



## **Immovaria Real Estate AG Nürnberg**

Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses  
zum 31. Dezember 2016  
und des Lageberichts  
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

**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

<b>1. PRÜFUNGS-AUFTRAG</b>	<b>6</b>
<b>2. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN</b>	<b>7</b>
Lage des Unternehmens	7
Stellungnahme zur Lagebeurteilung des Vorstands	7
2.1 Wirtschaftliche Lage und Geschäftsverlauf	7
2.2 Künftige Entwicklung sowie Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung	8
<b>3. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG</b>	<b>10</b>
3.1 Gegenstand der Prüfung	10
3.2 Art und Umfang der Prüfung	10
<b>4. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG</b>	<b>12</b>
4.1 Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	12
4.1.1 Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	12
4.1.2 Jahresabschluss	12
4.1.3 Lagebericht	13
4.2 Gesamtaussage des Jahresabschlusses	13
4.2.1 Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	13
4.2.2 Wesentliche Bewertungsgrundlagen	13
4.2.3 Änderungen in den Bewertungsgrundlagen	14
4.2.4 Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen	14
4.2.5 Aufgliederungen und Erläuterungen	14
<b>5. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS UND SCHLUSSBEMERKUNG</b>	<b>15</b>
<b>6. ANLAGEN ZUM PRÜFUNGSBERICHT</b>	

## 1. PRÜFUNGSaufTRAG

Die Hauptversammlung vom 24. Juni 2016 der

### **Immovaria Real Estate AG Nürnberg**

- nachfolgend auch Gesellschaft genannt - wählte uns zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016.

Daraufhin beauftragte uns der Vorstand, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 (Anlagen 6.1.2 bis 6.1.4) unter Einbeziehung der Buchführung und den freiwillig erstellten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 (Anlage 6.1.1) gemäß §§ 316 ff. HGB zu prüfen.

Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft gemäß § 267 Abs. 1 HGB und somit nicht gemäß § 316 Abs. 1 HGB prüfungspflichtig. Die Prüfung erfolgt auf freiwilliger Basis unter Berücksichtigung aller Grundsätze, die für die Pflichtprüfung gelten.

Wir bestätigen gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.

Über das Ergebnis der Abschlussprüfung berichtet dieser Prüfungsbericht, der nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen des Instituts der Wirtschaftsprüfer (IDW PS 450) erstellt wurde.

Dem Auftrag liegen die als Anlage 6.2.3 beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2002 zugrunde. Soweit in den für den Auftrag geltenden gesetzlichen Vorschriften eine Haftungshöchstsumme nicht festgelegt ist, bestimmt sich diese nach Nr. 9 der Allgemeinen Auftragsbedingungen und gegebenenfalls nach ergänzenden schriftlichen Vereinbarungen. Im Verhältnis zu Dritten sind Nr. 1 Abs. 2 und Nr. 9 der Allgemeinen Auftragsbedingungen maßgebend.

Dieser Prüfungsbericht ist an die Gesellschaft gerichtet.

## **2. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN**

### **Lage des Unternehmens**

#### **Stellungnahme zur Lagebeurteilung des Vorstands**

### **2.1 Wirtschaftliche Lage und Geschäftsverlauf**

Der Vorstand hat nach unserer Auffassung in Jahresabschluss sowie Lagebericht folgende wesentliche Aussagen zum Geschäftsverlauf und zur Lage der Gesellschaft getroffen:

#### **Lage der deutschen Immobilienwirtschaft**

Der Nachfrageboom am Immobilienstandort und Investmentmarkt in Deutschland ist ungebrochen, sowohl für Wohn- als auch Gewerbeimmobilien ist der Markt auch im europäischen Vergleich weiterhin äußerst attraktiv. Nach dem Jahr 2015 mit einem Rekordwert von 79 Mrd. EUR lag das Transaktionsvolumen mit rd. 66 Mrd. EUR in 2016 weiterhin deutlich über dem Mittelwert der letzten Jahre.

Gemäß den Aussagen des Vorstands ist dieser Rückgang im Wesentlichen auf fehlende größere Wohnungsdeals zurückzuführen. Dennoch dominieren weiterhin die Transaktionen im Zusammenhang mit dem Verkauf von Büroimmobilien. Bezogen auf die Käufergruppen waren deutsche Investoren im Jahr 2016 sowohl bei den Gewerbeimmobilientransaktionen als auch bei Wohnimmobilien am aktivsten.

#### **Entwicklung des deutschen Gewerbeimmobilienmarktes**

In 2016 wurde mit rd. 24 Mrd. EUR Transaktionsvolumen bei den deutschen Gewerbeimmobilien das höchste Volumen aller Assetklassen erzielt. Berlin ist, bezogen auf die Big 7, gegenüber dem Vorjahr mit einem Transaktionsvolumen von über 8 Mrd. EUR auf knapp 5 Mrd. Euro gefallen und fällt somit hinter die Städte Frankfurt am Main (7,3 Mrd. Euro) und München (6,5 Mrd. EUR) zurück. Dennoch konnte auch 2016, im Wesentlichen aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage, die Leerstandsquote weiter deutlich reduziert werden. Hierdurch haben auch die Mieten der Big 7 in 2016 weiter angezogen und die Bürokapitalwerte im Schnitt über 20% zugenommen.

#### **Operative Entwicklung**

Im Geschäftsjahr 2016 konnte durch die Festigung der Integration der in 2012 übernommenen IMMOVARIA Plauen Grundbesitz GmbH & Co. KG sowie der in 2013 übernommenen Q1 Management GmbH das operative Geschäft konstant gehalten werden. Die Erlöse beruhen auf der Hausbewirtschaftung der Gewerbeeinheiten Berlin in Höhe von TEUR 30,0 (Vorjahr TEUR 40,9) und den Gewinnabführungen nach Ausgleichszahlung der beiden Beteiligungen in Höhe von TEUR 228 (Vorjahr TEUR 301). Die Personalkosten beliefen sich im Geschäftsjahr 2016 auf ca. TEUR 3 (Vorjahr TEUR 71). Der Rückgang ist im Wesentlichen auf das Ausscheiden eines Vorstands Ende 2015 zurückzuführen. Im Geschäftsjahr konnte ein Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 120,5 (Vorjahr TEUR 87,0) erwirtschaftet werden.

## **Solide Liquiditätslage**

Aufgrund der hohen Eigenkapitalquote von 98,86 %, des kontinuierlichen Cashflows aus den vermieteten Einheiten sowie den Gewinnabführungen der Beteiligungen ist die Gesellschaft in der Lage in 2017 weiteres Wachstum zu realisieren, sofern sich eine lukrative Investitionsmöglichkeit ergibt. Die ImmoVaria Real Estate AG verfügt über ein internes Cash Management jederzeit über ausreichend Liquidität, um ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Aufgrund unserer Prüfung stellen wir fest:

Die Aussagen des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage und zum Geschäftsverlauf der Gesellschaft geben insgesamt eine zutreffende Beurteilung der Lage des Unternehmens wieder.

## **2.2 Künftige Entwicklung sowie Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung**

Der Vorstand hat nach unserer Auffassung im Lagebericht folgende wesentliche Aussagen zur künftigen Entwicklung und zu den Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung der Gesellschaft getroffen:

### **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 und 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. Grundsätzlich können Interdependenzen zwischen der Arbeitslosenzahl, der Zahl freier Arbeitsstellen sowie einer Mietpreisveränderung unterstellt werden. Einfluss können auch die europäische Finanzkrise sowie die hohe Arbeitslosigkeit in europäischen Nachbarstaaten auf die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland haben und somit direkten Einfluss auf die Immobilienpreisentwicklung nehmen.

Die ImmoVaria Real Estate AG hat aufgrund ihrer ausschließlich im Inland aufgenommenen Geschäftstätigkeit nur ein geringes regionales Risiko. Der Vorstand schätzt dieses Risiko als sehr gering ein, da die Gesellschaft ihr Risiko im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit durch verschiedene Objektstandorte und unterschiedlichen Vertragslaufzeiten und einem breiten Mietmix maximal diversifiziert.

### **Unternehmensstrategische- und Vermieterrisiken**

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. Zudem ist die Mietgarantie bei der Q1 Management GmbH erstmals in 2017 kündbar.

Im Bereich der Wohnimmobilien erfolgt bei Neuvermietungen eine Bonitätsprüfung. Die Schlüsselübergabe erfolgt erst nach Zahlung der vereinbarten Kautions. Durch die aktive Betreuung des Portfolios von Fachmitarbeitern vor Ort, ist die nachhaltige Bestandsmieterpflege durch die Gesellschaft gesichert, um hierdurch langfristige Mietverhältnisse zu realisieren.

Für die Gewerbeimmobilie der Q1 Management GmbH besteht das Risiko des Ausfalls der Mietgarantie vom Mehrheitsaktionär, der Axtmann Holding AG, bei gleichzeitig hoher Leerstandquote in dem Objekt. Eine Nichterfüllung der Mietgarantie könnte bei hoher Leerstandquote 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 über TEUR 44.000, wird allerdings als sehr solvent eingeschätzt.

## **Liquiditätsrisiken**

Am Stichtag verfügte die Gesellschaft über ausreichend Liquidität. Durch eine umfangreiche Liquiditätsplanung der Gesellschaft, 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, keine Gewinnabführungen vorgenommen werden können und im Falle der Q1 Management GmbH Verluste ausgeglichen werden müssen.

## **Chancen der zukünftigen Entwicklung**

Die Gesellschaft hat sich Ende 2012 völlig neu aufgestellt und befindet sich noch in der Entwicklungsphase. Durch eine klare Fokussierung auf das Buy-and-hold-Geschäft werden viele Risiken aus der Immobilienwirtschaft bewusst vermieden.

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 der Verbesserung der Leerstandquoten weist die ImmoVaria Real Estate AG eine solide Finanzstruktur auf.

Aufgrund unserer Prüfung stellen wir fest:

Die Aussagen des Vorstands im Lagebericht spiegeln insgesamt die künftige Entwicklung sowie die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung nach unserer Auffassung zutreffend wider.

## **3. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG**

### **3.1 Gegenstand der Prüfung**

Erstellung, Aufstellung, Inhalt und Ausgestaltung der Buchführung, des Jahresabschlusses und des Lageberichts liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft.

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten pflichtgemäßen Prüfung und der uns erteilten Aufklärungen und Nachweise ein Urteil über den Jahresabschluss und den Lagebericht abzugeben.

Dazu haben wir die Buchführung, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang (Anlagen 6.1.2 bis 6.1.4), und den freiwillig erstellten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 (Anlage 6.1.1) der ImmoVaria Real Estate AG, Nürnberg, geprüft. Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung deutscher handelsrechtlicher Rechnungslegungsvorschriften aufgestellt.

Im Rahmen des uns erteilten Auftrages haben wir die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften über den Jahresabschluss und den freiwillig erstellten Lagebericht sowie die Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und den freiwillig erstellten Lagebericht geprüft. Dagegen war die Einhaltung anderer gesetzlicher Vorschriften sowie die Aufdeckung und Aufklärung von Ordnungswidrigkeiten und strafrechtlicher Tatbestände, soweit sie nicht die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses betreffen, nicht Gegenstand unserer Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

### **3.2 Art und Umfang der Prüfung**

Wir haben unsere Prüfung nach §§ 317 ff. HGB und unserem geschäftsrisikoorientierten Prüfungsansatz unter Beachtung der vom IDW festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen.

Diese Grundsätze erfordern es, die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass ein hinreichend sicheres Urteil darüber abgegeben werden kann, ob die Buchführung, der Jahresabschluss und der Lagebericht frei von wesentlichen Fehlaussagen sind.

Unserem geschäftsrisikoorientierten Prüfungsansatz gemäß haben wir eine am Geschäftsrisiko der Gesellschaft ausgerichtete Prüfungsplanung durchgeführt. Diese Prüfungsplanung erfordert unser Verständnis der Geschäftstätigkeit und des wirtschaftlichen und rechtlichen Umfeldes sowie der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft auf der Grundlage von Auskünften des Vorstands sowie anderer Auskunftspersonen und erster analytischer Prüfungshandlungen sowie einer grundsätzlichen Beurteilung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems der Gesellschaft.

Mit diesem Verständnis haben wir ein prüffeldbezogenes risikoorientiertes Prüfungsprogramm entwickelt, das auf der Grundlage der festgestellten unternehmens- und prüffeldbezogenen Risikofaktoren unter Einbeziehung der Beurteilung der Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems der Gesellschaft Schwerpunkte, Art und Umfang der Prüfungshandlungen festlegt.

Unsere Abschlussprüfung schließt eine stichprobengestützte Prüfung der Nachweise für die Bilanzierung und die Angaben in Jahresabschluss und Lagebericht ein. Sie beinhaltet die Prüfung der angewandten Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsgrundsätze und wesentlicher Einschätzungen des Vorstands sowie eine Beurteilung der Gesamtaussage des Jahresabschlusses und des Lageberichts.



Gegenstand unserer Prüfungshandlungen im Rahmen der Prüfung des Lageberichts waren die Vollständigkeit und die Plausibilität der Angaben. Wir haben die Angaben unter Berücksichtigung unserer Erkenntnisse, die wir während der Abschlussprüfung gewonnen haben, beurteilt, ob sie in Einklang mit dem Jahresabschluss stehen, den gesetzlichen Vorschriften entsprechen, insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermitteln und die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend darstellen.

Unsere Tätigkeiten umfassen aussagebezogene analytische und einzelfallorientierte Prüfungshandlungen sowie Aufbau- und Funktionsprüfungen. Unsere Prüfungshandlungen basieren auf einer bewussten risikoorientierten Auswahl.

Die Prüfungsstrategie unseres geschäftsrisikoorientierten Prüfungsansatzes hat zu folgenden Schwerpunkten unseres Prüfungsprogrammes geführt:

- Prüfung des Anlagevermögens,
- Ansatz und Bewertung der Rückstellungen,
- Werthaltigkeit und Vollständigkeit der Forderungen,
- Vollständigkeit und Periodenabgrenzung in der Umsatzrealisierung,
- Vollständigkeit und Periodenabgrenzung der Materialaufwendungen und
- Plausibilität der prognostischen Angaben im Lagebericht.

Art, Umfang und zeitlichen Ablauf der einzelnen Prüfungshandlungen sowie den Einsatz von Mitarbeitern haben wir im Hinblick auf diese Prüfungsschwerpunkte unter Berücksichtigung unserer Risikoeinschätzung sowie der Wesentlichkeit bestimmt.

Insbesondere wurden folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

Zur Prüfung der Werthaltigkeit des Finanzanlagevermögens haben wir die vorgelegten Berechnungsgrundlagen und Wertermittlungen des Vorstands herangezogen und nachgeprüft.

Bankbestätigungen haben wir von Kreditinstituten eingeholt. Rechtsanwaltsbestätigungen über schwebende Rechtsstreitigkeiten haben wir ebenfalls erhalten.

Die Rückstellungen haben wir durch Befragung der verantwortlichen Mitarbeiter und des Vorstands untersucht. Die zutreffende Ermittlung der Rückstellungshöhe haben wir durch eine stichprobenhafte Prüfung der Berechnungen und eine kritische Beurteilung der vorgenommenen Schätzungen geprüft.

Wir haben innerhalb des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems Aufbauprüfungen insbesondere im Bereich des Kreditorenmanagements, des Anlagevermögens und der Organisation des Rechnungswesens durchgeführt.

Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil bildet.

Ausgangspunkt unserer Prüfung war der von uns geprüfte und unter dem Datum vom 31. März 2016 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 sowie der freiwillig erstellte Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember der Gesellschaft.

Alle von uns erbetenen Aufklärungen und Nachweise wurden uns durch den Vorstand erteilt. Der Vorstand bestätigte uns die Vollständigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts am 20. Juli 2017 schriftlich. In einer ergänzenden Erklärung bestätigt der Vorstand zudem, dass nach seiner Auffassung die Auswirkungen von nicht gebuchten Prüfungsdifferenzen und nicht korrigierten Angaben sowohl einzeln als auch insgesamt unwesentlich sind.

Die Prüfung führten wir mit Unterbrechung in den Monaten April und Juli 2017 durch. Die Prüfung wurde am 20. Juli 2017 abgeschlossen.

## **4. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG**

### **4.1 Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung**

#### **4.1.1 Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen**

Nach unseren Feststellungen gewährleistet der im Berichtsjahr angewandte Kontenplan eine klare und übersichtliche Ordnung des Buchungsstoffes. Die Geschäftsvorfälle wurden vollständig, fortlaufend und zeitgerecht erfasst. Die Belege wurden ordnungsgemäß angewiesen, ausreichend erläutert und übersichtlich abgelegt. Die Zahlen der Eröffnungsbilanz wurden ordnungsgemäß aus dem Vorjahresabschluss übernommen. Der Jahresabschluss wurde aus der Buchführung zutreffend entwickelt und von der Gesellschaft erstellt.

Das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem gewährleistet eine vollständige, richtige und zeitnahe Erfassung, Verarbeitung und Aufzeichnung der Daten der Rechnungslegung.

Die Bestandsnachweise der Vermögensgegenstände, des Eigenkapitals, der Schulden und der Rechnungsabgrenzungsposten sind erbracht.

Bei unserer Prüfung haben wir keine Sachverhalte festgestellt, die dagegen sprechen, dass die von der Gesellschaft getroffenen organisatorischen und technischen Maßnahmen geeignet sind, die Sicherheit der rechnungslegungsrelevanten Daten und IT-Systeme zu gewährleisten.

Die Buchführung und die weiteren geprüften Unterlagen entsprechen nach unseren Feststellungen den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung. Die aus den weiteren geprüften Unterlagen entnommenen Informationen führen zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in Buchführung und Jahresabschluss.

#### **4.1.2 Jahresabschluss**

Die Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung sind den gesetzlichen Vorschriften entsprechend gegliedert. Die Vermögensgegenstände, die Schulden sowie das Kapital und die Rechnungsabgrenzungsposten wurden nach den gesetzlichen Bestimmungen sowie den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung angesetzt und bewertet, für erkennbare Risiken wurden Rückstellungen in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet.

Der Anhang enthält die notwendigen Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung, insbesondere die von der Gesellschaft angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze, sowie die sonstigen Pflichtangaben.

Im Jahresabschluss sind alle größenabhängigen, rechtsformgebundenen und wirtschaftszweigspezifischen Regelungen beachtet.

Aufgrund unserer Prüfung kommen wir zu dem Ergebnis, dass der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 ordnungsgemäß aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet worden ist und den gesetzlichen Vorschriften entspricht.

## **4.1.3 Lagebericht**

Der vom Vorstand freiwillig aufgestellte Lagebericht ist diesem Bericht als Anlage 6.1.1 beigelegt.

Unsere Prüfung ergab, dass

- der Lagebericht mit dem Jahresabschluss sowie mit unseren bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht,
- die gesetzlichen Vorschriften zur Aufstellung des Lageberichts beachtet worden sind, insb. die Angaben nach § 289 Abs. 2 HGB vollständig und zutreffend enthalten sind,
- der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Unternehmens vermittelt, sowie
- im Lagebericht die wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dargestellt sind.

## **4.2 Gesamtaussage des Jahresabschlusses**

### **4.2.1 Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses**

Der Jahresabschluss vermittelt insgesamt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

### **4.2.2 Wesentliche Bewertungsgrundlagen**

Wir verweisen auf die Angaben des Vorstands im Anhang der Gesellschaft (Anlage 6.1.4).

Die folgenden wesentlichen Bewertungsgrundlagen, die im Geschäftsjahr ausgeübten Bilanzierungs- und Bewertungswahlrechte, die folgenden wesentlichen wertbestimmenden Faktoren sind im Hinblick auf die Beurteilung der Gesamtaussage des Jahresabschlusses besonders zu erwähnen:

In einem Gutachten der W&W Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München vom 31. Juni 2012 wurde der 100-%ige Wert der Unternehmensbeteiligung an der IMMOVARIA Plauen Grundbesitz GmbH & Co. KG mit einem Wert von TEUR 5.300 ermittelt. Bezogen auf 94 % der Anteile wurde also ein Wert von TEUR 4.982 gutachterlich ermittelt und durch Einbringungsvertrag vom 18. Oktober 2012 im Rahmen einer Kapitalerhöhung eingebracht.

In einem Gutachten der W&W Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München vom 30. Juni 2013 wurde der 100-%ige Wert der Unternehmensbeteiligung an der Q1 Management GmbH mit einem Wert von TEUR 7.600 ermittelt. Bezogen auf 94 % der Anteile wurde also ein Wert von TEUR 7.144 gutachterlich ermittelt. Diese einzubringende Unternehmensbeteiligung von 94 % wurde nur in einer Höhe von TEUR 6.400 berücksichtigt und durch Einbringungsvertrag vom 16. Dezember 2013 im Rahmen einer Kapitalerhöhung eingebracht.

## **4.2.3 Änderungen in den Bewertungsgrundlagen**

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr unverändert angewandt.

## **4.2.4 Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen**

Im Berichtsjahr waren keine sachverhaltsgestaltenden Maßnahmen mit wesentlichen Auswirkungen auf die Gesamtaussage des Jahresabschlusses zu verzeichnen.

## **4.2.5 Aufgliederungen und Erläuterungen**

Von Aufgliederungen und Erläuterungen haben wir an dieser Stelle abgesehen, da sie nicht zum Verständnis der Gesamtaussage des Jahresabschlusses erforderlich sind.

## 5. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS UND SCHLUSSBEMERKUNG

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem als Anlagen 6.1.2 bis 6.1.4 beigefügten Jahresabschluss der **Immovaria Real Estate AG, Nürnberg**, zum 31. Dezember 2016 und dem als Anlage 6.1.1 beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die Immovaria Real Estate AG, Nürnberg:

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, Nürnberg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 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 des Vorstands 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Nürnberg, den 20. Juli 2017

Rödl & Partner GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Morgenroth  
Wirtschaftsprüfer

gez. Reßler  
Wirtschaftsprüfer

(An dieser Stelle endet die Wiedergabe des Bestätigungsvermerks.)“

Den vorstehenden Prüfungsbericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450).

Eine Verwendung des oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder des Lageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

Nürnberg, den 20. Juli 2017



Rödl & Partner GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

  
Morgenroth  
Wirtschaftsprüfer

  
Reßler  
Wirtschaftsprüfer

## **6. ANLAGEN ZUM PRÜFUNGSBERICHT**

### **6.1 Lagebericht, Jahresabschluss und Bestätigungsvermerk**

- 6.1.1 Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016
- 6.1.2 Bilanz zum 31. Dezember 2016
- 6.1.3 Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016
- 6.1.4 Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016
- 6.1.5 Bestätigungsvermerk

### **6.2 Sonstige Anlagen zum Prüfungsbericht**

- 6.2.1 Gesellschaftsrechtliche Grundlagen
- 6.2.2 Steuerliche Verhältnisse
- 6.2.3 Allgemeine Auftragsbedingungen

## **6.1.1 Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016**



# Inhaltsverzeichnis Lagebericht der Immovaria Real Estate AG, Nürnberg

<b>I. Grundlagen des Unternehmens</b> .....	<b>2</b>
I.1 Überblick und Geschäftsmodell .....	2
<b>II. Wirtschaftsbericht</b> .....	<b>2</b>
II.1 Gesamtwirtschaftliche Lage.....	2
II.2 Lage der deutschen Immobilienwirtschaft .....	3
II.3 Entwicklung des deutschen Gewerbeimmobilienmarktes.....	3
II.4 Überblick über die Gewerbe- und Wohnimmobilienmärkte, die zu den Immovaria Real Estate AG Standorten zählen.....	4
<b>III. Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage</b> .....	<b>7</b>
III.1 Überblick und operative Entwicklung .....	7
III.2 Eigene Aktien .....	7
III.3 Vermögenslage .....	7
III.4 Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage .....	8
III.5 Personalbericht .....	8
<b>IV. Prognosebericht</b> .....	<b>8</b>
IV.1 Ausblick und Ziele .....	8
IV.2 Nachtragsbericht.....	9
<b>V. Chancen und Risikobericht</b> .....	<b>9</b>
V.1 Risikomanagement .....	9
V.2 Darstellung der Einzelrisiken.....	9
V.3 Finanzwirtschaftliche Risiken .....	11
V.4 Chancen der zukünftigen Entwicklung.....	11
V.5 Gesamteinschätzung.....	12
<b>VI. Angaben nach § 315 Abs. 4 HGB</b> .....	<b>12</b>
VI.1 Grundkapital .....	12
VI.2 Befugnisse des Vorstandes zur Ausgabe neuer Aktien .....	12
VI.3 Eigene Aktien .....	13
VI.4 Vorschriften zur Satzungsänderung sowie zur Bestellung bzw. Abberufung des Vorstandes.....	13
VI.5 Kapitalbeteiligungen, die 10 % der Stimmrechte übersteigen .....	14
<b>VII. Verweis auf Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 Abs. 3 S. 3 AktG</b> .....	<b>14</b>

## **I. Grundlagen des Unternehmens**

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

Die Immovaria Real Estate AG ist eine Immobilien- und Beteiligungsgesellschaft, die ihr Vermögen in Immobilien und Beteiligungen jeglicher Art investiert. Den Anlageschwerpunkt stellen dabei Immobilien in Ballungsräumen der Bundesrepublik Deutschland mit dem Fokus auf die Hauptstadt Berlin und Beteiligungen 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 Immobilienportfolio aufzubauen. Die Lage ist hierbei genauso entscheidend, wie die Erwartung und die Ausbaufähigkeit des Ertragspotentials. Investitionen erfolgen in der Regel ohne Aufnahme von Fremdkapital und werden rein aus Eigenmitteln vorgenommen.

Die Gesellschaft verfügt, neben dem Vorstand Herrn Nico Lange, 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 setzt sich der Aufschwung am Immobilienmarkt mit steigenden Kauf- und Mietpreisen fort, da aufgrund des weiterhin geringen Zinsniveaus in- und ausländische Investoren alternative Investitionsmöglichkeiten zu Unternehmens- und Staatsanleihen mit Renditepotential suchen. Es sind mit den entsprechenden Kenntnissen die wirtschaftlich interessanten Immobilien auszuwählen und ein wirtschaftlicher Erfolg der Gesellschaft zu erzielen.

## **II. Wirtschaftsbericht**

### **II.1 Gesamtwirtschaftliche Lage**

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war auch im Jahr 2016 gekennzeichnet durch ein solides und steigendes Wirtschaftswachstum. So stieg nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Jahresdurchschnitt um 1,9 % nach 1,7 % im Vorjahr. Ausschlaggebend war analog des Vorjahres die positive Entwicklung einer erhöhten Binnennachfrage insbesondere eine kräftige Steigerung der staatlichen und privaten Konsumausgaben sowie der Bauinvestitionen.

Die positive gesamtwirtschaftliche Lage wirkt sich auch auf den Arbeitsmarkt aus. So lag die Arbeitslosenquote Ende 2016 mit 2,568 Millionen Arbeitslosen bei 5,8 % (12.2015: 6,1 %), dies waren 113.000 weniger als vor einem Jahr. Auf das Gesamtjahr 2016 betrachtet, lag die Arbeitslosenzahl im Durchschnitt bei 2,691 Millionen, dem niedrigsten Jahresdurchschnittswert seit 25 Jahren.

Der Anstieg der Inflationsrate, gemessen am Verbraucherpreisindex, war mit 0,5 % auf Jahresbasis 2016 auf dem vergleichbaren niedrigen Niveau des Vorjahres (0,3 %). Allerdings

stieg die Inflationsrate im Dezember mit 1,9 % zum Vorjahresmonat auf die von der EZB angestrebte Zielmarke von 2 %. Die weitere Entwicklung der Inflation in der EU wird maßgeblichen Einfluss auf die zukünftige Zinsentwicklung der EZB haben und somit die weitere wirtschaftliche Entwicklung.

Der Staat, die Wirtschaft und die Gesellschaft stehen hinsichtlich der unterschiedlichen wirtschaftlichen Entwicklungen im europäischen und weltwirtschaftlichen Umfeld sowie den politischen Entscheidungen vor einem Jahr voller Ungewissheiten.

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

Der Nachfrageboom am Immobilienstandort und Investmentmarkt in Deutschland ist ungebrochen, sowohl für Wohn- als auch Gewerbeimmobilien ist der Markt auch im europäischen Vergleich weiterhin äußerst attraktiv. Nach dem Jahr 2015 mit einem Rekordwert von 79 Milliarden EUR lag das Transaktionsvolumen mit rd. 66 Milliarden EUR in 2016 weiterhin deutlich über dem Mittelwert der letzten Jahre. Im Vergleich zum Vorjahr ist es jedoch vor allem wegen fehlender großer Wohnungsdeals zurückgegangen. Erneut dominieren die Transaktionen im Zusammenhang mit dem Verkauf von Büroimmobilien. Bezogen auf die Käufergruppen waren deutsche Investoren im Jahr 2016 sowohl bei den Gewerbeimmobilientransaktionen (ca. 56 % gemäß NAlapallo group) als auch bei Wohnimmobilien (ca. 70 %) am aktivsten.

Auf die BIG 7, also die sieben großen deutschen Investmentmärkte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart entfielen rund 56 % des gewerblichen, deutschlandweiten Transaktionsvolumens (29,6 Milliarden EUR).

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

Büroimmobilien verzeichnen mit rd. 24 Milliarden EUR bzw. einem Anteil von 45 % (Quelle: JLL) das höchste Volumen unter den Assetklassen. Hier werden von Seiten der vorgenannten Großmakler sowie weiterer u. a. savills bzw. NAlapallo unterschiedliche Größen von 24,0 – 25,4 Milliarden EUR bzw. einem Anteil von 45 – 48 % am Gesamtvolumen ermittelt.

Festzuhalten bleibt die weiterhin hohe Nachfrage insbesondere in den BIG 7, die zu einer deutlichen Reduzierung der Leerstandquoten als auch zu einer Renditekompression geführt hat. So gaben die Spitzenrenditen für Büroimmobilien 2016 um 59 Basispunkte auf 3,56 % p. a. nach. Neben dieser weiteren Renditekompression – die stärkste innerhalb eines Jahres während der letzten 10 Jahre – haben auch die Mieten weiter zugelegt. Damit sind die Büro-Kapitalwerte 2016 im Schnitt über alle BIG 7 hinweg um über 20 % gestiegen.

Bezogen auf das Gesamttransaktionsvolumen der BIG 7 von 29,6 Milliarden EUR ist Berlin mit einem Umsatz von knapp 5 Milliarden EUR (Vorjahr 8 Milliarden EUR) hinter die Städte Frankfurt/Main mit 7,3 Milliarden EUR und München 6,5 Milliarden EUR zurückgefallen.

Der deutsche Gewerbe- als auch der Wohnimmobilienmarkt stehen weiterhin auf der Prioritätenliste einheimischer und internationaler Investoren, sodass für das Gesamtjahr 2017 in Abhängigkeit der Produktverfügbarkeit ein Transaktionsvolumen in der Größenordnung von 45 – 50 Milliarden prognostiziert wird.

## **II.4 Überblick über die Gewerbe- und Wohnimmobilienmärkte, die zu den Immovaria Real Estate AG Standorten zählen**

### **Region Berlin**

Der Geldumsatz mit Berliner Grundstücken und Liegenschaften war in 2016 mit 16,2 Milliarden EUR gegenüber dem Rekordhoch von 16,8 Milliarden EUR in 2015 nur marginal geringer gemäß der vorläufigen Marktanalyse des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Die Zahl der im Einwohnermelderegister Berlins verzeichneten Personen stieg gegenüber dem 31.12.2015 um 60.500 auf 3.671.000. Dieser starke Anstieg beruht vor allem auf dem Zuzug von Ausländerinnen und Ausländern und dabei auch auf dem Nachholeffekt bei der Registrierung von Schutzsuchenden, die zum Jahresende 2015 noch nicht erfasst waren. Ebenfalls stieg wieder die Zahl der Deutschen; 4.800 deutsche und 55.700 ausländische Personen weist das Register des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg nun mehr als zum 31.12.2015 aus.

Prognosen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erwarten, dass bereits im Jahr 2025 die Vier-Millionengrenze überschritten wird. Das Institut der deutschen Wirtschaft ist hingegen deutlich zurückhaltender und erwartet die Steigerung über die Marke von vier Millionen Menschen erst 2035.

Wenngleich der Berliner Wohnungsbau 2016 weiter auf Wachstumskurs ist, so haben die Berliner Bauaufsichtsbehörden nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg bei 4.381 Baugenehmigungen insgesamt nur 25.063 Wohnungen genehmigt. Die Realisierung / Fertigstellung ist aufgrund der enormen politischen Hürden, genannt seien der Anteil von Sozialwohnungen im Wohnungsneubau „Berliner Modell“, Anforderungen der EnEV sowie die Übernahme von Erschließungs- und Infrastrukturkosten, abzuwarten.

Gemäß dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg wurden in 2015 im Neubau 15.961 Geschosswohnungen genehmigt; die Anzahl der Fertigstellungen hingegen belief sich auf 7.030.

Dies führt zu steigenden Mieten; so haben sich die Angebotsmieten im zweiten Halbjahr im Median auf 10,15 EUR je m<sup>2</sup> um 12,3 % gegenüber 2015 - dem höchsten Zuwachs seit 2012 - erhöht. Kaufpreise für Eigentumswohnungen liegen mit 3.510,00 EUR je m<sup>2</sup> im Durchschnitt um 9,6 % höher. Hier sind allerdings zwischen den Bezirken Berlins erhebliche Abweichungen zu beobachten.

In der vielfältig strukturierten Stadt entwickeln sich die einzelnen Bezirke in ganz unterschiedlichem Tempo. Den größten absoluten Einwohnerzuwachs von rund 6.700

Personen verzeichnete in 2015 erneut der Bezirk Mitte. An zweiter Stelle beim Einwohnerwachstum liegt ein Newcomer unter den dynamischen Bezirken: Lichtenberg.

Hier lag dessen absoluter Zuwachs auf vergleichbarem Niveau, das relative Wachstum mit 2,5 % sogar deutlich über dem Wert von Mitte mit 1,9 %. Lichtenberg rückt verstärkt in den Fokus von Wohnungssuchenden – und zugleich der Projektentwickler. Noch vor einigen Jahren galt der Bezirk bei vielen als etwas abseits gelegen und wenig attraktiv. Die Angebotsmieten steigen kontinuierlich, liegen aber immer noch deutlich unter dem Mittelwert Berlins.

Lichtenberg wird nunmehr als Berlins Wohnungsbauhotspot bei mehr als 8.000 konkret geplanten Wohnungen bezeichnet. Dies sind rd. ein Viertel aller Neubauten in der Stadt was, bei 2.920 Wohnungen bezogen auf 100.000 Einwohner, einen Berliner Rekord bedeutet (Vergleichswert für die ganze Stadt sind 890 Wohnungen auf dieselbe Zahl von Bürgern).

Bestätigt wird dies durch steigende Grundstückspreise.

So weist die Geschäftsstelle des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin für den Standort / das Umfeld unseres Objekts „Q 1“ im Stadtteil Alt-Hohenschönhausen des Bezirks Lichtenberg steigende Grundstückspreise aus, ansteigend vom 01.01.2014/ 180,00 EUR W1,0; 01.01.2015/ 230,00 EUR W1,0; 01.01.2016/ 300,00 EUR W1,0 zum 01.01.2017 von 400,00 EUR W1,0 je m<sup>2</sup>.

Dies spiegelt sich ebenso in der Fertigstellung des angrenzenden Baugebietes Gehrenseestraße / Wartenberger Straße mit 60 EFH und 90 RH sowie dem Abschluss der Modernisierung / Renovierung der Anna-Ebermann-Siedlung mit insgesamt 975 Wohnungen wider.

Das zu unserem Objekt „Q1“ schräg gegenüberliegende, ehemalige „Vietnamesen-Wohnheim“ mit 675 Wohnungen, wurde zum 28.12.2016 von der ACCENTRO Real Estate AG, Berlin, gekauft und wird nunmehr in 9 Bauabschnitten in den kommenden 3 Jahren umfassend modernisiert. Die ACCENTRO AG, ehemals firmierend unter ESTAVIS AG, ist zugehörig zur Adler Real Estate AG und einer der größten Wohnungsprivatisierer Deutschlands.

Diese Modernisierungsmaßnahme schließt eine der letzten Lücken noch nicht sanierter Gebäudesubstanz in unmittelbarer Nähe zum „Q1“ und trägt zu einer weiteren Umfeld- und Qualitätsverbesserung des Viertels bei. Hieraus folgend lässt sich weiteres Mieterklientel generieren.

### **Region Vogtland - Stadt Plauen**

Der zweitgrößte Beteiligungsstandort ist die Kreisstadt Plauen des Vogtlandkreises.

Der Vogtlandkreis hat eine sehr gute Verkehrsanbindung über die Autobahnen A 72 Chemnitz-Hof, der A 9 München-Berlin, der A 4 Dresden-Frankfurt sowie der A 93 Hof-Regensburg und liegt grenznah zur Tschechischen Republik.

Der Ausbau diverser Gewerbegebiete in den Städten und Gemeinden des Vogtlandkreises führte unfreiwillig zu Differenzen der Körperschaften. So hat man durch die eigenständige Politik ansiedlungswilligen Unternehmen nicht immer bedarfsgerechte Flächen angeboten, was in einigen Fällen zu Ansiedlungen an anderen Standorten führte.

Grundsätzlich wirkte sich dies in der Vergangenheit aber positiv durch eine sinkende Arbeitslosenquote, die zum 31.12.2016 bei 6,2 % (0,6 % weniger gegenüber 12.2015) lag, aus. Allerdings verzeichnete der Landkreis, ebenso wie die Stadt Plauen, einen Rückgang der Einwohnerzahlen aufgrund der Abwanderung gut ausgebildeter Menschen in die Ballungsgebiete.

Unter dem Motto „Das V sind wir. Vogtland“ haben sich die 16 Städte und 22 Gemeinden mit ca. 232.000 Einwohnern sowie Partnern aus den Bereichen Industrie und Handwerk, Gewerkschaften, Wirtschaftsförderung, Jobcenter Vogtland, Bildungs- und Forschungseinrichtungen, u. w. zusammengeschlossen, um eines der wichtigsten Themen auch der kommenden Jahre, dem Fachkräftemangel / der Abwanderung mit gezielten Projekten zu begegnen.

Diese überregionale Kampagne mit einem separaten Internetportal, Besuch von Messen (MIPIM), Anzeigenkampagnen, usw. wird durch das Land Sachsen gefördert.

### **Stadt Plauen**

Die Stadt Plauen weist im Jahr 2016 wie auch im Vorjahr eine leicht positive Bevölkerungsbewegung von 372 (2015: 1.730) Zuzüglern aus. Insgesamt stagniert die Zahl der Einwohner mit derzeit 65.659 Personen verglichen mit 65.696 Personen im Jahr 2015.

Der Wohnungsleerstand liegt unseres Erachtens unverändert bei ca. 20 % und befindet sich weiter in einem Umstrukturierungsprozess. Eine Datenbasis liegt nur für den Innenstadtbereich vor und ist somit nicht hinreichend aussagekräftig. Hier wird in den nächsten Jahren durch Abriss von weiteren Wohnungsbeständen, insbesondere in den Randlagen (Plattenbauten) und im Innenstadtbereich (Altbauten), die Leerstandquote zurückgehen.

Das Mietpreinsniveau war, wie in den vergangenen Jahren, auf vergleichbarem Niveau und bewegte sich im Rahmen des Mietspiegels der Stadt Plauen aus März 2010.

Wir haben Mieterhöhungen in unseren Beständen im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten bis zu einer Deckelung von 4,00 EUR (ortsübliche Miete in vergleichbaren Lagen) durchgeführt.

Die Vermietung nicht sanierter WE gestaltet sich aufgrund des Angebotsüberhanges schwierig. Wir haben daher in 2016 diverse WE „malermäßig“ instandgesetzt und konnten trotz des vorherrschenden Angebotsüberhanges Neuvermietungsfolge verzeichnen.

Auf Incentives, wie mietzinsfreie Zeiten, Warengutscheine von 500,00 EUR, etc. haben wir generell verzichtet. Vielmehr stand für uns die Bonität der Mieterklientel im Vordergrund.

Die Strategie der sukzessiven „Instandsetzung“ werden wir weiter fortsetzen, um den bestehenden Leerstand abzubauen.

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

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

Im Geschäftsjahr 2016 konnte durch die Festigung der Integration der in 2012 übernommenen IMMOVARIA Plauen Grundbesitz GmbH & Co. KG sowie der in 2013 übernommenen Q1 Management GmbH das operative Geschäft konstant gehalten werden.

Die Erlöse beruhen auf der Hausbewirtschaftung der Gewerbeeinheiten Berlin in Höhe von TEUR 30,0 (Vorjahr TEUR 40,9) und den Gewinnabführungen nach Ausgleichszahlung der beiden Beteiligungen in Höhe von TEUR 228 (Vorjahr TEUR 301).

Der Rückgang der Erlöse ist auf eine Umstellung der eigenen Büromieten zurückzuführen und bedeutet keine Mindererlöse an den beiden Gewerbeeinheiten.

Der Rückgang der Gewinnabführungen beruht im Wesentlichen aus dem vorjährigen Einmaleffekt des Rückkaufs von 30.000 eigenen Aktien (zu EUR 1,50 pro Stück) von der ImmoVaria Plauen GmbH & Co. KG im Jahr 2015.

Die Personalkosten beliefen sich im Geschäftsjahr 2016 auf ca. TEUR 3 (Vorjahr TEUR 71), begründet durch das Ausscheiden eines Vorstandes Ende 2015.

Im Geschäftsjahr wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 120,5 (Vorjahr TEUR 87,0) erwirtschaftet.

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

Zum Stichtag befanden sich 715.004 Stückaktien zu je EUR 1 Nennwert in Eigenbesitz.

#### **III.3 Vermögenslage**

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

Die Gesellschaft verfügt zum Stichtag über Sachanlagevermögen in Form von 2 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 6.061.

Zum Sachanlagevermögen der Grundstücke mit dem Buchwert in Höhe von TEUR 106,2 gehören die 2 Gewerbeeinheiten in Berlin-Friedrichshain.

- Ladeneinheit 1 Matternstr. 6, 29,99m<sup>2</sup>
- Ladeneinheit 2 Matternstr. 6, 85,06m<sup>2</sup>

Die Büroeinheit Wilhelm-Stolze-Str. 19 wurde aus dem Sachanlagevermögen ins Umlaufvermögen umgruppiert, da Ende 2016 der Verkauf dieser Einheit beurkundet wurde.

Die Finanzanlagen blieben zum Stichtag gegenüber dem Vorjahr unverändert. Unsere Finanzanlagen beliefen sich am Stichtag auf TEUR 11.047 (Vorjahr TEUR 11.047).

Die Bilanzsumme beträgt am Stichtag TEUR 11.513 (Vorjahr TEUR 11.596). Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt am Stichtag unter Berücksichtigung des Jahresergebnis 2015 TEUR 11.382.

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

Die Gesellschaft erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2016 einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 120,5 (Vorjahr TEUR 87,0). Das Ergebnis war im Wesentlichen stabil im Vergleich zum Vorjahr. Der höhere Jahresüberschuss beruht vor allem in Kosteneinsparungen, insbesondere durch den Wegfall der Personalkosten für einen Vorstand.

Somit konnte erneut ein positives Ergebnis generiert werden. Aufgrund der hohen Eigenkapitalquote von 98,86 %, des kontinuierlichen Cashflows aus den vermieteten Einheiten sowie den Gewinnabführungen der Beteiligungen ist die Gesellschaft flexibel, in 2017 weiteres Wachstum zu generieren. Die Immovaria Real Estate AG verfügt über das interne Cash Management über ausreichend Liquidität, um ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

### **III.5 Personalbericht**

Die Mitarbeiterzahl betrug zum Stichtag 0 Mitarbeiter.

## **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 Rahmen der Buy-and-hold-Strategie konzentriert sich die 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.

Wir haben weiterhin das Bestreben, das Immobilienportfolio zu vergrößern. Unverändert davon kann weiterhin von vorhandenen stillen Reserven im bestehenden Immobilienportfolio ausgegangen werden. Die Verringerung der Leerstandquoten ist vorrangiges Ziel der Entwicklung des Immobilienbestandes. Nachdem der Leerstand in den letzten Jahren kontinuierlich verringert werden konnte, ist auch für 2017 vor allem im Hinblick auf die



Verbesserung des Marktumfeldes von einer erneuten Steigerung der Mieteinnahmen auszugehen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erwarten wir gleichbleibend zum Vorjahr. Des Weiteren prüft der Vorstand kontinuierlich mögliche Immobilienerwerbe, die das derzeit geplante Ergebnis positiv verändern können.

Dementsprechend wird für das Jahr 2017 mit einem leicht steigenden Ergebnis zum Vorjahr gerechnet.

## **IV.2 Nachtragsbericht**

Die Ausführungen zu den Ereignissen nach dem Bilanzstichtag sind nach den geänderten Vorschriften des HGB in der Fassung des BilRUG im Anhang dargestellt.

## **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-Fix-Terminen 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.

Konkrete regulatorische und politische Risiken, die einen maßgeblichen Einfluss auf die Entwicklung der Gesellschaft haben könnten, 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. Zudem ist die Mietgarantie bei der Q1 Management GmbH erstmals in 2017 kündbar.

#### **Vermietungsrisiken**

Sowohl das Immobilienportfolio Plauen als auch die Q1 Management GmbH haben trotz intensiven Abbaus in 2016 noch hohe Leerstandquoten. Ein erheblicher Leerstand bzw. eine Ausweitung dieser Leerstandquoten bzw. der Ausfall sowie die Reduzierung der Mieteinnahmen, können zu Einnahmeausfällen führen.

Im Bereich der Wohnimmobilien erfolgt bei Neuvermietungen eine Bonitätsprüfung. Die Schlüsselübergabe erfolgt erst 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 GmbH 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 über TEUR 44.000, wird allerdings als sehr solvent eingeschätzt.

### **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 zwei Gewerbeeinheiten in Berlin-Friedrichshain erfolgt die Berechnung der Buchwerte unter Berücksichtigung der üblichen Abschreibungen.

## **V.3 Finanzwirtschaftliche Risiken**

### **Liquiditätsrisiken**

Am Stichtag verfügte die Gesellschaft über ausreichend Liquidität. Durch eine umfangreiche Liquiditätsplanung der Gesellschaft, 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, keine Gewinnabführungen vorgenommen werden können und im Falle der Q1 Management GmbH Verluste ausgeglichen werden müssen.

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

Die Gesellschaft hat sich Ende 2012 völlig neu aufgestellt und befindet sich noch in der Entwicklungsphase. Durch eine klare Fokussierung auf das Buy-and-hold-Geschäft werden viele Risiken aus der Immobilienwirtschaft bewusst vermieden.

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 der Verbesserung der Leerstandquoten weist die Immovaria Real Estate AG eine solide Finanzstruktur auf.

## **V.5 Gesamteinschätzung**

Aufgrund der Unternehmensentwicklung im Berichtszeitraum ist die Gesamtsituation der Immovaria Real Estate AG gegenüber dem Vorjahr stabil geblieben.

Der Nachfrageboom am Immobilienstandort und Investmentmarkt in Deutschland ist ungebrochen und führt anhaltend zu steigenden Preisen. Dabei ist die Entwicklung nicht auf die A-Standorte begrenzt, sondern erstreckt sich bis hin in die sogenannten C- und D-Lagen. Aufgrund dessen war es für die Gesellschaft in 2016 schwierig, entsprechende Immobilien / Immobilienprojekte zu akquirieren, die ein geeignetes Chancen-Risiko-Verhältnis aufweisen und zum Wachstum und zur weiteren Profitabilitätssteigerung beitragen.

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

### **VI.1 Grundkapital**

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der Gesellschaft beträgt wie im Vorjahr EUR 7.621.194,00 und ist in 7.621.194 Stückaktien zu je EUR 1,00 Nennwert eingeteilt und in 6 Globalurkunden verbrieft.

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 lautender 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 übersteigen.

Die Ermächtigung ist zum Stichtag ausgelaufen, sodass keine weiteren eigenen Aktien erworben werden können.

Zum Stichtag hält die Gesellschaft somit 715.004 eigene Stückaktien und 9,38 % des Grundkapitals.

## **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 2016 bekannt. Eine Beteiligung wird von der Axtmann Holding AG, Berlin, Deutschland gehalten und beträgt zum Bilanzstichtag ca. 86,82 %.

## **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, Nürnberg, 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, Nürnberg, dadurch, dass derartige Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, nicht benachteiligt worden.“

Nürnberg, den 20. Juli 2017

gez. der Vorstand

**6.1.2 Bilanz zum 31. Dezember 2016**

AKTIVSEITE

	31.12.2016		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		1,00	1,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	106.183,87		190.201,48
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>259,00</u>		<u>583,00</u>
		106.442,87	<u>190.784,48</u>
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen		<u>11.046.984,25</u>	<u>11.046.984,25</u>
		<u>11.153.428,12</u>	<u>11.237.769,73</u>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	6.856,77		6.897,39
2. Waren	<u>80.556,61</u>		<u>0,00</u>
		87.413,38	<u>6.897,39</u>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	238.724,75		310.401,69
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>12.689,95</u>		<u>15.419,87</u>
		251.414,70	<u>325.821,56</u>
<b>III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>		<u>18.894,44</u>	<u>25.849,53</u>
		<u>357.722,52</u>	<u>358.568,48</u>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		<u>2.013,94</u>	<u>29,91</u>
		11.513.164,58	11.596.368,12



PASSIVSEITE

	31.12.2016		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>			
1. Gezeichnetes Kapital	7.621.194,00		7.621.194,00
2. eigene Anteile	<u>(715.004,00)</u>		<u>(715.004,00)</u>
		6.906.190,00	<u>6.906.190,00</u>
<b>II. Kapitalrücklage</b>		4.282.525,90	4.282.525,90
<b>III. Rücklagen wegen eigener Anteile</b>		715.004,00	715.004,00
<b>IV. Gewinnrücklagen</b>		2.983,54	2.983,54
<b>V. Bilanzverlust</b>		<u>(525.168,84)</u>	<u>(645.686,90)</u>
		<u>11.381.534,60</u>	<u>11.261.016,54</u>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Steuerrückstellungen	38.272,58		15.680,46
2. Sonstige Rückstellungen	<u>36.148,00</u>		<u>22.814,00</u>
		<u>74.420,58</u>	<u>38.494,46</u>
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	6.265,80		14.951,16
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.142,00		3.945,75
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	20.069,58		252.123,92
4. Sonstige Verbindlichkeiten	28.732,02		25.836,29
- davon aus Steuern: EUR 1.482,76 (Vj.: EUR 1.251,58)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 963,87 (Vj.: EUR 728,07)			
		<u>57.209,40</u>	<u>296.857,12</u>
		<u>11.513.164,58</u>	<u>11.596.368,12</u>

**6.1.3 Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr  
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016**

**Immovaria Real Estate AG, Nürnberg**  
**Gewinn- und Verlustrechnung**  
**für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016**

	2016	Vorjahr
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		40.873,64
2. Verminderung (Vj. Erhöhung) des Bestands an unfertigen Leistungen	(40,62)	464,65
3. sonstige betriebliche Erträge	<u>23.086,65</u>	<u>2.968,50</u>
	53.056,62	44.306,79
4. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	(6.996,78)	(10.004,38)
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	(836,00)	(64.190,00)
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>(2.291,04)</u>	<u>(6.896,60)</u>
	(3.127,04)	(71.086,60)
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	(3.785,00)	(4.208,00)
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>(121.541,61)</u>	<u>(161.342,83)</u>
	(82.393,81)	<u>(202.335,02)</u>
8. Erträge aus Beteiligungen	14.301,38	88.529,12
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 14.301,38 (Vj.: EUR 88.529,12)		
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	214.057,91	212.752,57
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.404,08	4.600,66
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 2.403,69 (Vj.: EUR 4.600,17)		
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	(1.989,46)	(3.010,00)
- davon an verbundene Unternehmen: EUR 1.989,46 (Vj.: EUR 3.010,00)		
	<u>228.773,91</u>	<u>302.872,35</u>
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>(24.508,00)</u>	<u>(12.173,58)</u>
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>	<u>121.872,10</u>	<u>88.363,75</u>

Immovaria Real Estate AG, Nürnberg  
Gewinn- und Verlustrechnung  
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

14. Sonstige Steuern	<u>(1.354,04)</u>	<u>(1.354,12)</u>
<b>15. Jahresüberschuss</b>	120.518,06	87.009,63
16. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	(645.686,90)	(122.696,53)
17. Einstellung in Rücklage wegen eigener Anteile	0,00	(500.000,00)
18. Aufwand aus Erwerb eigener Anteile	<u>0,00</u>	<u>(110.000,00)</u>
<b>19. Bilanzverlust</b>	<u>(525.168,84)</u>	<u>(645.686,90)</u>

**6.1.4 Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016**

**Immovaria Real Estate AG, Nürnberg**  
**eingetragen beim Amtsgericht Nürnberg, HRB 33469**

**Anhang zum Jahresabschluss vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016**

---

**A. Allgemeine Angaben**

Der Jahresabschluss vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016 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, Nürnberg 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.

Durch die erstmalige Anwendung des BilRUG wurde die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung um den Posten „Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit“ verkürzt und um den Posten „Ergebnis nach Steuern“ erweitert. Änderungen aus der im Zuge des BilRUG geänderten Umsatzerlösdefinition haben sich, für den Ausweis in der Gewinn- und Verlustrechnung, für die Gesellschaft nicht ergeben.

**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 ist. 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.

Geringwerte Anlagegüter mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten bis EUR 150 werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben und ihr Abgang unterstellt. Anlagegüter mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten mehr als EUR 150 bis einschließlich EUR 1.000 werden im Zugangsjahr in einen Sammelposten eingestellt, der linear über 5 Jahre abgeschrieben wird.

Die planmäßigen Abschreibungen werden über die folgenden (gruppeneinheitlichen) Nutzungsdauern vorgenommen:

Anlagengruppe	Nutzungsdauern
Geschäftsbauten	20 bis 50 Jahren
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	3 bis 5 Jahren

Die Finanzanlagen – es handelt sich um Anteile an verbundenen Unternehmen – werden mit den Anschaffungskosten, oder bei Vorliegen von voraussichtlich dauernder Wertminderung, zu niedrigeren beizulegenden Werten angesetzt. Außerplanmäßige Abschreibungen auf einen niedrigeren beizulegenden Wert 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. Die Restlaufzeiten der Rückstellungen betragen bis zu ein Jahr, daher erfolgt keine Abzinsung der Rückstellungen auf den beizulegenden Zeitwert.

## **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 Finanzanlagen im laufenden Geschäftsjahr sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.



# ANLAGENSPIEGEL

Immovaria Real Estate AG, Berlin

zum 31.12.2016

Anschaffungs- Herstellungskosten 01.01.2016	€	Zugänge	€	Abgänge	€	Wert- berichtigung	€	Anschaffungs- Herstellungskosten 31.12.2016	€	kumulierte Abschreibungen 01.01.2016	€	Abschrei- bungen Geschäftsjahr	€	Abgänge	€	Umb- chungen	€	kumulierte Abschrei- bungen 31.12.2016	€	Buchwert 01.01.2016	€	Buchwert 31.12.2016	€
3.500,00		0,00		0,00		0,00		3.500,00		3.499,00		0,00		0,00		0,00		3.499,00		1,00		1,00	
3.500,00		0,00		0,00		0,00		3.500,00		3.499,00		0,00		0,00		0,00		3.499,00		1,00		1,00	
211.243,20		0,00		90.595,00		0,00		120.648,20		21.041,72		3.461,00		10.038,39		0,00		14.484,33		160.201,48		106.183,87	
1.595,25		0,00		0,00		0,00		1.595,25		1.012,25		324,00		0,00		0,00		1.336,25		583,00		259,00	
212.838,45		0,00		90.595,00		0,00		122.243,45		22.053,97		3.785,00		10.038,39		0,00		15.800,58		160.784,48		106.442,87	
11.046.984,25		0,00		0,00		0,00		11.046.984,25		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		11.046.984,25		11.046.984,25	
<b>11.263.322,70</b>		<b>0,00</b>		<b>90.595,00</b>		<b>0,00</b>		<b>11.172.727,70</b>		<b>26.552,97</b>		<b>3.785,00</b>		<b>10.038,39</b>		<b>0,00</b>		<b>19.299,58</b>		<b>11.237.769,73</b>		<b>11.153.428,12</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 beträgt zum Stichtag 2016 EUR 7.621.194,00.

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)

## **Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen insbesondere die Kosten für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses sowie ungewisse Verbindlichkeiten aus ausstehenden Rechnungen.

## **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 31.12.2016**

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	4.018.419,10	15.214,23	31.12.2016
Q1 Management GmbH *)	94	2.742.203,91	0,00	31.12.2016

\*) Ergebnisabführungsvertrag mit der Immovaria Real Estate AG greift

### **4. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Abschlussstichtag**

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten und weder in der Gewinn- oder Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben.

### **5. Vorstand**

Herr Nico Lange, Rechtsanwalt, alleinvertretungsberechtigt, ab 18. Dezember 2013.

### **6. Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Arbeitnehmer**

Die Gesellschaft beschäftigte im abgelaufenen Geschäftsjahr keine Arbeitnehmer oder Angestellte.

## **7. Aufsichtsrat**

Mitglieder des Aufsichtsrates waren im Geschäftsjahr 2016:

Frau Marion Kostinek, selbständige Rechtsanwältin, Aufsichtsratsvorsitzende,  
Herr Marc Ruf, selbständiger Rechtsanwalt, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender  
Frau Andrea Dippacher, Betriebswirtin (IHK).

## **8. Mitteilungspflichten**

Zum Bilanzstichtag werden 86,82 % des Aktienkapitals der Gesellschaft von der Axtmann Holding AG, Berlin, gehalten. Die Gesellschaft wird in den Konzernabschluss der Axtmann Holding AG, Berlin, (kleinster und größter Kreis von Unternehmen einbezogen. Diese Konzernabschlüsse sind am jeweiligen Sitz der Gesellschaften erhältlich und werden im Bundesanzeiger veröffentlicht oder beim Bundesanzeiger eingereicht und sind unter [www.bundesanzeiger.de](http://www.bundesanzeiger.de) bzw. [www.unternehmensregister.de](http://www.unternehmensregister.de) abrufbar.

## **9. Ergebnisverwendung**

Der Vorstand schlägt der Hauptversammlung vor, den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2016 in Höhe von EUR 120.518,06 mit dem Bilanzverlust des Vorjahres 2015 in Höhe von EUR 645.686,90 zu verrechnen und auf neue Rechnung vorzutragen.

Berlin, 20. Juli 2017

  
Vorstand  
gez. Nico Lange

## 6.1.5 Bestätigungsvermerk

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die Immovaria Real Estate AG, Nürnberg:

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, Nürnberg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 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 des Vorstands 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Nürnberg, den 20. Juli 2017



Rödl & Partner GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

  
Morgenroth  
Wirtschaftsprüfer

  
Reßler  
Wirtschaftsprüfer

## 6.2.1 Gesellschaftsrechtliche Grundlagen

### Firma, Handelsregister, Sitz

Die Gesellschaft ist unter der Firma

#### **Immovaria Real Estate AG**

im Handelsregister des Amtsgerichts Nürnberg unter HRB 33469 eingetragen.

Ein Handelsregisterauszug vom 25. Januar 2017 mit der letzten Eintragung vom 11. November 2016 lag uns vor.

Sitz der Gesellschaft ist **Nürnberg**.

### Gegenstand des Unternehmens

ist der An- und Verkauf sowie Vermittlung von Beteiligungen an Gesellschaften aller Art, der Erwerb, das Halten, die Bewirtschaftung und Verwertung von Immobilien jeder Art, die Entwicklung und Konzeption von Kapitalanlagen. Ausgenommen sind erlaubnispflichtige Geschäfte, soweit diese Erlaubnis nicht vorliegt.

### Gründung

Die Gesellschaft wurde durch notariellen Vertrag vom 11. Mai 2006 errichtet.

### Größe der Gesellschaft

Die Gesellschaft ist gemäß § 267 Abs. 1 HGB eine kleine Kapitalgesellschaft.

### Gesellschaftsvertrag

Die gesellschaftsrechtlichen Verhältnisse sind in der Satzung in der Fassung vom 20. Februar 2006 mit Änderungen vom 12. Februar 2014 geregelt.

### Grundkapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt unverändert gegenüber dem Vorjahresabschluss EUR 7.621.194,00. Es ist unterteilt in 7.621.194 Stückaktien. Diese werden gehalten von

	Stand am 31.12.2016	Beteiligungs- quote	Vorjahr	Beteiligungs- quote
	EUR	%	EUR	%
Axtmann Holding AG, Berlin	6.617.149	86,82	6.480.668	85,04
Eigene Anteile	715.004	9,38	715.004	9,38
Streubesitz	289.041	3,80	425.522	5,58
	<u>7.621.194</u>	<u>100,00</u>	<u>7.621.194</u>	<u>100,00</u>

### Geschäftsjahr

ist das Kalenderjahr.

## **Organe**

### **Hauptversammlung**

Im Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 und bis zum Ende unserer Prüfung fand eine Hauptversammlung statt. Folgende Beschlüsse von wesentlicher Bedeutung wurden gefasst:

Hauptversammlung vom 24. Juni 2016:

- Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 wird festgestellt und dem Vorstand und den Mitgliedern des Aufsichtsrats Entlastung erteilt. Die Rödl & Partner GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft wird zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2016 bestellt.

### **Vorstand**

Die Mitglieder des Vorstands sind im Anhang angegeben.

Die Gesellschaft wird durch Herrn Nico Lange vertreten.

Der Vorstand ist von den Beschränkungen des § 181 BGB nicht befreit.

### **Aufsichtsrat**

Die Gesellschaft hat gemäß § 5 der Satzung einen Aufsichtsrat, der aus 3 Mitgliedern besteht.

Der Aufsichtsrat wurde auf Antrag des Vorstands vom 10. August 2015 gerichtlich am 28. August 2015 bestellt. Die Mitglieder des Aufsichtsrats sind im Anhang mit ihrem Namen und Beruf bezeichnet und angegeben.

Im Berichtsjahr fanden fünf Aufsichtsratssitzungen statt.

Am 11. Mai 2016 billigte der Aufsichtsrat den von dem Vorstand aufgestellten und von uns geprüften Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015.

## Vorjahresabschluss

Die Hauptversammlung vom 24. Juni 2016

- stellte den geprüften und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers versehenen Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 mit einer Bilanzsumme von EUR 11.596.368,12, einem Jahresüberschuss von EUR 87.009,63 und einem Bilanzverlust von EUR 645.686,90 fest;
- beschloss folgende Verwendungen des Bilanzgewinns:

	<u>EUR</u>
Bilanzverlust	(645.686,90)
Vortrag auf neue Rechnung	<u>(645.686,90)</u>

- entlastete den Vorstand und den Aufsichtsrat.

Die Offenlegung des Jahresabschlusses und der sonst erforderlichen Unterlagen erfolgte am 4. Januar 2017.

## Unternehmensverbindungen

Die Gesellschaft ist Mutterunternehmen für die folgenden inländischen Tochterunternehmen gemäß § 290 HGB, die damit auch verbundene Unternehmen gemäß § 271 Abs. 2 HGB sind. Als verbundene Unternehmen werden alle unmittelbaren und mittelbaren Tochtergesellschaften der Gesellschaft angesehen.

<u>Firma, Sitz / Land</u>	<u>Anteil %</u>	<u>Nennkapital EUR</u>	<u>Eigenkapital zum 31.12.2016 EUR</u>	<u>Jahresergebnis 2016 EUR</u>
Q1 Management GmbH *)	94,00	25.000,00	2.742.203,91	0,00
Immovaria Plauen Grundbesitz GmbH & Co. KG	94,00	1.000.000,00	4.018.419,10	15.214,23

\*) Mit notariell beurkundetem Vertrag vom 29. November 2013 wurde ein Gewinnabführungsvertrag zwischen der Q1 Management GmbH und der Immovaria Real Estate AG abgeschlossen, der am 23. Dezember 2013 in das Handelsregister der Q1 Management GmbH eingetragen und somit zum 1. Januar 2013 wirksam geworden ist.



## **6.2.2 Steuerliche Verhältnisse**

### **Steuerbilanz**

Die Steuerbilanz wird aus der Handelsbilanz abgeleitet.

### **Veranlagung**

Der Zeitraum 2015 ist veranlagt. Die Veranlagung steht unter dem Vorbehalt der Nachprüfung.

Der Steueraufwand des Berichtsjahres wurde ermittelt und, soweit er die Vorauszahlungen übersteigt, rückgestellt.

### **Organschaft**

Mit notariell beurkundetem Vertrag vom 29. November 2013 wurde ein Gewinnabführungsvertrag zwischen der Q1 Management GmbH und der Immovaria Real Estate AG abgeschlossen, der am 23. Dezember 2013 in das Handelsregister der Q1 Management GmbH eingetragen und somit zum 1. Januar 2013 wirksam geworden ist.

## 6.2.3 Allgemeine Auftragsbedingungen

# Allgemeine Auftragsbedingungen

## für

### Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2002

DokID:

Alle Rechte vorbehalten. Ohne Genehmigung des Verlages ist es nicht gestattet, die Vordrucke ganz oder teilweise nachzudrucken bzw. auf fotomechanischem oder elektronischem Wege zu vervielfältigen und/oder zu verbreiten.  
© IDW Verlag GmbH · Tersteegenstraße 14 · 40474 Düsseldorf

#### 1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für die Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Beratungen und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Werden im Einzelfall ausnahmsweise vertragliche Beziehungen auch zwischen dem Wirtschaftsprüfer und anderen Personen als dem Auftraggeber begründet, so gelten auch gegenüber solchen Dritten die Bestimmungen der nachstehenden Nr. 9.

#### 2. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Gegenstand des Auftrages ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf - außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen - der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Der Auftrag erstreckt sich, soweit er nicht darauf gerichtet ist, nicht auf die Prüfung der Frage, ob die Vorschriften des Steuerrechts oder Sondervorschriften, wie z. B. die Vorschriften des Preis-, Wettbewerbsbeschränkungs- und Bewirtschaftungsrechts beachtet sind; das gleiche gilt für die Feststellung, ob Subventionen, Zulagen oder sonstige Vergünstigungen in Anspruch genommen werden können. Die Ausführung eines Auftrages umfasst nur dann Prüfungshandlungen, die gezielt auf die Aufdeckung von Buchfälschungen und sonstigen Unregelmäßigkeiten gerichtet sind, wenn sich bei der Durchführung von Prüfungen dazu ein Anlass ergibt oder dies ausdrücklich schriftlich vereinbart ist.

(4) Ändert sich die Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

#### 3. Aufklärungspflicht des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, daß dem Wirtschaftsprüfer auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen rechtzeitig vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

#### 4. Sicherung der Unabhängigkeit

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß alles unterlassen wird, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährden könnte. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

#### 5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Hat der Wirtschaftsprüfer die Ergebnisse seiner Tätigkeit schriftlich darzustellen, so ist nur die schriftliche Darstellung maßgebend. Bei Prüfungsaufträgen wird der Bericht, soweit nichts anderes vereinbart ist, schriftlich erstattet. Mündliche Erklärungen und Auskünfte von Mitarbeitern des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrages sind stets unverbindlich.

#### 6. Schutz des geistigen Eigentums des Wirtschaftsprüfers

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß die im Rahmen des Auftrages vom Wirtschaftsprüfer gefertigten Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Aufstellungen und Berechnungen, insbesondere Massen- und Kostenberechnungen, nur für seine eigenen Zwecke verwendet werden.

#### 7. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Berichte, Gutachten und dgl.) an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, soweit sich nicht bereits aus dem Auftragsinhalt die Einwilligung zur Weitergabe an einen bestimmten Dritten ergibt.

Gegenüber einem Dritten haftet der Wirtschaftsprüfer (im Rahmen von Nr. 9) nur, wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 gegeben sind.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.

#### 8. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlägen der Nacherfüllung kann er auch Herabsetzung der Vergütung oder Rückgängigmachung des Vertrages verlangen; ist der Auftrag von einem Kaufmann im Rahmen seines Handelsgewerbes, einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder von einem öffentlich-rechtlichen Sondervermögen erteilt worden, so kann der Auftraggeber die Rückgängigmachung des Vertrages nur verlangen, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muß vom Auftraggeber unverzüglich schriftlich geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z. B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse in Frage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

#### 9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen gilt die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Haftung bei Fahrlässigkeit, Einzelner Schadensfall

Falls weder Abs. 1 eingreift noch eine Regelung im Einzelfall besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gem. § 54 a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt; dies gilt auch dann, wenn eine Haftung gegenüber einer anderen Person als dem Auftraggeber begründet sein sollte. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfaßt sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(3) Ausschlussfristen

Ein Schadensersatzanspruch kann nur innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Jahr geltend gemacht werden, nachdem der Anspruchsberechtigte von dem Schaden und von dem anspruchsbegründenden Ereignis Kenntnis erlangt hat, spätestens aber innerhalb von 5 Jahren nach dem anspruchsbegründenden Ereignis. Der Anspruch erlischt, wenn nicht innerhalb einer Frist von sechs Monaten seit der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde.

Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt. Die Sätze 1 bis 3 gelten auch bei gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen gesetzlicher Haftungsbeschränkung.

52001  
1/2002

## 10 Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Eine nachträgliche Änderung oder Kürzung des durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschlusses oder Lageberichts bedarf, auch wenn eine Veröffentlichung nicht stattfindet, der schriftlichen Einwilligung des Wirtschaftsprüfers. Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

## 11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfaßt nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, daß der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Falle hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, daß dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfaßt die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger, für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise
- Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrages. Dies gilt auch für

- die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z. B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen und
- die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlung, Verschmelzung, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen.

(6) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzuges wird nicht übernommen.

## 12. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze verpflichtet, über alle Tatsachen, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, gleichviel, ob es sich dabei um den Auftraggeber selbst oder dessen Geschäftsverbindungen handelt, es sei denn, daß der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen.

(3) Der Wirtschaftsprüfer ist befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Zweckbestimmung des Auftraggebers zu verarbeiten oder durch Dritte verarbeiten zu lassen.

## 13. Annahmeverzug und unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers

Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Wirtschaftsprüfer angebotenen Leistung in Verzug oder unterläßt der Auftraggeber eine ihm nach Nr. 3 oder sonst wie obliegende Mitwirkung, so ist der Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt. Unberührt bleibt der Anspruch des Wirtschaftsprüfers auf Ersatz der ihm durch den Verzug oder die unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, und zwar auch dann, wenn der Wirtschaftsprüfer von dem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

## 14. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

## 15. Aufbewahrung und Herausgabe von Unterlagen

(1) Der Wirtschaftsprüfer bewahrt die im Zusammenhang mit der Erledigung eines Auftrages ihm übergebenen und von ihm selbst angefertigten Unterlagen sowie den über den Auftrag geführten Schriftwechsel zehn Jahre auf.

(2) Nach Befriedigung seiner Ansprüche aus dem Auftrag hat der Wirtschaftsprüfer auf Verlangen des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlaß seiner Tätigkeit für den Auftrag von diesem oder für diesen erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Wirtschaftsprüfer und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die dieser bereits in Urschrift oder Abschrift besitzt. Der Wirtschaftsprüfer kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen und zurückbehalten.

## 16. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.