

Geschäftsbericht 2015



Kennzahlen

	2015	2014
	TEUR	TEUR
Bilanzkennzahlen		
Bilanzsumme	50.405	55.761
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	43.305	43.712
Vorräte	2.900	2.800
Eigenkapital	20.990	25.059
Eigenkapitalquote	41,64%	44,94%
Schulden	29.415	30.702
Bankguthaben und Kassenbestände	3.171	8.004
Gewinn- und Verlustrechnung		
Einnahmen aus Vermietung der im Eigentum des Konzerns gehaltenen Immobilien	4.169	5.407
Gesamtleistung*	5.582	22.568
EBITDA	2.935	2.827
EBIT	2.957	2.854
Finanzergebnis	-1.101	-1.994
EBT	1.856	860
Jahresergebnis	1.392	1.205

* 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	23 Konzern-Gewinn und Verlustrechnung
24	24 Konzern-Bilanz
26	26 Konzern-Kapitalflussrechnung
27	27 Konzern-Eigenkapitalspiegel
28	28 Konzernanhang
75	Rechtlicher Hinweis
76	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 2015 auf der Bestandsoptimierung, den Verkauf entwickelter kleinflächiger Immobilien im Konzern, sowie der Identifizierung zum Ankauf geeigneter, der Einkaufsstrategie entsprechenden Wohnanlagen. So konnten im Geschäftsjahr 2015 bilanzwirksam jeweils ein in der Verwaltung aufwändiges kleines Wohn- und Geschäftshaus in Erfurt und in Weimar in der Summe zum Bewertungsansatz veräußert werden. Einer näheren Prüfung unterzogen werden konnte gegen Ende des Geschäftsjahres eine Entwicklungsfähige Immobilie in innerstädtischer Lage in Leipzig, die Anfang des Geschäftsjahres 2016 zum Ankauf führte.

Zu den Projektentwicklungen ist zu berichten, dass nach positivem Ausgang der nachbarschaftlichen Klage gegen die Baugenehmigung in der Augustinerstr. 9 und 11, in Würzburg (Trizyan Tower), diese nun Rechtskraft erlangt hat. Das Projekt kann somit weiter entwickelt werden. Die Gewerbeträßen in Mittenwalde - Ragow, nahe des geplanten Flughafens Berlin – Schöneberg, befinden sich noch im Bestand. Aus einem Besserungsschein der ehemaligen Beteiligung an der real invest Parkhotel Düren GmbH ist im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Erlös von EUR 0,200 Millionen eingegangen

Zum Bilanzstichtag des 31. Dezember 2015 werden insgesamt 16 Einzelimmobilien mit 405 Wohn- und Gewerbeeinheiten verwaltet. Die Gesamtfläche von 37.971 m² gliedert sich auf in 21.758 m² Wohnfläche und rund 16.213 m² Gewerbeträßen. Der Immobilienbestand wird durch 61 Garagen und 281 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 2,51 Prozent, der unbereinigte Leerstand auf 5,81 Prozent. Die laufende Bruttorendite aus den mietvertraglich gesicherten annualisierten Nettokaltmieten der Bestandsimmobilien, bezogen auf die bilanzierten Immobilienwerte, belief sich zum Bilanzstichtag auf 7,56 Prozent. Die in der Konzernbilanz als Finanzinvestition sowie im Umlaufvermögen gehaltenen Immobilien gliedern sich nach Verkehrswerten auf, in Thüringen (Weimar und Erfurt) mit EUR 14,020 Millionen, Berlin mit EUR 11,610 Millionen, Sachsen-Anhalt (Merseburg, Halle) mit EUR 8.964 Millionen und Bayern (Würzburg) mit EUR 11.610 Millionen. Hierin enthalten sind die Gewerbeträßen in Mittenwalde-Ragow, nahe des geplanten Flughafengeländes in Berlin-Schönefeld und das innerstädtische Projekt „Trizyan Tower“ in Würzburg.

Im Geschäftsjahr 2015 wurde eine Gesamtleistung von EUR 5,582 Millionen, nach EUR 22,568 Millionen im Vorjahr erzielt. Im Wesentlichen ist der Rückgang auf die im abgelaufenen Geschäftsjahr reduzierten Verkäufe zurückzuführen. In der Gesamtleistung enthalten sind Mieteinnahmen von EUR 4,169 Millionen nach EUR 5,407 Millionen im Vorjahr.

Der Rückgang der Mieteinnahmen ist zurückzuführen auf den Abbau des Immobilienbestandes in den beiden vorangegangenen Kalenderjahren von elf Einzelimmobilien. Prozentual hat sich nach dem Verkauf das Ergebnis aus der Vermietung bezogen auf die Einnahmen positiv ausgewirkt, wenn auch absolut weniger Mittel aus der Bewirtschaftung der Immobilien zur Verfügung stehen. So steht dem Bewirtschaftungsergebnis aus dem Vorjahr mit EUR 3,581 Millionen ein cashflow im Geschäftsjahr 2015 von EUR 2,804 Millionen gegenüber.

Brief an die Aktionäre

Erfreulich war das erreichte Ergebnis aus der betrieblichen Tätigkeit von EUR 2,933 Millionen nach EUR 2,824 Millionen im Vorjahr. Und schließlich das erneut verbesserte Jahresergebnis von EUR 1,392 Millionen nach EUR 1,205 Millionen im Vorjahr.

Die in der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 26. September 2014 beschlossene Kapitalherabsetzung von 0,05 EUR/Aktie wurde im Juni 2015 an die Aktionäre ausgeschüttet.

Die in der außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft vom 27.02.2015 beschlossene Kapitalherabsetzung von 0,40 EUR/Aktie kam im September 2015 zur Ausschüttung. So wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr an die Aktionäre an Kapitalrückzahlungen EUR 3,640 Millionen geleistet.

In der ordentlichen Hauptversammlung vom 10.09.2015 wurde beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von EUR 9.718.858,00, eingeteilt zu diesem Zeitpunkt in 8.745.356 Stückaktien um EUR 874.535,60 auf EUR 8.844.322,40 herabzusetzen. Die Herabsetzung entspricht EUR 0,10 je Aktie. Die Auszahlung ist im August 2016 vorgesehen.

Die in der außerordentlichen Hauptversammlung vom 27.02.2015 beschlossene Ermächtigung an die Organe der Gesellschaft, eigene Aktien zurückkaufen zu können, wurde durch ein freiwilliges öffentliches Kaufangebot zum Erwerb eigener Aktien wahrgenommen und in der Zeit vom 16.03.2015 bis 07.04.2015 durchgeführt. Das Rückkaufangebot beschränkte sich auf insgesamt bis zu 874.535 Aktien zu einem Angebotspreis von EUR 1,95/Aktie.

Insgesamt wurden der Gesellschaft 738.767 Aktien angedient, für die ein Kaufpreis von EUR 1,440 Millionen zu entrichten war. In Ausübung der Ermächtigung durch die Hauptversammlung vom 27.02.2015 wurden die Aktien vom Vorstand mit Genehmigung durch den Aufsichtsrat im November 2015 eingezogen. Nach Einzug dieser Aktien war das zu diesem Zeitpunkt vorhandene Grundkapital von EUR 8.844.322,40 in 8.006.589 Stückstammaktien eingeteilt. Die Anzahl der Aktien der Gesellschaft beträgt damit zum Bilanzstichtag 8.006.589 Stück. Das Grundkapital blieb bei dieser Maßnahme unverändert, so dass sich der Anteil der übrigen Aktien am Grundkapital gem. § 8 Abs. 3 AktG durch diese Maßnahme von EUR 1,01 je Aktie auf EUR 1,10 je Aktie erhöht hat.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind den Aktionären somit direkt oder indirekt Mittel in Höhe von EUR 5,080 Millionen zugeflossen.

Für das abgelaufene Geschäftsjahr, in dem ein Ergebnis je Aktie von EUR 0,17 (Vorjahr: EUR 0,14) erzielt werden konnte, schlagen Vorstand und Aufsichtsrat der Hauptversammlung eine Kapitalrückzahlung von EUR 0,30 je Aktie vor. Zu diesem Zweck bedarf es der Beschlussfassung durch die Hauptversammlung zunächst über eine Erhöhung des Grundkapitals von EUR 8.844.322,40 aus Gesellschaftsmitteln um EUR 5.382.654,30 auf EUR 14.226.976,70 und eine anschließende Kapitalherabsetzung um EUR 2.401.976,70 auf EUR 11.825.000,00. Die verbleibende Kapitalrücklage beträgt nach Beschlussfassung EUR 3.792.160,55. Der Anteil am Grundkapital der Gesellschaft je Aktie beträgt dann EUR 1,47.

Durch ein solides Ergebnis aus der Vermietung der weiter im Eigentum des Konzerns gehaltenen Immobilien und der Liquiditätsbeschaffung aus geplanten Abverkäufen sollten der Gesellschaft ausreichend

Brief an die Aktionäre

Mittel zur Verfügung stehen. Im laufenden Geschäftsjahr stehen einige Zinsfestbeschreibungsabläufe an, die sich wegen des historisch niedrigen Zinsniveaus auf den freien cashflow der Gesellschaft zusätzlich positiv auswirken werden. Somit ist gewährleistet, dass auch das Jahr 2016 erfolgreich abgeschlossen werden kann.

Reichenberg, den 05.07.2016

Friedrich Schwab

Bericht des Aufsichtsrats

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2015 der informica real invest AG, Reichenberg („Gesellschaft“), an die Hauptversammlung der Gesellschaft.

Überwachung der Geschäftsführung und Zusammenarbeit mit dem Vorstand

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

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

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

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

Aufsichtsrat und Sitzungen

Im Geschäftsjahr 2015 haben sieben Sitzungen des Aufsichtsrates stattgefunden. In fünf 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 fünf Aufsichtsratssitzungen, in denen über die aktuelle Geschäftsentwicklung und die finanzielle Situation der Gesellschaft beraten wurde und vom Vorstand ein umfassender Geschäftsbericht vorgetragen wurde, fanden am 27.02.2015, 05.06.2015, 21.07.2015, 10.09.2015 und 11.12.2015 statt.

Am 28.07.2015 fand eine fermündliche Beschlussfassung statt, in der die in der vorangegangenen AR-Sitzung bereits diskutierten Tagesordnungspunkte für die anstehende ordentliche Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2014 und der Ort der Durchführung der Hauptversammlung beschlossen wurden.

Am 04.11.2015 fand eine fermündliche Beschlussfassung statt, in der einstimmig beschlossen wurde, die über das Aktienrückkaufprogramm erworbenen Stück 738.767 eigenen Aktien einzuziehen. Dies unter der Maßgabe der Beibehaltung des Grundkapitals in Höhe von EUR 8.844.322,40.

Bericht des Aufsichtsrats

In der Aufsichtsratssitzung vom 27.02.2015 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 31.12.2014 beschlossen, den durch die außerordentliche Hauptversammlung vom gleichen Tag beschlossenen Aktienrückkauf durchzuführen.

In der Sitzung vom 21.07.2015, 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 31.12.2014 festgestellt und der Konzernabschlusses nebst Konzernlagebericht zum 31.12.2014 der Gesellschaft gebilligt.. Außerdem wurde in dieser Sitzung über die einzelnen Tagesordnungspunkte der durchzuführenden ordentlichen Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2014 mit Vorschlägen der Verwaltung diskutiert. Weiter trug der Vorstand dem Aufsichtsrat den Abhängigkeitsbericht gem. § 312 AktG vor.

In der Aufsichtsratssitzung vom 10.09.2015 wurde in Anschluss an die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft für das Jahr 2014 der Aufsichtsratsvorsitzende und dessen Stellvertreter gewählt und vom Vorstand anhand der aktuellen Zahlen über die Geschäftspolitik, Finanz-, Liquiditäts-, Investitions- und Personalplanung sowie Rentabilität des Eigenkapitals berichtet.

In der Aufsichtsratssitzung vom 11.12.2015 wurde unter Vorlage der 9-Monatszahlen durch den Vorstand in Form eines Konzernzwischenabschlusses per 30.09.2015 über die aktuelle Geschäftsentwicklung und Situation über die Geschäftspolitik (insbesondere kurz- und mittelfristige Finanz-, Liquiditäts-, Investitions- und Personalplanung), sowie Rentabilität des Eigenkapitals, Umsatz und die Lage der Gesellschaft berichtet.

Im Geschäftsjahr 2015 hat der Aufsichtsrat keinen Ausschuss gebildet. Es besteht kein Ausschuss.

Besetzung des Aufsichtsrates

Im Aufsichtsrat hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr keine Veränderung ergeben.

Der Aufsichtsrat setzt sich zum 31.12.2015 wie folgt zusammen:

Harald Wengust (AR-Vorsitzender)

Dr. Friedrich Schweiger (stv. AR-Vorsitzender)

Karl-Heinz Zehentner

Bericht des Aufsichtsrats

Jahresabschluss und Konzernabschluss 2015

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015 wurde von der ASNB Revisions und Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IdW) festgestellten, deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung vorgenommen. Der Abschlussprüfer erteilte dem Jahresabschluss den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Konzernabschluss sowie den Konzernlagebericht des Vorstandes geprüft. Es bestanden keine Einwände. Den Bericht des Wirtschaftsprüfers zum Jahresabschluss (Einzelabschluss) 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 2015

Der Bericht des Vorstandes gemäß § 312 Aktiengesetz über die Beziehung zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2015 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 2015.

Reichenberg, im Juli 2016

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 2015 auf der Bestandsoptimierung sowie auf den Verkauf entwickelter kleinflächiger Immobilien im Konzern. Nach erfolgreichem Verkauf von zwei weiteren in der Verwaltung aufwändiger kleinerer Wohn- und Geschäftshäuser, und dem damit einhergehenden Liquiditätszufluss stand im Focus der Überlegungen die Verwendung der gewonnenen Liquidität. In das Anlageprofil der Gesellschaft passende Immobilien konnten im Berichtszeitraum keine erworben werden. Es wurden keine Neuinvestitionen vorgenommen.

Zum Bilanzstichtag des 31. Dezember 2015 werden insgesamt 16 Einzelimmobilien mit 405 Wohn- und Gewerbeeinheiten verwaltet. Die Gesamtfläche von 37.971 m² gliedert sich in 21.758 m² Wohnfläche und rund 16.213 m² Gewerbefläche. Der Immobilienbestand wird durch 61 Garagen und 281 PKW-Stellplätze ergänzt. Der um die Sonderfaktoren (geplanter Leerstand) bereinigte Leerstand zum Ende des Berichtszeitraums in den Bestandsimmobilien der Gesellschaft beläuft sich im Rahmen der normalen Fluktuation auf 2,51 Prozent, der unbereinigte Leerstand auf 5,81 Prozent. Die gemäß der Konzernbilanz als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie die im Umlaufvermögen gehaltenen Immobilien gliedern sich geographisch mit folgenden Verkehrswerten auf: Thüringen (Weimar und Erfurt) mit EUR 14,020 Millionen, Berlin EUR mit 11,610 Millionen, Sachsen-Anhalt (Merseburg, Halle) mit EUR 8,964 Millionen und Bayern (Würzburg) mit EUR 11,610 Millionen.

Das bilanzierte Immobilienvermögen gliedert sich wie folgt auf:

Berlin	25,13 Prozent
Thüringen	30,34 Prozent
Bayern	25,13 Prozent
Sachsen-Anhalt	19,40 Prozent.

Neben diesem im Konzernverbund gehaltenen Immobilienbestand verwaltete die informica zum 31. Dezember 2015 für die real invest Leipzig GmbH & Co. KG vier Immobilien in Leipzig mit 61 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 3.854,59 m². Das bilanzierte Immobilienvermögen der Gesellschaft belief sich nach HGB-Richtlinien zum Bilanzstichtag auf EUR 2,320 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 real invest AG an zwei weiteren Joint Ventures zu jeweils 50 Prozent

Konzernlagebericht

beteiligt. Dies sind die FÜWA Asset Management GmbH, Berlin und die Hausverwaltung Weimar GmbH, Weimar.

Wie in der Vergangenheit konnten auch im Berichtszeitraum Mieterhöhungen durch Mietanpassungen und Neuvermietungen realisiert werden, die sich ertragswirksam in den Folgejahren auswirken werden. Im Konzern konnten trotz geplanten Leerstand zum Stichtag von 1.006 m² die mietvertraglichen Nettokaltmieten im Jahresvergleich (12/14 – 12/15) um 2,92 Prozent gesteigert werden.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2015 EUR 4,169 Millionen (Vorjahr: EUR 5,407 Millionen) an Mieteinnahmen erzielt. Der Rückgang von EUR 1,238 Millionen resultiert aus den sich nun nahezu voll auswirkenden Verkäufen in den Jahren 2014 und 2015. Bezogen auf die im Konzern verbliebenen Immobilien konnte die Gesellschaft die Mieteinnahmen erneut steigern. Das Ergebnis aus der Vermietung von gehaltenen Immobilien mit EUR 2,804 Millionen (Vorjahr: EUR 3,581 Millionen) ging um EUR 0,777 Millionen zurück. Die Gesamtleistung im abgelaufenen Geschäftsjahr betrug EUR 5,582 Millionen, nach EUR 22,568 Millionen im Vorjahr.

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

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

Die Baugenehmigung für das Projekt „Tricyan Tower Würzburg“ hat zwischenzeitlich nach dem für die Gesellschaft positiven Ausgang der nachbarschaftlichen Klage Rechtskraft erlangt.

Neben den operativen Tätigkeiten war die Gesellschaft mit der Umsetzung verschiedener Kapitalmaßnahmen beschäftigt. So wurde nach Beschlussvorlage durch Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft in der außerordentlichen Hauptversammlung am 27. Februar 2015 eine Herabsetzung des Grundkapitals um EUR 3.498.142,00 von EUR 13.217.000,00 auf EUR 9.718.858,00 beschlossen.

Die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft hat am 10.09.2015 beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von EUR 9.718.858,00 im Wege der ordentlichen Kapitalherabsetzung um einen Betrag von EUR 874.535,60 Millionen auf EUR 8.844.322,40 herabzusetzen. Das Gezeichnete Kapital vermindert sich somit im abgelaufenen Geschäftsjahr um EUR 4.372.677,60 und beträgt

Konzernlagebericht

nunmehr zum 31.12.2015 EUR 8.844.322,40.

Zu Beginn des Geschäftsjahres standen Stück 8.745.356 Aktien aus. Im April 2015 hat der Vorstand von der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 27.02.2015 zum Rückkauf eigener Aktien mit Genehmigung des Aufsichtsrats ein freiwilliges öffentliches Aktienrückkaufprogramm gestartet und auf diesem Wege 738.767 Aktien in den Bestand nehmen können. Den Aktionären wurde ein Preis je Aktie von EUR 1,95 angeboten. Der Vorstand hat mit Beschluss vom 04. November 2015 mit Genehmigung des Aufsichtsrats den gehaltenen Bestand eingezogen. Hierzu war der Vorstand aufgrund des Beschlusses der Hauptversammlung vom 27. Februar 2015 ermächtigt.

Nach Einzug dieser Aktien war das zu diesem Zeitpunkt vorhandene Grundkapital von EUR 8.844.322,40 in 8.006.589 Stückstammaktien eingeteilt. Die Anzahl der Aktien der Gesellschaft beträgt damit zum Bilanzstichtag 8.006.589 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 1,10 je Aktie reduziert hat. Die Kapitalrücklage beträgt zum 31.12. 2015 EUR 8,724 Millionen (Vorjahr: EUR 9,813 Millionen).

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2015 war die Gesellschaft mit einem Eigenkapital von EUR 25,059 Millionen ausgestattet. Den durchgeführten Kapitalherabsetzungen von EUR 4.372.677,60, der Einziehung eigener Aktien, die sich mit EUR 1,440 Millionen negativ auf die Kapitalrücklage ausgewirkt hat, stand die Stärkung der sonstigen Rücklagen mit EUR 1,392 Millionen von EUR 2,067 Millionen auf EUR 3,461 Millionen gegenüber, so dass sich zum Bilanzstichtag des 31. Dezember 2015 das Eigenkapital auf EUR 20,990 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 31.12.2015 EUR 6,837 Millionen.

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

Konzernlagebericht

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Im Geschäftsjahr 2015 wurde eine Gesamtleistung von EUR 5,582 Millionen (Vorjahr: EUR 22,568 Millionen) erzielt. Diese setzt sich aus den Einnahmen aus der Vermietung der im Eigentum des Konzerns gehaltenen Immobilien von EUR 4,169 Millionen (Vorjahr: EUR 5,407 Millionen), dem Erlös aus der Veräußerung von Immobilien von EUR 1,160 Millionen (Vorjahr: EUR 17,014 Millionen) und aus den sonstigen betrieblichen Erträgen von EUR 0,253 Millionen (Vorjahr: EUR 0,147 Millionen) zusammen. Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen hat sich insbesondere positiv der Eingang von EUR 0,200 Millionen aus einem vertraglich gesicherten Besserungsschein aus der früheren Beteiligung an der real invest Parkhotel Düren GmbH ausgewirkt.

Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Wert sind im Berichtszeitraum in Höhe von EUR 0,740 Millionen zu verbuchen. Das Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Wert mit EUR 0,690 Millionen lag über dem neutralen Ergebnis des Vorjahres.

Dem Zinsaufwand von EUR 1,381 Millionen (Vorjahr: EUR 2,187 Millionen) und dem Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten von EUR + 0,278 Millionen (Vorjahr: EUR + 0,190 Millionen) stand ein Zinsertrag von EUR 0,002 Millionen (Vorjahr: EUR 0,003 Millionen) gegenüber. Das Zinsergebnis hat sich auf EUR -1,101 Millionen (Vorjahr: EUR -1,994 Millionen) verbessert. Das At-Equity-Ergebnis wurde mit EUR + 0,024 Millionen ausgewiesen (Vorjahr: EUR + 0,030 Millionen).

Das EBIT belief sich im Geschäftsjahr 2015 auf EUR 2,957 Millionen nach EUR 2,854 Millionen im Jahr 2014 und konnte um EUR 0,103 Millionen gesteigert werden.

Die im Geschäftsjahr 2015 im Vergleich zum Vorjahr wegen der Verkäufe von Immobilien zurückgegangen Mieteinnahmen um EUR 1,238 Millionen und das um EUR 0,456 Millionen zurückgegangene Ergebnis aus der Veräußerung von gehaltenen Immobilien konnte durch die Reduzierung der bezogenen Leistungen im Zusammenhang mit der Erzielung von Mieteinnahmen um EUR 0,467 Millionen, das um EUR 0,888 Millionen bessere Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Wert, den um EUR 0,106 Millionen gestiegenen betrieblichen Erträgen und dem Rückgang der betrieblichen Aufwendungen um EUR 0,201 Millionen aufgefangen werden.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) belief sich auf EUR 1,856 Millionen (Vorjahr: EUR 0,860 Millionen). Das um EUR 0,996 Millionen verbesserte Ergebnis ist neben dem positiven Ergebnis aus der betrieblichen Tätigkeit auch dem um EUR 0,887 Millionen verbesserten Finanzergebnis geschuldet.

Konzernlagebericht

Das Jahresergebnis konnte um EUR 0,187 Millionen auf EUR 1,392 Millionen (Vorjahr: EUR 1,205 Millionen) gesteigert werden. Negativ ausgewirkt haben sich die Anpassungen der latenten Steuern mit EUR -0,464 Millionen, die die liquiditätswirksamen Steuern (EUR 0,053 Millionen) überlagern.

Die langfristigen Vermögenswerte betrugen insgesamt EUR 43,851 Millionen (Vorjahr: EUR 44,439 Millionen). Diese setzen sich im Wesentlichen aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von EUR 43,305 Millionen (Vorjahr: EUR 43,712 Millionen) zusammen. In den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien befinden sich die Immobilien der Gesellschaft, die zum Bilanzstichtag langfristig im Bestand gehalten werden sollen. Der Rückgang resultiert aus dem Verkauf von zwei kleineren Mehrfamilienhäusern in Thüringen (EUR 1,160 Millionen) und wurde im Wesentlichen durch unrealisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Wert (EUR 0,740 Millionen) aufgefangen.

Die in den vergangenen Jahren eingegangenen Joint Ventures schlagen sich als At-Equity Beteiligungen per 31.12.2015 nahezu unverändert in Höhe von EUR 0,255 Millionen (Vorjahr: EUR 0,257 Millionen) nieder. Die sonstigen langfristigen Forderungen belaufen sich wie im Vorjahr auf EUR 0,010 Millionen. Die latenten Steueransprüche gingen wie in den Vorjahren weiter zurück von EUR 0,446 Millionen auf nunmehr EUR 0,269 Millionen.

Die kurzfristigen Vermögenswerte betrugen insgesamt EUR 6,554 Millionen (Vorjahr: EUR 11,322 Millionen). Der Rückgang ist zurückzuführen auf den Abbau von Bankguthaben in Höhe von EUR 4,833 Millionen auf EUR 3,171 Millionen (Vorjahr: EUR 8,004 Millionen), von denen sich EUR 0,210 Millionen auf im Immobiliengeschäft üblichen Sperrkonten befanden. Die kurzfristigen Forderungen von EUR 0,291 Millionen, bei denen es sich im Wesentlichen um Mietforderungen handelt, sind im Vergleich zum Vorjahr (EUR 0,471 Millionen) um 180 TEU zurückgegangen.

Das Konzerneigenkapital ging zum 31. Dezember 2015 um EUR 4,069 Millionen von EUR 25,059 auf EUR 20,990 Millionen (nach Minderheiten) zurück. Der Rückgang ist verschiedenen im abgelaufenen Geschäftsjahr durchgeführten Kapitalmaßnahmen geschuldet. Aufgrund des im Geschäftsjahr 2015 erzielten Jahresüberschusses von EUR 1,392 Millionen konnten durch Stärkung der sonstigen Rücklagen von EUR 2,067 Millionen auf EUR 3,461 Millionen die durchgeführten Kapitalherabsetzungen in Höhe von EUR 4,372 Millionen teilweise abgefangen werden. An die Aktionäre wurden durch die Gesellschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr Rückzahlungen in Höhe von EUR 3,640 Millionen geleistet. Für den Rückkauf eigener Aktien wurden EUR 1.440 Millionen aufgewendet.

Konzernlagebericht

Mit dem verbliebenen Konzerneigenkapital von EUR 20,990 Millionen sind 47,86 Prozent der langfristigen Vermögenswerte mit Eigenkapital hinterlegt (Vorjahr: 56,39 Prozent). Bei einer Bilanzsumme von EUR 50,405 Millionen (Vorjahr: EUR 55,761 Millionen) ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 41,64 Prozent (Vorjahr 44,94 Prozent). Der Konzern hat damit eine gesunde Eigenkapitalausstattung.

Die langfristigen Schulden beliefen sich zum Ende des Berichtszeitraums auf EUR 18,265 Millionen (Vorjahr: EUR 26,689 Millionen). Hiervon entfallen auf die langfristigen Finanzschulden (Finanzierung der im Konzern gehaltenen Immobilien) EUR 15,783 Millionen (Vorjahr: EUR 24,442 Millionen). Die Reduzierung der langfristigen Schulden ist zum Großteil auf die Fälligkeit von Immobilienfinanzierungen im kommenden Geschäftsjahr, der Rückzahlung von Immobilienfinanzierungen durch den Verkauf von zwei Einzelimmobilien und auf die laufende Rückzahlung der verbliebenen langfristigen Immobiliendarlehen zurückzuführen.

Die latenten Steuerschulden sind im Wesentlichen auf Grund von Neubewertungen um EUR 0,235 Millionen auf EUR 2,482 Millionen (Vorjahr: EUR 2,247 Millionen) gestiegen

Die kurzfristigen Schulden betrugen insgesamt EUR 11,150 Millionen (Vorjahr: EUR 4,013 Millionen). Der Anstieg von EUR 7,137 Millionen ist ausschließlich auf die hier enthaltenen kurzfristigen Finanzschulden zurückzuführen, die sich auf EUR 8,273 Millionen (Vorjahr: EUR 1,000 Millionen) belaufen und ist zurückzuführen auf im Geschäftsjahr 2016 fällig werdende Immobilienfinanzierungen von drei im Bestand befindlichen Objekten. Insgesamt betrugen die Finanzschulden EUR 24,056 Millionen (Vorjahr: EUR 25,442 Millionen).

Bei den in den kurzfristigen Schulden enthaltenen Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung in Höhe von EUR 0,508 Millionen (Vorjahr: EUR 0,661 Millionen) handelt es sich um die noch nicht fällige Kaufpreisteilrate des angekauften innerstädtischen Hochhauses in Würzburg (EUR 0,250 Millionen), Mietüberzahlungen und um abgegrenzte Aufwendungen für die Immobilienbewirtschaftung.

Die übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten sind in den kurzfristigen Schulden mit EUR 1.833 Millionen (Vorjahr: EUR 1,793 Millionen) erfasst. Hier handelt es sich im Wesentlichen um die stichtagsbezogene Bewertung nicht liquiditätswirksamer Zinsswaps (EUR 0,324 Millionen), Steuerverbindlichkeiten (EUR 0,627 Millionen), die nicht abzugsfähige Vorsteuer, eine Kapitalrückzahlungsverpflichtung (EUR 874,5 Millionen), Verbindlichkeiten aus abgegrenzten Zins- und Tilgungsleistungen (EUR 0,173 Millionen), sowie Rückstellungen für Prozesskosten und Abgrenzungspositionen sonstiger betrieblicher Kosten.

Konzernlagebericht

Weitere besondere Vorkommnisse

Im Berichtszeitraum gab es keine besonderen Vorkommnisse.

Nachtragsbericht

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Der Schwerpunkt der operativen Aktivitäten lag weiterhin auf der Bestandsoptimierung und dem Verkauf entwickelter Objekte, sowie auf der Realisierung und Verwertung der Projektentwicklungen.

So konnte der Beschluss, kleinere im Bestand befindliche Immobilien zum Verkauf vorzubereiten und die günstige Marktsituation zu nutzen, durch Verkauf von zwei Wohn- und Geschäftshäusern in Halle bzw. in Erfurt weiter umgesetzt werden. In beiden Fällen konnten die Bewertung übersteigende Verkaufserlöse erzielt werden.

Weiter ist es gelungen, am Standort in Leipzig, an dem die Gesellschaft bereits über ein joint venture mit der real invest Leipzig GmbH & Co KG an verschiedenen Immobilienprojekten investiert ist, ein Entwicklungsfähiges Wohn- und Geschäftshaus in Innenstadtlage zu identifizieren und käuflich zu erwerben.

Die Hauptversammlung vom 10.09.2015 hat beschlossen, den Vorstand zu ermächtigen, eigene Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrats in Höhe von bis zu 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die vorliegende Ermächtigung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Die Ermächtigung erstreckt sich somit auf bis zu 800.658 Aktien. Mit Veröffentlichung im Bundesanzeiger am 18. März 2016 wurde den Aktionären ein freiwilliges öffentliches Aktienrückkaufangebot unterbreitet in Höhe von EUR 1,75 je informica real invest AG – Aktie. Im Rahmen dieses Rückkaufangebotes wurden durch die Gesellschaft 332.115 eigene Aktien erworben und befinden sich zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichts im eigenen Bestand. Der Anschaffungsaufwand betrug EUR 0,581 Millionen.

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

Risikobericht

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

Konzernlagebericht

Allgemeine Risiken

Aufgrund geänderter ökonomischer oder politischer, auch Länder übergreifender Faktoren, können sich aus der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung Chancen und auch Risiken ergeben. Neben der Entwicklung der Kapitalmärkte spielen insbesondere Veränderungen der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen sowie die konjunkturelle Entwicklung und damit einhergehend, die Einkommensentwicklung eine wesentliche Rolle. Veränderungen des Immobilienmarktes, insbesondere eine gestiegene Nachfrage können dazu führen, dass die Gesellschaft die geplanten Ankaufsnettorenditen 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 bezüglich Rückgangs der Bevölkerungszahlen, dass es am Wohnungsmarkt zu einem Überangebot kommt. Der aufgrund gestiegener Baukosten sowie Abschaffung staatlicher Förderungen in den letzten Jahren stattgefundene Rückgang von Baugenehmigungen für Neubauten sowie für genehmigungspflichtige Umbauten konnte als Folge des historisch niedrigen Zinsniveaus umgekehrt werden. Die neuerliche Zunahme von Baugenehmigungen bei gleichzeitigem Rückgang der Bevölkerungszahlen, allerdings überwiegend in strukturschwachen Regionen, wird kompensiert durch eine verstärkte Zuwanderung aus dem Ausland. Die Tatsache, dass im Verhältnis noch immer zu wenig neuer Wohnraum geschaffen wird und die Gesellschaft nicht in strukturschwachen Regionen investiert, macht aus Sicht der 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.

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

Konzernlagebericht

Zinsänderungsrisiko

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

Die Refinanzierung der Immobilien im Konzern erfolgt 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 Zinsfestbeschreibungen.

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

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

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

Auf Jahressicht sind die Zinssätze weiter gefallen. Der durchschnittlich gewichtete Fremdfinanzierungssatz der informica betrug zum 31.12.2015 5,35 Prozent, bei einer durchschnittlichen Restzinsbindungsdauer per 31.12.2015 von einem Jahr und sechs Monaten. Mit jedem Ablauf von Zinsbindungen wird die informica bei Anhalten des sehr niedrigen Zinsniveaus bei Neufestschreibung der Restschuldsalden spürbare zusätzliche ertragswirksame Liquidität gewinnen. Erstmals wird dies im Jahr 2016 der Fall sein. Zu gegebener Zeit wird der Vorstand die Möglichkeit der Forwardfinanzierung prüfen, um sich abzeichnende mögliche Zinssteigerungen rechtzeitig abzufangen.

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.

Konzernlagebericht

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 in der Mieterschaft. Der Mietanteil des größten Mieters am Gesamtmiethvolumen beträgt 8,7 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.

Konzernlagebericht

Währungsrisiko

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

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

Risikomanagement

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

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

Die Finanzierungssteuerung ist 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 2015 für die informica real invest AG ein Abhängigkeitsverhältnis zur Q-Realstate GmbH, Wien, Österreich, die am 12. November

Konzernlagebericht

2010 gemäß § 20 Abs. 1 und Abs. 4 AktG mitgeteilt hat, dass die Q-Realstate GmbH sowohl mit mehr als einem Viertel am Grundkapital der informica real invest AG beteiligt ist, als auch eine Mehrheitsbeteiligung an der Gesellschaft erworben hat.

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

Prognosebericht

Voraussichtliche Entwicklung des Konzerns (Chancen und Risiken)

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

Die laufende Rendite aus den annualisierten Nettokaltmieten, bezogen auf die bilanzierten Immobilienwerte, beträgt für die Bestandsimmobilien 7,56 Prozent. Der Vorstand geht von einer weiterhin positiven Mietentwicklung der im Bestand befindlichen Immobilien aus, so dass auch für das laufende Geschäftsjahr aus diesem Segment ein hoher Deckungsbeitrag zu erwarten ist.

Wegen des günstigen Marktumfeldes sieht der Vorstand weiterhin die Chance für die noch im Bestand befindlichen zur Veräußerung vorgesehenen verwaltungsintensiven kleinteiligen Häuser gute Veräußerungserlöse zu erzielen.

Investitionen der Gesellschaft sind künftig stärker im Bereich von Wohnanlagen vorgesehen. Ankäufe kleinteiliger Mehrfamilienhäuser wird die informica real invest AG vorzugsweise über die bestehende JV-Beteiligung generieren. Neuinvestitionen sollen 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. Durch Veräußerung der mit Eigenkapital finanzierten

Konzernlagebericht

Projektentwicklungen und Verkauf entwickelter Bestandsimmobilien soll der Gesellschaft Kapital zufließen, die die Gesellschaft befähigt, Ausschüttungen an die Aktionäre vorzunehmen.

Im laufenden Geschäftsjahr wird die Gesellschaft die in der ordentlichen Hauptversammlung vom 10.09.2015 beschlossene Kapitalherabsetzung zur Auszahlung an die Aktionäre bringen. Zur Auszahlung kommen EUR 0,10 je Stückaktie.

Durch ein solides Ergebnis aus der Vermietung der weiter im Eigentum des Konzerns gehaltenen Immobilien und der Liquiditätsschaffung aus geplanten Abverkäufen sollte das Geschäftsjahr 2016 positiv abgeschlossen werden.

Reichenberg, den 23. Juni 2016

Friedrich Schwab

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2015 bis zum 31.12.2015 (in TEUR)

	2015	2014
Einnahmen aus der Vermietung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	4.169	5.407
davon aus der Vermietung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	4.157	4.623
Bezogene Leistungen im Zusammenhang mit der Erzielung von Mieteinnahmen	-1.365	-1.826
davon aus der Vermietung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-1.359	-1.368
Ergebnis aus der Vermietung von gehaltenen Immobilien	2.804	3.581
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.160	6.014
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1.160	-5.610
Erlös aus der Veräußerung von als Vorräte gehaltenen Immobilien	0	11.000
Buchwert der veräußerten als Vorräte gehaltenen Immobilien	0	-8.740
Veräußerungskosten der als Vorräte gehaltenen Immobilien	0	-2.208
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	0	456
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Wert	740	0
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Wert	-50	-198
Ergebnis aus der Bewertung der Finanzinvestitionen zum beizulegenden Wert	690	-198
Personalaufwand	-272	-418
Abschreibungen	-2	-3
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Erzeugnissen	0	0
Sonstige betriebliche Erträge	253	147
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-540	-741
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit	2.933	2.824
Ergebnis aus at-Equity Berwertung	24	30
Beteiligungsergebnis	0	0
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	2.957	2.854
Zinsaufwand	-1.381	-2.187
Zinsertrag	2	3
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	278	190
Ergebnis vor Steuern	1.856	860
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-464	345
Jahresergebnis	1.392	1.205

Konzern- Bilanz

Aktiva zum 31.12.2015 (in TEUR)

	31.12.2015	31.12.2014
Vermögenswerte		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	7	7
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	43.305	43.712
Sachanlagen	5	7
At-Equity bewertete Beteiligungen	255	257
Forderungen	10	10
Latente Steueransprüche	269	446
	43.851	44.439
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorräte	2.900	2.800
Forderungen	291	471
Sonstige Vermögenswerte	63	47
Kurzfristige Ertragssteueransprüche	129	0
Bankguthaben und Kassenbestände	3.171	8.004
	6.554	11.322
Summe Vermögenswerte	50.405	55.761

Konzern- Bilanz

Passiva zum 31.12.2015 (in TEUR)

	31.12.2015	31.12.2014
Eigenkapital und Schulden		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	8.844	13.217
Eigene Anteile	0	0
Kapitalrücklage	8.724	9.813
Sonstige Rücklagen	3.461	2.067
Summe Eigenkapital	21.029	25.097
Anteile Minderheitsgesellschafter	-39	-38
	20.990	25.059
Schulden		
Langfristige Schulden		
Finanzschulden	15.783	24.442
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	0	0
Latente Steuerschulden	2.482	2.247
	18.265	26.689
Kurzfristige Schulden		
Verbindlichkeiten aus Ertragssteuern	536	559
Finanzschulden	8.273	1.000
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	508	661
Übrige Verbindlichkeiten und abgegrenzte Schulden	1.833	1.793
	11.150	4.013
Summe Schulden	29.415	30.702
Summe Eigenkapital und Schulden	50.405	55.761

Konzern-Kapitalflussrechnung

für die Zeit vom 01.01.2015 bis zum 31.12.2015 (in TEUR)

	2015	2014
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	2.957	2.854
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-752	0
Abschreibungen auf Sachanlagen und immat. Vermögenswerte	2	3
Dividenden aus assoziierten Unternehmen	0	0
Ergebnisse aus der At-Equity-Bewertung	-24	-30
Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen	0	0
Ergebnisse aus dem Abgang von Sachanlagen	0	0
Sonstige zahlungswirksame Aufwendungen und Erträge	-408	-1.464
Gezahlte Ertragssteuern	-94	0
Erhaltene Zinsen	2	3
Gezahlte Zinsen	-1.381	-2.187
Veränderungen der sonstigen Vermögenswerte	-16	9
Veränderung der Forderungen	51	-37
Veränderung der Verbindlichkeiten	99	-728
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	436	-1.577
Erlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	0	-456
Veränderungen der Forderungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.160	6.014
Einzahlungen aus dem Verkauf von im Vorratsvermögen ausgewiesenen Immobilien	0	11.000
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	0
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerten	0	0
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	3	3
Einzahlungen aus den Verkauf von Wertpapieren	0	0
Ergebnis aus dem Verkauf von assoziierten Unternehmen sowie Finanzanlagen	0	0
Auszahlungen aus dem Erwerb von assoziierten Unternehmen	0	0
Auszahlungen aus dem Erwerb von Tochterunternehmen	0	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	1.160	16.561
Auszahlung für den Erwerb eigener Anteile	-1.441	0
Kapitalherabsetzung, -rückzahlung	-3.603	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden	0	0
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzschulden	-1.385	-8.025
Gezahlte Zinsen und Geldbeschaffungskosten für die Refinanzierung	0	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-6.429	-8.025
Liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel	-4.833	6.959
Zahlungsmittel zum Jahresanfang	8.004	1.045
Veränderung der Zahlungsmittel durch Änderung des Konsolidierungskreis	0	0
Bankguthaben und Kassenbestände	3.171	8.004

Konzern-Eigenkapitalspiegel

(in TEUR)

	01.01.2013 - 31.12.2013					
	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	sonstige Rücklagen	Rücklage Eigene Anteile	Minderheiten-Anteile	Summe Eigenkapital
01.01.2013	13.673	10.390	42	0	-12	24.093
Kapitalerhöhung				-576		-576
Jahresergebnis			818		-25	793
31.12.2013	13.673	10.390	860	-576	-37	24.310
	01.01.2014 - 31.12.2014					
	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		-576		576		0
Kapitalherabsetzung und Ausschüttung	-457					-457
Jahresergebnis			1.207		-1	1.206
31.12.2014	13.216	9.814	2.067	0	-38	25.059
	01.01.2015 - 31.12.2015					
	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	sonstige Rücklagen	Rücklage Eigene Anteile	Minderheiten-Anteile	Summe Eigenkapital
01.01.2015	13.216	9.814	2.067	0	-38	25.059
Einzahlung eigene Anteile		-1.441				-1.441
Kapitalherabsetzung und Ausschüttung	-4.372	352				-4.020
Jahresergebnis			1.393		-1	1.392
31.12.2015	8.844	8.725	3.460	0	-39	20.990

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 16 Einzelobjekte mit 405 Einheiten, davon 62 Gewerbe- und 343 Wohneinheiten. Außerdem befinden sich im Bestand 61 Garagen und 281 PKW-Stellplätze.

Die Gesellschaft ist nicht mehr im Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse notiert. Am 14.03.2014 haben Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen einen Antrag auf Widerruf der Zulassung zum Freiverkehr (Entry Standard) zu stellen.

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

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

Konzernanhang

Nach § 17 AktG besteht somit zum Bilanzstichtag des Geschäftsjahres 2015 für die informica real invest AG ein Abhängigkeitsverhältnis zur Q-Realstate GmbH, Wien, Österreich.

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

Konzernabschluss

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

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist entsprechend dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Den Objekten direkt zurechenbare Leistungen (ohne Gemeinkosten) werden als objektbezogene Leistungen ausgewiesen.

Erstmalige Anwendung von IFRS

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

Alle für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2015 bis zum 31. Dezember 2015 verpflichtend

Konzernanhang

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.

B. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

1. Konsolidierungskreis

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

Der Konsolidierungskreis umfasst die folgenden Unternehmen:

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

Konzernanhang

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.

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.

Konzernanhang

Tricyan Tower Würzburg GmbH

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

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

Das Grundkapital der Tricyan Tower Würzburg GmbH beträgt TEUR 25.

Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

real invest EKM Trebbin GmbH

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

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

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

Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

real invest 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.

Konzernanhang

Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

real invest Sachsen-Anhalt GmbH

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

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

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

Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

real invest BBI Airport Hotel GmbH

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

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

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

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

Konzernanhang

bestimmen kann oder das Recht besitzt, die Mehrheit der Mitglieder des Aufsichtsrats zu bestellen.

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

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

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

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

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

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

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

C. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Neue und geänderte Standards, die Anwendung im Jahr 2015 finden:

Es gibt keine neuen bzw. geänderten Standards und Interpretationen, die im Jahr 2015 Anwendung finden, die eine wesentliche Auswirkung auf den Konzern hatten.

Konzernanhang

1. Immaterielle Vermögenswerte

Erworogene immaterielle Vermögenswerte

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

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

2. Anteile an Joint Ventures und assoziierten Unternehmen

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

- FÜWA Asset Management GmbH
- Hausverwaltung Weimar GmbH

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.

Konzernanhang

3. Leasingverhältnisse

Das Vorliegen von Leasingverhältnissen wird nach dem wirtschaftlichen Gehalt beurteilt.

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

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

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

Konzernanhang

schäftsjahres 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 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.

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.

Konzernanhang

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 er-

Konzernanhang

fasst, in der sie anfallen.

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

7. Wertminderungen von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten

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

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

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

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

Konzernanhang

tragswirksamen Erfassung in vier Kategorien:

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

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

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

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

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

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

Unter die Kategorie der „Ausgereichten Kredite und Forderungen“ fallen originäre und erworbene Darlehen und Forderungen mit festen oder bestimmbaren 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.

Konzernanhang

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.

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.

Konzernanhang

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

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

c) **Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsbeziehungen**

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

9. **Vorräte**

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

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

Die Bewertung zum Stichtag erfolgt gemäß IAS 2.9 auf den niedrigeren Wert zwischen 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 2015 werden Immobilienbestände im Vorratsvermögen gehalten. Für diese Immobilien besteht Veräußerungsabsicht.

Konzernanhang

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 2015 ergab sich keine Notwendigkeit zur Bildung von Rückstellungen.

11. Latente Steuern

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

Latente Ertragssteueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede, noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge und nicht genutzte Steuergutschriften in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein 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 Geschäftsvorfalls weder das handelsrechtliche Periodenergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst, dürfen nicht angesetzt werden.

Konzernanhang

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

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

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

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

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

12. Aufwendungen und Erträge

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

Die **Mieterlöse** werden in Höhe der Sollmieten, vermindert um Erlösschmälerungen, monatlich mit der Leistungserbringung vereinnahmt. Die in den Mieten kalkulierten Vorauszahlungen auf die Betriebskosten werden in der Höhe als Umsatzerlöse erfasst, in der im Geschäftsjahr umlagefähige Betriebskosten angefallen sind. Ein eventuell verbleibender Differenzbetrag

Konzernanhang

wird entweder als Forderung aus Vermietung oder Verbindlichkeit aus Vermietung ausgewiesen.

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

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

13. Zuwendungen der öffentlichen Hand

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

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

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

14. Kapitalflussrechnung

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

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

Der Finanzmittelfonds entspricht den liquiden Mitteln.

Konzernanhang

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

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

Steuerzahlungen entfallen grundsätzlich nur auf die laufende Geschäftstätigkeit.

15. Schätzungen und Ermessensentscheidungen des Managements

Ermessensentscheidungen

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

Unsicherheiten bei der Schätzung:

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

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

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

Konzernanhang

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 im Großraum Weimar, Erfurt, Merseburg und Würzburg werden von der Hausverwaltung Weimar GmbH verwaltet, an der die informica real invest AG ebenfalls 50 % der Geschäftsanteile hält.

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

Konzernanhang

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- bewirtschaft- ung	Immobilien- brokerage	Immobilien- verkauf	Konsolidierung	Konzern
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Segmenterlöse	4.169		1.160	0	5.329
Erträge mit anderen Segmenten				0	0
Gesamterträge vor Neubewertung	4.169	0	0	0	4.169
Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Wert	690			0	690
Equity Bewertung*	24			0	24
Segmentabschreibung	-2			0	-2
EBIT	2.957				2.957
Finanzergebnis	-1.101			0	-1.101
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-464			0	-464
Jahresergebnis	1.392	0	0	0	1.392
Segmentvermögen	50.405			0	50.405
Segmentschulden	29.415			0	29.415
Segmentinvestitionen	0			0	0
Wesentliche zahlungsunwirksame Segmenterträge	278			0	-173
Wesentliche zahlungsunwirksame Segmentaufwendungen	-411			0	-411

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 01.01.2015 TEUR	Zugang Abgang TEUR	Umbuchung TEUR	Stand zum 31.12.2015 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 2015 dar:

	TEUR
Stand per 01.01.2015	43.712
Zugänge	0
Abgänge	1.160
Umbuchungen	0
Wertveränderung – Zugänge und Zuschreibung	792
Wertveränderungen – Abschreibung auf Verkehrswert	-39
Stand 31.12.2015	43.305

Konzernanhang

Der unabhängige Gutachter Herr Peter Roßbach, 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 43.305.

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 Werteinflüsse zu korrigieren.

Die wesentlichen Bewertungsparameter sind wie folgt:

Rohertrag:

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

Bewirtschaftungskosten:

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

Liegenschaftszinssatz:

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

Konzernanhang

angesetzt.

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

Region	Gesamtverkehrswert 31.12.2015 TEUR
Weimar, Erfurt (Thüringen)	14.020
Berlin	10.910
Merseburg, Halle, (Sachsen-Anhalt)	8.965
Würzburg (Bayern)	9.410
Gesamt	43.305

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 ausgereichter 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 (Kapungsgrenze) durchgeführt werden kann. Im Berichtszeitraum konnten Mietpreiserhöhungen gem. § 558 BGB und § 560 BGB nach vorgenannter Vorgehensweise für nicht gebundenen Mietwohnraum vorgenommen werden.

Konzernanhang

3. Sachanlagen

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

Entwicklung der		Stand zum 01.01.2015 TEUR	Zugang Abgang-TEUR	Umbuchung TEUR	Stand zum 31.12.2015 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 2015 nicht.

4. At-Equity bewertete Beteiligungen

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

	31.12.2015 TEUR	31.12.2014 TEUR
FÜWA GmbH	36	36
Hausverwaltung Weimar GmbH	12	23
real invest Leipzig GmbH & Co. KG	207	198
Gesamt	255	257

Die anteiligen Ergebnisse der Gemeinschaftsunternehmen betragen TEUR 24 und wurden in der Gewinn- und Verlustrechnung als Ergebnis aus at-Equity Bewertung ausgewiesen.

Konzernanhang

5. Forderungen

Langfristige Forderungen haben nicht bestanden.

6. Latente Steuern

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

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

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

Latente Steuern	Stand	Ergebniseffekt	Stand
	31.12.2014		31.12.2015
	TEUR	TEUR	TEUR
Verlustvorträge	270	-95	175
Bewertung Derivate	176	-82	94
Aktive latente Steuern	446	-177	269
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.247	235	2.482
Bewertung Derivate	0	0	0
Passive latente Steuern	2.247	235	2.482

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

Konzernanhang

7. Vorräte

	31.12.2015 TEUR	31.12.2014 TEUR
Bauvorhaben BBI Airport Hotel	700	600
Würzburg, Augustinerstrasse	2.200	2.200
Gesamt	2.900	2.800

8. Forderungen

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

Für die ausgewiesenen Forderungen bestehen keine Eigentums- und Verfügungsbeschränkungen.

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

9. Sonstige Vermögenswerte

Die sonstigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

Kurzfristig	31.12.2015 TEUR	31.12.2014 TEUR
Zu Marktwerten bewertete Derivate	0	0
Vorsteuerforderungen	0	0
Rechnungsabgrenzung	18	18
Kaufpreisforderung	0	0
Instandhaltungsrücklage	0	0
Zinsforderungen/Kautionen	0	0
Darlehensforderung/Forderungen Personal	10	11
Übrige	35	18
Gesamt	63	47

Konzernanhang

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 2015 kurzfristige Steueransprüche in Höhe von TEUR 129 aus.

11. Bankguthaben und Kassenbestände

Der Ausweis beinhaltet liquide Mittel in Form von Kassenbeständen, Schecks sowie Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von TEUR 3.171. Die liquiden Mittel des Konzerns sind mit ihrem Nominalwert bilanziert.

Ca. TEUR 210 der liquiden Mittel befinden sich auf im Immobiliengeschäft üblichen Sperrkonten.

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

12. Eigenkapital

Einzelheiten können dem Konzerneigenkapitalspiegel entnommen werden.

Das **gezeichnete Kapital** zum 31.12.2015 betrifft das Grundkapital des Mutterunternehmens von TEUR 8.844 und ist in 8.006.589 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.

Konzernanhang

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

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

Im Wirtschaftsjahr 2014 wurden mit Genehmigung durch die Hauptversammlung vom 29.08.2012 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 29.08.2012 ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 28.08.2017 gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals insgesamt um bis zu 6.836.750,00 EUR zu erhöhen. Zum 31.12.2015 beträgt das genehmigte Kapital somit 6.836.750,00 EUR.

Auf Grund des Hauptversammlungsbeschlusses vom 27.02.2015 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 27.02.2015 die im gleichen Jahr erworbenen eigenen Aktien eingezogen. Im Bestand befanden sich 738.767 Aktien. Durch die Einziehung wurde das Grundkapital nicht verändert,

Konzernanhang

sondern der Anteil der übrigen Aktien am Grundkapital erhöht.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 10.09.2015 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.

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 24.056 bestehen mit TEUR 15.783 aus langfristigen Finanzverbindlichkeiten und mit TEUR 8.273 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	661	4,35	11/2017
Darlehen Raiffeisenbank 20021725	180	2,55	7/2018
Darlehen Bayr. Landesbank 264123507	141	1,75	3/2023
Darlehen Bayr. Landesbank 64123507	45	1,73	3/2021
Darlehen DG Hyp 32253999 00	1.988	6,0	6/2018
Darlehen Allianz Diverse	4.238	5,49	1/2018
Darlehen Eurohypo 5441606011	3.340	5,75	3/2017
Darlehen Eurohypo 5441606020	833	6,53	3/2017
Darlehen DG Hyp 3225400500	2.293	6,0	6/2018
Darlehen DG Hyp 3225403900	2.667	6,0	6/2018

Konzernanhang

Der Tilgungsanteil für das kommende Wirtschaftsjahr beträgt rund TEUR 604 und ist als kurzfristige Finanzschuld bilanziert.

Der Marktwert der Finanzverbindlichkeiten entspricht im Wesentlichen dem Buchwert.

14. Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern

Zum 31. Dezember 2015 sind Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern i. H. v. TEUR 536 bilanziert.

15. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Sämtliche Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 508 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	31.12.2014 TEUR	31.12.2015 TEUR
Kurzfristig		
Verbindlichkeiten Kapitalherabsetzung	457	875
Steuerverbindlichkeiten	559	564
Abgegrenzte Zinsverbindlichkeiten	180	173
Verbindlichkeiten Finanzderivate	602	324
Sonstige abgegrenzte Schulden	554	434
Gesamt	2.352	2.370

Die sonstigen abgegrenzten Schulden bestehen für Verpflichtungen aus Rechts- und Bera-

Konzernanhang

tungskosten, Personalkosten sowie neben den Kosten für Hauptversammlung aus übrigen Verpflichtungen.

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

F. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

1. Einnahmen aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

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

	01.01.-31.12.2014 TEUR	01.01.-31.12.2015 TEUR
Mieterlöse, Umlagen	5.407	4.169
Umlagenabrechnungen	0	0
Miet-Zins- Aufwendungszuschüsse	0	0
Gesamt	5.407	4.169

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

2. Bezugene Leistungen im Zusammenhang mit der Erzielung von Mieteinnahmen

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

Konzernanhang

	01.01.-31.12.2014 TEUR	01.01.-31.12.2015 TEUR
Objektbezogene Aufwendungen	1.826	1.365
Fremdleistungen	0	0
Gesamt	1.826	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.-31.12.2014 TEUR	01.01.-31.12.2015 TEUR
Gewinne Immobilienbewertung	0	740
Verluste Immobilienbewertung	-198	-50
Gesamt	-198	690

4. Personalaufwand

Die Kosten für Personalaufwand setzen sich wie folgt zusammen:

	01.01.-31.12.2014 TEUR	01.01.-31.12.2015 TEUR
Löhne und Gehälter	211	178
Tantieme	180	73
Gesetzliche Sozialaufwendungen	22	19
Übrige	5	2
Gesamt	418	272

Konzernanhang

5. Sonstige betrieblichen Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge i. H .v. TEUR 253 beinhalten im Wesentlichen Erträge aus

-Versicherungsentschädigungen	TEUR	9
-Provisionsumsätze	TEUR	0
-Auflösung von Rückstellungen	TEUR	6
-Erträge aus Herabsetzung PWB	TEUR	9
-Periodenfremden Erträgen	TEUR	5
-Außerordentlichen Erträgen	TEUR	200
-Sonstige Erträge	TEUR	24

6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

	01.01.-31.12.2014 TEUR	01.01.-31.12.2015 TEUR
Abschreibung Vorräte	0	0
Rechts- / Beratungs-/ Abschlusskosten	113	132
Sonstige Aufwendungen	379	325
Nicht abziehbare Vorsteuer	82	83
Abschreibung Beteiligungen	0	0
Verluste a. d. Abgang SAV	0	0
Anpassungen Betriebsprüfung	167	0
Gesamt	741	540

7. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen

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

Konzernanhang

8. Zinsaufwand (laufend)

Der laufende Zinsaufwand in Höhe von TEUR 1.381 betrifft im Wesentlichen Zinsen aus Verbindlichkeiten bei Kreditinstituten.

Hierin enthalten sind einmalige Vorfälligkeitsentschädigungen aufgrund der vorzeitigen Ablösung von Darlehen in Höhe von TEUR 59.

9. Zinsertrag (laufend)

Der laufende Zinsertrag in Höhe von TEUR 2 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.- 31.12.2014 TEUR	01.01.- 31.12.2015 TEUR
Körperschaftsteuer	-163	-24
Gewerbesteuer	-160	-29
Latente Steuern	668	-411
Gesamt	345	-464

Konzernanhang

	01.01.-31.12.2014 TEUR	01.01.-31.12.2015 TEUR
Jahresergebnis vor Ertragsteuern	860	1.856
Steuersatz	29,12%	29,12%
Erwarteter Steueraufwand / ertrag (-)	250	540
Änderungen des Steuersatzes	0	0
Steuerfreie Erträge	0	0
Steueranteil für nicht abzugsfähige Aufwendungen	0	0
Überleitung IFRS	-926	-208
Veränderung der nicht erfassten latenten Steuern auf Verlustvorträge	-81	-95
Veränderung der nicht erfassten latenten Steuern auf temporäre Differenzen	-750	317
Periodenfremde Ertragsteuern und sonstige Anpassung tatsächlicher Ertragsteuern	0	0
Sonstige Steuereffekte	0	0
Effektive Ertragsteuern	345	-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 540 errechnet. Dem steht ein effektiver Steuerertrag von TEUR 464 gegenüber.

12. Ergebnis je Aktie

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

Konzernanhang

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

	01.01.-31.12.2014	01.01.-31.12.2015
Periodenergebnis (TEUR)	1.205	1,392
Durchschnittliche Anzahl der Stückaktien	8.745.356	8.006.589
Ergebnis je Aktie	0,14	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:

Konzernanhang

	31.12.2015 TEUR
Guthaben bei Banken	
davon: Tagesgelder	841
Festgelder	0
in laufender Rechnung	2.120
Sperrkonten	210
Kassenbestände	0
Bankguthaben und Kassenbestände	3.171

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.

H. Sonstige Angaben

1. Finanzrisikomanagement

Sicherungspolitik und Finanzderivate

An derivativen Finanzinstrumenten bestanden bei der informica am 31. Dezember 2015 zwei Zinsswap.

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

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

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

Konzernanhang

bindlichkeiten unter der Position „sonstige Verbindlichkeiten“.

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

Die zum Bilanzstichtag bestehenden Zinsswaps stellen sich wie folgt dar:

(1)

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

	31.12.2015 TEUR
Abgesicherte Darlehen (Nominalvolumen)	3.260
Beizulegender Zeitwert der Zinsswaps	-115

(2)

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

Konzernanhang

	31.12.2015 TEUR
Abgesicherte Darlehen (Nominalvolumen)	3.320
Beizulegender Zeitwert der Zinsswaps	-209

Die Marktwerte der Zinsswaps werden in regelmäßigen Abständen ermittelt und überwacht. Die Ermittlung erfolgt anhand der Marktdaten zum Bilanzstichtag sowie geeigneter Bewertungsmethoden. Die Berechnung zum 31. Dezember 2015 erfolgte durch indikative Bewertung auf der Basis des Marktwertes stichtagsbezogen.

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

Zum 31. Dezember 2015 wurden insgesamt TEUR 278 aus der Änderung der beizulegenden Zeitwerte der Zinsswaps erfolgswirksam in der Position „Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten“ erfasst.

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

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

Zinsänderungsrisiko

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

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

Konzernanhang

Liquiditätsrisiko

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

Des Weiteren umfasst das Liquiditätsrisiko die Gefahr, finanzielle Vermögenswerte aufgrund von 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 und leitet entsprechende Maßnahmen ein.

Ausfallrisiko

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

Für etwaige Risiken werden ausreichende Wertberichtigungen gebildet.

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

Risiken aus Beteiligungen

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

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

Konzernanhang

Währungsrisiko

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

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

2. Eventualschulden und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Haftungsverhältnisse

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

	Innerhalb eines Jahres TEUR	Zwischen einem und fünf Jahren TEUR	Über fünf Jahre TEUR	Gesamt TEUR
Verpflichtungen aus Leasingverhältnissen	2	2	0	4
Gesamt	2	2	0	4

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

3. Anzahl der Arbeitnehmer

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

Konzernanhang

	Vollzeitbeschäftigte 01.01.-31.12.2015	Teilzeitbeschäftigte 01.01.-31.12.2015
Vorstände	1	
Verwaltung allgemein	1	
Immobilienwirtschaft		3
Hausmeister		
Auszubildende		

4. Transaktionen mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

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

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

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

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

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

Im Geschäftsjahr 2015 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.

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

Im Geschäftsjahr 2015 wurden zu der Hausverwaltung Weimar GmbH Lieferungs- und Leistungsbeziehungen unterhalten. In diesem Zusammenhang erhielt die Gesellschaft für die Tätigkeit der Hausverwaltung TEUR 45 im Berichtsjahr.

Konzernanhang

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

Im Geschäftsjahr 2015 wurden zu der Gebäudemanagement Weimar Lieferungs- und Leistungsbeziehungen unterhalten. In diesem Zusammenhang erhielt die Gesellschaft für die Tätigkeit der Hausverwaltung TEUR 86 im Berichtsjahr.

Im Geschäftsjahr 2015 wurden zu der Firma „Zehenter & Seidel“ Lieferungs- und Leistungsbeziehungen unterhalten. In diesem Zusammenhang erhielt die Gesellschaft für Vermittlungsprovisionen TEUR 34 im Berichtsjahr.

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

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

5. Vorstand und Aufsichtsrat

Mitglieder des Vorstandes

Mitglieder des Vorstandes zum 31.12.2015 sind:

Friedrich Schwab, CEO, Bankfachwirt, Reichenberg

Mitglieder des Aufsichtsrates

Zum 31. Dezember 2015 setzt sich der Aufsichtsrat folgendermaßen zusammen:

Herr Harald Wengust, Kaufmann, Wien

Herr Dr. Friedrich Schweiger, Kaufmann, Wien

Karl-Heinz Zehentner, Kaufmann, Weimar

Konzernanhang

Gesamtbezüge und gewährte Kredite

Vorstand

Der Vorstand der informica hat für die Wahrnehmung seiner Aufgaben im Konzern im abgelaufenen Berichtsjahr Gesamtbezüge in Höhe von TEUR 201 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 2015 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 2015 bis 31. Dezember 2015 Gesamtbezüge in Höhe von TEUR 60 erhalten.

6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

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

7. Freigabe des Jahresabschlusses

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

Reichenberg, den 27. Juni 2016

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 zukunftsbezogenen 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 2016: Veröffentlichung Konzern-Abschluss 2015 der informica real invest AG

Juli 2016: Geschäftsbericht 2015

August 2016: 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
Office Center Plaza
Mailänder Straße 2
30539 Hannover
www.gfei.de
info@gefei.de
Telefon: 0049 511 474 02310
Telefax: 0049 511 974 99331

Redaktion

informica real invest AG

Konzeption

GFEI Aktiengesellschaft
informica real invest AG