
2. Verminderung (Vj. Erhöhung) des Bestands an unfertigen Leistungen		(38,78)	204,19
3. sonstige betriebliche Erträge		<u>997,20</u>	<u>52.093,73</u>
		35.125,05	572.786,91
4. Materialaufwand			
Aufwendungen für bezogene Leistungen		(11.906,73)	(7.327,74)
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	(65.453,00)		(356.305,77)
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	(7.282,37)		(54.129,90)
- davon für Altersversorgung: EUR 0,00 (Vj.: EUR 0,00)			
		<u>(72.735,37)</u>	<u>(410.435,67)</u>
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		(4.988,00)	(6.973,25)
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>(144.550,45)</u>	<u>(232.404,61)</u>
		<u>(234.180,55)</u>	<u>(657.141,27)</u>
		(199.055,50)	(84.354,36)
8. Erträge aus Beteiligungen		3.952,39	8.524,88
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 3.952,39 (Vj.: EUR 8.524,88)			
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		192.838,77	267.026,98
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		11.620,70	1,57
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 5.369,52 (Vj.: EUR 0,00)			
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		(2,06)	(35,90)
- davon an verbundene Unternehmen: EUR 0,00 (Vj.: EUR 0,00)			
		<u>208.409,80</u>	<u>275.517,53</u>
<b>12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		9.354,30	191.163,17
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		(2.592,00)	(27.785,00)
14. sonstige Steuern		<u>(1.354,16)</u>	<u>(1.354,16)</u>
<b>15. Jahresüberschuss</b>		5.408,14	162.024,01
16. Gewinnvortrag/ Verlustvortrag		108.399,73	(53.624,28)
17. Einstellung in Rücklage wegen eigener Anteile		(215.004,00)	0,00
18. Aufwand aus Erwerb eigener Anteile		<u>(21.500,40)</u>	<u>0,00</u>
<b>19. Bilanzverlust/-gewinn</b>		<u>(122.696,53)</u>	<u>108.399,73</u>





Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014



**Immovaria Real Estate AG, Berlin**  
**Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014**

---

**A. Allgemeine Angaben**

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 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. Die Gesellschaft hat die größenabhängigen Erleichterungen des § 288 HGB teilweise in Anspruch genommen.

**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.

Die Veränderung der Finanzanlagen im laufenden Geschäftsjahr resultiert aus einer Teilrückzahlung aus der Kapitalrücklage bei der Tochtergesellschaft Q1 Management GmbH in Höhe von TEUR 357. Auf Ebene der Immovaria Real Estate AG erfolgte eine ergebnisneutrale Verbuchung der Rückzahlung gegen die Anschaffungskosten.



# ANLAGENSPIEGEL

Immovaria Real Estate AG, Berlin

zum 31.12.2014

Anschaffungs- Herstellungskosten 01.01.2014	Zugänge	Abgänge	Wert- berichtigung	Anschaffungs- Herstellungskosten 31.12.2014	kumulierte Abschrei- bungen 01.01.2014	Abschrei- bungen Geschäftsjahr	Abgänge	Umb- chungen	kumulierte Abschrei- bungen 31.12.2014	Buchwert 31.12.2014	Buchwert 01.01.2014
€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
3.500,00			0,00	3.500,00	1.945,00	1.167,00	0,00	0,00	3.112,00	388,00	1.555,00
3.500,00	0,00	0,00	0,00	3.500,00	1.945,00	1.167,00	0,00	0,00	3.112,00	388,00	1.555,00
211.243,20				211.243,20	14.119,72	3.461,00		0,00	17.580,72	133.662,48	197.123,48
1.595,25				1.595,25	292,25	360,00		0,00	652,25	943,00	1.303,00
212.838,45	0,00	0,00	0,00	212.838,45	14.411,97	3.821,00	0,00	0,00	18.232,97	194.605,48	198.426,48
11.404.184,25		357.200,00	0,00	11.046.984,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.046.984,25	11.404.184,25
<b>11.620.522,70</b>	<b>0,00</b>	<b>357.200,00</b>	<b>0,00</b>	<b>11.263.322,70</b>	<b>16.356,97</b>	<b>4.988,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>21.344,97</b>	<b>11.241.977,73</b>	<b>11.604.165,73</b>

## A. ANLAGEVERMÖGEN

### I. IMMAT. 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 2014 mittels Bareinlage durch Ausgabe von 14.451 auf den Inhaber lautenden Stückaktien auf EUR 7.621.194,00 erhöht. In Höhe des Emissionsaufschlages von EUR 0,35 je Stückaktie wurde die Kapitalrücklage erhöht.

Zwischen dem 10. September 2014 bis 24. September wurden insgesamt 715.004 eigene Stückaktien und damit 9,38% des Grundkapitals mit einem Nennwert von je 1,00 EUR mit einem Bezugspreis von je 1,10 EUR über ein öffentliches Rückkaufangebot erworben. Auf die Tochtergesellschaften Q1 Management GmbH entfielen hierbei 200.000 Stückaktien zum Kaufpreis von je 1,10 EUR und auf die IMMOVARIA Plauen Grundbesitz GmbH & Co KG 300.000 Stückaktien zum Kaufpreis von je 1,10 EUR.

Die mit dem Rückkauf erworbenen eigenen Aktien sollen insbesondere dem Zweck dienen, Aktien der Gesellschaft als Gegenleistung beim Erwerb von Unternehmen oder Immobilienbeteiligungen einzusetzen. Die Bilanzierung erfolgt zu dem Anschaffungswert.

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 29. November 2013 ermächtigt, das Grundkapital bis zum 31. Oktober 2018 um einen Betrag bis zu EUR 3.803.371 zu erhöhen. (Genehmigtes Kapital 2013/I)

## **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. Anteilsverzeichnis zum 31.12.2014

Das nachstehende Verzeichnis über den Anteilsbesitz der Firma Immovaria Real Estate AG entspricht § 285 Nr. 11 HGB.

	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital EUR	Ergebnis EUR	Bilanz- stichtag
<b>Anteile an verbundenen Unternehmen</b>				
IMMOVARIA Plauen Grundbesitz GmbH & Co. KG	94	4.020.128,05	4.204,67	31.12.2014
Q1 Management GmbH *)	94	2.742.203,91	0,00	31.12.2014

\*) Ergebnisabführungsvertrag mit der Immovaria Real Estate AG greift

### 4. Vorstand

- Herr Marco Messina, Bankkaufmann, vertretungsberechtigt gemeinsam mit einem weiteren Vorstandsmitglied
- Herr Nico Lange, Rechtsanwalt, alleinvertretungsberechtigt, ab 18 Dezember 2013.

## 5. Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrates waren im Geschäftsjahr 2014:

Frau Marion Kostinek, selbständige Rechtsanwältin, Aufsichtsratsvorsitzende,

Herr Marc Ruf, selbständiger Rechtsanwalt, stellvertretender  
Aufsichtsratsvorsitzender

Frau Andrea Dippacher, Betriebswirtin (IHK).

## 6. Mitteilungspflichten

Zum Bilanzstichtag werden 84,86 % des Aktienkapitals der Gesellschaft von der  
Axtmann Holding AG, Berlin, gehalten.

## 7. Ergebnisverwendung

Der Vorstand schlägt der Hauptversammlung vor, den Jahresüberschuss des  
Geschäftsjahres 2014 in Höhe von EUR 5.408,14 mit dem Bilanzgewinn des Vorjahres  
2013 zu verrechnen und auf neue Rechnungen vorzutragen. Weiterhin wird der  
Bilanzgewinn gemindert durch die Verrechnung mit den eigenen Anteilen und  
dem Mehrwert aus dem Erwerb der eigenen Anteile.

Berlin, 15. Mai 2015

.....  
Vorstand  
Nico Lange

.....  
Vorstand  
Marco Messina

## Bestätigungsvermerk

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die Immovaria Real Estate AG, Berlin:

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den freiwillig erstellten Lagebericht der Immovaria Real Estate AG, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung des Vorstands 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 (IDW) 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 und Jahresabschluss 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 den ergänzenden Bestimmungen der Satzung 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.

Nürnberg, den 15. Mai 2015

Rödl & Partner GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Morgenroth  
Wirtschaftsprüfer

Groher  
Wirtschaftsprüfer