

# Geschäftsbericht 2014

## Kennzahlen

	2014	2013
	TEUR	TEUR
<b>Bilanzkennzahlen</b>		
Bilanzsumme	55.761	63.795
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	43.712	49.322
Vorräte	2.800	12.140
Eigenkapital	25.059	24.310
Eigenkapitalquote	44,94%	38,11%
Schulden	30.702	39.485
Bankguthaben und Kassenbestände	8.004	1.045
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>		
Einnahmen aus Vermietung der im Eigentum des Konzerns gehaltenen Immobilien	5.407	5.869
Gesamtleistung*	22.568	6.719
EBITDA	2.827	2.416
EBIT	2.854	2.395
Finanzergebnis	-1.994	-1.530
EBT	860	865
Jahresergebnis	1.205	793

\* Einnahmen aus der Vermietung von gehaltenen Immobilien, Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, unrealisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Wert, Veränderung des Bestandes an unfertigen Erzeugnissen und sonstige betriebliche Erträge.

# Inhalt

<b>2</b>	<b>Kennzahlen</b>	
<b>4</b>	<b>An die Aktionäre</b>	
<b>6</b>	<b>Bericht des Aufsichtsrats</b>	
<b>9</b>	<b>Konzernlagebericht</b>	
<b>22</b>	<b>Konzernabschluss</b>	
	22 Konzern-Gewinn und Verlustrechnung	
	23 Konzern-Bilanz	
	25 Konzern-Kapitalflussrechnung	
	26 Konzern-Eigenkapitalspiegel	
	27 Konzernanhang	
<b>75</b>	<b>Rechtlicher Hinweis</b>	
<b>76</b>	<b>Finanzkalender und Impressum</b>	

## Brief an die Aktionäre

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der Schwerpunkt der operativen Aktivitäten der informica real invest AG lag im abgelaufenen Berichtsjahr 2014 auf der Bestandsoptimierung sowie auf den Verkauf entwickelter kleinflächiger und im Verkauf komplexer bzw. überwiegend gewerblich genutzter Immobilien im Konzern. So konnten bilanzwirksam sieben in der Verwaltung aufwändige kleine Wohn- und Geschäftshäuser in Erfurt und Weimar, eine überwiegend gewerblich genutzte Immobilie in Jena und eine im Verkauf komplexe Wohnanlage in Berlin mit einem positiven Ergebnis von EUR 0,456 Millionen zum Bewertungsansatz veräußert werden.

Wegen des nach den Verkäufen einhergehenden freien Liquiditätszuflusses von rund EUR 6,95 Millionen stand im Focus der Überlegungen die Verwendung der gewonnenen Liquidität. In das Anlageprofil der Gesellschaft passende Immobilien konnten im Berichtszeitraum keine identifiziert werden. Somit wurden keine Neuinvestitionen vorgenommen. Dies vorausgesetzt wurden durch Vorstand und Aufsichtsrat entsprechende Kapitalmaßnahmen eingeleitet.

So wurde in der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 26. September 2014 eine Kapitalherabsetzung von 0,05 EUR/Aktie beschlossen, so dass im Juni 2015 eine steuerfreie Kapitalrückzahlung an die Aktionäre erfolgen konnte. Der Liquiditätsabfluss für die Gesellschaft betrug rd. EUR 0,43 Millionen.

Mit Beschluss am 14.10.2014 hat der Vorstand mit Genehmigung des Aufsichtsrats beschlossen, die mit einem Anschaffungsaufwand von EUR 0,576 Millionen erworbenen 384.644 Stück sich im Bestand der Gesellschaft befindenden eigenen Aktien einzuziehen. Nach Einzug dieser Aktien war das zu diesem Zeitpunkt vorhandene Grundkapital von EUR 13.217.000,00 in 8.745.356 Stückstammaktien eingeteilt. Der Anteil der übrigen Aktien am Grundkapital hatte sich somit auf EUR 1,51 je Aktie erhöht.

Die außerordentliche Hauptversammlung vom 27.02.2015 hat die Herabsetzung des Grundkapitals um EUR 3.498.142,00 beschlossen, so dass nach Ablauf der Sperrfrist weitere EUR 0,40 je Aktie steuerfreie Kapitalrückzahlung zur Auszahlung an die Aktionäre kommen. Das aktuelle Grundkapital beträgt damit EUR 9.718.858,00.

Nach Beschluss durch die außerordentliche Hauptversammlung vom 27.02.2015, den Vorstand zu ermächtigen, eigene Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrats in Höhe von bis zu 10 % des bestehenden Grundkapitals zu erwerben, wurden nach Durchführung eines freiwilligen Rückkaufangebotes in Höhe von EUR 1,95 je Aktie im April 2015 durch die Gesellschaft 738.767 eigene Aktien erworben, die sich zum Zeitpunkt der Erstellung des Geschäftsberichts im eigenen Bestand befinden. Dies entspricht einem Anteil an den ausstehenden Aktien von 8,4 %. Der Anschaffungsaufwand betrug rund EUR 1,44 Millionen.

Zum Bilanzstichtag des 31. Dezember 2014 werden insgesamt 18 Einzelimmobilien mit 422 Wohn- und Gewerbeeinheiten verwaltet. Die Gesamtfläche von 39.287 m<sup>2</sup> gliedert sich auf in 22.380 m<sup>2</sup> Wohnfläche und rund 16.907 m<sup>2</sup> Gewerbefläche. Der Immobilienbestand wird durch 50 Garagen und 258 PKW-Stellplätze ergänzt. Der um die Sonderfaktoren (geplanter Leerstand) bereinigte Leerstand zum Ende des Berichtszeitraums in den Bestandsimmobilien der Gesellschaft beläuft sich im Rahmen der normalen Fluktuation auf 3,95 Prozent, der unbereinigte Leerstand auf 6,04 Prozent. Die laufende Bruttorendite aus

## Brief an die Aktionäre

den mietvertraglich gesicherten annualisierten Nettokaltmieten der Bestandsimmobilien, bezogen auf die bilanzierten Immobilienwerte belief sich zum Bilanzstichtag auf 7,5 %. Die in der Konzernbilanz als Finanzinvestition sowie im Umlaufvermögen gehaltenen Immobilien gliedern sich nach Verkehrswerten auf, in Thüringen (Weimar und Erfurt) mit EUR 14,633 Millionen, Berlin mit EUR 11,510 Millionen, Sachsen-Anhalt (Merseburg, Halle) mit EUR 8,759 Millionen und Bayern (Würzburg) mit EUR 11,610 Millionen. Hierin enthalten sind die beiden noch nicht veräußerten Projektentwicklungen der Gewerbeflächen in Ragow, nahe des geplanten Flughafengeländes in Berlin-Schönefeld und das innerstädtische Projekt „Trizyan Tower“ in Würzburg.

Im Geschäftsjahr 2014 wurde eine Gesamtleistung von EUR 22,568 Millionen, nach EUR 6,719 Millionen im Vorjahr erzielt. Davon resultieren aus Mieteinnahmen EUR 5,407 Millionen nach EUR 5,869 Millionen im Vorjahr. Der positive Geschäftsverlauf im abgelaufenen Geschäftsjahr war im Wesentlichen durch die erzielten Verkaufserlöse von EUR 17,014 Millionen geprägt. Erfreulich war das erreichte Ergebnis aus der Vermietung des Immobilienbestandes in Höhe von EUR 3,581 Millionen nach EUR 3,638 Millionen im Vorjahr, trotz des Verkaufs von gesamt neun Immobilien im Laufe des Geschäftsjahres 2014. Im Jahre 2015 wird sich zwar der Rückgang stärker bemerkbar machen, da sich die Verkäufe dann auf das gesamte Jahr auswirken werden. Dennoch ist durch die verbliebenen renditestarken Immobilien, sei es durch laufende cash flow's oder durch weitere Veräußerungserlöse gewährleistet, dass auch das Jahr 2015 erfolgreich abgeschlossen werden kann.

Für das abgelaufene Geschäftsjahr, in dem ein Ergebnis je Aktie von EUR 0,14 erzielt werden konnte, schlagen Vorstand und Aufsichtsrat der Hauptversammlung eine Kapitalrückzahlung von EUR 0,10 je Aktie vor. Zu diesem Zweck bedarf es des Beschlusses der Hauptversammlung zur Kapitalherabsetzung von EUR 9.718.858,00 auf EUR 8.844.322,40. Der Anteil am Grundkapital der Gesellschaft je Aktie beträgt dann EUR 1,01.

Reichenberg, den 23.07.2015

Friedrich Schwab

## Bericht des Aufsichtsrats

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2014 der informica real invest AG, Reichenberg („Gesellschaft“), an die Hauptversammlung der Gesellschaft.

### **Überwachung der Geschäftsführung und Zusammenarbeit mit dem Vorstand**

Der Aufsichtsrat nahm im Berichtszeitraum die ihm nach Gesetz und Satzung obliegende Beratungs- und Kontrollaufgaben wahr. Er überwachte den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens und begleitete beratend die Geschäftsführung der Gesellschaft. Eine unmittelbare Einbindung des Aufsichtsrates erfolgte bei Entscheidungen von grundsätzlichem Belang

Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und ausführlich über alle die Geschäfte der Gesellschaft betreffenden Themen. Dies betraf neben der Entwicklung der Gesellschaft insbesondere die Entscheidung über ausstehende Investitionsprojekte sowie Beteiligungen. Er erläuterte darüber hinaus in den jeweiligen Aufsichtsratsitzungen alle wichtigen, aktuellen Geschäftsvorgänge anhand von Berichten.

Der Aufsichtsratsvorsitzende ließ sich über wesentliche Geschäftsvorfälle regelmäßig auch außerhalb der Aufsichtsratsitzungen vom Vorstand informieren.

Zu den Berichten und Beschlussvorschlägen des Vorstandes gaben wir nach gründlicher Prüfung und Beratung unser Votum ab, soweit die Zustimmung nach gesetzlichen und satzungsgemäßen Bestimmungen erforderlich war.

### **Aufsichtsrat und Sitzungen**

Im Geschäftsjahr 2014 haben 7 Sitzungen des Aufsichtsrates stattgefunden. In 4 Sitzungen hat der Vorstand ausführlich über die aktuelle Geschäftsentwicklung und die Geschäftspolitik, insbesondere Finanz-, Liquiditäts-, Investitions- und Personalplanung, sowie der Rentabilität des Eigenkapitals, Umsatz und die Lage der Gesellschaft berichtet.

### **Beratungen und Beschlussfassungen**

Die 4 Aufsichtsratssitzungen, in denen über die aktuelle Geschäftsentwicklung und die finanzielle Situation der Gesellschaft beraten wurde und vom Vorstand ein umfassender Geschäftsbericht vorgetragen wurde, fanden am 27.03.2014, 25.06.2014, 25.09.2014 und 19.12.2014 statt.

Fermündliche Beschlussfassungen fanden am 14.03.2014, 13.08.2014 und am 10.09.2014 statt. Den Beschlussfassungen gingen ausnahmslos ausführliche Beratungen im Vorfeld, sei es telefonisch oder auch in vorgelagerten Sitzungen, voraus. Am 14.03.2014 wurde das Delisting der im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse (Hauptbörse) notierten Aktien der infomica real invest AG beschlossen, am 13.08.2014 wurden fermündlich die Tagesordnungspunkte der ordentlichen Jahreshauptversammlung für das Geschäftsjahr 2013 beschlossen und am 10.09.2014 der Verkauf des Wohn- und Geschäftshauses in Jena.

## Bericht des Aufsichtsrats

In der Aufsichtsratssitzung vom 27.03.2014 wurde neben der Beratung über die aktuelle Geschäftsentwicklung und Situation an Hand des Berichtes des Vorstandes an den Aufsichtsrat über die Geschäftspolitik (insbesondere Finanz-, Liquiditäts-, Investitions- und Personalplanung sowie Rentabilität des Eigenkapitals, Umsatz und die Lage der Gesellschaft auf der Basis der vorläufigen Bilanzzahlen per 31.12.2013 beraten.

In der Sitzung vom 25.06.2014, in der über die aktuelle Geschäftsentwicklung und finanzielle Situation der Gesellschaft beraten wurde, erfolgte ein Bericht über die Gesellschafterversammlung von Tochtergesellschaften, eingegangenen joint ventures sowie die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2013 der informica REIT AG, der informica Beteiligungs AG und die Feststellung des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses zum 31.12.2013 der informica real invest AG. Außerdem wurde in dieser Sitzung über die einzelnen Tagesordnungspunkte der abzuhandelnden Hauptversammlung mit Vorschlägen der Verwaltung diskutiert. Weiter trug der Vorstand dem Aufsichtsrat dem Abhängigkeitsbericht gem. § 312 AktG vor.

In der Aufsichtsratssitzung vom 25.09.2014 wurde neben dem Bericht des Vorstandes über die Geschäftspolitik, Finanz-, Liquiditäts-, Investitions- und Personalplanung sowie Rentabilität des Eigenkapitals Beschluss gefasst, die über das Aktienrückkaufprogramm erworbenen Stück 384.644 eigenen Aktien einzuziehen. Dies unter der Maßgabe der Beibehaltung des Grundkapitals in Höhe von EUR 13.673.500,00 und Anpassung der Satzung, so dass der Anteil der übrigen Aktien am Grundkapital gemäß § 8 Abs. 3 AktG erhöht wird ( § 237 Abs. 3 Nr. 3 AktG).

In der Aufsichtsratssitzung vom 19.12.2014 wurde unter Vorlage der 9-Monatszahlen durch den Vorstand in Form eines Konzernzwischenabschlusses per 30.09.2014 über die aktuelle Geschäftsentwicklung und Situation über die Geschäftspolitik (insbesondere kurz- und mittelfristige Finanz-, Liquiditäts-, Investitions- und Personalplanung), sowie Rentabilität des Eigenkapitals, Umsatz und die Lage der Gesellschaft beraten. Es wurde einstimmig beschlossen, eine weitere Kapitalrückzahlung vorzunehmen, nach einer durchzuführenden Kapitalherabsetzung. Nachdem die Gesellschaft nicht mehr an der Börse notiert ist, sollte den Aktionären neben der Möglichkeit über eine steuerfreie Kapitalrückzahlung auch die Chance eröffnet werden, über ein weiteres Aktienrückkaufprogramm Aktien zu veräußern. Zu diesem Zwecke wurde der Vorstand durch den Aufsichtsrat beauftragt, eine außerordentliche Hauptversammlung einzuberufen.

Im Geschäftsjahr 2014 hat der Aufsichtsrat keinen Ausschuss gebildet. Es besteht kein Ausschuss.

### **Besetzung des Aufsichtsrates**

Im Aufsichtsrat hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr keine Veränderung ergeben.

Der Aufsichtsrat setzt sich zum 31.12.2014 wie folgt zusammen:

Harald Wengust (AR-Vorsitzender)  
Dr. Friedrich Schweiger (stv. AR-Vorsitzender)  
Karl-Heinz Zehentner

## Bericht des Aufsichtsrats

### **Jahresabschluss und Konzernabschluss 2014**

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss der informica real invest AG für das Geschäftsjahr 2014, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang wurde durch die Steuerkanzlei SAZ Steuerberater, Würzburg, erstellt und die Erstellung mit Datum 15.06.2015 bescheinigt.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Konzernabschluss sowie den Konzernlagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2014 geprüft. Es bestanden keine Einwände. Den Bericht des Steuerberaters zum Jahresabschluss der informica real invest AG haben wir zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss festgestellt, sowie den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht des Vorstandes gebilligt. Damit ist der Jahresabschluss und der Konzernabschluss nach § 172 Aktiengesetz festgestellt.

### **Abhängigkeitsbericht 2014**

Der Bericht des Vorstandes gemäß § 312 Aktiengesetz über die Beziehung zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2014 haben dem Aufsichtsrat vorgelegen.

Der Aufsichtsrat hat den Bericht des Vorstandes geprüft. Er stimmt ihm zu.

Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen gegen die Erklärung des Vorstandes über die Beziehung zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2014.

Reichenberg, im Juli 2015

Harald Wengust

Aufsichtsratsvorsitzender



# Konzernlagebericht

## Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft und des Konzerns

Der Schwerpunkt der operativen Aktivitäten der informica real invest AG lag im abgelaufenen Berichtsjahr 2014 auf der Bestandsoptimierung sowie auf den Verkauf entwickelter kleinflächiger und im Verkauf komplexer bzw. überwiegend gewerblich genutzter Immobilien im Konzern. Nach erfolgreichem Verkauf von sieben in der Verwaltung aufwändiger kleinerer Immobilien, einer überwiegend gewerblichen Immobilie und einer im Verkauf komplexen Wohnanlage und dem damit einhergehenden Liquiditätszufluss stand im Focus der Überlegungen die Verwendung der gewonnenen Liquidität. In das Anlageprofil der Gesellschaft passende Immobilien konnten im Berichtszeitraum keine erworben werden. Es wurden keine Neuinvestitionen vorgenommen.

Zum Bilanzstichtag des 31. Dezember 2014 werden insgesamt 18 Einzelimmobilien mit 422 Wohn- und Gewerbeeinheiten verwaltet. Die Gesamtfläche von 39.287 m<sup>2</sup> gliedert sich in 22.380 m<sup>2</sup> Wohnfläche und rund 16.907 m<sup>2</sup> Gewerbefläche. Der Immobilienbestand wird durch 50 Garagen und 258 PKW-Stellplätze ergänzt. Der um die Sonderfaktoren (geplanter Leerstand) bereinigte Leerstand zum Ende des Berichtszeitraums in den Bestandsimmobilien der Gesellschaft beläuft sich im Rahmen der normalen Fluktuation auf 3,95 Prozent, der unbereinigte Leerstand auf 6,04 Prozent. Die gemäß der Konzernbilanz als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie die im Umlaufvermögen gehaltenen Immobilien gliedern sich geographisch mit folgenden Verkehrswerten auf: Thüringen (Weimar und Erfurt) mit EUR 14,633 Millionen, Berlin EUR mit 11,510 Millionen, Sachsen-Anhalt (Merseburg, Halle) mit EUR 8,759 Millionen und Bayern (Würzburg) mit EUR 11,610 Millionen.

Die Immobilienverteilung nach Investitionsvolumen gliedert sich wie folgt auf:

Berlin	24,75 Prozent
Thüringen	31,46 Prozent
Bayern	24,96 Prozent
Sachsen-Anhalt	18,83 Prozent.

Neben diesem im Konzernverbund gehaltenen Immobilienbestand verwaltete die informica zum 31. Dezember 2014 für die real invest Leipzig GmbH & Co. KG vier Immobilien in Leipzig mit 59 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 3.678,34 m<sup>2</sup>. Neben den vier Mehrfamilienhäusern sind noch vier von ursprünglich neun im Geschäftsjahr 2013 erworbene Eigentumswohnungen eines aufgeteilten Mehrfamilienhauses im Bestand, die zwar verkauft, jedoch der Besitz noch nicht übergegangen ist. Das bilanzierte Immobilienvermögen der Gesellschaft belief sich nach HGB-Richtlinien zum Bilanzstichtag auf EUR 2,344 Millionen.

## Konzernlagebericht

Bilanziell ist diese Investition der informica auf Grund der Beteiligung am Kommanditkapital mit 25,1 Prozent unter at-equity zu finden. Neben der Beteiligung von 25,1 Prozent an der real invest Leipzig GmbH & Co. KG ist die informica real invest AG an zwei weiteren Joint Ventures zu jeweils 50 Prozent beteiligt. Dies sind die FÜWA Asset Management GmbH, Berlin und die Hausverwaltung Weimar GmbH, Weimar.

Wie in der Vergangenheit konnten auch im Berichtszeitraum Mieterhöhungen durch Mietanpassungen und Neuvermietungen realisiert werden, die sich ertragswirksam in den Folgejahren auswirken werden. Im Konzern gingen die mietvertraglichen Nettokaltmieten im Jahresvergleich (12/13 – 12/14) um 1,09 Prozent zurück. Zum Teil ist dies auf geplanten Leerstand zurückzuführen.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2014 EUR 5,407 Millionen (Vorjahr: EUR 5,869 Millionen) an Mieteinnahmen erzielt. Der Rückgang von EUR 0,462 Millionen resultiert aus dem Verkauf von neun Einzelimmobilien während des Geschäftsjahres. Bezogen auf die im Konzern verbliebenen Immobilien konnte die Gesellschaft die Mieteinnahmen erneut steigern. Trotz des Abgangs von neun Immobilien konnte das Ergebnis aus der Vermietung von gehaltenen Immobilien mit EUR 3,581 Millionen (Vorjahr: 3,638 Millionen) nahezu gehalten werden. Die Gesamtleistung im abgelaufenen Geschäftsjahr betrug EUR 22,568 Millionen.

Zum Bilanzstichtag ergaben sich nur unwesentliche Veränderungen der Bewertungsergebnisse bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Ein Abverkauf weiterer Gewerbegrundstücke, die sich im Bestand der Konzerntochtergesellschaft real invest BBI Airport Hotel GmbH befinden, gestaltet sich weiterhin als schwierig, da die endgültige Inbetriebnahme des neuen Flughafens Berlin Schönefeld noch immer nicht feststeht.

Die Baugenehmigung für das Projekt „Tricyan Tower Würzburg“ wurde zwischenzeitlich erteilt. Die Rechtskraft wurde noch nicht erlangt, da ein Nachbar Klage gegen die Baugenehmigung eingereicht hat. Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte mit der Stadt Würzburg eine Kaufpreisanpassung für den Erwerb des Hochhauses erreicht werden, der sich auf der Passivseite der Bilanz positiv auswirkt.

Neben den operativen Tätigkeiten war die Gesellschaft mit der Umsetzung verschiedener Kapitalmaßnahmen beschäftigt. So wurde nach Beschlussvorlage durch Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft in der ordentlichen Hauptversammlung am 26. September 2014 eine Kapitalherabsetzung von 0.05 EUR/Aktie beschlossen, so dass eine steuerfreie Kapitalrückzahlung an die Aktionäre

## Konzernlagebericht

erfolgen konnte. Die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft hat am 26.09.2014 beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft im Wege der ordentlichen Kapitalherabsetzung um einen Betrag von EUR 0,457 Millionen auf EUR 13,217 Millionen herabzusetzen. Das Gezeichnete Kapital vermindert sich somit um EUR 0,457 Millionen und beträgt nunmehr zum 31.12.2014 EUR 13,217 Millionen.

Zu Beginn des Geschäftsjahres befanden sich von 9,130 Millionen ausstehenden Aktien im Bestand der Gesellschaft 384.644 Stück eigene Aktien mit einem Anschaffungsaufwand von EUR 0,576 Millionen. Der Vorstand hat mit Beschluss vom 14. Oktober 2014 mit Genehmigung des Aufsichtsrats den gehaltenen Bestand eingezogen. Hierzu war der Vorstand aufgrund des Beschlusses der Hauptversammlung vom 29. August 2012 ermächtigt.

Nach Einzug dieser Aktien war das zu diesem Zeitpunkt vorhandene Grundkapital von EUR 13,217 Millionen in 8.745.356 Stückstammaktien eingeteilt. Die Anzahl der Aktien der Gesellschaft beträgt damit zum Bilanzstichtag 8.745.356 Stück. Das Grundkapital blieb bei dieser Maßnahme unverändert, so dass sich der Anteil der übrigen Aktien am Grundkapital gem. § 8 Abs. 3 AktG entsprechend auf EUR 1,51 je Aktie erhöht hat. Die Kapitalrücklage beträgt zum 31.12. 2014 EUR 9,813 Millionen.

Im letzten Quartal des Berichtsjahres wurden durch Vorstand und Aufsichtsrat Vorbereitungen für eine außerordentliche Hauptversammlung getroffen, um nach deren Beschlussfassung durch eine weitere Kapitalherabsetzung von 0,40 EUR/Aktie den Aktionären eine weitere steuerfreie Zahlung aus dem steuerlichen Einlagekonto der Gesellschaft (§ 27 KStG) zu ermöglichen sowie über ein weiteres Aktienrückkaufprogramm von bis zu 874.535 Stückaktien zu entscheiden.

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2014 war die Gesellschaft mit einem Eigenkapital von EUR 24,310 Millionen ausgestattet. Durch die Steigerung der sonstigen Rücklagen von EUR 0,860 Millionen auf EUR 2,067 Millionen konnte das Eigenkapital trotz Kapitalherabsetzung zum Bilanzstichtag des 31. Dezember 2014 auf EUR 25,059 Millionen (nach Minderheiten) gestärkt werden.

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 29. August 2012 ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 28. August 2017 gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals insgesamt um bis zu EUR 6.837 Millionen zu erhöhen. Das Genehmigte Kapital) beträgt somit zum 31.12.2014 EUR 6.837 Millionen.

## Konzernlagebericht

### Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Im Geschäftsjahr 2014 wurde eine Gesamtleistung von EUR 22,568 Millionen (Vorjahr: EUR 6,719 Millionen) erzielt. Diese setzt sich aus den Einnahmen aus der Vermietung der im Eigentum des Konzerns gehaltenen Immobilien von EUR 5,407 Millionen (Vorjahr: EUR 5,869 Millionen), dem Erlös aus der Veräußerung von Immobilien von EUR 17,014 Millionen (Vorjahr: EUR 0,705 Millionen) und aus den sonstigen betrieblichen Erträgen von EUR 0,147 Millionen (Vorjahr: EUR 0,145 Millionen) zusammen.

Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Wert waren im Berichtszeitraum wie im Vorjahr nicht zu verbuchen. Das Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Wert mit EUR - 0,198 Millionen lag über dem Ergebnis des Vorjahres (2013: EUR - 0,489 Millionen).

Dem Zinsaufwand von EUR 2,187 Millionen (Vorjahr: EUR 1,846 Millionen) und dem Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten von EUR + 0,190 Millionen (Vorjahr: EUR + 0,313 Millionen) stand ein Zinsertrag von EUR 0,003 Millionen (Vorjahr: 0,003 Millionen) gegenüber. Das At-Equity-Ergebnis wurde mit EUR + 0,030 Millionen ausgewiesen (Vorjahr: EUR - 0,017 Millionen).

Das EBIT belief sich im Geschäftsjahr 2014 auf EUR 2,854 Millionen nach EUR 2,395 Millionen im Jahr 2013. Das um EUR 0,459 Millionen bessere Ergebnis vor Zinsen und Steuern geht im Wesentlichen zurück auf das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien in Höhe von EUR 0,456 Millionen (Vorjahr: EUR 0,045 Millionen), sowie dem besseren Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Wert von EUR - 0,198 Millionen (Vorjahr: EUR - 0,489 Millionen). Unter Anderem schlagen sich in diesem negativen Ergebnis von unrealisierten Verlusten aus der Bewertung zum beizulegenden Wert diverse Anpassungen auf die Buchwerte der Immobilien nieder, die sich nach einer turnusgemäßen Außenprüfung für die Jahre 2009 bis 2013 durch die Finanzbehörde im ersten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres und vor Erststellung des Jahresabschlusses ergaben. Auswirkungen der Außenprüfung finden sich außerdem zum Teil in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen von EUR 0,741 Millionen (Vorjahr: EUR 0,493 Millionen) wieder, aus denen sich im Wesentlichen der Anstieg ergibt. Geschmälert wird das Ergebnis vor Steuern von EUR 0,860 Millionen (Vorjahr: 0,865 Millionen) wegen des um EUR 0,464 Millionen schlechteren Finanzergebnisses von EUR - 1,994 Millionen (Vorjahr: EUR - 1,530 Millionen), zurückzuführen auf die als Einmaleffekt angefallenen Vorfälligkeitsentschädigungen als Folge der Immobilienverkäufe. Das Jahresergebnis konnte um EUR 0,412 Millionen auf EUR 1,205 Millionen (Vorjahr: EUR 0,793 Millionen) gesteigert werden. Positiv ausgewirkt haben sich die Anpassungen der latenten Steuern, die die liquiditätswirksamen Steuern überlagern.

## Konzernlagebericht

Die langfristigen Vermögenswerte betragen insgesamt EUR 44,439 Millionen (Vorjahr: EUR 50,120 Millionen). Diese setzen sich im Wesentlichen aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von EUR 43,712 Millionen (Vorjahr: EUR 49,322 Millionen) zusammen. In den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien befinden sich die Immobilien der Gesellschaft, die zum Bilanzstichtag langfristig im Bestand gehalten werden sollen. Der Rückgang resultiert aus dem Verkauf von sieben kleineren Mehrfamilienhäusern in Thüringen und einer überwiegend gewerblich genutzten Immobilie in Jena.

Die in den vergangenen Jahren eingegangenen Joint Ventures schlagen sich als At-Equity Beteiligungen per 31.12.2014 in Höhe von EUR 0,257 Millionen (Vorjahr: EUR 0,201 Millionen) nieder. Der Anstieg ist im Wesentlichen zurückzuführen auf die im abgelaufenen Wirtschaftsjahr erfolgte Gewinnzuweisung der real invest Leipzig GmbH & Co. KG, an der die Gesellschaft mit 25,1 Prozent beteiligt ist. Insgesamt hat die Gesellschaft bisher auf Ihre Beteiligung an der KG einen Betrag von EUR 0,181 Millionen an Einlagen geleistet, die inklusive der Zinsansprüche und der Gewinnanteile auf dem Kapitalkonto zum Bilanzstichtag mit EUR 0,213 Millionen zu Buche schlagen.

Die sonstigen langfristigen Forderungen belaufen sich auf EUR 0,010 Millionen (Vorjahr: EUR 0,000 Millionen).

Die latenten Steueransprüche gingen wie in den Vorjahren leicht zurück von EUR 0,583 Millionen auf nunmehr EUR 0,446 Millionen.

Die kurzfristigen Vermögenswerte betragen insgesamt EUR 11,322 Millionen (Vorjahr: EUR 13,675 Millionen). Der Rückgang ist zurückzuführen auf den Abbau der Vorräte auf EUR 2,800 Millionen (Vorjahr: EUR 12,140 Millionen), der sich im Wesentlichen aus dem Verkauf der als Vorräte bilanzierten Wohnanlage in Berlin, Föttinger Zeile ergibt. Im Gegenzug konnten durch diesen Verkauf wie auch durch den Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien die unterhaltenen Bankguthaben auf EUR 8,004 Millionen (Vorjahr: EUR 1,045 Millionen) gesteigert werden, von denen sich EUR 0,259 Millionen auf im Immobiliengeschäft üblichen Sperrkonten befanden. Die kurzfristigen Forderungen von EUR 0,471 Millionen, bei denen es sich im Wesentlichen um Mietforderungen handelt, sind im Vergleich zum Vorjahr (EUR 0,427 Millionen) geringfügig angestiegen.

Das Konzerneigenkapital erhöhte sich zum 31. Dezember 2014 von EUR 24,310 auf EUR 25,059 Millionen (nach Minderheiten). 56,39 Prozent der langfristigen Vermögenswerte sind mit Eigenkapital hinterlegt (Vorjahr: 48,50 Prozent). Bei einer Bilanzsumme von EUR 55,761 Millionen (Vorjahr: EUR

## Konzernlagebericht

63,795 Millionen) ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 44,94 Prozent (Vorjahr 38,11 Prozent). Der Konzern hat damit eine gesunde Eigenkapitalausstattung.

Die langfristigen Schulden beliefen sich zum Ende des Berichtszeitraums auf EUR 26,689 Millionen (Vorjahr: EUR 34,672 Millionen). Hiervon entfallen auf die langfristigen Finanzschulden (Finanzierung der im Konzern gehaltenen Immobilien) EUR 24,442 Millionen (Vorjahr: EUR 31,619 Millionen). Die Reduzierung der langfristigen Schulden ist zum Großteil auf die Rückzahlung von Immobilienfinanzierungen durch den Verkauf von neun Einzelimmobilien zurückzuführen und auf die laufende Rückzahlung der verbliebenen langfristigen Immobiliendarlehen.

Die latenten Steuerschulden gingen u. a. durch den Verkauf der Immobilien und die dadurch entstandenen realen Steuerschulden (EUR 0,323 Millionen) zurück auf EUR 2,247 Millionen (Vorjahr: EUR 3,053 Millionen).

Die kurzfristigen Schulden betragen insgesamt EUR 4,013 Millionen (Vorjahr: EUR 4,813 Millionen). Die hier enthaltenen kurzfristigen Finanzschulden beziffern sich auf EUR 1,000 Millionen (Vorjahr: EUR 1,848 Millionen) und ergeben sich im Wesentlichen aus EUR 0,835 Millionen im Folgejahr fällig werdende Tilgungsanteile langfristig finanzierter Darlehen. Die Reduzierung der kurzfristigen Finanzschulden um EUR 0,848 Millionen resultiert u. a. aus der Rückzahlung eines Kontokorrentkredites in Höhe von EUR 0,404 Millionen und Tilgungen von kurzfristig fälligen Darlehnsteilen auf Grund erfolgter Verkäufe von Immobilien.

Bei den in den kurzfristigen Schulden enthaltenen Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung in Höhe von EUR 0,661 Millionen (Vorjahr: EUR 1,056 Millionen) handelt es sich um die noch nicht fällige Kaufpreisteilrate des angekauften innerstädtischen Hochhauses in Würzburg (EUR 0,250 Millionen), Mietüberzahlungen und um abgegrenzte Aufwendungen für die Immobilienbewirtschaftung. Der Rückgang der kurzfristigen Verbindlichkeiten ist zurückzuführen auf die erreichte Kaufpreisreduzierung aus dem Erwerb des Hochhauses in Würzburg.

Die übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten sind in den kurzfristigen Schulden mit EUR 1.793 Millionen (Vorjahr: EUR 1,872 Millionen) erfasst. Hier handelt es sich im Wesentlichen um die stichtagsbezogene Bewertung nicht liquiditätswirksamer Zinsswaps (EUR 0,603 Millionen), die nicht abzugsfähige Vorsteuer, eine Kapitalrückzahlungsverpflichtung (EUR 456,5 Millionen), Verbindlichkeiten aus abgegrenzten Zins- und Tilgungsleistungen (EUR 0,180 Millionen), sowie Rückstellungen für Prozesskosten und Abgrenzungspositionen sonstiger betrieblicher Kosten.

## Konzernlagebericht

### Weitere besondere Vorkommnisse

Im Berichtszeitraum gab es keine besonderen Vorkommnisse.

### Nachtragsbericht

#### Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Neben der Umsetzung diverser Kapitalmaßnahmen in Folge von Beschlüssen der Hauptversammlung lag nach dem Bilanzstichtag der Schwerpunkt der operativen Aktivitäten weiterhin auf der Bestandsoptimierung und dem Verkauf entwickelter Objekte, sowie auf der Realisierung und Verwertung der Projektentwicklungen. Die Aktivitäten sind unter „Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft und des Konzerns“ zusammengefasst.

Die außerordentliche Hauptversammlung vom 27.02.2015 hat die Herabsetzung des Grundkapitals um EUR 3,498 Millionen sowie die Änderung des § 3 (Grundkapital) der Satzung beschlossen. Das Grundkapital beträgt damit EUR 9,719 Millionen.

Die außerordentliche Hauptversammlung vom 27.02.2015 hat weiter beschlossen, den Vorstand zu ermächtigen, eigene Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrats in Höhe von bis zu 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die vorliegende Ermächtigung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Die Ermächtigung erstreckt sich somit auf bis zu 874.535 Aktien. Mit Veröffentlichung im Bundesanzeiger am 13. März 2015 wurde den Aktionären ein freiwilliges öffentliches Aktienrückkaufangebot unterbreitet in Höhe von EUR 1,95 je informica real invest AG – Aktie. Im Rahmen dieses Rückkaufangebotes wurden durch die Gesellschaft 738.767 eigene Aktien erworben und befinden sich zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichts im eigenen Bestand. Der Anschaffungsaufwand betrug EUR 1,441 Millionen.

Die Kapitalrückzahlung der durch die ordentliche Hauptversammlung am 26.09.2014 beschlossenen Kapitalherabsetzung von EUR 0,05 je Stückaktie hat die Gesellschaft am 19.06.2015 an die Aktionäre durchgeführt.

Darüber hinaus haben sich nach dem Bilanzstichtag bis zur Erstellung des Lageberichtes keine weiteren besonderen Vorkommnisse ereignet.

## Konzernlagebericht

### Risikobericht

Als Immobilienholdinggesellschaft ist die informica real invest AG unterschiedlichsten Chancen und Risiken ausgesetzt.

### Allgemeine Risiken

Aufgrund geänderter ökonomischer oder politischer, auch Länder übergreifender Faktoren, können sich aus der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung Chancen und auch Risiken ergeben. Neben der Entwicklung der Kapitalmärkte spielen insbesondere Veränderungen der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen sowie die konjunkturelle Entwicklung und damit einhergehend, die Einkommensentwicklung eine wesentliche Rolle.

Veränderungen des Immobilienmarktes, insbesondere eine gestiegene Nachfrage können dazu führen, dass die Gesellschaft die geplanten Ankaufsnettoerträgen bei Neuinvestitionen nicht realisieren kann und die geplanten Erträge nicht realisiert werden.

Es besteht das Risiko bei weiterem Rückgang der Bevölkerungszahlen, dass es am Wohnungsmarkt zu einem Überangebot kommt. Der aufgrund gestiegener Baukosten sowie Abschaffung staatlicher Förderungen in den letzten Jahren stattgefundenen Rückgang von Baugenehmigungen für Neubauten sowie für genehmigungspflichtige Umbauten konnte als Folge des historisch niedrigen Zinsniveaus umgekehrt werden. Die neuerliche Zunahme von Baugenehmigungen bei gleichzeitigem Rückgang der Bevölkerungszahlen, allerdings überwiegend in strukturschwachen Regionen, wird kompensiert durch eine verstärkte Zuwanderung aus dem Ausland. Die Tatsache, dass im Verhältnis noch immer wenig neuer Wohnraum geschaffen wird und die Gesellschaft nicht in strukturschwachen Regionen investiert, macht aus Sicht der Vorstandes die Unsicherheit des demographischen Wandels für die Gesellschaft beherrschbar.

Die Mehrheit der Investoren hält Deutschland im europäischen Vergleich für einen sehr robusten und attraktiven und vor allem sicheren Immobilienmarkt, was zu einer höheren Nachfrage geführt hat. Die Folge sind massive Preissteigerungen in ausgewählten Regionen.

Nach Auffassung des Vorstandes bietet der deutsche Markt unter Berücksichtigung aller aktuellen Faktoren zwar grundsätzlich auch in den folgenden Jahren gute Möglichkeiten, an den Immobilienmärkten Erfolg versprechende Transaktionen durchführen zu können, jedoch sehr eingeschränkt und renditeschwächer im Vergleich zu den Vorjahren. Wegen der zurückgegangenen Ankaufsrenditen am Käufermarkt und der gleichzeitig sehr hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien sind starke Veränderungen am Markt vorhanden, auf die es zu reagieren gilt.



## Konzernlagebericht

### Zinsänderungsrisiko

Es besteht grundsätzlich das Risiko bei Auslaufen von Zinsbindungen, die Refinanzierung mit höheren Zinsen und mit zusätzlichem Eigenkapital eindecken zu müssen. Durch das aktuelle historisch niedrige Zinsniveau ist dieses Risiko aus Sicht des Vorstandes auch mittelfristig als überschaubar einzustufen.

Die Refinanzierung der Immobilien im Konzern erfolgt im Wesentlichen durch fest verzinsliche langfristige objektbezogene Darlehen. Nur vereinzelte Darlehen wurden mit einem variablen Zinssatz abgeschlossen. Das Risiko begrenzt die Gesellschaft u. a. durch den Einsatz angemessener laufender Tilgungen auf Darlehen mit langen Zinsfestschreibungen.

Als Zinsänderungsrisiko wird auch das Risiko angesehen, dass künftig erwartete Cashflows aus einem Finanzinstrument wegen Änderungen des Marktzinssatzes in ihrer Höhe schwanken. Zur Verminderung bzw. Ausschaltung der sich hieraus ergebenden Zinsänderungsrisiken hat die informica in zwei Fällen laufzeitkonforme Swaps eingesetzt. So unterliegt die informica nur einem geringen Zinsrisiko. Auslaufende Festzinsschreibungen sind derzeit und aus Sicht des Vorstandes auch mittelfristig günstiger einzudecken, als aktuell in den Büchern der Gesellschaft befindliche Zinsbindungen.

Derivative Finanzinstrumente werden lediglich zur Steuerung von Risiken aus Zinsschwankungen eingesetzt und dienen ausschließlich Sicherungszwecken. Reine Handelsgeschäfte ohne ein entsprechendes Grundgeschäft (Spekulationsgeschäfte) werden nicht eingegangen.

Das bestehende Zinsänderungsrisiko wird vom Vorstand situationsbezogen auf die Zinsstruktur der Gesellschaft und aufgrund der anhaltend niedrigen Zinsniveaus als begrenzt eingestuft.

Auf Jahressicht sind die Zinssätze weiter gefallen. Der durchschnittlich gewichtete Fremdfinanzierungssatz der informica betrug zum 30.06.2015 5,34 Prozent, bei einer durchschnittlichen Restzinsbindungsdauer per 30.06.2015 von zwei Jahren und zwei Wochen. Mit jedem Ablauf von Zinsbindungen wird die informica bei Anhalten des sehr niedrigen Zinsniveaus bei Neufestschreibung der Restschuldsalden spürbare zusätzliche ertragswirksame Liquidität gewinnen. Zu gegebener Zeit wird der Vorstand die Möglichkeit der Forwardfinanzierung prüfen, um sich abzeichnende mögliche Zinssteigerungen rechtzeitig abzufangen.

## Konzernlagebericht

### Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko ist das Risiko, dass ein Unternehmen möglicherweise nicht in der Lage ist, die Finanzmittel zu beschaffen, die zur Begleichung der Verpflichtungen aus einem Vertrag notwendig sind. Liquiditätsrisiken bestehen durch die Möglichkeit, dass Mieter nicht in der Lage sind, etwaige Verpflichtungen gegenüber dem Unternehmen im Rahmen der Mietbedingungen zu erfüllen.

Des Weiteren umfasst das Liquiditätsrisiko die Gefahr, finanzielle Vermögenswerte aufgrund von Marktempässen nicht innerhalb einer kurzen Frist zu einem angemessenen Wert (Fair Value) veräußern zu können (Marktliquiditätsrisiko).

Eine auf einen festen Planungshorizont ausgerichtete Liquiditätsplanung stellt jederzeit die Liquiditätsversorgung im Konzernverbund der informica sicher.

Die informica unterstützt Tochtergesellschaften bei bestimmten Finanzierungen mit Bürgschaften oder Darlehen. Aus Bürgschaften ergeben sich Risiken durch eine mögliche Inanspruchnahme. Die informica überwacht die Risiken in enger Abstimmung mit den Tochtergesellschaften, welche ausnahmslos in Personalunion geführt werden und leitet bei Bedarf entsprechende Maßnahmen ein.

### Ausfallrisiko

Das Ausfallrisiko aus finanziellen Vermögenswerten besteht in der Gefahr des Ausfalls eines Vertragspartners und daher maximal in Höhe der positiven Zeitwerte gegenüber den jeweiligen Kontrahenten.

Derivative Finanzinstrumente werden ausschließlich objektbezogen und mit namhaften Banken abgeschlossen, wodurch das tatsächliche Ausfallrisiko dieser Instrumente gering ist.

Dem Mietausfall-Risiko begegnet die Gesellschaft unter anderem durch eine möglichst breite Streuung in der Mieterschaft. Der Mietanteil des größten Mieters am Gesamtmietvolumen beträgt 9,9 Prozent.

Für etwaige Risiken werden ausreichende Wertberichtigungen gebildet.

## Konzernlagebericht

### Risiken aus Beteiligungen

Finanzrisiken aus Beteiligungen ergeben sich aus einer negativen Abweichung von den geplanten Erträgen oder einem eventuellen Aufwand aus den Beteiligungen.

Die Risikosteuerung erfolgt durch Einflussnahme im operativen Bereich durch Mitwirkung in der Geschäftsführung, administrative Unterstützung der Projektgesellschaften durch die informica sowie laufendes Controlling.

### Währungsrisiko

Das Währungsrisiko besteht darin, dass sich der Wert eines Finanzinstruments aufgrund von Wechselkursschwankungen verändert.

Zahlungsströme in fremder Währung existieren im Konzernverbund der informica derzeit nicht, so dass der Konzern keinen Wechselkursschwankungen ausgesetzt ist.

### Risikomanagement

Die Gesellschaft hat entsprechend der gesetzlichen Regelungen im Rahmen des Risikomanagementsystems einen Überwachungsmechanismus zur frühzeitigen Erkennung von dem Fortbestand der Gesellschaft gefährdenden Entwicklungen eingerichtet, der laufend den Erfordernissen der Gesellschaft angepasst wird.

Das Modul ist zur frühzeitigen Identifikation und Einschätzung möglicher bestandsgefährdender Risiken sowie zur Einleitung von Schritten zur Begegnung dieser Risiken ausgerichtet. Die Gesellschaft steuert das operative Geschäft unter anderem durch Vorlage detaillierter aussagekräftiger Statistiken, Berichte und Auswertungen über die Entwicklung der Bestandsimmobilien sowie der Joint Ventures, der Liquidität und der Finanzierungsstruktur. Aus den einzelnen in vorgegebenen Zyklen implementierten Modulen sind Steuerungssysteme, wie u. a. Modernisierungsbedarf, Mietrückstände, Mietanpassungsmöglichkeiten, Leerstände, bis hin zu erforderlichen Anpassungen von Nebenkostenvorauszahlungen erkennbar.

Die Finanzierungssteuerung ist aufgliedert in laufzeitbezogene Cashbestände, Restschuldsalden, Zins- und Tilgungsverpflichtungen, durchzuführende Modernisierungen und Instandhaltungen, Restlaufzeiten von Festschreibungen und Darlehen, sowie der durchschnittlichen gewichteten Verzinsung des Bestandes und offenen Kreditzusagen. Integriert ist dieses Zahlenwerk in die Liquiditätsplanung. Anhand dieses Moduls werden permanent bei Bedarf weitere Bausteine aufgesetzt

## Konzernlagebericht

und so laufend Maßnahmen ergriffen, um identifizierte Risiken zu bearbeiten und deren Behebung durchführen zu können. Die zur Risikofrüherkennung erfassten Daten sind täglich für jedes einzelne Segment abrufbar.

### Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Nach § 17 Aktiengesetz besteht zum Bilanzstichtag des Geschäftsjahres 2014 für die informica real invest AG ein Abhängigkeitsverhältnis zur Q-Realstate GmbH, Wien, Österreich, die am 12. November 2010 gemäß § 20 Abs. 1 und Abs. 4 AktG mitgeteilt hat, dass die Q-Realstate GmbH sowohl mit mehr als einem Viertel am Grundkapital der informica real invest AG beteiligt ist, als auch eine Mehrheitsbeteiligung an der Gesellschaft erworben hat.

Die Abhängigkeitsberichte (Berichte über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen) der informica real invest AG, der informica Beteiligungs AG und der informica REIT AG wurden vom Vorstand erstellt und dem Aufsichtsrat vorgelegt. Dieser hat die Berichte zur Kenntnis genommen und nach Prüfung bestätigt, dass die tatsächlichen Angaben der Berichte richtig sind und soweit Rechtsgeschäfte aufzuführen waren, diese nicht unangemessen hoch waren.

### Prognosebericht

#### Voraussichtliche Entwicklung des Konzerns (Chancen und Risiken)

Die informica real invest AG erwirbt, finanziert, optimiert und vermietet Wohn- und Gewerbeimmobilien. So gründete die Gesellschaft im Zuge der Unternehmensteuerreform in der Vergangenheit verschiedene Tochtergesellschaften. Regionsbezogene Bestandsimmobilien werden in bestimmten Fällen in einzelne Objektgesellschaften erworben, die zu 94 Prozent von der Muttergesellschaft und zu sechs Prozent von der informica Beteiligungs AG gehalten werden. Diese steueroptimierte Struktur gibt der Gesellschaft mehr Flexibilität im Aufbau der Bestandsimmobilien sowie deren Vermarktung.

Die laufende Rendite aus den annualisierten Nettokaltmieten, bezogen auf die bilanzierten Immobilienwerte, beträgt für die Bestandsimmobilien 7,50 Prozent. Der Vorstand geht von einer weiterhin positiven Mietentwicklung der im Bestand befindlichen Immobilien aus, so dass auch für das laufende Geschäftsjahr aus diesem Segment ein hoher Deckungsbeitrag zu erwarten ist.

Wegen des günstigen Marktumfeldes sieht der Vorstand weiterhin die Chance für die im Bestand befindlichen überwiegend gewerblich genutzten Immobilien und verwaltungsintensiven kleinteiligen Häuser gute Veräußerungserlöse zu erzielen.

## Konzernlagebericht

Investitionen der Gesellschaft sind künftig stärker im Bereich von Wohnanlagen vorgesehen. Ankäufe kleinteiliger Mehrfamilienhäuser wird die informica real invest AG vorzugsweise über die bestehende JV-Beteiligung generieren. Neuinvestitionen sollen in bereits investierten Regionen vorgenommen werden. Das Marktumfeld für renditestarke Ankäufe schätzt der Vorstand für das laufende Geschäftsjahr als schwierig ein. Durch die gezielte Weiterentwicklung der Bestandsimmobilien sollen die Mieteinnahmen gesteigert werden und einen wesentlichen Beitrag zum Betriebsergebnis beisteuern. Durch Veräußerung der mit Eigenkapital finanzierten Projektentwicklungen und Verkauf entwickelter Bestandsimmobilien soll der Gesellschaft Kapital zufließen, die die Gesellschaft befähigt, Ausschüttungen an die Aktionäre vorzunehmen.

Im laufenden Geschäftsjahr wird die Gesellschaft nach Ablauf der Sperrfrist die in der außerordentlichen Hauptversammlung vom 27.02.2015 beschlossene Kapitalherabsetzung zur Auszahlung an die Aktionäre bringen. Zur Auszahlung kommen EUR 0,40 je Stückaktie.

Durch ein solides Ergebnis aus der Vermietung der weiter im Eigentum des Konzerns gehaltenen Immobilien und der Liquiditätsschaffung aus geplanten Abverkäufen sollte das Geschäftsjahr 2015 positiv abgeschlossen werden.

Reichenberg, den 30. Juni 2015

Friedrich Schwab

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2014 bis zum 31.12.2014 (in TEUR)

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Einnahmen aus der Vermietung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	5.407	5.869
davon aus der Vermietung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	4.623	4.854
Bezogene Leistungen im Zusammenhang mit der Erzielung von Mieteinnahmen	-1.826	-2.231
davon aus der Vermietung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-1.368	-1.540
<b>Ergebnis aus der Vermietung von gehaltenen Immobilien</b>	<b>3.581</b>	<b>3.638</b>
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	6.014	705
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-5.610	-660
Erlös aus der Veräußerung von als Vorräte gehaltenen Immobilien	11.000	0
Buchwert der veräußerten als Vorräte gehaltenen Immobilien	-8.740	0
Veräußerungskosten der als Vorräte gehaltenen Immobilien	-2.208	0
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien</b>	<b>456</b>	<b>45</b>
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Wert	0	0
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Wert	-198	-489
<b>Ergebnis aus der Bewertung der Finanzinvestitionen zum beizulegenden Wert</b>	<b>-198</b>	<b>-489</b>
Personalaufwand	-418	-430
Abschreibungen	-3	-4
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Erzeugnissen	0	0
Sonstige betriebliche Erträge	147	145
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-741	-493
<b>Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit</b>	<b>2.824</b>	<b>2.412</b>
Ergebnis aus at-Equity Bewertung	30	-17
Beteiligungsergebnis	0	0
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>2.854</b>	<b>2.395</b>
Zinsaufwand	-2.187	-1.846
Zinsertrag	3	3
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	190	313
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>860</b>	<b>865</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	345	-72
<b>Jahresergebnis</b>	<b>1.205</b>	<b>793</b>

## Konzern- Bilanz

Aktiva zum 31.12.2014 (in TEUR)

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
<b>Vermögenswerte</b>		
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	7	7
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	43.712	49.322
Sachanlagen	7	7
At-Equity bewertete Beteiligungen	257	201
Forderungen	10	0
Latente Steueransprüche	446	583
	<b>44.439</b>	<b>50.120</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Vorräte	2.800	12.140
Forderungen	471	427
Sonstige Vermögenswerte	47	56
Kurzfristige Ertragssteueransprüche	0	7
Bankguthaben und Kassenbestände	8.004	1.045
	<b>11.322</b>	<b>13.675</b>
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>55.761</b>	<b>63.795</b>

## Konzern- Bilanz

Passiva zum 31.12.2014 (in TEUR)

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
<b>Eigenkapital und Schulden</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	13.217	13.673
Eigene Anteile	0	-576
Kapitalrücklage	9.813	10.390
Sonstige Rücklagen	2.067	860
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>25.097</b>	<b>24.347</b>
<b>Anteile Minderheitsgesellschafter</b>	<b>-38</b>	<b>-37</b>
	<b>25.059</b>	<b>24.310</b>
<b>Schulden</b>		
<b>Langfristige Schulden</b>		
Finanzschulden	24.442	31.619
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	0	0
Latente Steuerschulden	2.247	3.053
	<b>26.689</b>	<b>34.672</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Verbindlichkeiten aus Ertragssteuern	559	37
Finanzschulden	1.000	1.848
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	661	1.056
Übrige Verbindlichkeiten und abgegrenzte Schulden	1.793	1.872
	<b>4.013</b>	<b>4.813</b>
<b>Summe Schulden</b>	<b>30.702</b>	<b>39.485</b>
<b>Summe Eigenkapital und Schulden</b>	<b>55.761</b>	<b>63.795</b>



## Konzern-Kapitalflussrechnung

für die Zeit vom 01.01.2014 bis zum 31.12.2014 (in TEUR)

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	2.854	2.395
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0
Abschreibungen auf Sachanlagen und immat. Vermögenswerte	3	4
Dividenden aus assoziierten Unternehmen	0	0
Ergebnisse aus der At-Equity-Bewertung	30	-17
Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen	0	0
Ergebnisse aus dem Abgang von Sachanlagen	0	0
Sonstige zahlungswirksame Aufwendungen und Erträge	-1.524	707
Gezahlte Ertragssteuern	0	0
Erhaltene Zinsen	3	3
Gezahlte Zinsen	-2.187	-1.846
Veränderungen der sonstigen Vermögenswerte	9	34
Veränderung der Forderungen	-37	-27
Veränderung der Verbindlichkeiten	-728	-119
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>-1.577</b>	<b>1.134</b>
Erlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-456	-45
Veränderungen der Forderungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	6.014	705
Einzahlungen aus dem Verkauf von im Vorratsvermögen ausgewiesenen Immobilien	11.000	0
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	0
Auszahlungen für Investitionen in immateriellen Vermögenswerten	0	0
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	3	-2
Einzahlungen aus den Verkauf von Wertpapieren	0	0
Ergebnis aus dem Verkauf von assoziierten Unternehmen sowie Finanzanlagen	0	0
Auszahlungen aus dem Erwerb von assoziierten Unternehmen	0	-44
Auszahlungen aus dem Erwerb von Tochterunternehmen	0	0
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>16.561</b>	<b>614</b>
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0	0
Kapitalerhöhung	0	-1.033
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden	0	0
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzschulden	-8.025	-994
Gezahlte Zinsen und Geldbeschaffungskosten für die Refinanzierung	0	0
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-8.025</b>	<b>-2.027</b>
<b>Liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel</b>	<b>6.959</b>	<b>-279</b>
Zahlungsmittel zum Jahresanfang	1.045	1.324
Veränderung der Zahlungsmittel durch Änderung des Konsolidierungskreis	0	0
<b>Bankguthaben und Kassenbestände</b>	<b>8.004</b>	<b>1.045</b>

## Konzern-Eigenkapitalpiegel

(in TEUR)

	01.01.2012 -					31.12.2012
	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	sonstige Rücklagen	Rücklage Eigene Anteile	Minderheiten- Anteile	Summe Eigenkapital
<b>01.01.2012</b>	<b>9.130</b>	<b>15.390</b>	<b>-2.044</b>	<b>0</b>	<b>-6</b>	<b>22.470</b>
Kapitalerhöhung	5.000	-5.000				
Kapitalherabsetzung und Ausschüttung	-457					-457
Jahresergebnis			2.086			2.080
<b>31.12.2012</b>	<b>13.673</b>	<b>10.390</b>	<b>42</b>	<b>0</b>	<b>-12</b>	<b>24.093</b>
	01.01.2013 -					31.12.2013
	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	sonstige Rücklagen	Rücklage Eigene Anteile	Minderheiten- Anteile	Summe Eigenkapital
<b>01.01.2013</b>	<b>13.673</b>	<b>10.390</b>	<b>42</b>	<b>0</b>	<b>-12</b>	<b>24.093</b>
Kapitalerhöhung				-576		-576
Jahresergebnis			818		-25	793
<b>31.12.2013</b>	<b>13.673</b>	<b>10.390</b>	<b>860</b>	<b>-576</b>	<b>-37</b>	<b>24.310</b>
	01.01.2014 -					31.12.2014
	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	sonstige Rücklagen	Rücklage Eigene Anteile	Minderheiten- Anteile	Summe Eigenkapital
<b>01.01.2014</b>	<b>13.673</b>	<b>10.390</b>	<b>860</b>	<b>-576</b>	<b>-37</b>	<b>24.310</b>
Einzahlung eigene Anteile		-576		576		0
Kapitalherabsetzung und Ausschüttung	-457					-457
Jahresergebnis			1.207		-1	1.206
<b>31.12.2014</b>	<b>13.216</b>	<b>9.814</b>	<b>2.067</b>	<b>0</b>	<b>-38</b>	<b>25.059</b>

## Konzernanhang

### INHALT

- A. Allgemeine Angaben
- B. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden
- C. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- D. Segmentberichterstattung
- E. Erläuterung zur Konzernbilanz
- F. Erläuterung zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- G. Erläuterung zur Konzern-Kapitalflussrechnung
- H. Sonstige Angaben

## Konzernanhang

### A. Allgemeine Angaben

#### Unternehmen

Die informica real invest AG, Würzburger Str. 2, Reichenberg (nachfolgend auch „informica“ oder „Gesellschaft“ genannt), wurde am 27. Juli 1999 als informica.de AG gegründet und am 26. Oktober 1999 in das Handelsregister der Stadt Walsrode, HRB 111080 eingetragen. Die erstmalige Eintragung beim Amtsgericht der Stadt Würzburg, HRB 9098 erfolgte im Zusammenhang mit der Sitzverlegung nach Reichenberg am 3. Mai 2006.

Mit Beschluss vom 17. November 2006 erfolgte die Umfirmierung von informica.de AG in informica real invest AG. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 14. März 2007.

Das Kerngeschäft der informica ist der Ankauf renditestarker, entwicklungsfähiger Immobilien, Immobilienmanagement und -verwaltung sowie Immobilienbrokerage. Das Brokeragegeschäft wird ausschließlich über die Tochtergesellschaft, die informica Immobilienbörse GmbH, abgewickelt. An eigenen Immobilien verwaltete der Konzern zum Abschlussstichtag insgesamt 18 Einzelobjekte mit 422 Einheiten, davon 70 Gewerbe- und 352 Wohneinheiten. Außerdem befinden sich im Bestand 50 Garagen und 258 PKW-Stellplätze.

Die Gesellschaft ist nicht mehr im Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse notiert.

Am 14.03.2014 haben Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen einen Antrag auf Widerruf der Zulassung zum Freiverkehr (Entry Standard) zu stellen.

Aufgrund der Kündigung der Einbeziehung der Aktien der informica real invest AG im Open Market, Entry Standard und Einstellung des Handels an der Frankfurter Wertpapierbörse, der Börse Berlin und der Börse Düsseldorf durch den Vorstand der Gesellschaft wurde der Handel mit Ablauf des 15. August 2014 eingestellt.

Gemäß § 20 Abs 1 und Abs. 4 AktG wurde der informica real invest AG im November 2010 mitgeteilt, dass die Q-Realstate GmbH, Wien, Österreich, sowohl mehr als den vierten Teil, als auch eine Mehrheitsbeteiligung am Grundkapital der Gesellschaft hält.

## Konzernanhang

Nach § 17 AktG besteht somit zum Bilanzstichtag des Geschäftsjahres 2014 für die informica real invest AG ein Abhängigkeitsverhältnis zur Q-Realstate GmbH, Wien, Österreich.

Im Geschäftsjahr bestand kein Vertrag, durch den die informica real invest AG die Leitung ihrer Gesellschaft einem anderen Unternehmen unterstellt (Beherrschungsvertrag). Der Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen wurde daher gemäß § 312 AktG aufgestellt.

### **Konzernabschluss**

Das Geschäftsjahr der informica endet am 31. Dezember eines Jahres. Sofern Tochtergesellschaften ein vom Kalenderjahr abweichendes Geschäftsjahr aufweisen, wird, soweit notwendig, ein Zwischenabschluss erstellt.

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfolgt grundsätzlich unter Anwendung des Anschaffungskostenprinzips. Hiervon ausgenommen sind die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und derivativen Finanzinstrumente, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden. Der Konzernabschluss wurde in Euro (EUR) aufgestellt. Soweit nicht anders vermerkt, werden alle Beträge auf Tausend Euro (TEUR) gerundet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist entsprechend dem Gesamtkostenverfahren gegliedert. Den Objekten direkt zurechenbare Leistungen (ohne Gemeinkosten) werden als objektbezogene Leistungen ausgewiesen.

### **Erstmalige Anwendung von IFRS**

Der Konzernabschluss der informica wurde erstmalig gemäß 315a Abs. 3 i.V.m. 315a Abs. 1 HGB für das Geschäftsjahr 2006/2007 nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) formulierten International Financial Reporting Standards aufgestellt.

Alle für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014 verpflichtend anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS), International Accounting Standards (IAS), Auslegungen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) und Auslegungen des Standing Interpretations Committee (SIC) wurden berücksichtigt.

## Konzernanhang

Die sich ergebenden Unterschiedsbeträge gegenüber dem Konzernabschluss nach den deutschen Rechnungslegungsvorschriften wurden in das Eigenkapital eingestellt bzw. mit diesem verrechnet. Die Umstellung der Rechnungslegung auf den 1. April 2005 hatte zu diesem Zeitpunkt keinerlei Auswirkung auf die Höhe des Eigenkapitals. Eine operative Geschäftstätigkeit fand zu diesem Zeitpunkt noch nicht statt, so dass keine materiellen Änderungen zu erwarten waren.

### **B. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden**

#### **1. Konsolidierungskreis**

In den Konzernabschluss der informica wurden neun Tochterunternehmen im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen, da die informica über deren Finanz- und Geschäftspolitik einen beherrschenden Einfluss ausübt. Es besteht die Kontrollmöglichkeit, da über die Mehrheit der Anteile verfügt wird.

Der Konsolidierungskreis umfasst die folgenden Unternehmen:

- informica REIT AG (100 % der Anteile)
- informica Beteiligungs AG (100 % der Anteile)
- informica Immobilienbörse GmbH (100 % der Anteile)
- Tricyan Tower Würzburg GmbH (100 % der Anteile)
- real invest EKM Trebbin GmbH (100 % der Anteile)
- real invest EKM Bürgel GmbH (100% der Anteile)
- real invest Berlin GmbH (100 % der Anteile)
- real invest Sachsen Anhalt GmbH (100 % der Anteile)
- real invest BBI Airport Hotel GmbH (94% der Anteile)

#### **Informationen zum Konsolidierungskreis**

##### **informica REIT AG**

Die informica real invest AG gründete am 18. Dezember 2006 das Unternehmen informica REIT AG. Der Zweck der Gesellschaft ist es, Eigentum an in- und ausländischen Immobilien

## Konzernanhang

zu erwerben, zu halten, zu verwalten und zu veräußern; weiter der Erwerb, das Halten und das Veräußern von Anteilen an Immobiliengesellschaften.

Der Sitz des Unternehmens ist Reichenberg, die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 19. März 2007 beim Amtsgericht Würzburg, HRB 9399.

Das Grundkapital der informica REIT AG beträgt TEUR 200.

Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

### **informica Beteiligungs AG**

Die informica real invest AG gründete am 18. Dezember 2007 die informica Beteiligungs AG. Der Zweck der Gesellschaft ist die Verwaltung eigenen Vermögens.

Der Sitz des Unternehmens ist Reichenberg, die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 15. Oktober 2007 bei Amtsgericht Würzburg, HRB 9798.

Das Grundkapital der informica Beteiligungs AG beträgt TEUR 50.

Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

### **informica Immobilienbörse GmbH**

Die informica real invest AG gründete am 18. Dezember 2006 das Unternehmen informica Immobilienbörse GmbH. Der Zweck der Gesellschaft ist die Vermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie grundstücksgleichen Rechten und Darlehen. Weiterer Unternehmenszweck ist die Planung, Durchführung, Überwachung, Betreuung, Verwaltung und Veräußerung von gewerblichen und privaten Bauvorhaben in eigenem oder fremden Namen, sowie das Immobilienmanagement, die Beratung anderer Unternehmen und das Halten von Beteiligungen.

Der Sitz des Unternehmens ist Reichenberg, die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 28. Februar 2007 beim Amtsgericht Würzburg, HRB 9380.

Das Grundkapital der informica Immobilienbörse GmbH beträgt TEUR 50.

Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

### **Tricyan Tower Würzburg GmbH**

Die informica real invest AG gründete am 20. Juni 2007 das Unternehmen Tricyan Tower Würzburg GmbH. Der Zweck der Gesellschaft ist der Erwerb, das Halten, das Verwalten und Veräußern von in- und ausländischen Immobilien sowie der Erwerb, das Halten und Veräu-

## Konzernanhang

ßern von Anteilen an Immobiliengesellschaften.

Der Sitz des Unternehmens ist Reichenberg, die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 02. Juni 2007 beim Amtsgericht Würzburg, HRB 9485.

Das Grundkapital der Tricyan Tower Würzburg GmbH beträgt TEUR 25.

Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

### **real invest EKM Trebbin GmbH**

Die informica real invest AG gründete am 19. November 2007 die real invest EKM Trebbin GmbH. Der Zweck der Gesellschaft ist der Erwerb, das Halten, das Verwalten und Veräußern von in- und ausländischen Immobilien sowie der Erwerb, das Halten und Veräußern von Anteilen an Immobiliengesellschaften. Ferner das Immobilienmanagement sowie die Beratung anderer Unternehmen, das Halten von Beteiligungen und alle mit diesem Zweck direkt oder indirekt in Zusammenhang stehenden Tätigkeiten.

Der Sitz des Unternehmens ist Reichenberg, die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 20. November 2007 beim Amtsgericht Würzburg, HRB 9797.

Das Grundkapital der real invest EKM Trebbin GmbH beträgt TEUR 25.

Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

### **real invest EKM Bürgel GmbH**

Die informica real invest AG gründete am 5. Dezember 2007 die real invest EKM Bürgel GmbH. Der Zweck der Gesellschaft ist der Erwerb, das Halten, das Verwalten von in- und ausländischen Immobilien sowie der Erwerb, das Halten und Veräußern von Anteilen an Immobiliengesellschaften. Ferner das Immobilienmanagement sowie die Beratung anderer Unternehmen, das Halten von Beteiligungen und alle mit diesem Zweck direkt oder indirekt in Zusammenhang stehenden Tätigkeiten.

Der Sitz des Unternehmens ist Reichenberg, die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 12. November 2007 beim Amtsgericht Würzburg, HRB 9789.

Das Grundkapital der real invest EKM Bürgel GmbH beträgt TEUR 25.

Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

### **real invest Berlin GmbH**

Die informica real invest AG gründete am 19. November 2007 die real invest Berlin GmbH.



## Konzernanhang

Der Zweck der Gesellschaft ist der Erwerb, das Halten, das Verwalten und Veräußern von in- und ausländischen Immobilien sowie der Erwerb, das Halten und Veräußern von Anteilen an Immobiliengesellschaften. Ferner das Immobilienmanagement sowie die Beratung anderer Unternehmen, das Halten von Beteiligungen und alle mit diesem Zweck direkt oder indirekt in Zusammenhang stehenden Tätigkeiten.

Der Sitz des Unternehmens ist Reichenberg, die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 20. November 2007 beim Amtsgericht Würzburg, HRB 9805.

Das Grundkapital der real invest Berlin GmbH beträgt TEUR 25.

Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

### **real invest Sachsen-Anhalt GmbH**

Die informica real invest AG gründete am 11. Oktober 2007 die real invest Sachsen-Anhalt GmbH. Der Zweck der Gesellschaft ist der Erwerb, das Halten, das Verwalten und Veräußern von in- und ausländischen Immobilien sowie der Erwerb, das Halten und Veräußern von Anteilen an Immobiliengesellschaften. Ferner das Immobilienmanagement sowie die Beratung anderer Unternehmen, das Halten von Beteiligungen und alle mit diesem Zweck direkt oder indirekt in Zusammenhang stehenden Tätigkeiten.

Der Sitz des Unternehmens ist Reichenberg, die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 12. Oktober 2007 beim Amtsgericht Würzburg, HRB 9806.

Das Grundkapital der real invest Sachsen-Anhalt GmbH beträgt TEUR 25.

Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

### **real invest BBI Airport Hotel GmbH**

Die informica real invest AG gründete am 14. Juni 2007 die real invest BBI Airport Hotel GmbH. Der Zweck der Gesellschaft ist der Erwerb, das Halten, das Verwalten von in- und ausländischen Immobilien sowie der Erwerb, das Halten und Veräußern von Anteilen an Immobiliengesellschaften. Ferner das Immobilienmanagement sowie die Beratung anderer Unternehmen, das Halten von Beteiligungen und alle mit diesem Zweck direkt oder indirekt in Zusammenhang stehenden Tätigkeiten.

Der Sitz des Unternehmens ist Reichenberg, die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 12. Juni 2007 beim Amtsgericht Würzburg, HRB 9608.

Das Grundkapital der real invest BBI Airport Hotel GmbH beträgt TEUR 25.

## Konzernanhang

Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

### Konsolidierungsmethoden

Zum Kreis der vollkonsolidierten Unternehmen gehören neben der informica alle wesentlichen Tochterunternehmen, bei denen ein Beherrschungsverhältnis gemäß IAS 27.13 vorliegt. Ein Beherrschungsverhältnis liegt vor, wenn die informica unmittelbar oder mittelbar über die Mehrheit der Stimmrechte verfügt, die Finanz- oder Geschäftspolitik des Unternehmens bestimmen kann oder das Recht besitzt, die Mehrheit der Mitglieder des Aufsichtsrats zu bestellen.

Die Abschlüsse der einzelnen Tochterunternehmen werden in den Konzernabschluss entsprechend den IFRS einheitlich nach den von der informica vorgegebenen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden einbezogen.

Grundsätzlich erfolgt die Kapitalkonsolidierung nach der Erwerbsmethode (purchase method) nach IFRS 3, bei der zum Zeitpunkt des Erwerbs die Anschaffungskosten der Beteiligung mit dem (der Beteiligungsquote entsprechenden) anteiligen Nettovermögen, bewertet zu beizulegenden Zeitwerten, verrechnet werden.

Vermögenswerte und Schulden der entsprechenden Tochterunternehmen werden mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet. Da bislang alle Tochterunternehmen gegründet wurden, ergaben sich hierbei bislang keine Unterschiede zwischen Buch- und Zeitwerten.

Übersteigt das erworbene anteilige Nettovermögen des Tochterunternehmens die Anschaffungskosten der Beteiligung, so wird nach Maßgabe des IFRS 3.56 zunächst die Höhe des anteiligen Nettovermögens sowie der Anschaffungskosten erneut überprüft (reassessment). Der danach verbleibende Überschuss wird als „lucky buy“ sofort erfolgswirksam erfasst.

Aufgedeckte stille Reserven werden in den Folgeperioden entsprechend der Behandlung der korrespondierenden Vermögenswerte und Schulden fortgeführt, abgeschrieben bzw. aufgelöst.

Alle konzerninternen Forderungen und Verbindlichkeiten (bzw. Rückstellungen), Umsatzerlöse, Aufwendungen und Erträge sowie Gewinne und Verluste werden eliminiert.

Tochterunternehmen werden ab dem Erwerbszeitpunkt, d.h. ab dem Zeitpunkt, an dem der Konzern die Beherrschung erlangt, voll konsolidiert. Die Einbeziehung in den Konzernabschluss endet, sobald die Beherrschung durch das Mutterunternehmen nicht mehr besteht.

## Konzernanhang

### C. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Neue und geänderte Standards, die Anwendung im Jahr 2014 finden:

Es gibt keine neuen bzw. geänderten Standards und Interpretationen, die im Jahr 2014 Anwendung finden, die eine wesentliche Auswirkung auf den Konzern hatten

Standards, Interpretationen und Änderungen zu veröffentlichten Standards, die 2014 noch nicht verpflichtend anzuwenden sind und die vom Konzern nicht vorzeitig angewandt wurden

Die Einschätzung des Konzerns zu den Auswirkungen dieser neuen Standards und Interpretationen wird nachfolgend erläutert:

Änderung des IAS 32, „Finanzinstrumente: Darstellung – Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten“ (Zeitpunkt des Inkrafttretens: 1. Januar 2014). Die Änderung konkretisiert die bisherigen Vorschriften zur Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten in der Bilanz, wobei das derzeit gemäß IAS 32 geltende Saldierungsmodell beibehalten wird. Die Änderung stellt klar, dass der Anspruch auf Saldierung gegenwärtig bestehen muss und nicht von einem Ereignis in der Zukunft abhängig sein darf. Darüber hinaus wird klargestellt, dass Bruttoaufrechnungsmechanismen der Nettoaufrechnung gleichzusetzen sind. Die Anwendung des überarbeiteten Standards wird keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben.

Änderung IFRS 7, „Finanzinstrumente: Angaben – Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten“ (Zeitpunkt des Inkrafttretens: 1. Januar 2013). Die Änderung betrifft erweiterte Angabepflichten zu Saldierungsrechten. Neben erweiterten Angaben zu den nach IAS 32 tatsächlich vorgenommenen Saldierungen sind zukünftig auch Angaben zu bestehenden Saldierungsrechten erforderlich und zwar unabhängig davon, ob die Saldierung tatsächlich vorgenommen wurde. Die Anwendung dieses Standards hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

IFRS 9, „Finanzinstrumente“ (Zeitpunkt des Inkrafttretens: 1. Januar 2015). In dem Standard

## Konzernanhang

wird die erste Phase eines dreiphasigen Projekts, den bisherigen IAS 39, „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“, zu ersetzen, umgesetzt und die Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten geregelt. Finanzielle Vermögenswerte werden zukünftig entweder zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Vorschriften zur Klassifizierung und Bewertung finanzieller Verbindlichkeiten wurden bis auf neue Regelungen zur Berücksichtigung des eigenen Kreditrisikos bei Ausübung der Fair-Value-Option unverändert aus dem bislang geltenden IAS 39 übernommen. Die zwei weiteren Phasen des Projekts, die „Wertminderungen“ und die „Bilanzierung von Sicherungsgeschäften“ betreffen, werden derzeit noch vom IASB überarbeitet. Informica analysiert derzeit die Aus-wirkungen auf den Konzernabschluss.

Darüber hinaus gibt es keine weiteren Standards oder Interpretationen, die noch nicht verpflichtend anzuwenden sind und die eine wesentliche Auswirkung auf den Konzern hätten.

### **1. Immaterielle Vermögenswerte**

Erworbene immaterielle Vermögenswerte

Erworbene immaterielle Vermögenswerte mit einer begrenzten Nutzungsdauer werden bei Zugang mit den Anschaffungskosten bewertet und soweit abnutzbar gemäß IAS 38.97 (linear) über die zu erwartende bzw. voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Die in den immateriellen Vermögenswerten ausgewiesenen Software-Lizenzen werden über eine Nutzungsdauer von 3 Jahren abgeschrieben, die Marke „informica“ über eine Nutzungsdauer von 15 Jahren.

### **2. Anteile an Joint Ventures und assoziierten Unternehmen**

Der Konzern ist an zwei Joint Ventures jeweils zu 50 % beteiligt. Ein Joint Venture wird als eine vertragliche Vereinbarung von zwei oder mehreren Parteien zur Durchführung einer wirtschaftlichen Tätigkeit, die einer gemeinschaftlichen Führung unterliegt, definiert. Es handelt sich jeweils um Anteile an Gemeinschaftsunternehmen ohne Beherrschung des Unternehmens.

Diese sind:

- FÜWA Asset Management GmbH
- Hausverwaltung Weimar GmbH

## Konzernanhang

Der Konzern ist an der real invest Leipzig GmbH & Co. KG zu 25,1 % beteiligt. Es handelt sich dabei um ein assoziiertes Unternehmen.

Der Konzern bilanziert seine Anteile an den Joint Ventures an dem assoziierten Unternehmen unter Anwendung der Equity-Methode.

Bei Beteiligungen, die nach der Equity-Methode bewertet sind, werden die Anschaffungskosten jährlich um die dem informica Kapitalanteil entsprechenden Eigenkapitalveränderungen erhöht bzw. vermindert.

Die Abschlüsse der Joint Ventures und des assoziierten Unternehmens werden wie der Abschluss des Mutterunternehmens unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt. Eventuell auftretende Unterschiede bei den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden werden durch entsprechende Anpassungen eliminiert.

Die erfolgswirksamen Veränderungen des anteiligen Eigenkapitals werden einschließlich außerplanmäßiger Abschreibungen eines Geschäfts- oder Firmenwerts separat in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

### **3. Leasingverhältnisse**

Das Vorliegen von Leasingverhältnissen wird nach dem wirtschaftlichen Gehalt beurteilt.

Bei Finanzierungsleasingverhältnissen ist ein Konzernunternehmen Leasingnehmer, sofern die Risiken und Chancen in Verbindung mit dem Eigentum an dem Vermögenswert allein bei ihm liegen.

Leasingzahlungen im Rahmen von Operating-Leasing werden linear über die Vertragslaufzeit als Aufwand erfasst.

Tritt ein Konzernunternehmen als Leasinggeber auf, während alle Risiken und Chancen am Eigentum des Leasingobjekts im Konzern verbleiben, liegt ein Operating-Leasingverhältnis vor. Anfängliche direkte Kosten werden aktiviert und über die Laufzeit korrespondierend zu den Mieterträgen als Aufwand erfasst.

Die von Konzernunternehmen als Leasinggeber im Rahmen ihrer operativen Geschäftstätigkeit mit Mietern von Wohnimmobilien abgeschlossenen Mietverhältnisse stellen kein Leasingverhältnis im Sinne des IAS 17 dar, weil die Mietverträge regelmäßig nicht über einen fest vereinbarten Zeitraum, sondern für eine unbegrenzte Nutzungsdauer abgeschlossen werden. Die Mieter haben unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist ein einseitiges Kündigungsrecht.

## Konzernanhang

Sämtliche Leasingverhältnisse der informica werden als Operating-Leasing qualifiziert.

### **4. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien**

Unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden Objekte ausgewiesen, die langfristig zur Erzielung von Mieteinnahmen gehalten werden. Ferner werden auch unbebaute Grundstücke erfasst, die zwecks Wertsteigerung gehalten werden.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden im Zugangszeitpunkt gemäß IAS 40.20 mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten zuzüglich etwaiger Anschaffungsnebenkosten bzw. Transaktionskosten bewertet. Der Zugangszeitpunkt folgt dem Übergang von Nutzen und Lasten.

Im Rahmen der Folgebewertung werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Der beizulegende Zeitwert spiegelt die Marktbedingungen zum Bilanzstichtag wieder. Die hierbei entstehenden Gewinne und Verluste werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die Bewertung der Renditeimmobilien erfolgte grundsätzlich zum Ende eines jeden Geschäftsjahres durch einen unabhängigen Gutachter. Im Geschäftsjahr 2008, 2009 sowie im Geschäftsjahr 2010 wurden die Gutachten von dem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken Diplombaukaufmann Peter Roßbach, durchgeführt.

Für die Geschäftsjahre 2013 und 2014 wurden keine Neubegutachtungen durchgeführt, da die der Bewertung zugrunde liegenden Kosten wie Mieten, Restnutzungsdauer der Immobilien und Liegenschaftszinssätzen im Wesentlichen unverändert geblieben sind.

Im Geschäftsjahr 2012 wurden für eine selektierte Gruppe eine Aktualisierung der Gutachten vorgenommen und die Bewertung der Immobilien entsprechend angepasst.

Der unabhängige Gutachter hat hierbei ein Ertragswertverfahren gemäß Wertermittlungsverordnung (WertV) sowie parallel dazu das DCF-Verfahren angewendet. Gemäß den vorliegenden Gutachten bestimmt sich der Marktwert als der Wert der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen ist (Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB). Der hierbei ermittelte Verkehrswert ist nach herrschender Meinung mit dem Fair Value nach IFRS gleichzusetzen.

Immobilien werden dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zugeordnet,

## Konzernanhang

wenn eine Nutzungsänderung vorliegt, die durch das Ende der Selbstnutzung, den Beginn eines Mietverhältnisses mit einer anderen Partei oder das Ende der Erstellung oder Entwicklung belegt wird.

Immobilien werden aus dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien übertragen, wenn eine Nutzungsänderung vorliegt, die durch den Beginn der Selbstnutzung oder den Beginn der Entwicklung mit Verkaufsabsicht belegt wird.

### 5. Sachanlagen

Die übrigen Sachanlagen der informica werden entsprechend der Anschaffungskostenmethode des IAS 16.30 zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich der kumulierten Abschreibungen und Wertminderungsaufwendungen bilanziert.

Sofern Immobilien im Rahmen der betrieblichen Geschäftstätigkeit selbst genutzt werden, werden diese in der Bilanzposition Sachanlagen ausgewiesen.

Eine Sachanlage wird entweder bei Abgang ausgebucht oder dann, wenn aus der weiteren Nutzung oder Veräußerung des Vermögenswerts kein wirtschaftlicher Nutzen mehr erwartet wird.

Die aus der Ausbuchung des Vermögenswerts resultierenden Gewinne oder Verluste werden als Differenz zwischen den Nettoveräußerungserlösen und dem Buchwert ermittelt und in der Periode, in der der Posten ausgebucht wird, erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die Restwerte der Sachanlagen, Nutzungsdauern und Abschreibungsmethoden werden am Ende eines jeden Geschäftsjahres überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Bei Durchführung jeder größeren Renovierung/Sanierung werden die betreffenden Komponenten als Ersatzinvestition erfasst, sofern die Ansatzkriterien erfüllt sind.

Anlagen im Bau werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich erfasster Wertminderungen bilanziert. Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten beinhalten hierbei im Wesentlichen Fremdleistungen.

Büro- und Geschäftsausstattung wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und erfasster Wertminderungsaufwendungen ausgewiesen.

Geleistete Anzahlungen werden mit ihren Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bilanziert.

Den planmäßigen Abschreibungen des Sachanlagevermögens liegen im Wesentlichen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

## Konzernanhang

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung: zwischen 3 und 13 Jahre

Die Restbuchwerte und wirtschaftlichen Nutzungsdauern werden zu jedem Bilanzstichtag überprüft und gegebenenfalls angepasst. Wertminderungen in Folge von Impairmenttests erfolgen gemäß IAS 16.63 i.V.m. IAS 36.59, wenn der Buchwert über dem höheren Wert aus Nutzungswert bzw. dem Nettoveräußerungspreis liegt. Entfallen die Gründe für eine Wertminderung, so erfolgt eine entsprechende Wertaufholung gemäß IAS 36.110.

### **6. Fremdkapitalkosten**

Fremdkapitalkosten werden gemäß IAS 23.8 grundsätzlich in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie anfallen.

Eine Aktivierung im Sinne des IAS 23.9 als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten erfolgt soweit sie direkt dem Erwerb oder Bau eines qualifizierten Vermögensgegenstandes zugeordnet werden können.

### **7. Wertminderungen von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten**

Zu jedem Bilanzstichtag überprüft die informica die Buchwerte ihrer Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerte, um festzustellen, ob es Anhaltspunkte für eine Wertminderung bei diesen Vermögenswerten gibt. Sind solche Anhaltspunkte erkennbar, wird der erzielbare Betrag des Vermögenswertes (oder der Zahlungsmittel generierenden Einheit) geschätzt.

Der erzielbare Betrag ist der höhere Wert aus beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten einerseits und dem Nutzungswert andererseits.

Wenn der geschätzte erzielbare Betrag eines Vermögenswertes (oder der Zahlungsmittel generierenden Einheit) den Buchwert unterschreitet, wird der Buchwert auf den erzielbaren Betrag vermindert. Der Wertminderungsaufwand wird sofort erfolgswirksam erfasst.

Bei anschließender Umkehrung einer Wertminderung wird der Buchwert des Vermögenswertes (oder der Zahlungsmittel generierenden Einheit) auf den neu geschätzten erzielbaren Betrag erhöht. Dieser erhöhte Betrag darf nicht den Buchwert übersteigen, der sich nach Berücksichtigung der Abschreibungen ergeben würde, wenn in den früheren Perioden kein Wertminderungsaufwand erfasst worden wäre. Eine solche Wertaufholung ist sofort im Periodenergebnis zu erfassen. Nachdem eine Wertaufholung vorgenommen wurde, ist der Abschreibungsaufwand in künftigen Berichtsperioden anzupassen, um den berechtigten Buch-



## Konzernanhang

wert des Vermögenswerts, abzüglich eines Restbuchwertes, systematisch auf seine Restnutzungsdauer zu verteilen.

### **8. Finanzinstrumente**

Finanzinstrumente sind Verträge, die gleichzeitig bei einem Unternehmen zu einem finanziellen Vermögenswert und bei dem anderen zu einer finanziellen Schuld oder einem Eigenkapitalinstrument führen.

#### **a) Originäre finanzielle Vermögenswerte**

IAS 39.9 unterteilt finanzielle Vermögenswerte zum Zwecke der Folgebewertung und ertragswirksamen Erfassung in vier Kategorien:

- Finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden
- Bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinstrumente
- Ausgereichte Kredite und Forderungen
- Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte

Die Klassifizierung hängt von dem jeweiligen Zweck ab, für den die finanziellen Vermögenswerte erworben wurden. Von den vier aufgeführten Kategorien ist für die informica insbesondere die dritte Kategorie relevant.

„Ausgereichte Kredite und Forderungen“ werden gemäß IAS 39.43 erstmalig zu ihrem beizulegenden Zeitwert zuzüglich der Transaktionskosten, die direkt dem Erwerb des finanziellen Vermögenswertes zuzurechnen sind, bewertet. Als Transaktionskosten kommen im Wesentlichen Provisionen, Makler- oder Notarkosten in Betracht.

Die Bilanzierung von finanziellen Vermögenswerten erfolgt bei marktüblichem Kauf oder Verkauf zum Erfüllungstag, also zu dem Tag, an dem der Vermögenswert geliefert wird.

Die informica ermittelt an jedem Bilanzstichtag, ob objektive Hinweise darauf schließen lassen, dass eine Wertminderung eines finanziellen Vermögenswertes oder einer Gruppe finanzieller Vermögenswerte vorliegt.

Eine Ausbuchung von finanziellen Vermögenswerten erfolgt grundsätzlich dann, wenn die dem Finanzinstrument zugrunde liegenden vertraglichen Rechte oder Pflichten nicht mehr existieren (Erledigung) oder auf eine dritte Person übertragen werden (Übertragung).

Unter die Kategorie der „Ausgereichten Kredite und Forderungen“ fallen originäre und erwor-

## Konzernanhang

bene Darlehen und Forderungen mit festen oder bestimmbareren Zahlungen, die nicht an einem aktiven Markt gehandelt werden.

Zu dieser Kategorie zählen bei der informica insbesondere Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Ausgereichte Kredite und Forderungen werden nach ihrer erstmaligen Bilanzierung zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet, soweit der Zeitwert nicht darunter liegt.

Niedrigverzinsliche Forderungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr werden unter Berücksichtigung einer angemessenen Verzinsung mit dem diskontierten Betrag angesetzt.

Bei Vorliegen objektiver Hinweise auf eine Wertminderung wird ein Impairmenttest nach Maßgabe des IAS 39.58 i.V.m IAS 39.63 ff. durchgeführt. Bei festgestellter Wertminderung werden die zu erwartenden Cashflows geschätzt und mit demjenigen Zinssatz kapitalisiert, der bei der erstmaligen Aktivierung zugrundelag. Ergibt sich beim Vergleich mit dem Buchwert als Differenz ein Verlustbetrag, so wird dieser ergebniswirksam erfasst.

Gewinne oder Verluste aus dem Abgang von „Ausgereichten Krediten und Forderungen“ werden als sonstige betriebliche Erträge oder Aufwendungen erfasst.

Bei den „Forderungen aus Vermietung“ und sonstigen kurzfristigen Forderungen werden angemessene Wertberichtigungen (gegebenenfalls) einzelfallbezogen für uneinbringliche Beträge vorgenommen.

Spätere Wertaufholungen gemäß IAS 39.65 werden erfolgswirksam erfasst.

Bei den kurzfristigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie den sonstigen kurzfristigen Forderungen geht die Gesellschaft davon aus, dass der Buchwert einen angemessenen Näherungswert für den beizulegenden Zeitwert darstellt.

Der beizulegende Zeitwert der langfristigen ausgereichten Kredite und Forderungen wird, da kein aktiver Markt für diese Vermögenswerte existiert, mittels finanzmathematischer Methoden durch Diskontierung der zukünftigen Zahlungsflüsse mit dem Marktzinssatz ermittelt.

### **b) Originäre finanzielle Verbindlichkeiten**

Im Konzernverbund der informica umfassen die originären finanziellen Verbindlichkeiten insbesondere Finanzschulden und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Finanzielle Verbindlichkeiten werden gemäß IAS 39.14 zu dem Zeitpunkt in der Bilanz erfasst, zu dem informica Vertragspartei der den Finanzinstrumenten zugrunde liegenden

## Konzernanhang

vertraglichen Regelungen wird.

Finanzielle Verbindlichkeiten werden bei der erstmaligen Bewertung gemäß IAS 39.43 mit ihrem beizulegenden Zeitwert unter Einschluss von Transaktionskosten, die direkt der Aufnahme der finanziellen Verbindlichkeit zuzurechnen sind, bewertet.

Nach dem erstmaligen Ansatz werden die finanziellen Verbindlichkeiten mit den fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet (IAS 39.47).

Der beizulegende Zeitwert der finanziellen Verpflichtungen entspricht in der Regel dem vereinnahmten Betrag.

Finanzielle Verpflichtungen – oder Teile davon – werden ausgebucht, sobald die Verbindlichkeit getilgt ist, d.h. wenn die im Vertrag genannten Verpflichtungen beglichen oder aufgehoben sind.

Gewinne oder Verluste aus finanziellen Verbindlichkeiten werden gemäß IAS 39.56 in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, wenn die finanzielle Verbindlichkeit ausgebucht wird. Die Amortisation von Transaktionskosten wird ebenfalls in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

### **c) Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsbeziehungen**

Im abgelaufenen Berichtsjahr wurden Zinsswaps zur Absicherung von Zinsrisiken eingesetzt. Dabei erfolgte die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert unter Bezugnahme auf Marktwerte ähnlicher Instrumente. Im Rahmen der Folgebewertung wurden Gewinne oder Verluste aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts sofort erfolgswirksam erfasst. Wegen der nicht gegebenen Designation erfolgte keine Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen. Der Ausweis derivativer Finanzinstrumente erfolgt unter kurzfristigen Vermögenswerten und sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten.

### **9. Vorräte**

Die Zugangsbewertung der Vorräte erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Die Herstellungskosten umfassen alle dem Herstellungsprozess direkt zurechenbaren Kosten sowie angemessene Teile der Gemeinkosten.

Eine Hinzurechnung der Finanzierungskosten im Sinne des IAS 23.8 wird entsprechend vorgenommen.

Die Bewertung zum Stichtag erfolgt gemäß IAS 2.9 auf den niedrigeren Wert zwischen An-

## Konzernanhang

schaffungs- oder Herstellungskosten einerseits und realisierbarem Nettoveräußerungswert andererseits. Der Nettoveräußerungswert bestimmt sich als geschätzter Verkaufspreis abzüglich aller geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung sowie der Kosten für Marketing, Verkauf und Vertrieb.

Im Falle der Veräußerung wird deren Buchwert gemäß IAS 2.34 in der Berichtsperiode als Aufwand erfasst, in der die zugehörigen Erträge realisiert werden.

Zum 31. Dezember 2014 werden Immobilienbestände im Vorratsvermögen gehalten. Für diese Immobilien besteht Veräußerungsabsicht.

### **10. Sonstige Rückstellungen**

Sonstige Rückstellungen werden gemäß IAS 37.14 gebildet, wenn eine rechtliche oder faktische Verpflichtung gegenüber Dritten auf Grund eines Ereignisses der Vergangenheit besteht, die Inanspruchnahme wahrscheinlich und die voraussichtliche Höhe des notwendigen Rückstellungsbetrages zuverlässig schätzbar ist.

Die Bewertung erfolgt gemäß IAS 37.36 mit dem Betrag, der die bestmögliche Schätzung der Ausgaben darstellt, die zur Erfüllung der gegenwärtigen Verpflichtung zum Bilanzstichtag erforderlich sind.

Rückstellungen, deren Inanspruchnahme nach mehr als einem Jahr erwartet wird, werden gemäß IAS 37.45 abgezinst und in Höhe des Barwerts der erwarteten Ausgaben angesetzt.

Rückstellungen für Restrukturierungsaufwendungen werden erfasst, wenn der Konzern einen detaillierten, formalen Restrukturierungsplan aufgestellt hat, der den betroffenen Parteien mitgeteilt worden ist.

Zum 31. Dezember 2014 ergab sich keine Notwendigkeit zur Bildung von Rückstellungen.

### **11. Latente Steuern**

Die Bildung latenter Steuern erfolgt unter Verwendung der bilanzorientierten Verbindlichkeitsmethode auf alle zum Bilanzstichtag bestehenden temporären Differenzen zwischen dem Wertansatz eines Vermögenswerts bzw. einer Schuld in der Bilanz und dem steuerlichen Wertansatz.

Latente Ertragssteueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede, noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge und nicht genutzte Steuergutschriften in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein

## Konzernanhang

wird, gegen das die abzugsfähigen temporären Differenzen und die noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und Steuergutschriften verwendet werden können. Hierzu werden folgende Ausnahmen berücksichtigt:

Latente Ertragssteueransprüche, die aus dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswertes oder einer Schuld bei einem Geschäftsvorfall entstehen, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und der zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das handelsrechtliche Periodenergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst, dürfen nicht angesetzt werden.

Latente Ertragssteueransprüche aus zu versteuernden temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Anteilen an Joint Ventures im Zusammenhang stehen, dürfen nur in dem Umfang erfasst werden, in dem es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit umkehren werden und ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die temporären Differenzen verwendet werden können.

Der Buchwert der latenten Ertragssteueransprüche wird an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang reduziert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das der latente Steueranspruch zumindest teilweise verwendet werden kann.

Latente Steueransprüche und -schulden werden anhand der Steuersätze bemessen, deren Gültigkeit für die Periode, in der ein Vermögenswert realisiert wird oder eine Schuld erfüllt wird, erwartet wird. Dabei werden die Steuersätze (und Steuervorschriften) zu Grunde gelegt, die zum Abschlussstichtag gültig oder sicher verkündet sind.

Ertragsteuern, die sich auf Posten beziehen, die direkt im Eigenkapital erfasst werden, werden im Eigenkapital und nicht in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden werden miteinander verrechnet, wenn der Konzern einen einklagbaren Anspruch auf Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen tatsächliche Steuerschulden hat und diese sich auf Ertragsteuern des gleichen Steuersubjektes beziehen, die von derselben Steuerbehörde erhoben werden.

### **12. Aufwendungen und Erträge**

Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres werden unabhängig vom Zeitpunkt der Zahlung berücksichtigt. Erlöse aus der Vermietung und aus dem Verkauf sind realisiert, wenn die geschuldete Leistung erbracht worden ist bzw. der Gefahrenübergang erfolgt ist und der

## Konzernanhang

Betrag der erwarteten Gegenleistung zuverlässig geschätzt werden kann.

Die Mieterlöse werden in Höhe der Sollmieten, vermindert um Erlösschmälerungen, monatlich mit der Leistungserbringung vereinnahmt. Die in den Mieten kalkulierten Vorauszahlungen auf die Betriebskosten werden in der Höhe als Umsatzerlöse erfasst, in der im Geschäftsjahr umlagefähige Betriebskosten angefallen sind. Ein eventuell verbleibender Differenzbetrag wird entweder als Forderung aus Vermietung oder Verbindlichkeit aus Vermietung ausgewiesen.

Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken werden vereinnahmt, wenn die maßgeblichen Chancen und Risiken, die mit dem Eigentum der verkauften Waren und Erzeugnisse verbunden sind, auf den Käufer übertragen wurden und keine Verfügungs- und Kontrollrechte über die verkauften Gegenstände bei der informica verbleiben.

Die übrigen Erlöse sind realisiert, wenn die geschuldete Leistung erbracht worden ist bzw. der Gefahrenübergang erfolgt ist und der Betrag der erwarteten Gegenleistung zuverlässig geschätzt werden kann.

### **13. Zuwendungen der öffentlichen Hand**

Zuwendungen der öffentlichen Hand werden erfasst, wenn eine hinreichende Sicherheit dafür besteht, dass die Zuwendungen gewährt werden und das Unternehmen die damit verbundenen Bedingungen erfüllt. Sie werden gemäß IAS 20.12 planmäßig als Ertrag erfasst, und zwar im Verlauf der Perioden, die erforderlich sind, um sie mit den entsprechenden Aufwendungen, die sie kompensieren sollen, zu verrechnen.

Die Unternehmen der informica erhalten Zuwendungen der öffentlichen Hand in Form von Aufwendungszuschüssen.

Die Aufwendungszuschüsse, die in Form von Mietersatz gewährt werden, werden entsprechend der Leistungserbringung ertragswirksam vereinnahmt. Der Ausweis erfolgt im Ergebnis als Mietertrag.

### **14. Kapitalflussrechnung**

Die Konzernkapitalflussrechnung wird in Übereinstimmung mit den Bestimmungen des IAS 7 erstellt. Sie ist in die drei Bereiche der laufenden Geschäftstätigkeit sowie der Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterteilt. Im Falle von gemischten Geschäftsvorfällen wird, soweit erforderlich, eine Zuordnung zu mehreren Tätigkeitsbereichen vorgenommen.

## Konzernanhang

Die Darstellung des Cashflows aus der betrieblichen Tätigkeit erfolgt nach der indirekten Methode, nach der das Periodenergebnis mittels einer Überleitungsrechnung in eine Cashflow-Größe überführt wird. Die Cashflows aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit werden zahlungsmittelbezogen ermittelt.

Der Finanzmittelfonds entspricht den liquiden Mitteln.

Als Finanzschulden werden sämtliche Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern bezeichnet.

Erhaltene und gezahlte Zinsen werden grundsätzlich gesondert im Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ausgewiesen.

Steuerzahlungen entfallen grundsätzlich nur auf die laufende Geschäftstätigkeit.

### **15. Schätzungen und Ermessensentscheidungen des Managements**

#### Ermessensentscheidungen

Im Rahmen der Bilanzierung und Bewertung trifft die Unternehmensleitung Ermessensentscheidungen, die Beträge im Abschluss wesentlich beeinflussen können. Wesentliche Schätzungen erfordern unter anderem die Ermessensentscheidungen bei der Ermittlung von beizulegenden Zeitwerten zur Bewertung von als Finanzanlagen gehaltenen Immobilien oder der Durchführung von Impairmenttests, Schätzungen der Nutzungsdauern von Sachanlagen oder die Beurteilung der Werthaltigkeit von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Vorräten sowie aktiven latenten Steuern.

#### Unsicherheiten bei der Schätzung:

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind zu einem gewissen Grad Annahmen zu treffen und Schätzungen vorzunehmen, die sich auf Höhe und Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie der Eventualverbindlichkeiten auswirken.

Die Annahmen und Schätzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Hier werden durch den Gutachter Annahmen betreffend Nutzungsdauer, nachhaltiger Miete, Kapitalisierungssatz und zurechenbare Kosten getroffen, die eine erhebliche Bedeutung für den Konzernabschluss haben. Betreffend die einzelnen Details der getroffenen Annahmen möchten wir auf die entsprechenden Sektionen dieses Anhangs verweisen.

Den Annahmen und Schätzungen liegen Prämissen zugrunde, die auf dem jeweils aktuellen

## Konzernanhang

Erkenntnisstand basieren. Insbesondere wurden bezüglich der erwarteten künftigen Geschäftsentwicklung die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses vorliegenden Umstände ebenso wie die als realistisch unterstellte zukünftige Entwicklung des globalen und branchenbezogenen Umfelds zugrunde gelegt. Durch von den Annahmen abweichende und außerhalb des Einflussbereichs des Managements liegende Entwicklungen dieser Rahmenbedingungen können die sich tatsächlich einstellenden Beträge von den ursprünglich erwarteten Schätzwerten abweichen. Wenn die tatsächliche Entwicklung von der erwarteten abweicht, werden die Prämissen und, soweit erforderlich, die Buchwerte der betreffenden Vermögenswerte und Schulden entsprechend angepasst.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses unterlagen die zugrunde gelegten Annahmen und Schätzungen keinen bedeutenden Risiken, so dass aus heutiger Sicht nicht von einer wesentlichen Anpassung der in der Konzernbilanz ausgewiesenen Buchwerte der Vermögenswerte und Schulden im folgenden Geschäftsjahr auszugehen ist.

### **D. Segmentberichterstattung**

Die Geschäftssegmente bilden das primäre Berichtsformat des Konzerns. Jedes Segment stellt dabei einen strategischen Geschäftsbereich dar, dessen Art der Produkte und Dienstleistungen sich von denen anderer Geschäftsbereiche unterscheiden.

Der Konzern unterscheidet die Geschäftsbereiche:

- Immobilienbestandshaltung
- Immobilienverkauf
- Immobilienbrokerage

Der Geschäftsbereich Immobilienbestandshaltung umfasst die Vermietung und Verwaltung eigener Bestände an Mietwohnungen sowie sonstiger Objekte. Die Verwaltung der Immobilien im Großraum Berlin erfolgt über die FÜWA Asset Management Gesellschaft, Berlin, an der die informica real invest AG 50 % der Geschäftsanteile hält. Die Immobilien im Großraum Weimar, Erfurt und Würzburg werden von der Hausverwaltung Weimar GmbH verwaltet.

Im Dezember 2006 gründete die informica real invest AG die 100%ige Tochter informica REIT AG. In dieser Gesellschaft werden so genannte REIT-fähige Immobilien gehalten, also Objekte mit überwiegend gewerblicher Nutzung.



## Konzernanhang

Der Geschäftsbereich Immobilienverkauf umfasst neben dem Verkauf bereits vorhandener Bestände der Konzerngesellschaften das Ankaufen, Aufteilen und Weiterverkaufen von Wohnungsbeständen.

Das Immobilienbrokerage wird ausschließlich über die Tochtergesellschaft, die informica Immobilienbörse GmbH, abgewickelt.

Für die Segmente gelten die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze wie für den Konzernabschluss. Auf die Unternehmenszentrale entfallende Gemeinkosten werden im Bereich Immobilienbestandshaltung ausgewiesen, da diese fast vollständig diesem Segment zuzurechnen sind.

Konzerninterne Transaktionen zwischen den Segmenten werden grundsätzlich zu marktüblichen Bedingungen durchgeführt.

Bei den angegebenen Investitionen handelt es sich um Zugänge von immateriellen Vermögenswerten, als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie Sachanlagen.

Auf die Berichterstattung nach geografischen Segmenten wurde verzichtet, da sich alle Aktivitäten gleichermaßen auf das Gebiet der Bundesrepublik Deutschland verteilen.

## Konzernanhang

Die Segmentinformationen zu diesen Geschäftsfeldern sind nachfolgend aufgeführt:	Immobilienbewirtschaftung	Immobilienbrokerage	Immobilienverkauf	Konsolidierung	Konzern
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Segmenterlöse	5.407		17.014	0	22.421
Erträge mit anderen Segmenten				0	0
<b>Gesamterträge vor Neubewertung</b>	<b>5.407</b>	<b>0</b>	<b>456</b>	<b>0</b>	<b>5.863</b>
Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Wert	0			0	0
Equity Bewertung*	30			0	30
Segmentabschreibung	-3			0	-3
<b>EBIT</b>	<b>2.854</b>				<b>2.854</b>
Finanzergebnis	-1.994			0	1.994
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	345			0	345
<b>Jahresergebnis</b>	<b>1.205</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.205</b>
<b>Segmentvermögen</b>	<b>55.761</b>			<b>0</b>	<b>55.761</b>
<b>Segmentsschulden</b>	<b>30.702</b>			<b>0</b>	<b>30.702</b>
Segmentinvestitionen	0			0	0
Wesentliche zahlungsunwirksame Segmenterträge	503			0	503
Wesentliche zahlungsunwirksame Segmentaufwendungen	0			0	0

Die zahlungsunwirksamen Erträge und Aufwendungen resultieren aus der Bewertung der Finanzderivate und der Veränderungen der latenten Steuern.

## Konzernanhang

### E. Erläuterungen zur Konzernbilanz

#### 1. Immaterielle Vermögenswerte

	Entwicklung	Stand zum 01.01.2014 TEUR	Zugang Abgang TEUR	Umbuchung TEUR	Stand zum 31.12.2014 TEUR
Markenrechte	AK/HK	9			9
	Abschreibung	2			2
	<b>Buchwerte</b>	<b>7</b>			<b>7</b>
Software	AK/HK	10			10
	Abschreibung	10			10
	<b>Buchwerte</b>	<b>0</b>			<b>0</b>
Geschäfts- Firmenwert	AK/HK	23			<b>23</b>
	Abschreibung	23			23
	<b>Buchwerte</b>	<b>0</b>			<b>0</b>
	<b>Gesamt</b>	<b>7</b>			<b>7</b>

Die immateriellen Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer enthalten im Wesentlichen Software-Lizenzen für Anwenderprogramme sowie Rechte an der Marke „informica“.

Immaterielle Vermögenswerte mit einer unbestimmten Nutzungsdauer liegen nicht vor.

#### 2. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung des Immobilienportfolios seit dem 01. Januar 2014 dar:

	TEUR
Stand per 01.01.2014	49.322
Zugänge	0
Abgänge	5.610
Umbuchungen	0
Wertveränderung	0
<b>Stand 31.12.2014</b>	<b>43.712</b>

## Konzernanhang

Der unabhängige Gutachter Herr Peter Roßbach hat die Zeitwerte gemäß der in Deutschland gebräuchlichen Wertermittlungsverordnung (WertV) ermittelt. Die hierbei ermittelten Verkehrswerte stellen Fair Values im Sinne der IFRS dar. Die Gutachten bewerten die Immobilien mit einem Wert von TEUR 43.712.

Im Ertragswertverfahren wird der Wert der baulichen Anlagen im Regelfall getrennt vom Bodenwert ermittelt (§ 15 Abs. 1 WertV). Dabei ist der Ertragswert der baulichen Anlage aus dem nachhaltig erzielbaren Reinertrag des Grundstücks herzuleiten, der sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ergibt. Der Reinertrag ist um den mit dem Liegenschaftszinssatz verzinsten Bodenwert zu vermindern. Das Ergebnis ist mit dem Kapitalisierungsfaktor, der sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer ergibt, zu multiplizieren. Der sich dann ergebende Ertragswert ist gegebenenfalls um besondere, nicht im Verfahren berücksichtigte Werteeinflüsse zu korrigieren.

Die wesentlichen Bewertungsparameter sind wie folgt:

### Rohertrag:

Der Ermittlung ist der jährliche Rohertrag zugrunde zu legen, der aus Sicht des Wertermittlungstichtages nachhaltig erzielbar ist. Differenzen zwischen den nachhaltigen und tatsächlichen Mieteinnahmen sind als sonstige wertbeeinflussende Tatsachen zu berücksichtigen.

### Bewirtschaftungskosten:

Unter den Bewirtschaftungskosten werden Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallrisiko berücksichtigt. Die Verwaltungskosten richten sich nach den Kosten für den Immobilienverwalter, für die Instandhaltungskosten wurden die entsprechenden Sätze der Berechnungsverordnung entnommen. Das Mietausfallwagnis wurde mit durchschnittlich 3 Prozent berücksichtigt.

### Liegenschaftszinssatz:

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes richtet sich nach den Verhältnissen auf dem jeweiligen örtlichen Grundstücksmarkt. Hierbei wurde Diskontierungssätze zwischen 4 % und 7 % angesetzt.

## Konzernanhang

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien gliedern sich nach Regionen wie folgt auf:

<b>Region</b>	Gesamtverkehrswert 31.12.2014 TEUR
Weimar, Erfurt (Thüringen)	14.633
Berlin	10.910
Merseburg, Halle, (Sachsen-Anhalt)	8.759
Würzburg (Bayern)	9.410
<b>Gesamt</b>	<b>43.712</b>

Die Grundstücke mit Wohnbauten werden im Rahmen von Verträgen vermietet, die auf eine unbegrenzte Laufzeit abgeschlossen sind und der gesetzlichen Kündigungsfrist unterliegen.

Gewerblich genutzte Einheiten werden i.d.R. mit Verträgen mit Mindestlaufzeit und mit automatischer Verlängerung für den Fall der nicht vorherigen Kündigung zum Abschluss gebracht. Diese sind größtenteils mit Wertsicherungsklausel versehen.

Aufgrund ausgereicher Fördermittel sind vereinzelte Wohnungen miethpreisgebunden. Diese dürfen nur an Wohnungssuchende vergeben werden, deren Gesamteinkommen die in § 9 Abs. 2 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung bestimmte Einkommensgrenze nicht mehr als um 20 % überschreitet. Vereinzelte Wohnungen dürfen ausschließlich an Wohnungssuchende vermietet werden, die älter als 60 Jahre sind. Für einzelne Wohnungen darf der Mietpreis je nach Größe nicht höher als 4,00 €/m<sup>2</sup> bzw. 3,50 €/m<sup>2</sup> nettokalt betragen. Die Zweckbestimmung läuft im Jahr 2018 aus, wobei auf die genannte Mietpreisbindung gem. § 558 BGB ab dem Jahr 2008 eine Mieterhöhung nach örtlicher Vergleichsmiete auf Grundlage eines qualifizierten Mietspiegels maximal 20 % innerhalb drei Jahren (Kappungsgrenze) durchgeführt werden kann. Im Berichtszeitraum konnten Mietpreiserhöhungen gem. § 558 BGB und § 560 BGB nach vorgenannter Vorgehensweise für nicht gebundenen Mietwohnraum vorgenommen werden.

### 3. Sachanlagen

Die Brutto-Darstellung der Entwicklung der Sachanlagen ist wie folgt:

## Konzernanhang

Entwicklung der		Stand zum 01.01.2014 TEUR	Zugang Abgang- TEUR	Umbuchung TEUR	Stand zum 31.12.2014 TEUR
Geschäfts-	AK/HK	176	3		179
ausstattung	Abschreibung	169	3		172
	<b>Buchwerte</b>	<b>7</b>			<b>7</b>
Anlagen	AK/HK	0			0
im Bau	Abschreibung	0			0
	<b>Buchwerte</b>	<b>0</b>			<b>0</b>
	<b>Gesamt</b>	<b>0</b>			<b>0</b>

Investitionen für Folgejahre in Sachanlagen, für die bereits vertragliche Verpflichtungen bis zum Bilanzstichtag eingegangen wurden, bestehen zum 31. Dezember 2014 nicht.

#### 4. At-Equity bewertete Beteiligungen

Die übrigen Finanzanlagen in Höhe von TEUR 257 entfallen auf die Gemeinschaftsunternehmen und setzen sich dabei wie folgt zusammen:

	31.12.2014 TEUR	31.12.2013 TEUR
FÜWA GmbH	36	35
Hausverwaltung Weimar GmbH	23	29
real invest Leipzig GmbH & Co. KG	198	137
<b>Gesamt</b>	<b>257</b>	<b>201</b>

Die anteiligen Ergebnisse der Gemeinschaftsunternehmen betragen TEUR 30 und wurden in der Gewinn- und Verlustrechnung als Ergebnis aus at-Equity Bewertung ausgewiesen.

#### 5. Forderungen

Langfristige Forderungen haben nicht bestanden.

## Konzernanhang

### 6. Latente Steuern

Für die Konzerngesellschaften wird ein einheitlicher Steuersatz von 29,12 % angewandt.

Latente Steueransprüche und -schulden werden saldiert, wenn ein einklagbares Recht besteht, die tatsächlichen Steueransprüche gegen die laufenden Steuerschulden aufzurechnen, und wenn die latenten Steueransprüche und -schulden den gleichen Steuerpflichtigen betreffen.

Die latenten Steuern entfallen wie folgt auf Ansatz- und Bewertungsunterschiede bei den einzelnen Bilanzpositionen sowie auf steuerliche Verlustvorträge:

Latente Steuern	Stand	Ergebniseffekt	Stand
	31.12.2013		31.12.2014
	TEUR	TEUR	TEUR
Verlustvorträge	352	-82	270
Bewertung Derivate	231	-55	176
<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>583</b>	<b>-137</b>	<b>446</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.053	-806	2.247
Bewertung Derivate	0	0	0
<b>Passive latente Steuern</b>	<b>3.053</b>	<b>-806</b>	<b>2.247</b>

Hinsichtlich der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ergeben sich latente Steuerschulden, die aus Unterschieden in den Wertansätzen zwischen der IFRS Rechnungslegung und Steuerbilanz resultieren.

### 7. Vorräte

	31.12.2014	31.12.2013
	TEUR	TEUR
Bauvorhaben BBI Airport Hotel	600	600
Berlin, Föttingerzeile	0	8.740
Würzburg, Augustinerstrasse	2.200	2.800
<b>Gesamt</b>	<b>2.800</b>	<b>12.140</b>

## Konzernanhang

### 8. Forderungen

Die kurzfristigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen aus Mietforderungen sowie aus Forderungen aus Nebenkosten.

Für die ausgewiesenen Forderungen bestehen keine Eigentums- und Verfügungsbeschränkungen.

Die ausgewiesenen Forderungen enthalten keine zinstragenden Positionen, sie unterliegen aufgrund ihrer Kurzfristigkeit keinem wesentlichen Zinsrisiko.

### 9. Sonstige Vermögenswerte

Die sonstigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Kurzfristig</b>	31.12.2014 TEUR	31.12.2013 TEUR
Zu Marktwerten bewertete Derivate	0	0
Vorsteuerforderungen	0	0
Rechnungsabgrenzung	18	0
Kaufpreisforderung	0	0
Instandhaltungsrücklage	0	10
Zinsforderungen/Kautionen	0	8
Darlehensforderung/Forderungen Personal	11	11
Übrige	18	27
<b>Gesamt</b>	<b>47</b>	<b>56</b>

Die sonstigen Vermögenswerte unterliegen aufgrund ihrer Kurzfristigkeit keinem wesentlichen Zinsänderungsrisiko.

Alle anderen sonstigen Vermögenswerte sind unbesichert und weisen ein theoretisches maximales Ausfallrisiko in Höhe ihres positiven Zeitwertes auf.



## Konzernanhang

### 10. Kurzfristige Ertragssteueransprüche

Die informica weist zum 31. Dezember 2014 kurzfristige Steueransprüche in Höhe von TEUR 0 aus.

### 11. Bankguthaben und Kassenbestände

Der Ausweis beinhaltet liquide Mittel in Form von Kassenbeständen, Schecks sowie Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von TEUR 8.004. Die liquiden Mittel des Konzerns sind mit ihrem Nominalwert bilanziert.

Ca. EUR 0,2 Millionen der liquiden Mittel befinden sich auf im Immobiliengeschäft üblichen Sperrkonten.

Weitere kurzfristige liquide Mittel mit einer Restlaufzeit von mehr als drei Monaten sowie langfristige Bankguthaben bestehen nicht.

### 12. Eigenkapital

Einzelheiten können dem Konzerneigenkapitalspiegel entnommen werden.

Das gezeichnete Kapital zum 31.12.2014 betrifft das Grundkapital des Mutterunternehmens von TEUR 13.217 und besteht aus 8.745.356 nennwertlosen Stückstammaktien.

Auf Grund eines Beschlusses der außerordentlichen Hauptversammlung vom 17. März 2006 ist die Erhöhung des Grundkapitals von TEUR 350 auf dann TEUR 3.850 im Mai 2006 durchgeführt worden. Die 3.500.000 neuen Aktien wurden von einem Kreditinstitut gezeichnet und übernommen.

Auf Grund eines weiteren Beschlusses der ordentlichen Hauptversammlung vom 17. November 2006 wurde eine weitere Erhöhung des Grundkapitals um TEUR 5.280 auf dann TEUR 9.130 vorgenommen. Die Durchführung fand im März 2007 statt.

Das Agio aus der Kapitalerhöhung im März 2007 in Höhe von TEUR 15.840 wurde abzüglich der entstanden Transaktionskosten von TEUR 710 unter Berücksichtigung der entsprechenden Steuern von TEUR 260 von der Kapitalrücklage abgesetzt.

Auf Grund des Hauptversammlungsbeschlusses vom 29.08.12 über die Erhöhung des Grundkapitals von 9.130.000,00 EUR um 5.000.000,00 EUR aus Kapitalrücklagen auf

## Konzernanhang

14.130.000,00 EUR hat sich gemäß § 218 S.1 AktG das bedingte Kapital im gleichen Verhältnis wie das Grundkapital erhöht.

Auf Grund des Hauptversammlungsbeschlusses vom 29.08.2012 über die Herabsetzung des Grundkapitals von 14.130.000,00 EUR um 456.500,00 EUR auf 13.673.500,00 EUR hat sich gemäß § 218 S.1 AktG das bedingte Kapital im gleichen Verhältnis wie das Grundkapital verringert. Eine Auszahlung an die Aktionäre erfolgte im Wirtschaftsjahr 2013.

Auf Grund des Hauptversammlungsbeschlusses vom 26.09.2014 über die Herabsetzung des Grundkapitals von 13.673.500,00 EUR um 456.500,00 EUR auf 13.217.000,00 EUR hat sich gemäß § 218 S.1 AktG das bedingte Kapital im gleichen Verhältnis wie das Grundkapital verringert. Eine Auszahlung an die Aktionäre erfolgt im Wirtschaftsjahr 2015.

Aufgrund des Hauptversammlungsbeschlusses vom 29.08.2012 wurden im Wirtschaftsjahr 2014 die im Wirtschaftsjahr 2013 erworbenen eigenen Aktien eingezogen. Im Bestand befanden sich 384.644 Aktien. Durch die Einziehung wurde das Grundkapital nicht verändert, sondern der Anteil der übrigen Aktien am Grundkapital erhöht.

Die sonstigen Rücklagen enthalten die erzielten Ergebnisse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen sowie den vorgetragenen Verlust der Vorjahre.

Das genehmigte Kapital beträgt EUR 6.836.750,00 und ist bis zum 28. August 2017 befristet.

### **13. Finanzschulden**

Die Finanzschulden in Höhe von TEUR 25.442 bestehen mit TEUR 24.442 aus langfristigen Finanzverbindlichkeiten und mit TEUR 1.000 aus kurzfristigen Verbindlichkeiten.

Die langfristig verzinslichen Schulden beinhalten Darlehensverbindlichkeiten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien aufgenommen wurden.

Zur Besicherung der Darlehen wurden überwiegend Grundschulden bestellt. Die Darlehen sind fest verzinslich. Die derzeitigen Zinssätze und die Fälligkeiten der langfristigen Finanzschulden ergeben sich wie folgt:

## Konzernanhang

	Darlehensbetrag	Zinssatz	Fälligkeit
Darlehen Raiffeisenbank 20063932	717	4,35	11/2017
Darlehen Raiffeisenbank 20066630	461	5,15	7/2016
Darlehen Raiffeisenbank 20021725	189	2,55	7/2018
Darlehen Eurohypo 5437806023	1.872	3,15	10/2016
Darlehen Eurohypo AG 5436674014	1.971	5,24	7/2016
Darlehen Eurohypo AG 5437806014	3.416	5,57	10/2016
Darlehen Bayr. Landesbank 264123507	159	1,9	6/2023
Darlehen Bayr. Landesbank 64123507	53	1,9	6/2035
Darlehen DG Hyp 32253999 00	2.030	6,0	6/2018
Darlehen Allianz Diverse	5.047	5,49	1/2018
Darlehen Eurohypo 5441606011	3.420	5,89	3/2017
Darlehen Eurohypo 5441606020	863	6,53	3/2017
Darlehen DG Hyp 3225400500	2.342	6,0	6/2018
Darlehen DG Hyp 3225403900	2.737	6,0	6/2018

Der Tilgungsanteil für das kommende Wirtschaftsjahr beträgt rund TEUR 835 und ist als kurzfristige Finanzschuld bilanziert.

Der Marktwert der Finanzverbindlichkeiten entspricht im Wesentlichen dem Buchwert.

### 14. Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern

Zum 31. Dezember 2014 sind Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern i. H. v. TEUR 559 bilanziert.

### 15. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Sämtliche Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 661 haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

### 16. Übrige Verbindlichkeiten und abgegrenzte Schulden

Die übrigen Verbindlichkeiten umfassen im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus unterlassener

## Konzernanhang

Instandhaltung, Verbindlichkeiten aus der Bewertung von Finanzderivaten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Verbindlichkeiten.

Die Position gliedert sich zum Bilanzstichtag wie folgt:

<b><u>Übrige Verbindlichkeiten</u></b>	31.12.2014 TEUR	31.12.2013 TEUR
<b>Kurzfristig</b>		
Verbindlichkeiten Kapitalherabsetzung	457	0
Steuerverbindlichkeiten	559	58
Abgegrenzte Zinsverbindlichkeiten	180	512
Verbindlichkeiten Finanzderivate	602	792
Sonstige abgegrenzte Schulden	554	547
<b>Gesamt</b>	<b>2.352</b>	<b>1.909</b>

Die sonstigen abgegrenzten Schulden bestehen für Verpflichtungen aus Rechts- und Beratungskosten, Personalkosten sowie neben den Kosten für Hauptversammlung aus übrigen Verpflichtungen.

Sämtliche in den sonstigen Verbindlichkeiten der informica enthaltenen Positionen sind unverzinst. Ein Zinsänderungsrisiko besteht nicht.

### F. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

#### 1. Einnahmen aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Die Einnahmen aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien der informica setzen sich wie folgt zusammen:

## Konzernanhang

	01.01.-31.12.2014	01.01.-31.12.2013
	TEUR	TEUR
Mieterlöse, Umlagen	5.407	5.869
Umlagenabrechnungen	0	0
Miet-Zins- Aufwendungszuschüsse	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>5.407</b>	<b>5.869</b>

Die Mieteinnahmen resultieren im Wesentlichen aus der Vermietung der Grundstücke mit Wohnbauten.

Bei den Miet-, Zins- und Aufwendungszuschüssen handelt es sich um überwiegend von der öffentlichen Hand gewährte Zuschüsse zur Mietverbilligung der geförderten Wohnungen.

### 2. Bezogene Leistungen im Zusammenhang mit der Erzielung von Mieteinnahmen

Die betrieblichen Aufwendungen für die Erzielung von Mieteinnahmen setzen sich wie folgt zusammen:

	01.01.-31.12.2014	01.01.-31.12.2013
	TEUR	TEUR
Objektbezogene Aufwendungen	1.826	2.231
Fremdleistungen	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>1.826</b>	<b>2.231</b>

Die objektbezogenen Aufwendungen resultieren im Wesentlichen aus Grundsteuer, Reparatur- und Instandhaltungskosten inkl. wertverbessernde Maßnahmen, Gebühren des Immobilienverwalters, Kosten für Gas, Strom und Wasser sowie Versicherungen.

### 3. Unrealisierte Gewinne / Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Wert

Das Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert stellt sich wie folgt dar:

## Konzernanhang

	01.01.- 31.12.2014 TEUR	01.01.-31.12.2013 TEUR
Gewinne Immobilienbewertung	0	0
Verluste Immobilienbewertung	198	489
<b>Gesamt</b>	<b>198</b>	<b>489</b>

### 4. Personalaufwand

Die Kosten für Personalaufwand setzen sich wie folgt zusammen:

	01.01.-31.12.2014 TEUR	01.01.-31.12.2013 TEUR
Löhne und Gehälter	211	299
Tantieme	180	87
Gesetzliche Sozialaufwendungen	22	24
Übrige	5	20
<b>Gesamt</b>	<b>418</b>	<b>430</b>

### 5. Sonstige betrieblichen Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge i. H .v. TEUR 147 beinhalten im Wesentlichen Erträge aus

-Versicherungsentschädigungen	TEUR 38
-Provisionsumsätze	TEUR 0
-Auflösung von Rückstellungen	TEUR 16
-Erträge aus Herabsetzung PWB	TEUR 73
-Periodenfremden Erträgen	TEUR 13
-Sonstige Erträge	TEUR 7

## Konzernanhang

### 6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

	01.01.-31.12.2014 TEUR	01.01.-31.12.2013 TEUR
Abschreibung Vorräte	0	0
Rechts- / Beratungs- / Abschlusskosten	113	130
Sonstige Aufwendungen	379	264
Nicht abziehbare Vorsteuer	82	99
Abschreibung Beteiligungen	0	0
Verluste a. d. Abgang SAV	0	0
Anpassungen Betriebsprüfung	167	0
<b>Gesamt</b>	<b>741</b>	<b>493</b>

### 7. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen beinhaltet den Ertrag aus at-Equity bewerteten Beteiligungen.

### 8. Zinsaufwand (laufend)

Der laufende Zinsaufwand in Höhe von TEUR 2.187 betrifft im Wesentlichen Zinsen aus Verbindlichkeiten bei Kreditinstituten.

Hierin enthalten sind einmalige Vorfälligkeitsentschädigungen aufgrund der vorzeitigen Ablösung von Darlehen in Höhe von TEUR 598.

### 9. Zinsertrag (laufend)

Der laufende Zinsertrag in Höhe von TEUR 3 resultiert aus der kurzfristigen Anlage der verfügbaren liquiden Mittel.

## Konzernanhang

### 10. Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten

Das Ergebnis resultiert aus der Bewertung des Zinsswap mit dem Fair Value am Bilanzstichtag.

### 11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Steuern vom Einkommen und Ertrag setzen sich wie folgt zusammen:

	01.01.- 31.12.2014 TEUR	01.01.- 31.12.2013 TEUR
Körperschaftsteuer	-163	0
Gewerbsteuer	-160	0
Latente Steuern	668	-72
<b>Gesamt</b>	<b>345</b>	<b>-72</b>



## Konzernanhang

	01.01.-31.12.2014 TEUR	01.01.-31.12.2013 TEUR
Jahresergebnis vor Ertragsteuern	860	868
Steuersatz	29,12%	29,12%
<b>Erwarteter Steueraufwand / ertrag (-)</b>	<b>250</b>	<b>253</b>
Änderungen des Steuersatzes	0	0
Steuerfreie Erträge	0	0
Steueranteil für nicht abzugsfähige Aufwendungen	0	0
Überleitung IFRS	-926	-259
Veränderung der nicht erfassten latenten Steuern auf Verlustvorträge	-81	25
Veränderung der nicht erfassten latenten Steuern auf temporäre Differenzen	-750	-91
Periodenfremde Ertragsteuern und sonstige Anpassung tatsächlicher Ertragsteuern	0	0
Sonstige Steuereffekte	0	0
<b>Effektive Ertragsteuern</b>	<b>345</b>	<b>-72</b>

Der erwartete Konzernsteuersatz beträgt 29,12% und resultiert aus einer Gewerbesteuerbelastung von 13,32% sowie einer Belastung für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag von 15,8%. Für das abgelaufene Berichtsjahr wurde ausgehend vom Konzernjahresergebnis vor Steuern ein erwarteter Steueraufwand in Höhe von TEUR 250 errechnet. Dem steht ein effektiver Steuerertrag von TEUR 345 gegenüber.

### 12. Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie ergibt sich aus der Division des Jahresergebnisses der informica und

## Konzernanhang

der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der während des Geschäftsjahres im Umlauf befindlichen Aktien. Es wurden keine Instrumente eingesetzt, die zu einer Verwässerung des Ergebnisses pro Aktie führen.

	01.01.-31.12.2014	01.01.-31.12.2013
Periodenergebnis (TEUR)	1.205	792
Durchschnittliche Anzahl der Stückaktien (T Stück)	8.745.356	9.130
<b>Ergebnis je Aktie</b>	<b>0,14</b>	<b>0,09</b>

### G. Erläuterungen zur Konzern-Kapitalflussrechnung

Die Konzernkapitalflussrechnung ergänzt den Konzernabschluss der informica um liquiditätsbezogene Informationen und dient somit der Darstellung der Finanzlage des Konzerns. Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die Zahlungsmittel und die Zahlungsmitteläquivalente der informica im Geschäftsjahr verändert haben. Dabei wurden die Zahlungsströme entsprechend IAS 7 erläutert und zwar getrennt nach Mittelzu- und Mittelabflüssen aus dem laufenden Geschäft, aus der Investitionstätigkeit und aus der Finanzierungstätigkeit.

Der Zahlungsmittelfonds enthält gemäß IAS 7.7 nur Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente mit Laufzeiten bis zu drei Monaten. Er umfasst alle in der Bilanz ausgewiesenen liquiden Mittel und setzt sich wie folgt zusammen:

## Konzernanhang

	31.12.2014 TEUR
Guthaben bei Banken	
davon: Tagesgelder	6.581
Festgelder	0
in laufender Rechnung	1.164
Sperrkonten	259
Kassenbestände	0
<b>Bankguthaben und Kassenbestände</b>	<b>8.004</b>

Bei den Guthaben auf Sperrkonten handelt es sich um ein Mietkautions-Sammelkonto, um Absicherung einer Mietbürgschaft und Absicherung für eine Stellplatz-Ablösung, auf das die informica keinen unmittelbaren Zugriff hat.

### H. Sonstige Angaben

#### 1. Finanzrisikomanagement

##### Sicherungspolitik und Finanzderivate

An derivativen Finanzinstrumenten bestanden bei der informica am 31. Dezember 2014 zwei Zinsswap.

Die informica führte im abgelaufenen Berichtsjahr kein Hedge Accounting durch. Daher werden Änderungen im beizulegenden Wert der Derivate in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Der beizulegende Wert derivativer Finanzinstrumente ist abhängig von Schwankungen der zugrunde liegenden Zinssätze und weiterer variabler Marktfaktoren.

Der Ausweis der beizulegenden Zeitwerte dieser Derivate erfolgt in der Bilanz auf der Aktivseite unter der Position sonstige Vermögenswerte bzw. auf der Passivseite im Bereich Ver-

## Konzernanhang

bindlichkeiten unter der Position „sonstige Verbindlichkeiten“.

Die Zinsswaps werden im Rahmen des Zinsrisikomanagements der Infomica zur Sicherung zukünftiger Zahlungsströme aus variabel verzinslichen Darlehen eingesetzt. Die Zinsswaps wurden am Tag des Vertragsabschlusses erfasst und bei Einbuchung sowie in der Folge mit ihrem beizulegenden Zeitwert bilanziert. Der beizulegende Zeitwert von Zinsswaps bestimmt sich durch Abzinsung der erwarteten künftigen Zahlungsströme über die Restlaufzeit des Zinsswaps auf Basis aktueller Marktzinsen und Zinsstrukturkurven.

Die zum Bilanzstichtag bestehenden Zinsswaps stellen sich wie folgt dar:

(1)

Institut: Hypothekbank Frankfurt  
 Unterzeichnung Zinsswaps: 05.10.2006  
 Volumen ursprünglich: 4.000.000,00 €  
 Anfangsdatum: 01.12.2006  
 Enddatum: 31.10.2016  
 Festsatz: 4,03 %  
 variabler Satz: 3 Monats EUR/BCR  
 Basis: 365/360

	31.12.2014 TEUR
Abgesicherte Darlehen (Nominalvolumen)	3.340
Beizulegender Zeitwert der Zinsswaps	-241

(2)

Institut: Hypothekbank Frankfurt  
 Unterzeichnung Zinsswaps: 25.07.2007  
 Volumen ursprünglich: 4.000.000,00 €  
 Anfangsdatum: 31.07.2007  
 Enddatum: 31.07.2017  
 Festsatz: 4,85 %  
 variabler Satz: 3 Monats EUR/BCR  
 Basis: 365/360

## Konzernanhang

	31.12.2014 TEUR
Abgesicherte Darlehen (Nominalvolumen)	3.400
Beizulegender Zeitwert der Zinsswaps	-361

Die Marktwerte der Zinsswaps werden in regelmäßigen Abständen ermittelt und überwacht. Die Ermittlung erfolgt anhand der Marktdaten zum Bilanzstichtag sowie geeigneter Bewertungsmethoden. Die Berechnung zum 31. Dezember 2014 erfolgte durch indikative Bewertung auf der Basis des Marktwertes stichtagsbezogen.

Die Restlaufzeit der Zinsswaps beträgt ebenso wie die Restlaufzeit des zugrunde liegenden Globaldarlehens weniger als 5 Jahre.

Zum 31. Dezember 2014 wurden insgesamt TEUR 190 aus der Änderung der beizulegenden Zeitwerte der Zinsswaps erfolgswirksam in der Position „Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten“ erfasst.

Die wesentlichen, von der informica verwendeten, Finanzinstrumente sind Bankdarlehen sowie kurzfristige Einlagen. Des Weiteren entstehen Finanzinstrumente im Rahmen der üblichen Geschäftstätigkeit. Derivate werden nur zur Risikoverminderung und auch nur im untergeordneten Umfang eingesetzt.

Die Maßnahmen zur Risikosteuerung für die wesentlichen Kategorien von Finanzrisiken im Konzernverbund der informica sind in den folgenden Punkten beschrieben:

### Zinsänderungsrisiko

Als Zinsänderungsrisiko wird das Risiko angesehen, dass künftig erwartete Cashflows aus einem Finanzinstrument wegen Änderungen des Marktzinssatzes in ihrer Höhe schwanken.

Die Darlehen sind größtenteils festverzinslich, so dass hieraus bis zum Ablauf der Zinsbindung kein Zinsänderungsrisiko besteht. Zwei Darlehen in Höhe sind mit variablen Zinssätzen versehen, das Zinsänderungsrisiko ist dabei jeweils durch einen Swap gesichert. Derivative Finanzinstrumente werden lediglich zur Steuerung von Risiken aus Zinsschwankungen eingesetzt und dienen ausschließlich Sicherungszwecken. Reine Handelsgeschäfte ohne ein entsprechendes Grundgeschäft (Spekulationsgeschäfte) werden nicht eingegangen.

## Konzernanhang

### **Liquiditätsrisiko**

Das Liquiditätsrisiko ist das Risiko, dass ein Unternehmen möglicherweise nicht in der Lage ist, die Finanzmittel zu beschaffen, die zur Begleichung der Verpflichtungen aus einem Vertrag notwendig sind. Liquiditätsrisiken bestehen durch die Möglichkeit, dass Mieter nicht in der Lage sind, etwaige Verpflichtungen gegenüber dem Unternehmen im Rahmen der Mietbedingungen zu erfüllen.

Des Weiteren umfasst das Liquiditätsrisiko die Gefahr, finanzielle Vermögenswerte aufgrund von Marktpässen nicht innerhalb einer kurzen Frist zu einem angemessenen Wert (Fair Value) veräußern zu können (Marktliquiditätsrisiko).

Eine auf einen festen Planungshorizont ausgerichtete Liquiditätsplanung stellt jederzeit die Liquiditätsversorgung im Konzernverbund der informica sicher.

Die informica unterstützt Tochtergesellschaften bei bestimmten Finanzierungen mit Bürgschaften oder Darlehen. Aus Bürgschaften ergeben sich Risiken durch eine mögliche Inanspruchnahme. Die informica überwacht die Risiken in enger Abstimmung mit den Tochtergesellschaften und leitet entsprechende Maßnahmen ein.

### **Ausfallrisiko**

Das Ausfallrisiko aus finanziellen Vermögenswerten besteht in der Gefahr des Ausfalls eines Vertragspartners und daher maximal in Höhe der positiven Zeitwerte gegenüber den jeweiligen Kontrahenten.

Für etwaige Risiken werden ausreichende Wertberichtigungen gebildet.

Derivative Finanzinstrumente werden ausschließlich mit namhaften Banken abgeschlossen, wodurch das tatsächliche Ausfallrisiko dieser Instrumente gering ist.

### **Risiken aus Beteiligungen**

Finanzrisiken aus Beteiligungen ergeben sich aus einer negativen Abweichung von den geplanten Erträgen oder einem eventuellen Aufwand aus den Beteiligungen.

Die Risikosteuerung erfolgt durch Einflussnahme auf die Beteiligungen und administrative Unterstützung der Beteiligungen durch die informica.

## Konzernanhang

### Währungsrisiko

Das Währungsrisiko besteht darin, dass sich der Wert eines Finanzinstruments aufgrund von Wechselkursschwankungen verändert.

Zahlungsströme in fremder Währung existieren im Konzernverbund der informica derzeit nicht, so dass der Konzern keinen Wechselkursschwankungen ausgesetzt ist.

### 2. Eventualschulden und sonstige finanzielle Verpflichtungen

#### Haftungsverhältnisse

Neben den in der Bilanz ausgeführten Verbindlichkeiten existiert eine selbstschuldnerische Bürgschaft zur Sicherung der Ansprüche der Reiffeisenbank Höchberg e.G. gegenüber der real invest Leipzig GmbH & Co KG in Höhe von bis zu Euro 1.900.000,00.

#### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Bilanzstichtag hatte der Konzern offene Verpflichtungen aus unkündbaren Operating-Leasingverhältnissen, die wie folgt fällig sind:

	Innerhalb eines Jahres TEUR	Zwischen einem und fünf Jahren TEUR	Über fünf Jahre TEUR	<b>Gesamt</b>  <b>TEUR</b>
Verpflichtungen aus Leasingverhältnissen	2	2	0	<b>2</b>
<b>Gesamt</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>2</b>

Die Operating-Leasingverhältnisse betreffen im Wesentlichen Mieten für Fahrzeuge. Es bestehen keine Verlängerungs- und Preisanpassungsklauseln bzw. Kaufoptionen.

### 3. Anzahl der Arbeitnehmer

Im abgelaufenen Berichtsjahr waren im Konzern durchschnittlich 5 Arbeitnehmer sowie ein Auszubildender beschäftigt. Gegliedert nach Geschäftsbereichen und Funktionen ergeben sich folgende durchschnittliche Mitarbeiterzahlen:

## Konzernanhang

	Vollzeitbeschäftigte 01.01.-31.12.2014	Teilzeitbeschäftigte 01.01.-31.12.2014
Vorstände	1	
Verwaltung allgemein	1	
Immobilienwirtschaft		3
Hausmeister		
Auszubildende		

#### 4. Transaktionen mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

Nahestehende natürliche Personen der informica im Sinne von IAS 24.9 sind der Vorstand der informica, der Aufsichtsrat der informica, sowie nahe Angehörige (z.B. Ehe- oder Lebenspartner, Kinder) der vorstehend genannten Personen.

Hinsichtlich der Vergütung der Vorstände und Aufsichtsräte verweisen wir auf den folgenden Abschnitt.

Zu den nahe stehenden Unternehmen der informica im Sinne von IAS 24.9 zählen assoziierte Unternehmen sowie bestimmte nicht in den Konzernabschluss einbezogene Tochterunternehmen.

Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen sind grundsätzlich auf Grundlage internationaler Preisvergleichsmethoden gemäß IAS 24 zu Bedingungen ausgeführt worden, wie sie auch mit konzernfremden Dritten üblich sind.

Die FÜWA Asset Management GmbH ist ein nahe stehendes Unternehmen gemäß IAS 24. Die informica real invest AG hält Anteile an diesem Unternehmen. (50 % -iger Anteilsbesitz). Das Unternehmen wird im Rahmen der at-equity Methode berücksichtigt.

Im Geschäftsjahr 2014 wurden zu der FÜWA Asset Management GmbH Lieferungs- und Leistungsbeziehungen unterhalten. In diesem Zusammenhang erhielt die FÜWA für die Tätigkeit der Hausverwaltung TEUR 76 im Berichtsjahr.

Die Hausverwaltung Weimar GmbH ist ein nahe stehendes Unternehmen gemäß IAS 24. Die informica real invest AG hält Anteile an diesem Unternehmen. (50 % -iger Anteilsbesitz). Das Unternehmen wird im Rahmen der at-equity Methode berücksichtigt.

Im Geschäftsjahr 2014 wurden zu der Hausverwaltung Weimar GmbH Lieferungs- und Leistungsbeziehungen unterhalten. In diesem Zusammenhang erhielt die Gesellschaft für die Tätigkeit der Hausverwaltung TEUR 59 im Berichtsjahr.



## Konzernanhang

Desweiteren wurde der Hausverwaltung Weimar GmbH im Geschäftsjahr 2014 ein Darlehen über TEUR 10 gewährt mit einer Laufzeit bis 31.05.2016.

Im Geschäftsjahr 2014 wurden zu der Gebäudemanagement Weimar Lieferungs- und Leistungsbeziehungen unterhalten. In diesem Zusammenhang erhielt die Gesellschaft für die Tätigkeit der Hausverwaltung TEUR 89 im Berichtsjahr.

Im Geschäftsjahr 2014 wurden zu der Firma „Zehenter & Seidel“ Lieferungs- und Leistungsbeziehungen unterhalten. In diesem Zusammenhang erhielt die Gesellschaft für Vermittlungsprovisionen TEUR 4 im Berichtsjahr.

Offene Posten aus Lieferungen und Leistungen aus der Verwaltungstätigkeit zwischen Gesellschaften des Konsolidierungskreises und der FÜWA Asset Management GmbH, der Hausverwaltung Weimar GmbH, der Gebäudemanagement Weimar sowie der Firma „Zehenter & Seidel“ bestehen nicht.

Die projecta AG ist ein nahe stehendes Unternehmen gem. IAS 24. Das Vorstandsmitglied Friedrich Schwab ist Vorstand und alleiniger Aktionär der projecta AG. Herrn Schwab wurde Wettbewerbsbefreiung durch den Aufsichtsrat erteilt. Es besteht zwischen der informica real invest AG sowie der projecta AG ein Servicevertrag über die Nutzung eines vollständig eingerichteten Büros sowie Sekretariat. In diesem Zusammenhang erhielt die projecta AG auf Grundlage des geschlossenen und vom Aufsichtsrat genehmigten Vertrages im Berichtszeitraum TEUR 42.

### **5. Vorstand und Aufsichtsrat**

#### **Mitglieder des Vorstandes**

Mitglieder des Vorstandes zum 31.12.2014 sind:

Friedrich Schwab, CEO, Bankfachwirt, Reichenberg

#### **Mitglieder des Aufsichtsrates**

Zum 31. Dezember 2014 setzt sich der Aufsichtsrat folgendermaßen zusammen:

Herr Harald Wengust, Kaufmann, Wien

Herr Dr. Friedrich Schweiger, Kaufmann, Wien

Karl-Heinz Zehentner, Kaufmann, Weimar

## Konzernanhang

### **Gesamtbezüge und gewährte Kredite**

#### **Vorstand**

Der Vorstand der informica hat für die Wahrnehmung seiner Aufgaben im Konzern im abgelaufenen Berichtsjahr Gesamtbezüge in Höhe von TEUR 318 erhalten. Die laufende Vergütung der Geschäftsführung setzt sich aus einem fixen und einem variablen Teil (Tantieme) zusammen.

Von den Gesamtbezügen entfallen auf fixe Bezüge TEUR 138.

Zum 31. Dezember 2014 bestanden keine Vorschüsse und Kredite an Vorstandsmitglieder.

#### **Aufsichtsrat**

Die Aufsichtsräte der informica haben für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben im Konzern im Geschäftsjahr vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014 Gesamtbezüge in Höhe von TEUR 60 erhalten.

### **6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Informica hat nach dem Abschlussstichtag konsequent die eingeschlagene Strategie der Bestandsentwicklung unter Prüfung von sich bietenden opportunistischen Chancen sowohl im Verkauf als auch im Erwerb von Immobilien fortgesetzt.

Es ergaben sich ansonsten keine besonderen Vorkommnisse nach Abschluss des Geschäftsjahres.

### **7. Freigabe des Jahresabschlusses**

Die Freigabe des Jahresabschlusses erfolgt unmittelbar nach der Billigung durch den Aufsichtsrat.

Reichenberg, den 30. Juni 2015

informica real invest AG, Reichenberg

Der Vorstand

## Rechtlicher Hinweis

Dieser Bericht enthält zukunftsbezogene Aussagen, die die gegenwärtigen Ansichten des Managements der informica real invest AG hinsichtlich zukünftiger Ereignisse widerspiegeln. Jede Aussage in diesem Bericht, die Ansichten, Annahmen, Erwartungen oder Vorhersagen, sowie die zu Grunde liegenden Annahmen der Gesellschaft wiedergibt oder darauf aufbaut, ist eine solche zukunftsbezogene Aussage. Diese Aussagen beruhen auf Planungen, Schätzungen und Prognosen, die dem Management der informica real invest AG derzeit zur Verfügung stehen. Sie beziehen sich deshalb nur auf den Tag, an dem sie gemacht werden. Zukunftsbezogene Aussagen sind naturgemäß Risiken und Unsicherheitsfaktoren unterworfen, die dazu führen können, dass die tatsächliche Entwicklung erheblich von den genannten zukunftsbezogenen Aussagen oder den darin implizit zum Ausdruck gebrachten Ereignissen abweicht. Die informica real invest AG übernimmt keine Verpflichtung und beabsichtigt nicht solche Aussagen angesichts neuer Informationen oder künftiger Ereignisse zu aktualisieren.

## Finanzkalender und Impressum

### Finanzkalender

**Juli 2015:** Veröffentlichung Konzern-Abschluss 2014 der informica real invest AG

**Juli 2015:** Geschäftsbericht 2014

**September 2015:** Ordentliche Hauptversammlung

### Impressum

Herausgeber:



informica real invest AG  
Würzburger Straße 2  
97234 Reichenberg  
[www.informica-real-invest.ag](http://www.informica-real-invest.ag)  
[info@informica-real-invest.ag](mailto:info@informica-real-invest.ag)  
Telefon: 0931 - 322 15 75  
Telefax: 0931 - 322 15 85

Registergericht: Amtsgericht Würzburg  
HRB: 9098

### Vorstand

Friedrich Schwab

### Investors Relations



GFEI Aktiengesellschaft  
Office Center Plaza  
Mailänder Straße 2  
30539 Hannover  
[www.gfei.de](http://www.gfei.de)  
[info@gfei.de](mailto:info@gfei.de)  
Telefon: 0049 511 474 02310  
Telefax: 0049 511 974 99331

### Redaktion

informica real invest AG

### Konzeption

GFEI Aktiengesellschaft  
informica real invest AG