

Geschäftsbericht 2021

Kennzahlen

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
	TEUR	TEUR
Bilanzkennzahlen		
Bilanzsumme	108.471	71.234
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	83.688	49.118
Vorräte	13.284	11.438
Eigenkapital	38.661	32.159
Eigenkapitalquote	35,64%	45,15%
Schulden	69.810	39.075
Bankguthaben und Kassenbestände	4.551	6.200
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	TEUR	TEUR
Gewinn- und Verlustrechnung		
Einnahmen aus Vermietung der im Eigentum des Konzerns gehaltenen Immobilien	4.931	4.251
Gesamtleistung*	15.894	10.227
EBITDA	10.109	4.483
EBIT	10.265	4.609
Finanzergebnis	-632	-426
EBT	9.633	4.183
Jahresergebnis	6.274	3.165

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

Inhalt

2	Kennzahlen
4	Brief an die Aktionäre
8	Bericht des Aufsichtsrats
12	Konzernlagebericht
23	Konzernabschluss
23	Konzern-Gewinn und Verlustrechnung
24	Konzern-Bilanz
26	Konzern-Kapitalflussrechnung
27	Konzern-Eigenkapitalspiegel
28	Konzernanhang
73	Rechtlicher Hinweis
74	Finanzkalender und Impressum

Brief an die Aktionäre

Sehr geehrte Damen und Herren,

Vorstand und Aufsichtsrat freuen sich auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2021 zurückblicken zu können.

Der Schwerpunkt der operativen Aktivitäten der informica real invest AG lag im abgelaufenen Berichtsjahr 2021 auf der Projektentwicklung der erworbenen Grundstücke, sowie der Bestandsoptimierung. Im Fokus stand auch weiterhin die Suche nach lukrativen entwicklungsfähigen Grundstücken, aber auch nach interessanten Bestandsimmobilien.

Im Geschäftsjahr 2021 wurde in Berlin und in Brandenburg jeweils ein weiteres zu entwickelndes Grundstück über mehrheitlich gehaltene Joint Venture´s erworben. Durch die Zukäufe befinden sich somit in Berlin drei und in Brandenburg ebenfalls drei Grundstücke an verschiedenen Standorten in der Entwicklung mit insgesamt geplanten rund 20.000 qm Bruttogeschossfläche. Im laufenden Geschäftsjahr ist mit ersten Verkäufen zu rechnen. An Vorräten werden zum Bilanzstichtag Immobilien mit einer Bewertung von EUR 13,284 Millionen gehalten.

Das für die langfristige Bestandshaltung vorgesehene Immobilienportfolio wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr signifikant durch Ankäufe aufgestockt. In Berlin, Friedrichshain konnte zu einem, für Berlin unter dem allgemeinen Preisniveau, liegenden Kaufpreis ein Mehrfamilienhaus mit 18 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten und einer vermieteten Wohn- Nutzfläche von 1.302 qm erworben werden. In Leipzig wurde die Mehrheit von Miteigentumsanteilen an zwei in unmittelbarer Nachbarschaft in Wohn- und Teileigentum aufgeteilte Wohn- und Geschäftshäusern mit 89 Einheiten (87 Wohnungen und zwei Büros), sowie 8 Gewerbeeinheiten erworben. Das Erdgeschoss des insgesamt 145 Einheiten umfassenden Gebäudes ist u.a. von REWE angemietet. Da REWE auf eigene Rechnung die Verkaufsfläche baulich erweitern will, wurden bestehende Mietverträge gekündigt und mit REWE ein neuer Mietvertrag mit einer Laufzeit von 15 Jahren abgeschlossen. Die Anzahl der Gewerbemietler wird sich nach Abschluss der Umbaumaßnahme in diesem Gebäudekomplex auf drei reduzieren. Eine weitere Gewerbeeinheit befindet sich im zweiten Gebäudekomplex. Zusammen nutzen REWE und ALDI 93 Stellplätze, sowie 33 in einer Tiefgarage. Im Paket wurden weitere Stellplätze in der Tiefgarage für 70 Wohnungen erworben. Die vermietbare Wohn- und Nutzflächen errechnen sich mit 8.514 qm.

Auf dem Nachbargrundstück wird u.a. ein ALDI-Markt mit einer Verkaufsfläche von 994 qm betrieben. Die vermietbare Gesamtfläche des Gebäudekomplexes beträgt 1.422,50 qm. Auch ALDI plant die Verkaufsflächen zu vergrößern und hat auf eigene Kosten eine Baugenehmigung eingeholt. ALDI wird in

Brief an die Aktionäre

eigener Regie das bestehende Gebäude abreißen und einen Neubau errichten, der dann von ALDI als alleinger Mieter genutzt wird. Dieses Grundstück konnte im Zuge des Ankaufs der Einheiten in den beiden vorgenannten Wohn- und Geschäftshäusern mit erworben werden. Der neu abgeschlossene Mietvertrag mit ALDI hat eine Laufzeit von 20 Jahren. Nach Abschluss der beiden Erweiterungsmaßnahmen der Flächen von REWE und ALDI werden die Mieterträge signifikant steigen und die Gewerbemieten der drei Wirtschaftseinheiten auf insgesamt fünf reduziert. REWE, ALDI, eine Apotheke, ein Fleischer und ein Friseur. Die zusammenhängende Areale haben eine Grundstücksgesamtfläche von 13.900 qm. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich noch Märkte von LIDL und Roßmann.

Durch die Ankäufe und durch die Anpassung einiger Immobilienwerte erhöht sich zum Ende des Geschäftsjahres 2021 das Immobiliegesamtvermögen um 36,416 Millionen auf 96,972 Millionen (davon EUR 28,389 Millionen Zukäufe). Die für die Vermietung und die Bestandhaltung vorgesehenen Immobilien sind mit EUR 83,688 Millionen bewertet, bei zum Bilanzstichtag annualisierten Gesamtnettokaltmieten von EUR 4,811 Millionen.

Finanziert wurden die Immobilien mit Bankdarlehen, die zum Bilanzstichtag in Höhe von EUR 54,152 Millionen valutieren, so dass sich ein LTV von 55,84 % errechnet. Das Bankguthaben zu Beginn des Geschäftsjahres von EUR 6,200 Millionen wurde zum 31.12.2021 aufgrund der Neuinvestitionen von EUR 6,200 Millionen auf EUR 4,551 Millionen reduziert.

Neben den Immobiliendarlehen hat die Gesellschaft Schulden in Höhe von EUR 15,658 Millionen, die sich im Wesentlichen aus latenten Steuerschulden in Höhe von EUR 13,240 Millionen ergeben. Ohne Berücksichtigung der nicht liquitätswirksamen latenten Steuerschulden beträgt der Verschuldungsgrad (Schulden/Bilanzsumme) 52,15 % mit den latenten Steuerschulden 64,35 %.

Über das Jahr gerechnet lag der Zinssatz aller Immobiliendarlehen zum Bilanzstichtag durchschnittlich bei 2,22 % p.a., im Vergleich zum Vorjahr mit 2,17 % p.a. nahezu unverändert. Die durchschnittliche Restlaufzeit der für die Bestandhaltung aufgenommenen Immobiliendarlehen beträgt acht Jahre und drei Monate. Der Zinsaufwand wird so auch in den kommenden Jahren überschaubar bleiben. Durch die notwendige Finanzierung für die Neuananschaffungen stieg der Zinsaufwand im Gesamtjahr um EUR 0,164 Millionen auf EUR 0,761 Millionen. Im Gegenzug konnten die Mieteinnahmen im Jahr 2021 um EUR 0,682 Millionen auf EUR 4,931 Millionen gesteigert werden. Das Ergebnis aus der Vermietung

Brief an die Aktionäre

beträgt zum Jahresende EUR 3,409 Millionen und konnte um EUR 0,622 Millionen gesteigert werden. Die laufende Bruttorendite aus den annualisierten Nettokaltmieten, bezogen auf die bilanzierten Bestandsimmobilien, beträgt 5,75 Prozent und ist Garant für die Aufbringung des Kapitaldienstes, durch dessen Einhaltung ein kontinuierlicher Vermögenszuwachs stattfindet.

Insgesamt befinden sich im Eigentum der Gesellschaft 46.245 qm vermietbare Wohn- und Nutzflächen, von denen zum Bilanzstichtag 1,57 % unvermietet sind. Damit ist die informica im angestammten Portfolio strukturell vollvermietet.

Die vermieteten Flächen sind im Durchschnitt mit 8,45 EUR je qm vermietet. Die wohnwirtschaftlich vermieteten Flächen sind durchschnittlich je qm mit EUR 6,91 und die gewerblichen Flächen mit EUR 10,45 vermietet.

Durch die betriebliche Tätigkeit konnte im laufenden Geschäftsjahr ein Ergebnis von EUR 10,109 Millionen erzielt werden. Nach Zinsen und Steuern hat die Gesellschaft einen Jahresüberschuss von EUR 6,274 Millionen erwirtschaftet, nach EUR 3,165 Millionen im Vorjahr.

Das positive Ergebnis aus dem Vorjahr mit einem Jahresüberschuss von EUR 0,43 je Aktie konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr nochmals übertroffen werden mit EUR 0,86 je Aktie.

Aufgrund des erzielten Jahresüberschusses von EUR 6,638 Millionen konnten die sonstigen Rücklagen auf EUR 27,900 Millionen aufgestockt werden, so dass das Konzerneigenkapital zum 31. Dezember 2021 EUR 38,661 Millionen beträgt. Nach Minderheiten beläuft sich das Konzerneigenkapital auf EUR 37,484 Millionen, was einer Steigerung von 21,52 % entspricht.

Die Gesellschaft verfügt über eine hohe Eigenkapitalausstattung. So sind 43,15 Prozent der langfristigen Vermögenswerte mit Eigenkapital hinterlegt. Bei einer Bilanzsumme von EUR 108,471 Millionen ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 35,64 Prozent (Vorjahr 45,15 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. So konnte

Brief an die Aktionäre

eine weitere mehrheitliche Beteiligung an einer Projektgesellschaft mit Grundbesitz in Berlin und drei mit Grundstücken in Brandenburg zum Abschluss gebracht werden. Hier handelt es sich ausschließlich um Projektentwicklungen, teilweise mit dem Ziel der Änderung der Flächennutzungspläne.

Aus dem Segment „Projektentwicklung“ wird im laufenden Geschäftsjahr erneut mit Rückflüssen gerechnet. Wie in den Vorjahren auch, ist durch die laufenden Mieteinnahmen aus dem im Bestand befindlichen Immobilien ein hoher Deckungsbeitrag zu erwarten, so dass auch das Jahr 2022 erfolgreich abgeschlossen werden kann.

Um Sie, liebe Aktionäre am Erfolg der Gesellschaft zu beteiligen, schlagen Vorstand und Aufsichtsrat der Hauptversammlung vor, für das abgelaufene Geschäftsjahr den sich aus dem Jahresabschluss der Einzelbilanz der Gesellschaft ergebenden Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2021 in Höhe von EUR 10.417.024,10 einen Betrag von EUR 7.501,024,10 auf neue Rechnung vorzutragen und als Dividende EUR 2.916.000,00, das entspricht EUR 0,40 je Aktie, auszuschütten.

Reichenberg, den 21. Juli 2022

Friedrich Schwab

Bericht des Aufsichtsrats

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2021 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 obliegenden 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 gab der Aufsichtsrat nach gründlicher Prüfung und Beratung sein Votum ab, soweit die Zustimmung nach gesetzlichen und satzungsgemäßen Bestimmungen erforderlich war.

Aufsichtsrat und Sitzungen

Im Geschäftsjahr 2021 haben neben dem laufenden Austausch zwischen Vorstand und Aufsichtsrat in Videokonferenzen fünf 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 die Rentabilität des Eigenkapitals, Umsatz und die Lage der Gesellschaft berichtet.

Bericht des Aufsichtsrats

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 Bericht vorgetragen wurde, fanden am 23.06.2021 und am 22.09.2021 statt.

Am 17.03.2021 hat der Aufsichtsrat in einer fernmündlich geführten Aufsichtsratssitzung der Gründung einer mehrheitlich gehaltenen Projektgesellschaft zugestimmt. Die Gründung erfolgte mit dem Ziel, eine bisher gewerblich genutzte Immobilie in Berlin anzukaufen und zur wohnwirtschaftlichen Nutzung umzuwidmen.

Außerdem wurde die Zustimmung erteilt, eine bestehende Minderheitsbeteiligung an einer Projektgesellschaft mit Kaufoption auf umfangreichen Grundbesitz in Berlin, Buch, zu einer Mehrheitsbeteiligung aufzustocken.

Am 12.05.2021 fand eine weitere fernmündlich geführte Aufsichtsratssitzung statt, in der dem Ankauf eines Wohn- und Geschäftshauses in Leipzig mit einem Ankaufsvolumen von mehr als EUR 20 Millionen zur Aufstockung des Immobilienbestandes zugestimmt wurde.

Am 24.11.2021 wurde in einer ebenfalls fernmündlich durchgeführten Aufsichtsratssitzung u.a. beschlossen, der Gründung einer mehrheitlich gehaltenen Projektgesellschaft zuzustimmen, mit dem Ziel, entwicklungsfähige Grundstücke in Brück, Brandenburg zu erwerben.

In der Präsenzsitzung des Aufsichtsrats vom 23.06.2021, 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 31.12.2020 festgestellt und der Konzernabschluss nebst Konzernlagebericht zum 31.12.2020 der Gesellschaft gebilligt..

Weiteres Thema war in Anbetracht der anhaltenden Pandemie die Durchführung der anstehenden Hauptversammlung. Der Aufsichtsrat stimmte der Entscheidung des Vorstands, diese wie im Vorjahr virtuell durchzuführen, zu.

Bericht des Aufsichtsrats

Außerdem fasste der Aufsichtsrat den Beschluss, dem Erwerb eines Mehrfamilienhauses in Berlin als langfristige Anlage in den Bestand der Gesellschaft zuzustimmen.

In der am 22.09.2021 durchgeführten Präsenz-Aufsichtsratssitzung wurde unter Vorlage der Bilanzzahlen per 30.06.2021 vom Vorstand über die Geschäftspolitik, insbesondere Finanz-, Liquiditäts-, Investitions- und Personalplanung, sowie die Rentabilität des Eigenkapitals, Umsatz und die Lage der Gesellschaft umfangreich berichtet.

In dieser Sitzung hat der Aufsichtsrat des Weiteren zusammen mit dem Vorstand die Tagesordnungspunkte für die anstehende Hauptversammlung mit den jeweiligen Beschlussvorschlägen verabschiedet.

Weiter wurde in dieser Sitzung der Gründung einer mehrheitlich gehaltenen Projektgesellschaft, mit dem Ziel, entwicklungsfähige Grundstücke in Werder, Brandenburg, zu erwerben, zugestimmt.

Im Geschäftsjahr 2021 hat der Aufsichtsrat keinen Ausschuss gebildet. Es besteht daher kein Ausschuss.

Besetzung des Aufsichtsrates

Im Aufsichtsrat haben sich im abgelaufenen Geschäftsjahr keine Veränderungen ergeben.

Der Aufsichtsrat setzt sich zum 31.12.2021 wie folgt zusammen:

Harald Wengust (AR-Vorsitzender)

Dr. Friedrich Schweiger (stv. AR-Vorsitzender)

Markus Rezny

Jahresabschluss 2021

Der Vorstand hat den Jahresabschluss der informica real invest AG für das Geschäftsjahr 2021, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang, nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellt und dem Aufsichtsrat zusammen mit dem Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns vorgelegt.

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 in seiner Sitzung am 22.06.2022 selbst eingehend geprüft. Der Vorstand hat zu sämtlichen Fragen des Aufsichtsrats ausführlich Stellung genommen. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung hat der Aufsichtsrat keine Einwände erhoben.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 dementsprechend am 22.06.2022 gebilligt. Damit ist der Jahresabschluss nach § 172 Aktiengesetz festgestellt.

Des Weiteren hat der Aufsichtsrat dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes zugestimmt.

Reichenberg, im Juli 2022

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 2021 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 2021 werden insgesamt 18 Einzelimmobilien mit 507 Wohn- und Gewerbeeinheiten im Eigenbestand verwaltet. Die vermietbare Gesamtfläche von 46.245 m² gliedert sich auf in 27.476 m² Wohnfläche und rund 18.769 m² Gewerbefläche. Der Immobilienbestand wird durch 73 Garagen und 395 PKW-Stellplätze ergänzt. Außerdem ist die Gesellschaft mehrheitlich an drei Projektgesellschaften mit Grundbesitz in Berlin und an drei Projektgesellschaften in Brandenburg beteiligt, welche die Grundstücke mit einer geplanten BGF von zusammen rund 20.000 m² entwickeln. Eine bestehende Minderheitsbeteiligung an einer Projektgesellschaft mit erworbenen umfangreichen derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen wurde mit dem Ziel eines geänderten Flächennutzungsplanes in eine Mehrheitsbeteiligung umgewandelt. Das bilanzierte Immobilienvermögen von EUR 96,972 Millionen setzt sich zusammen aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von EUR 83,688 Millionen und aus Vorräten in Höhe von EUR 13,284 Millionen. Geographisch gliedern sie sich nach den bilanzierten Verkehrswerten wie folgt auf: Thüringen (Weimar und Erfurt) mit EUR 13,270 Millionen, Berlin mit Umland mit EUR 28,744 Millionen, Bayern (Würzburg) mit EUR 12,355 Millionen, Sachsen-Anhalt (Merseburg, Halle) mit EUR 9,427 Millionen und Sachsen (Leipzig) mit EUR 33,176 Millionen.

Das bilanzierte Immobilienvermögen gliedert sich somit wie folgt auf:

Berlin mit Umland	29,65 Prozent
Thüringen	13,68 Prozent
Bayern	12,74 Prozent
Sachsen-Anhalt	9,72 Prozent
Sachsen	34,21 Prozent

Neben diesem im Konzernverbund gehaltenen Immobilienbestand verwaltete die informica zum 31. Dezember 2021 für die real invest Leipzig GmbH & Co. KG vier Immobilien in Leipzig mit 58 Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 3.654,21 m². Der Verkehrswert des Immobilienvermögens dieser Gesellschaft belief sich zum Bilanzstichtag auf EUR 5,660 Millionen.

Konzernlagebericht

Bilanziell ist diese Investition der informica auf Grund der Beteiligung am Kommanditkapital mit 25,1 Prozent unter At-Equity zu finden. Neben der Beteiligung von 25,1 Prozent an der real invest Leipzig GmbH & Co. KG hält die informica an der FÜWA Asset Management GmbH, Berlin eine Beteiligung mit 50 Prozent, die ebenfalls unter At-Equity bilanziert sind.

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

Für die langfristige Bestandshaltung wurde ein Mehrfamilienhaus in Berlin, Friedrichshain und in Leipzig in einem Ensemble mit mehreren Gewerbeimmobilien und Eigentumswohnungen die Mehrheit an zwei in Wohn- und Teileigentum aufgeteilten Wohn- und Gewerbekomplex, sowie ein angrenzendes Grundstück mit einem neu zu errichteten und an ALDI vermieteten Einkaufsmarkt erworben.

In das Vorratsvermögen wurde jeweils ein weiteres zu entwickelndes Grundstück in Berlin und in Brandenburg über mehrheitlich gehaltene Joint Venture´s übernommen.

Als Finanzinvestition werden von der Gesellschaft zum Ende Geschäftsjahres 2021 Immobilien mit einem Wertansatz von EUR 83,688 Millionen gehalten, nach EUR 49,118 Millionen im Vorjahr. Die Vorräte wurden um EUR 1,846 Millionen aufgestockt auf EUR 13,284 Millionen.

An Mieteinnahmen wurden im Geschäftsjahr 2021 EUR 4,931 Millionen (Vorjahr: EUR 4,251 Millionen) erzielt. Das Ergebnis aus der Vermietung von gehaltenen Immobilien lag mit EUR 3,409 Millionen um EUR 0,622 Millionen und 22,31 % über dem Vorjahr (EUR 2,787 Millionen). Die Gesamtleistung im abgelaufenen Geschäftsjahr betrug EUR 15,894 Millionen, nach EUR 10,227 Millionen im Vorjahr und konnte um 55,41 % gesteigert werden.

Das Gezeichnete Kapital beläuft sich auf EUR 7.674.474 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 2021 unverändert EUR 1,910 Millionen, die sonstigen Rücklagen betragen EUR 27,900 Millionen (Vorjahr: EUR 21,262 Millionen) und konnten somit um EUR 6,638 Millionen aufgestockt werden. So verfügt die Gesellschaft zum 31.12.2021 über ein Eigenkapital von EUR 38,661 Millionen (Vorjahr: EUR 32,159 Millionen), jeweils nach Minderheiten. Zum 31.12.2021 verfügt die Gesellschaft weder über Bedingtes, noch über Genehmigtes Kapital.

Konzernlagebericht

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Die Gesamtleistung im Geschäftsjahr 2021 von EUR 15,894 Millionen (Vorjahr: EUR 10,227 Millionen) setzt sich zusammen aus den Einnahmen aus der Vermietung der im Eigentum des Konzerns gehaltenen Immobilien von EUR 4,931 Millionen (Vorjahr: EUR 4,251 Millionen), dem Erlös aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von EUR 0,000 Millionen (Vorjahr: EUR 4,236 Millionen), dem Erlös aus der Veräußerung von als Vorräten gehaltenen Immobilien von EUR 2,780 Millionen (Vorjahr: EUR 0,000 Millionen), dem unrealisierten Gewinn aus der Bewertung zum beizulegenden Wert von EUR 8,027 Millionen (Vorjahr: 1,680 Millionen) und aus den sonstigen betrieblichen Erträgen von EUR 0,156 Millionen (Vorjahr: EUR 0,060 Millionen).

Das EBIT betrug EUR 10,265 Millionen (Vorjahr: EUR 4,609 Millionen) und konnte um EUR 5,656 Millionen gesteigert werden.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) belief sich auf EUR 9,633 Millionen und konnte um EUR 5,450 Millionen zum Vorjahr (EUR 4,183 Millionen) gesteigert werden.

Das Ergebnis nach Steuern konnte um EUR 3,109 Millionen und 89,72 % auf EUR 6,274 Millionen (Vorjahr: EUR 3,165 Millionen) gesteigert werden.

Der Zinsaufwand belief sich auf EUR 0,761 Millionen (Vorjahr: EUR 0,597 Millionen). Zinserträge konnten in Höhe von EUR 0,129 Millionen (Vorjahr: EUR 0,171 Millionen) verbucht werden, so dass das Zinsergebnis sich auf EUR -0,632 Millionen (Vorjahr: EUR -0,426 Millionen) verschlechtert hat. Dies ist ausschließlich der Fremdfinanzierung der neu erworbenen Immobilien geschuldet. Das At-Equity-Ergebnis wurde mit EUR 0,156 Millionen ausgewiesen (Vorjahr: EUR 0,126 Millionen).

Die langfristigen Vermögenswerte betragen insgesamt EUR 89,595 Millionen (Vorjahr: EUR 52,700 Millionen). Diese setzen sich im Wesentlichen aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von EUR 83,688 Millionen (Vorjahr: EUR 49,118 Millionen) zusammen. Der Anstieg von EUR 34,570 Millionen resultiert aus den Zukäufen in Berlin und Leipzig und aus der Neubewertung verschiedener Immobilien (EUR 8,027 Millionen).

Die in den vergangenen Jahren eingegangenen Joint Ventures mit Minderheitsbeteiligungen schlugen sich als At-Equity Beteiligungen per 31. Dezember 2021 mit EUR 0,488 Millionen (Vorjahr: EUR 0,377 Millionen) nieder.

Konzernlagebericht

Die sonstigen langfristigen Forderungen sind von EUR 2,970 Millionen auf EUR 5,077 Millionen angestiegen. Die Forderungen resultieren aus der Finanzierung von Joint Ventures-Partnern.

Die latenten Steueransprüche sind geringfügig von EUR 0,212 Millionen auf EUR 0,319 Millionen angestiegen.

Die kurzfristigen Vermögenswerte betragen in der Summe nahezu unverändert insgesamt EUR 18,876 Millionen (Vorjahr: EUR 18,534 Millionen). Nennenswerte Veränderungen haben sich bei den Positionen „Bankguthaben“ und „Vorräte“ ergeben.

Die Bilanzposition „Bankguthaben“ ging um EUR 1,649 Millionen auf EUR 4,551 Millionen (Vorjahr: EUR 6,200 Millionen) zurück. Die Reduzierung des Bankguthabens hängt mit dem notwendigen Einsatz von Eigenkapital im Zusammenhang mit den Neuinvestitionen in die Bestandshaltung, sowie der Aufstockung der Projektentwicklungen zusammen. EUR 0,201 Millionen befanden sich auf im Immobiliengeschäft üblichen Sperrkonten. Weitere benötigte Mittel für die Investitionen in die Projektentwicklung (Vorräte) konnten neben dem Bankguthaben aus dem laufenden Geschäft verwendet werden, um den Anstieg von EUR 1,846 Millionen auf EUR 13,284 Millionen zu finanzieren. Die Aufstockung erfolgte durch den Erwerb einer mehrheitlichen Beteiligung an einer Projektgesellschaft mit Grundbesitz in Berlin und Brandenburg.

Die kurzfristigen Forderungen von EUR 0,313 Millionen, bei denen es sich im Wesentlichen um Mietforderungen handelt, sind im Vergleich zum Vorjahr (EUR 0,243 Millionen) um EUR 0,070 Millionen angestiegen und hängt u.a. mit pandemiebedingten Stundungen zusammen.

Aufgrund des erzielten Jahresüberschusses konnten die sonstigen Rücklagen von EUR 21,262 Millionen auf EUR 27,900 Millionen aufgestockt werden. Das Konzerneigenkapital zum 31. Dezember 2021 beträgt EUR 38,661 Millionen und konnte nach EUR 32,159 Millionen zum Vorjahr um EUR 6,502 Millionen gestärkt werden. Nach Minderheiten beläuft sich das Konzerneigenkapital auf EUR 37,484 Millionen, einer Steigerung von 21,52 %.

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

So sind 43,15 Prozent der langfristigen Vermögenswerte mit Eigenkapital hinterlegt (Vorjahr: 61,02 Prozent). Bei einer Bilanzsumme von EUR 108,471 Millionen (Vorjahr: EUR 71.234 Millionen) ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 35,64 Prozent (Vorjahr 45,15 Prozent). Der Konzern hat damit eine

Konzernlagebericht

gesunde Eigenkapitalausstattung.

Die langfristigen Schulden beliefen sich zum Ende des Berichtszeitraums auf EUR 66,898 Millionen (Vorjahr: EUR 36,854 Millionen). Hiervon entfallen auf die langfristigen Finanzschulden (Fremdfinanzierung der im Konzern gehaltenen Immobilien) EUR 52,778 Millionen (Vorjahr: EUR 26,562 Millionen). Der Anstieg der langfristigen Finanzschulden ist zurückzuführen auf die Finanzierung der neu erworbenen Bestandsimmobilien in Berlin und Leipzig.

Die enthaltenen latenten Steuerschulden in Höhe von EUR 13,240 Millionen (Vorjahr: EUR 10,292 Millionen) nehmen rund 20 % Prozent der gesamten langfristigen Verbindlichkeiten ein.

Die kurzfristigen Schulden betragen insgesamt EUR 2,912 Millionen (Vorjahr: EUR 2,221 Millionen). Der Anstieg um EUR 0,691 Millionen ist im Wesentlichen ebenfalls zurückzuführen auf den Finanzierungsbedarf für den Erwerb der beiden Bestandsimmobilien.

In den kurzfristigen Schulden in Höhe von EUR 2,912 Millionen sind Finanzschulden in Höhe von EUR 1,374 Millionen (Vorjahr: EUR 0,926 Millionen) enthalten, Verbindlichkeiten aus Ertragssteuern in Höhe von EUR 0,494 Millionen (Vorjahr: EUR 0,453 Millionen) und Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung in Höhe von EUR 0,404 Millionen (Vorjahr: EUR 0,168 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 0,330 Millionen.

Die Finanzschulden, bei denen es sich ausschließlich um bankenfinanzierte Immobiliendarlehen handelt, betragen insgesamt EUR 54,152 Millionen (Vorjahr: EUR 27,488 Millionen).

Der starke Anstieg ist ausschließlich auf die Neufinanzierung für den Ankauf der Immobilien in Berlin und Leipzig zurückzuführen.

Weitere besondere Vorkommnisse

Im Berichtszeitraum gab es keine besonderen Vorkommnisse.

Konzernlagebericht

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 in der Entwicklung der gezielt angekauften Immobilienprojekte und deren Verkauf nach Entwicklung. Im Fokus steht weiterhin die Akquise Erfolg versprechender entwicklungsfähiger Grundstücke.

Mit dieser Zielsetzung konnten im ersten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres weitere Investitionen getätigt werden. Für das Segment „Projektentwicklung“ konnte eine mehrheitliche Beteiligung an einer Projektgesellschaft mit umfangreichen entwicklungsfähigen Grundbesitz in Berlin und in Brandenburg zum Abschluss gebracht 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, steuerlichen und politischen Rahmenbedingungen sowie die konjunkturelle Entwicklung und damit einhergehend die Einkommensentwicklung eine wesentliche Rolle. Wegen der noch immer anhaltenden Pandemie und der damit teils noch immer einhergehenden Unterbrechung der Lieferketten sind Veränderungen am Markt vorhanden, die auch auf die Immobilienbranche ausstrahlen. Der nun schon seit einigen Monaten grassierende Krieg in Europa, die stark angestiegene Inflation und die Zinsbeschlüsse der Europäischen Zentralbank haben das Umfeld in der Immobilienbranche stark verändert. Auf all diese negativen Einflüsse gilt es zu reagieren.

Der aufgrund gestiegener Baukosten stattgefundenen Rückgang von Bauvorhaben für Neubauten kann

Konzernlagebericht

die Preise im Segment Bestandsimmobilien aus Sicht des Vorstandes stabil halten, so dass kein massiver Rückgang der Immobilienwerte in diesem Bereich zu erwarten ist. Das Zinsniveau ist auf langer Sicht noch immer günstig.

Die Mehrheit der Investoren hält Deutschland seit Jahren und noch immer im europäischen Vergleich für einen sehr robusten und attraktiven und vor allem sicheren Immobilienmarkt,

Nach Auffassung des Vorstandes bieten die Regionen, in denen die Gesellschaft aktiv ist, auch unter Berücksichtigung aller aktuellen Faktoren grundsätzlich auch in den folgenden Jahren gute Möglichkeiten, an den Immobilienmärkten Erfolg versprechende Transaktionen durchführen zu können.

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 noch immer - wenn auch gestiegene - niedrige Zinsniveau ist dieses Risiko aus Sicht des Vorstandes noch angemessen kalkulierbar und auch mittelfristig als überschaubar einzustufen.

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 laufender Tilgungen auf Darlehen mit langen Zinsfestschreibungen.

Der durchschnittlich gewichtete Fremdfinanzierungssatz der informica betrug zum 31. Dezember 2021 2,22 Prozent, bei einer durchschnittlich verbleibenden Zinsbindungsdauer von acht Jahren und drei Monaten.

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

Konzernlagebericht

keine Derivate und sind in absehbarer Zeit auch keine geplant.

Liquiditätsrisiko

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

Liquiditätsrisiken bestehen durch die Möglichkeit, dass Mieter nicht in der Lage sind, etwaige Verpflichtungen gegenüber dem Unternehmen im Rahmen der Mietbedingungen zu erfüllen. Des Weiteren umfasst das Liquiditätsrisiko die Gefahr, finanzielle Vermögenswerte aufgrund von Marktengpässen nicht innerhalb einer kurzen Frist zu einem angemessenen Wert (Fair Value) veräußern zu können (Marktliquiditätsrisiko).

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

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.

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 9,78 Prozent.

Für etwaige Risiken werden ausreichend Wertberichtigungen gebildet.

Konzernlagebericht

Risiken aus Beteiligungen

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

Die 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.

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.

Konzernlagebericht

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 2021 für die informica real invest AG kein Abhängigkeitsverhältnis zu bestimmten Aktionären.

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. Seit dem 01. Juli 2021 haben die steuerlichen Vorteile, bezogen auf diese Beteiligungsstruktur, zwar keinen Bestand mehr, sind jedoch auch nicht nachteilig.

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 musste sich erst wieder einpendeln. Nach dem juristischen Scheitern des Mietendeckels werden aktuell bundespolitisch Diskussionen geführt in

Konzernlagebericht

Millieuschutzgebieten einen allgemein gültigen Mietendeckel o. Ä. einzuführen. Energiepolitische Maßnahmen und Restriktionen werden sich ebenso nicht positiv für Investoren auswirken. Die informica sieht in ihrem Bestand aktuell zwar wenig Handlungsbedarf. Aus Sicht des Vorstandes sind für die Gesellschaft keine negativen Auswirkungen, ihren Bestand betreffend, zu erwarten. Neuinvestitionen werden unter diesen Gesichtspunkten jedoch intensiv geprüft.

Investitionen der Gesellschaft im Segment „Bestandsimmobilien“ sind auch künftig vorwiegend bei Wohnanlagen, wenn auch sehr selektiv 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 Bruttorendite aus den annualisierten Nettokaltmieten, bezogen auf die bilanzierten Bestandsimmobilien beträgt 5,75 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.

Wegen des positiven Geschäftsverlaufs im abgelaufenen Geschäftsjahr hat der Vorstand vorgeschlagen, an die Aktionäre eine Ausschüttung von EUR 0,40 je Aktie zu gewähren. Der Aufsichtsrat hat sich dem Vorschlag angeschlossen.

Reichenberg, den 21. Juni 2021

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021 (in TEUR)

	2021	2020
Einnahmen aus der Vermietung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	4.931	4.251
davon aus der Vermietung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	4.931	4.227
Bezogene Leistungen im Zusammenhang mit der Erzielung von Mieteinnahmen	-1.522	-1.464
davon aus der Vermietung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-1.522	-1.464
Ergebnis aus der Vermietung von gehaltenen Immobilien	3.409	2.787
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	4.236
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	-3.450
Erlös aus der Veräußerung von als Vorräte gehaltenen Immobilien	2.780	0
Buchwert der veräußerten als Vorräte gehaltenen Immobilien	-2.774	0
Veräußerungskosten der als Vorräte gehaltenen Immobilien	-312	0
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-306	786
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Wert	8.027	1.680
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Wert	-156	0
Ergebnis aus der Bewertung der Finanzinvestitionen zum beizulegenden Wert	7.871	1.680
Personalaufwand	-343	-353
Abschreibungen	-2	-3
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Erzeugnissen	0	0
Sonstige betriebliche Erträge	156	60
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-676	-474
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit	10.109	4.483
Ergebnis aus at-Equity Bewertung	156	126
Beteiligungsergebnis	0	0
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	10.265	4.609
Zinsaufwand	-761	-597
Zinsertrag	129	171
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	0	0
Ergebnis vor Steuern	9.633	4.183
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-3.359	-1.018
Jahresergebnis	6.274	3.165

Konzern- Bilanz

Aktiva zum 31.12.2021 (in TEUR)

	31.12.2021	31.12.2020
Vermögenswerte		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	7	7
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	83.688	49.118
Sachanlagen	16	16
At-Equity bewertete Beteiligungen	488	377
Forderungen	5.077	2.970
Latente Steueransprüche	319	212
	89.595	52.700
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorräte	13.284	11.438
Forderungen	313	243
Sonstige Vermögenswerte	562	291
Kurzfristige Ertragssteueransprüche	166	362
Bankguthaben und Kassenbestände	4.551	6.200
	18.876	18.534
Summe Vermögenswerte	108.471	71.234

Konzern- Bilanz

Passiva zum 31.12.2021 (in TEUR)

	31.12.2021	31.12.2020
Eigenkapital und Schulden		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	7.674	7.674
Eigene Anteile	0	0
Kapitalrücklage	1.910	1.910
Sonstige Rücklagen	27.900	21.262
Summe Eigenkapital	37.484	30.846
Anteile Minderheitsgesellschafter	1.177	1.313
	38.661	32.159
Schulden		
Langfristige Schulden		
Finanzschulden	52.778	26.562
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	880	0
Latente Steuerschulden	13.240	10.292
	66.898	36.854
Kurzfristige Schulden		
Verbindlichkeiten aus Ertragssteuern	494	453
Finanzschulden	1.374	926
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	404	168
Übrige Verbindlichkeiten und abgegrenzte Schulden	640	674
	2.912	2.221
Summe Schulden	69.810	39.075
Summe Eigenkapital und Schulden	108.471	71.234

Konzern-Kapitalflussrechnung

für die Zeit vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021 (in TEUR)

	2021	2020
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	10.265	4.609
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-7.871	-1.680
Abschreibungen auf Sachanlagen und immat. Vermögenswerte	2	3
Dividenden aus assoziierten Unternehmen	0	0
Ergebnisse aus der At-Equity-Bewertung	-156	-126
Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen	0	0
Ergebnisse aus dem Abgang von Sachanlagen	0	0
Sonstige zahlungswirksame Aufwendungen und Erträge	714	383
Gezahlte Ertragssteuern	-270	-1.175
Erhaltene Zinsen	129	171
Gezahlte Zinsen	-761	-597
Veränderungen der sonstigen Vermögenswerte	-271	-60
Veränderung der Forderungen	-1.981	-204
Veränderung der Verbindlichkeiten	1.082	-3.279
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	882	-1.955
Verluste aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	0	-786
Gewinne aus dem Verkauf von im Vorratsvermögen ausgewiesenen Immobilien	306	0
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	4.320
Einzahlungen aus dem Verkauf von im Vorratsvermögen ausgewiesenen Immobilien	0	0
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-26.656	-1.112
Auszahlungen für Investitionen in vom Vorratsvermögen ausgewiesenen Immobilien	-3.153	-1.832
Auszahlungen für Darlehen Minderheitengesellschafter	237	-100
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
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-29.266	490
Auszahlung für den Erwerb eigener Anteile	0	0
Kapitalherabsetzung, -rückzahlung	0	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden	26.664	0
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzschulden	0	-672
Gezahlte Zinsen und Geldbeschaffungskosten für die Refinanzierung	0	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	26.664	-672
Liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel	-1.720	-2.137
Zahlungsmittel zum Jahresanfang	6.200	8.333
Veränderung der Zahlungsmittel durch Änderung des Konsolidierungskreis	71	4
Bankguthaben und Kassenbestände	4.551	6.200

Konzern-Eigenkapitalspiegel

(in TEUR)

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	sonstige Rücklagen	Rücklage Eigene Anteile	Minderheiten- Anteile	01.01.2019 -	
						31.12.2019	
						Summe Eigenkapital	
01.01.2019	11.058	2.967	15.385	0	1.414	30.824	
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	
31.12.2019	7.674	1.910	17.798	0	1.596	28.978	
	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	sonstige Rücklagen	Rücklage Eigene Anteile	Minderheiten- Anteile	01.01.2020 -	
						31.12.2020	
						Summe Eigenkapital	
01.01.2020	7.674	1.910	17.798	0	1.596	28.978	
Korrektur Neukonsolidierung und Beendigung			299			299	
Einzahlung eigene Anteile							
Kapitalherabsetzung und Ausschüttung							
Kapitalerhöhung							
Jahresergebnis			3.165		-283	2.882	
31.12.2020	7.674	1.910	21.262	0	1.313	32.159	
	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	sonstige Rücklagen	Rücklage Eigene Anteile	Minderheiten- Anteile	01.01.2021 -	
						31.12.2021	
						Summe Eigenkapital	
01.01.2021	7.674	1.910	21.262	0	1.313	32.159	
Korrektur Neukonsolidierung und Beendigung			364			364	
Einzahlung eigene Anteile							
Kapitalherabsetzung und Ausschüttung							
Kapitalerhöhung							
Jahresergebnis			6.274		-136	6.138	
31.12.2021	7.674	1.910	27.900	0	1.177	38.661	

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 Brokerage-Geschäft wird ausschließlich über die Tochtergesellschaft, die informica Immobilienbörse GmbH, abgewickelt. An eigenen Immobilien verwaltete der Konzern zum Abschlussstichtag insgesamt 18 Einzelobjekte mit 507 Einheiten, davon 67 Gewerbe- und 440 Wohneinheiten. Außerdem befinden sich im Bestand 73 Garagen und 395 PKW-Stellplätze.

Die Gesellschaft war bis zum Jahr 2014 im Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse notiert. Am 14.03.2014 haben Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen einen Antrag auf Widerruf der Zulassung zum Freiverkehr (Entry Standard) zu stellen.

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

Gemäß § 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.

Konzernanhang

Nach § 17 AktG besteht somit zum Bilanzstichtag des Geschäftsjahres 2021 für die informica real invest AG kein Abhängigkeitsverhältnis.

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 2021 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 2021 bis zum 31. Dezember 2021 verpflichtend anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS), International Accounting Standards (IAS), Auslegungen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) und Auslegungen des Standing Interpretations Committee (SIC) wurden berücksichtigt.

Konzernanhang

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

B. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

1. Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss der informica wurden 17 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)
- informica B3 Projektentwicklungsgesellschaft mbH (84,5 % der Anteile)
- zweite real Leipzig GmbH & Co. KG (75 % der Anteile)
- K25 Projektentwicklung GmbH (70 % der Anteile)
- Wohnen am Weinberg GmbH (70 % der Anteile)
- Wohnpark Wandlitzsee GmbH (70 % der Anteile)
- B2 Projektentwicklung GmbH (70 % der Anteile)
- Projektgesellschaft Rosenfelder Ring mbH (70 % der Anteile)
- Wohnen an der Chausseestraße GmbH (70 % der Anteile)
- Havelblick Projektgesellschaft mbH (70 % der Anteile)
- informica Projektgesellschaft Lietzow mbH (70% der Anteile)
- informica Projektentwicklung Französisch Buchholz GmbH (70 % der Anteile)
- informica Projekt Greenvillage Bötzwow GmbH (70 % der Anteile)

Konzernanhang

Informationen zum Konsolidierungskreis

informica REIT AG

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

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

Das Grundkapital der informica REIT AG beträgt TEUR 200.

Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

informica Beteiligungs AG

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

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

Das Grundkapital der informica Beteiligungs AG beträgt TEUR 50.

Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

informica Immobilienbörse GmbH

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

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

Das Stammkapital 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

Konzernanhang

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 Stammkapital der real invest Berlin GmbH beträgt TEUR 25.

Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

real invest Sachsen-Anhalt GmbH (vormals real invest EKM Trebbin GmbH)

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

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

Das Stammkapital der real invest Sachsen Anhalt GmbH beträgt TEUR 25.

Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

Im Dezember 2020 wurde die real invest Sachsen-Anhalt auf die real invest EKM Trebbin GmbH im Wege der Aufnahme verschmolzen.

Die real invest EKM Trebbin GmbH wurde umbenannt in real invest Sachsen-Anhalt GmbH.

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.

Konzernanhang

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.

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.

Konzernanhang

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.

Projektgesellschaft Rosenfelder Ring mbH (vormals Projektgesellschaft Eberswalde mbH)

Die Tochtergesellschaft informica Beteiligungs AG gründete am 25. September 2020 die Projektgesellschaft Rosenfelder Ring mbH. Der Zweck der Gesellschaft ist der Ankauf, die Verwaltung, die Vermietung und die Verwertung von Grundstücken und Wohnungen, 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.

Im Jahr 2021 wurden 30 % der Gesellschaftsanteile an die MHP Grundstücksgesellschaft mbH abgetreten.

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 Rosenfelder Ring mbH beträgt TEUR 25.

Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

informica B3 Projektentwicklungsgesellschaft mbH (vormals Allgemeine Yacht- und Immobiliengesellschaft mbH)

Die informica real invest AG hat am 06. November 2018 20 % der Anteile an der informica B3 Projektentwicklungsgesellschaft mbH erworben. Der Zweck der Gesellschaft ist der Erwerb von Immobilien, die Projektentwicklung sowie die Verwaltung eigener Immobilien unter Ausschluss nach §§ 34 ff. GewO erlaubnispflichtiger Tätigkeiten. Im Jahr 2019 wurden weitere 5 % Gesellschaftsanteile erworben, sowie im Jahr 2021 weitere 59,5 %.

Der Sitz des Unternehmens ist Reichenberg, die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 13. Dezember 2018 beim Amtsgericht Würzburg, HRB 14430.

Konzernanhang

Das Stammkapital der informica B3 Projektentwicklungsgesellschaft mbH beträgt TEUR 25.
Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

Wohnen an der Chausseestraße GmbH (gegründet als Wohnen an der Pferdekoppel GmbH)

Die Tochtergesellschaft informica Beteiligungs AG hat am 10. Dezember 2021 70 % der Anteile an der Wohnen an der Chausseestraße GmbH mit Notarurkunde Nr. 3016/2021 des Notars Andreas Böhmer in Würzburg, erworben. Der Zweck der Gesellschaft ist die Beteiligung an Grundstücksgesellschaften sowie der Ankauf, die Verwaltung, die Vermietung und die Verwertung von Grundstücken, sowie die Erbringung von 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 22. April 2022 beim Amtsgericht Würzburg, HRB 16215.

Das Stammkapital der Wohnen an der Chausseestraße GmbH beträgt TEUR 25.
Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

Havelblick Projektgesellschaft mbH

Die Tochtergesellschaft informica Beteiligungs AG gründete am 29. September 2021 die Havelblick Projektgesellschaft mbH. Sie hält 70 % der Anteile an der Gesellschaft. Der Zweck der Gesellschaft ist der Ankauf, die Verwaltung, die Vermietung und die Verwertung von Grundstücken und Wohnungen, insbesondere in Sassnitz, 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 09. November 2021 beim Amtsgericht Würzburg, HRB 15926.

Das Stammkapital der Havelblick Projektgesellschaft mbH beträgt TEUR 25.
Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

informica Projektgesellschaft Lietzow mbH

Die Tochtergesellschaft informica Beteiligungs AG gründete am 10. Dezember 2021 die informica Projektgesellschaft Lietzow mbH. Sie hält 70 % der Anteile an der Gesellschaft. Der Zweck der Gesellschaft ist der Ankauf, die Verwaltung, die Vermietung und die Verwertung von Grundstücken und Wohnungen, sowie die Erbringung von Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Entwicklung von Immobilienprojekten, soweit hierfür keine besonderen behördlichen Genehmigungen, insbesondere die Genehmigung nach § 34c GewO erforderlich sind.

Konzernanhang

Der Sitz des Unternehmens ist Reichenberg, die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 07. Januar 2022 beim Amtsgericht Würzburg, HRB 16025.

Das Stammkapital der informica Projektgesellschaft Lietzow mbH beträgt TEUR 25.

Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

informica Projektentwicklung Französisch Buchholz GmbH

Die Tochtergesellschaft informica Beteiligungs AG gründete am 10. Dezember 2021 die informica Projektentwicklung Französisch Buchholz GmbH. Sie hält 70 % der Anteile an der Gesellschaft. Der Zweck der Gesellschaft ist der Ankauf, die Verwaltung, die Vermietung und die Verwertung von Grundstücken und Wohnungen, sowie die Erbringung von 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 07. Januar 2022 beim Amtsgericht Würzburg, HRB 16026.

Das Stammkapital der informica Projektentwicklung Französisch Buchholz GmbH beträgt TEUR 25.

Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

informica Projekt Greenvillage Bötzwow GmbH (gegründet als informica Projekt Nauen GmbH)

Die Tochtergesellschaft informica Beteiligungs AG gründete am 10. Dezember 2021 die informica Projekt Greenvillage Bötzwow GmbH. Sie hält 70 % der Anteile an der Gesellschaft. Der Zweck der Gesellschaft ist der Ankauf, die Verwaltung, die Vermietung und die Verwertung von Grundstücken und Wohnungen, sowie die Erbringung von 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 07. Januar 2022 beim Amtsgericht Würzburg, HRB 16027.

Das Stammkapital der informica Projekt Greenvillage Bötzwow GmbH beträgt TEUR 25.

Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

2. Konsolidierungsmethoden

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

Konzernanhang

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.

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 2021 finden:

Es gibt keine neuen bzw. geänderten Standards und Interpretationen, die im Jahr 2021 Anwendung finden, die eine wesentliche Auswirkung auf den Konzern hatten.

Konzernanhang

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

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 zwei assoziierten Unternehmen beteiligt. Diese sind:

- FÜWA Asset Management GmbH mit einer Beteiligung von 50 %
- 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

Konzernanhang

Mutterunternehmens unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt. Eventuell auftretende Unterschiede bei den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden werden durch entsprechende Anpassungen eliminiert.

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

3. Leasingverhältnisse

Das Vorliegen von Leasingverhältnissen wird nach dem wirtschaftlichen Gehalt beurteilt.

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

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

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

Die von Konzernunternehmen als Leasinggeber im Rahmen ihrer operativen Geschäftstätigkeit mit Mietern von Wohnimmobilien abgeschlossenen Mietverhältnisse stellen kein Leasingverhältnis im Sinne des 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.

Konzernanhang

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.

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

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

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

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

In den Geschäftsjahren 2016 bis 2017, sowie in 2021 wurden wiederum Aktualisierungen von einzelnen Immobiliengutachten vorgenommen und die Bewertung der Immobilien entsprechend angepasst. Für die Geschäftsjahre 2018 bis 2020 wurden vereinzelt 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 zugrunde liegenden vertraglichen Rechte oder Pflichten nicht mehr existieren (Erledigung) oder auf eine dritte Person übertragen werden (Übertragung).

Unter die Kategorie der „Ausgereichten Kredite und Forderungen“ fallen originäre und erworbene Darlehen und Forderungen mit festen oder bestimmbareren Zahlungen, die nicht an einem aktiven Markt gehandelt werden. Zu dieser Kategorie zählen bei der informica insbesondere Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Ausgereichte Kredite und Forderungen werden nach ihrer erstmaligen Bilanzierung zu fortgeführten

Konzernanhang

Anschaffungs- oder Herstellungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet, soweit der Zeitwert nicht darunter liegt. Niedrigverzinsliche Forderungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr werden unter Berücksichtigung einer angemessenen Verzinsung mit dem diskontierten Betrag angesetzt.

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

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

Bei den „Forderungen aus Vermietung“ und sonstigen kurzfristigen Forderungen werden angemessene Wertberichtigungen (gegebenenfalls) einzelfallbezogen für uneinbringliche Beträge vorgenommen. Spätere Wertaufholungen gemäß IAS 39.65 werden erfolgswirksam erfasst.

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

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

Konzernanhang

finanziellen Verbindlichkeit zuzurechnen sind, bewertet.

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

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

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

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

9. Vorräte

Die Zugangsbewertung der Vorräte erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Die Herstellungskosten umfassen alle dem Herstellungsprozess direkt zurechenbaren Kosten sowie 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 2021 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

Konzernanhang

Rückstellungsbetrages zuverlässig schätzbar ist.

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

Rückstellungen, deren Inanspruchnahme nach mehr als einem Jahr erwartet wird, werden gemäß IAS 37.45 abgezinst und in Höhe des Barwerts der erwarteten Ausgaben angesetzt. Rückstellungen für Restrukturierungsaufwendungen werden erfasst, wenn der Konzern einen detaillierten, formalen Restrukturierungsplan aufgestellt hat, der den betroffenen Parteien mitgeteilt worden ist.

Zum 31. Dezember 2021 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.

Konzernanhang

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

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

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

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

12. Aufwendungen und Erträge

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

Die Mieterlöse, vermindert um Erlösschmälerungen, werden 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.

Konzernanhang

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

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

Der Finanzmittelfonds entspricht den liquiden Mitteln.

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

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

Steuerzahlungen entfallen grundsätzlich nur auf die laufende Geschäftstätigkeit.

15. Schätzungen und Ermessensentscheidungen des Managements

Ermessensentscheidungen

Im Rahmen der Bilanzierung und Bewertung trifft die Unternehmensleitung Ermessensentscheidungen,

Konzernanhang

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

Unsicherheiten bei der Schätzung

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

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

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

Konzernanhang

D. Segmentberichterstattung

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

Der Konzern unterscheidet die Geschäftsbereiche:

- Immobilienbestandshaltung
- Immobilienverkauf
- Immobilienbrokerage

Der Geschäftsbereich Immobilienbestandshaltung umfasst die Vermietung und Verwaltung eigener Bestände an Mietwohnungen sowie sonstiger Objekte. Die Verwaltung der Immobilien im Großraum Berlin und in Halle erfolgt über die FÜWA Asset Management Gesellschaft, Berlin, an der die informica real invest AG 50 % der Geschäftsanteile hält und der MPV-Verwaltungs KG, Halle. 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, sowie durch die Mießner Immobilienverwaltung. Die Verwaltung der Objekte in Würzburg erfolgt 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. Im Geschäftsjahr 2021 wurden in diesem Segment keine Tätigkeiten durchgeführt.

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.

Konzernanhang

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:

	Immobilien- bewirtschaf- tung	Immobilien- brokerage	Immobilien- verkauf	Konsolidierung	Konzern
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Segmenterlöse	4.931		0	0	4.931
Erträge mit anderen Segmenten				0	0
Gesamterträge vor Neubewertung	4.931	0	0	0	4.931
Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Wert	7.871			0	7.871
Equity Bewertung*	156			0	156
Segmentabschreibung	-2			0	-2
EBIT	10.265				10.265
Finanzergebnis	-632			0	-632
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-3.359			0	-3.359
Jahresergebnis	6.274	0	0	0	6.274
Segmentvermögen	108.471			0	108.471
Segmentschulden	69.810			0	69.810
Segmentinvestitionen	0			0	0
Wesentliche zahlungsunwirksame Segmenterträge	0			0	0
Wesentliche zahlungsunwirksame Segmentaufwendungen	-2.855			0	-2.855

Konzernanhang

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

E. Erläuterungen zur Konzernbilanz

1. Immaterielle Vermögenswerte

	Entwicklung	Stand zum 01.01.2021 TEUR	Zugang Abgang TEUR	Umbuchung TEUR	Stand zum 31.12.2021 TEUR
Markenrechte	AK/HK	9			9
	Abschreibung	2			2
	Buchwerte	7			7
Software	AK/HK	10			10
	Abschreibung	10			10
	Buchwerte	0			0
Geschäfts- Firmenwert	AK/HK	23			23
	Abschreibung	23			23
	Buchwerte	0			0
	Gesamt	7			7

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

Immaterielle Vermögenswerte mit einer unbestimmten Nutzungsdauer liegen nicht vor.

2. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung des Immobilienportfolios seit dem 01. Januar 2021 dar:

	TEUR
Stand per 01.01.2021	49.118
Zugänge	26.699
Abgänge	0
Umbuchungen	0
Wertveränderung – Zuschreibung auf Verkehrswert	8.027
Wertveränderung – Abschreibung auf Verkehrswert	156
Stand 31.12.2021	83.688

Konzernanhang

Der unabhängige Gutachter Herr Peter Roßbach, die Sachverständigenpartnerschaftsgesellschaft Umstätter – Stelow – 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 und Wertermittlungen bewerten die Immobilien mit einem Wert von TEUR 83.688.

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

Die wesentlichen Bewertungsparameter sind wie folgt:

Rohertrag:

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

Bewirtschaftungskosten

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

Liegenschaftszinssatz

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes richtet sich nach den Verhältnissen auf dem jeweiligen örtlichen Grundstücksmarkt. Hierbei wurde Diskontierungssätze zwischen vier und sieben Prozent angesetzt.

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

Konzernanhang

Region	Gesamtverkehrswert
	31.12.2021 TEUR
Weimar, Erfurt (Thüringen)	13.270
Berlin	15.460
Merseburg, Halle (Sachsen-Anhalt)	9.427
Leipzig (Sachsen)	33.176
Würzburg (Bayern)	12.355
Gesamt	83.688

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 01.01.2021 TEUR	Zugang Abgang- TEUR	Umbuchung TEUR	Stand zum 31.12.2021 TEUR
Geschäfts-	AK/HK	203			206
ausstattung	Abschreibung	187			190
	Buchwerte	16			16
Anlagen	AK/HK	0			0
im Bau	Abschreibung	0			0
	Buchwerte	0			0
	Gesamt	0			0

Investitionen für Folgejahre in Sachanlagen, für die bereits vertragliche Verpflichtungen bis zum Bilanzstichtag eingegangen wurden, bestehen zum 31. Dezember 2021 nicht.

Konzernanhang

4. At-Equity bewertete Beteiligungen

Die übrigen Finanzanlagen in Höhe von TEUR 488 entfallen auf die Gemeinschaftsunternehmen und setzen sich dabei wie folgt zusammen:

	31.12.2021 TEUR	31.12.2020 TEUR
FÜWA GmbH	38	35
real invest Leipzig GmbH & Co. KG	446	337
Allgemeine Yacht- und Immobilien GmbH	0	1
Genossenschaftsanteile Raiffeisenbank	4	4
Gesamt	488	377

Die anteiligen Ergebnisse der Gemeinschaftsunternehmen betragen TEUR 156 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:

Latente Steuern	Stand 31.12.2021 TEUR	Ergebnis- effekt TEUR	Stand 31.12.2020 TEUR
Verlustvorträge	319	93	220
Änderung aufgrund Anteilsverkäufen			-18
Aktive latente Steuern	319	93	212
Als Finanzinvestition gehaltene	13.240	2.948	10.292

Konzernanhang

Immobilien			
Passive latente Steuern	13.240	2.948	10.292

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

	31.12.2021	31.12.2020
	TEUR	TEUR
Berlin, Kelchstr. 25	5.938	5.812
Strausberg, Kelmstr. 9	1.179	1.088
Potsdam, Seepromenade	0	2.774
Berlin-Pankow, Berliner Str. 2	1.715	1.612
Grundstück Wandlitzsee	152	152
Berlin, Rosenfelder Ring 148	2.147	0
Berlin, Zepernicker Str.	2.087	0
Werder, Kemitzner Str.	66	0
Gesamt	13.284	11.438

8. Forderungen

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

Für die ausgewiesenen Forderungen bestehen keine Eigentums- und Verfügungsbeschränkungen.

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

9. Sonstige Vermögenswerte

Die sonstigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2021	31.12.2020
Kurzfristig	TEUR	TEUR
Geleistete Anzahlungen	24	32
Umsatzsteuerforderungen	67	35

Konzernanhang

Rechnungsabgrenzung	47	36
Kaufpreisforderung	0	22
Instandhaltungsrücklage	97	0
Zinsforderungen/Kautionen	114	140
Darlehensforderung/Forderungen Personal	0	18
Übrige	213	8
Gesamt	562	291

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 2021 kurzfristige Steueransprüche in Höhe von TEUR 166 aus.

11. Bankguthaben und Kassenbestände

Der Ausweis beinhaltet liquide Mittel in Form von Kassenbeständen, Schecks sowie Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von TEUR 5.551. Die liquiden Mittel des Konzerns sind mit ihrem Nominalwert bilanziert. Ca. TEUR 201 der liquiden Mittel befinden sich auf im Immobiliengeschäft üblichen Sperrkonten.

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

12. Eigenkapital

Einzelheiten können dem Konzerneigenkapitalspiegel entnommen werden.

Das **gezeichnete Kapital** zum 31.12.2021 betrifft das Grundkapital des Mutterunternehmens von TEUR 7.674 und ist in 7.290.000 nennwertlose Stückstammaktien eingeteilt.

Auf Grund eines Beschlusses der außerordentlichen Hauptversammlung vom 17. März 2006 ist die

Konzernanhang

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 29.08.2012 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 29.08.2012 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 26.09.2014 über die Herabsetzung des Grundkapitals von TEUR 13.673 um TEUR 456 EUR 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 29.08.2012 die im Wirtschaftsjahr 2013 erworbenen eigenen Aktien eingezogen. Im Bestand befanden sich 384.644 Aktien. Durch die Einziehung wurde das Grundkapital nicht verändert, sondern der Anteil der übrigen Aktien am Grundkapital erhöht.

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 29.08.2012 ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 28.08.2017 gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals insgesamt um bis zu TEUR 6.837 zu erhöhen. Zum 31.12.2015 beträgt das genehmigte Kapital somit TEUR 6.837.

Konzernanhang

Auf Grund des Hauptversammlungsbeschlusses vom 27.02.2015 über die Herabsetzung des Grundkapitals von TEUR 13.217 EUR 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 27.02.2015 die im gleichen Jahr erworbenen eigenen Aktien eingezogen. Im Bestand befanden sich 738.767 Aktien. Durch die Einziehung wurde das Grundkapital nicht verändert, sondern der Anteil der übrigen Aktien am Grundkapital erhöht.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 10.09.2015 wurde das Grundkapital von TEUR 9.719 um TEUR 875 auf TEUR 8.844 herabgesetzt. Eine Auszahlung an die Aktionäre erfolgte im Wirtschaftsjahr 2016.

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

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 23.08.2016 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 23.08.2016 wurde das Grundkapital um TEUR 2.402 auf TEUR 11.825 herabgesetzt. Eine Auszahlung an die Aktionäre erfolgte im Wirtschaftsjahr 2017.

Im Wirtschaftsjahr 2016 wurden mit Genehmigung durch die Hauptversammlung vom 10.09.2015 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 22.09.2018 wurde das Grundkapital um TEUR 767 auf TEUR 11.058 herabgesetzt.

Mit Beschluss der Hauptversammlung von 24.09.2019 wurde das Grundkapital um TEUR 3.384 auf TEUR 7.674 herabgesetzt.

Konzernanhang

Der Vorstand hat am 25.11.2019 aufgrund des Beschlusses der Hauptversammlung die Einziehung von 384.474 Aktien unter Beibehaltung des Grundkapitals beschlossen.

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 54.152 bestehen mit TEUR 52.778 aus langfristigen Finanzverbindlichkeiten und mit TEUR 1.374 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	7.474	2,45 fest	06/2038
Darlehen Raiffeisenbank 120021725	204	2,15 fest	06/2028
Darlehen Raiffeisenbank 220066630	4.400	2,45 var.	05/2023
Darlehen Raiffeisenbank 720066630	411	1,50 fest	08/2026
Darlehen Raiffeisenbank 320066630	17.276	2,45 fest	07/2031
Darlehen Raiffeisenbank 420066630	661	1,75 fest	07/2026
Darlehen Raiffeisenbank 1200580211	2.585	1,30 fest	08/2031
Darlehen Signal Iduna 676763900	2.555	2,21 fest	09/2027
Darlehen Allianz Diverse	2.176	2,19 fest	01/2033
Darlehen DZ Hyp 3225400501	2.099	2,11 fest	10/2027
Darlehen DZ Hyp 3325510001	998	1,44 fest	10/2027
Darlehen Bayer. Versicherungskammer 095258	2.235	2,00 fest	06/2028
Darlehen Bayer. Versicherungskammer 093781	4.823	1,75 fest	10/2026
Darlehen Raiffeisenbank MSP 29624546	727	2,10 fest	05/2027
Darlehen Raiffeisenbank MSP 29636838	775	2,15 fest	02/2028
Darlehen Raiffeisenbank MSP 129636838	986	2,15 fest	02/2028
Darlehen Raiffeisenbank 29635238	1.500	2,50 var.	06/2023
Darlehen Raiffeisenbank 20073326	988	1,65 fest	08/2031
Darlehen Raiffeisenbank MSP 2912483	1.000	2,50 var.	06/2023

Konzernanhang

Der Tilgungsanteil für das kommende Wirtschaftsjahr beträgt rund TEUR 1.092 und ist als kurzfristige Finanzschuld bilanziert.

Der Marktwert der Finanzverbindlichkeiten entspricht im Wesentlichen dem Buchwert.

14. Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern

Zum 31. Dezember 2021 sind Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern i. H. v. TEUR 494 bilanziert.

15. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Sämtliche Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 404 haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

16. Übrige Verbindlichkeiten und abgegrenzte Schulden

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

Die Position gliedert sich zum Bilanzstichtag wie folgt:

<u>Übrige Verbindlichkeiten</u>	31.12.2021 TEUR	31.12.2020 TEUR
Kurzfristig		
Verbindlichkeiten Kapitalherabsetzung	0	0
Abgegrenzte Zinsverbindlichkeiten	0	0
Rechnungsabgrenzung	52	37
Sonstige abgegrenzte Schulden	588	637
Gesamt	640	674

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

Konzernanhang

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

	01.01.-31.12.2021 TEUR	01.01.-31.12.2020 TEUR
Mieterlöse, Umlagen	4.931	4.251
Miet-Zins-Aufwendungszuschüsse	0	0
Gesamt	4.931	4.251

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

2. Bezogene Leistungen im Zusammenhang mit der Erzielung von Mieteinnahmen

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

	01.01.-31.12.2021 TEUR	01.01.-31.12.2020 TEUR
Objektbezogene Aufwendungen	1.522	1.464
Fremdleistungen	0	0
Gesamt	1.522	1.464

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.-31.12.2021 TEUR	01.01.-31.12.2020 TEUR
Gewinne Immobilienbewertung	8.027	1.680
Verluste Immobilienbewertung	-156	-0
Gesamt	7.871	1.680

Konzernanhang

4. Personalaufwand

Die Kosten für Personalaufwand setzen sich wie folgt zusammen:

	01.01.-31.12.2021 TEUR	01.01.-31.12.2020 TEUR
Löhne und Gehälter	174	182
Tantieme	150	150
Gesetzliche Sozialaufwendungen	18	20
Übrige	1	1
Gesamt	343	353

5. Sonstige betrieblichen Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge i. H .v. TEUR 156 beinhalten im Wesentlichen Erträge aus

- Versicherungsentschädigungen TEUR 12
- Auflösung von Rückstellungen TEUR 10
- Periodenfremde Erträge TEUR 21
- Herabsetzung Verbindlichkeiten TEUR 73
- Sonstige Erträge TEUR 40

6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

	01.01.-31.12.2021 TEUR	01.01.-31.12.2020 TEUR
Abschreibung Vorräte	0	0
Rechts- / Beratungs-/ Abschlusskosten	169	162
Sonstige Aufwendungen	187	205
Nicht abziehbare Vorsteuer	62	62
Abschreibung Beteiligungen	0	0
Nebenkosten des Geldverkehrs	258	9
Veräußerungskosten	0	36

Konzernanhang

Gesamt	676	474
---------------	------------	------------

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 761 betrifft im Wesentlichen Zinsen aus Verbindlichkeiten bei Kreditinstituten.

9. Zinsertrag (laufend)

Der laufende Zinsertrag in Höhe von TEUR 129 resultiert aus der kurzfristigen Anlage der verfügbaren liquiden Mittel.

10. Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten

Zum Bilanzstichtag 31.12.2021 verfügt die informica über keine Derivate.

11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Steuern vom Einkommen und Ertrag setzen sich wie folgt zusammen:

	01.01.-31.12.2021 TEUR	01.01.-31.12.2020 TEUR
Körperschaftsteuer	-309	-250
Gewerbesteuer	-195	-158
Latente Steuern	-2.855	-610
Gesamt	-3.359	-1.018

Konzernanhang

	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
	TEUR	TEUR
Jahresergebnis vor Ertragsteuern	9.633	4.183
Steuersatz	29,12%	29,12%
Erwarteter Steueraufwand / ertrag (-)	2.805	1.218
Änderungen des Steuersatzes	0	0
Steuerfreie Erträge	0	0
Steueranteil für nicht abzugsfähige Aufwendungen	0	0
Veränderung der latenten Steuern auf Verlustvorträge	93	68
Veränderung der latenten Steuern auf temporäre Differenzen	2.948	678
Sonstige Steuereffekte	0	0
Effektive Ertragssteuern	-3.359	-1.018

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 2.805 errechnet. Dem steht ein effektiver Steueraufwand von TEUR 3.359 gegenüber.

12. Ergebnis je Aktie

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

Konzernanhang

	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Periodenergebnis (TEUR)	6.274	3.165
Anzahl der Stückaktien zum Stichtag	7.290.000	7.290.000
Ergebnis je Aktie	0,86	0,43

G. Erläuterungen zur Konzern-Kapitalflussrechnung

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

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

	31.12.2021 TEUR
Guthaben bei Banken	4.551
davon: Tagesgelder	0
Festgelder	0
in laufender Rechnung	4.350
Sperrkonten	201
Kassenbestände	0
Bankguthaben und Kassenbestände	4.551

Konzernanhang

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

H. Sonstige Angaben

1. Finanzrisikomanagement

Sicherungspolitik und Finanzderivate

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.

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.

Konzernanhang

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

Ausfallrisiko

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

Für etwaige Risiken werden ausreichende Wertberichtigungen gebildet.

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

Risiken aus Beteiligungen

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

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

Währungsrisiko

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

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

2. Eventualschulden und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Haftungsverhältnisse

Neben den in der Bilanz aufgeführten 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 1.454.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

Konzernanhang

	Innerhalb eines Jahres TEUR	Zwischen einem und fünf Jahren TEUR	Über fünf Jahre TEUR	Gesamt TEUR
Verpflichtungen aus Leasingverhältnissen	14	4	0	18
Gesamt	14	4	0	18

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

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

Im Geschäftsjahr 2021 wurden zu der FÜWA Asset Management GmbH Lieferungs- und

Konzernanhang

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.

5. Vorstand und Aufsichtsrat

Mitglieder des Vorstandes

Mitglieder des Vorstandes zum 31. Dezember 2021 sind:

Friedrich Schwab, CEO, Bankfachwirt, Reichenberg

Mitglieder des Aufsichtsrates

Zum 31. Dezember 2021 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

Die Vorstände der informica haben für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben im Konzern im abgelaufenen Berichtsjahr Gesamtbezüge in Höhe von TEUR 268 erhalten. Die laufende Vergütung der Geschäftsführung setzt sich aus einem fixen und einem variablen Teil (Tantieme) zusammen.

Von den Gesamtbezügen entfallen auf fixe Bezüge TEUR 138.

Konzernanhang

Zum 31. Dezember 2021 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 2021 bis 31. Dezember 2021 Gesamtbezüge in Höhe von TEUR 60.

6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

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

7. Freigabe des Jahresabschlusses

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

Reichenberg, 21.06.2022

informica real invest AG, Reichenberg

Der Vorstand

Rechtlicher Hinweis

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

Finanzkalender und Impressum

Finanzkalender

August 2022: Veröffentlichung Konzern-Abschluss 2021 der informica real invest AG

August 2022: Geschäftsbericht 2021

August 2022: Ordentliche Hauptversammlung

Impressum

Herausgeber:



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

Registergericht: Amtsgericht Würzburg
 HRB: 9098

Vorstand

Friedrich Schwab

Investors Relations



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

Redaktion

informica real invest AG

Konzeption

GFEI Aktiengesellschaft
informica real invest AG