# Geschäftsbericht 2022

informica real invest AG

# Kennzahlen

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|---|---|
| | TEUR | TEUR |
| **Bilanzkennzahlen** | | |
| Bilanzsumme | 107.510 | 108.471 |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | 84.632 | 83.688 |
| Vorräte | 16.680 | 13.284 |
| Eigenkapital | 37.471 | 38.661 |
| Eigenkapitalquote | 34,85% | 35,64% |
| Schulden | 70.039 | 69.810 |
| Bankguthaben und Kassenbestände | 1.612 | 4.550 |

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| | TEUR | TEUR |
| **Gewinn- und Verlustrechnung** | | |
| Einnahmen aus Vermietung der im Eigentum des Konzerns gehaltenen Immobilien | 5.899 | 4.931 |
| Gesamtleistung* | 6.467 | 15.894 |
| EBITDA | 1.435 | 10.109 |
| EBIT | 1.456 | 10.265 |
| Finanzergebnis | -1.119 | -632 |
| EBT | 337 | 9.633 |
| Jahresergebnis | 232 | 6.274 |

* 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

22 Konzernabschluss

22 Konzern-Gewinn und Verlustrechnung

23 Konzern-Bilanz

25 Konzern-Kapitalflussrechnung

26 Konzern-Eigenkapitalspiegel

27 Konzernanhang

78 Rechtlicher Hinweis

79 Finanzkalender und Impressum

# Brief an die Aktionäre

Sehr geehrte Damen und Herren,

Vorstand und Aufsichtsrat freuen sich auf ein ereignisreiches Geschäftsjahr 2022 zurückblicken zu können.

Der Schwerpunkt der operativen Aktivitäten der informica real invest AG lag im abgelaufenen Berichtsjahr 2022 auf der Projektentwicklung und dem Verkauf der in den Vorjahren erworbenen Grundstücke, aber auch im Ankauf weiterer interessanter entwicklungsfähiger Grundstücke in und um Berlin. So konnte im Zusammenwirken mit einem Projektpartner in Berlin das Portfolio im Geschäftsjahr 2022 um weitere mehrheitliche Beteiligungen an Projektgesellschaften mit Grundbesitz in Berlin und Brandenburg erweitert werden. Die Gesellschaft verfügt nunmehr über zwölf zum Verkauf vorgesehene Projekte, die über Joint-Venture´s bearbeitet und vermarktet werden.

Ein Projekt mit einer geplanten BGF von 5.800 qm konnte bereits in 2022 erfolgreich am Markt platziert werden, muss jedoch noch zur Baureife entwickelt werden. Weitere drei Projekte sind entwickelt und stehen aktuell zum Verkauf. So werden Rückflüsse aus der Vermarktung einer leerstehenden Villa im gehobenen Segment, sowie zwei Grundstücken mit rechtskräftigen Baugenehmigungen mit einer Gesamt-BGF von 12.035 qm erwartet. Das Verkaufsvolumen beläuft sich für die vier Projekte auf rund EUR 19,000 Millionen.

Die 12 Projekte sind im IFRS-Konzernabschluss unter Vorräte mit EUR 16,680 Millionen bilanziert, die durch Bankdarlehen von EUR 2,500 Millionen teilfinanziert sind.
Das für die langfristige Bestandshaltung vorgesehene Immobilienportfolio ist mit EUR 84,632 Millionen bewertet und in Höhe von EUR 51,299 Millionen durch Banken finanziert. Bezogen auf die Jahresnettokaltmiete von EUR 5,114 Millionen sind die Immobilien mit dem 16,55-fachen sehr vorsichtig bewertet, so dass sich bezogen auf das gesamte bewertete Immobilienvermögen in Höhe von 101,312 Millionen ein LTV von 53,10 errechnet.

Über das Jahr gerechnet lag der Zinssatz aller Immobiliendarlehen gewichtet zum Bilanzstichtag durchschnittlich bei 2,25 % p.a. und ist im Vergleich zum Vorjahr mit 2,22 % p.a. nahezu unverändert. Die durchschnittliche Restlaufzeit der für die Bestandshaltung aufgenommenen Immobiliendarlehen beträgt acht Jahre und zwei Monate und bleibt in den nächsten Jahren bezüglich des aufzubringenden Kapitaldienstes berechenbar.

# Brief an die Aktionäre

Durch die Ausschüttung an die Aktionäre im abgelaufenen Geschäftsjahr in Höhe von insgesamt EUR 2,916 Millionen und die Investitionen in die Projektentwicklungen gingen die liquiden Mittel in Form von Bankguthaben von EUR 4,551 Millionen zu Beginn des Geschäftsjahres auf EUR 1,612 Millionen zum 31.12.2022 zurück.

Durch die notwendige Finanzierung für die Investitionen in den Vorjahren, insbesondere des Ankaufs des Portfolios in Leipzig, Holzhäuser Str., stieg der Zinsaufwand im Gesamtjahr um EUR 0,452 Millionen auf EUR 1,213 Millionen. Im Gegenzug konnten die Mieteinnahmen im Jahr 2022 um EUR 0,968 Millionen auf EUR 5,899 Millionen gesteigert werden. Das Ergebnis aus der Vermietung beträgt zum Jahresende EUR 3,795 Millionen, so dass nach Zinsen ein Überhang von EUR 2,582 Millionen für betriebliche Aufwendungen, Kosten der Projektentwicklungen und für Darlehenstilgungen zur Verfügung stand.

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von EUR 1,456 Millionen wurde durch das negative Ergebnis aus der Bewertung zum beilzulegenden Wert der Immobilien von EU 1,410 Millionen nahezu egalisisiert, so dass sich ein Ergebnis vor Steuern von EUR 0,337 Millionen und nach Steuern von EUR 0,232 Millionen ergibt. Das positive Ergebnis aus dem Vorjahr mit einem Jahresüberschuss von EUR 0,86 je Aktie konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr mit EUR 0,03 je Aktie somit bei weitem nicht erreicht werden. Das Vorjahresergebnis war geprägt vom außerordentlich positiven Ergebnis aus dem beizulegenden Wert in Höhe von EUR 7,871 Mio., welches nicht liquiditätswirksam ist.

Betrachtet man rein das liquiditätswirksame operative Ergebnis vor Steuern, welches zur Tilgung von Darlehen, Stärkung der Barmittel und zur Finanzierung der Projektentwicklungskosten zur Verfügung steht, hat die informica in 2022 EUR 1,863 Millionen erwirtschaftet und liegt damit nur leicht unter dem Vorjahreswert (EUR 1,914 Millionen). Zur Ermittlung dieses Ergebnisses sind von den liquiditätswirksamen Erträgen in Höhe von EUR 6,077 Millionen (Mieteinnahmen, sonstige betriebliche Erträge sowie Zinsertrag) die liquiditätswirksamen Aufwendungen in Höhe von EUR 4,214 Millionen (Aufwendungen im Zusammenhang mit der Erzielung von Mieteinnahmen, Personalaufwand, sonstiger betrieblicher Aufwand und Zinsaufwand) zu subtrahieren.

Die laufende Bruttorendite aus den annualisierten Nettokaltmieten, bezogen auf die valutierten Darlehen der Bestandsimmobilien, beträgt 9,96 Prozent und ist Garant für die Aufbringung des Kapitaldienstes, durch dessen Einhaltung ein kontinuierlicher Vermögenszuwachs stattfindet.

# Brief an die Aktionäre

Insgesamt befinden sich im Eigentum der Gesellschaft 46.864 qm vermietbare Wohn- und Nutzflächen, von denen zum Bilanzstichtag 1,79 % unvermietet sind. Damit ist die informica im angestammten Portfolio strukturell vollvermietet.

Die vermieteten Flächen sind im Durchschnitt mit 9,00 EUR je qm vermietet. Die wohnwirtschaftlich vermieteten Flächen sind durchschnittlich je qm mit EUR 7,08 und die gewerblichen Flächen mit EUR 11,48 vermietet.

Durch die vollständige Entnahme der Kapitalrücklage in Höhe von EUR 1,910 Millionen neben der Ausschüttung des Jahresüberschusses aus dem Jahr 2021 im abgelaufenen Geschäftsjahr hat sich die Struktur des Eigenkapitals geändert und um EUR 1,190 Millionen reduziert. Das Eigenkapital nach Minderheiten von EUR 36,458 Millionen setzt sich zusammen aus dem gezeichneten Kapital von nach wie vor EUR 7,674 Millionen und sonstige Rücklagen von EUR 28,784 Millionen. Die Anteile der Minderheiten betragen EUR 1,013 Millionen, so dass sich das gesamte Eigenkapital der Gesellschaft auf EUR 37,471 Millionen beläuft.

Die Gesellschaft verfügt über eine hohe Eigenkapitalausstattung. So sind 42,58 Prozent der langfristigen Vermögenswerte mit Eigenkapital hinterlegt. Bei einer Bilanzsumme von EUR 107,510 Millionen ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 34,85 Prozent (Vorjahr 35,64 Prozent).

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

Derzeit ist die Lage am Immobilienmarkt schwierig. Dennoch geht die Gesellschaft davon aus, dass im laufenden Geschäftsjahr Rückflüsse aus Verkäufen des Segments „Projektentwicklung“ generiert werden können. Darlehensverlängerungen für die im Bestand gehaltenen Immobilien wegen ablaufender Zinsfestschreibungen stehen im laufenden und im nächsten Kalenderjahr keine an. Die Aufrechterhaltung der Liquidität ist aus den laufenden Einnahmen der Vermietung gesichert. Aus den verbleibenden Überhängen sind neben dem Sach- und Personalaufwand auch die laufenden Projektentwicklungskosten gedeckt.

Nach der Ausschüttung im abgelaufenen Geschäftsjahr von EUR 2.916.000,00 (EUR 0,40 je Aktie) die für das Jahr 2021 an Sie, liebe Aktionäre vorgenommen wurde, schlägt Vorstand und Aufsichtsrat zur

# Brief an die Aktionäre

Liquiditätssicherung und der Finanzierung laufender Projekte vor, den Bilanzgewinn von EUR 10.261.887,56 in voller Höhe auf neue Rechnung vorzutragen.

Reichenberg, den 19. Juli 2023

Friedrich Schwab

# Bericht des Aufsichtsrats

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2022 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 Aufsichtsratsitzungen alle wichtigen, aktuellen Geschäftsvorgänge anhand von Berichten.

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

Zu den Berichten und Beschlussvorschlägen des Vorstandes 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 2022 haben neben dem laufenden Austausch zwischen Vorstand und Aufsichtsrat fünf Sitzungen, davon drei in Form von Videokonferenzen, stattgefunden. Wiederkehrende Themen waren die aktuelle Geschäftsentwicklung und die Geschäftspolitik, insbesondere Finanz-, Liquiditäts-, Investitions- und Personalplanung, sowie die Rentabilität des Eigenkapitals, Umsatz und die Lage der Gesellschaft.

# Bericht des Aufsichtsrats

## Beratungen und Beschlussfassungen

Am 23.02.2022 hat der Aufsichtsrat in einer per Videokonferenz geführten Aufsichtsratssitzung über die Neugründung von drei mehrheitlich gehaltenen Projektgesellschaften und den jeweils vorgesehenen Investitionen berichtet.

Außerdem wurde umfangreich über den Stand der laufenden Projektentwicklungen und den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienbestand berichtet.

Am 20.04.2022 fand eine weitere per Videokonferenz geführte Aufsichtsratssitzung statt, in der die laufenden Projektentwicklungen mit den nötigen Investitionen im laufenden Geschäftsjahr besprochen und durch den Aufsichtsrat genehmigt wurden. Weiter wurden die finalen Bewertungen des Immobilienbestandes vorgenommen, die im freiwillig erstellten IFRS-Konzernabschluss per 31.12.2021 aufzunehmen sind.

In der Präsenzsitzung des Aufsichtsrats vom 22.06.2022, in der insbesondere 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 31.12.2021 festgestellt und der Konzernabschluss nebst Konzernlagebericht zum 31.12.2021 der Gesellschaft gebilligt.

Des Weiteren wurde intensiv über die anstehende Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2021 diskutiert. Unter anderem über die Möglichkeit einer Ausschüttung von 0,40 EUR je dividendenberechtigte Aktie.

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.

In der am 13.07.2022 per Videokonferenz durchgeführten Aufsichtsratssitzung wurden zusammen mit dem Vorstand die Tagesordnungspunkte für die anstehende Hauptversammlung mit den jeweiligen

# Bericht des Aufsichtsrats

Beschlussvorschlägen diskutiert. Der Aufsichtsrat hat der HV-Einladung und den Beschlussvorlagen, sowie den vom Vorstand getroffenen Entscheidungen hinsichtlich der Ausgestaltung der Aktionärsrechte zugestimmt.

In der am 14.09.2022 durchgeführten Präsenz-Aufsichtsratssitzung wurde vom Vorstand umfangreich über die Geschäftspolitik, insbesondere Finanz-, Liquiditäts-, Investitions- und Personalplanung, sowie die Rentabilität des Eigenkapitals, Umsatz und die Lage der Gesellschaft berichtet.

Außerdem wurde umfangreich über den Stand der laufenden Projektentwicklungen und den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienbestand berichtet.

Im Geschäftsjahr 2022 hat der Aufsichtsrat keinen Ausschuss gebildet. Es besteht kein Ausschuss.

## Besetzung des Aufsichtsrates

Im Aufsichtsrat haben sich im abgelaufenen Geschäftsjahr keine Veränderungen ergeben.

Der Aufsichtsrat setzt sich zum 31.12.2022 wie folgt zusammen:

Harald Wengust (AR-Vorsitzender)
Dr. Friedrich Schweiger (stv. AR-Vorsitzender)
Markus Rezny

## Jahresabschluss 2022

Der Vorstand hat den Jahresabschluss der informica real invest AG für das Geschäftsjahr 2022, 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.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 in seiner Sitzung am 21.06.2023 eingehend geprüft. Der Bericht des Steuerberaters zum Jahresabschluss der informica real invest AG wurde zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Vorstand hat zu sämtlichen Fragen des Aufsichtsrats ausführlich Stellung genommen. Nach dem

# Bericht des Aufsichtsrats

abschließenden Ergebnis seiner Prüfung hatte der Aufsichtsrat keine Einwände.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 am 21.06.2023 gebilligt. Damit ist der Jahresabschluss nach § 172 Aktiengesetz festgestellt.

Des Weiteren hat der Aufsichtsrat dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes zugestimmt.

Reichenberg, im Juli 2023

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 2022 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 2022 werden insgesamt 19 Einzelimmobilien mit 485 Wohn- und Gewerbeeinheiten im Eigenbestand verwaltet. Die vermietbare Gesamtfläche von 46.864 m² gliedert sich auf in 26.557 m² Wohnfläche und rund 20.307 m² Gewerbefläche. Der Immobilienbestand wird durch 73 Garagen und 340 PKW-Stellplätze ergänzt. Die Gesellschaft ist zudem jeweils mehrheitlich beteiligt an zwei Projektgesellschaften in Berlin mit umfangreichen derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen, mit dem Ziel eines geänderten Flächennutzungsplanes zu Wohnbebauung; an zwei Projektgesellschaften in Berlin mit einer baurechtlich genehmigten BGF von 12.035 qm, an einer Projektgesellschaft in Berlin mit einer geplanten in Aussicht stehenden BGF von 3.976 qm und an sechs Projektgesellschaften in Brandenburg mit teilweise bebaubaren Grundstückflächen und teilweise noch in der Abstimmung mit den Kommunen mittels Bebaubarkeitsstudien befindlichen Grundstücksflächen von gesamt 56.743 qm.

Das bilanzierte Immobilienvermögen von EUR 101,312 Millionen setzt sich zusammen aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von EUR 84,632 Millionen und aus Vorräten in Höhe von EUR 16,680 Millionen. Geographisch gliedern sie sich nach den bilanzierten Verkehrswerten wie folgt auf: Sachsen (Leipzig) mit EUR 34,120 Millionen, Berlin mit Umland mit EUR 32,140 Millionen, Thüringen (Weimar und Erfurt) mit EUR 13,270 Millionen, Bayern (Würzburg) mit EUR 12,355 Millionen und Sachsen-Anhalt (Merseburg, Halle) mit EUR 9,427 Millionen.

Das bilanzierte Immobilienvermögen gliedert sich somit wie folgt auf:

| | |
|---|---|
| Sachsen | 33,68 Prozent |
| Berlin mit Umland | 31,72 Prozent |
| Thüringen | 13,10 Prozent |
| Bayern | 12,20 Prozent |
| Sachsen-Anhalt | 9,30 Prozent |

# Konzernlagebericht

Neben diesem im Konzernverbund gehaltenen Immobilienbestand verwaltete die informica zum 31. Dezember 2022 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.

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 durch Neubewertungen moderate Veränderungen bei den Vorräten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Zudem wurde in das Vorratsvermögen ein weiteres zu entwickelndes Grundstück in Berlin und zwei in Brandenburg über mehrheitlich gehaltene Joint Venture´s übernommen.

Als Finanzinvestition werden von der Gesellschaft zum Ende Geschäftsjahres 2022 Immobilien mit einem Wertansatz von EUR 84,632 Millionen gehalten, nach EUR 83,688 Millionen im Vorjahr. Die Vorräte wurden um EUR 3,396 Millionen aufgestockt auf EUR 16,680 Millionen.

An Mieteinnahmen wurden im Geschäftsjahr 2022 EUR 5,899 Millionen (Vorjahr: EUR 4,931 Millionen) erzielt. Das Ergebnis aus der Vermietung von gehaltenen Immobilien lag mit EUR 3,795 Millionen um EUR 0,386 Millionen und 11,32 % über dem Vorjahr (EUR 3,409 Millionen). Die Gesamtleistung im abgelaufenen Geschäftsjahr betrug EUR 6,467 Millionen, nach EUR 15,894 Millionen im Vorjahr und ist damit um 59,31 % gesunken.

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. Aufgrund der letztjährigen Ausschüttung von EUR 2,916 Millionen und der damit verbundenen Entnahme der Kapitalrücklage in Höhe von EUR 1,910 Mio., hat diese sich auf EUR 0 reduziert. Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum 31.12.2022 somit EUR 37,471 Millionen nach EUR 38,611 Millionen im Vorjahr.

# Konzernlagebericht

## Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Die Gesamtleistung Im Geschäftsjahr 2022 von EUR 6,467 Millionen (Vorjahr: EUR 15,894 Millionen) setzt sich zusammen aus den Einnahmen aus der Vermietung der im Eigentum des Konzerns gehaltenen Immobilien von EUR 5,899 Millionen (Vorjahr: EUR 4,931 Millionen), dem Erlös aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von EUR 0 (Vorjahr: EUR 0), dem Erlös aus der Veräußerung von als Vorräten gehaltenen Immobilien von EUR 0 (Vorjahr: EUR 2,780 Millionen), dem unrealisierten Gewinn aus der Bewertung zum beizulegenden Wert von EUR 0,484 Millionen (Vorjahr: 8,027 Millionen) und aus den sonstigen betrieblichen Erträgen von EUR 0,084 Millionen (Vorjahr: EUR 0,156 Millionen).

Das EBIT betrug EUR 1,456 Millionen (Vorjahr: EUR 10,265 Millionen) und sank damit um EUR 8,809 Millionen.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) belief sich auf EUR 0,337 Millionen und ging um EUR 9,296 Millionen zum Vorjahr (EUR 9,633 Millionen) zurück.

Das Ergebnis nach Steuern ging um EUR 6,042 Millionen auf EUR 0,232 Millionen (Vorjahr: EUR 6,274 Millionen) zurück.

Der Zinsaufwand belief sich auf EUR 1,213 Millionen und ist im Vergleich zum Vorjahr insbesondere aufgrund der notwendigen Finanzierung des letztjährigen Ankaufs in der Holzhäuser Straße, Leipzig um 0,452 Millionen gestiegen (Vorjahr EUR 0,761 Millionen). Zinserträge konnten in Höhe von EUR 0,094 Millionen (Vorjahr: EUR 0,129 Millionen) verbucht werden, so dass das Zinsergebnis sich auf EUR -1,119 Millionen (Vorjahr: EUR -0,623 Millionen) reduziert hat. Dies ist ausschließlich der Fremdfinanzierung der im Vorjahr erworbenen Immobilien geschuldet. Das At-Equity-Ergebnis wurde mit EUR -0,021 Millionen ausgewiesen (Vorjahr: EUR -0,156 Millionen).

Die langfristigen Vermögenswerte betrugen insgesamt EUR 88,000 Millionen (Vorjahr: EUR 89,595 Millionen). Diese setzen sich im Wesentlichen aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von EUR 84,632 Millionen (Vorjahr: EUR 83,688 Millionen) zusammen. Die in den vergangenen Jahren eingegangenen Joint Ventures mit Minderheitsbeteiligungen schlagen sich als At-Equity Beteiligungen per 31. Dezember 2022 mit EUR 0,510 Millionen (Vorjahr: EUR 0,488 Millionen) nieder. Die sonstigen langfristigen Forderungen sind von EUR 5,077 Millionen auf EUR 2,309 Millionen gesunken. Die Forderungen resultieren aus der Finanzierung von Joint Ventures-Partnern.

# Konzernlagebericht

Die latenten Steueransprüche sind von EUR 0,319 Millionen auf EUR 0,526 Millionen angestiegen.

Die kurzfristigen Vermögenswerte betrugen in der Summe nahezu unverändert insgesamt EUR 19,510 Millionen (Vorjahr: EUR 18,876 Millionen). Nennenswerte Veränderungen haben sich bei den Positionen „Bankguthaben“ und „Vorräte“ ergeben.
Die Bilanzposition „Bankguthaben“ ging um EUR 2.939 Millionen auf EUR 1,612 Millionen (Vorjahr: EUR 4,551 Millionen) zurück. Die Reduzierung des Bankguthabens hängt insbesondere mit der Ausschüttung im abgelaufenen Geschäftsjahr an die Aktionäre in Höhe von insgesamt EUR 2,916 Millionen zusammen. EUR 0,265 Millionen befanden sich auf im Immobiliengeschäft üblichen Sperrkonten. Weitere benötige Mittel für die Investitionen in die Projektentwicklung (Vorräte) konnten neben dem Bankguthaben aus dem laufenden Geschäft verwendet werden, um den Anstieg von EUR 3,396 Millionen auf EUR 16,680 Millionen zu finanzieren. Die Aufstockung erfolgte durch den Erwerb mehrheitlicher Beteiligungen an Projektgesellschaften mit Grundbesitz in Berlin und Brandenburg. Die kurzfristigen Forderungen von EUR 0,355 Millionen, bei denen es sich im Wesentlichen um Mietforderungen handelt, sind im Vergleich zum Vorjahr (EUR 0,313 Millionen) um EUR 0,042 Millionen angestiegen und hängt u.a. noch immer mit pandemiebedingten Stundungen zusammen.

Aufgrund des erzielten Jahresüberschusses konnten die sonstigen Rücklagen von EUR 27,900 Millionen auf EUR 28,784 Millionen aufgestockt werden. Das Konzerneigenkapital zum 31. Dezember 2022 beträgt EUR 37,471 Millionen und ist nach EUR 38,661 Millionen zum Vorjahr um EUR 1,190 Millionen gesunken. Nach Minderheiten beläuft sich das Konzerneigenkapital auf EUR 36,458 Millionen, eine Reduktion um 3,10 %.

Die Hinterlegung der Vermögenswerte mit Eigenkapital hat sich im Vergleich zum Vorjahr kaum verändert. So sind 42,58 Prozent der langfristigen Vermögenswerte mit Eigenkapital hinterlegt (Vorjahr: 43,15 Prozent). Bei einer Bilanzsumme von EUR 107,510 Millionen (Vorjahr: EUR 108,471 Millionen) ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 34,85 Prozent (Vorjahr 35,64 Prozent). Der Konzern hat damit eine gesunde Eigenkapitalausstattung.

Die langfristigen Schulden beliefen sich zum Ende des Berichtszeitraums auf EUR 63,073 Millionen (Vorjahr: EUR 66,898 Millionen). Hiervon entfallen auf die langfristigen Finanzschulden (Fremdfinanzierung der im Konzern gehaltenen Immobilien) EUR 50,013 Millionen (Vorjahr: EUR 52,778 Millionen). Die in den langfristigen Schulden enthaltenen nicht liquiditätswirksamen latenten Steuerschulden in Höhe von EUR 13,060 Millionen (Vorjahr: EUR 13,240 Millionen) nehmen rund 21 % Prozent der gesamten langfristigen Verbindlichkeiten ein und belasten die Gesellschaft jeweils anteilig

# Konzernlagebericht

erst bei Verkauf der Immobilien.

Die kurzfristigen Schulden betrugen insgesamt EUR 6,966 Millionen (Vorjahr: EUR 2,912 Millionen). Darin enthalten sind Finanzschulden in Höhe von EUR 3,786 Millionen (Vorjahr: EUR 1,374 Millionen).
Die Summe der langfristigen und kurzfristigen Finanzschulden ergeben insgesamt EUR 53,799 Millionen (Vorjahr: EUR 54,152 Millionen), wobei es sich hierbei ausschließlich um bankenfinanzierte Immobiliendarlehen handelt. Die kurzfristigen Schulden enthalten zudem sonstige Verbindlichkeiten mit EUR 2,875 Mio. (Vorjahr: EUR 1,114 Mio.) sowie Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung in Höhe von EUR 0,304 Millionen (Vorjahr: EUR 0,404 Millionen), welche Mietüberzahlungen und abgegrenzte Aufwendungen für die Immobilienbewirtschaftung umfassen.
Die sonstigen Verbindlichkeiten von EUR 2,875 Mio. bestehen u.a. aus einer erhaltenen Anzahlung aus einem verkauften Projekt von EUR 1,5 Mio., Verbindlichkeiten aus Ertragssteuern in Höhe von EUR 0,488 Millionen (Vorjahr: EUR 0,494 Millionen) sowie ausstehende Vergütungen für Vorstand und Aufsichtsrat in Höhe von EUR 0,280 Millionen.

### Weitere besondere Vorkommnisse

Im Berichtszeitraum gab es keine besonderen Vorkommnisse.

### Nachtragsbericht

### Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

# Konzernlagebericht

## Risikobericht

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

## Allgemeine Risiken

Aufgrund veränderter ökonomischer oder politischer, auch Länder übergreifender Faktoren, können sich aus der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung Chancen und auch Risiken ergeben. Neben der Entwicklung der Kapitalmärkte spielen insbesondere Veränderungen der rechtlichen, steuerlichen und politischen Rahmenbedingungen sowie die konjunkturelle Entwicklung und damit einhergehend die Einkommensentwicklung eine wesentliche Rolle.

Der nun schon seit über einem Jahr grassierende Krieg in Europa war Ausgangspunkt für die extrem dynamische Veränderung der Rahmenbedingungen der Immobilienbranche. Der Anstieg der Energie – und Baukosten, die hohe Inflation sowie die dadurch notwendig gewordenen Zinssteigerungen der Europäischen Zentralbank haben das Umfeld deutlich verschlechtert. Auf all diese negativen Einflüsse gilt es zu reagieren.

Die Gesellschaft prüft laufend die sich stetig verändernden Rahmenbedingungen, die mittelbar oder unmittelbare Auswirkungen auf die Immobilienbranche haben und optimiert infolgedessen regelmäßig ihre strategische Ausrichtung.

## Zinsänderungsrisiko

Es besteht grundsätzlich das Risiko bei Auslaufen von Zinsbindungen, die Refinanzierung mit höheren Zinsen und mit zusätzlichem Eigenkapital eindecken zu müssen.

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 2022 2,25 Prozent, bei einer durchschnittlich verbleibenden Zinsbindungsdauer von acht Jahren und zwei

# Konzernlagebericht

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 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

# Konzernlagebericht

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 7,44 Prozent.

Für etwaige Risiken werden ausreichend Wertberichtigungen gebildet.

### Risiken aus Beteiligungen

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

Die informica unterstützt Gesellschaften, an denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, zur Durchführung der Projekte mit verzinslichen Darlehen. Diese werden vereinzelt mit Grundschulden abgesichert. Die Risikobegrenzung erfolgt durch die Übernahme der Geschäftsführung, resp. Einflussnahme im operativen Bereich durch Mitwirkung in der Geschäftsführung. Die informica überwacht die Risiken in enger Abstimmung mit den Partnergesellschaftern und leitet bei Bedarf entsprechende Maßnahmen ein.

### Währungsrisiko

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

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

### Risikomanagement

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

# Konzernlagebericht

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

Die Finanzierungssteuerung ist aufgegliedert in laufzeitbezogene Barbestände, Restschuldsalden, Zins- und Tilgungsverpflichtungen, durchzuführende Modernisierungen und Instandhaltungen, Restlaufzeiten von Festschreibungen und Darlehen, sowie der durchschnittlichen gewichteten Verzinsung des Bestandes und offenen Kreditzusagen. Integriert ist dieses Zahlenwerk in die Liquiditätsplanung.

Anhand dieses Moduls werden permanent bei Bedarf weitere Bausteine aufgesetzt und so laufend Maßnahmen ergriffen, um identifizierte Risiken zu bearbeiten und deren Behebung durchführen zu können. Die zur Risikofrüherkennung erfassten Daten sind täglich für jedes einzelne Segment abrufbar.

## Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Nach § 17 Aktiengesetz besteht zum Bilanzstichtag des Geschäftsjahres 2022 für die informica real invest AG kein Abhängigkeitsverhältnis zu bestimmten Aktionären.

## Prognosebericht

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

Nach den dynamischen Entwicklungen im vergangenen Geschäftsjahr 2022, geht die informica von einem Rückgang in der Dynamik der Veränderungen aus, d.h. Abschwächung der Inflationsraten, stagnierende Preiseauftriebe und nur noch moderate Zinsanstiege. Das Umfeld mit seinen hohen Unsicherheiten hinsichtlich einem drohenden Wirtschaftsabschwung bleibt allerdings weiterhin komplex und schwer vorhersehbar und bietet damit sowohl Chancen als auch Risiken.

In der Immobilienbranche werden diese Unsicherheiten nach unserer Einschätzung weiter anhalten. Der jahrelange Bauboom, der die deutsche Konjunktur stützte, scheint definitiv zu Ende. Die Nachfrage wird gedämpft durch die gestiegenen Hypothekenzinsen sowie hohen Baukosten. Die Kaufpreise von Bestandsimmobilien sinken. Auf der anderen Seite steigen die Mieten in Deutschland rasant an, befeuert durch den Neubaumangel, der Rekordzuwanderung, energetische Modernisierungen sowie der Mietspiegelreform, welche im Juli 2022 in Kraft trat. Die größten Wachstumsraten der Mietpreise finden

# Konzernlagebericht

sich u.a. in den Städten Berlin und Leipzig, in welchen die informica einen Großteil ihres Immobilienportfolios hält.

Um den immer weiter steigenden Mieten entgegenzuwirken hat die Regierung bereits in einigen Städten die Mietpreisbremse eingeführt und wird erwartungsgemäß auch weiterhin versuchen die übermäßigen Mietpreissteigerungen zu begrenzen. Dies hat zur Folge, dass zu Beginn eines neuen Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete (in Städten mit Mietspiegel bestimmt durch diesen) höchstens um 10 Prozent überteigen darf. Im vergangenen Geschäftsjahr wurde die Mietpreisbremse nun auch in Leipzig eingeführt. Trotz der weiteren zu erwartenden regulatorischen Maßnahmen, wird ein fortlaufender Anstieg in den Mietpreisen prognostiziert.

So geht auch der Vorstand von einer weiterhin positiven Mietentwicklung der im Bestand befindlichen Immobilien aus, so dass auch für das laufende Geschäftsjahr aus diesem Segment ein solider Deckungsbeitrag zu erwarten ist. Potential wird insbesondere aufgrund der moderaten durchschnittlich vermieteten Quadratmetermiete von 7,08 € im Gesamtportfolio des Wohnungsbestandes gesehen. Die Portfolien Berlin mit 7,08 € und Leipzig mit 6,78 € liegen beide wesentlich unter den aktuell erzielbaren Mietpreisen bei Neuvermietung.

Vor dem Hintergrund der aktuellen konjunkturellen Lage sind derzeit keine Neuinvestitionen geplant. Die informica fokussiert sich auf die Pflege ihres Bestandsimmobilienportfolios, das Vorantreiben der aktuell laufenden und die Vermarktung der bereits entwickelten Projekte.

Der Vorstand wird die regelmäßige Überprüfung der aktuellen Strategie fortführen und insbesondere im Hinblick auf (Des-)Investitionsentscheidungen laufend neu bewerten, so dass kurzfristig auftuende Chancen ergriffen werden können oder auf drohende Risiken frühzeitig reagiert werden kann.

Reichenberg, den 19. Juli 2023

Friedrich Schwab

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022 (in TEUR)

| | | 2022 | | 2021 |
|---|---|---|---|---|
| Einnahmen aus der Vermietung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien | | 5.899 | | 4.931 |
| davon aus der Vermietung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien | 5.858 | | 4.931 | |
| Bezogene Leistungen im Zusammenhang mit der Erzielung von Mieteinnahmen | | -2.104 | | -1.522 |
| davon aus der Vermietung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien | -2.056 | | -1.522 | |
| **Ergebnis aus der Vermietung von gehaltenen Immobilien** | | **3.795** | | **3.409** |
| Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | | 0 | | 0 |
| Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | | 0 | | 0 |
| Erlös aus der Veräußerung von als Vorräte gehaltenen Immobilien | | 0 | | 2.780 |
| Buchwert der veräußerten als Vorräte gehaltenen Immobilien | | 0 | | -2.774 |
| Veräußerungskosten der als Vorräte gehaltenen Immobilien | | 0 | | -312 |
| **Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien** | | **0** | | **-306** |
| Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Wert | | 484 | | 8.027 |
| Unrealisierte Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Wert | | -1.894 | | -156 |
| **Ergebnis aus der Bewertung der Finanzinvestitionen zum beizulegenden Wert** | | **-1.410** | | **7.871** |
| Personalaufwand | | -320 | | -343 |
| Abschreibungen | | -137 | | -2 |
| Veränderungen des Bestandes an unfertigen Erzeugnissen | | 0 | | 0 |
| Sonstige betriebliche Erträge | | 84 | | 156 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | | -577 | | -676 |
| **Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit** | | **1.435** | | **10.109** |
| Ergebnis aus at-Equity Berwertung | | 21 | | 156 |
| Beteiligungsergebnis | | 0 | | 0 |
| **Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)** | | **1.456** | | **10.265** |
| Zinsaufwand | | -1.213 | | -761 |
| Zinsertrag | | 94 | | 129 |
| Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten | | 0 | | 0 |
| **Ergebnis vor Steuern** | | **337** | | **9.633** |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag | | -105 | | -3.359 |
| davon latente Steuern | 387 | | -2.855 | |
| **Jahresergebnis** | | **232** | | **6.274** |

# Konzern- Bilanz

## Aktiva zum 31.12.2022 (in TEUR)

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|---|---|
| **Vermögenswerte** | | |
| | | |
| **Langfristige Vermögenswerte** | | |
| Immaterielle Vermögenswerte | 7 | 7 |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | 84.632 | 83.688 |
| Sachanlagen | 16 | 16 |
| At-Equitiy bewertete Beteiligungen | 510 | 488 |
| Sonstige Forderungen | 2.309 | 5.077 |
| Latente Steueransprüche | 526 | 319 |
| | **88.000** | **89.595** |
| | | |
| **Kurzfristige Vermögenswerte** | | |
| Vorräte | 16.680 | 13.284 |
| Forderungen | 355 | 313 |
| Sonstige Vermögenswerte | 657 | 562 |
| Kurzfristige Ertragssteueransprüche | 206 | 166 |
| Bankguthaben und Kassenbestände | 1.612 | 4.551 |
| | **19.510** | **18.876** |
| | | |
| | | |
| | | |
| **Summe Vermögenswerte** | **107.510** | **108.471** |

# Konzern- Bilanz

## Passiva zum 31.12.2022 (in TEUR)

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|---|---|
| **Eigenkapital und Schulden** | | |
| | | |
| **Eigenkapital** | | |
| Gezeichnetes Kapital | 7.674 | 7.674 |
| Eigene Anteile | 0 | 0 |
| Kapitalrücklage | 0 | 1.910 |
| Sonstige Rücklagen | 28.784 | 27.900 |
| **Summe Eigenkapital** | **36.458** | **37.484** |
| | | |
| **Anteile Minderheitsgesellschafter** | **1.013** | **1.177** |
| | **37.471** | **38.661** |
| **Schulden** | | |
| **Langfristige Schulden** | | |
| Finanzschulden | 50.013 | 52.778 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung | 0 | 880 |
| Latente Steuerschulden | 13.060 | 13.240 |
| | **63.073** | **66.898** |
| **Kurzfristige Schulden** | | |
| Verbindlichkeiten aus Ertragssteuern | 488 | 494 |
| Finanzschulden | 3.786 | 1.374 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung | 304 | 404 |
| Übrige Verbindlichkeiten und abgegrenzte Schulden | 2.388 | 640 |
| | **6.966** | **2.912** |
| **Summe Schulden** | **70.039** | **69.810** |
| | | |
| **Summe Eigenkapital und Schulden** | **107.510** | **108.471** |

# Konzern-Kapitalflussrechnung

für die Zeit vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022 (in TEUR)

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Ergebnis vor Zinsen und Steuern | 1.456 | 10.265 |
| Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | 1.410 | -7.871 |
| Abschreibungen auf Sachanlagen und immat. Vermögenswerte | 4 | 2 |
| Dividenden aus assoziierten Unternehmen | 0 | 0 |
| Ergebnisse aus der At-Equity-Bewertung | -21 | -156 |
| Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen | 5 | 0 |
| Ergebnisse aus dem Abgang von Sachanlagen | 0 | 0 |
| Sonstige zahlungswirksame Aufwendungen und Erträge | -1.251 | 714 |
| Gezahlte Ertragssteuern | -543 | -270 |
| Erhaltene Zinsen | 94 | 129 |
| Gezahlte Zinsen | -1.213 | -761 |
| Veränderungen der sonstigen Vermögenswerte | -95 | -271 |
| Veränderung der Forderungen | 2.686 | -1.981 |
| Veränderung der Verbindlichkeiten | 768 | 1.082 |
| **Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit** | **3.300** | **882** |
| Verluste aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien | 0 | 0 |
| Gewinne aus dem Verkauf von im Vorratsvermögen ausgewiesenen Immobilien | 0 | 306 |
| Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | 0 | 0 |
| Einzahlungen aus dem Verkauf von im Vorratsvermögen ausgewiesenen Immobilien | 0 | 0 |
| Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | -848 | -26.656 |
| Auszahlungen für Investitionen in vom Vorratsvermögen ausgewiesenen Immobilien | -2.146 | -3.153 |
| Auszahlungen für Darlehen Minderheitengesellschafter | -39 | 237 |
| Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen | -2 | 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** | **-3.035** | **-29.266** |
| Auszahlung für den Erwerb eigener Anteile | 0 | 0 |
| Kapitalherabsetzung, -rückzahlung | -2.916 | 0 |
| Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden | -353 | 26.664 |
| Auszahlungen für die Tilgung von Finanzschulden | 0 | 0 |
| Gezahlte Zinsen und Geldbeschaffungskosten für die Refinanzierung | 0 | 0 |
| **Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit** | **-3.269** | **26.664** |
| **Liquiditätwirksame Veränderung der Zahlungsmittel** | **-3.004** | **-1.720** |
| Zahlungsmittel zum Jahresanfang | 4.551 | 6.200 |
| Veränderung der Zahlungsmittel durch Änderung des Konsolidierungskreis | 65 | 71 |
| **Bankguthaben und Kassenbestände** | **1.612** | **4.551** |

# Konzern-Eigenkapitalspiegel

(in TEUR)

| | 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** |

| | Gezeichnetes Kapital | Kapital-rücklage | sonstige Rücklagen | Rücklage Eigene Anteile | Minderheiten-Anteile | 01.01.2021 - 31.12.2021 Summe Eigenkapital |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **01.01.2022** | **7.674** | **1.910** | **27.900** | **0** | **1.177** | **38.661** |
| Korrektur Neukonsolidierung und Beendigung | | | 1.659 | | | 1.659 |
| Einzahlung eigene Anteile | | | | | | |
| Ausschüttung | | -1.910 | -1.006 | | | -2.916 |
| Kapitalerhöhung | | | | | | |
| Jahresergebnis | | | 231 | | -164 | 67 |
| **31.12.2022** | **7.674** | **0** | **28.784** | **0** | **1.013** | **37.471** |

# 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 19 Einzelobjekte mit 485 Einheiten, davon 59 Gewerbe- und 426 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 2022 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 2022 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 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 19 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 Bötzow GmbH (70 % der Anteile)
- Seepromenade Residenz GmbH (70 % der Anteile)
- informica Projektentwicklungsgesellschaft Neuruppin mbH (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 Bötzow GmbH (gegründet als informica Projekt Nauen GmbH)***

Die Tochtergesellschaft informica Beteiligungs AG gründete am 10. Dezember 2021 die informica Projekt Greenvillage Bötzow 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 Bötzow GmbH beträgt TEUR 25.
Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

***Seepromenade Residenz GmbH***

Die informica real invest AG hat am 12.12.2022 70 % der Anteile an der Seepromenade Residenz GmbH 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).

# Konzernanhang

Der Sitz des Unternehmens ist Potsdam, die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 31. Januar 2021 beim Amtsgericht Potsdam, HRB 35180 P.
Das Stammkapital der Seepromenade Residenz GmbH beträgt TEUR 25.
Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

***informica Projektentwicklungsgesellschaft Neuruppin mbH***

Die Tochtergesellschaft informica Beteiligungs AG gründete am 22. Januar 2022 die informica Projektentwicklungsgesellschaft Neuruppin 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.
Der Sitz des Unternehmens ist Reichenberg, die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 08. Februar 2022 beim Amtsgericht Würzburg, HRB 16091.
Das Stammkapital der informica Projektentwicklungsgesellschaft Neuruppin mbH beträgt TEUR 25.
Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

## 2. Konsolidierungsmethoden

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

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

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

# Konzernanhang

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 2022 finden:

Es gibt keine neuen bzw. geänderten Standards und Interpretationen, die im Jahr 2022 Anwendung finden, die eine wesentliche Auswirkung auf den Konzern hatten.

### 1. Immaterielle Vermögenswerte

#### Erworbene immaterielle Vermögenswerte

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

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

# Konzernanhang

## 2. Anteile an Joint Ventures und assoziierten Unternehmen

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

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

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

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

# Konzernanhang

## 3. Leasingverhältnisse

Das Vorliegen von Leasingverhältnissen wird nach dem wirtschaftlichen Gehalt beurteilt.
Bei Finanzierungsleasingverhältnissen ist ein Konzernunternehmen Leasingnehmer, sofern die Risiken und Chancen in Verbindung mit dem Eigentum an dem Vermögenswert allein bei ihm liegen.
Leasingzahlungen im Rahmen von Operating-Leasing werden linear über die Vertragslaufzeit als Aufwand erfasst.

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

Die von Konzernunternehmen als Leasinggeber im Rahmen ihrer operativen Geschäftstätigkeit mit Mietern von Wohnimmobilien abgeschlossenen Mietverhältnisse stellen kein Leasingverhältnis im Sinne des IFRS 16 dar, weil die Mietverträge regelmäßig nicht über einen fest vereinbarten Zeitraum, sondern für eine unbegrenzte Nutzungsdauer abgeschlossen werden. Die Mieter haben unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist ein einseitiges Kündigungsrecht.
Sämtliche Leasingverhältnisse der informica werden als Operating-Leasing qualifiziert.

## 4. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

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

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

# Konzernanhang

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 2022 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.

## 5. Sachanlagen

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

# Konzernanhang

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

# Konzernanhang

## 8. Finanzinstrumente

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

### a) Originäre finanzielle Vermögenswerte

Die Klassifizierung finanzieller Vermögenswerte erfolgt einerseits auf Grundlage des Geschäftsmodells des Unternehmens zur Steuerung finanzieller Vermögenswerte und andererseits auf Grundlage der Eigenschaften der vertraglichen Zahlungsströme des finanziellen Vermögenswerts.

Die Erstbewertung bei allen Finanzinstrumenten erfolgt mit dem beizulegenden Zeitwert, gegebenenfalls zuzüglich weiterer Transaktionskosten.

Für die Folgebewertung ergeben sich folgende drei mögliche Kategorisierungen:

- Ergebniswirksame Bewertung zum beizulegenden Zeitwert (FVtPL, at fair value through profit or loss)
- Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten (AC, amortised cost)
- Ergebnisneutrale Bewertung zum beizulegenden Zeitwert (FVtOCI, at fair value through OCI)

Für die in der AC-Kategorie eingeordneten Finanzinstrumente erfolgt die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode.

Ausgereichte Kredite und Forderungen werden gemäß IFRS 5.1.1. 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.

# Konzernanhang

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).

Bei Vorliegen objektiver Hinweise auf eine Wertminderung (expected loss model, IFRS 9.5.5.1) wird ein Impairmenttest durchgeführt. Bei festgesteller 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 werden erfolgswirksam erfasst.

Kurzfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige kurzfristige Forderungen werden grundsätzlich nach IFRS 9.5.1.3 mit dem Transaktionspreis angesetzt, wenn die Forderung keine signifikante Finanzierungskomponente beinhaltet. Die Gesellschaft geht davon aus, dass der Buchwert einen angemessenen Näherungswert für den beizulegenden Zeitwert darstellt.

### 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 IFRS 9 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 IFRS 9.4.1.2 i.V. mit IFRS 9.5.1.1 mit ihrem beizulegenden Zeitwert unter Einschluss von Transaktionskosten, die direkt der Aufnahme der finanziellen Verbindlichkeit zuzurechnen sind, bewertet.
Nach dem erstmaligen Ansatz werden die finanziellen Verbindlichkeiten mit den fortgeführten Anschaffungskosten bewertet (IFRS 9.4.2.1).
Der beizulegende Zeitwert der finanziellen Verpflichtungen entspricht in der Regel dem vereinnahmten Betrag.

# Konzernanhang

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

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

## 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 2022 werden Immobilienbestände im Vorratsvermögen gehalten. Für diese Immobilien besteht Veräußerungsabsicht.

## 10. Sonstige Rückstellungen

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

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

# Konzernanhang

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

Zum 31. Dezember 2022 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 Unternehmens-zusammenschluss ist und der zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalls weder das handelsrechtliche Periodenergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst, dürfen nicht angesetzt werden.
- Latente Ertragssteueransprüche aus zu versteuernden temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Anteilen an Joint Ventures im Zusammenhang stehen, dürfen nur in dem Umfang erfasst werden, in dem es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit umkehren werden und ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die temporären Differenzen verwendet werden können.

Der Buchwert der latenten Ertragssteueransprüche wird an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang reduziert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ein ausreichendes zu versteuerndes

# Konzernanhang

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 geschätzt werden kann.

## 13. Zuwendungen der öffentlichen Hand

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

## 14. Kapitalflussrechnung

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

Die Darstellung des Cashflows aus der betrieblichen Tätigkeit erfolgt nach der indirekten Methode, nach der das Periodenergebnis mittels einer Überleitungsrechnung in eine 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.

# Konzernanhang

## 15. Schätzungen und Ermessensentscheidungen des Managements

### Ermessensentscheidungen

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

### Unsicherheiten bei der Schätzung

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

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

Den Annahmen und Schätzungen liegen Prämissen zugrunde, die auf dem jeweils aktuellen Erkenntnisstand basieren. Insbesondere wurden bezüglich der erwarteten künftigen Geschäftsentwicklung die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses vorliegenden Umstände ebenso wie die als realistisch unterstellte zukünftige Entwicklung des globalen und branchenbezogenen Umfelds zugrunde gelegt. Durch von den Annahmen abweichende und 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 IFK GmbH, Leipzig, sowie durch die GML Gebäudemanagement Leipzig GmbH in Leipzig. Die Verwaltung der Objekte in Würzburg erfolgt bis zum Bilanzstichtag 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 2022 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.

# Konzernanhang

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

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

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

# Konzernanhang

Die Segmentinformationen zu diesen Geschäftsfeldern sind nachfolgend aufgeführt:

| | Immobilien-bewirtschaf-tung | Immobilien-brokerage | Immobilien-verkauf | Konsolidierung | Konzern |
|---|---|---|---|---|---|
| | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR |
| Segmenterlöse | 5.899 | | 0 | 0 | 5.899 |
| Erträge mit anderen Segmenten | | | | 0 | 0 |
| **Gesamterträge vor Neubewertung** | **5.899** | **0** | **0** | **0** | **5.899** |
| Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Wert | -1.410 | | | 0 | -1.410 |
| Equity Bewertung* | 21 | | | 0 | 21 |
| Segmentabschreibung | -2 | | | 0 | -2 |
| **EBIT** | **1.456** | | | | **1.456** |
| Finanzergebnis | -1.119 | | | 0 | -1.119 |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | -105 | | | 0 | -105 |
| **Jahresergebnis** | **232** | **0** | **0** | **0** | **232** |
| **Segmentvermögen** | **107.510** | | | **0** | **107.510** |
| **Segmentschulden** | **70.039** | | | **0** | **70.039** |
| Segmentinvestitionen | 0 | | | 0 | 0 |
| Wesentliche zahlungsunwirksame Segmenterträge | 0 | | | 0 | 0 |
| Wesentliche zahlungsunwirksame Segmentaufwendungen | 387 | | | 0 | 387 |

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

# Konzernanhang

## E. Erläuterungen zur Konzernbilanz

### 1. Immaterielle Vermögenswerte

| | Entwicklung | Stand zum 01.01.2022 TEUR | Zugang Abgang TEUR | Umbuchung TEUR | Stand zum 31.12.2022 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 2022 dar:

| | TEUR |
|---|---|
| Stand per 01.01.2022 | 83.688 |
| Zugänge | 848 |
| Abgänge | 0 |
| Umbuchungen | 0 |
| Wertveränderung – Zuschreibung auf Verkehrswert | 138 |
| Wertveränderung – Abschreibung auf Verkehrswert | 42 |
| **Stand 31.12.2022** | **84.632** |

# 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 84.632.

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

Die wesentlichen Bewertungsparameter sind wie folgt:

Rohertrag:

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

Bewirtschaftungskosten

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

# Konzernanhang

Liegenschaftszinssatz

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

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

| **Region** | Gesamtverkehrswert 31.12.2022 TEUR |
|---|---|
| Weimar, Erfurt (Thüringen) | 13.270 |
| Berlin | 15.460 |
| Merseburg, Halle (Sachsen-Anhalt) | 9.427 |
| Leipzig (Sachsen) | 34.120 |
| Würzburg (Bayern) | 12.355 |
| **Gesamt** | **84.632** |

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.

# Konzernanhang

## 3. Sachanlagen

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

| Entwicklung der | | Stand zum 01.01.2022 TEUR | Zugang Abgang- TEUR | Umbuchung TEUR | Stand zum 31.12.2022 TEUR |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |
| Geschäfts- | AK/HK | 206 | | | 206 |
| ausstattung | Abschreibung | 190 | | | 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 2022 nicht.

## 3. At-Equity bewertete Beteiligungen

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

| | 31.12.2022 TEUR | 31.12.2021 TEUR |
|---|---|---|
| FÜWA GmbH | 49 | 38 |
| real invest Leipzig GmbH & Co. KG | 457 | 446 |
| Genossenschaftsanteile Raiffeisenbank | 4 | 4 |
| **Gesamt** | **510** | **488** |

Die anteiligen Ergebnisse der Gemeinschaftsunternehmen betragen TEUR 21 und wurden in der Gewinn- und Verlustrechnung als Ergebnis aus at-Equity Bewertung ausgewiesen.

# Konzernanhang

## 5. Forderungen

Langfristige Forderungen haben nicht bestanden.

## 6. Latente Steuern

Für die Konzerngesellschaften wird ein einheitlicher Steuersatz von 29,12 % angewandt.
Latente Steueransprüche und -schulden werden saldiert, wenn ein einklagbares Recht besteht, die tatsächlichen Steueransprüche gegen die laufenden Steuerschulden aufzurechnen, und wenn die latenten Steueransprüche und -schulden den gleichen Steuerpflichtigen betreffen

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

| **Latente Steuern** | **Stand 31.12.2022** | Ergebnis-effekt | **Stand 31.12.2021** |
|---|---|---|---|
| | TEUR | TEUR | TEUR |
| Verlustvorträge | 526 | 207 | 319 |
| Änderung aufgrund Anteilsverkäufen | | | 0 |
| **Aktive latente Steuern** | **526** | **207** | **319** |
| | | | |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilen | 13.060 | -180 | 13.240 |
| **Passive latente Steuern** | **13.060** | **-180** | **13.240** |

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

# Konzernanhang

## 7. Vorräte

| | 31.12.2022<br>TEUR | 31.12.2021<br>TEUR |
|---|---|---|
| Berlin, Kelchstr. 25 | 6.052 | 5.938 |
| Strausberg, Kelmstr. 9 | 1.295 | 1.179 |
| Potsdam, Seepromenade | 2.807 | 0 |
| Berlin-Pankow, Berliner Str. 2 | 1.955 | 1.715 |
| Grundstück Wandlitzsee | 153 | 152 |
| Berlin, Rosenfelder Ring 148 | 2.431 | 2.147 |
| Berlin, Zepernicker Str. | 447 | 2.087 |
| Werder, Kemnitzer Str. | 71 | 66 |
| Nauen Lietzow, Hamburger Chaussee | 563 | |
| Altruppin, Wuthenower Str | 513 | |
| Freienthal, Chausseestr. | 362 | |
| Berlin, Blankenfelder Str. | 31 | |
| **Gesamt** | **16.680** | **13.284** |

## 8. Forderungen

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

Für die ausgewiesenen Forderungen bestehen keine Eigentums- und Verfügungsbeschränkungen. Die ausgewiesenen Forderungen enthalten keine zinstragenden Positionen, sie unterliegen aufgrund ihrer Kurzfristigkeit keinem wesentlichen Zinsrisiko.

# Konzernanhang

## 9. Sonstige Vermögenswerte

Die sonstigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

| Kurzfristig | 31.12.2022<br>TEUR | 31.12.2021<br>TEUR |
|---|---|---|
| Geleistete Anzahlungen | 0 | 24 |
| Umsatzsteuerforderungen | 18 | 67 |
| Rechnungsabgrenzung | 58 | 47 |
| Kaufpreisforderung | 301 | 0 |
| Instandhaltungsrücklage | 66 | 97 |
| Zinsforderungen/Kautionen | 196 | 114 |
| Übrige | 18 | 213 |
| **Gesamt** | **657** | **562** |

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 2022 kurzfristige Steueransprüche in Höhe von TEUR 206 aus.

## 11. Bankguthaben und Kassenbestände

Der Ausweis beinhaltet liquide Mittel in Form von Kassenbeständen, Schecks sowie Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von TEUR 1.612. Die liquiden Mittel des Konzerns sind mit ihrem Nominalwert bilanziert. Ca. TEUR 265 der liquiden Mittel befinden sich auf im Immobiliengeschäft üblichen Sperrkonten.

# Konzernanhang

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

## 12. Eigenkapital

Einzelheiten können dem Konzerneigenkapitalspiegel entnommen werden.

Das **gezeichnete Kapital** zum 31.12.2022 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 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 entstanden 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.

# Konzernanhang

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.

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.

# Konzernanhang

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.

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

Die Hauptversammlung vom 31.08.2022 hat den Beschluss gefasst, dass aus dem Bilanzgewinn 2021 eine Dividende von EUR 0,40 je dividendenberechtigter Aktie ausgeschüttet wird. Die Ausschüttung betrug insgesamt TEUR 2.916 und war am 17.11.2022 zur Ausschüttung fällig.

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 53.799 bestehen mit TEUR 50.013 aus langfristigen Finanzverbindlichkeiten und mit TEUR 3.786 aus kurzfristigen Verbindlichkeiten.

Die langfristig verzinslichen Schulden beinhalten Darlehensverbindlichkeiten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien aufgenommen wurden.

# Konzernanhang

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 | 7.299 | 2,45 fest | 06/2038 |
| Darlehen Raiffeisenbank 120021725 | 197 | 2,15 fest | 06/2028 |
| Darlehen Raiffeisenbank 720066630 | 374 | 1,50 fest | 08/2026 |
| Darlehen Raiffeisenbank 320066630 | 17.056 | 2,45 fest | 07/2031 |
| Darlehen Raiffeisenbank 420066630 | 636 | 1,75 fest | 07/2026 |
| Darlehen Raiffeisenbank 1200580211 | 2.528 | 1,30 fest | 08/2031 |
| Darlehen Signal Iduna 676763900 | 2.495 | 2,21 fest | 09/2027 |
| Darlehen Allianz Diverse | 2.110 | 2,19 fest | 01/2033 |
| Darlehen DZ Hyp 3225400501 | 2.075 | 2,11 fest | 10/2027 |
| Darlehen DZ Hyp 3325510001 | 978 | 1,44 fest | 10/2027 |
| Darlehen Bayer. Versicherungskammer 095258 | 2.154 | 2,00 fest | 06/2028 |
| Darlehen Bayer. Versicherungskammer 093781 | 4.619 | 1,75 fest | 10/2026 |
| Darlehen Raiffeisenbank MSP 29624546 | 698 | 2,10 fest | 05/2027 |
| Darlehen Raiffeisenbank MSP 29636838 | 748 | 2,15 fest | 02/2028 |
| Darlehen Raiffeisenbank MSP 129636838 | 955 | 2,15 fest | 02/2028 |
| Darlehen Raiffeisenbank MSP 29635238 | 1.500 | 2,50 var. | 06/2023 |
| Darlehen Raiffeisenbank 20073326 | 955 | 1,65 fest | 08/2031 |
| Darlehen Raiffeisenbank MSP 29612483 | 1.000 | 2,50 var. | 06/2023 |
| Darlehen Raiffeisenbank 120066630 | 5.369 | 2,75 fest | 09/2032 |

Der Tilgungsanteil für das kommende Wirtschaftsjahr beträgt rund TEUR 3.786 und ist als kurzfristige Finanzschuld bilanziert.

Der Marktwert der Finanzverbindlichkeiten entspricht im Wesentlichen dem Buchwert.

## 14. Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern

Zum 31. Dezember 2022 sind Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern i. H. v. TEUR 488 bilanziert.

# Konzernanhang

## 15. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Sämtliche Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 304 haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

## 16. Übrige Verbindlichkeiten und abgegrenzte Schulden

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

Die Position gliedert sich zum Bilanzstichtag wie folgt:

| **Übrige Verbindlichkeiten**<br><br>**Kurzfristig** | 31.12.2022<br>TEUR | 31.12.2021<br>TEUR |
|---|---|---|
| Verbindlichkeiten Kapitalherabsetzung | 0 | 0 |
| Abgegrenzte Zinsverbindlichkeiten | 0 | 0 |
| Rechnungsabgrenzung | 49 | 52 |
| Erhaltene Anzahlungen | 1.452 | |
| Sonstige abgegrenzte Schulden | 887 | 588 |
| **Gesamt** | **2.388** | **640** |

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.

# Konzernanhang

## F. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

### 1. Einnahmen aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

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

| | 01.01.-31.12.2022<br>TEUR | 01.01.-31.12.2021<br>TEUR |
|---|---|---|
| Mieterlöse, Umlagen | 5.899 | 4.931 |
| Miet-Zins-Aufwendungszuschüsse | 0 | 0 |
| **Gesamt** | **5.899** | **4.931** |

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.-31.12.2022<br>TEUR | 01.01.-31.12.2021<br>TEUR |
|---|---|---|
| Objektbezogene Aufwendungen | 2.104 | 1.522 |
| Fremdleistungen | 0 | 0 |
| **Gesamt** | **2.104** | **1.522** |

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.

# Konzernanhang

## 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.-31.12.2022<br>TEUR | 01.01.-31.12.2021<br>TEUR |
|---|---|---|
| Gewinne Immobilienbewertung | 484 | 8.027 |
| Verluste Immobilienbewertung | 1.894 | -156 |
| **Gesamt** | **-1.410** | **7.871** |

## 4. Personalaufwand

Die Kosten für Personalaufwand setzen sich wie folgt zusammen:

| | 01.01.-31.12.2022<br>TEUR | 01.01.-31.12.2021<br>TEUR |
|---|---|---|
| Löhne und Gehälter | 197 | 174 |
| Tantieme | 100 | 150 |
| Gesetzliche Sozialaufwendungen | 22 | 18 |
| Übrige | 1 | 1 |
| **Gesamt** | **320** | **343** |

## 5. Sonstige betrieblichen Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge i. H .v. TEUR 84 beinhalten im Wesentlichen Erträge aus

- Versicherungsentschädigungen TEUR 62
- Auflösung von Rückstellungen TEUR 6
- Periodenfremde Erträge TEUR 8
- Herabsetzung Verbindlichkeiten TEUR 0
- Sonstige Erträge TEUR 8

# Konzernanhang

## 6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

| | 01.01.-31.12.2022<br>TEUR | 01.01.-31.12.2021<br>TEUR |
|---|---|---|
| Abschreibung Vorräte | 0 | 0 |
| Rechts- / Beratungs-/ Abschlusskosten | 262 | 169 |
| Sonstige Aufwendungen | 233 | 187 |
| Nicht abziehbare Vorsteuer | 65 | 62 |
| Abschreibung Beteiligungen | 0 | 0 |
| Nebenkosten des Geldverkehrs | 17 | 258 |
| Veräußerungskosten | 0 | 0 |
| **Gesamt** | **577** | **676** |

## 7. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen

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

## 8. Zinsaufwand (laufend)

Der laufende Zinsaufwand in Höhe von TEUR 1.213 betrifft im Wesentlichen Zinsen aus Verbindlichkeiten bei Kreditinstituten.

## 9. Zinsertrag (laufend)

Der laufende Zinsertrag in Höhe von TEUR 94 resultiert aus der kurzfristigen Anlage der verfügbaren liquiden Mittel.

## 10. Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten

Zum Bilanzstichtag 31.12.2022 verfügt die informica über keine Derivate.

# Konzernanhang

## 11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Steuern vom Einkommen und Ertrag setzen sich wie folgt zusammen:

| | 01.01.-31.12.2022<br>TEUR | 01.01.-31.12.2021<br>TEUR |
|---|---|---|
| Körperschaftsteuer | -283 | -309 |
| Gewerbesteuer | -209 | -195 |
| Latente Steuern | 387 | -2.855 |
| **Gesamt** | **-105** | **-3.359** |

| | 01.01.-31.12.2022<br>TEUR | 01.01.-31.12.2021<br>TEUR |
|---|---|---|
| | | |
| Jahresergebnis vor Ertragsteuern | 337 | 9.633 |
| Steuersatz | 29,12% | 29,12% |
| | | |
| **Erwarteter Steueraufwand / ertrag (-)** | **98** | **2.805** |
| | | |
| Änderungen des Steuersatzes | 0 | 0 |
| Steuerfreie Erträge | 0 | 0 |
| Steueranteil für nicht abzugsfähige Aufwendungen | 0 | 0 |
| Veränderung der latenten Steuern auf Verlustvorträge | 207 | 93 |
| Veränderung der latenten Steuern auf temporäre Differenzen | -180 | 2.948 |
| Sonstige Steuereffekte | 0 | 0 |
| | | |
| **Effektive Ertragssteuern** | **-105** | **-3.359** |

# Konzernanhang

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 98 errechnet. Dem steht ein effektiver Steueraufwand von TEUR 105 gegenüber.

## 12. Ergebnis je Aktie

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

| | 01.01.-31.12.2022 | 01.01.-31.12.2021 |
|---|---|---|
| | | |
| Periodenergebnis (TEUR) | 232 | 6.274 |
| | | |
| Anzahl der Stückaktien zum Stichtag | 7.290.000 | 7.290.000 |
| | | |
| Ergebnis je Aktie | 0,03 | 0,86 |

# Konzernanhang

## 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.

| | 31.12.2022<br>TEUR |
|---|---|
| Guthaben bei Banken | 1.612 |
| davon: Tagesgelder | 0 |
| Festgelder | 0 |
| in laufender Rechnung | 1.347 |
| Sperrkonten | 265 |
| Kassenbestände | 0 |
| **Bankguthaben und Kassenbestände** | **1.612** |

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

# Konzernanhang

## 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 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.

# 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 Main-Spessart e.G. gegenüber der Projektgesellschaft Rosenfelder Ring mbH in Höhe von bis zu TEUR 1.500 sowie der K25 Projektentwicklung GmbH in Höhe von bis zu TEUR 1.000.

# Konzernanhang

Das gleiche gilt für Ansprüche der Raiffeisenbank Höchberg e.G. gegenüber der informica REIT AG (TEUR 955) und der Sachsen-Anhalt GmbH (TEUR 197) sowie Ansprüche der DZ Bank AG gegenüber der real invest Berlin GmbH (TEUR 3.053).

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

| | Innerhalb eines Jahres TEUR | Zwischen einem und fünf Jahren TEUR | Über fünf Jahre TEUR | **Gesamt TEUR** |
|---|---|---|---|---|
| Verpflichtungen aus Leasingverhältnissen | 3 | 0 | 0 | 3 |
| **Gesamt** | **3** | **0** | **0** | **3** |

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

| | Vollzeitbeschäftigte 01.01.-31.12.2022 | Teilzeitbeschäftigte 01.01.-31.12.2022 |
|---|---|---|
| Vorstände | 1 | |
| Verwaltung allgemein | 1 | 1 |
| Immobilienwirtschaft | | |
| 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.

# Konzernanhang

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 2022 wurden zu der FÜWA Asset Management GmbH Lieferungs- und Leistungsbeziehungen unterhalten. In diesem Zusammenhang erhielt die FÜWA für die Tätigkeit der Hausverwaltung TEUR 32 im Berichtsjahr.

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

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

# Konzernanhang

## 5. Vorstand und Aufsichtsrat

### Mitglieder des Vorstandes

Mitglieder des Vorstandes zum 31. Dezember 2022 sind:

Friedrich Schwab, CEO, Bankfachwirt, Reichenberg

### Mitglieder des Aufsichtsrates

Zum 31. Dezember 2022 setzt sich der Aufsichtsrat folgendermaßen zusammen:

Herr Harald Wengust, Kaufmann, Wien
Herr Dr. Friedrich Schweiger, Kaufmann, Wien
Herr Markus Rezny, Kaufmann, London

### Gesamtbezüge und gewährte Kredite

### Vorstand

Der Vorstand der informica hat für die Wahrnehmung seiner Aufgaben im Konzern im abgelaufenen Berichtsjahr Gesamtbezüge in Höhe von TEUR 225 erhalten. Die laufende Vergütung der Geschäftsführung setzt sich aus einem fixen und einem variablen Teil (Tantieme) zusammen.

Von den Gesamtbezügen entfallen auf fixe Bezüge TEUR 138.

Zum 31. Dezember 2022 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 2022 bis 31. Dezember 2022 Gesamtbezüge in Höhe von TEUR 60.

# Konzernanhang

## 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, 21.06.2023

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 zukunftsbezogen 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 2022 der informica real invest AG

**August 2022**: Geschäftsbericht 2022

**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@gefei.de
Telefon: 0049 511 474 02310
Telefax: 0049 511 474 02319

**Redaktion**
informica real invest AG

**Konzeption**
GFEI Aktiengesellschaft
informica real invest AG