

Geschäftsbericht 2018

Kennzahlen

	2018	2017
	TEUR	TEUR
Bilanzkennzahlen		
Bilanzsumme	74.920	57.592
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	61.510	52.517
Vorräte	7.890	2.044
Eigenkapital	30.824	23.789
Eigenkapitalquote	41,14%	41,31%
Schulden	44.096	33.803
Bankguthaben und Kassenbestände	3.186	1.991
Gewinn- und Verlustrechnung		
Einnahmen aus Vermietung der im Eigentum des Konzerns gehaltenen Immobilien	4.259	4.156
Gesamtleistung*	14.139	5.131
EBITDA	11.866	2.906
EBIT	11.877	3.005
Finanzergebnis	-738	-865
EBT	11.139	2.140
Jahresergebnis	6.513	1.105

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

Inhalt

2	Kennzahlen	
4	Brief an die Aktionäre	
9	Bericht des Aufsichtsrats	
12	Konzernlagebericht	
24	Konzernabschluss	
	24 Konzern-Gewinn und Verlustrechnung	
	25 Konzern-Bilanz	
	27 Konzern-Kapitalflussrechnung	
	28 Konzern-Eigenkapitalspiegel	
	29 Konzernanhang	
71	Rechtlicher Hinweis	
72	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 2018 auf der Bestandsoptimierung, der Weiterentwicklung laufender Projekte, der Vermarktung entwickelter Projekte, sowie der Suche nach lukrativen neuen Projektentwicklungen.

Im Geschäftsjahr 2018 konnte eine zum Verkauf vorgesehene gewerbelastige Kleinimmobilie in Erfurt, welche bisher im Bestand gehalten wurde, erfolgreich veräußert werden. Bestandsimmobilien hält die Gesellschaft zum 31.12.2018 nurmehr 15, mit 445 Wohn- und Gewerbeeinheiten, sowie 72 Garagen und 290 PKW-Stellplätze. Die vermietbare Gesamtfläche von 40.513 m² gliedert sich auf in 23.170 m² Wohnfläche und rund 17.343 m² Gewerbefläche. Die annualisierten vertraglich gesicherten Nettokaltmieten belaufen sich zum Bilanzstichtag auf EUR 3,469 Millionen und entsprechen je m² einer monatlichen Nettokaltmiete von durchschnittlich EUR 7,14. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2018 EUR 4,259 Millionen an Mieteinnahmen erzielt. Gleichwohl eine Immobilie veräußert wurde und bei einer Immobilie bewusst Leerstand toleriert wird, konnte eine Steigerung von 2,48 Prozent im Vergleich zum Vorjahr erreicht werden. Der um die Sonderfaktoren (geplanter Leerstand in zwei Objekten) bereinigte Leerstand zum Ende des Berichtszeitraums in den Bestandsimmobilien der Gesellschaft beläuft sich auf 1,32 Prozent, unter Einbeziehung der Flächen zweier Entwicklungsprojekte auf 13,48 Prozent.

Die vermieteten Bestandsimmobilien sind bilanziell mit EUR 61,510 Millionen bewertet. Berechnet auf die vertraglich gesicherten annualisierten Nettokaltmieten beträgt die Bruttorendite 5,64 Prozent, bereinigt um eine zum Verkauf stehende plangemäß weitestgehend leer stehende Immobilie liegt sie bei 7,24 %.

Das Ergebnis aus der Vermietung von gehaltenen Immobilien konnte mit EUR 2,746 Millionen um EUR 0,038 Millionen im Vergleich zum Vorjahr gesteigert werden. Der Anstieg fiel wegen Investitionen bei einigen Bestandsimmobilien verhalten aus, wird sich jedoch wegen der durchgeführten Investitionen in Zukunft positiv ertragswirksam auswirken. Die Gesamtleistung im abgelaufenen Geschäftsjahr betrug EUR 14,243 Millionen und konnte um EUR 9,112 Millionen und somit um 177,59 % in Vergleich zum Vorjahr gesteigert werden.

Von den zum Verkauf vorgesehenen Gewerbegrundstücken in Ragow konnten zwei kleine Areale im Geschäftsjahr 2018 verkauft werden. So sind aus diesem Bestand, der von einer Tochtergesellschaft der informica gehalten wird, zum Ende des Geschäftsjahres 2018 noch drei Gewerbegrundstücke mit einer Grundstücksfläche von zusammen 17.267 m² in Besitz der Gesellschaft. Das in 2017 durch einen

Brief an die Aktionäre

share deal erworbene Baugrundstück mit 1.162 m² Grundstücksfläche in Leipzig ist entwickelt und steht derzeit zum Verkauf.

Durch eine Mehrheitsbeteiligung an einer Projektgesellschaft mit Grundbesitz in Berlin, Steglitz mit 5.267 m² Grundstücksfläche konnte eine Ertrag versprechende Neuinvestition eingegangen werden. Desweiteren ist die Gesellschaft Ende des abgelaufenen Geschäftsjahres eine Minderheitsbeteiligung an einer Projektgesellschaft mit umfangreichen Grundbesitz in Berlin, Pankow eingegangen, die es ebenfalls zu entwickeln gilt.

Die vorgenannten fünf Grundstücke (ohne die Grundstücke, an der eine Minderheitsbeteiligung besteht), sind unter Vorräte bilanziert und stehen mit EUR 7,890 Millionen zu Buche.

Das gesamte Konzern-Immobilienvermögen konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr um 14,839 Millionen auf EUR 69,400 Millionen und somit um 27,19 % im Vergleich zum Vorjahr gesteigert werden.

Durch die Neuinvestitionen und die Neubewertung von Immobilien in Berlin gliedert sich das Immobilienvermögen nunmehr wie folgt auf:

Berlin mit Umland	41,43 Prozent
Thüringen	18,33 Prozent
Bayern	17,55 Prozent
Sachsen-Anhalt	12,91 Prozent
Sachsen	9,78 Prozent

Neben diesem im Konzernverbund gehaltenen Immobilienbestand verwaltete die informica zum 31. Dezember 2018 für die real invest Leipzig GmbH & Co. KG fünf Immobilien in Leipzig mit 64 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 4.160,45 m². Das bilanzierte Immobilienvermögen dieser Gesellschaft belief sich nach HGB-Richtlinien zum Bilanzstichtag auf EUR 3,451 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 hält die informica an der FÜWA Asset Management GmbH, Berlin eine Beteiligung mit 50 Prozent, sowie 20 % an der Allgemeine Yacht- und Immobiliengesellschaft mbH, die ebenfalls unter At-Equity bilanziert sind. Bei letzterer handelt es sich um die Gesellschaft, in der sich die zu entwickelnden Grundstücke in Berlin, Pankow befinden. Die eingegangenen Joint Ventures schlagen sich als At-Equity Beteiligungen per 31. Dezember 2018 mit EUR 0,435 Millionen nieder.

Brief an die Aktionäre

Bei den kurzfristigen Vermögenswerten in Höhe von EUR 11,343 Millionen, in denen die zu entwickelnden und zum Verkauf stehenden Grundstücke in Höhe von EUR 7,890 Millionen enthalten sind, ist die Position „Bankguthaben“ zu erwähnen, die sich um EUR 1,195 Millionen auf EUR 3,186 Millionen erhöht hat. So war zum Bilanzstichtag eine erfreuliche Liquidität zu verzeichnen.

Die langfristigen Vermögenswerte betragen insgesamt EUR 63,577 Millionen und setzen sich im Wesentlichen aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von EUR 61,510 Millionen zusammen.

Der Rückgang der kurzfristigen Schulden per Saldo um EUR 5,747 Millionen auf EUR 6,757 Millionen ist auf den Rückgang der kurzfristigen Finanzschulden um EUR 6,427 Millionen zurückzuführen, die im Laufe des Geschäftsjahres 2018 langfristig umgeschuldet wurden. Enthalten sind Verbindlichkeiten aus Ertragssteuern in Höhe von EUR 0,437 Millionen und die in der Hauptversammlung vom 20.09.2018 beschlossene Kapitalherabsetzung von EUR 0,767 Millionen. Die Kapitalrückzahlung ist im Juli/August 2019 vorgesehen.

Die langfristigen Schulden beliefen sich zum Ende des Berichtszeitraums auf EUR 37,339 Millionen, nach EUR 21,299 Millionen im Vorjahr. Von den EUR 37,339 Millionen entfallen auf die langfristigen Finanzschulden (Fremdfinanzierung der im Konzern gehaltenen Immobilien) EUR 27,856 Millionen. Der Anstieg der langfristigen Finanzschulden von EUR 11,651 Millionen ist zurückzuführen auf Neufestschreibungen abgelaufener Zinsbindungen und teilweisen Höherbewertung von ausgelaufenen Immobiliendarlehen. Verbleiben EUR 9,483 Millionen, bei denen es sich latente Steuerschulden handelt, die vor allem auf Grund von Neubewertungen um EUR 4,385 Millionen gestiegen sind.

Der Zinsaufwand ging trotz Höherbewertungen von Immobiliendarlehen um weitere EUR 0,201 Millionen in Vergleich zum Vorjahr auf Grund von Neufestschreibungen im bestehenden Niedrigzinsumfeld zurück.

Der durchschnittlich gewichtete Fremdfinanzierungssatz der informica betrug zum 31. Dezember 2018 2,17 Prozent, bei einer durchschnittlichen Restzinsbindungsdauer (ebenfalls gewichtet) von exakt zehn Jahren.

Das Ergebnis vor Steuern konnte um EUR 8,999 Millionen auf EUR 11,139 Millionen gesteigert werden. Nach Steuern konnten EUR 6,513 Millionen Jahresüberschuss erzielt werden und so die sonstigen Rücklagen um 73,78 % auf EUR 15,385 Millionen aufgestockt werden. Die Kapitalrücklage der Gesellschaft zum 31.12.2018 beträgt EUR 2,967 Millionen.

Brief an die Aktionäre

Auf Grund des Beschlusses der Hauptversammlung vom 20. September 2018, das Grundkapital um EUR 767.447,40 herabzusetzen, beträgt das Gezeichnete Kapital zum 31.12.2018 EUR 11.057.552,60.

Die Anzahl der Aktien der Gesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag 7.674.474 Stück und der Anteil der Aktien am Grundkapital somit EUR 1,44.

Durch den erzielten Jahresüberschuss konnte trotz Herabsetzung des Grundkapitals das Konzerneigenkapital zum 31. Dezember 2018 um EUR 7,035 Millionen von EUR 23,789 auf EUR 30,824 Millionen (incl. Anteile Minderheiten von EUR 1,414 Millionen) gestärkt werden. Nach Minderheiten beträgt die Steigerung 24,38 %.

48,48 Prozent der langfristigen Vermögenswerte sind mit Eigenkapital hinterlegt. Bei einer Bilanzsumme von EUR 74,920 Millionen, die um 29,39 % von EUR 57.592 Millionen im Vorjahr gesteigert werden konnte, ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 41,14 Prozent. Der Konzern hat damit eine gesunde Eigenkapitalausstattung.

Der Jahresüberschuss je Aktie beträgt nach EUR 0,144 im Vorjahr für das Geschäftsjahr 2018 EUR 0,85.

Im ersten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres konnten sowohl in der Vermarktung entwickelter Objekte, als auch in der Neuaquisition Erfolge erzielt werden. So konnten die restlichen drei Gewerbegrundstücke in Ragow durch den Verkauf der Anteile an der real invest BBI Airport Hotel GmbH, die seit längerem größtenteils entmietete im Bestand gehaltene Immobilie in Berlin, sowie eine weitere Gewerbeimmobilie im Umland von Berlin gewinnbringend veräußert werden.

In der Aqise konnten zwei weitere erfolgsversprechende mehrheitliche Beteiligungen an Entwicklungsprojekten im Speckgürtel von Berlin eingegangen werden, swie eine Wohnimmobilie in Leipzig für die Bestandshaltung erworben werden.

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. Die bereits vollzogenen Neufestschreibungen und Höherbewertung bestehender ausgelaufener Darlehen im Umfeld des niedrigen Zinsniveaus werden sich darüber hinaus positiv auf die Ertragslage und den freien Cashflow der Gesellschaft auswirken. Der Vorstand geht davon aus, dass inzwischen abgeschlossene Projektentwicklungen im laufenden Geschäftsjahr erfolgreich am Markt platziert werden können, so dass auch das Jahr 2019 erfolgreich abgeschlossen werden kann.

Brief an die Aktionäre

Für das abgelaufene Geschäftsjahr schlagen Vorstand und Aufsichtsrat der Hauptversammlung eine Ausschüttung von EUR 0,44 je Stückaktie vor. Zu diesem Zweck bedarf es nachfolgender Beschlussfassung durch die Hauptversammlung: „Das Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von EUR 11.057.552,60, eingeteilt in 7.674.474 Stückaktien, wird um EUR 3.383.078,60 auf EUR 7.674.474,00 herabgesetzt. Der Anteil am Grundkapital der Gesellschaft je Aktie beträgt dann EUR 1,00.

Reichenberg, den 23. Juli 2019

Friedrich Schwab

Bericht des Aufsichtsrats

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2018 der informica real invest AG, Reichenberg („Gesellschaft“), an die Hauptversammlung der Gesellschaft.

Überwachung der Geschäftsführung und Zusammenarbeit mit dem Vorstand

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

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

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

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

Aufsichtsrat und Sitzungen

Im Geschäftsjahr 2018 haben fünf Sitzungen des Aufsichtsrates stattgefunden. In drei 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 drei 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 12. Juni 2018, am 20. September 2018 und am 05. Dezember 2018 statt.

Bericht des Aufsichtsrats

Am 10. Januar 2018 fand eine fernmündliche geführte Aufsichtsratssitzung statt, in der einstimmig beschlossen wurde, eine Bestandsimmobilie in Erfurt und zwei kleine Gewerbegrundstücke in Ragow zu veräußern.

Am 18. Juli 2018 wurde in einer weiteren fernmündlich durchgeführten Aufsichtsratssitzung die in der AR-Sitzung vom 12. Juni 2018 bereits diskutierten Tagesordnungspunkte für die anstehende ordentliche Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2017, sowie Ort und Zeitpunkt der Durchführung der Hauptversammlung beschlossen.

In der Sitzung vom 12. Juni 2018, in der über die aktuelle Geschäftsentwicklung und finanzielle Situation der Gesellschaft beraten wurde, erfolgte ein Bericht des Vorstands über die Gesellschafterversammlungen der Tochtergesellschaften und der eingegangenen Joint Ventures über das abgelaufene Geschäftsjahr. Weiter wurden durch den Aufsichtsrat die Jahresabschlüsse der informica real invest AG, der informica REIT AG und der informica Beteiligungs AG zum 31. Dezember 2017 festgestellt und der Konzernabschluss nebst Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2017 der Gesellschaft gebilligt. Außerdem wurde in dieser Sitzung über die einzelnen Tagesordnungspunkte der durchzuführenden ordentlichen Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2017 mit Vorschlägen der Verwaltung diskutiert. Weiter trug der Vorstand dem Aufsichtsrat den Abhängigkeitsbericht gem. § 312 AktG vor.

In der Aufsichtsratssitzung vom 20. September 2018 wurde in Anschluss an die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft für das Jahr 2017 unter Vorlage der Zwischen-Bilanzzahlen per 30. Juni 2018 vom Vorstand über die Geschäftspolitik (insbesondere Finanz-, Liquiditäts-, Investitions- und Personalplanung) sowie Rentabilität des Eigenkapitals, Umsatz und die Lage der Gesellschaft berichtet.

In der Aufsichtsratssitzung vom 05. Dezember 2018 wurde vom Vorstand anhand der aktuellen Zahlen über die Geschäftspolitik, Finanz-, Liquiditäts-, Investitions- und Personalplanung sowie Rentabilität des Eigenkapitals und das voraussichtliche Ergebnis des ablaufenden Geschäftsjahres berichtet und einstimmig der Verkauf einer Bestandsimmobilie in Berlin beschlossen.

Im Geschäftsjahr 2018 hat der Aufsichtsrat keinen Ausschuss gebildet. Es besteht kein Ausschuss.

Besetzung des Aufsichtsrates

Im Aufsichtsrat haben sich im abgelaufenen Geschäftsjahr keine Veränderungen ergeben.

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat setzt sich zum 31. Dezember 2018 wie folgt zusammen:

Harald Wengust (AR-Vorsitzender)

Dr. Friedrich Schweiger (stv. AR-Vorsitzender)

Markus Rezny

Jahresabschluss und Konzernabschluss 2018

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss der informica real invest AG für das Geschäftsjahr 2018, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang, wurde durch die Steuerkanzlei SAZ Steuerberater, Würzburg, erstellt und die Erstellung mit Datum 14. Juni 2018 bescheinigt.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Konzernabschluss sowie den Konzernlagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2018 geprüft. Es bestanden keine Einwände. Den Bericht des Steuerberaters zum Jahresabschluss der informica real invest AG haben wir zustimmend zur Kenntnis genommen.

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

Abhängigkeitsbericht 2018

Der Bericht des Vorstandes gemäß § 312 Aktiengesetz über die Beziehung zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2018 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 2018.

Reichenberg, im Juli 2019

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 2018 auf der Bestandsoptimierung und Weiterentwicklung der laufenden Projekte, sowie der Suche nach lukrativen neuen Projektentwicklungen.

Zum Bilanzstichtag des 31. Dezember 2018 werden insgesamt 15 Einzelimmobilien mit 445 Wohn- und Gewerbeeinheiten verwaltet. Die vermietbare Gesamtfläche von 40.513 m² gliedert sich auf in 23.170 m² Wohnfläche und rund 17.343 m² Gewerbefläche. Der Immobilienbestand wird durch 72 Garagen und 290 PKW-Stellplätze, sowie zwei in der Entwicklung befindliche Baugrundstücke mit 6.429 m² Grundstücksfläche und drei Gewerbegrundstücke mit 17.267 m² ergänzt. Weiter ist die Gesellschaft eine Minderbeteiligung an einer Projektgesellschaft mit umfangreichen Grundbesitz in Berlin, Pankow eingegangen, den es ebenfalls zu entwickeln gilt. Der um die Sonderfaktoren (geplanter Leerstand in zwei Objekten) bereinigte Leerstand zum Ende des Berichtszeitraums in den Bestandsimmobilien der Gesellschaft beläuft sich auf 1,32 Prozent, unter Einbeziehung der Flächen der zwei in der Entwicklung befindenden Objekte auf 13,48 Prozent. Der Gesamtbestand der bilanzierten Immobilien gliedert sich geographisch nach Verkehrswerten wie folgt auf: Thüringen (Weimar und Erfurt) mit EUR 12,720 Millionen, Berlin mit Umland mit EUR 28,755 Millionen, Bayern (Würzburg) mit EUR 12,177 Millionen, Sachsen-Anhalt (Merseburg, Halle) mit EUR 8,960 Millionen und Sachsen (Leipzig) mit EUR 6,788 Millionen.

Das bilanzierte Immobilienvermögen gliedert sich somit wie folgt auf:

Berlin mit Umland	41,43 Prozent
Thüringen	18,33 Prozent
Bayern	17,55 Prozent
Sachsen-Anhalt	12,91 Prozent
Sachsen	9,78 Prozent

Neben diesem im Konzernverbund gehaltenen Immobilienbestand verwaltete die informica zum 31. Dezember 2018 für die real invest Leipzig GmbH & Co. KG fünf Immobilien in Leipzig mit 64 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 4.160,45 m². Das bilanzierte Immobilienvermögen dieser Gesellschaft belief sich nach HGB-Richtlinien zum Bilanzstichtag auf EUR 3,451 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 hält die informica an der FÜWA Asset Management GmbH, Berlin eine Beteiligung mit

Konzernlagebericht

50 Prozent, sowie 20 % an der Allgemeine Yacht- und Immobiliengesellschaft mbH, die ebenfalls unter At-Equity bilanziert sind.

Zum Bilanzstichtag ergaben sich wegen Neubewertung einzelner Immobilien Veränderungen der Bewertungsergebnisse bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Im Geschäftsjahr 2018 wurde eine Bestandimmobilie und zwei kleine Grundstücke veräußert. Weiter wurde die mehrheitliche Übernahme einer Gesellschaft (share deal) vollzogen, in der sich ein Baugrundstück in Berlin befindet, sowie eine Minderheitsbeteiligung an einer Projektgesellschaft, ebenfalls in Berlin, mit hohem Entwicklungspotential eingegangen.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2018 EUR 4,259 Millionen (Vorjahr: EUR 4,156 Millionen) an Mieteinnahmen erzielt. Das entspricht einer Steigerung von 2,48 Prozent.

Das Ergebnis aus der Vermietung von gehaltenen Immobilien konnte mit EUR 2,746 Millionen (Vorjahr: EUR 2,708 Millionen) um EUR 0,038 Millionen gesteigert werden. Die Gesamtleistung im abgelaufenen Geschäftsjahr betrug EUR 14,243 Millionen, nach EUR 5,131 Millionen im Vorjahr und konnte um 177,59 % gesteigert werden.

Das EBIT betrug EUR 11,777 Millionen (Vorjahr: EUR 3,005 Millionen), das EBT EUR 11,139 Millionen (Vorjahr: EUR 2,140 Millionen) und das Ergebnis nach Steuern EUR 6,513 Millionen (Vorjahr: EUR 1,105 Millionen).

Das Gezeichnete Kapital beläuft sich auf EUR 11.057.552,60 nach EUR 11.825.000,00 zu Jahresbeginn. Die Anzahl der Aktien der Gesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag 7.674.474 Stück.

Die Kapitalrücklage beträgt zum 31. Dezember 2018 unverändert EUR 2,967 Millionen, die sonstigen Rücklagen betragen EUR 15,385 Millionen (Vorjahr: EUR 8,853 Millionen) und konnten um 73,78 % aufgestockt werden. So verfügt die Gesellschaft zum 31.12.2018 über ein Eigenkapital von EUR 30,824 Millionen (Vorjahr: EUR 23,789 Millionen), jeweils mit Anteil Minderheiten.

Zum 31.12.2018 verfügt die Gesellschaft weder über Bedingtes, noch über Genehmigtes Kapital.

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Im Geschäftsjahr 2018 wurde eine Gesamtleistung von EUR 14,243 Millionen (Vorjahr: EUR 5,131 Millionen) erzielt. Diese setzt sich aus den Einnahmen aus der Vermietung der im Eigentum des Konzerns gehaltenen Immobilien von EUR 4,259 Millionen (Vorjahr: EUR 4,156 Millionen), dem Erlös aus der Veräußerung von als Vorräten gehaltenen Immobilien von EUR 0,045 Millionen (Vorjahr: EUR 0,000 Millionen), dem Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Wert von EUR 9,850 Millionen

Konzernlagebericht

(Vorjahr: 0,905 Millionen) und aus den sonstigen betrieblichen Erträgen von EUR 0,039 Millionen (Vorjahr: EUR 0,070 Millionen) zusammen.

Der Zinsaufwand belief sich auf EUR 0,749 Millionen (Vorjahr: EUR 0,950 Millionen). Zinserträge konnten in Höhe von EUR 0,011 Millionen (Vorjahr: EUR 0,000 Millionen) verbucht werden. Das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten betrug EUR 0,000 Millionen (Vorjahr: EUR 0,085 Millionen). Das Zinsergebnis hat sich so auf EUR -0,738 Millionen (Vorjahr: EUR -0,864 Millionen) verbessert. Dies ist auf den um EUR 0,201 Millionen niedrigeren Zinsaufwand zurückzuführen. Zinsderivate bestehen zum Bilanzstichtag keine mehr. Das At-Equity-Ergebnis wurde mit EUR + 0,011 Millionen ausgewiesen (Vorjahr: EUR + 0,099 Millionen).

Das EBIT belief sich im Geschäftsjahr 2018 auf EUR 11,877 Millionen nach EUR 3,005 Millionen im Jahr 2017 und konnte um EUR 8,872 Millionen gesteigert werden.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) belief sich auf EUR 11,139 Millionen (Vorjahr: EUR 2,140 Millionen) und fiel somit um EUR 8,999 Millionen höher aus, als im Vorjahr. Das Jahresergebnis belief sich auf EUR 6,513 Millionen (Vorjahr: EUR 1,105 Millionen).

Die langfristigen Vermögenswerte betragen insgesamt EUR 63,577 Millionen (Vorjahr: EUR 53.029 Millionen). Diese setzen sich im Wesentlichen aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von EUR 61,510 Millionen (Vorjahr: EUR 52,517 Millionen) zusammen. Der Anstieg resultiert aus der Anpassung von Objektbewertungen auf den aktuellen Marktwert. In den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien befinden sich die Immobilien der Gesellschaft, die zum Bilanzstichtag langfristig im Bestand gehalten werden sollen.

Die in den vergangenen Jahren eingegangenen Joint Ventures schlagen sich als At-Equity Beteiligungen per 31. Dezember 2018 mit EUR 0,435 Millionen (Vorjahr: EUR 0,369 Millionen) nieder.

Die sonstigen langfristigen Forderungen sind um EUR 1,474 Millionen auf EUR 1,479 Millionen angestiegen und sind zurückzuführen auf die Finanzierung von JV-Partnern. Die latenten Steueransprüche sind geringfügig von EUR 0,108 Millionen auf nunmehr EUR 0,125 Millionen angestiegen.

Die kurzfristigen Vermögenswerte betragen insgesamt EUR 11,343 Millionen (Vorjahr: EUR 4,563 Millionen). Nennenswerte Veränderungen haben sich bei den Positionen „Bankguthaben“ und „Vorräte“ ergeben. Die Bilanzposition „Bankguthaben“ stieg um EUR 1,195 Millionen auf EUR 3,186 Millionen an. (Vorjahr: EUR 1,991 Millionen). EUR 0,329 Millionen befanden sich auf im Immobiliengeschäft üblichen Sperrkonten. Im Geschäftsjahr 2018 konnte durch den Erwerb einer mehrheitlichen

Konzernlagebericht

Beteiligung an einer Projektgesellschaft mit Grundbesitz in Berlin die Bilanzposition „Vorräte“ von EUR 2,044 Millionen auf EUR 7,890 Millionen gesteigert werden. Die kurzfristigen Forderungen von EUR 0,121 Millionen, bei denen es sich im Wesentlichen um Mietforderungen handelt, sind im Vergleich zum Vorjahr (EUR 0,176 Millionen) um EUR 0,055 Millionen zurückgegangen.

Durch den erzielten Jahresüberschuss konnte trotz Herabsetzung des Grundkapitals das Konzerneigenkapital zum 31. Dezember 2018 um EUR 7,035 Millionen von EUR 23,789 auf EUR 30,824 Millionen (incl. Anteile Minderheiten von EUR 1,414 Millionen) gestärkt werden. Nach Minderheiten beträgt die Steigerung 24,38 %.

Bei der Struktur des Eigenkapitals haben sich beim Gezeichneten Kapital und den sonstigen Rücklagen Veränderungen ergeben. So beträgt zum 31. Dezember 2018 das Gezeichnete Kapital EUR 11,058 Millionen nach EUR 11,825 Millionen im Vorjahr. Die Reduzierung ist auf die in der Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2017 beschlossene Kapitalherabsetzung zurückzuführen. Die sonstigen Rücklagen konnten aufgrund des im Geschäftsjahr 2018 erzielten Jahresüberschusses von EUR 6,513 Millionen auf EUR 15,385 Millionen (Vorjahr: EUR 8,853 Millionen) gestärkt werden.

So sind 48,48 Prozent der langfristigen Vermögenswerte mit Eigenkapital hinterlegt (Vorjahr: 44,86 Prozent). Bei einer Bilanzsumme von EUR 74,920 Millionen, die um 29,39 % (Vorjahr: EUR 57.592 Millionen) gesteigert werden konnte, ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 41,14 Prozent (Vorjahr 41,31 Prozent). Der Konzern hat damit eine gesunde Eigenkapitalausstattung.

Die langfristigen Schulden beliefen sich zum Ende des Berichtszeitraums auf EUR 37,339 Millionen (Vorjahr: EUR 21,299 Millionen). Hiervon entfallen auf die langfristigen Finanzschulden (Fremdfinanzierung der im Konzern gehaltenen Immobilien) EUR 27,856 Millionen (Vorjahr: EUR 16,205 Millionen). Der Anstieg der langfristigen Finanzschulden ist zurückzuführen auf Neufestschreibungen abgelaufener Zinsbindungen und dem Anstieg der latenten Steuerschulden.

Die latenten Steuerschulden sind unter anderem auf Grund von Neubewertungen um EUR 4,385 Millionen auf EUR 9,483 Millionen (Vorjahr: EUR 5,094 Millionen) gestiegen.

Die kurzfristigen Schulden betragen insgesamt EUR 6,757 Millionen (Vorjahr: EUR 12,504 Millionen). Enthalten sind kurzfristige Finanzschulden in Höhe von EUR 4,664 Millionen (Vorjahr: EUR 11,091 Millionen).

Weiter sind bei den übrigen kurzfristigen Schulden enthalten, Verbindlichkeiten aus Ertragssteuern in Höhe von EUR 0,437 Millionen (Vorjahr: EUR 0,563 Millionen) und Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung in Höhe von EUR 0,141 Millionen (Vorjahr: EUR 0,134 Millionen). Bei dieser Position handelt es sich um Mietüberzahlungen und um abgegrenzte Aufwendungen für die Immobilienbewirtschaftung.

Konzernlagebericht

Bei den übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten mit EUR 1.515 Millionen (Vorjahr: EUR 0,716 Millionen) sind abgegrenzte Schulden und ausstehende Vergütungen für Vorstand und Aufsichtsrat in Höhe von EUR 0,260 Millionen erfasst. Der Anstieg der Übrigen Verbindlichkeiten von EUR 0,716 Millionen im Vorjahr auf EUR 1,515 Millionen ist im Wesentlichen zurückzuführen auf die in der Hauptversammlung vom 20.09.2018 beschlossene Kapitalherabsetzung von EUR 0,767 Millionen.

Der Rückgang der kurzfristigen Schulden per Saldo um EUR 5,747 Millionen ist auf den Rückgang der kurzfristigen Finanzschulden um EUR 6,427 Millionen zurückzuführen, die im Laufe des Geschäftsjahres 2018 langfristig umgeschuldet wurden.

Die Finanzschulden betragen insgesamt EUR 32,520 Millionen (Vorjahr: EUR 27,296 Millionen). Der Anstieg resultiert aus der teilweisen Höherbewertung von ausgelaufenen Darlehen.

Weitere besondere Vorkommnisse

Im Berichtszeitraum gab es keine besonderen Vorkommnisse.

Nachtragsbericht

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag bis zur Erstellung des Lageberichtes haben sich mit Ausnahme von Änderungen in der Aktionärsstruktur (siehe Bericht über Beziehung zu verbundenen Unternehmen) keine weiteren besonderen Vorkommnisse ereignet.

Der Schwerpunkt der operativen Aktivitäten lag weiterhin auf der Bestandsoptimierung der langfristig gehaltenen Immobilien und verstärkt der Entwicklung der im Vorjahr erworbenen Immobilienprojekte und deren Vermarktung, sowie der Prüfung interessanter Immobilienangebote für den Ankauf.

Im ersten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres hat die Gesellschaft eine in den Vorjahren entwickelte Bestandsimmobilie, eine Gewerbeimmobilie, sowie die Anteile an der real invest BBI Airport Hotel GmbH, in der Gewerbegrundstücke in Ragow aktiviert waren, veräußert. Die erzielten Ergebnisse wurden bei der Bilanzerstellung berücksichtigt.

In der Akquisition konnten erfolgreich zwei weitere mehrheitliche Beteiligungen an Projektgesellschaften zum Abschluss gebracht werden und eine Wohnimmobilie für den Bestand erworben werden.

Konzernlagebericht

Risikobericht

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

Allgemeine Risiken

Aufgrund veränderter ökonomischer oder politischer, auch Länder übergreifender Faktoren, können sich aus der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung Chancen und auch Risiken ergeben. Neben der Entwicklung der Kapitalmärkte spielen insbesondere Veränderungen der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen sowie die konjunkturelle Entwicklung und damit einhergehend die Einkommensentwicklung eine wesentliche Rolle. Veränderungen des Immobilienmarktes, insbesondere eine gestiegene Nachfrage können dazu führen, dass die Gesellschaft die geplanten Ankaufsnettoerträgen bei Neuinvestitionen nicht realisieren kann und die geplanten Erträge nicht realisiert werden. Bezogen auf das Land Berlin bleibt die Umsetzung des angekündigten Mietendeckels und dessen Auswirkungen abzuwarten. Es besteht die Chance, die aktuelle Markt- und Zinssituation zu nutzen, um entwickelte Immobilien zum Verkauf zu stellen, oder langfristig neue Zinsbindungen einzugehen.

Es besteht das Risiko, bei evtl. neuen Entwicklungen wie beispielsweise bei Rückgang der Bevölkerungszahlen, dass es am Wohnungsmarkt zu einem Überangebot kommt. Der aufgrund gestiegener Baukosten sowie Abschaffung staatlicher Förderungen in früheren Jahren stattgefundenen Rückgang von Baugenehmigungen für Neubauten sowie für genehmigungspflichtige Umbauten konnte als Folge des historisch niedrigen Zinsniveaus umgekehrt werden. Die neuerliche Zunahme von Baugenehmigungen ist vornehmlich zurückzuführen auf höherwertige für Eigentumswohnungen vorgesehene Bauvorhaben, weshalb wegen der inzwischen stattgefundenen Bevölkerungszunahme durch Zuwanderung, vor allem in den Ballungszentren die vorhandene Wohnungsnot für breite Schichten von Mieterklientel nicht beseitigt werden konnte. Die Verschärfungen des Miethöhegesetzes und die Einführung eines Mietendeckels können sich negativ auf die Mietentwicklung und auf die Immobilienpreise auswirken.

Die Tatsache, dass im Verhältnis noch immer zu wenig neuer Wohnraum geschaffen wird, macht aus Sicht des Vorstandes die Unsicherheit des demographischen Wandels, losgelöst von der aktuellen Zuwanderung, auch die Verschärfungen auf der Ebene der Mietgesetzgebung für die Gesellschaft beherrschbar.

Konzernlagebericht

Die Mehrheit der Investoren hält Deutschland seit Jahren 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 auch unter Berücksichtigung aller aktuellen nicht abschließend einschätzbaren Risikofaktoren in den folgenden Jahren gute Möglichkeiten, an den Immobilienmärkten Erfolg versprechende Transaktionen durchführen zu können, jedoch im Ankauf sehr eingeschränkt und renditeschwächer im Vergleich zu den Vorjahren. Aktuell liegen die Chancen verstärkt darin, neue entwicklungsfähige Projekte aufzuspüren und entwickelte Objekte am Markt zu platzieren.

Zinsänderungsrisiko

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

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

Als Zinsänderungsrisiko wird auch das Risiko angesehen, dass künftig erwartete Cashflows aus einem Finanzinstrument wegen Änderungen des Marktzinssatzes in ihrer Höhe schwanken. Zur Verminderung bzw. Ausschaltung der sich hieraus ergebenden Zinsänderungsrisiken hatte die informica in früheren Jahren u.a. laufzeitkonforme Swaps eingesetzt, die aus der Hochzinsphase stammten. Derivative Finanzinstrumente wurden lediglich zur Steuerung von Risiken aus Zinsschwankungen eingesetzt und dienten ausschließlich Sicherungszwecken. Reine Handelsgeschäfte ohne ein entsprechendes Grundgeschäft (Spekulationsgeschäfte) wurden nicht eingegangen. Zum Bilanzstichtag und auch aktuell bestehen keine Derivate und sind in absehbarer Zeit auch keine geplant.

Aktuell unterliegt die informica auch in Hinblick auf die aktuelle Zinspolitik einem sehr geringen Zinsänderungsrisiko. Auslaufende Festzinsschreibungen von Bestandsimmobilien wurden langfristig mit niedrigen Zinsen prolongiert. Noch in der Entwicklung befindliche Projekte wurden variabel finanziert. Das letzte aus der Hochzinsphase stammende Darlehen lief zum 30. Juni des abgelaufenen Geschäftsjahres aus. Zinsfestschreibungen über einen längeren Zeitraum sind aus Sicht des

Konzernlagebericht

Vorstandes aktuell und auch mittelfristig günstig einzudecken.

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

Auf Jahressicht sind die Zinsen nahezu unverändert. Der durchschnittlich gewichtete Fremdfinanzierungssatz der informica betrug zum 31. Dezember 2018 2,17 Prozent, bei einer durchschnittlichen Restzinsbindungsdauer von exakt zehn Jahren.

Liquiditätsrisiko

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

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

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

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

Ausfallrisiko

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

Derivative Finanzinstrumente werden ausschließlich objektbezogen und mit namhaften Banken abgeschlossen, wodurch das tatsächliche Ausfallrisiko dieser Instrumente gering ist. Zum Bilanzstichtag und auch aktuell bestehen keine Derivate.

Konzernlagebericht

Dem Mietausfall-Risiko begegnet die Gesellschaft unter anderem durch eine möglichst breite Streuung in der Mieterschaft. Der Mietanteil des größten Mieters am Gesamtmietvolumen beträgt zum Bilanzstichtag 10,8 Prozent.

Für etwaige Risiken werden ausreichend 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 informica unterstützt Gesellschaften, an denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, zur Durchführung der Projekte mit verzinslichen Darlehen. Diese werden in der Regel mit Grundschulden abgesichert. Die Risikobegrenzung erfolgt durch die Übernahme der Geschäftsführung, resp. Einflussnahme im operativen Bereich durch Mitwirkung in der Geschäftsführung, administrative Unterstützung der Projektgesellschaften durch die informica sowie laufendes Controlling. Die informica überwacht die Risiken in enger Abstimmung mit den Partnergesellschaften und leitet bei Bedarf entsprechende Maßnahmen ein.

Währungsrisiko

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

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

Risikomanagement

Die Gesellschaft hat entsprechend der gesetzlichen Regelungen im Rahmen des Risikomanagementsystems einen Überwachungsmechanismus zur frühzeitigen Erkennung von Entwicklungen, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden, eingerichtet. Dieser wird laufend den Erfordernissen der Gesellschaft angepasst. Das Modul ist zur frühzeitigen Identifikation und Einschätzung möglicher bestandsgefährdender Risiken sowie zur Einleitung von Schritten zur Begegnung dieser Risiken ausgerichtet. Die Gesellschaft steuert das operative Geschäft unter anderem durch Vorlage detaillierter aussagekräftiger Statistiken, Berichte und Auswertungen über die

Konzernlagebericht

Entwicklung der Bestandsimmobilien und der Joint Ventures sowie der Liquidität und der Finanzierungsstruktur. Aus den einzelnen in vorgegebenen Zyklen implementierten Modulen sind Steuerungssysteme, wie u. a. Modernisierungsbedarf, Mietrückstände, Mietanpassungsmöglichkeiten, Leerstände, bis hin zu erforderlichen Anpassungen von Nebenkostenvorauszahlungen erkennbar.

Die Finanzierungssteuerung ist aufgliedert in laufzeitbezogene Cashbestände, Restschuldsalden, Zins- und Tilgungsverpflichtungen, durchzuführende Modernisierungen und Instandhaltungen,

Restlaufzeiten von Festschreibungen und Darlehen, sowie der durchschnittlichen gewichteten Verzinsung des Bestandes und offenen Kreditzusagen. Integriert ist dieses Zahlenwerk in die Liquiditätsplanung. Anhand dieses Moduls werden permanent bei Bedarf weitere Bausteine aufgesetzt 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 2018 für die informica real invest AG ein Abhängigkeitsverhältnis zur Q-Realstate GmbH, Wien, Österreich, die am 12. November 2010 gemäß § 20 Abs. 1 und Abs. 4 AktG mitgeteilt hat, dass die Q-Realstate GmbH sowohl mit mehr als einem Viertel am Grundkapital der informica real invest AG beteiligt ist, als auch eine Mehrheitsbeteiligung an der Gesellschaft erworben hat.

Am 28. Mai 2019 hat die Q-Realstate GmbH, Wien, Österreich, mitgeteilt, dass Sie keine Mehrheitsbeteiligung mehr an der informica real invest AG hält und auch nicht mit einem Viertel oder mehr an der Gesellschaft beteiligt ist.

Weiter ging am 28. Mai 2019 die Meldung von Herrn Harald Wengust ein, dass er persönlich und die ihm zuzurechnende HGW Finanz- und Beteiligungs GmbH, Wien, mehr als 25 % an der informica real invest AG halten.

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.

Konzernlagebericht

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. Vergleichbare Strukturen werden bei der Durchführung von Projektentwicklungen gewählt, bei denen die informica Mehrheitsbeteiligungen zusammen mit Projektpartnern, aber auch in bestimmten Fällen Minderheitsbeteiligungen an den erworbenen oder auch neu zu gründeten Gesellschaften eingeht. Aus Renditegesichtspunkten werden weiterhin verstärkt Projektentwicklungen gesucht.

Die laufende Rendite aus den annualisierten Nettokaltmieten, bezogen auf die bilanzierten Bestandsimmobilien, beträgt für die Bestandsimmobilien 5,64 Prozent, bereinigt um eine zum Verkauf stehende plangemäß weitestgehend leer stehende Immobilie bei 7,24 %. 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. Die bereits vollzogenen Neufestschreibungen und Höherbewertung bestehender ausgelaufener Darlehen im Umfeld des niedrigen Zinsniveaus werden sich auf die Ertragslage und den freien Cashflow der Gesellschaft positiv auswirken.

Investitionen der Gesellschaft im Segment Bestandsimmobilien sind auch künftig vorwiegend bei Wohnanlagen vorgesehen. Ankäufe kleinteiliger Mehrfamilienhäuser wird die informica real invest AG vorzugsweise über bestehende Joint Ventures-Beteiligungen generieren. Opportunistisch agiert die Gesellschaft zudem durch Übernahme von Projektentwicklungen in projektbezogenen Tochtergesellschaften, die nach Entwicklung wieder zum Verkauf vorgesehen sind. Neuinvestitionen sollen ausschließlich in bereits investierten Regionen vorgenommen werden. Das Marktumfeld für renditestarke Ankäufe zur Aufstockung der Bestandsimmobilien schätzt der Vorstand für das laufende Geschäftsjahr weiterhin als sehr schwierig ein. Die gesunkenen Mietrenditen zwingen die Gesellschaft in die Diversifikation. Projektentwicklungen werden selektiv wahrgenommen und bieten zusätzliche Renditechancen. Aus diesem Geschäftsfeld erwartet der Vorstand signifikante Erträge, die maßgeblich zu einem positiven Gesamtergebnis beitragen. Durch die gezielte Weiterentwicklung der

Konzernlagebericht

Bestandsimmobilien sollen die Mieteinnahmen gesteigert werden und einen konstanten Beitrag zum Betriebsergebnis beisteuern.

Im laufenden Geschäftsjahr werden voraussichtlich in der Vergangenheit eingegangene Beteiligungen an Projektgesellschaften mit abgeschlossener Projektentwicklung erfolgreich am Markt platziert. Der Vorstand geht des Weiteren von einem soliden Ergebnis aus der Vermietung der im Eigentum des Konzerns gehaltenen Immobilien aus, so dass auch das Jahr 2019 erfolgreich abgeschlossen werden kann.

Reichenberg, den 09. Juli 2019

Friedrich Schwab

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018 (in TEUR)

	2018	2017
Einnahmen aus der Vermietung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	4.259	4.156
davon aus der Vermietung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	4.259	4.156
Bezogene Leistungen im Zusammenhang mit der Erzielung von Mieteinnahmen	-1.513	-1.448
davon aus der Vermietung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-1.513	-1.448
Ergebnis aus der Vermietung von gehaltenen Immobilien	2.746	2.708
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0
Erlös aus der Veräußerung von als Vorräte gehaltenen Immobilien	45	0
Buchwert der veräußerten als Vorräte gehaltenen Immobilien	0	0
Veräußerungskosten der als Vorräte gehaltenen Immobilien	0	0
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	45	0
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Wert	9.900	1.030
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Wert	-50	-125
Ergebnis aus der Bewertung der Finanzinvestitionen zum beizulegenden Wert	9.850	905
Personalaufwand	-348	-277
Abschreibungen	-3	-7
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Erzeugnissen	0	0
Sonstige betriebliche Erträge	39	70
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-463	-493
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit	11.866	2.906
Ergebnis aus at-Equity Bewertung	11	99
Beteiligungsergebnis	0	0
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	11.877	3.005
Zinsaufwand	-749	-950
Zinsertrag	11	0
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	0	85
Ergebnis vor Steuern	11.139	2.140
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-4.626	-1.035
Jahresergebnis	6.513	1.105

Konzern- Bilanz

Aktiva zum 31.12.2018 (in TEUR)

	31.12.2018	31.12.2017
Vermögenswerte		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	7	7
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	61.510	52.517
Sachanlagen	21	23
At-Equity bewertete Beteiligungen	435	369
Forderungen	1.479	5
Latente Steueransprüche	125	108
	63.577	53.029
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorräte	7.890	2.044
Forderungen	121	176
Sonstige Vermögenswerte	104	78
Kurzfristige Ertragssteueransprüche	42	274
Bankguthaben und Kassenbestände	3.186	1.991
	11.343	4.563
Summe Vermögenswerte	74.920	57.592

Konzern- Bilanz

Passiva zum 31.12.2018 (in TEUR)

	31.12.2018	31.12.2017
Eigenkapital und Schulden		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	11.058	11.825
Eigene Anteile	0	0
Kapitalrücklage	2.967	2.967
Sonstige Rücklagen	15.385	8.853
Summe Eigenkapital	29.410	23.645
Anteile Minderheitsgesellschafter	1.414	144
	30.824	23.789
Schulden		
Langfristige Schulden		
Finanzschulden	27.856	16.205
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	0	0
Latente Steuerschulden	9.483	5.094
	37.339	21.299
Kurzfristige Schulden		
Verbindlichkeiten aus Ertragssteuern	437	563
Finanzschulden	4.664	11.091
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	141	134
Übrige Verbindlichkeiten und abgegrenzte Schulden	1.515	716
	6.757	12.504
Summe Schulden	44.096	33.803
Summe Eigenkapital und Schulden	74.920	57.592

Konzern-Kapitalflussrechnung

für die Zeit vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018 (in TEUR)

	2018	2017
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	11.877	3.005
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-9.850	-905
Abschreibungen auf Sachanlagen und immat. Vermögenswerte	3	7
Dividenden aus assoziierten Unternehmen	0	0
Ergebnisse aus der At-Equity-Bewertung	-11	-99
Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen	0	0
Ergebnisse aus dem Abgang von Sachanlagen	0	0
Sonstige zahlungswirksame Aufwendungen und Erträge	669	2.518
Gezahlte Ertragssteuern	-297	9
Erhaltene Zinsen	11	0
Gezahlte Zinsen	-749	-950
Veränderungen der sonstigen Vermögenswerte	-26	40
Veränderung der Forderungen	-1.187	156
Veränderung der Verbindlichkeiten	806	-2.457
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.246	1.324
Verluste aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	0	0
Gewinne aus dem Verkauf von im Vorratsvermögen ausgewiesenen Immobilien	0	0
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.093	0
Einzahlungen aus dem Verkauf von im Vorratsvermögen ausgewiesenen Immobilien	45	0
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-201	-1.856
Auszahlungen für Investitionen in vom Vorratsvermögen ausgewiesenen Immobilien	-4.549	-1.344
Auszahlungen für Darlehen Minderheitengesellschafter	-1.476	0
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-1	-24
Einzahlungen aus dem Verkauf von assoziierten Unternehmen	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	-5.094	-3.224
Auszahlung für den Erwerb eigener Anteile	0	0
Kapitalherabsetzung, -rückzahlung	0	-2.302
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden	17.545	9.103
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzschulden	-12.454	-7.936
Gezahlte Zinsen und Geldbeschaffungskosten für die Refinanzierung	-48	-19
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	5.043	-1.154
Liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel	1.195	-3.054
Zahlungsmittel zum Jahresanfang	1.991	5.045
Veränderung der Zahlungsmittel durch Änderung des Konsolidierungskreis	0	0
Bankguthaben und Kassenbestände	3.186	1.991

Konzern-Eigenkapitalspiegel

(in TEUR)

						01.01.2016 -	31.12.2016
	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	sonstige Rücklagen	Rücklage Eigene Anteile	Minderheiten- Anteile	Summe Eigenkapital	
01.01.2016	8.844	8.724	3.461	0	-39	20.990	
Einzahlung eigene Anteile		-581				-581	
Kapitalherabsetzung und Ausschüttung	-2.402					-2.402	
anteilige Ausschüttung auf eigene Anteile 2015		105				105	
anteilige Ausschüttung auf eigene Anteile 2016		100				100	
Kapitalerhöhung	5.383	-5.383				0	
Jahresergebnis			4.280		-2	4.278	
31.12.2016	11.825	2.965	7.741	0	-41	22.490	
						01.01.2017 -	31.12.2017
	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	sonstige Rücklagen	Rücklage Eigene Anteile	Minderheiten- Anteile	Summe Eigenkapital	
01.01.2017	11.825	2.965	7.741	0	-41	22.490	
Korrektur Vorjahr		2	7			9	
Einzahlung eigene Anteile						0	
Kapitalherabsetzung und Ausschüttung						0	
Kapitalerhöhung						0	
Jahresergebnis			1.105		185	1.290	
31.12.2017	11.825	2.967	8.853	0	144	23.789	
						01.01.2018 -	31.12.2018
	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	sonstige Rücklagen	Rücklage Eigene Anteile	Minderheiten- Anteile	Summe Eigenkapital	
01.01.2018	11.825	2.967	8.853	0	144	23.789	
Korrektur Vorjahr			19			19	
Einzahlung eigene Anteile						0	
Kapitalherabsetzung und Ausschüttung	-767					-767	
Kapitalerhöhung						0	
Jahresergebnis			6.513		1.270	7.783	
31.12.2018	11.058	2.967	15.385	0	1.414	30.824	

Konzernanhang

INHALT

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

Konzernanhang

A. Allgemeine Angaben

Unternehmen

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

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

Das Kerngeschäft der informica ist der Ankauf renditestarker, entwicklungsfähiger Immobilien, Immobilienmanagement und -verwaltung sowie Immobilienbrokerage. Das Brokeragegeschäft wird ausschließlich über die Tochtergesellschaft, die informica Immobilienbörse GmbH, abgewickelt. An eigenen Immobilien verwaltete der Konzern zum Abschlussstichtag insgesamt 15 Einzelobjekte mit 445 Einheiten, davon 77 Gewerbe- und 368 Wohneinheiten. Außerdem befinden sich im Bestand 72 Garagen und 290 PKW-Stellplätze.

Die Gesellschaft ist nicht mehr im Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse notiert. Am 14. März 2014 haben Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen einen Antrag auf Widerruf der Zulassung zum Freiverkehr (Entry Standard) zu stellen.

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

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

Nach § 17 AktG besteht somit zum Bilanzstichtag des Geschäftsjahres 2018 für die informica real invest AG ein Abhängigkeitsverhältnis zur Q-Realstate GmbH, Wien, Österreich.

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

Konzernanhang

Konzernabschluss

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

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist entsprechend dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

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

Erstmalige Anwendung von IFRS

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

Alle für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 verpflichtend anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS), International Accounting Standards (IAS), Auslegungen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) und Auslegungen des Standing Interpretations Committee (SIC) wurden berücksichtigt.

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

Konzernanhang

B. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

1. Konsolidierungskreis

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

Der Konsolidierungskreis umfasst die folgenden Unternehmen:

- informica REIT AG (100 % der Anteile)
- informica Beteiligungs AG (100 % der Anteile)
- informica Immobilienbörse GmbH (100 % der Anteile)
- real invest EKM Trebbin GmbH (100 % der Anteile)
- real invest Berlin GmbH (100 % der Anteile)
- real invest Sachsen-Anhalt GmbH (100 % der Anteile)
- real invest BBI Airport Hotel GmbH (94 % der Anteile)
- ImmoPartner Projekt B7 GmbH (92 % der Anteile)
- zweite real Leipzig GmbH & Co KG (75 % der Anteile)
- K25 Projektentwicklung GmbH (70 % der Anteile)

Informationen zum Konsolidierungskreis

informica REIT AG

Die informica real invest AG gründete am 18. Dezember 2006 das Unternehmen informica REIT AG. Der Zweck der Gesellschaft ist es, Eigentum an in- und ausländischen Immobilien zu erwerben, zu halten, zu verwalten und zu veräußern; weiter der Erwerb, das Halten und das Veräußern von Anteilen an Immobiliengesellschaften.

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

Das Grundkapital der informica REIT AG beträgt TEUR 200.

Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

informica Beteiligungs AG

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

Der Sitz des Unternehmens ist Reichenberg, die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 15.

Konzernanhang

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.

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.

Konzernanhang

November 2007 beim Amtsgericht Würzburg, HRB 9805.

Das Grundkapital der real invest Berlin GmbH beträgt TEUR 25.

Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

real invest Sachsen-Anhalt GmbH

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

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

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

Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

real invest BBI Airport Hotel GmbH

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

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

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

Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

Immopartner Projekt B7 GmbH

Die informica real invest AG hat am 12. Mai 2017 92 % der Anteile an der Immopartner Projekt B7 GmbH mit Notarurkunde 0584/2017 der Notarin Annika Schwenk in Leipzig erworben. Der Zweck der Gesellschaft ist die Verwaltung eigenen Vermögens und von Grundbesitz.

Der Sitz des Unternehmens ist Reichenberg, die Eintragung in das Handelsregister des Amtsgerichts Würzburg erfolgte am 20. Juli 2017, HRB 13793.

Das Grundkapital der Immopartner Projekt B7 GmbH beträgt TEUR 25.

Konzernanhang

Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

zweite real invest Leipzig GmbH & Co.KG

Die informica real invest AG gründete am 16. März 2017 die zweite real Leipzig GmbH & Co KG mit einer Kommanditbeteiligung in Höhe von 75 %. Der Zweck der Gesellschaft ist der Erwerb, das Halten, das Verwalten von Eigentum an in- und ausländischen Immobilien; 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 02. Mai 2017 beim Amtsgericht Würzburg, HRA 7760.

Das Haftkapital der zweiten real invest Leipzig GmbH & Co.KG beträgt TEUR 1. Davon entfallen 0,75 TEUR auf die informica real invest AG.

Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

K25 Projektentwicklung GmbH

Die Tochtergesellschaft real invest Berlin GmbH hat am 01. Oktober 2018 70 % der Anteile an der K25 Projektentwicklung GmbH mit Notarurkunde 1074/2018 des Notars Dr. Markus Lieck in Berlin erworben. Der Zweck der Gesellschaft ist der Erwerb, die Verwaltung und der Handel mit Immobilien, sowie die Entwicklung von Immobilien.

Der Sitz des Unternehmens ist Reichenberg, die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 02. Mai 2017 beim Amtsgericht Würzburg, HRA 7760-

Das Stammkapital der K25 Projektentwicklung GmbH beträgt TEUR 25,5.

Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

2. Konsolidierungsmethoden

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

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

Konzernanhang

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 2018 finden:

Es gibt keine neuen bzw. geänderten Standards und Interpretationen, die im Jahr 2018 Anwendung finden, die eine wesentliche Auswirkung auf den Konzern hatten.

1. Immaterielle Vermögenswerte

Erworbene immaterielle Vermögenswerte

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

Konzernanhang

Die in den immateriellen Vermögenswerten ausgewiesenen Software-Lizenzen werden über eine Nutzungsdauer von 3 Jahren abgeschrieben, die Marke „informica“ hat eine unbegrenzte Nutzungsdauer und unterliegt somit keiner Abschreibung.

2. Anteile an Joint Ventures und assoziierten Unternehmen

Der Konzern ist an zwei Joint Ventures 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 um Anteile an Gemeinschaftsunternehmen ohne Beherrschung des Unternehmens.

Diese sind:

- FÜWA Asset Management GmbH mit einer Beteiligung von 50 %
- Allgemeine Yacht- und Immobiliengesellschaft mbH mit einer Beteiligung von 20 %

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

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

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

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

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

3. Leasingverhältnisse

Das Vorliegen von Leasingverhältnissen wird nach dem wirtschaftlichen Gehalt beurteilt.

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

Konzernanhang

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

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

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

Sämtliche Leasingverhältnisse der informica werden als Operating-Leasing qualifiziert.

4. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

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

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

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

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

Der unabhängige Gutachter hat hierbei ein Ertragswertverfahren gemäß Wertermittlungsverordnung

Konzernanhang

(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 zugrundeliegenden Kosten wie Mieten, Restnutzungsdauer der Immobilien und Liegenschaftszinssätzen im Wesentlichen unverändert geblieben sind.

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

Im Geschäftsjahr 2016 und 2017 wurden wiederum Aktualisierungen von einzelnen Immobiliengutachten vorgenommen und die Bewertung der Immobilien entsprechend angepasst. Für das Geschäftsjahr 2018 wurden Anpassungen durch Beschlüsse von Vorstand und Aufsichtsrat 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.

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

Konzernanhang

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 erfasst, in der sie anfallen.

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

7. Wertminderungen von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten

Zu jedem Bilanzstichtag überprüft die informica die Buchwerte ihrer Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerte, um festzustellen, ob es Anhaltspunkte für eine Wertminderung bei diesen

Konzernanhang

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 Vermögenswertes, abzüglich eines Restbuchwertes, systematisch auf seine Restnutzungsdauer zu verteilen.

8. Finanzinstrumente

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

a) Originäre finanzielle Vermögenswerte

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

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

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

Konzernanhang

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 zugrundeliegenden 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.

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.

Konzernanhang

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.

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.

9. Vorräte

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

Konzernanhang

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 2018 werden Immobilienbestände im Vorratsvermögen gehalten. Für diese Immobilien besteht Veräußerungsabsicht.

10. Sonstige Rückstellungen

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

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

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

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

Zum 31. Dezember 2018 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

Konzernanhang

Vermögenswerts bzw. einer Schuld in der Bilanz und dem steuerlichen Wertansatz.

Latente Ertragssteueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede, noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge und nicht genutzte Steuergutschriften in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, gegen das die abzugsfähigen temporären Differenzen und die noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und Steuergutschriften verwendet werden können. Hierzu werden folgende Ausnahmen berücksichtigt:

- Latente Ertragssteueransprüche, die aus dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswertes oder einer Schuld bei einem Geschäftsvorfall entstehen, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und der zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das handelsrechtliche Periodenergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst, dürfen nicht angesetzt werden.
- Latente Ertragssteueransprüche aus zu versteuernden temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Anteilen an Joint Ventures im Zusammenhang stehen, dürfen nur in dem Umfang erfasst werden, in dem es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit umkehren werden und ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die temporären Differenzen verwendet werden können.

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

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

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

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

Konzernanhang

12. Aufwendungen und Erträge

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

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

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

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

13. Zuwendungen der öffentlichen Hand

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

14. Kapitalflussrechnung

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

Die Darstellung des Cashflows aus der betrieblichen Tätigkeit erfolgt nach der indirekten Methode, nach der das Periodenergebnis mittels einer Überleitungsrechnung in eine Cash-flow-Größe überführt

Konzernanhang

wird. Die Cashflows aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit werden zahlungsmittelbezogen ermittelt.

Der Finanzmittelfonds entspricht den liquiden Mitteln.

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

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

Steuerzahlungen entfallen grundsätzlich nur auf die laufende Geschäftstätigkeit.

15. Schätzungen und Ermessensentscheidungen des Managements

Ermessensentscheidungen

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

Unsicherheiten bei der Schätzung

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

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

Den Annahmen und Schätzungen liegen Prämissen zugrunde, die auf dem jeweils aktuellen Erkenntnisstand basieren. Insbesondere wurden bezüglich der erwarteten künftigen Geschäftsentwicklung die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses vorliegenden

Konzernanhang

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

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

D. Segmentberichterstattung

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

Der Konzern unterscheidet die Geschäftsbereiche:

- Immobilienbestandshaltung
- Immobilienverkauf
- Immobilienbrokerage

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

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

Konzernanhang

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

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

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

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

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

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

Die Segmentinformationen zu diesen Geschäftsfeldern sind nachfolgend aufgeführt:

Konzernanhang

	Immobilien- bewirtschaftung	Immobilien- brokerage	Immobilien- verkauf	Konsolidierung	Konzern
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Segmenterlöse	4.259		0	0	4.259
Erträge mit anderen Segmenten				0	0
Gesamterträge vor Neubewertung	4.259	0	0	0	4.259
Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Wert	9.850			0	9.850
Equity Bewertung*	11			0	11
Segmentabschreibung	-3			0	-3
EBIT	11.877				11.877
Finanzergebnis	-738			0	-738
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-4.626			0	-4.626
Jahresergebnis	6.513	0	0	0	6.513
Segmentvermögen	74.920			0	74.920
Segmentschulden	44.096			0	44.096
Segmentinvestitionen	0			0	0
Wesentliche zahlungsunwirksame Segmenterträge	0			0	0
Wesentliche zahlungsunwirksame Segmentaufwendungen	-4.388			0	-4.388

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 01.01.2018 TEUR	Zugang Abgang TEUR	Umbuchung TEUR	Stand zum 31.12.2018 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 2018 dar:

	TEUR
Stand per 01.01.2018	52.517
Zugänge	236
Abgänge	1.093
Umbuchungen	0
Wertveränderung – Zugänge und Zuschreibung	9.900
Wertveränderungen – Abschreibung auf Verkehrswert	50
Stand 31.12.2018	61.510

Konzernanhang

Der unabhängige Gutachter Herr Peter Roßbach, die Sachverständigenpartnerschaftsgesellschaft Umstätter – Strelow – Lambert, die VR-Wert Gesellschaft für Immobilienbewertungen mbH, bzw. Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft haben die Zeitwerte gemäß der in Deutschland gebräuchlichen Wertermittlungsverordnung (WertV) ermittelt. Die hierbei ermittelten Verkehrswerte stellen Fair Values im Sinne der IFRS dar. Die Gutachten bewerten die Immobilien mit einem Wert von TEUR 61.510.

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

Die wesentlichen Bewertungsparameter sind wie folgt:

Rohertrag:

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

Bewirtschaftungskosten:

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

Liegenschaftszinssatz:

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

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

Konzernanhang

Region	Gesamtverkehrswert
	31.12.2018 TEUR
Weimar, Erfurt (Thüringen)	12.720
Berlin	22.305
Merseburg, Halle (Sachsen-Anhalt)	8.960
Leipzig (Sachsen)	5.348
Würzburg (Bayern)	12.177
Gesamt	61.510

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

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

Aufgrund ausgereicher Fördermittel waren bis zum 31.12.2018 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 ist im Jahr 2018 ausgelaufen.

3. Sachanlagen

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

Entwicklung der		Stand zum 01.01.2018 TEUR	Zugang Abgang- TEUR	Umbuchung TEUR	Stand zum 31.12.2018 TEUR
Geschäfts-	AK/HK	203			203
ausstattung	Abschreibung	180			182
	Buchwerte	23			21
Anlagen	AK/HK	0			0
im Bau	Abschreibung	0			0
	Buchwerte	0			0
	Gesamt	0			0

Konzernanhang

Investitionen für Folgejahre in Sachanlagen, für die bereits vertragliche Verpflichtungen bis zum Bilanzstichtag eingegangen wurden, bestehen zum 31. Dezember 2018 nicht.

4. At-Equity bewertete Beteiligungen

Die übrigen Finanzanlagen in Höhe von TEUR 435 entfallen auf die Gemeinschaftsunternehmen und setzen sich dabei wie folgt zusammen:

	31.12.2018 TEUR	31.12.2017 TEUR
FÜWA GmbH	40	35
real invest Leipzig GmbH & Co. KG	387	334
Allgemeine Yacht- und Immobilien GmbH	4	0
Genossenschaftsanteile Raiffeisenbank	4	0
Gesamt	435	369

Die anteiligen Ergebnisse der Gemeinschaftsunternehmen betragen TEUR 11 und wurden in der Gewinn- und Verlustrechnung als Ergebnis aus at-Equity Bewertung ausgewiesen.

5. Forderungen

Langfristige Forderungen haben nicht bestanden.

6. Latente Steuern

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

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:

Konzernanhang

Latente Steuern	Stand 31.12.2017	Ergebniseffekt	Stand 31.12.2018
	TEUR	TEUR	TEUR
Verlustvorträge	108	6	114
Aktive latente Steuern	108	6	114
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5.094	4.389	9.483
Passive latente Steuern	5.094	4.389	9-483

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

7. Vorräte

	31.12.2018 TEUR	31.12.2017 TEUR
Bauvorhaben BBI Airport Hotel	700	700
Leipzig, Berliner Str. 7	1.440	1.344
Berlin, Kelchstr.25	5.750	0
Gesamt	7.890	2.044

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:

Konzernanhang

Kurzfristig	31.12.2018 TEUR	31.12.2017 TEUR
Zu Marktwerten bewertete Derivate	0	0
Vorsteuerforderungen	1	2
Rechnungsabgrenzung	75	61
Kaufpreisforderung	0	0
Instandhaltungsrücklage	0	0
Zinsforderungen/Kautionen	0	0
Darlehensforderung/Forderungen Personal	2	5
Übrige	26	10
Gesamt	104	78

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 2018 kurzfristige Steueransprüche in Höhe von TEUR 42 aus.

11. Bankguthaben und Kassenbestände

Der Ausweis beinhaltet liquide Mittel in Form von Kassenbeständen, Schecks sowie Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von TEUR 3.186. Die liquiden Mittel des Konzerns sind mit ihrem Nominalwert bilanziert.

Ca. TEUR 329 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.

Konzernanhang

12. Eigenkapital

Einzelheiten können dem Konzerneigenkapitalspiegel entnommen werden.

Das **gezeichnete Kapital** zum 31. Dezember 2018 betrifft das Grundkapital des Mutterunternehmens von TEUR 11.058 und ist in 7.674.474 nennwertlosen Stückstammaktien eingeteilt.

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

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

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

Auf Grund des Hauptversammlungsbeschlusses vom 29. August 2012 über die Erhöhung des Grundkapitals von 9.130.000,00 EUR um 5.000.000,00 EUR aus Kapitalrücklagen auf 14.130.000,00 EUR hat sich gemäß § 218 S.1 AktG das bedingte Kapital im gleichen Verhältnis wie das Grundkapital erhöht.

Auf Grund des Hauptversammlungsbeschlusses vom 29. August 2012 über die Herabsetzung des Grundkapitals von 14.130.000,00 EUR um 456.500,00 EUR auf 13.673.500,00 EUR hat sich gemäß § 218 S.1 AktG das bedingte Kapital im gleichen Verhältnis wie das Grundkapital verringert. Eine Auszahlung an die Aktionäre erfolgte im Wirtschaftsjahr 2013.

Auf Grund des Hauptversammlungsbeschlusses vom 26. September 2014 über die Herabsetzung des Grundkapitals von 13.673.500,00 EUR um 456.500,00 EUR auf 13.217.000,00 EUR hat sich gemäß § 218 S.1 AktG das bedingte Kapital im gleichen Verhältnis wie das Grundkapital verringert. Eine Auszahlung an die Aktionäre erfolgte im Wirtschaftsjahr 2015.

Im Wirtschaftsjahr 2014 wurden mit Genehmigung durch die Hauptversammlung vom 29. August 2012 die im Wirtschaftsjahr 2013 erworbenen eigenen Aktien eingezogen. Im Bestand befanden sich 384.644 Aktien. Durch die Einziehung wurde das Grundkapital nicht verändert, sondern der Anteil der übrigen Aktien am Grundkapital erhöht.

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 29. August 2012 ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 28. August 2017 gegen Bar- und/oder

Konzernanhang

Sacheinlagen einmalig oder mehrmals insgesamt um bis zu 6.836.750,00 EUR zu erhöhen. Zum 31. Dezember 2015 beträgt das genehmigte Kapital beträgt somit 6.836.750,00 EUR.

Auf Grund des Hauptversammlungsbeschlusses vom 27. Februar 2015 über die Herabsetzung des Grundkapitals von 13.217.000,00 EUR um 3.498.142,00 EUR auf 9.718.858,00 EUR hat sich gemäß § 218 S.1 AktG das bedingte Kapital im gleichen Verhältnis wie das Grundkapital verringert. Eine Auszahlung an die Aktionäre erfolgte im Wirtschaftsjahr 2015.

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

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

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

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

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

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

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

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 22. September 2018 wurde das Grundkapital um 767.447,40 EUR auf 11.057.552,60 EUR herabgesetzt.

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

Konzernanhang

13. Finanzschulden

Die Finanzschulden in Höhe von TEUR 32.530 bestehen mit TEUR 27.8565 aus langfristigen Finanzverbindlichkeiten und mit TEUR 4.664 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 Barmenia 1101419901 und Darlehen Barmenia 1101419902	7.973	2,45	03/2038
Darlehen Raiffeisenbank 120063932	468	2,25 var.	12/2020
Darlehen Raiffeisenbank 20021725	222	2,15	6/2028
Darlehen Raiffeisenbank 120066630	3.055	2,45 var.	1/2020
Darlehen Raiffeisenbank 420066630	2.000	1,75 var.	7/2019
Darlehen Raiffeisenbank 720066630	517	1,50	8/2026
Darlehen Signal Iduna 676763900	2.727	2,21	9/2027
Darlehen Allianz Diverse	2.362	2,19	2/2033
Darlehen DG Hyp 3225400501	2.167	2,11 var.	10/2027
Darlehen Bayer. Versicherungskammer 095258	2.469	2,02	6/2028
Darlehen Bayer. Versicherungskammer 093781	5.352	1,75	11/2026
Darlehen Raiffeisenbank MSP 29624546	808	2,10	5/2027
Darlehen Raiffeisenbank MSP 29636838	855	2,15 var.	2/2028
Darlehen Raiffeisenbank 29703683	1.300	2,75 var.	6/2019

Der Tilgungsanteil für das kommende Wirtschaftsjahr beträgt rund TEUR 4.419 und ist als kurzfristige Finanzschuld bilanziert.

Der Marktwert der Finanzverbindlichkeiten entspricht im Wesentlichen dem Buchwert.

14. Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern

Zum 31. Dezember 2018 sind Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern i. H. v. TEUR 437 bilanziert.

15. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Sämtliche Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 141 haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Konzernanhang

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	31.12.2018 TEUR	31.12.2017 TEUR
Kurzfristig		
Verbindlichkeiten Kapitalherabsetzung	767	0
Steuerverbindlichkeiten	437	563
Abgegrenzte Zinsverbindlichkeiten	3	87
Verbindlichkeiten Finanzderivate	0	0
Sonstige abgegrenzte Schulden	745	629
Gesamt	1.952	1.279

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

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

F. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

1. Einnahmen aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

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

	01.01.-31.12.2018 TEUR	01.01.-31.12.2017 TEUR
Mieterlöse, Umlagen	4.249	4.156
Umlagenabrechnungen	0	0
Miet-Zins-Aufwendungszuschüsse	0	0
Gesamt	4.259	4.156

Konzernanhang

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

2. Bezogene Leistungen im Zusammenhang mit der Erzielung von Mieteinnahmen

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

	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
	TEUR	TEUR
Objektbezogene Aufwendungen	1.513	1.448
Fremdleistungen	0	0
Gesamt	1.513	1.448

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.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
	TEUR	TEUR
Gewinne Immobilienbewertung	9.900	1.030
Verluste Immobilienbewertung	-50	-125
Gesamt	9.850	905

4. Personalaufwand

Die Kosten für Personalaufwand setzen sich wie folgt zusammen:

	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
	TEUR	TEUR
Löhne und Gehälter	178	177
Tantieme	150	80
Gesetzliche Sozialaufwendungen	19	18
Übrige	1	2
Gesamt	348	277

Konzernanhang

5. Sonstige betrieblichen Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge i.H.v. TEUR 39 beinhalten im Wesentlichen Erträge aus

-Versicherungsentschädigungen	TEUR	23
-Auflösung von Rückstellungen	TEUR	5
-Sonstige Erträge	TEUR	11

6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
	TEUR	TEUR
Abschreibung Vorräte	0	0
Rechts- / Beratungs-/ Abschlusskosten	137	137
Sonstige Aufwendungen	255	290
Nicht abziehbare Vorsteuer	71	66
Abschreibung Beteiligungen	0	0
Verluste a. d. Abgang SAV	0	0
Gesamt	463	493

7. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen

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

8. Zinsaufwand (laufend)

Der laufende Zinsaufwand in Höhe von TEUR 749 betrifft im Wesentlichen Zinsen aus Verbindlichkeiten bei Kreditinstituten.

9. Zinsertrag (laufend)

Der laufende Zinsertrag in Höhe von TEUR 11 resultiert aus der kurzfristigen Anlage der verfügbaren liquiden Mittel.

Konzernanhang

10. Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten

Zum Bilanzstichtag 31.12.2018 verfügt die informica über keinen Zinsswap.

11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Steuern vom Einkommen und Ertrag setzen sich wie folgt zusammen:

	01.01.-31.12.2018 TEUR	01.01.-31.12.2017 TEUR
Körperschaftsteuer	-130	-130
Gewerbesteuer	-125	-111
Latente Steuern	-4.371	-794
Gesamt	-4.626	-1.035

	01.01.-31.12.2018 TEUR	01.01.-31.12.2017 TEUR
Jahresergebnis vor Ertragsteuern	11.139	2.140
Steuersatz	29,12%	29,12%
Erwarteter Steueraufwand / ertrag (-)	3.243	623
Änderungen des Steuersatzes	0	0
Steuerfreie Erträge	0	0
Steueranteil für nicht abzugsfähige Aufwendungen.	0	0
Veränderung der latenten Steuern auf Verlustvorträge	6	-24
Veränderung der latenten Steuern auf temporäre Differenzen	4.388	743
Periodenfremde Ertragsteuern und sonstige Anpassung tatsächlicher Ertragsteuern	0	0
Sonstige Steuereffekte	0	0
Effektive Ertragsteuern	-4.626	-1.035

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

Konzernanhang

abgelaufene Berichtsjahr wurde ausgehend vom Konzernjahresergebnis vor Steuern ein erwarteter Steueraufwand in Höhe von TEUR 3.243 errechnet. Dem steht ein effektiver Steuerertrag von TEUR 4.626 gegenüber.

12. Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie ergibt sich aus der Division des Jahresergebnisses der informica und der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der während des Geschäftsjahres im Umlauf befindlichen Aktien. Es wurden keine Instrumente eingesetzt, die zu einer Verwässerung des Ergebnisses pro Aktie führen.

	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
Periodenergebnis (TEUR)	6.513	1.105
Durchschnittliche Anzahl der Stückaktien	7.674.474	7.674.474
Ergebnis je Aktie	0,85	0,14

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

	31.12.2018 TEUR
Guthaben bei Banken	3.186
davon: Tagesgelder	0
Festgelder	0
in laufender Rechnung	2.857
Sperrkonten	329
Kassenbestände	0
Bankguthaben und Kassenbestände	3.186

Bei den Guthaben auf Sperrkonten handelt es sich um Mietkautions-Sammelkonten und um Absicherungen Städtebaulicher Verträge auf Konten, für die die Gesellschaft keinen unmittelbaren Zugriff hat.

H. Sonstige Angaben

1. Finanzrisikomanagement

Sicherungspolitik und Finanzderivate

An derivativen Finanzinstrumenten bestand bei der informica bis zum 31.07.2017 ein Zinsswap.

Die wesentlichen, von der informica verwendeten Finanzinstrumente sind Bankdarlehen, sowie kurzfristige Einlagen.

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

Zinsänderungsrisiko

Als Zinsänderungsrisiko auch wird das Risiko angesehen, dass künftig erwartete Cashflows aus einem Finanzinstrument wegen Änderungen des Marktzinssatzes in ihrer Höhe schwanken. Zur Verminderung bzw. Ausschaltung der sich hieraus ergebenden Zinsänderungsrisiken hatte die informica in früheren Jahren laufzeitkonforme Swaps eingesetzt, die aus der Hochzinsphase stammten.

Konzernanhang

Derivative Finanzinstrumente wurden lediglich zur Steuerung von Risiken aus Zinsschwankungen eingesetzt und dienten ausschließlich Sicherungszwecken. Reine Handelsgeschäfte ohne ein entsprechendes Grundgeschäft (Spekulationsgeschäfte) wurden nicht eingegangen. Im Geschäftsjahr 2017 ist das letzte laufende Derivat abgelaufen. Zum Bilanzstichtag und auch aktuell bestehen keine Derivate und sind in absehbarer Zeit auch keine geplant.

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.

Konzernanhang

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

Währungsrisiko

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

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

2. Eventualschulden und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Haftungsverhältnisse

Neben den in der Bilanz ausgeführten Verbindlichkeiten existiert eine selbstschuldnerische Bürgschaft zur Sicherung der Ansprüche der Raiffeisenbank H \ddot{o} chberg e.G. gegen \ddot{u} ber der real invest Leipzig GmbH & Co KG in H \ddot{o} he von bis zu TEUR 2.217.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Bilanzstichtag hatte der Konzern offene Verpflichtungen aus unk \ddot{u} ndbaren Operating-Leasingverh \ddot{a} ltnissen, die wie folgt f \ddot{a} llig sind:

	Innerhalb eines Jahres TEUR	Zwischen einem und f \ddot{u} nf Jahren TEUR	Über f \ddot{u} nf Jahre TEUR	Gesamt TEUR
Verpflichtungen aus Leasingverh \ddot{a} ltnissen	3	5	0	8
Gesamt	3	5	0	8

Die Operating-Leasingverh \ddot{a} ltnisse betreffen im Wesentlichen Mieten f \ddot{u} r Fahrzeuge. Es bestehen keine Verl \ddot{a} ngerungs- und Preisanpassungsklauseln bzw. Kaufoptionen.

3. Anzahl der Arbeitnehmer

Im abgelaufenen Berichtsjahr waren im Konzern durchschnittlich 4 Arbeitnehmer besch \ddot{a} ftigt. Gegliedert nach Gesch \ddot{a} ftsbereichen und Funktionen ergeben sich folgende durchschnittliche Mitarbeiterzahlen:

Konzernanhang

	Vollzeitbeschäftigte 01.01.-31.12.2018	Teilzeitbeschäftigte 01.01.-31.12.2018
Vorstände	1	
Verwaltung allgemein	1	
Immobilienwirtschaft		2
Hausmeister		
Auszubildende		
	2	2

4. Transaktionen mit nahestehenden 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 nahestehenden **Unternehmen** der informica im Sinne von IAS 24.9 zählen assoziierte Unternehmen sowie bestimmte nicht in den Konzernabschluss einbezogene Tochterunternehmen.

Geschäfte mit nahestehenden 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 nahestehendes 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 2018 wurden zu der FÜWA Asset Management GmbH Lieferungs- und Leistungsbeziehungen unterhalten. In diesem Zusammenhang erhielt die FÜWA für die Tätigkeit der Hausverwaltung TEUR 43 im Berichtsjahr.

Offene Posten aus Lieferungen und Leistungen aus der Verwaltungstätigkeit zwischen Gesellschaften des Konsolidierungskreises und der FÜWA Asset Management GmbH bestehen nicht.

Die projecta AG ist ein nahestehendes 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 24.

Konzernanhang

5. Vorstand und Aufsichtsrat

Mitglieder des Vorstandes

Mitglieder des Vorstandes zum 31. Dezember 2018 sind:

Friedrich Schwab, CEO, Bankfachwirt, Reichenberg

Mitglieder des Aufsichtsrates

Zum 31. Dezember 2018 setzt sich der Aufsichtsrat folgendermaßen zusammen:

Herr Harald Wengust, Kaufmann, Wien

Herr Dr. Friedrich Schweiger, Kaufmann, Wien

Herr Markus Rezny, Kaufmann, London

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 288 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 2018 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 2018 bis 31. Dezember 2018 Gesamtbezüge in Höhe von TEUR 60 erhalten.

6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

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

Konzernanhang

7. Freigabe des Jahresabschlusses

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

Reichenberg, den 17. Juni 2019

informica real invest AG, Reichenberg

Der Vorstand

Rechtlicher Hinweis

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

Finanzkalender und Impressum

Finanzkalender

August 2019: Veröffentlichung Konzern-Abschluss 2018 der informica real invest AG

August 2019: Geschäftsbericht 2018

September 2019: Ordentliche Hauptversammlung

Impressum

Herausgeber:



informica real invest AG
Würzburger Straße 2
97234 Reichenberg
www.informica-real-invest.ag
info@informica-real-invest.ag
Telefon: 0931 - 322 15 75
Telefax: 0931 - 322 15 85

Registergericht: Amtsgericht Würzburg
HRB: 9098

Vorstand

Friedrich Schwab

Investors Relations



GFEI Aktiengesellschaft
Ostergrube 11
30559 Hannover
www.gfei.de
hv@gfei.de
Telefon: 0049 511 474 02310
Telefax: 0049 511 474 02319

Redaktion

informica real invest AG

Konzeption

GFEI Aktiengesellschaft
informica real invest AG