

Geschäftsbericht 2016

Kennzahlen

| | 2016 | 2015 |
|--|--------|--------|
| | TEUR | TEUR |
| Bilanzkennzahlen | | |
| Bilanzsumme | 56.721 | 50.405 |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | 49.804 | 43.305 |
| Vorräte | 700 | 2.900 |
| Eigenkapital | 22.490 | 20.990 |
| Eigenkapitalquote | 39,65% | 41,64% |
| Schulden | 34.231 | 29.415 |
| Bankguthaben und Kassenbestände | 5.045 | 3.171 |
| Gewinn- und Verlustrechnung | | |
| Einnahmen aus Vermietung der im Eigentum des Konzerns gehaltenen Immobilien | 4.067 | 4.169 |
| Gesamtleistung* | 14.252 | 6.272 |
| EBITDA | 7.376 | 2.935 |
| EBIT | 7.401 | 2.957 |
| Finanzergebnis | -1.135 | -1.101 |
| EBT | 6.266 | 1.856 |
| Jahresergebnis | 4.280 | 1.392 |

* 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

| | | |
|-----------|---------------------------------------|--|
| 2 | Kennzahlen | |
| 4 | An die Aktionäre | |
| 7 | Bericht des Aufsichtsrats | |
| 10 | Konzernlagebericht | |
| 23 | Konzernabschluss | |
| | 23 Konzern-Gewinn und Verlustrechnung | |
| | 24 Konzern-Bilanz | |
| | 26 Konzern-Kapitalflussrechnung | |
| | 27 Konzern-Eigenkapitalpiegel | |
| | 28 Konzernanhang | |
| 70 | Rechtlicher Hinweis | |
| 71 | Finanzkalender und Impressum | |

Brief an die Aktionäre

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Schwerpunkt der operativen Aktivitäten der informica real invest AG lag im abgelaufenen Berichtsjahr 2016 auf der Bestandsoptimierung, den Verkauf entwickelter kleinflächiger Immobilien und abgeschlossener Projektentwicklungen, sowie der Identifizierung zum Ankauf geeigneter Immobilien.

Im Geschäftsjahr 2016 konnten zwei weitere kleinflächige Immobilien in Halle und Erfurt in der Summe in etwa zum Bewertungsansatz veräußert werden. Die Bereinigung des Bestandes um die in der Verwaltung aufwändigen Immobilien ist somit weitestgehend erfolgreich abgeschlossen. Nach langem Tauziehen um die Entwicklung des Projektes „Tricyan Tower“ in Würzburg konnte dieses Investment im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgreich zum Abschluss gebracht werden. Erfreulich ist, berichten zu können, dass der Verkauf einen nennenswerten Beitrag zum Gesamterfolg beitragen konnte.

Bei der Bestandsoptimierung ist die Entwicklung des zu Beginn des Berichtsjahres erworbenen Objektes in Leipzig hervorzuheben. Bei diesem Projekt wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr zunächst die Voraussetzungen zur Umnutzung der Gewerbeflächen zur wohnwirtschaftlichen Nutzung geschaffen, die bereits zum Teil erfolgreich umgesetzt werden konnten. Im laufenden Geschäftsjahr ist geplant, die Maßnahmen bei diesem Projekt weitestgehend zum Abschluss zu bringen.

Die Gewerbeflächen in Mittenwalde - Ragow, nahe des geplanten Flughafens Berlin – Schöneberg, befinden sich noch im Bestand und sind weiter zum Verkauf vorgesehen.

Zum Bilanzstichtag des 31. Dezember 2016 werden insgesamt 15 Einzelimmobilien mit 425 Wohn- und Gewerbeeinheiten verwaltet. Die Gesamtfläche von 39.683 m² gliedert sich auf in 21.344 m² Wohnfläche und rund 18.339 m² Gewerbefläche. Der Immobilienbestand wird durch 61 Garagen und 257 PKW-Stellplätze ergänzt. Der um die gezielt leerstehenden Einheiten bereinigte Leerstand zum Ende des Berichtszeitraums in den Bestandsimmobilien der Gesellschaft beläuft sich im Rahmen der normalen Fluktuation auf 3,37 Prozent.

Der prozentuale Anstieg der Gewerbeflächen zur Gesamtwohn- und –nutzfläche resultiert aus dem Ankauf des Entwicklungsprojektes in Leipzig. Dort werden Zug um Zug gewerblich genutzte Flächen wohnwirtschaftlich umgenutzt. Wegen des hierdurch bedingten Leerstands und wegen geplanter Umstrukturierungen bei einem Objekt in Berlin besteht auf die Gesamtflächen bezogen ein erhöhter unbereinigter Leerstand von 15,46 Prozent.

Brief an die Aktionäre

Die laufende Bruttorendite aus den mietvertraglich gesicherten annualisierten Nettokaltmieten der Bestandsimmobilien, bezogen auf die bilanzierten Immobilienwerte, belief sich zum Bilanzstichtag auf 6,6 Prozent. Die in der Konzernbilanz als Finanzinvestition sowie im Umlaufvermögen gehaltenen Immobilien gliedern sich nach Verkehrswerten wie folgt auf: Thüringen (Weimar und Erfurt) EUR 12,800 Millionen, Berlin (incl. Gewerbeflächen in Mittenwalde-Ragow) EUR 12,780 Millionen, Bayern (Würzburg) EUR 11.990 Millionen, Sachsen-Anhalt (Merseburg, Halle) EUR 8.959 Millionen und Sachsen (Leipzig) mit EUR 3,975 Millionen.

Im Geschäftsjahr 2016 wurde eine Gesamtleistung von EUR 14,252 Millionen, nach EUR 6,272 Millionen im Vorjahr erzielt. In der Gesamtleistung enthalten sind Mieteinnahmen von EUR 4,067 Millionen nach EUR 4,169 Millionen im Vorjahr. Der Anstieg der Gesamtleistung ist zurückzuführen auf das bessere Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Wert um EUR 3,864 Millionen, aber auch auf das höhere Ergebnis aus der Veräußerung von gehaltenen Immobilien um EUR 0,990 Millionen im Vergleich zum Vorjahr. In der Gesamtleistung enthalten sind Veräußerungserlöse in Höhe von EUR 5,535 Millionen.

Erfreulich war das erreichte Ergebnis aus der betrieblichen Tätigkeit von EUR 7,374 Millionen nach EUR 2,933 Millionen im Vorjahr und schließlich das erneut verbesserte Jahresergebnis von EUR 4,280 Millionen nach EUR 1,392 Millionen im Vorjahr.

Der Vorstand war gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 10. September 2015 ermächtigt, eigene Aktien zurückzukaufen. Nach Vorlage eines freiwilligen öffentlichen Aktienrückkaufangebotes der Gesellschaft in Höhe von EUR 1,75 je informica real invest-Aktie wurden bei einer Annahmefrist bis zum 15. April 2016 von verschiedenen Aktionären 332.115 Stücke angedient und der Rückkauf vollzogen. Für den Rückkauf wurden somit EUR 0,581 Millionen aufgewendet. Der Vorstand hat mit Genehmigung des Aufsichtsrats den gehaltenen Bestand eingezogen.

Zu Beginn des Geschäftsjahres standen Stück 8.006.589 Aktien aus. Nach Einzug dieser Aktien betrug die Anzahl der Aktien der Gesellschaft zum Bilanzstichtag 7.674.474 Stück.

In der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 23. August 2016 wurde nach einer Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von EUR 14.226.976,70 im Wege der ordentlichen Kapitalherabsetzung um einen Betrag von EUR

Brief an die Aktionäre

2.401.976,70 auf EUR 11.825.000,00 herabzusetzen. Die Ausschüttung der 0,30 EUR/Aktie erfolgt im laufenden Geschäftsjahr.

Nach Einzug der Aktien blieb das Grundkapital von EUR 11.825.000,00 gem. § 8 Abs. 3 AktG unverändert, so dass sich der Anteil der übrigen Aktien am Grundkapital durch diese Maßnahme auf nunmehr EUR 1,54 je Aktie erhöht hat. Durch Einziehung der Aktien hatte sich der Anteil je Aktie am Grundkapital um EUR 0,07 je Aktie erhöht.

Die in der Hauptversammlung vom 10. September 2015 beschlossene Kapitalherabsetzung um EUR 874.535,60 wurde im August 2016 an die Aktionäre ausgezahlt. Die Rückzahlung hat 0,10 EUR/Aktie entsprochen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden an die Aktionäre Kapitalrückzahlungen und Aktienrückkäufe in Höhe von EUR 1,456 Millionen geleistet und ein Ergebnis je Aktie von EUR 0,55 (Vorjahr: EUR 0,17) erzielt.

In der Vergangenheit hatte die Gesellschaft Ihren Bestand mit langfristig festgeschriebenen Darlehen abgesichert, die zum großen Teil in der Hochzinsphase zum Abschluss kamen. Im Berichtszeitraum sind einige dieser Darlehen ausgelaufen. Das niedrige Zinsniveau wurde für langfristige Prolongationen genutzt. Im laufenden Geschäftsjahr folgen weitere Zinsabläufe. Letztmals aus der Hochzinsphase stammende Darlehen werden in 2018 ablaufen.

Die bereits vollzogenen und die im laufenden Geschäftsjahr noch anstehenden Neufestschreibungen der Restschuldsalden im Umfeld des niedrigen Zinsniveaus werden sich auf den freien cashflow der Gesellschaft positiv auswirken. Der Vorstand geht des Weiteren von einer positiven Mietentwicklung der im Bestand befindlichen Immobilien aus, so dass auch das Jahr 2017 erfolgreich abgeschlossen werden kann.

Reichenberg, den 18. Juli 2017

Friedrich Schwab

Bericht des Aufsichtsrats

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2016 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 Aufsichtsratssitzungen alle wichtigen, aktuellen Geschäftsvorgänge anhand von Berichten.

Der Aufsichtsratsvorsitzende ließ sich über wesentliche Geschäftsvorfälle regelmäßig auch außerhalb der Aufsichtsratssitzungen 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 2016 haben sechs Sitzungen des Aufsichtsrates stattgefunden. In vier 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 vier 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 04.03. 2016, 29. 06. 2016, 23. 08. 2016 und 01.12.2016 statt.

Am 06.07.2016 fand eine fernmündliche Beschlussfassung statt, in der die in der vorangegangenen AR-Sitzung bereits diskutierten Tagesordnungspunkte für die anstehende ordentliche Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2015 und der Ort der Durchführung der Hauptversammlung beschlossen wurden.

Bericht des Aufsichtsrats

Am 25.11.2016 fand eine fernmündliche Beschlussfassung statt, in der einstimmig beschlossen wurde, die über das Aktienrückkaufprogramm erworbenen Stück 332.115 eigenen Aktien einzuziehen. Dies unter der Maßgabe der Beibehaltung des Grundkapitals in Höhe von EUR 11.825.000,00.

In der Aufsichtsratssitzung vom 04.03.2016 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 31.12.2015 beschlossen, den durch die Hauptversammlung am 10.09.2015 beschlossenen Aktienrückkauf durchzuführen.

In der Sitzung vom 29.06.2016, in der über die aktuelle Geschäftsentwicklung und finanzielle Situation der Gesellschaft beraten wurde, erfolgte ein Bericht über die Gesellschafterversammlungen der Tochtergesellschaften und der eingegangenen Joint Ventures. Weiter wurden die Jahresabschlüsse der informica real invest AG, der informica REIT AG und der informica Beteiligungs AG zum 31.12.2015 festgestellt und der Konzernabschluss nebst Konzernlagebericht zum 31.12.2015 der Gesellschaft gebilligt. Außerdem wurde in dieser Sitzung über die einzelnen Tagesordnungspunkte der durchzuführenden ordentlichen Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2015 mit Vorschlägen der Verwaltung diskutiert. Weiter trug der Vorstand dem Aufsichtsrat den Abhängigkeitsbericht gem. § 312 AktG vor.

In der Aufsichtsratssitzung vom 23.08.2016 wurde in Anschluss an die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft für das Jahr 2015 vom Vorstand anhand der aktuellen Zahlen über die Geschäftspolitik, Finanz-, Liquiditäts-, Investitions- und Personalplanung sowie Rentabilität des Eigenkapitals berichtet.

In der Aufsichtsratssitzung vom 01.12.2016 wurde neben dem Bericht des Vorstandes über die aktuelle Geschäftsentwicklung und die vorläufigen Zahlen zum 31.12.2016 über die Häufigkeit der Aufsichtsratssitzungen während eines Kalenderjahres diskutiert. Neben mindestens vier Sitzungen (zwei im Kalenderhalbjahr) wird vom Gremium die nach der Satzung gegebene Möglichkeit zu fernmündlichen Beschlussfassungen genutzt und darüber hinaus häufige Telefonkonferenzen durchgeführt. Dies auch in Zukunft vorausgesetzt, hat der Aufsichtsrat beschlossen, künftig im Kalenderhalbjahr lediglich noch eine Aufsichtsratssitzung durchzuführen. Die Möglichkeit ist gem. § 110 (3) AktG für nicht börsennotierte Aktiengesellschaften gegeben.

Im Geschäftsjahr 2016 hat der Aufsichtsrat keinen Ausschuss gebildet. Es besteht kein Ausschuss.

Bericht des Aufsichtsrats

Besetzung des Aufsichtsrates

Im Aufsichtsrat haben sich im abgelaufenen Geschäftsjahr Veränderungen ergeben. Mit Ablauf der Hauptversammlung vom 23.08.2016 ist Herr Karl-Heinz Zehentner aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. In den Aufsichtsrat neu gewählt wurde Herr Markus Rezny.

Der Aufsichtsrat setzt sich zum 31.12.2016 wie folgt zusammen:

Harald Wengust (AR-Vorsitzender)

Dr. Friedrich Schweiger (stv. AR-Vorsitzender)

Markus Rezny

Jahresabschluss und Konzernabschluss 2016

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss der informica real invest AG für das Geschäftsjahr 2016, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang, wurde durch die Steuerkanzlei SAZ Steuerberater, Würzburg, erstellt und die Erstellung mit Datum 26.06.2016 bescheinigt. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Konzernabschluss sowie den Konzernlagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2016 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 2016

Der Bericht des Vorstandes gemäß § 312 Aktiengesetz über die Beziehung zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2016 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 2016.

Reichenberg, im Juli 2017

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 2016 auf der Bestandsoptimierung, sowie den Verkauf abgeschlossener Projektentwicklungen und entwickelter kleinflächiger Immobilien im Konzern. Nach erfolgreichem Verkauf der Tochtergesellschaft Tricyan Tower GmbH und zwei kleinerer Wohn- und Geschäftshäuser stand im Focus der Überlegungen die Verwendung der gewonnenen Liquidität. So konnte in Leipzig in exponierter Lage eine Immobilie mit einer Wohn-Nutzfläche von ca. 3.400 m² erworben werden, die teilweise vermietet war und teilweise zu entwickeln ist. Insbesondere ist vorgesehen die vorhandenen teilweise vermieteten gewerblich genutzten Flächen wohnwirtschaftlich umzunutzen.

Zum Bilanzstichtag des 31. Dezember 2016 werden insgesamt 15 Einzelimmobilien mit 425 Wohn- und Gewerbeeinheiten verwaltet. Die Gesamtfläche von 39.683 m² gliedert sich in 21.344 m² Wohnfläche und rund 18.339 m² Gewerbefläche. Der Immobilienbestand wird durch 61 Garagen und 257 PKW-Stellplätze ergänzt. Der um die Sonderfaktoren (geplanter Leerstand in zwei Objekten) bereinigte Leerstand zum Ende des Berichtszeitraums in den Bestandsimmobilien der Gesellschaft beläuft sich im Rahmen der normalen Fluktuation auf 3,37 Prozent, incl. zwei in der Entwicklung befindlicher Objekte auf 15,46 Prozent. Die gemäß der Konzernbilanz als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie die im Umlaufvermögen gehaltene Immobilie gliedern sich geographisch mit folgenden Verkehrswerten auf: Thüringen (Weimar und Erfurt) mit EUR 12,800 Millionen, Berlin mit EUR 12,780 Millionen, Bayern (Würzburg) mit EUR 11,990 Millionen, Sachsen-Anhalt (Merseburg, Halle) mit EUR 8,959 Millionen und Sachsen (Leipzig) mit EUR 3,975 Millionen.

Das bilanzierte Immobilienvermögen gliedert sich wie folgt auf:

| | |
|----------------|---------------|
| Berlin | 25,30 Prozent |
| Thüringen | 25,35 Prozent |
| Bayern | 23,74 Prozent |
| Sachsen-Anhalt | 17,74 Prozent |
| Sachsen | 7,87 Prozent. |

Neben diesem im Konzernverbund gehaltenen Immobilienbestand verwaltete die informica zum 31. Dezember 2016 für die real invest Leipzig GmbH & Co. KG fünf Immobilien in Leipzig mit 65 Wohn- und 4 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 4.360,83 m². Das bilanzierte Immobilienvermögen

Konzernlagebericht

der Gesellschaft belief sich nach HGB-Richtlinien zum Bilanzstichtag auf EUR 3,157 Millionen.

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 an der FÜWA Asset Management GmbH, Berlin mit 50 Prozent beteiligt. Die Beteiligung an der Hausverwaltung Weimar GmbH, Weimar wurde aufgegeben.

Durch den vorhandenen Leerstand des zu entwickelten neu erworbenen Objektes in Leipzig und dem wegen geplanter Umstrukturierungen herbeigeführten Leerstand bei einem Objekt in Berlin stehen zum Bilanzstichtag 6.135 m² Fläche leer. In der Folge gingen die vertraglich gesicherten Nettokaltmieten im Jahresvergleich (12/15 – 12/16) um 4,54 Prozent zurück.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2016 EUR 4,067 Millionen (Vorjahr: EUR 4,169 Millionen) an Mieteinnahmen erzielt. Der Rückgang von TEU 102 resultiert aus den vorgenannten Gründen. Das Ergebnis aus der Vermietung von gehaltenen Immobilien mit EUR 2,535 Millionen (Vorjahr: EUR 2,804 Millionen) ging um EUR 0,269 Millionen zurück. Die Gesamtleistung im abgelaufenen Geschäftsjahr betrug EUR 14,252 Millionen, nach EUR 6,272 Millionen im Vorjahr.

Zum Bilanzstichtag ergaben sich wegen Neubewertung einzelner Immobilien 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.

Neben den operativen Tätigkeiten war die Gesellschaft mit der Umsetzung verschiedener Kapitalmaßnahmen beschäftigt.

In der Hauptversammlung vom 10. September 2015 wurde eine Kapitalherabsetzung um EUR 874.535,60 auf EUR 8.844.322,40 beschlossen. Die Kapitalrückzahlung an die Aktionäre erfolgte im August 2016.

In der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 23. August 2016 wurde beschlossen, das Grundkapital aus Gesellschaftsmitteln um EUR 5.382.654,30 auf EUR 14.226.976,70 zu erhöhen.

Konzernlagebericht

In einem nachfolgenden Tageordnungspunkt beschloss die Hauptversammlung sodann, das Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von EUR 14.226.976,70 im Wege der ordentlichen Kapitalherabsetzung um einen Betrag von EUR 2.401.976,70 auf EUR 11.825.000,00 herabzusetzen. Das Gezeichnete Kapital erhöht sich somit im abgelaufenen Geschäftsjahr um EUR 2.980.678,60 und beträgt nunmehr zum 31. Dezember 2016 EUR 11.825.000,00.

Zu Beginn des Geschäftsjahres standen Stück 8.006.589 Aktien aus. Im März 2016 hat der Vorstand von der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 10. September 2015 zum Rückkauf eigener Aktien mit Genehmigung des Aufsichtsrats ein freiwilliges öffentliches Aktienrückkaufprogramm gestartet und auf diesem Wege 332.115 Aktien in den Bestand nehmen können. Den Aktionären wurde ein Preis je Aktie von EUR 1,75 angeboten und der Rückkauf vollzogen. Der Vorstand hat mit Beschluss vom 24. November 2016 mit Genehmigung des Aufsichtsrats den gehaltenen Bestand eingezogen. Hierzu war der Vorstand aufgrund des Beschlusses der Hauptversammlung vom 10. September 2015 ermächtigt.

Nach Einzug dieser Aktien war das zu diesem Zeitpunkt vorhandene Grundkapital von EUR 11.825.000,00 in 7.674.474 Stückstammaktien eingeteilt. Die Anzahl der Aktien der Gesellschaft beträgt damit zum Bilanzstichtag 7.674.474 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 1,54 je Aktie erhöht hat. Die Kapitalrücklage beträgt zum 31. Dezember 2016 EUR 2,965 Millionen (Vorjahr: EUR 8,724 Millionen), die sonstigen Rücklagen betragen EUR 7,741 Millionen (Vorjahr: EUR 3,461 Millionen).

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2016 war die Gesellschaft mit einem Eigenkapital von EUR 20,990 Millionen (nach Minderheiten) ausgestattet. Der durchgeführten Kapitalherabsetzung in Höhe von EUR 2,402 Millionen und der Einziehung eigener Aktien, die sich mit EUR 0,581 Millionen negativ auf die Kapitalrücklage ausgewirkt hat, stand die Stärkung der sonstigen Rücklagen mit EUR 4,280 Millionen von EUR 3,461 Millionen auf EUR 7,741 Millionen gegenüber, so dass sich zum Bilanzstichtag des 31. Dezember 2016 das Eigenkapital auf EUR 22,490 Millionen (nach Minderheiten) beläuft.

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. Dezember 2016 EUR 6,837 Millionen.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 10. September 2015 wurde das Bedingte Kapital (§ 4 der

Konzernlagebericht

Satzung) aufgehoben.

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Im Geschäftsjahr 2016 wurde eine Gesamtleistung von EUR 14,252 Millionen (Vorjahr: EUR 6,272 Millionen) erzielt. Diese setzt sich aus den Einnahmen aus der Vermietung der im Eigentum des Konzerns gehaltenen Immobilien von EUR 4,067 Millionen (Vorjahr: EUR 4,169 Millionen), dem Erlös aus der Veräußerung von Immobilien von EUR 5,535 Millionen (Vorjahr: EUR 1,160 Millionen), dem Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Wert von EUR 4,554 Millionen (Vorjahr: 0,690 Millionen) und aus den sonstigen betrieblichen Erträgen von EUR 0,96 Millionen (Vorjahr: EUR 0,253 Millionen) zusammen.

Dem Zinsaufwand von EUR 1,375 Millionen (Vorjahr: EUR 1,381 Millionen) stand ein Zinsertrag von EUR 0,001 Millionen (Vorjahr: EUR 0,002 Millionen) und das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten von EUR 0,239 Millionen (Vorjahr: EUR 0,278 Millionen) gegenüber. Das Zinsergebnis hat sich auf EUR -1,135 Millionen (Vorjahr: EUR -1,101 Millionen) verschlechtert. Dies ist auf das um EUR 0,039 Millionen niedrigere Ergebnis aus der Marktbewertung der Derivate zurückzuführen. Das At-Equity-Ergebnis wurde mit EUR + 0,027 Millionen ausgewiesen (Vorjahr: EUR + 0,024 Millionen).

Das EBIT belief sich im Geschäftsjahr 2016 auf EUR 7,401 Millionen nach EUR 2,957 Millionen im Jahr 2015 und konnte um EUR 4,444 Millionen gesteigert werden.

Die Steigerung des EBIT ist zurückzuführen auf das bessere Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Wert um EUR 3,864 Millionen, aber auch auf das höhere Ergebnis aus der Veräußerung von gehaltenen Immobilien um EUR 0,990 Millionen.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) belief sich auf EUR 6,266 Millionen (Vorjahr: EUR 1,856 Millionen) und fiel somit um 4,410 Millionen höher aus, als im Vorjahr. Dies entspricht einer Steigerung von 237,6 Prozent. Das Jahresergebnis konnte um EUR 2,888 Millionen auf EUR 4,280 Millionen (Vorjahr: EUR 1,392 Millionen) gesteigert werden.

Die langfristigen Vermögenswerte betragen insgesamt EUR 50,252 Millionen (Vorjahr: EUR 43.851 Millionen). Diese setzen sich im Wesentlichen aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von EUR 49,804 Millionen (Vorjahr: EUR 43,305 Millionen) zusammen. In den als

Konzernlagebericht

Finanzinvestition gehaltenen Immobilien befinden sich die Immobilien der Gesellschaft, die zum Bilanzstichtag langfristig im Bestand gehalten werden sollen. Die Steigerung ist im Wesentlichen zurückzuführen auf die Anpassung einiger im Bestand gehaltener Immobilien auf die aktuellen Marktwerte um EUR 4,554 Millionen. Der Abgang von zwei Immobilien mit einem Bilanzansatz von EUR 2,145 Millionen und der Verkauf des Projektes „Tricyan Tower“, das mit EUR 2,200 Millionen bilanziert war, konnte durch den Ankauf der Immobilie In Leipzig, die mit EUR 3,975 Millionen zu Buche schlägt, nahezu kompensiert werden.

Die in den vergangenen Jahren eingegangenen Joint Ventures schlagen sich als At-Equity Beteiligungen per 31. Dezember 2016 mit EUR 0,270 Millionen (Vorjahr: EUR 0,255 Millionen) nieder. Die sonstigen langfristigen Forderungen sind um EUR 0,001 Millionen auf EUR 0,009 Millionen zurückgegangen. Die latenten Steueransprüche gingen wie in den Vorjahren weiter zurück von EUR 0,269 Millionen auf nunmehr EUR 0,157 Millionen. Zurückzuführen ist dies auf den Rückgang der verbliebenen Bilanzverlustvorträge.

Die kurzfristigen Vermögenswerte betragen insgesamt EUR 6,469 Millionen (Vorjahr: EUR 6,554 Millionen) und sind somit in der Höhe nahezu unverändert. Nennenswerte Veränderungen haben sich bei den Positionen „Bankguthaben“ und „Vorräte“ ergeben. Durch den Verkauf des Projektes „Tricyan Tower“ ging die Bilanzposition „Vorräte“ um EUR 2,200 Millionen auf EUR 0,700 Millionen zurück und die Bilanzposition „Bankguthaben“ konnte von EUR 3,171 Millionen um EUR 1,874 Millionen auf EUR 5,045 Millionen gestärkt werden. EUR 0,220 Millionen befanden sich auf im Immobiliengeschäft üblichen Sperrkonten. Die kurzfristigen Forderungen von EUR 0,200 Millionen, bei denen es sich im Wesentlichen um Mietforderungen handelt, sind im Vergleich zum Vorjahr (EUR 0,291 Millionen) um EUR 0,091 Millionen zurückgegangen.

Das Konzerneigenkapital konnte zum 31. Dezember 2016 um EUR 1,500 Millionen von EUR 20,990 auf EUR 22,490 Millionen (nach Minderheiten) gestärkt werden.

Durch die Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln in Höhe von EUR 5,383 Millionen und die durchgeführte Kapitalherabsetzung in Höhe von EUR 2,402 Millionen kam es zu Veränderungen in der Struktur des Eigenkapitals. So beträgt zum 31. Dezember 2016 das Gezeichnete Kapital EUR 11,825 Millionen (Vorjahr: EUR 8,844 Millionen) und die Kapitalrücklage EUR 2,965 Millionen (Vorjahr: EUR 8,724 Millionen). Die sonstigen Rücklagen konnten aufgrund des im Geschäftsjahr 2016 erzielten Jahresüberschusses von EUR 4,280 Millionen auf EUR 7,741 Millionen (Vorjahr: EUR 3,461 Millionen)

Konzernlagebericht

gestärkt werden.

So sind 44,75 Prozent der langfristigen Vermögenswerte mit Eigenkapital hinterlegt (Vorjahr: 47,86 Prozent). Bei einer Bilanzsumme von EUR 56,721 Millionen (Vorjahr: EUR 50,405 Millionen) ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 39,65 Prozent (Vorjahr 41,64 Prozent). Der Konzern hat damit eine gesunde Eigenkapitalausstattung.

Die langfristigen Schulden beliefen sich zum Ende des Berichtszeitraums auf EUR 24,993 Millionen (Vorjahr: EUR 18,265 Millionen). Hiervon entfallen auf die langfristigen Finanzschulden (Fremdfinanzierung der im Konzern gehaltenen Immobilien) EUR 20,642 Millionen (Vorjahr: EUR 15,783 Millionen). Der Anstieg der langfristigen Schulden ist der Fälligkeit von Immobilienfinanzierungen im abgelaufenen Geschäftsjahr geschuldet, die langfristig prolongiert wurden, sowie der Teilfinanzierung des neu erworbenen Objektes in Leipzig.

Die latenten Steuerschulden sind im Wesentlichen auf Grund von Neubewertungen um EUR 1,869 Millionen auf EUR 4,351 Millionen (Vorjahr: ER 2,482 Millionen) gestiegen.

Die kurzfristigen Schulden betragen insgesamt EUR 9,238 Millionen (Vorjahr: EUR 11,150 Millionen). In dieser Summe enthalten sind Bankdarlehen in Höhe von rund EUR 4,666 Millionen, die im laufenden Geschäftsjahr 2017 fällig werden. Der Rückgang von EUR 1,912 Millionen ist vor allem auf die hier enthaltenen kurzfristigen Finanzschulden in Höhe von EUR 5,486 Millionen (Vorjahr: EUR 8,273 Millionen) zurückzuführen, die im abgelaufenen Geschäftsjahr langfristig prolongiert wurden.

Insgesamt betragen die Finanzschulden EUR 26,128 Millionen (Vorjahr: EUR 24,056 Millionen).

Bei den in den kurzfristigen Schulden enthaltenen Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung in Höhe von EUR 0,143 Millionen (Vorjahr: EUR 0,508 Millionen) handelt es sich um Mietüberzahlungen und um abgegrenzte Aufwendungen für die Immobilienbewirtschaftung. Der Rückgang ist zurückzuführen auf die im Geschäftsjahr 2016 gezahlte Kaufpreisteilrate des angekauften und inzwischen wieder verkauften innerstädtischen Hochhauses in Würzburg (EUR 0,250 Millionen).

Die übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten sind in den kurzfristigen Schulden mit EUR 3.165 Millionen (Vorjahr: EUR 1,833 Millionen) erfasst. Hier handelt es sich im Wesentlichen um die Verpflichtung zur Kapitalrückzahlung an die Aktionäre, welche aus dem Beschluss der Hauptversammlung vom 23.

Konzernlagebericht

August 2016 zur Kapitalherabsetzung resultiert (EUR 2,302 Millionen). Weitere nennenswerte Positionen sind Steuerverbindlichkeiten (EUR 0,444 Millionen), ausstehende Vergütungen für Vorstand und Aufsichtsrat (EUR 0,230 Millionen), eine Kostenübernahmeverpflichtung aus dem share-deal Tricyan Tower GmbH (EUR 0,200 Millionen), Verbindlichkeiten aus abgegrenzten Zins- und Tilgungsleistungen (EUR 0,164 Millionen) und des nicht liquiditätswirksamen Zinsswaps (EUR 0,85 Millionen), der im laufenden Geschäftsjahr ausläuft.

Weitere besondere Vorkommnisse

Im Berichtszeitraum gab es keine besonderen Vorkommnisse.

Nachtragsbericht

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Der Schwerpunkt der operativen Aktivitäten lag auf der Bestandsoptimierung der langfristig gehaltenen Immobilien, der Entwicklung einzelner Immobilienprojekte und der Prüfung interessanter Immobilienangebote für den Ankauf.

Im ersten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres hat sich die Gesellschaft mehrheitlich an einer KG beteiligt, die ein Wohn- und Geschäftshaus in Leipzig erworben hat. Das Projekt ist für eine langfristige Bestandshaltung vorgesehen.

Weiter wurde mehrheitlich eine Projektgesellschaft erworben, welche ein Grundstück in exponierter Lage in Leipzig besitzt, das zu entwickeln ist.

Ein weiteres entwicklungsfähiges wohnwirtschaftlich genutztes Objekt wurde durch die real invest Leipzig GmbH & Co KG, über die die Gesellschaft durch eine Joint Venture an verschiedenen Immobilienprojekten in Leipzig investiert ist, erworben.

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 veränderter 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 Ankaufsnettoerlöse bei Neuinvestitionen nicht realisieren kann und die geplanten Erträge nicht realisiert werden. Es besteht die Chance, die aktuelle Markt- und Zinssituation zu nutzen, um entwickelte Immobilien zum Verkauf zu stellen, oder langfristig neue Zinsbindungen einzugehen.

Es besteht das Risiko, bei evtl. neuen Entwicklungen wie beispielsweise bei 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 ist vornehmlich zurückzuführen auf höherwertige für Eigentumswohnungen vorgesehene Bauvorhaben, weshalb wegen der inzwischen stattgefundenen Bevölkerungszunahme durch Zuwanderung die nunmehr sich ergebende Wohnungsnot für Mieterklientel nicht beseitigt werden konnte.

Die Tatsache, dass im Verhältnis noch immer zu wenig neuer Wohnraum geschaffen wird, macht aus Sicht des Vorstandes die Unsicherheit des demographischen Wandels, losgelöst von der aktuellen Zuwanderung, 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 sehr hohen Nachfrage geführt hat. Die Folge sind massive Preissteigerungen in ausgewählten Regionen.

Konzernlagebericht

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 stark zurückgegangenen Ankaufsrenditen am Käufermarkt und der gleichzeitig sehr hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien sind starke Veränderungen am Markt vorhanden, auf die es zu reagieren gilt.

Zinsänderungsrisiko

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

Die Refinanzierung der Immobilien im Konzern erfolgt in der Regel 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 hatte die informica laufzeitkonforme Swaps eingesetzt, die aus der Hochzinsphase stammten. Einer dieser Swaps lief im abgelaufenen Berichtsjahr aus, der letzte Swap im laufenden Geschäftsjahr. Aktuell unterliegt die informica nur einem geringen Zinsrisiko. Auslaufende Festzinsschreibungen wurden langfristig mit niedrigen Zinsen prolongiert und sind aus Sicht des Vorstandes auch mittelfristig günstiger einzudecken, als aktuell in den Büchern der Gesellschaft befindliche Zinsbindungen. Um das niedrige Zinsniveau zu nutzen, wurden vereinzelt Forward-Darlehen abgeschlossen.

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 des anhaltend niedrigen Zinsniveaus als begrenzt eingestuft.

Konzernlagebericht

Auf Jahressicht sind die Zinssätze weiter gefallen. Der durchschnittlich gewichtete Fremdfinanzierungssatz der informica betrug zum 31. Dezember 2016 4,08 Prozent, bei einer durchschnittlichen Restzinsbindungsdauer von zwei Jahren und elf Monaten. Die aus der Hochzinsphase stammenden Zinsfestschreibungen laufen bis Mitte 2018 aus.

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 Marktengpässen 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

Konzernlagebericht

in der Mieterschaft. Der Mietanteil des größten Mieters am Gesamtmietvolumen beträgt zum Bilanzstichtag 10,8 Prozent.

Für etwaige Risiken werden ausreichende Wertberichtigungen gebildet.

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 Entwicklungen, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden, eingerichtet. Dieser wird laufend den Erfordernissen angepasst.

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 und der Joint Ventures sowie der Liquidität und der Finanzierungsstruktur. Aus den einzelnen in vorgegebenen

Konzernlagebericht

Zyklen implementierten Modulen sind Steuerungssysteme, wie u. a. Modernisierungsbedarf, Mietrückstände, Mietanpassungsmöglichkeiten, Leerstände, bis hin zu erforderlichen Anpassungen von Nebenkostenvorauszahlungen erkennbar.

Die Finanzierungssteuerung ist aufgegliedert 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 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 2016 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

Konzernlagebericht

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 6,6 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.

Investitionen der Gesellschaft sind auch künftig stärker im Bereich von Wohnanlagen vorgesehen. Ankäufe kleinteiliger Mehrfamilienhäuser wird die informica real invest AG vorzugsweise über die bestehende Joint Ventures-Beteiligung generieren. Neuinvestitionen sollen ausschließlich in bereits investierten Regionen vorgenommen werden. Das Marktumfeld für renditestarke Ankäufe schätzt der Vorstand für das laufende Geschäftsjahr als sehr schwierig ein. Durch die gezielte Weiterentwicklung der Bestandsimmobilien sollen die Mieteinnahmen gesteigert werden und einen wesentlichen Beitrag zum Betriebsergebnis beisteuern.

Im laufenden Geschäftsjahr wird die Gesellschaft die in der ordentlichen Hauptversammlung vom 23.August 2016 beschlossene Kapitalherabsetzung zur Auszahlung an die Aktionäre bringen. Zur Auszahlung kommen EUR 0,30 je Stückaktie.

Die bereits vollzogenen und die im laufenden Geschäftsjahr noch anstehenden Neufestschreibungen der Restschuldsalden im Umfeld des niedrigen Zinsniveaus werden sich auf den freien Cashflow und die Ertragslage der Gesellschaft positiv auswirken. Der Vorstand geht des Weiteren von einem soliden Ergebnis aus der Vermietung der weiter im Eigentum des Konzerns gehaltenen Immobilien aus, so dass auch das Jahr 2017 erfolgreich abgeschlossen werden kann.

Reichenberg, den 26. Juni 2017

Friedrich Schwab

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2016 bis zum 31.12.2016 (in TEUR)

| | 2016 | 2015 |
|---|--------------|--------------|
| Einnahmen aus der Vermietung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien | 4.067 | 4.169 |
| davon aus der Vermietung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien | 4.067 | 4.157 |
| Bezogene Leistungen im Zusammenhang mit der Erzielung von Mieteinnahmen | -1.532 | -1.365 |
| davon aus der Vermietung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien | -1.532 | -1.359 |
| Ergebnis aus der Vermietung von gehaltenen Immobilien | 2.535 | 2.804 |
| Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | 2.135 | 1.160 |
| Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | -2.145 | -1.160 |
| Erlös aus der Veräußerung von als Vorräte gehaltenen Immobilien | 3.400 | 0 |
| Buchwert der veräußerten als Vorräte gehaltenen Immobilien | -2.200 | 0 |
| Veräußerungskosten der als Vorräte gehaltenen Immobilien | -200 | 0 |
| Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien | 990 | 0 |
| Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Wert | 5.146 | 740 |
| Unrealisierte Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Wert | -592 | -50 |
| Ergebnis aus der Bewertung der Finanzinvestitionen zum beizulegenden Wert | 4.554 | 690 |
| Personalaufwand | -327 | -272 |
| Abschreibungen | -2 | -2 |
| Veränderungen des Bestandes an unfertigen Erzeugnissen | 0 | 0 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 96 | 253 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | -472 | -540 |
| Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit | 7.374 | 2.933 |
| Ergebnis aus at-Equity Bewertung | 27 | 24 |
| Beteiligungsergebnis | 0 | 0 |
| Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) | 7.401 | 2.957 |
| Zinsaufwand | -1.375 | -1.381 |
| Zinsertrag | 1 | 2 |
| Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten | 239 | 278 |
| Ergebnis vor Steuern | 6.266 | 1.856 |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag | -1.986 | -464 |
| Jahresergebnis | 4.280 | 1.392 |

Konzern- Bilanz

Aktiva zum 31.12.2016 (in TEUR)

| | <u>31.12.2016</u> | <u>31.12.2015</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Vermögenswerte | | |
| Langfristige Vermögenswerte | | |
| Immaterielle Vermögenswerte | 7 | 7 |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | 49.804 | 43.305 |
| Sachanlagen | 5 | 5 |
| At-Equity bewertete Beteiligungen | 270 | 255 |
| Forderungen | 9 | 10 |
| Latente Steueransprüche | 157 | 269 |
| | 50.252 | 43.851 |
| Kurzfristige Vermögenswerte | | |
| Vorräte | 700 | 2.900 |
| Forderungen | 200 | 291 |
| Sonstige Vermögenswerte | 118 | 63 |
| Kurzfristige Ertragssteueransprüche | 406 | 129 |
| Bankguthaben und Kassenbestände | 5.045 | 3.171 |
| | 6.469 | 6.554 |
| Summe Vermögenswerte | 56.721 | 50.405 |

Konzern- Bilanz

Passiva zum 31.12.2016 (in TEUR)

| | 31.12.2016 | 31.12.2015 |
|---|---------------|---------------|
| Eigenkapital und Schulden | | |
| Eigenkapital | | |
| Gezeichnetes Kapital | 11.825 | 8.844 |
| Eigene Anteile | 0 | 0 |
| Kapitalrücklage | 2.965 | 8.724 |
| Sonstige Rücklagen | 7.741 | 3.461 |
| Summe Eigenkapital | 22.531 | 21.029 |
| Anteile Minderheitsgesellschafter | -41 | -39 |
| | 22.490 | 20.990 |
| Schulden | | |
| Langfristige Schulden | | |
| Finanzschulden | 20.642 | 15.783 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung | 0 | 0 |
| Latente Steuerschulden | 4.351 | 2.482 |
| | 24.993 | 18.265 |
| Kurzfristige Schulden | | |
| Verbindlichkeiten aus Ertragssteuern | 444 | 536 |
| Finanzschulden | 5.486 | 8.273 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung | 143 | 508 |
| Übrige Verbindlichkeiten und abgegrenzte Schulden | 3.165 | 1.833 |
| | 9.238 | 11.150 |
| Summe Schulden | 34.231 | 29.415 |
| Summe Eigenkapital und Schulden | 56.721 | 50.405 |

Konzern-Kapitalflussrechnung

für die Zeit vom 01.01.2016 bis zum 31.12.2016 (in TEUR)

| | 2016 | 2015 |
|--|--------------|---------------|
| Ergebnis vor Zinsen und Steuern | 7.401 | 2.957 |
| Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | -4.554 | -752 |
| Abschreibungen auf Sachanlagen und immat. Vermögenswerte | 2 | 2 |
| Dividenden aus assoziierten Unternehmen | 0 | 0 |
| Ergebnisse aus der At-Equity-Bewertung | -27 | -24 |
| Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen | 0 | 0 |
| Ergebnisse aus dem Abgang von Sachanlagen | 1 | 0 |
| Sonstige zahlungswirksame Aufwendungen und Erträge | -1.334 | -408 |
| Gezahlte Ertragssteuern | -268 | -94 |
| Erhaltene Zinsen | 1 | 2 |
| Gezahlte Zinsen | -1.375 | -1.381 |
| Veränderungen der sonstigen Vermögenswerte | -55 | -16 |
| Veränderung der Forderungen | -185 | 51 |
| Veränderung der Verbindlichkeiten | 967 | 99 |
| Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit | 574 | 436 |
| Verluste aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien | 10 | 0 |
| Gewinne aus dem Verkauf von im Vorratsvermögen ausgewiesenen Immobilien | -1.000 | 0 |
| Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | 2.135 | 1.160 |
| Einzahlungen aus dem Verkauf von im Vorratsvermögen ausgewiesenen Immobilien | 3.400 | 0 |
| Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | -3.975 | 0 |
| Auszahlungen für Investitionen in immateriellen Vermögenswerten | 0 | 0 |
| Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen | 0 | 0 |
| Einzahlungen aus dem Verkauf von assoziierten Unternehmen | 25 | 0 |
| Ergebnis aus dem Verkauf von assoziierten Unternehmen sowie Finanzanlagen | -13 | 0 |
| Auszahlungen aus dem Erwerb von assoziierten Unternehmen | 0 | 0 |
| Auszahlungen aus dem Erwerb von Tochterunternehmen | 0 | 0 |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit | 582 | 1.160 |
| Auszahlung für den Erwerb eigener Anteile | -582 | -1.441 |
| Kapitalherabsetzung, -rückzahlung | -770 | -3.603 |
| Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden | 2.072 | 0 |
| Auszahlungen für die Tilgung von Finanzschulden | 0 | -1.385 |
| Gezahlte Zinsen und Geldbeschaffungskosten für die Refinanzierung | 0 | 0 |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | 720 | -6.429 |
| Liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel | 1.876 | -4.833 |
| Zahlungsmittel zum Jahresanfang | 3.171 | 8.004 |
| Veränderung der Zahlungsmittel durch Änderung des Konsolidierungskreis | -2 | 0 |
| Bankguthaben und Kassenbestände | 5.045 | 3.171 |

Konzern-Eigenkapitalpiegel

(in TEUR)

| | | | | | | <u>01.01.2014 - 31.12.2014</u> |
|--|-------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------|
| | Gezeichnetes Kapital | Kapital- rücklage | sonstige Rücklagen | Rücklage Eigene Anteile | Minderheiten- Anteile | Summe Eigenkapital |
| 01.01.2014 | 13.673 | 10.390 | 860 | -576 | -37 | 24.310 |
| Einzahlung eigene Anteile | | -577 | | 576 | | -1 |
| Kapitalherabsetzung und Ausschüttung | -456 | | | | | -456 |
| Jahresergebnis | | | 1.207 | | -1 | 1.206 |
| 31.12.2014 | 13.217 | 9.813 | 2.067 | 0 | -38 | 25.059 |
| | | | | | | |
| | | | | | | <u>01.01.2015 - 31.12.2015</u> |
| | Gezeichnetes Kapital | Kapital- rücklage | sonstige Rücklagen | Rücklage Eigene Anteile | Minderheiten- Anteile | Summe Eigenkapital |
| 01.01.2015 | 13.217 | 9.813 | 2.067 | 0 | -38 | 25.059 |
| Einzahlung eigene Anteile | | -1.441 | | | | -1.441 |
| Kapitalherabsetzung und Ausschüttung | -4.373 | 352 | | | | -4.021 |
| Jahresergebnis | | | 1.394 | | -1 | 1.393 |
| 31.12.2015 | 8.844 | 8.724 | 3.461 | 0 | -39 | 20.990 |
| | | | | | | |
| | | | | | | <u>01.01.2016 - 31.12.2016</u> |
| | Gezeichnetes Kapital | Kapital- rücklage | sonstige Rücklagen | Rücklage Eigene Anteile | Minderheiten- Anteile | Summe Eigenkapital |
| 01.01.2016 | 8.844 | 8.724 | 3.461 | 0 | -39 | 20.990 |
| Einzahlung eigene Anteile | | -581 | | | | -581 |
| Kapitalherabsetzung und Ausschüttung | -2.402 | | | | | -2.402 |
| anteilige Ausschüttung auf eigene Anteile 2015 | | 105 | | | | 105 |
| anteilige Ausschüttung auf eigene Anteile 2016 | | 100 | | | | 100 |
| Kapitalerhöhung | 5.383 | -5.383 | | | | 0 |
| Jahresergebnis | | | 4.280 | | -2 | 4.278 |
| 31.12.2016 | 11.825 | 2.965 | 7.741 | 0 | -41 | 22.490 |

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 15 Einzelobjekte mit 425 Einheiten, davon 91 Gewerbe- und 335 Wohneinheiten. Außerdem befinden sich im Bestand 61 Garagen und 257 PKW-Stellplätze.

Die Gesellschaft ist nicht mehr im Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse notiert. Am 14. März 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 in den 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.

Nach § 17 AktG besteht somit zum Bilanzstichtag des Geschäftsjahres 2016 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.

Konzernanhang

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 2016 bis zum 31. Dezember 2016 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.

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.

Konzernanhang

B. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

1. Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss der informica wurden sieben 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)
- real invest EKM Trebbin 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 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.

Konzernanhang

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.

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 Berlin GmbH

Die informica real invest AG gründete am 19. November 2007 die real invest Berlin 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 9805.

Das Grundkapital der real invest Berlin GmbH beträgt TEUR 25.

Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

Konzernanhang

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.

Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

2 . 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

Konzernanhang

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.

C. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Neue und geänderte Standards, die Anwendung im Jahr 2016 finden:

Es gibt keine neuen bzw. geänderten Standards und Interpretationen, die im Jahr 2016 Anwendung finden, die eine wesentliche Auswirkung auf den Konzern hatten.

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

Konzernanhang

Nutzungsdauer von 3 Jahren abgeschrieben, die Marke „informica“ hat eine unbegrenzte Nutzungsdauer und unterliegt somit keiner Abschreibung.

2. Anteile an Joint Ventures und assoziierten Unternehmen

Der Konzern ist an einem Joint Ventures 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.

Dies ist:

- FÜWA Asset Management GmbH

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.

Konzernanhang

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.

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 Diplom- Kaufmann Peter Roßbach, durchgeführt.

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

Konzernanhang

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.

Für die Geschäftsjahre 2013 bis 2015 wurden keine Neubegutachtungen durchgeführt, da die der Bewertung zugrunde liegenden Kosten wie Mieten, Restnutzungsdauer der Immobilien und Liegenschaftszinssätzen im Wesentlichen unverändert geblieben sind.

In einzelnen Fällen wurden Anpassungen durch Vorstand und Aufsichtsrat unter Zugrundelegung der einschlägigen Wertermittlungsrichtlinien vorgenommen.

Im Geschäftsjahr 2016 wurden wiederum Aktualisierungen von einzelnen Immobiliengutachten vorgenommen und die Bewertung der Immobilien entsprechend angepasst.

Immobilien werden dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zugeordnet, 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.

Konzernanhang

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:

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 Vermögenswerten, 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.

Konzernanhang

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 berichtigten Buchwert 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.

Konzernanhang

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 erworbene 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 zugrunde lag. 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.

Konzernanhang

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 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.

b) 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.

Konzernanhang

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 Anschaffungs- 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 2016 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 2016 ergab sich keine Notwendigkeit zur Bildung von Rückstellungen.

Konzernanhang

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 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

Konzernanhang

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 Betrag der erwarteten Gegenleistung zuverlässig geschätzt werden kann.

Die Mieterlöse, 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.

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 Cash-flow-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.

Konzernanhang

Den Annahmen und Schätzungen liegen Prämissen zugrunde, die auf dem jeweils aktuellen 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 und Halle erfolgt über die FÜWA Asset Management Gesellschaft, Berlin, an der die informica real invest AG 50 % der Geschäftsanteile hält. Die Immobilien in Weimar, Erfurt und Merseburg werden von der Hausverwaltung Weimar GmbH verwaltet, die Verwaltung der Immobilien in Würzburg obliegt der Hausverwaltung Kempf, Würzburg. Die im Wirtschaftsjahr 2016 angeschaffte Immobilie in Leipzig wird durch Heye Haus- und Grundstücksverwaltung, Leipzig, verwaltet.

Konzernanhang

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.

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.

Die Segmentinformationen zu diesen Geschäftsfeldern sind nachfolgend aufgeführt:

Konzernanhang

| | Immobilien- bewirtschaftung | Immobilien- brokerage | Immobilien- verkauf | Konsolidierung | Konzern |
|--|--------------------------------|--------------------------|------------------------|----------------|---------------|
| | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR |
| Segmenterlöse | 4.067 | | 5.535 | 0 | 9.602 |
| Erträge mit anderen Segmenten | | | | 0 | 0 |
| Gesamterträge vor Neubewertung | 4.067 | 0 | 0 | 0 | 9.602 |
| Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Wert | 4.554 | | | 0 | 4.554 |
| Equity Bewertung* | 27 | | | 0 | 27 |
| Segmentabschreibung | -2 | | | 0 | -2 |
| EBIT | 7.401 | | | | 7.401 |
| Finanzergebnis | -1.135 | | | 0 | -1.135 |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | -1.986 | | | 0 | -1.986 |
| Jahresergebnis | 4.280 | 0 | 0 | 0 | 4.280 |
| Segmentvermögen | 56.721 | | | 0 | 56.721 |
| Segmentschulden | 34.231 | | | 0 | 34.231 |
| Segmentinvestitionen | 0 | | | 0 | 0 |
| Wesentliche zahlungsunwirksame Segmenterträge | 239 | | | 0 | 239 |
| Wesentliche zahlungsunwirksame Segmentaufwendungen | -1.980 | | | 0 | -1.980 |

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 01.01.2016 TEUR | Zugang Abgang TEUR | Umbuchung TEUR | Stand zum 31.12.2016 TEUR |
|--------------------------|------------------|---------------------------------|--------------------------|-------------------|---------------------------------|
| Markenrechte | AK/HK | 9 | | | 9 |
| | Abschreibung | 2 | | | 2 |
| | Buchwerte | 7 | | | 7 |
| Software | AK/HK | 10 | | | 10 |
| | Abschreibung | 10 | | | 10 |
| | Buchwerte | 0 | | | 0 |
| Geschäfts- Firmenwert | AK/HK | 23 | | | 23 |
| | Abschreibung | 23 | | | 23 |
| | Buchwerte | 0 | | | 0 |
| | Gesamt | 7 | | | 7 |

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 2016 dar:

| | TEUR |
|---|---------------|
| Stand per 01.01.2016 | 43.305 |
| Zugänge | 4.080 |
| Abgänge | 2.135 |
| Umbuchungen | 0 |
| Wertveränderung – Zugänge und Zuschreibung | 5.146 |
| Wertveränderungen – Abschreibung auf Verkehrswert | 592 |
| Stand 31.12.2016 | 49.804 |

Konzernanhang

Der unabhängige Gutachter Herr Peter Roßbach, die Sachverständigenpartnerschaftsgesellschaft Umstätter – Strelow – Lambert, die VR-Wert Gesellschaft für Immobilienbewertungen mbH, bzw. Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft haben 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 49.804.

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 Wertermittlungsstichtages 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.

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

Konzernanhang

| Region | Gesamtverkehrswert 31.12.2016 TEUR |
|--|--|
| Weimar, Erfurt (Thüringen) | 12.800 |
| Berlin | 12.080 |
| Merseburg, Halle, Leipzig (Sachsen-Anhalt / Sachsen) | 12.934 |
| Würzburg (Bayern) | 11.990 |
| Gesamt | 49.804 |

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 ausgereicherter Fördermittel sind vereinzelte Wohnungen mietpreisgebunden. 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 €/m² bzw. 3,50 €/m² 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 01.01.2016 TEUR | Zugang Abgang- TEUR | Umbuchung TEUR | Stand zum 31.12.2016 TEUR |
|-----------------|------------------|---------------------------------|---------------------------|-------------------|---------------------------------|
| Geschäfts- | AK/HK | 179 | | | 179 |
| ausstattung | Abschreibung | 172 | | | 174 |
| | Buchwerte | 7 | | | 5 |
| Anlagen | AK/HK | 0 | | | 0 |
| im Bau | Abschreibung | 0 | | | 0 |
| | Buchwerte | 0 | | | 0 |
| | Gesamt | 0 | | | 0 |

Investitionen für Folgejahre in Sachanlagen, für die bereits vertragliche Verpflichtungen bis zum Bilanzstichtag eingegangen wurden, bestehen zum 31. Dezember 2016 nicht.

4. At-Equity bewertete Beteiligungen

Die übrigen Finanzanlagen in Höhe von TEUR 270 entfallen auf die Gemeinschaftsunternehmen und setzen sich dabei wie folgt zusammen:

| | 31.12.2016 TEUR | 31.12.2015 TEUR |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| FÜWA GmbH | 32 | 36 |
| Hausverwaltung Weimar GmbH | 0 | 12 |
| real invest Leipzig GmbH & Co. KG | 238 | 207 |
| Gesamt | 270 | 255 |

Die anteiligen Ergebnisse der Gemeinschaftsunternehmen betragen TEUR 27 und wurden in der Gewinn- und Verlustrechnung als Ergebnis aus at-Equity Bewertung ausgewiesen.

5. Forderungen

Langfristige Forderungen haben nicht bestanden.

6. Latente Steuern

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

Konzernanhang

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 Verlustvorräte:

| Latente Steuern | Stand 31.12.2015 | Ergebniseffekt | Stand 31.12.2016 |
|--|-----------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| | TEUR | TEUR | TEUR |
| Verlustvorräte | 175 | -43 | 132 |
| Bewertung Derivate | 94 | -69 | 25 |
| Aktive latente Steuern | 269 | -112 | 157 |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | 2.482 | 1.869 | 4.351 |
| Bewertung Derivate | 0 | 0 | 0 |
| Passive latente Steuern | 2.482 | 1.869 | 4.351 |

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

7. Vorräte

| | | |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|
| | 31.12.2016 TEUR | 31.12.2015 TEUR |
| Bauvorhaben BBI Airport Hotel | 700 | 700 |
| Würzburg, Augustinerstrasse | 0 | 2.200 |
| Gesamt | 700 | 2.900 |

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.

Konzernanhang

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:

| Kurzfristig | 31.12.2016 TEUR | 31.12.2015 TEUR |
|---|--------------------|--------------------|
| Zu Marktwerten bewertete Derivate | 0 | 0 |
| Vorsteuerforderungen | 33 | 0 |
| Rechnungsabgrenzung | 35 | 18 |
| Kaufpreisforderung | 0 | 0 |
| Instandhaltungsrücklage | 0 | 0 |
| Zinsforderungen/Kautionen | 0 | 0 |
| Darlehensforderung/Forderungen Personal | 8 | 10 |
| Übrige | 42 | 35 |
| Gesamt | 118 | 63 |

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.

10. Kurzfristige Ertragssteueransprüche

Die informica weist zum 31. Dezember 2016 kurzfristige Steueransprüche in Höhe von TEUR 406 aus.

11. Bankguthaben und Kassenbestände

Der Ausweis beinhaltet liquide Mittel in Form von Kassenbeständen, Schecks sowie Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von TEUR 5.045. Die liquiden Mittel des Konzerns sind mit ihrem Nominalwert

Konzernanhang

bilanziert.

Ca. TEUR 220 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. Dezember 2016 betrifft das Grundkapital des Mutterunternehmens von TEUR 11.825 und ist in 7.674.474 nennwertlosen Stückstammaktien eingeteilt.

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 entstandenen Transaktionskosten von TEUR 710 unter Berücksichtigung der entsprechenden Steuern von TEUR 260 von der Kapitalrücklage abgesetzt.

Auf Grund des Hauptversammlungsbeschlusses vom 29. August 2012 über die Erhöhung des Grundkapitals von 9.130.000,00 EUR um 5.000.000,00 EUR aus Kapitalrücklagen auf 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. August 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. September 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 erfolgte im Wirtschaftsjahr 2015.

Konzernanhang

Im Wirtschaftsjahr 2014 wurden mit Genehmigung durch die Hauptversammlung vom 29. August 2012 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.

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 6.836.750,00 EUR zu erhöhen. Zum 31. Dezember 2015 beträgt das genehmigte Kapital beträgt somit 6.836.750,00 EUR.

Auf Grund des Hauptversammlungsbeschlusses vom 27. Februar 2015 über die Herabsetzung des Grundkapitals von 13.217.000,00 EUR um 3.498.142,00 EUR auf 9.718.858,00 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 2015.

Das bedingte Kapital (§ 4 der Satzung) wurde aufgehoben.

Im Wirtschaftsjahr 2015 wurden mit Genehmigung durch die Hauptversammlung vom 27. Februar 2015 die im gleichen Jahr erworbenen eigenen Aktien eingezogen. Im Bestand befanden sich 738.767 Aktien. Durch die Einziehung wurde das Grundkapital nicht verändert, sondern der Anteil der übrigen Aktien am Grundkapital erhöht.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 10. September 2015 wurde das Grundkapital von 9.718.858,00 EUR um 874.535,60 EUR auf 8.844.322,40 EUR herabgesetzt. Eine Auszahlung an die Aktionäre erfolgt im Wirtschaftsjahr 2016.

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

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 23. August 2016 wurde das Grundkapital um 5.382.654,30 EUR auf 14.226.976,70 EUR erhöht. Es handelte sich um eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 23. August 2016 wurde das Grundkapital um 2.401.976,70 EUR auf 11.825.000,00 EUR herabgesetzt. Eine Auszahlung an die Aktionäre erfolgt im Wirtschaftsjahr 2017.

Im Wirtschaftsjahr 2016 wurden mit Genehmigung durch die Hauptversammlung vom 10. September 2015 die im gleichen Jahr erworbenen eigenen Aktien eingezogen. Im Bestand befanden sich 332.115 Aktien. Durch die Einziehung wurde das Grundkapital nicht verändert, sondern der Anteil der übrigen Aktien am Grundkapital erhöht.

Konzernanhang

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

13. Finanzschulden

Die Finanzschulden in Höhe von TEUR 26.128 bestehen mit TEUR 20.642 aus langfristigen Finanzverbindlichkeiten und mit TEUR 5.486 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:

| | Darlehensbetrag | Zinssatz | Fälligkeit |
|---|-----------------|----------|------------|
| Darlehen Raiffeisenbank 20063932 | 604 | 4,35 | 11/2017 |
| Darlehen Raiffeisenbank 20021725 | 171 | 2,55 | 7/2018 |
| Darlehen Raiffeisenbank 120066630 | 2.655 | 2,45 | 7/2018 |
| Darlehen Raiffeisenbank 420066630 | 2.000 | 1,75 | 7/2019 |
| Darlehen Raiffeisenbank 720066630 | 586 | 1,50 | 8/2026 |
| Darlehen Bayr. Landesbank 264123507 | 123 | 1,75 | 3/2023 |
| Darlehen Bayr. Landesbank 64123507 | 38 | 1,73 | 3/2021 |
| Darlehen DG Hyp 32253999 00 | 1.943 | 6,00 | 6/2018 |
| Darlehen Allianz Diverse | 3.666 | 5,49 | 1/2018 |
| Darlehen Commerzbank 3015472593016 | 3.260 | 5,75 | 3/2017 |
| Darlehen Commerzbank 3015472593025 | 802 | 6,53 | 3/2017 |
| Darlehen DG Hyp 3225400500 | 2.241 | 6,00 | 6/2018 |
| Darlehen DG Hyp 3225403900 | 2.149 | 6,00 | 6/2018 |
| Darlehen Bayer. Versicherungskammer 093781 | 5.700 | 1,75 | 11/2026 |

Der Tilgungsanteil für das kommende Wirtschaftsjahr beträgt rund TEUR 5.296 und ist als kurzfristige Finanzschuld bilanziert.

Der Marktwert der Finanzverbindlichkeiten entspricht im Wesentlichen dem Buchwert.

14. Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern

Zum 31. Dezember 2016 sind Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern i. H. v. TEUR 444 bilanziert.

Konzernanhang

15. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Sämtliche Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 143 haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

16. Übrige Verbindlichkeiten und abgegrenzte Schulden

Die übrigen Verbindlichkeiten umfassen im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus unterlassener Instandhaltung, Verbindlichkeiten aus der Bewertung von Finanzderivaten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Verbindlichkeiten.

Die Position gliedert sich zum Bilanzstichtag wie folgt:

| Übrige Verbindlichkeiten | 31.12.2016 TEUR | 31.12.2015 TEUR |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Kurzfristig | | |
| Verbindlichkeiten Kapitalherabsetzung | 2.302 | 875 |
| Steuerverbindlichkeiten | 444 | 564 |
| Abgegrenzte Zinsverbindlichkeiten | 164 | 173 |
| Verbindlichkeiten Finanzderivate | 85 | 324 |
| Sonstige abgegrenzte Schulden | 614 | 434 |
| Gesamt | 3.609 | 2.370 |

Die sonstigen abgegrenzten Schulden bestehen für Verpflichtungen aus Rechts- und Beratungskosten, Personalkosten sowie neben den Kosten für die 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.-31.12.2016 | 01.01.-31.12.2015 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| | TEUR | TEUR |
| Mieterlöse, Umlagen | 4.067 | 4.169 |
| Umlagenabrechnungen | 0 | 0 |
| Miet-Zins-Aufwendungszuschüsse | 0 | 0 |
| Gesamt | 4.067 | 4.169 |

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

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.-31.12.2016 | 01.01.-31.12.2015 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| | TEUR | TEUR |
| Objektbezogene Aufwendungen | 1.532 | 1.365 |
| Fremdleistungen | 0 | 0 |
| Gesamt | 1.532 | 1.365 |

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:

| | 01.01.-31.12.2016 | 01.01.-31.12.2015 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| | TEUR | TEUR |
| Gewinne Immobilienbewertung | 5.146 | 740 |
| Verluste Immobilienbewertung | -592 | -50 |
| Gesamt | 4.554 | 690 |

4. Personalaufwand

Die Kosten für Personalaufwand setzen sich wie folgt zusammen:

Konzernanhang

| | 01.01.-31.12.2016 TEUR | 01.01.-31.12.2015 TEUR |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Löhne und Gehälter | 177 | 178 |
| Tantieme | 130 | 73 |
| Gesetzliche Sozialaufwendungen | 18 | 19 |
| Übrige | 2 | 2 |
| Gesamt | 327 | 272 |

5. Sonstige betrieblichen Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge i. H. v. TEUR 96 beinhalten im Wesentlichen Erträge aus

| | | |
|-------------------------------|------|----|
| -Versicherungsentschädigungen | TEUR | 39 |
| -Auflösung von Rückstellungen | TEUR | 6 |
| -Erträge aus Herabsetzung PWB | TEUR | 10 |
| -Periodenfremden Erträgen | TEUR | 20 |
| -Veräußerung Anteile GmbH | TEUR | 13 |
| -Sonstige Erträge | TEUR | 8 |

6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

| | 01.01.-31.12.2016 TEUR | 01.01.-31.12.2015 TEUR |
|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Abschreibung Vorräte | 0 | 0 |
| Rechts- / Beratungs-/ Abschlusskosten | 136 | 132 |
| Sonstige Aufwendungen | 254 | 325 |
| Nicht abziehbare Vorsteuer | 81 | 83 |
| Abschreibung Beteiligungen | 0 | 0 |
| Verluste a. d. Abgang SAV | 1 | 0 |
| Gesamt | 472 | 540 |

Konzernanhang

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 1.375 betrifft im Wesentlichen Zinsen aus Verbindlichkeiten bei Kreditinstituten.

Hierin enthalten sind einmalige Vorfälligkeitsentschädigungen aufgrund der vorzeitigen Ablösung von Darlehen in Höhe von TEUR 77.

9. Zinsertrag (laufend)

Der laufende Zinsertrag in Höhe von TEUR 1 resultiert aus der kurzfristigen Anlage der verfügbaren liquiden Mittel.

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.-31.12.2016 | 01.01.-31.12.2015 |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| | TEUR | TEUR |
| Körperschaftsteuer | 17 | -24 |
| Gewerbesteuer | -23 | -29 |
| Latente Steuern | -1.980 | -411 |
| Gesamt | -1.986 | -464 |

Konzernanhang

| | 01.01.-31.12.2016 | 01.01.-31.12.2015 |
|---|-------------------|-------------------|
| | TEUR | TEUR |
| Jahresergebnis vor Ertragsteuern | 6.266 | 1.856 |
| Steuersatz | 29,12% | 29,12% |
| Erwarteter Steueraufwand / ertrag (-) | 1.825 | 540 |
| Änderungen des Steuersatzes | 0 | 0 |
| Steuerfreie Erträge | 0 | 0 |
| Steueranteil für nicht abzugsfähige Aufwendungen. | 0 | 0 |
| Überleitung IFRS | -213 | -208 |
| Veränderung der latenten Steuern auf Verlustvorträge | -43 | -95 |
| Veränderung der latenten Steuern auf temporäre Differenzen | 1.938 | 317 |
| Periodenfremde Ertragsteuern und sonstige Anpassung tatsächlicher Ertragsteuern | 0 | 0 |
| Sonstige Steuereffekte | 0 | 0 |
| Effektive Ertragsteuern | -1.986 | -464 |

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 1.825 errechnet. Dem steht ein effektiver Steuerertrag von TEUR 1.986 gegenüber.

12. Ergebnis je Aktie

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

Konzernanhang

| | 01.01.-31.12.2016 | 01.01.-31.12.2015 |
|--|-------------------|-------------------|
| Periodenergebnis (TEUR) | 4.280 | 1.392 |
| Durchschnittliche Anzahl der Stückaktien | 7.674.474 | 8.006.589 |
| Ergebnis je Aktie | 0,55 | 0,17 |

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:

| | 31.12.2016 TEUR |
|--|--------------------|
| Guthaben bei Banken | 5.045 |
| davon: Tagesgelder | 91 |
| Festgelder | 0 |
| in laufender Rechnung | 4.734 |
| Sperrkonten | 220 |
| Kassenbestände | 0 |
| Bankguthaben und Kassenbestände | 5.045 |

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

Konzernanhang

H. Sonstige Angaben

1. Finanzrisikomanagement

Sicherungspolitik und Finanzderivate

An derivativen Finanzinstrumenten bestand bei der informica am 31. Dezember 2016 ein 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 Verbindlichkeiten unter der Position „sonstige Verbindlichkeiten“.

Der Zinsswap wird im Rahmen des Zinsrisikomanagements der infomica zur Sicherung zukünftiger Zahlungsströme aus variabel verzinslichen Darlehen eingesetzt. Der Zinsswap wurde am Tag des Vertragsabschlusses erfasst und bei Einbuchung sowie in der Folge mit seinem 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.

Der zum Bilanzstichtag bestehende Zinsswap stellt sich wie folgt dar:

| | |
|---------------------------|--------------------------|
| Institut: | Hypothesenbank 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 |

| | 31.12.2016 TEUR |
|--|--------------------|
| Abgesicherte Darlehen (Nominalvolumen) | 3.320 |
| Beizulegender Zeitwert der Zinsswaps | -85 |

Konzernanhang

Der Marktwert des Zinsswaps wird in regelmäßigen Abständen ermittelt und überwacht. Die Ermittlung erfolgt anhand der Marktdaten zum Bilanzstichtag sowie geeigneter Bewertungsmethoden. Die Berechnung zum 31. Dezember 2016 erfolgte durch indikative Bewertung auf der Basis des Marktwertes stichtagsbezogen.

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

Zum 31. Dezember 2016 wurden insgesamt TEUR 239 aus der Änderung des beizulegenden Zeitwerts des 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 auch wird 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 hatte die informica laufzeitkonforme Swaps eingesetzt, die aus der Hochzinsphase stammten. Einer dieser Swaps lief im abgelaufenen Geschäftsjahr aus und ein weiterer und auch der letzte im laufenden Geschäftsjahr. Aktuell unterliegt die informica nur einem geringen Zinsänderungsrisiko.

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 Marktengpässen nicht innerhalb einer kurzen Frist zu einem angemessenen Wert (Fair Value) veräußern zu können (Marktliquiditätsrisiko).

Konzernanhang

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.

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

Konzernanhang

zur Sicherung der Ansprüche der Raiffeisenbank Höchberg e.G. gegenüber der real invest Leipzig GmbH & Co KG in Höhe von bis zu TEUR 2.350.

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 | Gesamt TEUR |
|--|--------------------------------------|--|----------------------------|----------------------------------|
| Verpflichtungen aus Leasingverhältnissen | 2 | 0 | 0 | 2 |
| Gesamt | 2 | 0 | 0 | 2 |

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 beschäftigt. Gegliedert nach Geschäftsbereichen und Funktionen ergeben sich folgende durchschnittliche Mitarbeiterzahlen:

| | Vollzeitbeschäftigte 01.01.-31.12.2016 | Teilzeitbeschäftigte 01.01.-31.12.2016 |
|----------------------|---|---|
| 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.

Konzernanhang

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 2016 wurden zu der FÜWA Asset Management GmbH Lieferungs- und Leistungsbeziehungen unterhalten. In diesem Zusammenhang erhielt die FÜWA für die Tätigkeit der Hausverwaltung TEUR 44 im Berichtsjahr.

Offene Posten aus Lieferungen und Leistungen aus der Verwaltungstätigkeit zwischen Gesellschaften des Konsolidierungskreises und der FÜWA Asset Management GmbH 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 ein-gerichteten Büros sowie Sekretariat. In diesem Zusammenhang erhielt die projecta AG auf Grundlage des geschlossenen und vom Aufsichtsrat genehmigten Vertrages im Berichtszeit-raum TEUR 24.

5. Vorstand und Aufsichtsrat

Mitglieder des Vorstandes

Mitglieder des Vorstandes zum 31. Dezember 2016 sind:

Friedrich Schwab, CEO, Bankfachwirt, Reichenberg

Mitglieder des Aufsichtsrates

Zum 31. Dezember 2016 setzt sich der Aufsichtsrat folgendermaßen zusammen:

Herr Harald Wengust, Kaufmann, Wien

Herr Dr. Friedrich Schweiger, Kaufmann, Wien

Herr Markus Rezny, Kaufmann, London

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 251 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 2016 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 2016 bis 31. Dezember 2016 Gesamtbezüge in Höhe von TEUR 60 erhalten.

6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die informica real invest AG 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 26. Juni 2017

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 2017: Veröffentlichung Konzern-Abschluss 2016 der informica real invest AG

Juli 2017: Geschäftsbericht 2016

September 2017: Ordentliche Hauptversammlung

Impressum

Herausgeber:



informica real invest AG
Würzburger Straße 2
97234 Reichenberg
www.informica-real-invest.ag
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
Ostergrube 11
30559 Hannover
www.gfei.de
hv@gfei.de
Telefon: 0049 511 474 02310
Telefax: 0049 511 474 02319

Redaktion

informica real invest AG

Konzeption

GFEI Aktiengesellschaft
informica real invest AG