Konzernlagebericht

Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft und des Konzerns

Der Schwerpunkt der operativen Aktivitäten der informica real invest AG lag im abgelaufenen Berichtsjahr 2013 auf der Bestandsoptimierung sowie auf der Identifizierung entwickelter zum Verkauf geeigneter Objekte im Konzern und den Verkauf. Ein besonderes Augenmerk wurde auf die Realisierung weiterer Kosteneinsparungen im Bereich der sonstigen betrieblichen Aufwendungen und auf die Umsetzung der in 2012 durch die Hauptversammlung beschlossenen Kapitalherabsetzung und den Aktienrückkauf gelegt.

Zum Bilanzstichtag des 31. Dezember 2013 werden insgesamt 27 Einzelimmobilien mit 642 Wohn- und Gewerbeeinheiten verwaltet. Die Gesamtfläche von 56.206 m² gliedert sich in rund 36.706 m² Wohnfläche und rund 19.500 m² Gewerbefläche. Die Immobilien werden noch durch 58 Garagen und 382 PKW-Stellplätze ergänzt. Der um die Sonderfaktoren (geplanter Leerstand) bereinigte aktuelle Leerstand bei den Bestandsimmobilien der Gesellschaft beläuft sich im Rahmen der normalen Fluktuation bei rund 3,77 Prozent, der unbereinigte Leerstand bei 4,03 Prozent. Die gemäß der Konzernbilanz als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie die im Umlaufvermögen gehaltenen Immobilien gliedern sich nach gerechneten Gesamtverkehrswerten bzw. Buchwerten, in Thüringen (Weimar, Erfurt, Arnstadt, Jena) mit EUR 20.243 Millionen, Berlin EUR 20.610 Millionen, Sachsen-Anhalt (Merseburg, Halle) EUR 8.759 Millionen und Bayern (Würzburg) EUR 12.210 Millionen auf.

Die Immobilienverteilung nach Investitionsvolumen gliedert sich wie folgt auf:

Berlin	33 Prozent
Thüringen	33 Prozent
Bayern	20 Prozent
Sachsen-Anhalt	14 Prozent

Neben diesem Immobilienbestand verwaltete die informica zum 31. Dezember 2013 für die real invest Leipzig GmbH & Co KG sechs Immobilien in Leipzig mit 78 Wohn- und Gewerbeeinheiten und einer Gesamtfläche von 4.900,14 m². Das Investitionsvolumen (netto) belief sich auf EUR 2.940 Millionen. Bilanziell ist diese Investition der informica auf Grund der Beteiligung am Kommanditkapital mit 25,1 Prozent unter at-equity zu finden.

Wie in der Vergangenheit konnten auch im Berichtszeitraum Mieterhöhungen durch Mietanpassungen und Neuvermietungen realisiert werden, die sich ertragswirksam in den Folgejahren auswirken werden. Im Konzern wurden die mietvertraglichen Nettokaltmieten im Jahresvergleich (12/12 – 12/13) um 2,02 Prozent angehoben.

Konzernlagebericht

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2013 EUR 5,869 Millionen (Vorjahr: EUR 5,904 Millionen) an Mieteinnahmen erzielt. Der betragsmäßig geringfügige Rückgang von EUR 0,035 Millionen resultiert im Wesentlichen aus geplanten teilweisen Leerstand einer Immobilie in Berlin wegen Aufteilung in Teileigentum und geplanten Verkauf, sowie der Veräußerung einer vermieteten Immobilie, die mit einer fehlenden Mieteinnahme von EUR 0,094 Millionen zu Buche schlägt. Bezogen auf die im Konzern verbliebenen Immobilien konnte die Gesellschaft die Mieteinnahmen erneut steigern. Trotz des Abgangs einer Immobilie und dem geplanten Leerstand konnte das Ergebnis aus der Vermietung von gehaltenen Immobilien auf EUR 3,638 Millionen (Vorjahr: 3,628 Millionen) geringfügig gesteigert werden.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten vier im Bestand befindliche entwickelte Einzelimmobilien veräußert werden, von denen sich drei Immobilen im laufenden Geschäftsjahr ertrags- und cashwirksam auswirken werden. Bis zur Erstellung des Lageberichts konnten weitere vier Immobilien veräußert werden, die sich ebenfalls im laufenden Geschäftsjahr bilanziell auswirken werden.

Ein Abverkauf weiterer Gewerbegrundstücke, die sich im Bestand der Konzerntochtergesellschaft real invest BBI Airport Hotel GmbH befinden, gestaltet sich weiterhin schwierig, solange die Inbetriebnahme des neuen Flughafens Berlin Schönefeld nicht feststeht.

Für das Projekt „Tricyan Tower Würzburg“ hat der Stadtrat und die Baugenehmigungsbehörde der Stadt Würzburg zu den Sanierungsplänen seine Zustimmung erteilt. Eine Umsetzung des Projektes ist im laufenden Geschäftsjahr vorgesehen.

Neuinvestitionen wurden ausschließlich über die Beteiligung an der real real invest Leipzig GmbH & Co KG in Leipzig vorgenommen. Hier handelt es sich um zwei Immobilien mit 22 Wohneinheiten und einem Gesamtinvestitionsvolumen (netto) von 860 TEUR bei einer Gesamtfläche von 1.535,34 m². Die informica real invest AG ist mit 25,1 an der KG beteiligt und hat neben der Hausverwaltung auch in Personalunion die Leitung der Gesellschaft übernommen.

Neben der vorgenannten Beteiligung von 25,1 % ist die informica real invest AG an zwei weiteren Joint Ventures zu jeweils 50 Prozent beteiligt. Dies sind die FÜWA Asset Management GmbH und die Hausverwaltung Weimar GmbH. Die zum 31.12.2012 noch bestehende 50 %-Beteiligung an der real invest EKM Bürgel GmbH wurde zu Beginn des Berichtsjahres vollständig übernommen, nachdem der Ertrag schon im Vorjahr vereinnahmt war.

Zum Bilanzstichtag ergaben sich im Vergleich zum Vorjahr nur unwesentliche Veränderungen der

Bewertungsergebnisse bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Über das gesamte Immobilienvermögen ergibt sich insgesamt ein nicht realisierter Verlust aus der Bewertung zum beizulegenden Wert von EUR 0,489 Millionen.

Mit der Durchführung des freiwilligen Aktienrückkaufprogramms durch die Gesellschaft von bis zu insgesamt 10 Prozent des Grundkapitals, bei einem Kaufangebot von EUR 1,45 je Aktie, wurden im Berichtszeitraum insgesamt 712.665 Aktien an die Gesellschaft zurückgegeben, von denen sich noch 275.665 Aktien mit einem Anschaffungsaufwand von EUR 0,410 Millionen im Bestand befinden. Die Gesellschaft hat im Berichtszeitraum über die Börse weitere 108.979 Aktien mit einem Anschaffungsaufwand von EUR 0,166 Millionen zurückgekauft. Der gesamte Anschaffungsaufwand für die 384.644 eigenen Aktien lag somit bei EUR 0,576 Millionen.

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2013 war die Gesellschaft mit einem Eigenkapital von EUR 24,093 Millionen ausgestattet. Durch die Steigerung der sonstigen Rücklagen von EUR 0,042 Millionen auf EUR 0,860 Millionen konnte das Eigenkapital trotz Rückkauf eigener Aktien zum Bilanzstichtag des 31. Dezember 2013 auf EUR 24,310 Millionen (nach Minderheiten) gestärkt werden. Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft betrug zum 31.12.2013 EUR 13,673 Millionen.

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 29. August 2012 ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 28. August 2017 gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals insgesamt um bis zu EUR 6.836.750,00 zu erhöhen. Das Genehmigte Kapital) beträgt somit zum 31.12.2013 EUR 6.836.750,00.

Die in der Hauptversammlung vom 29.08.2012 beschlossene ordentliche Kapitalherabsetzung in Höhe von EUR 456.500,00 wurde im Berichtszeitraum an die Aktionäre ausgeschüttet.

Die informica real invest AG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr außer über das Investment an der Joint Venture Gesellschaft keine weiteren Neuinvestitionen getätigt. Schwerpunkte waren neben der Durchführung bzw. Umsetzung der Beschlüsse der Hauptversammlung vom 29.08.2012 die Entwicklungspotenziale bei den Bestandsimmobilien und die damit verbundenen konstanten, auf Dauer zur Verfügung stehenden Cash-Flows zu sichern, beziehungsweise zu optimieren, sowie die Projektentwicklungen voranzutreiben. Die in den Vorjahren eingeleiteten konzernübergreifenden Kostenersparnisse haben sich auch im Geschäftsjahr 2013 positiv ausgewirkt.

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Im Geschäftsjahr 2013 wurde eine Gesamtleistung von EUR 6,719 Millionen (Vorjahr: EUR 12,616

Millionen) erzielt. Diese setzt sich zusammen aus den Einnahmen aus der Vermietung der im Eigentum des Konzerns gehaltenen Immobilien von EUR 5,869 Millionen (Vorjahr: EUR 5,904 Millionen), aus dem Erlös aus der Veräußerung von Immobilien von EUR 0,705 Millionen (Vorjahr: EUR 1,600 Millionen) und aus den sonstigen betrieblichen Erträgen von EUR 0,145 Millionen (Vorjahr: EUR 0,141 Millionen).

Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Wert waren im Berichtszeitraum nicht zu verbuchen (Vorjahr: EUR 4,764 Millionen). Das Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Wert mit EUR -0,489 Millionen lag deutlich unter dem Ergebnis des Vorjahres (2012: EUR 2,220 Millionen).

Dem Zinsaufwand von EUR 1,846 Millionen (Vorjahr: EUR 2,006 Millionen) und dem Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten von EUR 0,313 Millionen (Vorjahr: -0,059 Millionen) stand ein Zinsertrag von EUR 0,003 Millionen (Vorjahr: 0,008 Millionen) gegenüber. Das At-Equity-Ergebnis wurde mit EUR -0,017 Millionen ausgewiesen (Vorjahr: EUR 0,022 Millionen).

Das EBIT belief sich im Geschäftsjahr 2013 auf EUR 2,395 Millionen nach EUR 5,285 Millionen im Jahr 2012. Der Rückgang um 2,890 Millionen im Vergleich zum Vorjahr und das um EUR 1,287 Millionen auf EUR 0,793 Millionen zurückgegangene Jahresergebnis (Vorjahr: EUR 2,080 Millionen) ist dem um EUR 2,709 Millionen niedrigeren Bewertungsergebnis geschuldet.

Der umsatz- und ertragsbezogene Geschäftsverlauf der informica real invest AG ist im Wesentlichen geprägt von einem niedrigeren Bewertungsergebnis der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der Vorräte im Vergleich zum Vorjahr um EUR 2,709 Millionen und dem schwächeren Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien um EUR 0,343 Millionen. Aber auch positiv beeinflusst durch den Rückgang des negativen Zinsergebnisses um EUR 0,527 Millionen von EUR 2,057 Millionen auf EUR 1,530 Millionen und dem Rückgang der Personalkosten und sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 0,142 Millionen.

Die langfristigen Vermögenswerte betrugen insgesamt EUR 50,120 Millionen (Vorjahr: EUR 50,821 Millionen). Diese setzen sich im Wesentlichen aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von EUR 49,322 Millionen (Vorjahr: EUR 49,982 Millionen) zusammen. In den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien befinden sich die Bestandsimmobilien der Gesellschaft, die zum Bilanzstichtag langfristig im Bestand gehalten werden sollen. Der Rückgang resultiert aus dem Verkauf einer Immobilie in Erfurt.

Konzernlagebericht

Die in den vergangenen Jahren eingegangenen Joint Ventures schlagen sich als At-Equity Beteiligungen per 31.12.2013 in Höhe von EUR 0,201 Millionen (Vorjahr: EUR 0,174 Millionen) nieder. Der Anstieg ist zurückzuführen auf weitere Investitionen der real invest Leipzig GmbH Co KG, an der die Gesellschaft mit 25,1 % beteiligt ist.

Die sonstigen langfristigen Forderungen belaufen sich wie im Vorjahr auf EUR O.

Die aktiven latenten Steuern gingen leicht von EUR 0,649 Millionen auf EUR 0,583 Millionen zurück.

Die kurzfristigen Vermögenswerte betrugen insgesamt EUR 13,675 Millionen (Vorjahr: EUR 14,321 Millionen). Diese setzen sich im Wesentlichen aus den Vorräten in Höhe von EUR 12,140 Millionen (Vorjahr: EUR 12,500 Millionen) zusammen. Der Rückgang resultiert aus der Neubewertung der Gewerbegrundstücke in Ragow. Die liquiden Mittel (Bankguthaben und Kassenbestände) beliefen sich zum Stichtag auf EUR 1,045 Millionen und damit EUR 0,279 Millionen unter dem Vorjahr (2012: EUR 1,324 Millionen). Die Reduzierung ist zurückzuführen auf die im Berichtszeitraum durchgeführte Kapitalrückzahlung von EUR 0.456 Millionen. Ca. EUR 0,256 Millionen der liquiden Mittel befanden sich auf im Immobiliengeschäft üblichen Sperrkonten.

Bei den Forderungen in Höhe von EUR 427 (Vorjahr: EUR 0,402 Millionen) handelt es sich im Wesentlichen um Mietforderungen, sowie um eine noch nicht fällige Restforderung aus dem Verkauf einer Immobilie des Konzerns.

Das Konzerneigenkapital erhöhte sich zum 31. Dezember 2013 von EUR 24,093 auf EUR 24,310 Millionen (nach Minderheiten). 48,50 Prozent (Vorjahr: 47,40 Prozent) der langfristigen Vermögenswerte sind mit Eigenkapital hinterlegt. Bei einer Bilanzsumme von EUR 63,795 Millionen (Vorjahr: EUR 65,142 Millionen) ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 38,10 Prozent (Vorjahr 36,99 Prozent). Der Konzern hat damit eine gesunde Eigenkapitalausstattung.

Die langfristigen Schulden beliefen sich zum Ende des Berichtszeitraums auf EUR 34,672 Millionen (Vorjahr: EUR 36,361 Millionen). Hiervon entfallen auf die langfristigen Finanzschulden (Finanzierung der im Konzern gehaltenen Immobilien) EUR 31,619 Millionen (Vorjahr: EUR 33,274 Millionen). Die Reduzierung der langfristigen Schulden ist auf die laufende Rückzahlung der langfristigen Immobiliendarlehen und die Rückzahlung eines Darlehens durch den Verkauf einer Immobilie zurückzuführen. An latenten Steuerschulden wurden EUR 3,053 Millionen (Vorjahr: EUR 3,047 Millionen) bilanziert.

Die kurzfristigen Schulden betrugen insgesamt EUR 4,813 Millionen (Vorjahr: EUR 4,688 Millionen).

Die hier enthaltenen kurzfristigen Finanzschulden beziffern sich auf EUR 1,848 Millionen (Vorjahr: EUR 1,187 Millionen). Der Anstieg der kurzfristigen Finanzschulden resultiert u.a. aus der Umwidmung eines langfristigen Darlehens in Höhe von EUR 0,240 Millionen für eine gegen Ende des Berichtszeitraums veräußerte Immobilie, das mit Eingang des Verkaufserlöses zu Beginn des laufenden Geschäftsjahres getilgt wurde und aus der Inanspruchnahme eines Kontokorrent in Höhe von EUR 0,404 Millionen zur
teilweisen Refinanzierung des Aktienrückkaufprogramms. Insgesamt gingen die langfristigen und die kurzfristigen Finanzschulden, bei denen es sich ausschließlich um Immobilienfinanzierungen handelt, im Vergleich zum Vorjahr um EUR 0,994 Millionen zurück.
Bei den in den kurzfristigen Schulden enthaltenen Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung in Höhe von EUR 1,056 Millionen (Vorjahr: EUR 1,052 Millionen) handelt es sich im Wesentlichen um die noch nicht fällige Kaufpreisteilrate des angekauften innerstädtischen Hochhauses in Würzburg (EUR 0,850 Millionen) und um abgegrenzte Aufwendungen für die Immobilienbewirtschaftung.

Die übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten sind in den kurzfristigen Schulden erfasst mit EUR 1,872 Millionen (Vorjahr: EUR 2,412 Millionen). Hier handelt es sich im Wesentlichen um die stichtagsbezogene Bewertung nicht liquiditätswirksamer Zinsswaps (EUR 0,792 Millionen), nicht abzugsfähiger Vorsteuer sowie um Verbindlichkeiten aus abgegrenzten Zins- und Tilgungsleistungen (EUR 0,512 Millionen), Rückstellungen für Prozesskosten sowie Abgrenzungspositionen sonstiger betrieblicher Kosten. Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr liegt im Wesentlichen an der im Berichtszeitraum vorgenommenen Kapitalrückzahlung von EUR 0,456 Millionen und dem Rückgang des negativen Barwertes der Finanzderivate um EUR 0,313 Millionen.

Weitere besondere Vorkommnisse

Im Berichtszeitraum wurden durch verschiedene Aktionäre Beschlussfassungen von vier Tagesordnungspunkten der am 29.08.2013 durchgeführten ordentlichen Hauptversammlung angefochten. Die Gesellschaft hat Anerkenntnisurteil durch das zuständige Landgericht ergehen lassen.

Nachtragsbericht

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag lag der Schwerpunkt der operativen Aktivitäten weiterhin auf der Bestandsoptimierung und Verkauf entwickelter Objekte, sowie auf der Realisierung und Verwertung der

Projektentwicklungen. Die Aktivitäten sind unter „Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft und des Konzerns“ zusammengefasst.

Nach Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat wurde im März 2014 Antrag bei der Frankfurter Wertpapierbörse auf Widerruf der Zulassung zum Freiverkehr (Entry Standart) nach § 39 Abs. 2 Börsengesetz für den Freiverkehr an der Frankfurter Wertpapierbörse gestellt. Zugleich wurden Anträge bei den Börsen Berlin, Düsseldorf und Stuttgart gestellt. Der Börsenrückzug an allen Börsen wird wirksam zum 15.08.2014.

Nach dem Bilanzstichtag haben sich bis zur Erstellung des Lageberichtes keine weiteren besonderen Vorkommnisse ereignet.

Risikobericht

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

Allgemeine Risiken

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

Veränderungen des Immobilienmarktes, insbesondere eine gestiegene Nachfrage können dazu führen, dass die Gesellschaft die geplanten Ankaufsnettorenditen bei Neuinvestitionen nicht realisieren kann und die geplanten Erträge nicht realisiert werden.

Es besteht das Risiko bei weiterem Rückgang der Bevölkerungszahlen, dass es am Wohnungsmarkt zu einem Überangebot kommt. Aufgrund der gestiegenen Baukosten sowie der Abschaffung staatlicher Förderungen gingen die Baugenehmigungen für Neubauten sowie für genehmigungspflichtige Umbauten in den letzten Jahren laufend zurück. Die neuerliche Zunahme von Baugenehmigungen und der nationale Rückgang der Bevölkerungszahlen werden aufgefangen von verstärkter Zuwanderung aus dem Ausland. Die Tatsache, dass im Verhältnis noch immer wenig neuer Wohnraum geschaffen wird und die Gesellschaft nicht in strukturschwachen Regionen investiert, macht aus Sicht der Vorstandes die Unsicherheit des demographischen Wandels beherrschbar.

Die Mehrheit der Investoren hält Deutschland im europäischen Vergleich für einen sehr robusten und attraktiven und vor allem sicheren Immobilienmarkt, was zu einer höheren Nachfrage geführt hat.

Nach Auffassung des Vorstandes bietet der deutsche Markt unter Berücksichtigung aller aktuellen Faktoren auch in den folgenden Jahren sehr gute Möglichkeiten, an den Immobilienmärkten Erfolg versprechende Transaktionen durchzuführen zu können. Wegen der gestiegenen Ankaufsrenditen und der sehr hohen Nachfrage nach Wohnungseigentum sind starke Veränderungen am Markt vorhanden, auf die es zu reagieren gilt.

Zinsänderungsrisiko

Es besteht das Risiko bei Auslaufen von Zinsbindungen, die Refinanzierung mit höheren Zinsen und mit zusätzlichem Eigenkapital eindecken zu müssen.
Die Refinanzierung der Immobilien im Konzern erfolgt im Wesentlichen durch fest verzinsliche langfristige objektbezogene Darlehen. Nur vereinzelte Darlehen wurden mit einem variablen Zinssatz abgeschlossen. Das Risiko begrenzt die Gesellschaft u.a. durch den Einsatz angemessener laufender Tilgungen auf Darlehen mit langen Zinsfestschreibungen.

Als Zinsänderungsrisiko wird auch das Risiko angesehen, dass künftig erwartete Cashflows aus einem Finanzinstrument wegen Änderungen des Marktzinssatzes in ihrer Höhe schwanken Zur Verminderung bzw. Ausschaltung der sich hieraus ergebenden Zinsänderungsrisiken hat die informica in zwei Fällen laufzeitkonforme Swaps eingesetzt. So unterliegt die informica nur einem geringen Zinsrisiko.

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

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

Auf Jahressicht sind die Zinssätze weiter gefallen. Der durchschnittlich gewichtete Fremdfinanzierungssatz der informica betrug für das Geschäftsjahr 2013 5,16 Prozent., bei einer durchschnittlicher Restzinsbindungsdauer per 31.12.2013 von 3 Jahren und 4 Monate. Mit jedem Ablauf von Zinsbindungen wird die informica bei Anhalten des sehr niedrigen Zinsniveaus bei Neufestschreibung der Restschuldsalden spürbare zusätzliche ertragswirksame Liquidität gewinnen. Zu gegebener Zeit wird der Vorstand die Möglichkeit der Forwardfinanzierung prüfen, um sich abzeichnende mögliche Zinssteigerungen rechtzeitig abzufangen.

Liquiditätsrisiko

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

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

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

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

Ausfallrisiko

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

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

Dem Mietausfall-Risiko begegnet die Gesellschaft unter anderem durch eine möglichst breite Streuung in der Mieterschaft. Der Mietanteil des größten Mieters am Gesamtmietvolumen beträgt 7,7 Prozent.

Für etwaige Risiken werden ausreichende Wertberichtigungen gebildet.

Risiken aus Beteiligungen

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

Die Risikosteuerung erfolgt durch Einflussnahme im operativen Bereich durch Mitwirkung in der Geschäftsführung, administrative Unterstützung der Projektgesellschaften durch die informica sowie laufendes Controlling.

Währungsrisiko

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

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

Risikomanagement

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

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

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

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

Konzernlagebericht

Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Nach § 17 Aktiengesetz besteht zum Bilanzstichtag des Geschäftsjahres 2013 für die informica real invest AG ein Abhängigkeitsverhältnis zur Q-Realstate GmbH, Wien, Österreich, die am 12. November 2010 gemäß § 20 Abs. 1 und Abs. 4 AktG mitgeteilt hat, dass die Q-Realstate GmbH sowohl mit mehr als einem Viertel am Grundkapital der informica real invest AG beteiligt ist, als auch eine Mehrheitsbeteiligung an der Gesellschaft erworben hat.

Die Abhängigkeitsberichte (Berichte über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen) der informica real invest AG, der informica Beteiligungs AG und der informica REIT AG wurden durch eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft einer prüferischen Durchsicht unterworfen. Darin wurde nach pflichtgemäßer Prüfung und Beurteilung bestätigt, dass die tatsächlichen Angaben der Berichte richtig sind, soweit Rechtsgeschäfte aufzuführen waren, diese nicht unangemessen hoch waren.

Prognosebericht

Voraussichtliche Entwicklung des Konzerns (Chancen und Risiken)

Die informica real invest AG erwirbt, finanziert, optimiert und vermietet Wohn- und Gewerbeimmobilien. So gründete die Gesellschaft im Zuge der Unternehmensteuerreform in der Vergangenheit verschiedene Tochtergesellschaften. Region-bezogene Bestandsimmobilien werden in einzelne Objektgesellschaften erworben, die zu 94 Prozent von der Muttergesellschaft und zu 6 Prozent von der informica Beteiligungs AG gehalten werden. Diese steueroptimierte Struktur gibt der Gesellschaft mehr Flexibilität im Aufbau der Bestandsimmobilien sowie deren Vermarktung.

Die laufende Rendite aus den annualisierten Nettokaltmieten, bezogen auf die bilanzierten Immobilenwerte, beträgt für die Bestandsimmobilien 7,60 Prozent. Der Vorstand geht von der Umsetzung weiterer positiver Mietanpassungen auf bestehende Mietverhältnisse aus, so das auch für das laufende Geschäftsjahr aus diesem Segment ein hoher Deckungsbeitrag zu erwarten ist.

Wegen der gestiegenen Ankaufsrenditen und der sehr hohen Nachfrage nach Wohnungseigentum sieht der Vorstand vor allem die Chance qualitativ hochwertige Immobilien im Bestand zu optimieren bzw. zu entwickeln und zu verwerten.

In Zukunft wird die informica real invest AG das Portfolio vorzugsweise über die bestehende JV-Beteiligung ausbauen und unterbewertete Immobilienobjekte ankaufen. Neuinvestitionen sollen in bereits investierten Regionen abgewickelt werden. Durch die gezielte Weiterentwicklung der Bestandsimmobilien sollen die Mieteinnahmen gesteigert werden und einen wesentlichen Beitrag zum

Konzernlagebericht

Betriebsergebnis beisteuern. Durch Veräußerung der mit Eigenkapital finanzierten Projektentwicklungen und Verkauf entwickelter Bestandsimmobilien soll der Gesellschaft Kapital zufließen, die die Gesellschaft befähigt, Ausschüttungen an die Aktionäre vorzunehmen.

Durch ein solides Ergebnis aus der Vermietung der weiter im Eigentum des Konzerns gehaltenen Immobilien und der Liquiditätsschaffung aus geplanten Abverkäufen sollte das Geschäftsjahr 2014 positiv abgeschlossen werden.

Reichenberg, den 13. Juni 2014

Friedrich Schwab

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2013 bis zum 31.12.2013 (in TEUR)

	2013	2012
Einnahmen aus der Vermietung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	5.869	5.904
davon aus der Vermitung von als Finanzinvestitionen gehaktenen Immobilien	4.854	4.908
Bezogene Leistungen im Zusammenhang mit der Erzielung von Mieteinnahmen	-2.231	-2.276
davon aus der Vermietung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-1.540	-1.728
Ergebnis aus der Vermietung von gehaltenen Immobilien	**3.638**	**3.628**
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	705	1.600
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-660	-1.350
Erlös aus der Veräußerung von als Vorräte gehaltenen Immobilien	0	207
Buchwert der veräußerten als Vorräte gehaltenen Immobilien	0	-69
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	**45**	**388**
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Wert	0	4.764
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Wert	-489	-2.544
Ergebnis aus der Bewertung der Finanzinvestitionen zum beizulegenden Wert	**-489**	**2.220**
Personalaufwand	-430	-459
Abschreibungen	-4	-5
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Erzeugnissen	0	0
Sonstige betriebliche Erträge	145	141
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-493	-606
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit	**2.412**	**5.307**
Ergebnis aus at-Equity Berwertung	-17	-22
Beteiligungsergebnis	0	0
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	**2.395**	**5.285**
Zinsaufwand	-1.846	-2.006
Zinsertrag	3	8
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	313	-59
Ergebnis vor Steuern	**865**	**3.228**
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-72	-1.448
Jahresergebnis	**793**	**2.080**

Konzern- Bilanz

Aktiva zu 31.12.2013 (in TEUR)

	31.12.2013	31.12.2012
Vermögenswerte		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	7	7
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	49.322	49.982
Sachanlagen	7	9
At-Equitiy bewertete Beteiligungen	201	174
Forderungen	0	0
Latente Steueransprüche	583	649
	50.120	**50.821**
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorräte	12.140	12.500
Forderungen	427	402
Sonstige Vermögenswerte	56	90
Kurzfristige Ertragssteueransprüche	7	5
Bankguthaben und Kassenbestände	1.045	1.324
	13.675	**14.321**
Summe Vermögenswerte	63.795	**65.142**

Konzern- Bilanz

Passiva zu 31.12.2013 (in TEUR)

	31.12.2013	31.12.2012
Eigenkapital und Schulden		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	13.673	13.673
Eigene Anteile	-576	
Kapitalrücklage	10.390	10.390
Sonstige Rücklagen	860	42
Summe Eigenkapital	**24.347**	**24.105**
Anteile Minderheitsgesellschafter	-37	-12
	24.310	**24.093**
Schulden		
Langfristige Schulden		
Finanzschulden	31.619	33.274
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	0	40
Latante Steuerschulden	3.053	3.047
	34.672	**36.361**
Kurzfristige Schulden		
Verbindlichkeiten aus Ertragssteueren	37	37
Finanzschulden	1.848	1.187
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	1.056	1.052
Übrige Verbindlichkeiten und abgegrenzte Schulden	1.872	2.412
	4.813	**4.688**
Summe Schulden	**39.485**	**41.049**
Summe Eigenkapital und Schulden	**63.795**	**65.142**

Konzernanhang

INHALT

A. Allgemeine Angaben

B. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

C. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

D. Segmentberichterstattung

E. Erläuterungen zur Konzernbilanz

F. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

G. Erläuterungen zur Konzern-Kapitalflussrechnung

H. Sonstige Angaben

Konzernanhang

A. Allgemeine Angaben

Unternehmen

Die informica real invest AG, Kirchgasse 1a, Reichenberg (nachfolgend auch „informica" oder „Gesellschaft" genannt), wurde am 27. Juli 1999 als informica.de AG gegründet und am 26. Oktober 1999 in das Handelsregister der Stadt Walsrode, HRB 111080 eingetragen. Die erstmalige Eintragung beim Amtsgericht der Stadt Würzburg, HRB 9098 erfolgte im Zusammenhang mit der Sitzverlegung nach Reichenberg am 3. Mai 2006.

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

Das Kerngeschäft der informica ist der Ankauf renditestarker, entwicklungsfähiger Immobilien, Immobilienmanagement und -verwaltung sowie Immobilienbrokerage. Das Brokeragegeschäft wird ausschließlich über die Tochtergesellschaft, die informica Immobilienbörse GmbH, abgewickelt. An eigenen Immobilien verwaltete der Konzern zum Abschlussstichtag insgesamt 27 Einzelobjekte mit 642 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Außerdem befinden sich im Bestand 58 Garagen und 382 PKW-Stellplätze.

Die Gesellschaft ist im Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse notiert.

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

Nach § 17 AktG besteht somit zum Bilanzstichtag des Geschäftsjahres 2013 für die informica real invest AG ein Abhängigkeitsverhältnis zur Q-Realstate GmbH, Wien, Österreich.

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

Konzernabschluss

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

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist entsprechend dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

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

Konzernanhang

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 2013 bis zum 31. Dezember 2013 verpflichtend anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS), International Accounting Standards (IAS), Auslegungen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) und Auslegungen des Standing Interpretations Committee (SIC) wurden berücksichtigt.

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

B. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

1. Konsolidierungskreis

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

Der Konsolidierungskreis umfasst die folgenden Unternehmen:

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

<u>Informationen zum Konsolidierungskreis</u>

informica REIT AG

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

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

Das Grundkapital der informica REIT AG beträgt TEUR 200.

Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

Konzernanhang

informica Beteiligungs AG

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

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

Das Grundkapital der informica Beteiligungs AG beträgt TEUR 50.

Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

informica Immobilienbörse GmbH

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

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

Das Grundkapital der informica Immobilienbörse GmbH beträgt TEUR 50.

Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

Tricyan Tower Würzburg GmbH

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

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

Das Grundkapital der Tricyan Tower Würzburg GmbH beträgt TEUR 25.

Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

real invest EKM Trebbin

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

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

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

Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

Konzernanhang

real invest EKM Bürgel

Die informica real invest AG gründete am 5. Dezember 2007 die real invest EKM Bürgel GmbH. Der Zweck der Gesellschaft ist der Erwerb, das Halten, das Verwalten und Veräußern von in- und ausländischen Immobilien sowie der Erwerb, das Halten und Veräußern von Anteilen an Immobiliengesellschaften. Ferner das Immobilienmanagement sowie die Beratung anderer Unternehmen, das Halten von Beteiligungen und alle mit diesem Zweck direkt oder indirekt in Zusammenhang stehenden Tätigkeiten.

Der Sitz des Unternehmens ist Reichenberg, die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 12. November 2007 beim Amtsgericht Würzburg, HRB 9789.

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

Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

real invest Berlin GmbH

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

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

Das Grundkapital der real invest Berlin GmbH beträgt TEUR 25.

Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

real invest Sachsen-Anhalt GmbH

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

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

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

Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

real invest BBI Airport Hotel GmbH

Die informica real invest AG gründete am 14. Juni 2007 die real invest BBI Airport Hotel GmbH. Der Zweck der Gesellschaft ist der Erwerb, das Halten, das Verwalten von in- und ausländischen Immobilien sowie der Erwerb, das Halten und Veräußern von Anteilen an Immobiliengesellschaften. Ferner das Immobilienmanagement sowie die Beratung anderer

Konzernanhang

Unternehmen, das Halten von Beteiligungen und alle mit diesem Zweck direkt oder indirekt in Zusammenhang stehenden Tätigkeiten.

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

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

Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

Konzernanhang

Konsolidierungsmethoden

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

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

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

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

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

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

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

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

C. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Neue und geänderte Standards, die Anwendung im Jahr 2013 finden

Es gibt keine neuen bzw. geänderten Standards und Interpretationen, die im Jahr 2013 Anwendung finden, die eine wesentliche Auswirkung auf den Konzern hatten

Standards, Interpretationen und Änderungen zu veröffentlichten Standards, die 2013 noch nicht verpflichtend anzuwenden sind und die vom Konzern nicht vorzeitig angewandt wurden

Die Einschätzung des Konzerns zu den Auswirkungen dieser neuen Standards und Interpretationen wird nachfolgend erläutert:

Änderung des IAS 32, „Finanzinstrumente: Darstellung – Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten" (Zeitpunkt des Inkrafttretens: 1. Januar 2014). Die Änderung konkretisiert die bisherigen Vorschriften zur Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten in der Bilanz, wobei das derzeit gemäß IAS 32 geltende Saldierungsmodell beibehalten wird. Die Änderung stellt klar, dass der Anspruch auf Saldierung gegenwärtig bestehen muss und nicht von einem Ereignis in der Zukunft abhängig sein darf. Darüber hinaus wird klargestellt, dass Bruttoaufrechnungsmechanismen der Nettoaufrechnung gleichzusetzen sind. Die Anwendung des überarbeiteten Standards wird keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben.

Änderung IFRS 7, „Finanzinstrumente: Angaben – Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten" (Zeitpunkt des Inkrafttretens: 1. Januar 2013). Die Änderung betrifft erweiterte Angabepflichten zu Saldierungsrechten. Neben erweiterten Angaben zu den nach IAS 32 tatsächlich vorgenommenen Saldierungen sind zukünftig auch Angaben zu bestehenden Saldierungsrechten erforderlich und zwar unabhängig davon, ob die Saldierung tatsächlich vorgenommen wurde. Die Anwendung dieses Standards hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

IFRS 9, „Finanzinstrumente" (Zeitpunkt des Inkrafttretens: 1. Januar 2015). In dem Standard wird die erste Phase eines dreiphasigen Projekts, den bisherigen IAS 39, „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung", zu ersetzen, umgesetzt und die Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten geregelt. Finanzielle Vermögenswerte werden zukünftig entweder zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Vorschriften zur Klassifizierung und Bewertung finanzieller Verbindlichkeiten wurden bis auf neue Regelungen zur Berücksichtigung des eigenen Kreditrisikos bei Ausübung der Fair-Value-Option unverändert aus dem bislang geltenden IAS 39 übernommen. Die zwei weiteren Phasen des Projekts, die „Wertminderungen" und die „Bilanzierung von Sicherungsgeschäften" betreffen, werden derzeit noch vom IASB überarbeitet. Informica analysiert derzeit die Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Darüber hinaus gibt es keine weiteren Standards oder Interpretationen, die noch nicht verpflichtend anzuwenden sind und die eine wesentliche Auswirkung auf den Konzern hätten.

Konzernanhang

1. Immaterielle Vermögenswerte

Erworbene immaterielle Vermögenswerte

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

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

2. Anteile an Joint Ventures und assoziierten Unternehmen

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

Diese sind:

- FÜWA Asset Management GmbH
- Hausverwaltung Weimar GmbH

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

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

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

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

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

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 IAS 17 dar, weil die Mietverträge regelmäßig nicht über einen fest vereinbarten Zeitraum, sondern für eine unbegrenzte Nutzungsdauer abgeschlossen werden. Die Mieter haben unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist ein einseitiges Kündigungsrecht.

Sämtliche Leasingverhältnisse der informica werden als Operating-Leasing qualifiziert.

4. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

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

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

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

Für das Geschäftsjahr 2013 wurde keine Neubegutachtung durchgeführt, da die der Bewertung zugrunde liegenden Kosten wie Mieten, Restnutzungsdauer der Immobilien und Liegenschaftszinssätzen im Wesentlichen unverändert geblieben sind.

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.

Immobilien werden dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zugeordnet, wenn eine Nutzungsänderung vorliegt, die durch das Ende der Selbstnutzung, den Beginn eines Mietverhältnisses mit einer anderen Partei oder das Ende der Erstellung oder Entwicklung belegt wird.

Immobilien werden aus dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien übertragen, wenn eine Nutzungsänderung vorliegt, die durch den Beginn der Selbstnutzung oder den Beginn der Entwicklung mit Verkaufsabsicht belegt wird.

5. Sachanlagen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	zwischen 3 und 13 Jahre

Die Restbuchwerte und wirtschaftlichen Nutzungsdauern werden zu jedem Bilanzstichtag überprüft und gegebenenfalls angepasst. Wertminderungen in Folge von Impairmenttests erfolgen gemäß IAS 16.63 i.V.m. IAS 36.59, wenn der Buchwert über dem höheren Wert aus Nutzungswert bzw. dem Nettoveräußerungspreis liegt. Entfallen die Gründe für eine Wertminderung, so erfolgt eine entsprechende Wertaufholung gemäß IAS 36.110.

6. Fremdkapitalkosten

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

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

7. Wertminderungen von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten

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

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

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

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

8. Finanzinstrumente

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

a) Originäre finanzielle Vermögenswerte

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

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

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

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

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

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

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

Unter die Kategorie der „Ausgereichten Kredite und Forderungen" fallen originäre und erworbene Darlehen und Forderungen mit festen oder bestimmbaren Zahlungen, die nicht an einem aktiven Markt gehandelt werden.

Zu dieser Kategorie zählen bei der informica insbesondere Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.
Ausgereichte Kredite und Forderungen werden nach ihrer erstmaligen Bilanzierung zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten unter Anwendung der *Effektivzinsmethode* bewertet, soweit der Zeitwert nicht darunter liegt.

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

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

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

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

Spätere Wertaufholungen gemäß IAS 39.65 werden erfolgswirksam erfasst.

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

Der beizulegende Zeitwert der langfristigen ausgereichten Kredite und Forderungen wird, da kein aktiver Markt für diese Vermögenswerte existiert, mittels finanzmathematischer Methoden durch Diskontierung der zukünftigen Zahlungsflüsse mit dem Marktzinssatz ermittelt.

b) Originäre finanzielle Verbindlichkeiten

Im Konzernverbund der informica umfassen die originären finanziellen Verbindlichkeiten insbesondere Finanzschulden und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Finanzielle Verbindlichkeiten werden gemäß IAS 39.14 zu dem Zeitpunkt in der Bilanz erfasst, zu dem informica Vertragspartei der den Finanzinstrumenten zugrunde liegenden vertraglichen Regelungen wird.

Finanzielle Verbindlichkeiten werden bei der erstmaligen Bewertung gemäß IAS 39.43 mit ihren beizulegenden Zeitwert unter Einschluss von Transaktionskosten, die direkt der Aufnahme der finanziellen Verbindlichkeit zuzurechnen sind, bewertet.

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

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

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

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

c) Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsbeziehungen

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

9. Vorräte

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

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

Die Bewertung zum Stichtag erfolgt gemäß IAS 2.9 auf den niedrigeren Wert zwischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten einerseits und realisierbarem Nettoveräußerungswert andererseits. Der Nettoveräußerungswert bestimmt sich als geschätzter Verkaufspreis abzüglich aller geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung sowie der Kosten für Marketing, Verkauf und Vertrieb.

Im Falle der Veräußerung wird deren Buchwert gemäß IAS 2.34 in der Berichtsperiode als Aufwand erfasst, in der die zugehörigen Erträge realisiert werden.

Zum 31. Dezember 2013 werden Immobilienbestände im Vorratsvermögen gehalten. Für diese Immobilien besteht Veräußerungsabsicht.

10. Sonstige Rückstellungen

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

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

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

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

Zum 31. Dezember 2013 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 genutzten steuerlichen Verlustvorträge und nicht genutzten Steuergutschriften in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, gegen das die abzugsfähigen temporären Differenzen und die noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und Steuergutschriften verwendet werden können. Hierzu werden folgende Ausnahmen berücksichtigt:

- Latente Ertragssteueransprüche, die aus dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswertes oder einer Schuld bei einem Geschäftsvorfall entstehen, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und der zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalls weder das handelsrechtliche Periodenergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst, dürfen nicht angesetzt werden.

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

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

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

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

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

12. Aufwendungen und Erträge

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

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

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

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

13. Zuwendungen der öffentlichen Hand

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

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

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

14. Kapitalflussrechnung

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

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

Der Finanzmittelfonds entspricht den liquiden Mitteln.

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

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

Steuerzahlungen entfallen grundsätzlich nur auf die laufende Geschäftstätigkeit.

15. Schätzungen und Ermessensentscheidungen des Managements

Ermessensentscheidungen

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

Unsicherheiten bei der Schätzung

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

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

Den Annahmen und Schätzungen liegen Prämissen zugrunde, die auf dem jeweils aktuellen Erkenntnisstand basieren. Insbesondere wurden bezüglich der erwarteten künftigen Geschäftsentwicklung die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses vorliegenden Umstände ebenso wie die als realistisch unterstellte zukünftige Entwicklung des globalen und branchenbezogenen Umfelds zugrunde gelegt. Durch von den Annahmen abweichende und außerhalb des Einflussbereichs des Managements liegende Entwicklungen dieser Rahmenbedingungen können die sich tatsächlich einstellenden Beträge von den ursprünglich erwarteten Schätzwerten abweichen. Wenn die tatsächliche Entwicklung von der erwarteten abweicht, werden die Prämissen und, soweit erforderlich, die Buchwerte der betreffenden Vermögenswerte und Schulden entsprechend angepasst.

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

D. Segmentberichterstattung

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

Der Konzern unterscheidet die Geschäftsbereiche:

- Immobilienbestandshaltung
- Immobilienverkauf
- Immobilienbrokerage

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

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

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

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

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

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

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

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

Konzernanhang

Die Segmentinformationen zu diesen Geschäftsfeldern sind nachfolgend aufgeführt:

	Immobilien-bewirtschaf-tung	Immobilien-brokerage	Immobilien-verkauf	Konsolidierung	Konzern
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Segmenterlöse	5.856	13	705	0	6.574
Erträge mit anderen Segmenten				0	0
Gesamterträge vor Neubewertung	**5.904**	**0**	**45**	**0**	**6.574**
Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Wert	0			0	0
Equity Bewertung*	-17			0	-17
Segmentabschreibung	-4			0	-4
EBIT	**2.395**				**2.395**
Finanzergebnis	-1.530			0	-1.530
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-72			0	-72
Jahresergebnis	**793**	**0**	**0**	**0**	**793**
Segmentvermögen	**63.795**			**0**	**63.795**
Segmentschulden	**39.485**			**0**	**39.485**
Segmentinvestitionen	0			0	0
Wesentliche zahlungsunwirksame Segmenterträge	313			0	313
Wesentliche zahlungsunwirksame Segmentaufwendungen	72			0	72

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

E. Erläuterungen zur Konzernbilanz

1. Immaterielle Vermögenswerte

	Entwicklung	Stand zum 01.01.2013 TEUR	Zugang Abgang TEUR	Umbuchung TEUR	Stand zum 31.12.2013 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 2013 dar:

	TEUR
Stand per 01.01.2013	49.982
Zugänge	0
Abgänge	660
Umbuchungen	0
Wertveränderung	0
Stand 31.12.2013	**49.322**

Der unabhängige Gutachter Herr Peter Roßbach hat die Zeitwerte gemäß der in Deutschland gebräuchlichen Wertermittlungsverordnung (WertV) ermittelt. Die hierbei ermittelten Verkehrswerte stellen Fair Values im Sinne der IFRS dar. Die Gutachten bewerten die Immobilien mit einem Wert von TEUR 49.322.

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

Die wesentlichen Bewertungsparameter sind wie folgt:

Rohertrag:

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

Bewirtschaftungskosten

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

Liegenschaftszinssatz

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

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

Region	Gesamtverkehrswert 31.12.2013 TEUR
Weimar, Erfurt, Arnstadt, Jena (Thüringen)	20.243
Berlin	10.910
Merseburg, Halle, (Sachsen-Anhalt)	8.759
Würzburg (Bayern)	9.410
Gesamt	**49.322**

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

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

Aufgrund ausgereichter Fördermittel sind vereinzelte Wohnungen mietpreisgebunden. Diese dürfen nur an Wohnungssuchende vergeben werden, deren Gesamteinkommen die in § 9 Abs. 2 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung bestimmte Einkommensgrenze nicht mehr als um 20 % überschreitet. Vereinzelte Wohnungen dürfen ausschließlich an Wohnungssuchende vermietet werden, die älter als 60 Jahre sind. Für einzelne Wohnungen darf der Mietpreis je nach Größe nicht höher als 4,00 €/m² bzw. 3,50 €/m² nettokalt betragen. Die Zweckbestimmung läuft im Jahr 2018 aus, wobei auf die genannte Mietpreisbindung gem. § 558 BGB ab dem Jahr 2008 eine Mieterhöhung nach örtlicher Vergleichsmiete auf Grundlage eines qualifizierten Mietspiegels maximal 20 % innerhalb drei Jahren (Kappungsgrenze) durchgeführt werden kann. Im Berichtszeitraum konnten Mietpreiserhöhungen gem. § 558 BGB und § 560 BGB nach vorgenannter Vorgehensweise für nicht gebundenen Mietwohnraum vorgenommen werden.

3. Sachanlagen

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

Entwicklung der		Stand zum 01.01.2013 TEUR	Zugang Abgang- TEUR	Umbuchung TEUR	Stand zum 31.12.2013 TEUR
Geschäfts-	AK/HK	174	2		176
ausstattung	Abschreibung	165	4		169
	Buchwerte	**9**			**7**
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 2013 nicht.

4. At-Equity bewertete Beteiligungen

Die übrigen Finanzanlagen in Höhe von TEUR 174 entfallen auf die Gemeinschaftsunternehmen und setzen sich dabei wie folgt zusammen:

	31.12.2013 TEUR	31.12.2012 TEUR
FÜWA GmbH	35	37
real invest EKM Bürgel GmbH	0	14
Hausverwaltung Weimar GmbH	29	33
real invest Leipzig GmbH & Co. KG	137	90
Gesamt	**201**	**174**

Die anteiligen Ergebnisse der Gemeinschaftsunternehmen betragen TEUR -17 und wurden in der Gewinn- und Verlustrechnung als Ergebnis aus at-Equity Bewertung ausgewiesen.

5. Forderungen

Langfristige Forderungen haben nicht bestanden.

6. Latente Steuern

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

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

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

Latente Steuern	**Stand 31.12.2012**	Ergebnis-effekt	**Stand 31.12.2013**
	TEUR	TEUR	TEUR
Verlustvorträge	327	25	352
Bewertung Derivate	322	-91	231
Aktive latente Steuern	**649**	**63**	**583**
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilen	3.047	6	3.053
Bewertung Derivate	0	0	0
Passive latente Steuern	**3.047**	**0**	**3.053**

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

7. Vorräte

	31.12.2013	31.12.2012
	TEUR	TEUR
Bauvorhaben BBI Airport Hotel	600	960
Berlin, Föttingerzeile	8.740	8.740
Würzburg, Augustinerstrasse	2.800	2.800
Trebbin, Am Mühlengraben	0	0
Halle, Kuhgasse	0	0
Halle, Geiststr.	0	0
Gesamt	12.140	12.500

8. Forderungen

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

Für die ausgewiesenen Forderungen bestehen keine Eigentums- und Verfügungsbeschränkungen.

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

9. Sonstige Vermögenswerte

Die sonstigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2013 TEUR	31.12.2012 TEUR
Kurzfristig		
Rechnungsabgrenzung	0	19
Instandhaltungsrücklage	10	2
Zinsforderungen/Kautionen	8	8
Darlehensforderung/Forderungen Personal	11	11
Übrige	27	50
Gesamt	**56**	**90**

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 2013 kurzfristige Steueransprüche in Höhe von TEUR 7 aus.

Der Ausweis betrifft Ansprüche aus Körperschaftsteuer.

11. Bankguthaben und Kassenbestände

Der Ausweis beinhaltet liquide Mittel in Form von Kassenbeständen, Schecks sowie Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von TEUR 1.045. Die liquiden Mittel des Konzerns sind mit ihrem Nominalwert bilanziert.

Ca. EUR 0,3 Millionen der liquiden Mittel befinden sich auf im Immobiliengeschäft üblichen Sperrkonten.

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

12. Eigenkapital

Einzelheiten können dem Konzerneigenkapitalspiegel entnommen werden.

Das **gezeichnete Kapital** zum 31.12.2013 betrifft das Grundkapital des Mutterunternehmens von TEUR 13.673,5 und besteht aus 9.130.000 nennwertlosen Stückstammaktien.

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

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

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

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

Mit der Durchführung des freiwilligen Aktienrückkaufprogramms durch die Gesellschaft von bis zu insgesamt 10 Prozent des Grundkapitals, bei einem Kaufangebot von EUR 1,45 je Aktie, wurden im Berichtszeitraum insgesamt 712.665 Aktien an die Gesellschaft zurückgegeben, von denen sich noch 275.665 Aktien mit einem Anschaffungsaufwand von EUR 0,410 Millionen im Bestand befinden. Die Gesellschaft hat im Berichtszeitraum über die Börse weitere 108.979 Aktien mit einem Anschaffungsaufwand von EUR 0,166 Millionen zurückgekauft. Der gesamte Anschaffungsaufwand für die 384.644 eigenen Aktien lag somit bei EUR 0,576 Millionen.

13. Finanzschulden

Die Finanzschulden in Höhe von TEUR 33.467 bestehen mit TEUR 31.619 aus langfristigen Finanzverbindlichkeiten und mit TEUR 1.848 aus kurzfristigen Verbindlichkeiten.

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

Zur Besicherung der Darlehen wurden überwiegend Grundschulden bestellt. Die Darlehen sind fest verzinslich. Die derzeitigen Zinssätze und die Fälligkeiten der wesentlichen langfristigen Finanzschulden ergeben sich wie folgt:

	Darlehensbetrag	Zinssatz	Fälligkeit
Darlehen Raiffeisenbank 20063932	770	4,35	06/2018
Darlehen Raiffeisenbank 20066630	479	5,15	09/2016
Darlehen Eurohypo 5437806023	1.921	3,15	10/2016
Darlehen Eurohypo AG 5436674014	2.045	5,24	07/2016
Darlehen Raiffeisenbank 120066630	133	3,75	05/2018
Darlehen Eurohypo AG 5437806014	3.493	4,93	10/2016
Darlehen Berlin Hyp 8001462014	3.525	5,24	02/2017
Darlehen Bayr. Landesbank 264123507	60	1,9	01/2018
Darlehen Bayr. Landesbank 64123507	176	1,9	01/2018
Darlehen DG Hyp 32253999 99	2.071	6,0	06/2018
Darlehen DG Hyp 3225404700	276	6,0	06/2018
Darlehen Raiffeisenbank 220066630	194	(*) 2,217	
Darlehen Allianz Diverse	7.932	5,49	01/2018
Darlehen Eurohypo 5441606011	3.500	5,75	03/2017
Darlehen Eurohypo 5441606020	891	6,53	03/2017
Darlehen DG Hyp 3225400500	2.389	6,0	06/2018
Darlehen DG Hyp 3225403900	2.803	6,0	03/2018
Darlehen Raiffeisenbank 20021725	197	2,55	07/2018

(*) Verzinsung ist variabel und die Laufzeit ist unbefristet

Der Tilgungsanteil für das kommende Wirtschaftsjahr beträgt rund TEUR 1.638 und ist als kurzfristige Finanzschuld bilanziert.

Der Marktwert der Finanzverbindlichkeiten entspricht im Wesentlichen dem Buchwert.

14. Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern

Zum 31. Dezember 2013 sind Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern i. H. v. T€ 0 bilanziert.

15. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Sämtliche Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 1.056 haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

16. Übrige Verbindlichkeiten und abgegrenzte Schulden

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

Die Position gliedert sich zum Bilanzstichtag wie folgt:

Übrige Verbindlichkeiten	31.12.2013 TEUR	31.12.2012 TEUR
Kurzfristig		
Verbindlichkeiten Kapitalherabsetzung	0	457
Steuerverbindlichkeiten	58	37
Abgegrenzte Zinsverbindlichkeiten	512	202
Verbindlichkeiten Finanzderivate	792	1.106
Sonstige abgegrenzte Schulden	547	647
Gesamt	**1.909**	**2.459**

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

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

F. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

1. Einnahmen aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

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

	01.01.-31.12.2013 TEUR	01.01.-31.12.2012 TEUR
Mieterlöse, Umlagen	5.869	5.903
Umlagenabrechnungen	0	0
Miet-Zins-Aufwendungszuschüsse	0	1
Gesamt	**5.869**	**5.904**

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

Bei den Miet-, Zins- und Aufwendungszuschüssen handelt es sich um überwiegend von der öffentlichen Hand gewährte Zuschüsse zur Mietverbilligung der geförderten Wohnungen.

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.-31.12.2013 TEUR	01.01.-31.12.2012 TEUR
Objektbezogene Aufwendungen	2.231	2.276
Fremdleistungen	0	0
Gesamt	**2.231**	**2.276**

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

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

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

	01.01.-31.12.2013 TEUR	01.01.-31.12.2012 TEUR
Gewinne Immobilienbewertung	0	4.764
Verluste Immobilienbewertung	489	2.544
Gesamt	**489**	**2.220**

4. Personalaufwand

Die Kosten für Personalaufwand setzen sich wie folgt zusammen:

	01.01.-31.12.2013 TEUR	01.01.-31.12.2012 TEUR
Löhne und Gehälter	299	306
Tantieme	87	63
Gesetzliche Sozialaufwendungen	24	42
Übrige	20	48
Gesamt	**430**	**459**

5. Sonstige betrieblichen Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge i. H .v. TEUR 145 beinhalten im Wesentlichen Erträge aus

- Versicherungsentschädigungen TEUR 17
- Provisionsumsätze TEUR 13
- Auflösung von Rückstellungen TEUR 81
- Erträge aus Herabsetzung PWB TEUR 8
- Periodenfremden Erträgen TEUR 23
- Sonstige Erträge TEUR 3

6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

	01.01.-31.12.2013 TEUR	01.01.-31.12.2012 TEUR
Abschreibung Vorräte	0	0
Rechts- / Beratungs-/ Abschlusskosten	130	167
Sonstige Aufwendungen	264	349
Nicht abziehbare Vorsteuer	99	90
Abschreibung Beteiligungen	0	0
Verluste a. d. Abgang SAV	0	0
Gesamt	**493**	**606**

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 1.846 betrifft im Wesentlichen Zinsen aus Verbindlichkeiten bei Kreditinstituten.

9. Zinsertrag (laufend)

Der laufende Zinsertrag in Höhe von TEUR 3 resultiert aus der kurzfristigen Anlage der verfügbaren liquiden Mittel.

10. Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten

Das Ergebnis resultiert aus der Bewertung des Zinsswap mit dem Fair Value am Bilanzstichtag.

11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Steuern vom Einkommen und Ertrag setzen sich wie folgt zusammen:

	01.01.-31.12.2013 TEUR	01.01.-31.12.2012 TEUR
Körperschaftsteuer	0	0
Gewerbesteuer	0	0
Latente Steuern	-72	1.148
Gesamt	**-72**	**1.148**

	01.01.-31.12.2013 TEUR	01.01.-31.12.2012 TEUR
Jahresergebnis vor Ertragsteuern	868	3.228
Steuersatz	29,12%	29,12%
Erwarteter Steueraufwand / ertrag (-)	**253**	**939**
Änderungen des Steuersatzes	0	0
Steuerfreie Erträge	0	0
Steueranteil für nicht abzugsfähige Aufwendungen	0	0
Überleitung IFRS	-259	-939
Veränderung der nicht erfassten latenten Steuern auf Verlustvorträge	25	-63
Veränderung der nicht erfassten latenten Steuern auf temporäre Differenzen	-91	1.211
Periodenfremde Ertragsteuern und sonstige Anpassung tatsächlicher Ertragsteuern	0	0
Sonstige Steuereffekte	0	0
Effektive Ertragsteuern	**-72**	**1.148**

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 253 errechnet. Dem steht ein effektiver Steueraufwand von TEUR -72 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.-31.12.2013	01.01.-31.12.2012
Periodenergebnis (TEUR)	792	2.080
Durchschnittliche Anzahl der Stückaktien (T Stück)	9.130	9.130
Ergebnis je Aktie	**0,09**	**0,23**

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:

	31.12.2013 TEUR
Guthaben bei Banken	
davon: Tagesgelder	0
Festgelder	0
in laufender Rechnung	789
Sperrkonten	256
Kassenbestände	0
Bankguthaben und Kassenbestände	**1.045**

Bei den Guthaben auf Sperrkonten handelt es sich um ein Mietkautions-Sammelkonto, um Absicherung einer Mietbürgschaft und Absicherung für eine Stellplatz-Ablösung, auf das die informica keinen unmittelbaren Zugriff hat.

H. Sonstige Angaben

1. Finanzrisikomanagement

Sicherungspolitik und Finanzderivate

An derivativen Finanzinstrumenten bestanden bei der informica am 31. Dezember 2013 zwei Zinsswaps.

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

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

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

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

Die zum Bilanzstichtag bestehenden Zinsswaps stellen sich wie folgt dar:

(1)

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

	31.12.2013 TEUR
Abgesicherte Darlehen (Nominalvolumen)	3.420
Beizulegender Zeitwert der Zinsswaps	-330

(2)

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

	31.12.2013 TEUR
Abgesicherte Darlehen (Nominalvolumen)	3.480
Beizulegender Zeitwert der Zinsswaps	-462

Die Marktwerte der Zinsswaps werden in regelmäßigen Abständen ermittelt und überwacht. Die Ermittlung erfolgt anhand der Marktdaten zum Bilanzstichtag sowie geeigneter Bewertungsmethoden. Die Berechnung zum 31. Dezember 2013 erfolgte durch indikative Bewertung auf der Basis des Marktwertes stichtagsbezogen.

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

Zum 31. Dezember 2013 wurden insgesamt TEUR 313 aus der Änderung der beizulegenden Zeitwerte der Zinsswaps erfolgswirksam in der Position „Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten" erfasst.

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

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

Zinsänderungsrisiko

Als Zinsänderungsrisiko wird das Risiko angesehen, dass künftig erwartete Cashflows aus einem Finanzinstrument wegen Änderungen des Marktzinssatzes in ihrer Höhe schwanken. Die Darlehen sind größtenteils festverzinslich, so dass hieraus bis zum Ablauf der Zinsbindung kein Zinsänderungsrisiko besteht. Zwei Darlehen in Höhe sind mit variablen Zinssätzen versehen, das Zinsänderungsrisiko ist dabei jeweils durch einen Swap gesichert. Derivative Finanzinstrumente werden lediglich zur Steuerung von Risiken aus Zinsschwankungen eingesetzt und dienen ausschließlich Sicherungszwecken. Reine Handelsgeschäfte ohne ein entsprechendes Grundgeschäft (Spekulationsgeschäfte) werden nicht eingegangen.

Liquiditätsrisiko

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

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

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

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

Ausfallrisiko

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

Für etwaige Risiken werden ausreichende Wertberichtigungen gebildet.

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

Risiken aus Beteiligungen

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

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

Währungsrisiko

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

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

2. Eventualschulden und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Haftungsverhältnisse

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

	Innerhalb eines Jahres	Zwischen einem und fünf Jahren	Über fünf Jahre	**Gesamt**
	TEUR	TEUR	TEUR	**TEUR**
Verpflichtungen aus Leasingverhältnissen	9	2	0	**11**
Gesamt	**9**	**2**	**0**	**11**

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 sieben Arbeitnehmer sowie ein Auszubildender beschäftigt. Gegliedert nach Geschäftsbereichen und Funktionen ergeben sich folgende durchschnittliche Mitarbeiterzahlen:

	Vollzeitbeschäftigte 01.01.-31.12.2013	Teilzeitbeschäftigte 01.01.-31.12.2013
Vorstände	1	
Verwaltung allgemein	1	
Immobilienwirtschaft		1
Hausmeister		3
Auszubildende		

4. Transaktionen mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

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

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

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

Konzernanhang

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

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

Im Geschäftsjahr 2013 wurden zu der FÜWA Asset Management GmbH Lieferungs- und Leistungsbeziehungen unterhalten. In diesem Zusammenhang erhielt die FÜWA für die Tätigkeit der Hausverwaltung TEUR 74 im Berichtsjahr.

Im Geschäftsjahr 2013 wurden zu der Hausverwaltung Weimar GmbH Lieferungs- und Leistungsbeziehungen unterhalten. In diesem Zusammenhang erhielt die Gesellschaft für die Tätigkeit der Hausverwaltung TEUR 78 im Berichtsjahr.

Im Geschäftsjahr 2013 wurden zu der Gebäudemanagement Weimar Lieferungs- und Leistungsbeziehungen unterhalten. In diesem Zusammenhang erhielt die Gesellschaft für die Tätigkeit der Hausverwaltung TEUR 148 im Berichtsjahr.

Im Geschäftsjahr 2013 wurden zu der Firma „Zehenter & Seidel" Lieferungs- und Leistungsbeziehungen unterhalten. In diesem Zusammenhang erhielt die Gesellschaft für Vermittlungsprovisonen TEUR 14 im Berichtsjahr.

Konzernanhang

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

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

5. Vorstand und Aufsichtsrat

Mitglieder des Vorstandes

Mitglieder des Vorstandes zum 31.12.2013 sind:

Friedrich Schwab, CEO, Bankfachwirt, Reichenberg

Mitglieder des Aufsichtsrates

Zum 31. Dezember 2013 setzt sich der Aufsichtsrat folgendermaßen zusammen:

Herr Harald Wengust, Kaufmann, Wien

Herr Dr. Friedrich Schweiger, Kaufmann, London

Karl-Heinz Zehentner, Kaufmann, Weimar

Gesamtbezüge und gewährte Kredite

Vorstand

Die Vorstände der informica haben für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben im Konzern im abgelaufenen Berichtsjahr Gesamtbezüge in Höhe von TEUR 305 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 218.

Zum 31. Dezember 2013 bestanden keine Vorschüsse und Kredite an Vorstandsmitglieder.

Aufsichtsrat

Die Aufsichtsräte der informica haben für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben im Konzern im Geschäftsjahr vom 1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013 Gesamtbezüge in Höhe von TEUR 35 erhalten.

6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

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

7. Freigabe des Jahresabschlusses

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

Reichenberg, den 21. Juni 2014

informica real invest AG, Reichenberg

Der Vorstand