

# Geschäftsbericht 2020

## Kennzahlen

	2020	2019
	TEUR	TEUR
<b>Bilanzkennzahlen</b>		
Bilanzsumme	71.234	71.920
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	49.118	49.777
Vorräte	11.438	9.606
Eigenkapital	32.159	28.978
Eigenkapitalquote	45,14%	40,29%
Schulden	39.075	42.942
Bankguthaben und Kassenbestände	6.200	8.333
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>		
Einnahmen aus Vermietung der im Eigentum des Konzerns gehaltenen Immobilien	4.251	4.405
Gesamtleistung*	10.227	24.752
EBITDA	4.483	3.820
EBIT	4.609	3.847
Finanzergebnis	-426	-656
EBT	4.183	3.191
Jahresergebnis	3.165	2.340

\* 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

<b>2</b>	<b>Kennzahlen</b>	
<b>4</b>	<b>Brief an die Aktionäre</b>	
<b>7</b>	<b>Bericht des Aufsichtsrats</b>	
<b>11</b>	<b>Konzernlagebericht</b>	
<b>22</b>	<b>Konzernabschluss</b>	
	22 Konzern-Gewinn und Verlustrechnung	
	23 Konzern-Bilanz	
	25 Konzern-Kapitalflussrechnung	
	26 Konzern-Eigenkapitalpiegel	
	27 Konzernanhang	
<b>70</b>	<b>Rechtlicher Hinweis</b>	
<b>71</b>	<b>Finanzkalender und Impressum</b>	

## Brief an die Aktionäre

Sehr geehrte Damen und Herren,

Vorstand und Aufsichtsrat freuen sich auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2020 zurückblicken zu können.

Der Schwerpunkt der operativen Aktivitäten der informica real invest AG lag im abgelaufenen Berichtsjahr 2020 auf der Projektentwicklung der erworbenen Grundstücke, sowie der Bestandsoptimierung. Im Fokus stand auch weiterhin die Suche nach lukrativen entwicklungsfähigen Grundstücken.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden zwei weitere zu entwickelnde Grundstücke in Berlin und Brandenburg über mehrheitlich gehaltene Joint Venture´s erworben. Eine ebenfalls über ein Joint Venture gehaltene vermietete Immobilie in Berlin konnte ertragswirksam veräußert werden.

Für den langfristigen Bestand werden von der Gesellschaft zum Ende des Geschäftsjahres 2020 Immobilien mit einem Wertansatz von EUR 49,118 Millionen gehalten. Diese Bilanzposition ging trotz des Verkaufes einer Immobilie bedingt durch Neubewertungen nur unwesentlich um EUR 0,659 Millionen zurück.

Finanziert wurden die Immobilien mit Bankdarlehen, die zum Bilanzstichtag in Höhe von EUR 27,488 Millionen valutieren, so dass sich ein LTV von 56 % errechnet. Bezogen auf das gesamte Immobilienvermögen (incl. der Vorräte) errechnet sich eine Beleihung von 45,39 %.

Neben den Immobiliendarlehen hat die Gesellschaft Schulden in Höhe von EUR 11,587 Millionen, die sich im Wesentlichen aus latenten Steuerschulden in Höhe von EUR 10,292 Millionen ergeben. Ohne Berücksichtigung der nicht liquitätswirksamen latenten Steuerschulden beträgt der Verschuldungsgrad 40,40 %.

Über das Jahr gerechnet lag der Zinssatz aller Immobiliendarlehen zum Bilanzstichtag durchschnittlich bei 2,17 % und fiel im Vergleich zum Vorjahr um pa. 0,42 %. Die durchschnittliche Restlaufzeit beträgt neun Jahre und 6 Monate. Der Zinsaufwand für alle Darlehen lag im Gesamtjahr bei EUR 0,597 Millionen und fiel um EUR 0,133 Millionen im Vergleich zum Vorjahr. Der Zinsaufwand wird so auch in den kommenden Jahren überschaubar bleiben. Durch die Zinseinnahmen aus der Finanzierung der Projektgesellschaften konnte das Zinsergebnis auf EUR - 0,426 Millionen reduziert werden.

Die laufende Bruttorendite aus den annualisierten Nettokaltmieten, bezogen auf die bilanzierten Bestandsimmobilien, beträgt 7,05 Prozent und ist Garant für die Aufbringung des Kapitaldienstes, durch dessen Einhaltung ein kontinuierlicher Vermögenszuwachs stattfindet.

## Brief an die Aktionäre

Durch einen Zukauf mit Anschaffungs- und Entwicklungskosten per 31.12.2020 von EUR 1,832 Millionen wurden die Vorräte, bei denen es sich um zum Verkauf vorgesehene Projekte handelt, aufgestockt auf EUR 11,438 Millionen. Der Bestand an Vorratsgrundstücken ist ausnahmslos aus vorhandener Liquidität finanziert. Das gesamte Immobilienvermögen der Gesellschaft beläuft sich somit zum Bilanzstichtag auf EUR 60,556 Millionen.

Eine weitere nennenswerte Vermögensposition ist das zum 31.12.2020 unterhaltene Barvermögen von EUR 6,200 Millionen. Zu Beginn des Geschäftsjahres standen Bankguthaben von EUR 8,333 Millionen zur Verfügung. EUR 3,383 Millionen wurden verwendet, um die in der Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2019 beschlossene Kapitalherabsetzung durchzuführen, mit der damit verbundenen Kapitalrückzahlung an die Aktionäre. In Vorratsvermögen wurden investiert EUR 1,832 Millionen und für Ertragssteuern waren EUR 1,047 Millionen aufzuwenden. Durch zusätzlich gewonnener Liquidität aus dem laufenden Geschäft war ein Rückgang der Barmittel lediglich von EUR 2,133 Millionen zu verkraften.

Zur Verfügung stehen zum 31.12.2020 zu vermietende Flächen von 35.587 m<sup>2</sup>, von denen unter Einbeziehung der Flächen des im Ausbau befindlichen Objektes 7,32 Prozent leer stehen. Ohne die noch nicht vermietbaren Flächen beträgt der stichtagsbezogene Leerstand 1,94 %. Mit Fertigstellung der im Bau befindlichen Flächen erschließt sich ein hohes Mietsteigerungspotential.

Die annualisierten sowohl wohnwirtschaftlich, als auch gewerblich vertraglich gesicherten Nettokaltmieten für die im Bestand gehaltenen Immobilien belaufen sich zum Bilanzstichtag auf EUR 3,462 Millionen und entsprechen je m<sup>2</sup> vermieteter Fläche einer monatlichen Nettokaltmiete von durchschnittlich EUR 8,44 je qm. Die wohnwirtschaftlich vermieteten Flächen sind durchschnittlich je qm mit EUR 6,61 und die gewerblichen Flächen mit EUR 11,40 vermietet.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Einnahmen aus der Vermietung der im Eigentum des Konzerns gehaltenen Immobilien von EUR 4,251 Millionen erzielt, aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien EUR 4,236 Millionen und aus sonstigen betrieblichen Erträgen EUR 0,060 Millionen. Mit dem Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Wert von EUR 1,680 Millionen betrug die Gesamtleistung EUR 10,277 Millionen.

Durch die betriebliche Tätigkeit konnte im laufenden Geschäftsjahr ein Ergebnis von EUR 4,483 Millionen erzielt werden. Unter Einbeziehung des Ergebnisses aus At-Equity (Minderheitsbeteiligungen) von EUR 0,126 Millionen ergibt sich ein Ergebnis vor Zinsen und Steuern von EUR 4,609 Millionen und EUR 0,63 je ausstehender Aktie. Nach Zinsen und Steuern verbleiben der Gesellschaft EUR 3,165 Millionen, je Aktie EUR 0,43.

## Brief an die Aktionäre

Aufgrund des erzielten Jahresüberschuss konnten die sonstigen Rücklagen auf EUR 21,262 Millionen aufgestockt werden, so dass das Konzerneigenkapital zum 31. Dezember 2020 EUR 32,159 Millionen beträgt. Nach Minderheiten beläuft sich das Konzerneigenkapital auf EUR 30,846 Millionen, was einer Steigerung von 12,65 % entspricht.

Die Gesellschaft verfügt über eine hohe Eigenkapitalausstattung. So sind 61,02 Prozent der langfristigen Vermögenswerte mit Eigenkapital hinterlegt. Bei einer Bilanzsumme von EUR 71,234 Millionen ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 45,15 Prozent (Vorjahr 40,29 Prozent).

Zum Bilanzstichtag stehen 7.290.000 Stück Aktien aus, so dass der Anteil am Grundkapital in Höhe von EUR 7.674.474,00 bei EUR 1,05 liegt.

Im ersten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres wurden weitere Investitionen getätigt. Für die Bestandshaltung konnte in Leipzig eine gemischt genutzte voll vermietete Immobilie mit einem hohen Ertragspotential erworben werden. Außerdem wurde eine weitere mehrheitliche Beteiligung an einer Projektgesellschaft mit Grundbesitz in Berlin eingegangen, die es zu entwickeln gilt. Die bereits bestehende Minderheitsbeteiligung an der Projektgesellschaft mit umfangreich zu entwickelnden Grundbesitz in Berlin konnte zu einer Mehrheitsbeteiligung umgekehrt 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.

Aus dem Segment „Projektentwicklung“ ist ebenfalls mit einem nennenswerten Beitrag zum Betriebsergebnis zu rechnen, so dass auch das Jahr 2021 erfolgreich abgeschlossen werden kann.

Nicht nur, um die laufenden Projektentwicklungen ohne Fremdkapital zu finalisieren, sondern vor allem auch, um auf Erfolg versprechende Angebote schnell reagieren zu können, schlagen Vorstand und Aufsichtsrat der Hauptversammlung vor, für das abgelaufene Geschäftsjahr den sich aus dem Jahresabschluss ergebenden Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2020 in Höhe von EUR 9.868.138,56 in voller Höhe auf neue Rechnung vorzutragen.

Reichenberg, den 23. Juli 2021

Friedrich Schwab

## Bericht des Aufsichtsrats

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2020 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 2020 haben neben Videokonferenzen vier Sitzungen des Aufsichtsrates stattgefunden. In zwei 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 zwei 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 30.06.2020 und am 23.09.2020 statt.

## Bericht des Aufsichtsrats

Am 25.03.2020 fand eine fernmündlich geführte Aufsichtsratssitzung statt, in der einstimmig die Auszahlung der in der Hauptversammlung vom 24.09.2019 beschlossenen Kapitalherabsetzung beschlossen wurde.

Am 14.12.2020 fand eine weitere fernmündlich durchgeführte Aufsichtsratssitzung statt, in der nach der durchgeführten Wiederwahl der drei amtierenden Aufsichtsräte durch die Hauptversammlung am 19.11.2020 der bisherige Aufsichtsratsvorsitzende Harald Wengust erneut zum Vorsitzenden gewählt wurde und zu dessen Stellvertreter Herr Dr. Friedrich Schweiger. Weitere Beschlussfassungen waren nicht veranlasst.

In der Sitzung vom 30.06.2020, 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 31.12.2019 festgestellt und der Konzernabschluss nebst Konzernlagebericht zum 31.12.2019 der Gesellschaft gebilligt. Weiter trug der Vorstand dem Aufsichtsrat den Abhängigkeitsbericht gem. § 312 AktG vor. Weiteres Thema war in Anbetracht der Pandemie die Durchführung der anstehenden Hauptversammlung. Der Aufsichtsrat beschloss diese erstmals virtuell durchzuführen und den Termin noch festzulegen.

In der unter Coronabedingungen durchgeführten Aufsichtsratssitzung vom 23.09.2020 wurde unter Vorlage der Zwischen-Bilanzzahlen per 30.06.2020 vom Vorstand über die Geschäftspolitik (insbesondere Finanz-, Liquiditäts-, Investitions- und Personalplanung sowie Rentabilität des Eigenkapitals, Umsatz und die Lage der Gesellschaft berichtet.

Der Aufsichtsrat hat zusammen mit dem Vorstand die Tagesordnungspunkte für die anstehende Hauptversammlung mit den jeweiligen Beschlussvorschlägen festgelegt und beschlossen, die virtuell durchzuführende ordentliche Hauptversammlung für das Jahr 2019 auf den 19.11.2020 zu terminieren.



## Bericht des Aufsichtsrats

Weiter wurde in dieser Sitzung einstimmig die Gründung zweier mehrheitlich gehaltener Projektgesellschaften beschlossen, mit dem Ziel entwicklungsfähige Grundstücke in Wandlitz, Brandenburg bzw. in Berlin, Französisch Buchholz zu erwerben, sowie der Verkauf der Mehrheitsanteile an einer Projektgesellschaft mit Grundbesitz in Berlin, Lankwitz.

Im Geschäftsjahr 2020 hat der Aufsichtsrat keinen Ausschuss gebildet. Es besteht kein Ausschuss.

### Besetzung des Aufsichtsrates

Im Aufsichtsrat haben sich im abgelaufenen Geschäftsjahr keine Veränderungen ergeben.

Der Aufsichtsrat setzt sich zum 31.12.2020 wie folgt zusammen:

Harald Wengust (AR-Vorsitzender)

Dr. Friedrich Schweiger (stv. AR-Vorsitzender)

Markus Rezny

### Jahresabschluss und Konzernabschluss 2020

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss der informica real invest AG für das Geschäftsjahr 2020, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang, wurde durch die Steuerkanzlei SAZ Steuerberater, Würzburg, erstellt und die Erstellung mit Datum 21.06.2021 bescheinigt.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Konzernabschluss sowie den Konzernlagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2020 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.

## Bericht des Aufsichtsrats

### Abhängigkeitsbericht 2020

Der Bericht des Vorstandes gemäß § 312 Aktiengesetz über die Beziehung zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2020 hat 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 2020.

Reichenberg, im Juli 2021

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 2020 auf der Projektentwicklung der erworbenen Grundstücke, sowie der Bestandsoptimierung. Im Fokus stand weiterhin auch die Suche nach lukrativen entwicklungsfähigen Grundstücken ohne Bebauung.

Zum Bilanzstichtag des 31. Dezember 2020 werden insgesamt 15 Einzelimmobilien mit 418 Wohn- und Gewerbeeinheiten verwaltet. Die vermietbare Gesamtfläche von 35.587 m<sup>2</sup> gliedert sich auf in 21.086 m<sup>2</sup> Wohnfläche und rund 14.501 m<sup>2</sup> Gewerbefläche. Der Immobilienbestand wird durch 75 Garagen und 270 PKW-Stellplätze, sowie drei zu entwickelnde Baugrundstücke mit einer geplanten BGF von zusammen rund 15.500 m<sup>2</sup> ergänzt. Weiter besteht eine Minderheitsbeteiligung an einer Projektgesellschaft mit umfangreichem Grundbesitz in Berlin, Pankow, den es ebenfalls zu entwickeln gilt. Der Gesamtbestand der bilanzierten Immobilien gliedert sich geographisch nach Verkehrswerten wie folgt auf: Thüringen (Weimar und Erfurt) mit EUR 13,415 Millionen, Berlin mit Umland mit EUR 17,319 Millionen, Bayern (Würzburg) mit EUR 12,355 Millionen, Sachsen-Anhalt (Merseburg, Halle) mit EUR 9,427 Millionen und Sachsen (Leipzig) mit EUR 8,040 Millionen.

Das bilanzierte Immobilienvermögen gliedert sich somit wie folgt auf:

Berlin mit Umland	28,60 Prozent
Thüringen	21,15 Prozent
Bayern	20,40 Prozent
Sachsen-Anhalt	15,57 Prozent
Sachsen	13,28 Prozent

Neben diesem im Konzernverbund gehaltenen Immobilienbestand verwaltete die informica zum 31. Dezember 2020 für die real invest Leipzig GmbH & Co. KG vier Immobilien in Leipzig mit 58 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 3.654,21 m<sup>2</sup>. Der Verkehrswert des Immobilienvermögens dieser Gesellschaft belief sich zum Bilanzstichtag auf EUR 4,515 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 25 % an der Allgemeine Yacht- und Immobiliengesellschaft mbH, die ebenfalls unter At-Equity bilanziert sind.

Zum Bilanzstichtag ergaben sich sowohl durch Neubewertungen als auch durch Zu- und Verkäufe Veränderungen bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und bei den Vorräten.

## Konzernlagebericht

So konnten zwei zu entwickelnde Grundstücke in Berlin und Brandenburg über mehrheitlich gehaltene Joint Venture´s erworben und eine ebenfalls über ein Joint Venture gehaltene vermietete Immobilie in Berlin veräußert werden.

Als Finanzinvestition werden von der Gesellschaft zum Ende Geschäftsjahres 2020 Immobilien mit einem Wertansatz von EUR 49,118 Millionen gehalten, nach EUR 49,777 Millionen im Vorjahr. Die Vorräte wurden um EUR 1,832 Millionen aufgestockt auf EUR 11,438 Millionen.

An Mieteinnahmen wurden im Geschäftsjahr 2020 EUR 4,251 Millionen (Vorjahr: EUR 4,405 Millionen) erzielt. Das Ergebnis aus der Vermietung von gehaltenen Immobilien lag mit EUR 2,787 Millionen um EUR 0,140 Millionen und 4,78 % niedriger als im Vorjahr (EUR 2,927 Millionen). Die Gesamtleistung im abgelaufenen Geschäftsjahr betrug EUR 10,227 Millionen, nach EUR 24,752 Millionen im Vorjahr und ging um 58,68 % zurück.

Das Gezeichnete Kapital beläuft sich auf EUR 7.674.474,00 und ist somit unverändert zum Vorjahr. Die Anzahl der Aktien der Gesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag unverändert 7.290.000 Stück.

Die Kapitalrücklage beträgt zum 31. Dezember 2020 unverändert EUR 1,910 Millionen, die sonstigen Rücklagen betragen EUR 21,262 Millionen (Vorjahr: EUR 17,798 Millionen) und konnten um EUR 3,464 Millionen aufgestockt werden. So verfügt die Gesellschaft zum 31.12.2020 über ein Eigenkapital von EUR 32,159 Millionen (Vorjahr: EUR 28,978 Millionen), jeweils nach Minderheiten. Zum 31.12.2020 verfügt die Gesellschaft weder über Bedingtes, noch über Genehmigtes Kapital.

### **Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage**

Die Gesamtleistung Im Geschäftsjahr 2020 von EUR 10,227 Millionen (Vorjahr: EUR 24,752 Millionen) setzt sich zusammen aus den Einnahmen aus der Vermietung der im Eigentum des Konzerns gehaltenen Immobilien von EUR 4,251 Millionen (Vorjahr: EUR 4,405 Millionen), dem Erlös aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von EUR 4,236 Millionen (Vorjahr: EUR 16,744 Millionen), dem Erlös aus der Veräußerung von als Vorräten gehaltenen Immobilien von EUR 0,000 Millionen (Vorjahr: EUR 3,517 Millionen), dem Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Wert von EUR 1,680 Millionen (Vorjahr: 0,002 Millionen) und aus den sonstigen betrieblichen Erträgen von EUR 0,060 Millionen (Vorjahr: EUR 0,084 Millionen).

Das EBIT betrug EUR 4,609 Millionen (Vorjahr: EUR 3,847 Millionen) und konnte um EUR 0,762 Millionen gesteigert werden.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) belief sich auf EUR 4,183 Millionen und konnte um EUR 0,992 Millionen zum Vorjahr (EUR 3,191 Millionen) gesteigert werden.

## Konzernlagebericht

Das Ergebnis nach Steuern konnte um EUR 0,825 Millionen und 35,25 % auf EUR 3,165 Millionen (Vorjahr: EUR 2,340 Millionen) gesteigert werden.

Der Zinsaufwand belief sich auf EUR 0,597 Millionen (Vorjahr: EUR 0,730 Millionen). Zinserträge konnten in Höhe von EUR 0,171 Millionen (Vorjahr: EUR 0,074 Millionen) verbucht werden, so dass das Zinsergebnis sich auf EUR -0,426 Millionen (Vorjahr: EUR -0,656 Millionen) verbessert hat. Dies ist im Wesentlichen auf den Zinsertrag aus den Projektfinanzierungen im Geschäftsfeld „Joint Ventures“ zurückzuführen. Das At-Equity-Ergebnis wurde mit EUR 0,126 Millionen ausgewiesen (Vorjahr: EUR 0,027 Millionen).

Die langfristigen Vermögenswerte betragen insgesamt EUR 52,700 Millionen (Vorjahr: EUR 53,461 Millionen). Diese setzen sich im Wesentlichen aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von EUR 49,118 Millionen (Vorjahr: EUR 49,777 Millionen) zusammen. Der Abgang einer veräußerten Immobilie konnte durch Neubewertungen nahezu kompensiert werden.

Die in den vergangenen Jahren eingegangenen Joint Ventures mit Minderheitsbeteiligungen schlagen sich als At-Equity Beteiligungen per 31. Dezember 2020 mit EUR 0,377 Millionen (Vorjahr: EUR 0,415 Millionen) nieder.

Die sonstigen langfristigen Forderungen sind geringfügig um EUR 0,112 Millionen auf EUR 2,970 Millionen zurückgegangen. Die Forderungen sind zurückzuführen auf die Finanzierung von Joint Ventures-Partnern.

Die latenten Steueransprüche sind geringfügig von EUR 0,162 Millionen auf EUR 0,212 Millionen angestiegen.

Die kurzfristigen Vermögenswerte betragen in der Summe nahezu unverändert insgesamt EUR 18,534 Millionen (Vorjahr: EUR 18,459 Millionen). Nennenswerte Veränderungen haben sich bei den Positionen „Bankguthaben“ und „Vorräte“ ergeben.

Die Bilanzposition „Bankguthaben“ ging um EUR 2,133 Millionen auf EUR 6,200 Millionen (Vorjahr: EUR 8,333 Millionen) zurück. EUR 0,227 Millionen befanden sich auf im Immobiliengeschäft üblichen Sperrkonten. Das Bankguthaben wurde zum Teil verwendet, um die in der Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2019 beschlossene Kapitalherabsetzung durchzuführen mit der damit verbundenen Kapitalrückzahlung in Höhe von EUR 3,383 Millionen. Zusätzlich gewonnene Liquidität aus dem laufenden Geschäft wurden zu Investitionen in Vorratsvermögen verwendet, das um EUR 1,832 Millionen von EUR 9,606 Millionen auf EUR 11,438 Millionen aufgestockt wurde. Die Aufstockung erfolgte durch den Erwerb einer mehrheitlichen Beteiligung an einer Projektgesellschaft mit Grundbesitz in Berlin. Weiter waren für Ertragssteuern EUR 1,047 Millionen aufzuwenden.

## Konzernlagebericht

Die kurzfristigen Forderungen von EUR 0,243 Millionen, bei denen es sich im Wesentlichen um Mietforderungen handelt, sind im Vergleich zum Vorjahr (EUR 0,136 Millionen) um EUR 0,107 Millionen angestiegen und hängt mit pandemiebedingten Stundungen zusammen.

Aufgrund des erzielten Jahresüberschusses konnten die sonstigen Rücklagen auf EUR 21,262 Millionen aufgestockt werden. Das Konzerneigenkapital zum 31. Dezember 2020 beträgt EUR 32,159 Millionen und konnte nach EUR 28,978 Millionen zum Vorjahr um EUR 3,464 Millionen gestärkt werden. Nach Minderheiten beläuft sich das Konzerneigenkapital auf EUR 30,846 Millionen, einer Steigerung von 12,65 %.

Bei der Struktur des Eigenkapitals haben sich neben der Steigerung der sonstigen Rücklagen keine Veränderungen ergeben.

So sind 61,02 Prozent der langfristigen Vermögenswerte mit Eigenkapital hinterlegt (Vorjahr: 54,20 Prozent). Bei einer Bilanzsumme von EUR 71,234 Millionen (Vorjahr: EUR 71.920 Millionen) ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 45,15 Prozent (Vorjahr 40,29 Prozent). Der Konzern hat damit eine gesunde Eigenkapitalausstattung.

Die langfristigen Schulden beliefen sich zum Ende des Berichtszeitraums auf EUR 36,854 Millionen (Vorjahr: EUR 33,785 Millionen). Hiervon entfallen auf die langfristigen Finanzschulden (Fremdfinanzierung der im Konzern gehaltenen Immobilien) EUR 26,562 Millionen (Vorjahr: EUR 24,171 Millionen). Der Anstieg der langfristigen Finanzschulden ist zurückzuführen auf die Verlängerung eines fällig gewordenen Darlehens und der damit verbundenen Umwidmung.

Die enthaltenen latenten Steuerschulden in Höhe von EUR 10,292 Millionen (Vorjahr: EUR 9,614 Millionen) nehmen so 27,92 Prozent der gesamten langfristigen Verbindlichkeiten ein.

Die kurzfristigen Schulden betragen insgesamt EUR 2,221 Millionen (Vorjahr: EUR 9,157 Millionen) Die Reduzierung um EUR 6,936 Millionen ist im Wesentlichen zurückzuführen auf das Auskehren der Kapitalherabsetzung und der damit verbundenen Kapitalrückzahlung in Höhe von EUR 3,383 Millionen und die langfristige Verlängerung eines fällig gewordenen Darlehens.

In den kurzfristigen Schulden in Höhe von EUR 2,221 Millionen sind Finanzschulden in Höhe von EUR 0,926 Millionen (Vorjahr: EUR 3,989 Millionen) enthalten, Verbindlichkeiten aus Ertragssteuern in Höhe von EUR 0,453 Millionen (Vorjahr: EUR 1,047 Millionen) und Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung in Höhe von EUR 0,168 Millionen (Vorjahr: EUR 0,193 Millionen). Bei dieser Position handelt es sich um Mietüberzahlungen und um abgegrenzte Aufwendungen für die Immobilienbewirtschaftung. Weiter enthalten sind abgegrenzte Schulden, sowie ausstehende Vergütungen für Vorstand und Aufsichtsrat in Höhe von EUR 0,370 Millionen.

# Konzernlagebericht

## Weitere besondere Vorkommnisse

Im Berichtszeitraum gab es keine besonderen Vorkommnisse.

## Nachtragsbericht

### Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag bis zur Erstellung des Lageberichtes sind keine besonderen Ereignisse eingetreten, über die zu berichten wäre.

Der Schwerpunkt der operativen Aktivitäten lag weiterhin auf der Bestandsoptimierung der langfristig gehaltenen Immobilien und verstärkt der Entwicklung der gezielt angekauften Immobilienprojekte. Im Fokus steht weiterhin die Akquise erfolgversprechender entwicklungsfähiger Grundstücke.

Mit dieser Zielsetzung konnten im ersten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres weitere Investitionen getätigt werden. Für die Bestandshaltung konnte in Leipzig eine gemischt genutzte voll vermietete Immobilie mit einem hohen Ertragspotential erworben werden. Für das Segment „Projektentwicklung“ konnte eine mehrheitliche Beteiligung an einer Projektgesellschaft mit Grundbesitz in Berlin zum Abschluss gebracht werden. Die bestehende Minderheitsbeteiligung an der Projektgesellschaft mit umfangreich zu entwickelndem Grundbesitz in Berlin konnte zu einer Mehrheitsbeteiligung umgekehrt werden.

## 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 Ankaufsnettoerträge bei Neuinvestitionen nicht realisieren kann und die geplanten Erträge nicht

## Konzernlagebericht

realisiert werden. Wegen der trotz „Corona“ weiterhin vorhandenen niedrigen Ankaufsrenditen im Käufermarkt und der gleichzeitig weiterhin sehr hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien sowie der Mietpreisbremse in mehreren Regionen Deutschlands sind Veränderungen am Markt vorhanden, auf die es zu reagieren gilt. Nach Auffassung des Vorstandes bieten die Regionen, in denen die Gesellschaft aktiv ist, unter Berücksichtigung aller aktuellen Faktoren grundsätzlich auch in den folgenden Jahren gute Möglichkeiten, an den Immobilienmärkten Erfolg versprechende Transaktionen durchführen zu können.

Es besteht das Risiko, bei evtl. neuen Entwicklungen, wie beispielsweise bei Rückgang der Bevölkerungszahlen oder unvorhersehbaren Ereignissen, wie einer Pandemie, dass es am Wohnungsmarkt zu veränderten Nachfragesituationen kommt. Der aufgrund gestiegener Baukosten in den Vorjahren stattgefundenen Rückgang von Baugenehmigungen für Neubauten konnte als Folge des historisch niedrigen Zinsniveaus umgekehrt werden. Die Zunahme von Baugenehmigungen im abgelaufenen Geschäftsjahr ist vor allem zurückzuführen auf höherwertige für Eigentumswohnungen vorgesehene Bauvorhaben, weshalb vor allem in den Ballungszentren die vorhandene Wohnungsnot für breite Schichten von Mieterklientel nicht beseitigt werden konnte. Der soziale Wohnungsbau wird auf breiter Front gefordert. Die hohen Baukosten indes erschweren Investitionen in diesem Segment.

Die Tatsache, dass im Verhältnis noch immer zu wenig neuer Wohnraum geschaffen wird, das anhaltend niedrige Zinsniveau und die anhaltende Zuwanderung macht aus Sicht des Vorstandes die Unsicherheit des demographischen Wandels und aktuell der Pandemie für die Gesellschaft speziell in ihrem regional eingeschränkten Tätigkeitsbereich beherrschbar.

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.

### **Zinsänderungsrisiko**

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

Die Refinanzierung der für den langfristigen Bestand vorgesehenen Immobilien im Konzern erfolgt in der Regel durch fest verzinsliche langfristige objektbezogene Darlehen. Nur vereinzelte Darlehen für im Bau befindliche oder zum Verkauf vorgesehene Immobilieninvestitionen wurden mit einem variablen Zinssatz abgeschlossen. Das Risiko begrenzt die Gesellschaft u. a. durch den Einsatz angemessener



## Konzernlagebericht

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. 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 oder durch Einsatz von Eigenkapital der Gesellschaft finanziert. Zinsfestschreibungen über einen längeren Zeitraum sind aus Sicht des 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 sehr niedrig eingestuft. Über das Jahr gerechnet lag der Zinsaufwand aller Darlehen zum Bilanzstichtag durchschnittlich bei 2,17 % und ging im Vergleich zum Vorjahr um 0,42 % zurück.

Auf Jahressicht sind die Zinsen nahezu unverändert. Der durchschnittlich gewichtete Fremdfinanzierungssatz der informica betrug zum 31. Dezember 2020 2,18 Prozent, bei einer durchschnittlich verbleibenden Zinsbindungsdauer von neun Jahren und 6 Monaten.

### Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko ist das Risiko, dass ein Unternehmen möglicherweise nicht in der Lage ist, die Finanzmittel zu beschaffen, die zur Begleichung der Verpflichtungen aus einem Vertrag notwendig sind.

Liquiditätsrisiken bestehen durch die Möglichkeit, dass Mieter nicht in der Lage sind, etwaige Verpflichtungen gegenüber dem Unternehmen im Rahmen der Mietbedingungen zu erfüllen.

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

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

## Konzernlagebericht

langfristigen Immobiliendarlehen stehen ausreichende Nettokaltmieten gegenüber, so dass keine Einzelimmobilie in eine Liquiditätsnotlage geraten kann. Die Überschüsse aller Bestandsimmobilien sichern die Liquidität der Gesellschaft in seiner Gesamtheit.

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.

Wegen der im ersten Halbjahr des abgelaufenen Geschäftsjahres aufgetretenen und noch andauernden Pandemie besteht das Risiko von Ausfällen gewerblicher Mieten. Diese sind durch den Vorstand identifiziert und als überschaubar zu bewerten.

### **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 würden ausschließlich objektbezogen und mit namhaften Banken abgeschlossen, wodurch das tatsächliche Ausfallrisiko dieser Instrumente gering wäre. Zum Bilanzstichtag und auch aktuell bestehen keine Derivate.

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 10,88 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 vereinzelt mit Grundschulden abgesichert. Die Risikobegrenzung erfolgt durch die Übernahme der Geschäftsführung, resp. Einflussnahme im operativen Bereich durch Mitwirkung in der Geschäftsführung. Die informica überwacht die Risiken in enger Abstimmung mit den Partnergesellschaftern und leitet bei Bedarf entsprechende Maßnahmen ein.

## Konzernlagebericht

### **Währungsrisiko**

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

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

### **Risikomanagement**

Die Gesellschaft hat entsprechend der gesetzlichen Regelungen im Rahmen des Risikomanagementsystems einen Überwachungsmechanismus zur frühzeitigen Erkennung von 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 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 Barbestände, 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 2020 für die informica real invest AG kein Abhängigkeitsverhältnis zu bestimmten Aktionären.

Am 28. Mai 2019 ging 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.

## Konzernlagebericht

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

### Prognosebericht

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

Die informica real invest AG erwirbt, finanziert, optimiert und vermietet Wohn- und Gewerbeimmobilien. So gründete die Gesellschaft in der Vergangenheit verschiedene Tochtergesellschaften. Regionen bezogen wurden Bestandsimmobilien von den Objektgesellschaften erworben, die zu 94 Prozent von der Muttergesellschaft und zu sechs Prozent von der informica Beteiligungs AG gehalten werden. Diese steueroptimierte Struktur gab der Gesellschaft vor allem bei der Vermarktung mehr Flexibilität und konnte in der Vergangenheit schon erfolgreich genutzt werden. Ab dem 01. Juli 2021 haben die steuerlichen Vorteile bezogen auf diese Beteiligungsstruktur keinen Bestand mehr.

Vergleichbare Strukturen, jedoch mit konzernfremden Personen oder Gesellschaften und aus operativen nicht steuermotivierten Gründen werden bei der Durchführung von Projektentwicklungen gewählt, indem die informica in der Regel über 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.

Der ausschließlich in Berlin eingeführte und inzwischen gerichtlich gescheiterte Mietendeckel hatte regional für eine leicht gesunkene Nachfrage von ausländischen Investoren nach großflächigen Immobilien geführt. Auch der Modernisierungswille der Investoren bei deren Bestandsimmobilien ging durch die Einführung dieser Restriktion stark zurück und muss sich erst wieder einpendeln. Die informica sieht in ihrem Bestand aktuell ebenso wenig Handlungsbedarf. Weiterhin wird zu beobachten sein, wie sich der Markt für Micro-Appartements, aber auch „Wohnen im Grünen“ in Deutschland als Folge der Pandemie und der damit einhergehenden Nachfrage entwickeln wird. Aus Sicht des Vorstandes sind für die Gesellschaft keine negativen Auswirkungen, ihren Bestand betreffend, zu erwarten. Neuinvestitionen werden unter diesen Gesichtspunkten geprüft.

## Konzernlagebericht

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. Die Gesellschaft ist zudem aktiv durch Übernahme von Projektentwicklungen in projektbezogenen mehrheitlich gehaltenen Tochtergesellschaften, die nach Entwicklung wieder zum Verkauf vorgesehen sind. Neuinvestitionen sollen ausschließlich in bereits investierten Regionen vorgenommen werden. Dieses Geschäftsfeld wird vornehmlich mit regional tätigen Joint Venture Partnern abgedeckt. Aktuell liegen Chancen verstärkt darin, neue entwicklungsfähige Projekte aufzuspüren und entwickelte Objekte am Markt zu platzieren.

Die laufende Bruttoendite aus den annualisierten Nettokaltmieten, bezogen auf die bilanzierten Bestandsimmobilien beträgt 7,05 Prozent. Der Vorstand geht von einer weiterhin positiven Mietentwicklung der im Bestand befindlichen Immobilien aus, so dass auch für das laufende Geschäftsjahr aus diesem Segment ein hoher Deckungsbeitrag zu erwarten ist.

Die laufende Rendite aus den annualisierten Nettokaltmieten, bezogen auf die bilanzierten Bestandsimmobilien, beträgt für die Bestandsimmobilien 7,08 Prozent. Der Vorstand geht von einer weiterhin positiven Mietentwicklung der im Bestand befindlichen Immobilien aus, so dass auch für das laufende Geschäftsjahr aus diesem Segment ein hoher Deckungsbeitrag zu erwarten ist.

Die bereits vollzogenen Neufestschreibungen der bankfinanzierten Immobiliendarlehen im Umfeld des niedrigen Zinsniveaus werden sich auf die Ertragslage und den freien Cashflow der Gesellschaft weiterhin positiv auswirken.

Im laufenden Geschäftsjahr ist geplant, in der Vergangenheit eingegangene Beteiligungen an Projektgesellschaften nach abgeschlossener Projektentwicklung erfolgreich am Markt zu platzieren.

Der Vorstand geht davon aus, dass auch das Jahr 2021 mit einem positiven Ergebnis abschlossen wird.

Reichenberg, den 23. Juni 2021

Friedrich Schwab

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020 (in TEUR)

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Einnahmen aus der Vermietung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	4.251	4.405
davon aus der Vermietung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	4.227	4.405
Bezogene Leistungen im Zusammenhang mit der Erzielung von Mieteinnahmen	-1.464	-1.478
davon aus der Vermietung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-1.464	-1.478
<b>Ergebnis aus der Vermietung von gehaltenen Immobilien</b>	<b>2.787</b>	<b>2.927</b>
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.236	16.744
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-3.450	-16.650
Erlös aus der Veräußerung von als Vorräte gehaltenen Immobilien	0	3.517
Buchwert der veräußerten als Vorräte gehaltenen Immobilien	0	-1.847
Veräußerungskosten der als Vorräte gehaltenen Immobilien	0	-102
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien</b>	<b>786</b>	<b>1.662</b>
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Wert	1.680	2
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Wert	0	-89
<b>Ergebnis aus der Bewertung der Finanzinvestitionen zum beizulegenden Wert</b>	<b>1.680</b>	<b>-87</b>
Personalaufwand	-353	-291
Abschreibungen	-3	-3
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Erzeugnissen	0	0
Sonstige betriebliche Erträge	60	84
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-474	-472
<b>Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit</b>	<b>4.483</b>	<b>3.820</b>
Ergebnis aus at-Equity Bewertung	126	27
Beteiligungsergebnis	0	0
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>4.609</b>	<b>3.847</b>
Zinsaufwand	-597	-730
Zinsertrag	171	74
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	0	0
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>4.173</b>	<b>3.191</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-1.018	-851
<b>Jahresergebnis</b>	<b>3.165</b>	<b>2.340</b>

## Konzern- Bilanz

Aktiva zum 31.12.2020 (in TEUR)

	31.12.2020	31.12.2019
<b>Vermögenswerte</b>		
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	7	7
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	49.118	49.777
Sachanlagen	16	18
At-Equity bewertete Beteiligungen	377	415
Forderungen	2.970	3.082
Latente Steueransprüche	212	162
	<b>52.700</b>	<b>53.461</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Vorräte	11.438	9.606
Forderungen	243	136
Sonstige Vermögenswerte	291	231
Kurzfristige Ertragssteueransprüche	362	153
Bankguthaben und Kassenbestände	6.200	8.333
	<b>18.534</b>	<b>18.459</b>
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>71.234</b>	<b>71.920</b>

## Konzern- Bilanz

Passiva zum 31.12.2020 (in TEUR)

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>Eigenkapital und Schulden</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	7.674	7.674
Eigene Anteile	0	0
Kapitalrücklage	1.910	1.910
Sonstige Rücklagen	21.262	17.798
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>30.846</b>	<b>27.382</b>
<b>Anteile Minderheitsgesellschafter</b>	<b>1.313</b>	<b>1.596</b>
	<b>32.159</b>	<b>28.978</b>
<b>Schulden</b>		
<b>Langfristige Schulden</b>		
Finanzschulden	26.562	24.171
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	0	0
Latente Steuerschulden	10.292	9.614
	<b>36.854</b>	<b>33.785</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Verbindlichkeiten aus Ertragssteuern	453	1.047
Finanzschulden	926	3.989
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	168	193
Übrige Verbindlichkeiten und abgegrenzte Schulden	674	3.928
	<b>2.221</b>	<b>9.157</b>
<b>Summe Schulden</b>	<b>39.075</b>	<b>42.942</b>
<b>Summe Eigenkapital und Schulden</b>	<b>71.234</b>	<b>71.920</b>



## Konzern-Kapitalflussrechnung

für die Zeit vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020 (in TEUR)

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	4.609	3.847
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1.680	87
Abschreibungen auf Sachanlagen und immat. Vermögenswerte	3	3
Dividenden aus assoziierten Unternehmen	0	0
Ergebnisse aus der At-Equity-Bewertung	-126	-27
Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen	0	0
Ergebnisse aus dem Abgang von Sachanlagen	0	0
Sonstige zahlungswirksame Aufwendungen und Erträge	383	-1.675
Gezahlte Ertragssteuern	-1.175	-270
Erhaltene Zinsen	171	74
Gezahlte Zinsen	-597	-730
Veränderungen der sonstigen Vermögenswerte	-60	-127
Veränderung der Forderungen	-204	-1.729
Veränderung der Verbindlichkeiten	-3.279	2.465
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>-1.955</b>	<b>1.918</b>
Verluste aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-786	0
Gewinne aus dem Verkauf von im Vorratsvermögen ausgewiesenen Immobilien	0	-1.568
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.320	16.744
Einzahlungen aus dem Verkauf von im Vorratsvermögen ausgewiesenen Immobilien	0	3.517
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-1.112	-4.742
Auszahlungen für Investitionen in vom Vorratsvermögen ausgewiesenen Immobilien	-1.832	-3.856
Auszahlungen für Darlehen Minderheitengesellschafter	-100	-645
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	0	0
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
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>490</b>	<b>9.450</b>
Auszahlung für den Erwerb eigener Anteile	0	-1.057
Kapitalherabsetzung, -rückzahlung	0	-767
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden	0	0
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzschulden	-672	-4.421
Gezahlte Zinsen und Geldbeschaffungskosten für die Refinanzierung	0	0
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-672</b>	<b>-6.245</b>
<b>Liquiditätwirksame Veränderung der Zahlungsmittel</b>	<b>-2.137</b>	<b>5.123</b>
Zahlungsmittel zum Jahresanfang	8.333	3.186
Veränderung der Zahlungsmittel durch Änderung des Konsolidierungskreis	4	24
<b>Bankguthaben und Kassenbestände</b>	<b>6.200</b>	<b>8.333</b>

## Konzern-Eigenkapitalspiegel

(in TEUR)

	01.01.2018 -					31.12.2018
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	sonstige Rücklagen	Rücklage Eigene Anteile	Minderheiten-Anteile	Summe Eigenkapital
<b>01.01.2018</b>	<b>11.825</b>	<b>2.967</b>	<b>8.853</b>	<b>0</b>	<b>144</b>	<b>23.789</b>
Korrektur Neukonsolidierung			19			19
Einzahlung eigene Anteile						0
Kapitalherabsetzung und Ausschüttung	-767					-767
Kapitalerhöhung						0
Jahresergebnis			6.513		1.270	7.783
<b>31.12.2018</b>	<b>11.058</b>	<b>2.967</b>	<b>15.385</b>	<b>0</b>	<b>1.414</b>	<b>30.824</b>
	01.01.2019 -					31.12.2019
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	sonstige Rücklagen	Rücklage Eigene Anteile	Minderheiten-Anteile	Summe Eigenkapital
<b>01.01.2019</b>	<b>11.058</b>	<b>2.967</b>	<b>15.385</b>	<b>0</b>	<b>1.414</b>	<b>30.824</b>
Korrektur Neukonsolidierung			73			72
Einzahlung eigene Anteile		-1.057				-1.057
Kapitalherabsetzung und Ausschüttung	-3.384					-3.384
Kapitalerhöhung						0
Jahresergebnis			2.340		182	2.522
<b>31.12.2019</b>	<b>7.674</b>	<b>1.910</b>	<b>17.798</b>	<b>0</b>	<b>1.596</b>	<b>28.978</b>
	01.01.2020 -					31.12.2020
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	sonstige Rücklagen	Rücklage Eigene Anteile	Minderheiten-Anteile	Summe Eigenkapital
<b>01.01.2020</b>	<b>7.674</b>	<b>1.910</b>	<b>17.798</b>	<b>0</b>	<b>1.596</b>	<b>28.978</b>
Korrektur Neukonsolidierung und Beendigung			299			299
Einzahlung eigene Anteile						
Kapitalherabsetzung und Ausschüttung						
Kapitalerhöhung						
Jahresergebnis			3.165		-283	2.882
<b>31.12.2020</b>	<b>7.674</b>	<b>1.910</b>	<b>21.262</b>	<b>0</b>	<b>1.313</b>	<b>32.159</b>

## Konzernanhang

### INHALT

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

# Konzernanhang

## A. Allgemeine Angaben

### Unternehmen

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

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

Das Kerngeschäft der informica ist der Ankauf renditestarker, entwicklungsfähiger Immobilien, Immobilienmanagement und -verwaltung sowie Immobilienbrokerage. Das Brokeragegeschäft wird ausschließlich über die Tochtergesellschaft, die informica Immobilienbörse GmbH, abgewickelt. An eigenen Immobilien verwaltete der Konzern zum Abschlussstichtag insgesamt 15 Einzelobjekte mit 418 Einheiten, davon 85 Gewerbe- und 333 Wohneinheiten. Außerdem befinden sich im Bestand 75 Garagen und 270 PKW-Stellplätze.

Die Gesellschaft war bis zum Jahr 2014 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 im Open Market, Entry Standard und Einstellung des Handels an der Frankfurter Wertpapierbörse, der Börse Berlin und der Börse Düsseldorf durch den Vorstand der Gesellschaft wurde der Handel mit Ablauf des 15. August 2014 eingestellt.

Gemäß § 21 Abs 3 AktG und § 20 Abs. 5 AktG wurde der informica real invest AG im Mai 2019 durch die Q-Realstate GmbH, Wien, Österreich, mitgeteilt, dass sowohl die Mehrheitsbeteiligung an der Gesellschaft nach § 16 Abs. 1 und Abs. 4, als auch die Beteiligung mit mehr als den vierten Teil am Grundkapital der Gesellschaft nach § 20 Abs. 1 und Abs. 3 nicht mehr besteht.

Der informica real invest AG wurde durch die HGW Finanz und Beteiligungs GmbH, Wien, Österreich im Mai 2019 mitgeteilt, dass sie gemäß § 20 Abs 1 AktG mehr als den vierten Teil am Grundkapital der Gesellschaft hält, jedoch keine Mehrheitsbeteiligung nach § 16 Abs. 1 AktG.

Nach § 17 AktG besteht somit zum Bilanzstichtag des Geschäftsjahres 2020 für die informica real invest AG kein Abhängigkeitsverhältnis.

## Konzernanhang

Im Geschäftsjahr bestand kein Vertrag, durch den die informica real invest AG die Leitung ihrer Gesellschaft einem anderen Unternehmen unterstellt (Beherrschungsvertrag). Es besteht auch kein Abhängigkeitsverhältnis, so dass durch den Vorstand kein Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG für das Geschäftsjahr 2020 zu erstellen ist.

### 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 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 12 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 Berlin GmbH (100 % der Anteile)
- real invest Sachsen-Anhalt GmbH (100 % der Anteile)
- zweite real Leipzig GmbH & Co KG (75 % der Anteile)
- K25 Projektentwicklung GmbH (70 % der Anteile)
- Seepromenade Residenz GmbH (70 % der Anteile)
- Wohnen am Weinberg GmbH (70 % der Anteile)
- Wohnpark Wandlitzsee GmbH (70 % der Anteile)
- B2 Projektentwicklung GmbH (70 % der Anteile)
- Projektgesellschaft Eberswalde mbH (100 % 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.

## Konzernanhang

### ***informica Beteiligungs AG***

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

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

Das Grundkapital der informica Beteiligungs AG beträgt TEUR 50.

Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

### ***informica Immobilienbörse GmbH***

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

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

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

Das Grundkapital der real invest Berlin GmbH beträgt TEUR 25.

Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

### ***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

## Konzernanhang

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.

### ***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.

### ***Seepromenade Residenz GmbH***

Die informica real invest AG gründete am 09. Mai 2019 die Seepromenade Residenz GmbH. Sie hält 70 % der Anteile an der Seepromenade Residenz GmbH. Der Zweck der Gesellschaft ist der Erwerb von Immobilien, die Projektentwicklung, sowie die Verwaltung eigener Immobilien (unter Ausschluss nach §§ 34 ff. GewO erlaubnispflichtiger Tätigkeiten).

Der Sitz des Unternehmens ist Reichenberg, die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 29. Mai 2019 beim Amtsgericht Würzburg, HRB 14644.

Das Stammkapital der Seepromenade Residenz GmbH beträgt TEUR 25.

Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.



## Konzernanhang

### ***Wohnen am Weinberg GmbH***

Die Tochtergesellschaft informica Beteiligungs AG hat am 10. Mai 2019 70 % der Anteile an der Wohnen am Weinberg GmbH (vormals MBR Grundstücks GmbH mit Notarurkunde 273/2019 des Notars Klaus Krüger in Berlin erworben. Der Zweck der Gesellschaft ist der Erwerb, der Verkauf und die Vermittlung von Grundstücken und Immobilien, die Vorbereitung, Durchführung und die Betreuung von Bauvorhaben, die Vermietung und Verpachtung sowie sämtliche damit zusammenhängende und den Gesellschaftszweck fördernden Geschäfte. Der Sitz des Unternehmens ist Reichenberg, die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 01. Juli 2019 beim Amtsgericht Würzburg, HRB 14676. Das Stammkapital der Wohnen am Weinberg GmbH beträgt TEUR 25,2.

Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

### ***Wohnpark Wandlitzsee GmbH***

Die Tochtergesellschaft informica Beteiligungs AG gründete am 10. Mai 2019 die Wohnpark Wandlitzsee GmbH. Sie hält 70 % an der Wohnpark Wandlitzsee GmbH. Der Zweck der Gesellschaft ist der Ankauf, die Verwaltung, die Vermietung und die Verwertung von Grundstücken und Wohnungen, insbesondere am Wandlitzsee, sowie die Erbringung aller Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Entwicklung von Immobilienprojekten, soweit hierfür keine besonderen behördlichen Genehmigungen, insbesondere die Genehmigung nach § 34c GewO erforderlich sind.

Der Sitz des Unternehmens ist Reichenberg, die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 23. Mai 2019 beim Amtsgericht Würzburg, HRB 14636.

Das Stammkapital der Wohnpark Wandlitzsee GmbH beträgt TEUR 25.

Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

### ***B2 Projektentwicklung GmbH***

Die Tochtergesellschaft informica Beteiligungs AG gründete am 05. Mai 2020 die B2 Projektentwicklung GmbH. Sie hält 70 % an der B2 Projektentwicklung GmbH. Der Zweck der Gesellschaft ist der Ankauf, die Verwaltung, die Vermietung und die Verwertung von Grundstücken und Wohnungen, insbesondere in Berlin, sowie die Erbringung aller Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Entwicklung von Immobilienprojekten, soweit hierfür keine besonderen behördlichen Genehmigungen, insbesondere die Genehmigung nach § 34c GewO erforderlich sind.

Der Sitz des Unternehmens ist Reichenberg, die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 18. Mai 2020 beim Amtsgericht Würzburg, HRB 15104.

Das Stammkapital der B2 Projektentwicklung GmbH beträgt TEUR 25.

Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

## Konzernanhang

### **Projektgesellschaft Eberswalde mbH**

Die Tochtergesellschaft informica Beteiligungs AG gründete am 25. September 2020 die Projektgesellschaft Eberswalde mbH. Der Zweck der Gesellschaft ist der Ankauf, die Verwaltung, die Vermietung und die Verwertung von Grundstücken und Wohnungen, insbesondere in Eberswalde, sowie die Erbringung aller Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Entwicklung von Immobilienprojekten, soweit hierfür keine besonderen behördlichen Genehmigungen, insbesondere die Genehmigung nach § 34c GewO erforderlich sind.

Der Sitz des Unternehmens ist Reichenberg, die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 12. November 2020 beim Amtsgericht Würzburg, HRB 15345.

Das Stammkapital der Projektgesellschaft Eberswalde mbH beträgt TEUR 25.

Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

### **2. Konsolidierungsmethoden**

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

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

Grundsätzlich erfolgt die Kapitalkonsolidierung nach der Erwerbsmethode (*purchase method*) nach 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. Bislang ergaben sich hierbei 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.

## Konzernanhang

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 2020 finden:**

Es gibt keine neuen bzw. geänderten Standards und Interpretationen, die im Jahr 2020 Anwendung finden, die eine wesentliche Auswirkung auf den Konzern hatten.

#### **1. Immaterielle Vermögenswerte**

##### **Erworbene immaterielle Vermögenswerte**

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

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

## Konzernanhang

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

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

Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, bei welchem der Anteilseigner über maßgeblichen Einfluss verfügt. Dabei ist maßgeblicher Einfluss die Möglichkeit, an den finanz- und geschäftspolitischen Entscheidungen des Beteiligungsunternehmens mitzuwirken, nicht jedoch die Beherrschung oder gemeinsame Führung der Entscheidungsprozesse.

Der Konzern ist an drei assoziierten Unternehmen beteiligt. Diese sind:

- FÜWA Asset Management GmbH mit einer Beteiligung von 50 %
- Allgemeine Yacht- und Immobiliengesellschaft mbH mit einer Beteiligung von 25 %
- real invest Leipzig GmbH & Co. KG mit einer Beteiligung von zu 25,1 %

Der Konzern bilanziert seine Anteile an den Joint Ventures und an den 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 der assoziierten Unternehmen werden wie der Abschluss des Mutterunternehmens unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt. Eventuell auftretende Unterschiede bei den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden werden durch entsprechende Anpassungen eliminiert.

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

## Konzernanhang

### 3. Leasingverhältnisse

Das Vorliegen von Leasingverhältnissen wird nach dem wirtschaftlichen Gehalt beurteilt.

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

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

Tritt ein Konzernunternehmen als Leasinggeber auf, während alle Risiken und Chancen am Eigentum des Leasingobjekts im Konzern verbleiben, liegt ein Operating-Leasingverhältnis vor. Anfängliche direkte Kosten werden aktiviert und über die Laufzeit korrespondierend zu den 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 IFRS 16 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 wider. 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.

## Konzernanhang

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

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

Für die Geschäftsjahre 2013 bis 2015 wurden keine Neubegutachtungen durchgeführt, da die der Bewertung 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 und Grundlagen der vorliegenden Gutachten vorgenommen.

In den Geschäftsjahren 2016 bis 2017 wurden wiederum Aktualisierungen von einzelnen Immobiliengutachten vorgenommen und die Bewertung der Immobilien entsprechend angepasst. Für die Geschäftsjahre 2018 bis 2020 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.

## Konzernanhang

### 5. Sachanlagen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

## Konzernanhang

### 6. Fremdkapitalkosten

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

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

### 7. Wertminderungen von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten

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

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

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

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



## Konzernanhang

### a) Originäre finanzielle Vermögenswerte

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

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

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

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

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

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

Eine Ausbuchung von finanziellen Vermögenswerten erfolgt grundsätzlich dann, wenn die dem Finanzinstrument 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 bestimmbareren Zahlungen, die nicht an einem aktiven Markt gehandelt werden.

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

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

## Konzernanhang

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

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

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

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

Spätere Wertaufholungen gemäß IAS 39.65 werden erfolgswirksam erfasst.

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

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).

## Konzernanhang

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 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 2019 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.

## Konzernanhang

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 2019 ergab sich keine Notwendigkeit zur Bildung von Rückstellungen.

### 11. Latente Steuern

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

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

- Latente Ertragssteueransprüche, die aus dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswertes oder einer Schuld bei einem Geschäftsvorfall entstehen, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und der zum Zeitpunkt des 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.

## Konzernanhang

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

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

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

### 12. Aufwendungen und Erträge

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

Die Mieterlöse, 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.

## Konzernanhang

### 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 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.

## Konzernanhang

### Unsicherheiten bei der Schätzung

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

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

Den Annahmen und Schätzungen liegen Prämissen zugrunde, die auf dem jeweils aktuellen Erkenntnisstand basieren. Insbesondere wurden bezüglich der erwarteten künftigen Geschäftsentwicklung die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses vorliegenden Umstände ebenso wie die als realistisch unterstellte zukünftige Entwicklung des globalen und branchenbezogenen Umfelds zugrunde gelegt. Durch von den Annahmen abweichende und 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.

## Konzernanhang

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 werden von der Hausverwaltung Weimar GmbH verwaltet. Die Verwaltung der Immobilien in Merseburg und Leipzig erfolgt durch die MWW Verwaltung GmbH, Leipzig und FG Fröhlich & Gottas Hausverwaltung GmbH, 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.

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	4.251		0	0	4.251
Erträge mit anderen Segmenten				0	0
<b>Gesamterträge vor Neubewertung</b>	<b>4.251</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.251</b>
Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Wert	1.680			0	1.680
Equity Bewertung*	126			0	126
Segmentabschreibung	-3			0	-3
<b>EBIT</b>	<b>4.609</b>				<b>4.609</b>
Finanzergebnis	-426			0	-426
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.018			0	-1.018
<b>Jahresergebnis</b>	<b>3.165</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.165</b>
<b>Segmentvermögen</b>	<b>71.234</b>			<b>0</b>	<b>71.234</b>
<b>Segmentsschulden</b>	<b>39.075</b>			<b>0</b>	<b>39.075</b>
Segmentinvestitionen	0			0	0
Wesentliche zahlungsunwirksame Segmenterträge	0			0	0
Wesentliche zahlungsunwirksame Segmentaufwendungen	-610			0	-610

Die zahlungsunwirksamen Erträge und Aufwendungen resultieren aus den Veränderungen der latenten Steuern

## Konzernanhang

### E. Erläuterungen zur Konzernbilanz

#### 1. Immaterielle Vermögenswerte

	Entwicklung	Stand zum 01.01.2020 TEUR	Zugang Abgang TEUR	Umbuchung TEUR	Stand zum 31.12.2020 TEUR
Markenrechte	AK/HK	9			9
	Abschreibung	2			2
	<b>Buchwerte</b>	<b>7</b>			<b>7</b>
Software	AK/HK	10			10
	Abschreibung	10			10
	<b>Buchwerte</b>	<b>0</b>			<b>0</b>
Geschäfts- Firmenwert	AK/HK	23			<b>23</b>
	Abschreibung	23			23
	<b>Buchwerte</b>	<b>0</b>			<b>0</b>
	<b>Gesamt</b>	<b>7</b>			<b>7</b>

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

Immaterielle Vermögenswerte mit einer unbestimmten Nutzungsdauer liegen nicht vor.

#### 2. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung des Immobilienportfolios seit dem 01. Januar 2020 dar:

	TEUR
Stand per 01.01.2020	49.777
Zugänge	1.111
Abgänge	3.450
Umbuchungen	0
Wertveränderung – Zugänge und Zuschreibung	1.680
Wertveränderungen – Abschreibung auf Verkehrswert	0
<b>Stand 31.12.2020</b>	<b>49.118</b>

## Konzernanhang

Der unabhängige Gutachter Herr Peter Roßbach, die Sachverständigenpartnerschaftsgesellschaft Umstätter – Strelow – Lambert, die VR WERT Gesellschaft für Immobilienbewertungen mbH, bzw. Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft haben die Zeitwerte gemäß der in Deutschland gebräuchlichen Wertermittlungsverordnung (WertV) ermittelt. Die hierbei ermittelten Verkehrswerte stellen Fair Values im Sinne der IFRS dar. Die Gutachten bewerten die Immobilien mit einem Wert von TEUR 49.118.

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

Die wesentlichen Bewertungsparameter sind wie folgt:

### Rohertrag:

Der Ermittlung ist der jährliche Rohertrag zugrunde zu legen, der aus Sicht des 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
	31.12.2020 TEUR
Weimar, Erfurt (Thüringen)	13.415
Berlin	5.881
Merseburg, Halle (Sachsen-Anhalt)	9.427
Leipzig (Sachsen)	8.040
Würzburg (Bayern)	12.355
<b>Gesamt</b>	<b>49.118</b>

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

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

Seit Beginn des Geschäftsjahres 2019 befinden sich im Bestand der informica keine mietpreisgebundenen Immobilien mehr.

### 3. Sachanlagen

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

Entwicklung der		Stand zum 01.01.2020 TEUR	Zugang Abgang- TEUR	Umbuchung TEUR	Stand zum 31.12.2020 TEUR
Geschäfts- ausstattung	AK/HK	203			203
	Abschreibung	185			187
	<b>Buchwerte</b>	<b>18</b>			<b>16</b>
Anlagen im Bau	AK/HK	0			0
	Abschreibung	0			0
	<b>Buchwerte</b>	<b>0</b>			<b>0</b>
	<b>Gesamt</b>	<b>0</b>			<b>0</b>

Investitionen für Folgejahre in Sachanlagen, für die bereits vertragliche Verpflichtungen bis zum Bilanzstichtag eingegangen wurden, bestehen zum 31. Dezember 2020 nicht.

## Konzernanhang

### 4. At-Equity bewertete Beteiligungen

Die übrigen Finanzanlagen in Höhe von TEUR 377 entfallen auf die Gemeinschaftsunternehmen und setzen sich dabei wie folgt zusammen:

	31.12.2020 TEUR	31.12.2019 TEUR
FÜWA GmbH	35	35
real invest Leipzig GmbH & Co. KG	337	373
Allgemeine Yacht- und Immobilien GmbH	1	3
Genossenschaftsanteile Raiffeisenbank	4	4
<b>Gesamt</b>	<b>377</b>	<b>415</b>

Die anteiligen Ergebnisse der Gemeinschaftsunternehmen betragen TEUR 126 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

<b>Latente Steuern</b>	<b>Stand 31.12.2020</b>	Ergebniseffekt	<b>Stand 31.12.2019</b>
	TEUR	TEUR	TEUR
Verlustvorträge	220	68	162
Änderung aufgrund Anteilskäufen	-18		
<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>212</b>	<b>68</b>	<b>162</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	10.292	678	9.614
<b>Passive latente Steuern</b>	<b>10.292</b>	<b>678</b>	<b>9.614</b>

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

### 7. Vorräte

	31.12.2020	31.12.2019
	TEUR	TEUR
Berlin, Kelchstr. 25	5.812	5.758
Strausberg, Kelmstr. 9	1.088	1.078
Potsdam, Seepromenade	2.774	2.770
Berlin-Pankow, Berliner Str. 2	1.612	0
Grundstück Wandlitzsee	152	0
<b>Gesamt</b>	<b>11.438</b>	<b>9.606</b>

### 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.

## Konzernanhang

### 9. Sonstige Vermögenswerte

Die sonstigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Kurzfristig</b>	31.12.2020 TEUR	31.12.2019 TEUR
Geleistete Anzahlungen	32	144
Umsatzsteuerforderungen	35	10
Rechnungsabgrenzung	36	50
Kaufpreisforderung	22	0
Instandhaltungsrücklage	0	0
Zinsforderungen/Kautionen	140	0
Darlehensforderung/Forderungen Personal	18	25
Übrige	8	2
<b>Gesamt</b>	<b>291</b>	<b>231</b>

Die sonstigen Vermögenswerte unterliegen aufgrund ihrer Kurzfristigkeit keinem wesentlichen Zinsänderungsrisiko.

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

### 10. Kurzfristige Ertragssteueransprüche

Die informica weist zum 31. Dezember 2020 kurzfristige Steueransprüche in Höhe von TEUR 362 aus.

### 11. Bankguthaben und Kassenbestände

Der Ausweis beinhaltet liquide Mittel in Form von Kassenbeständen, Schecks sowie Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von TEUR 6.200. Die liquiden Mittel des Konzerns sind mit ihrem Nominalwert bilanziert.

Ca. TEUR 227 der liquiden Mittel befinden sich auf im Immobiliengeschäft üblichen Sperrkonten.

## Konzernanhang

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

### 12. Eigenkapital

Einzelheiten können dem Konzerneigenkapitalpiegel entnommen werden.

Das **gezeichnete Kapital** zum 31. Dezember 2020 betrifft das Grundkapital des Mutterunternehmens von TEUR 7.674 und ist in 7.290.000 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 TEUR 9.130 um TEUR 5.000 aus Kapitalrücklagen auf TEUR 14.130 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 TEUR 14.130 um TEUR 456 auf TEUR 13.673 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 TEUR 13.673 um TEUR 456 auf TEUR 13.217 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.



## Konzernanhang

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 29. August 2012 ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 28. August 2017 gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals insgesamt um bis zu TEUR 6.837 zu erhöhen. Zum 31. Dezember 2015 beträgt das genehmigte Kapital somit TEUR 6.837.

Auf Grund des Hauptversammlungsbeschlusses vom 27. Februar 2015 über die Herabsetzung des Grundkapitals von TEUR 13.217 um TEUR 3.498 auf TEUR 9.719 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 TEUR 9.719 um TEUR 875 auf TEUR 8.844 herabgesetzt. Eine Auszahlung an die Aktionäre erfolgt im Wirtschaftsjahr 2016.

Das **genehmigte Kapital** war bis zum 28. August 2017 befristet.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 23. August 2016 wurde das Grundkapital um TEUR 5.383 auf TEUR 14.227 erhöht. Es handelte sich um eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 23. August 2016 wurde das Grundkapital um TEUR 2.402 auf TEUR 11.825 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 TEUR 767 auf TEUR 11.058 herabgesetzt.

Mit Beschluss der Hauptversammlung von 24. September 2019 wurde das Grundkapital um TEUR 3.384 auf TEUR 7.674 herabgesetzt.

Der Vorstand hat am 25. November 2019 aufgrund des Beschlusses der Hauptversammlung die Einziehung von 384.474 Aktien unter Beibehaltung des Grundkapitals beschlossen.

## Konzernanhang

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

### 13. Finanzschulden

Die Finanzschulden in Höhe von TEUR 27.488 bestehen mit TEUR 26.562 aus langfristigen Finanzverbindlichkeiten und mit TEUR 926 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 zum Teil variabel und zum Teil 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	7.644	2,45	06/2038
Darlehen Raiffeisenbank 20021725	210	2,15	06/2028
Darlehen Raiffeisenbank 12006663	3.055	2,45 var.	02/2022
Darlehen Raiffeisenbank 720066630	447	1,50	08/2026
Darlehen Signal Iduna 676763900	2.614	2,21	09/2027
Darlehen Allianz Diverse	2.235	2,19	02/2033
Darlehen DG Hyp 3225400501	2.122	2,11 var.	10/2027
Darlehen Bayer. Versicherungskammer 095258	2.314	2,00	06/2028
Darlehen Bayer. Versicherungskammer 093781	5.007	1,75	11/2026
Darlehen Raiffeisenbank MSP 29624546	754	2,10	05/2027
Darlehen Raiffeisenbank MSP 29636838	802	2,15	02/2028

Der Tilgungsanteil für das kommende Wirtschaftsjahr beträgt rund TEUR 679 und ist als kurzfristige Finanzschuld bilanziert.

Der Marktwert der Finanzverbindlichkeiten entspricht im Wesentlichen dem Buchwert.

### 14. Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern

Zum 31. Dezember 2020 sind Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern i. H. v. TEUR 453 bilanziert.

### 15. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Sämtliche Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 168 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:

<b>Übrige Verbindlichkeiten</b>	31.12.2020 TEUR	31.12.2019 TEUR
<b>Kurzfristig</b>		
Verbindlichkeiten Kapitalherabsetzung	0	3.383
Steuerverbindlichkeiten	453	1.047
Abgegrenzte Zinsverbindlichkeiten	0	0
Rechnungsabgrenzung	37	21
Sonstige abgegrenzte Schulden	637	525
<b>Gesamt</b>	<b>1.127</b>	<b>4.976</b>

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.-31.12.2020 TEUR	01.01.-31.12.2019 TEUR
Mieterlöse, Umlagen	4.251	4.405
Miet-Zins-Aufwendungszuschüsse	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>4.251</b>	<b>4.405</b>

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

## Konzernanhang

### 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.-31.12.2020 TEUR	01.01.-31.12.2019 TEUR
Objektbezogene Aufwendungen	1.464	1.478
Fremdleistungen	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>1.464</b>	<b>1.478</b>

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

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

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

	01.01.-31.12.2020 TEUR	01.01.-31.12.2019 TEUR
Gewinne Immobilienbewertung	1.680	2
Verluste Immobilienbewertung	0	-89
<b>Gesamt</b>	<b>1.680</b>	<b>-87</b>

### 4. Personalaufwand

Die Kosten für Personalaufwand setzen sich wie folgt zusammen:

	01.01.-31.12.2020 TEUR	01.01.-31.12.2019 TEUR
Löhne und Gehälter	182	181
Tantieme	150	90
Gesetzliche Sozialaufwendungen	20	19
Übrige	1	1
<b>Gesamt</b>	<b>353</b>	<b>291</b>

## Konzernanhang

### 5. Sonstige betrieblichen Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge i. H. v. TEUR 60 beinhalten im Wesentlichen Erträge aus

-Versicherungsentschädigungen	TEUR	16
-Auflösung von Rückstellungen	TEUR	8
- Periodenfremde Erträge	TEUR	11
-Sonstige Erträge	TEUR	25

### 6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
	TEUR	TEUR
Abschreibung Vorräte	0	0
Rechts- / Beratungs-/ Abschlusskosten	162	207
Sonstige Aufwendungen	214	195
Nicht abziehbare Vorsteuer	62	70
Abschreibung Beteiligungen	0	0
Veräußerungskosten	36	0
<b>Gesamt</b>	<b>474</b>	<b>472</b>

### 7. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen

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

### 8. Zinsaufwand (laufend)

Der laufende Zinsaufwand in Höhe von TEUR 597 betrifft im Wesentlichen Zinsen aus Verbindlichkeiten bei Kreditinstituten.

### 9. Zinsertrag (laufend)

Der laufende Zinsertrag in Höhe von TEUR 171 resultiert aus der kurzfristigen Anlage der verfügbaren liquiden Mittel.

### 10. Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten

Zum Bilanzstichtag 31.12.2020 verfügt die informica über keine Derivate.

## Konzernanhang

### 11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Steuern vom Einkommen und Ertrag setzen sich wie folgt zusammen:

	01.01.-31.12.2020 TEUR	01.01.-31.12.2019 TEUR
Körperschaftsteuer	-250	-420
Gewerbsteuer	-158	-337
Latente Steuern	-610	-94
<b>Gesamt</b>	<b>-1.018</b>	<b>-851</b>

	01.01.-31.12.2020 TEUR	01.01.-31.12.2019 TEUR
Jahresergebnis vor Ertragsteuern	4.183	3.191
Steuersatz	29,12%	29,12%
<b>Erwarteter Steueraufwand / ertrag (-)</b>	<b>1.218</b>	<b>929</b>
Änderungen des Steuersatzes	0	0
Steuerfreie Erträge	0	0
Steueranteil für nicht abzugsfähige Aufwendungen	0	0
Veränderung der latenten Steuern auf Verlustvorträge	68	37
Veränderung der latenten Steuern auf temporäre Differenzen	678	131
Sonstige Steuereffekte	0	0
<b>Effektive Ertragsteuern</b>	<b>-1.018</b>	<b>-851</b>

Der erwartete Konzernsteuersatz beträgt 29,12% und resultiert aus einer Gewerbesteuerbelastung von 13,32% sowie einer Belastung für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag von 15,8%. Für das abgelaufene Berichtsjahr wurde ausgehend vom Konzernjahresergebnis vor Steuern ein erwarteter Steueraufwand in Höhe von TEUR 1.218 errechnet. Dem steht ein effektiver Steuerertrag von TEUR 1.018 gegenüber.

## Konzernanhang

### 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.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
Periodenergebnis (TEUR)	3.165	2.340
Durchschnittliche Anzahl der Stückaktien	7.290.000	7.290.000
<b>Ergebnis je Aktie</b>	<b>0,43</b>	<b>0,32</b>

### G. Erläuterungen zur Konzern-Kapitalflussrechnung

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

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

## Konzernanhang

	31.12.2020
	TEUR
Guthaben bei Banken	6.200
davon: Tagesgelder	0
Festgelder	0
in laufender Rechnung	5.973
Sperrkonten	227
Kassenbestände	0
<b>Bankguthaben und Kassenbestände</b>	<b>6.200</b>

Bei den Guthaben auf Sperrkonten handelt es sich um Mietkautions-Sammelkonten.

### 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 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. 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.



## Konzernanhang

### Liquiditätsrisiko

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

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

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

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

### Ausfallrisiko

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

Für etwaige Risiken werden ausreichende Wertberichtigungen gebildet.

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

### Risiken aus Beteiligungen

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

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

## Konzernanhang

### Währungsrisiko

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

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

### 2. Eventualschulden und sonstige finanzielle Verpflichtungen

#### Haftungsverhältnisse

Neben den in der Bilanz ausgeführten Verbindlichkeiten existiert eine selbstschuldnerische Bürgschaft zur Sicherung der Ansprüche der Raiffeisenbank Höchberg e.G. gegenüber der real invest Leipzig GmbH & Co. KG in Höhe von bis zu TEUR 1.527.

#### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

	Innerhalb eines Jahres TEUR	Zwischen einem und fünf Jahren TEUR	Über fünf Jahre TEUR	<b>Gesamt</b>  <b>TEUR</b>
Verpflichtungen aus Leasingverhältnissen	1	0	0	<b>1</b>
<b>Gesamt</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>

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

### 3. Anzahl der Arbeitnehmer

Im abgelaufenen Berichtsjahr waren im Konzern durchschnittlich 4 Arbeitnehmer beschäftigt. Gegliedert nach Geschäftsbereichen und Funktionen ergeben sich folgende durchschnittliche Mitarbeiterzahlen:

## Konzernanhang

	Vollzeitbeschäftigte 01.01.-31.12.2020	Teilzeitbeschäftigte 01.01.-31.12.2020
Vorstände	1	
Verwaltung allgemein		1
Immobilienwirtschaft		2
Hausmeister		
Auszubildende		

#### 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 2020 wurden zu der FÜWA Asset Management GmbH Lieferungs- und Leistungsbeziehungen unterhalten. In diesem Zusammenhang erhielt die FÜWA für die Tätigkeit der Hausverwaltung TEUR 33 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 2020 sind:

Friedrich Schwab, CEO, Bankfachwirt, Reichenberg

### Mitglieder des Aufsichtsrates

Zum 31. Dezember 2020 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 273 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 142.

Zum 31. Dezember 2020 bestanden keine Vorschüsse und Kredite an Vorstandsmitglieder.

#### Aufsichtsrat

Die Aufsichtsräte der informica erhalten für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben im Konzern im Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020 Gesamtbezüge in Höhe von TEUR 60.

## Konzernanhang

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

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

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

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

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

Reichenberg, 23.06.2021

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

**September 2021:** Veröffentlichung Konzern-Abschluss 2020 der informica real invest AG

**September 2021:** Geschäftsbericht 2020

**November 2021:** Ordentliche Hauptversammlung

## Impressum

Herausgeber:



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

Registergericht:       Amtsgericht Würzburg  
                                  HRB: 9098

### Vorstand

Friedrich Schwab

## Investors Relations



GFEI Aktiengesellschaft  
Ostergrube 11  
30559 Hannover  
[www.gfei.de](http://www.gfei.de)  
[hv@gfei.de](mailto: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