informica
real invest AG

Geschäftsbericht 2012

Kennzahlen

	2012	2011
	TEUR	TEUR
Bilanzkennzahlen		
Bilanzsumme	65.142	63.561
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	49.982	47.940
Vorräte	12.500	13.266
Eigenkapital	24.093	22.470
Eigenkapitalquote	36,99%	35,35%
Schulden	41.049	41.091
Bankguthaben und Kassenbestände	1.324	1.110
Gewinn- und Verlustrechung		
Einnahmen aus Vermietung der im Eigentum des Konzerns gehaltenen Immobilien	5.904	5.884
Gesamtleistung[1]	12.616	6259
EBITDA	5.312	3.022
EBIT	5.285	3.083
Finanzergebnis	-2.057	-2.295
EBT	3.228	793
Jahresergebnis	2.080	595

[1] Einnahmen aus der Vermietung von gehaltenen Immobilien, Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, unrealisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Wert, Veränderung des Bestandes an unfertigen Erzeugnissen und sonstige betriebliche Erträge

Inhalt

02	Kennzahlen
04	An die Aktionäre
06	Bericht des Aufsichtsrates
09	Konzernlagebericht
21	Konzernabschluss
	21 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
	22 Konzern-Bilanz zum
	24 Konzern-Kapitalflussrechnung
	25 Konzern-Eigenkapitalspiegel
	26 Konzernanhang
62	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
63	Rechtlicher Hinweis
64	Finanzkalender und Impressum

Brief an die Aktionäre

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Geschäftsjahr 2012 der informica real invest AG lag der Schwerpunkt der operativen Tätigkeiten ein weiteres Mal in der Optimierung der Bestandsimmobilien. Parallel konzentrierten wir uns auf die Vermarktungen und den Abverkauf bereits entwickelter Objekte. Wie in den Vorjahren waren auch die Weiterentwicklung unserer Projektentwicklungen sowie die Erschließung neuer Investitionsmöglichkeiten im Fokus unserer operativen Aktivitäten.

So konnten wir erneute Mieterhöhungen durch Mietanpassungen und Neuvermietungen unseres Bestandsportfolios realisieren und entsprechend die annualisierten stichtagsbezogenen Nettokaltmieten im Jahresvergleich um 1,7 Prozent erhöhen. Dies wird sich insbesondere in den kommenden Geschäftsjahren ertragswirksam auswirken.

Hierbei blieb jedoch ein im Bestand gehaltenes, gewerblich genutztes Objekt in Berlin unberücksichtigt, da es im Laufe des zweiten Halbjahres veräußert werden konnte. Gleiches gilt auch für eine durch die Konzerntochter real invest Sachsen-Anhalt GmbH neu erworbene Wohnanlage, die ein bereits in der Vergangenheit erworbenes angrenzendes Wohn- und Geschäftshaus optimal ergänzt.

Außerdem konnte in der zweiten Jahreshälfte ein Gewerbegrundstück der Konzerntochter real invest BBI Airport Hotel GmbH erfolgreich verkauft und für das Jahr 2012 ertragswirksam bilanziert werden.

Zum Bilanzstichtag wurden im informica-Konzern 28 Einzelimmobilien mit 659 Wohn- und Gewerbeeinheiten und einer Gesamtfläche von 57.064 m² verwaltet. Die Jahresbruttomieteinnahmen betrugen EUR 5,904 Millionen bei einem Leerstand von rund 4,67 Prozent. Der Konzern ist insgesamt an vier Joint Ventures beteiligt. Neben den bereits seit längerem bestehenden Beteiligungen an der FÜWA Asset Management GmbH, der Hausverwaltung Weimar GmbH und der real invest EKM Bürgel GmbH ist der Konzern ein weiteres Investment mit einer Beteiligungsquote von 25,1 Prozent an der real invest Leipzig GmbH & Co KG eingegangen. Diese Beteiligung hält vier Einzelimmobilien mit 56 Einheiten und einer Gesamtfläche von 3.360 m² in Leipzig. Die informica real invest AG hat hierbei unter Einbindung der Hausverwaltung Weimar GmbH das Asset Management und die Geschäftsführung übernommen.

Die Projektentwicklung „Tricyan Tower“ wurde neu aufgesetzt. So konnten wir in enger Abstimmung mit der Stadt Würzburg ein Sanierungskonzept entwickeln, dass noch im laufenden Jahr planerisch umgesetzt werden und die Baumaßnahme voraussichtlich im Frühjahr 2014 beginnen soll.

Der positive Geschäftsverlauf der informica real invest AG war im Geschäftsjahr 2012 im Wesentlichen durch ein um EUR 2,253 Millionen deutlich verbessertes Bewertungsergebnis der Bestandsimmobilien geprägt. Auch das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien in Höhe von EUR 0,388 Millionen und dem Rückgang des negativen Zinsergebnisses auf EUR 2,057 Millionen hatten einen nennenswerten Anteil am erzielten Jahresergebnis. Bei einer deutlich gestiegenen Gesamtleistung von EUR 12,616 Millionen und einem EBIT von EUR 5,285 Millionen verbesserte sich das Jahresergebnis um 250 Prozent auf EUR 2,080 Millionen.

Neben den Maßnahmen im operativen Geschäft wurde das Grundkapital der informica real invest AG durch die Umwandlung von EUR 5,000 Millionen der in der Bilanz zum 31. Dezember 2011 ausgewiesenen Kapitalrücklage ohne Ausgabe neuer Aktien auf EUR 14,130 Millionen erhöht. Durch die ordentliche Kapitalumwandlung und nach Herabsetzung um EUR 456.500,00 beträgt das Grundkapital zum Bilanzstichtag EUR 13.673.500,00 bei einer unveränderten Anzahl von 9.130.000 Stückaktien. Die Auszahlung des ausmachenden Betrages der Kapitalherabsetzung an die Aktionäre ist noch in diesem Jahr vorgesehen.

Aufgrund der aktuell laufenden Rendite der Bestandsimmobilien aus den annualisierten Nettokaltmieten, bezogen auf die bilanzierten Immobilienwerte, in Höhe von 7,59 Prozent und der durch den Vorstand erwarteten Umsetzung weiterer Mietanpassungen auf bestehende Mietverhältnisse sollten die Mieteinnahmen im Jahr 2013 weiter ansteigen. Gemeinsam mit den Erlösen aus geplanten Abverkäufen von entwickelten Bestandsimmobilien und abgeschlossenen Projektentwicklungen erwarten wir auch für das Geschäftsjahr 2013 ein positives Jahresergebnis.

Reichenberg, den 18. Juni 2013

Friedrich Schwab

Bericht des Aufsichtsrates

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2012 der informica real invest AG, Reichenberg („Gesellschaft"), an die Hauptversammlung der Gesellschaft.

Überwachung der Geschäftsführung und Zusammenarbeit mit dem Vorstand

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

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

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

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

Aufsichtsrat und Sitzungen

Im Geschäftsjahr 2012 haben zehn Sitzungen des Aufsichtsrates stattgefunden. In vier Sitzungen hat der Vorstand ausführlich über die aktuelle Geschäftsentwicklung und die Geschäftspolitik, insbesondere Finanz-, Liquiditäts-, Investitions- und Personalplanung, sowie der Rentabilität des Eigenkapitals, Umsatz und die Lage der Gesellschaft berichtet.

Beratungen und Beschlussfassungen

Die vier Aufsichtsratssitzungen, in denen über die aktuelle Geschäftsentwicklung und die finanzielle Situation der Gesellschaft beraten und vom Vorstand ein umfassender Geschäftsbericht vorgetragen wurde, fanden am 19.03.2012, 26.06.2012, 28.08.2012 und 30.11.2012 statt.

In der Sitzung vom 26.06.2012, in der die den Jahresabschluss testierenden Wirtschaftsprüfer, die Herren Neumann und Wagner, zeitweise persönlich anwesend waren, wurde zunächst über die aktuelle Geschäftsentwicklung und finanzielle Situation der Gesellschaft beraten. Durch den Vorstand erfolgte jeweils ein Bericht über die Gesellschafterversammlungen der Tochtergesellschaften und eingegangenen Joint Ventures. Es erfolgte der Beschluss des Aufsichtsrates zur Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2011 der informica REIT AG und der informica Beteiligungs AG sowie zur Feststellung des Jahresabschlusses und zur Billigung des Konzernabschlusses mit Lagebericht der informica real invest AG zum 31.12.2011. Außerdem wurde in dieser Sitzung über die einzelnen Tagesordnungspunkte der durchzuführenden ordentlichen Hauptversammlung mit Vorschlägen der Verwaltung diskutiert. Weiter trug der Vorstand dem Aufsichtsrat den Abhängigkeitsbericht gem. § 312 AktG vor.

Durch fernmündliche Beschlussfassung vom 16.07.2012 wurden die bereits in der

Aufsichtsratssitzung vom 26.06.2012 vorweg besprochenen Tagesordnungspunkte mit den Beschlussvorschlägen für die ordentliche Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2011 festgelegt.

In weiteren fernmündlichen Beschlussfassungen vom 05.06.2012, 24.07.2012, 11.09.2012, 18.09.2012 und 12.10.2012 wurde über An- und Verkäufe von Immobilen sowie zwei weiteren Joint Ventures Beschluss gefasst.

In der Aufsichtsratssitzung vom 28.08.2012 wurden, neben dem Bericht des Vorstandes über die Geschäftspolitik, Finanz-, Liquiditäts-, Investitions- und Personalplanung sowie Rentabilität des Eigenkapitals, der zu veröffentlichende Halbjahresbericht zum 30.06.2012 vom Vorstand vorgetragen und zu Protokoll genommen.

Im Geschäftsjahr 2012 hat der Aufsichtsrat keinen Ausschuss gebildet. Es besteht kein Ausschuss.

Besetzung des Aufsichtsrates

Im Aufsichtsrat haben sich im abgelaufenen Geschäftsjahr keine Veränderungen ergeben.

Der Aufsichtsrat setzt sich zum 31.12.2012 wie folgt zusammen:

- Harald Wengust (AR-Vorsitzender)
- Dr. Friedrich Schweiger (stv. AR-Vorsitzender)
- Karl-Heinz Zehentner

Jahresabschluss und Konzernabschluss 2012

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss und der Konzernabschluss sowie der Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2012 wurde von der ASNB Revisions und Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IdW) festgestellten, deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung vorgenommen. Der Abschlussprüfer erteilte dem Jahresabschluss, dem Konzernabschluss und dem Konzernlagebericht den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Konzernabschluss sowie den Konzernlagebericht des Vorstandes geprüft. Es bestanden keine Einwände. Den Bericht des Wirtschaftsprüfers haben wir zustimmend zur Kenntnis genommen.

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

Abhängigkeitsbericht 2012

Der Bericht des Vorstandes gemäß § 312 Aktiengesetz über die Beziehung zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2012 und den dazu erstatteten Bericht des Abschlussprüfers haben dem Aufsichtsrat vorgelegen.

Der Aufsichtsrat hat den Bericht des Vorstandes geprüft. Er stimmt ihm zu, ebenso dem

Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer. Dieser hat den Abhängigkeitsbericht des Vorstandes mit folgendem Bestätigungsvermerk versehen:

Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind.

Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen gegen die Erklärung des Vorstandes über die Beziehung zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2012.

Reichenberg, im Juni 2013

Harald Wengust
Aufsichtsratsvorsitzender

Konzernlagebericht

Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Lage

Im Jahr 2012 ist die deutsche Wirtschaft um 0,7 Prozent gewachsen. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) konnte das Bruttoinlandsprodukt (BIP) allerdings nicht an die beiden Vorjahre (2010 mit +4,2 Prozent und 2011 mit +3,0 Prozent) anknüpfen. Während es sich in den Jahren 2010 und 2011 noch um Aufholprozesse nach der weltweiten Wirtschaftskrise handelte, erwies sich die deutsche Wirtschaft nach Angaben von Destatis in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld als widerstandsfähig und trotzte der europäischen Rezession – auch wenn sich die Konjunktur in der zweiten Jahreshälfte deutlich abkühlte.

Trotz des verhaltenen Wachstumstempos hat sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2012 im europäischen Vergleich gut behauptet. In ihrer Prognose 2012 geht die Europäische Kommission davon aus, dass das reale BIP aller 27 Länder der Europäischen Union (EU 27) im Durchschnitt um 0,3 Prozent zurückgegangen ist. Für die 17 Länder der Europäischen Währungsunion (EWU17) wird sogar ein Rückgang von 0,4 Prozent erwartet.

Im Gegensatz zu Europa prognostiziert die EU-Kommission für die USA im Jahr 2012 ein reales Wirtschaftswachstum von 2,1 Prozent, für Japan +1,9 Prozent. Trotz hoher, aber rückläufiger Wachstumsraten von 7,7 Prozent in China, sprechen die Experten von einer leichten konjunkturellen Abkühlung.

Für die exportorientierte deutsche Wirtschaft spielt angesichts des schwierigen wirtschaftlichen Umfelds innerhalb der Europäischen Union die wirtschaftliche Entwicklung wichtiger außereuropäischer Länder eine wesentliche Rolle. So waren nach Angaben der deutschen Außenhandelsstatistik im Jahr 2011 die USA, hinter Frankreich, der wichtigste Abnehmer deutscher Exportwaren. China belegte den fünften und Japan den 16. Rang. Gemäß vorläufiger Ergebnisse für das Jahr 2012 sind insbesondere Warenexporte in die USA, nach Japan, nach Russland sowie nach UK deutlich gestiegen.

So exportierte Deutschland nach Angaben von Destatis im Jahr 2012 preisbereinigt insgesamt 4,1 Prozent mehr Waren und Dienstleistungen als noch im Jahr 2011. Gleichzeitig stiegen die Importe um 2,3 Prozent. Insgesamt steuerte der Außenbeitrag 1,1 Prozentpunkte zum BIP-Wachstum 2012 bei und war damit einmal mehr wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft.

Auch die privaten und staatlichen Konsumausgaben trugen mit 0,8 Prozent und 1,0 Prozent zum BIP-Wachstum bei. Dagegen konnten die Investitionen erstmals seit der Wirtschaftskrise 2009 keinen positiven Beitrag zum Wirtschaftswachstum liefern. Sie gingen zum Teil deutlich zurück: Die Bauinvestitionen um -1,1 Prozent und die Ausrüstungsinvestitionen sogar um -4,4 Prozent.

Mit 41,6 Millionen Erwerbstätigen wurde im Jahr 2012 das sechste Jahr in Folge ein neuer Höchststand erzielt. Allerdings sank die Arbeitsproduktivität leicht um -0,3 Prozent. Da das Arbeitsvolumen der Erwerbstätigen weniger stark anstieg als das Bruttoinlandsprodukt, konnte die Arbeitsproduktivität je Erwerbstätigenstunde dagegen um 0,4 Prozent zulegen.

Nach vorläufigen Berechnungen wies der Staat im Jahr 2012 einen Finanzierungsüberschuss in Höhe von EUR 2,2 Milliarden auf. Dabei reduzierte der Bund sein Defizit im Vergleich zum Vorjahr noch einmal deutlich, während die Gemeinden und vor allem die Sozialversicherungen wie schon im Jahr 2011 einen kräftigen Überschuss erwirtschafteten. Gemessen am

Bruttoinlandsprodukt errechnet sich nach Angaben von Destatis eine Überschussquote für den Staat in Höhe von 0,1 Prozent und damit erstmals seit 2007 ein ausgeglichener Haushalt.

Lage der Immobilienwirtschaft

Das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien stieg nach Angaben von CB Richard Ellis im Jahr 2012 um 11 Prozent auf EUR 25,2 Milliarden. Damit wurde das beste Ergebnis seit den beiden Rekordjahren 2006 und 2007 erzielt. Insbesondere im letzten Quartal 2012 sorgten große Portfoliotransaktionen mit insgesamt EUR 10,7 Milliarden für eine Jahresendrallye.

Insgesamt entfielen über EUR 11 Milliarden (+35 Prozent) oder 44 Prozent des deutschlandweiten Transaktionsvolumens auf das Segment großvolumiger Büroobjekte in den Top-Standorten. Der Anteil der Handelsimmobilien betrug EUR 9,15 Milliarden. Dies entspricht 36 Prozent. Im Vorjahreszeitraum waren vom Einzelhandel genutzte Immobilien mit EUR 10,55 Milliarden Transaktionsvolumen noch die gefragteste Anlageform.

Dagegen nahmen die Investitionen in Lager- und Logistikimmobilien um 83 Prozent auf EUR 1,65 Milliarden zu. Mit einem Anteil von 6,6 Prozent ist dieses Immobiliensegment vor Hotelinvestments und Entwicklungsgrundstücken das Drittgrößte, auf die 5,4 beziehungsweise 4,8 Prozent des gesamten Transaktionsvolumens entfielen.

Die stärkste Käufergruppe stellten Asset- und Fondsmanager mit Investitionen von insgesamt EUR 5 Milliarden (19,7 Prozent des Gesamtvolumens). Der Anteil von Privatinvestoren betrug im Jahr 2012 EUR 4,3 Milliarden oder 17 Prozent des gesamten Transaktionsvolumens. Daneben investierten mit rund EUR 3,5 Milliarden (13,8 Prozent) überwiegend deutsche offene Immobilien- und Spezialfonds in deutsche Gewerbeimmobilien. Der Anteil der geschlossenen Fondsvehikel lag mit EUR 2,8 Milliarden auf 11 Prozent. Auf Versicherungen und berufsständische Versorgungswerke entfielen mit EUR 2,6 Milliarden mehr als 10 Prozent des gesamten Transaktionsvolumens.

Auf der Verkäuferseite deutscher Gewerbeimmobilien zeigten sich ebenfalls Asset- und Fondsmanager als aktivste Gruppe. Mit verkauften Immobilien in Höhe von EUR 6,3 Milliarden stellten sie ein Viertel des Gesamtvolumens dar. Mehr als EUR 5,5 Milliarden oder 22 Prozent erlösten Projektentwickler und Bauträger.

Der Anteil großvolumiger Paketverkäufe am Gesamtvolumen hat sich von EUR 4,4 Milliarden (20 Prozent) im Vorjahr auf EUR 6,5 Milliarden (26 Prozent) im Jahr 2012 entwickelt. Verantwortlich dafür waren insbesondere Engagements ausländischer Investoren, die Ihren Anteil am gesamten Transaktionsvolumen von 32 Prozent im Vorjahr auf 42 Prozent erhöhten und alleine acht der zehn größten Portfoliotransaktionen tätigten.

Das Transaktionsvolumen für Wohnimmobilien betrug im Jahr 2012 EUR 11,25 Milliarden. Dies ist eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr von 84 Prozent. Nachdem in den vergangenen drei Jahren nicht ein einziger Deal in einer Größenordnung von über EUR 500 Millionen zu verzeichnen war, übertrafen im Jahr 2012 gleich vier Wohnportfoliotransaktionen diese Marke. Allein auf fünf Großtransaktionen mit jeweils 10.000 oder mehr Wohneinheiten entfielen etwa EUR 5 Milliarden oder 44 Prozent des Gesamtvolumens.

Infolge der großvolumigen Paketverkäufe dominierten auf Investorenseite insbesondere institutionelle Investoren, darunter börsennotierte Immobilienunternehmen, die rund EUR 4,5

Milliarden in deutsche Wohnungsbestände investierten. Etwa EUR 2,4 Milliarden entfielen auf Pensions- und Spezialfonds, gefolgt von Asset- und Fondsmanagern mit EUR 1,8 Milliarden.

Insgesamt blieb bei den Wohnimmobilien die Anlagestrategie der Investoren weitgehend sicherheitsorientiert. So waren es erneut vor allem Core-Objekte in den wirtschaftsstarken Zentren, die bei in- und ausländischen Investoren besonders gefragt waren. So führte das knappe Angebot bei ungebrochen hoher Nachfrage von Wohnimmobilien in großen Städten zu steigenden Kaufpreisen und sinkenden Nettoanfangsrenditen im Core-Segment. Dennoch blieb die Nachfrage nach deutschen Wohnungsportfolien hoch.

Insbesondere in Berlin blieben Preise, Ankaufsrenditen und Mieten trotz ihrer ansteigenden Tendenz auf einem vergleichsweise moderaten Niveau. Aufgrund des Mietsteigerungspotenzials gilt Berlin nach wie vor als der bedeutendste Investitionsstandort Deutschlands.

Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft und des Konzerns

Der Schwerpunkt der operativen Tätigkeiten der informica real invest AG lag im abgelaufenen Berichtsjahr in der Optimierung der Bestandsimmobilien, die Vorbereitung entwickelter Objekte zur Vermarktung, die Realisierung von gebundenen Kapital durch Abverkauf entwickelter Immobilien, der Erschließung neuer Investitionsmöglichkeiten und der Weiterentwicklung der konzerneigenen Projektentwicklungen.

So konnten im abgelaufenen Geschäftsjahr zwei ertrags- und cashwirksame Veräußerungen von nicht mehr in das Anlageprofil passende Immobilien veräußert werden. Dies war ein im Bestand gehaltenes gewerblich genutztes Objekt in Berlin sowie ein Gewerbegrundstück der Konzerntochter real invest BBI Airport Hotel GmbH in Ragow, im Speckgürtel von Berlin.

Aus diesem Erlös wurde ein direkt an die bereits im Bestand der Konzerntochter real invest Sachsen-Anhalt GmbH befindliche Wohnanlage angrenzendes Wohn- und Geschäftshaus erworben. So konnte das in der Vergangenheit eingegangene Investment optimal ergänzt werden. Weiter hat sich die Gesellschaft über ein Joint Ventures an vier Einzelimmobilien in Leipzig beteiligt.

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2012 war die Gesellschaft mit einem Eigenkapital von EUR 22,470 Millionen ausgestattet. Durch die Veränderung der sonstigen Rücklagen von EUR -2,044 Millionen auf EUR 0,042 Millionen erhöhte sich das Eigenkapital zum Bilanzstichtag des 31. Dezember 2012 auf EUR 24,093 Millionen (nach Minderheiten). Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft erhöhte sich von EUR 9,130 Millionen auf EUR 13,673 Millionen.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 14. September 2007 wurde das Grundkapital der Gesellschaft um EUR 4,565 Millionen bedingt erhöht. Die Durchführung war befristet bis zum 13. September 2012. Zum Bilanzstichtag bestand kein Bedingtes Kapital mehr.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 29. August 2012 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 28. August 2018 um bis zu EUR 6.836.750,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital). Das genehmigte Kapital betrug zum Bilanzstichtag EUR 6.836.750,00.

Durch Beschluss der Hauptversammlung am 29. August 2012 wurde das in 9.130.000 Stückaktien eingeteilte Grundkapital der Gesellschaft durch Umwandlung von EUR 5,000

Millionen der in der Bilanz zum 31. Dezember 2011 ausgewiesenen Kapitalrücklage von EUR 15,390 Millionen von EUR 9,130 Millionen auf EUR 14,130 Millionen erhöht. Die Kapitalerhöhung erfolgte ohne Ausgabe neuer Aktien.

Weiter wurde in der Hauptversammlung am 29. August 2012 eine ordentliche Kapitalherabsetzung in Höhe von EUR 456.500,00 des Grundkapitals von EUR 14.130.000,00 auf EUR 13.673.500,00 beschlossen. Die Kapitalherabsetzung erfolgte gemäß den Vorschriften des Aktiengesetzes über die ordentliche Kapitalherabsetzung durch Herabsetzung des auf jede Aktie entfallenden Anteils am Grundkapital zum Zwecke der Rückzahlung eines Teils des Grundkapitals (EUR 0,05 je Stückaktie) an die Aktionäre.

Insgesamt werden zum Bilanzstichtag an eigenen vermieteten Immobilien im Konzern 28 Einzelimmobilien mit 659 Wohn- und Gewerbeeinheiten verwaltet. Die Gesamtfläche von 57.064 m² gliedert sich in rund 37.350 m² Wohnfläche und rund 19.714 m² Gewerbefläche. Die Immobilien werden noch ergänzt durch 58 Garagen und 382 PKW-Stellplätze. Der aktuelle Leerstand auf die Bestandsimmobilien der Gesellschaft beläuft sich auf rund 4,67 Prozent. Hierin enthalten ist ein geplanter Leerstand bei zwei Objekten, bei denen eine Umnutzung von Büroraum in Wohnraum vorgesehen ist.

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 20,903 Millionen, in Berlin mit EUR 20,610 Millionen, in Sachsen-Anhalt (Merseburg, Halle) mit EUR 8,759 Millionen und in Bayern (Würzburg) mit EUR 12,210 Millionen auf.

Zum Bilanzstichtag ergaben sich im Vergleich zum Vorjahr einige Veränderungen bei der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und bei den Vorräten. Die unrealisierten Verluste ergaben sich zum Teil durch die Anpassung der Ansätze der Restlaufzeiten aus den gewerblichen Mietverträgen der rein gewerblich genutzten Immobilien sowie der stichtagsbezogenen Neubewertung des Gewerbeareals in Ragow. Die unrealisierten Gewinne resultieren im Wesentlichen aus der positiven Entwicklung der wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, insbesondere in Berlin und in Bayern. Über das gesamte Immobilienvermögen ergibt sich per saldo ein unrealisierter Gewinn aus der Bewertung zum beizulegenden Wert von EUR 2,220 Millionen.

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 annualisierten stichtagsbezogenen mietvertraglichen Nettokaltmieten im Jahresvergleich (12/11 – 12/12) um 1,7 Prozent angehoben. Sowohl das verkaufte als auch das erworbene Objekt blieben bei dieser Gegenüberstellung unberücksichtigt. Weiter wirkte sich negativ aus, dass in zwei Objekten entmietet wurde, da Umbaumaßnahmen von Büronutzung in Wohnnutzung vorgesehen sind. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2012 EUR 5,904 Millionen (2011: EUR 5,884 Millionen) an Mieteinnahmen erzielt.

Nachdem im abgelaufenen Geschäftsjahr eine vermietete Immobilie verkauft wurde, konnten die Mieteinnahmen nur geringfügig gesteigert werden. Negativ niedergeschlagen auf die Mieteinnahmen hat sich auch der geplante Leerstand durch Kündigungen von bisher gewerblich genutzten Einheiten, die derzeit von der Gesellschaft zur wohnwirtschaftlichen Nutzung

umgebaut werden. Bezogen auf die im Konzern verbliebenen Immobilien konnte die Gesellschaft die Mieteinnahmen weiter steigern. Das Ergebnis aus der Vermietung von gehaltenen Immobilien reduzierte sich auf EUR 3,628 Millionen (2011: EUR 3,788 Millionen).

Zum Ende des abgelaufenen Geschäftsjahres ging die Gesellschaft ein Joint Venture mit einer Beteiligungsquote von 25,1 Prozent über die real invest Leipzig Verwaltungs GmbH an der real invest Leipzig GmbH & Co KG ein. Letztere kaufte vier Einzelimmobilien mit 56 Einheiten in Leipzig mit einer Gesamtfläche von 3.360 m², die sich auf Wohnflächen von 3.127 m² und Gewerbeflächen von 233 m² aufteilt. Die annualisierte Nettokaltmiete betrug zum Bilanzstichtag p.a. EUR 0,167 Millionen. Das Asset Management und die Geschäftsführung hat die informica real invest AG unter Einbindung des JV-Partners, der Hausverwaltung Weimar GmbH, übernommen. Das Investment schlägt sich in der Bilanz unter at-Equity nieder.

Somit ist der Konzern zum Bilanzstichtag insgesamt an vier Joint Ventures beteiligt. Zu jeweils 50 Prozent an der FÜWA Asset Management GmbH, der Hausverwaltung Weimar GmbH und der real invest EKM Bürgel GmbH sowie zu 25,1 Prozent über die real invest Leipzig Verwaltungs GmbH an der real invest Leipzig GmbH & Co KG.

Bei den beiden Beteiligungen an der FÜWA Asset Management GmbH und der Hausverwaltung Weimar GmbH handelt es sich um strategische Beteiligungen ohne operative Zielsetzungen.

Die Beteiligung an der real invest Bürgel GmbH verlief nach Plan. Beide darin enthaltenen Projekte konnten im Entwicklungsstadium veräußert werden. Nachdem der Ertrag ergebniswirksam vereinnahmt war, wurden die Geschäftsanteile Anfang 2013 vollständig übernommen.

Die im Geschäftsjahr 2011 beantragte Umwidmung von im Bestand der Konzerntochtergesellschaft, real invest BBI Airport Hotel GmbH, befindenden Ackerfläche zur Nutzung als shuttle-service mit 300 Autostellplätzen durch Aufstellung eines Bebauungsplanes erlangte nach erfolgtem Satzungsbeschluss durch die Kommune in 2012 Rechtskraft. Das Grundstück wurde noch in 2012 ergebniswirksam veräußert. Der Abverkauf weiterer Gewerbeflächen ist geplant.

Die Projektentwicklung „Tricyan Tower“ wurde, nachdem der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) durch das Verwaltungsgericht für unwirksam erklärt wurde, in 2012 neu aufgesetzt. In enger Abstimmung mit der Stadt Würzburg wurde ein Sanierungskonzept entwickelt, welches in 2013 planerisch umgesetzt werden soll. Es ist geplant, die bestehenden Gebäudekomplexe zum großen Teil zu erhalten und neben zwei Ladeneinheiten im Erdgeschoss auf bis zu acht Etagen hochwertigen Wohnraum zu erstellen und zu verkaufen. Die Baumaßnahme wird bei einem plangemäßen Verlauf voraussichtlich im Frühjahr 2014 beginnen.

Die informica real invest AG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr neben der Beteiligung an der real invest Leipzig Verwaltungs GmbH und dem Zukauf in Halle keine weiteren Neuinvestitionen getätigt. Schwerpunkte waren die Entwicklungspotenziale bei den Bestandsimmobilien und die damit verbundenen konstanten, auf Dauer zur Verfügung stehenden Cash-Flows zu sichern beziehungsweise zu optimieren und entwickelte Projekte zu identifizieren und cashwirksam in die Vermarktung zu bringen .

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Im Geschäftsjahr 2012 wurde eine Gesamtleistung von EUR 12,616 Millionen (2011: EUR 6,259 Millionen) erzielt. Diese setzt sich zusammen aus den Einnahmen aus der Vermietung der im Eigentum des Konzerns gehaltenen Immobilien (EUR 5,904 Millionen), aus dem Erlös aus der Veräußerung von Immobilien (EUR 1,807 Millionen), aus den unrealisierten Gewinnen aus der Bewertung zum beizulegenden Wert (EUR 4,764 Millionen) und aus den sonstigen betrieblichen Erträgen (EUR 0,141 Millionen). Der Bestand an unfertigen Erzeugnissen blieb gegenüber dem Vorjahr unverändert (EUR 0).

Das Ergebnis aus der Bewertung der Finanzinvestitionen zum beizulegenden Wert konnte mit EUR 2,220 Millionen deutlich gegenüber dem Vorjahres (2011: EUR -0,033 Millionen) verbessert werden.

Dem Zinsaufwand von EUR 2,006 Millionen und dem Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten von EUR -0,059 Millionen stand ein Zinsertrag von EUR 0,008 Millionen gegenüber. Das at-Equity-Ergebnis wurde mit EUR -0,022 Millionen ausgewiesen (2011: EUR 0,071 Millionen).

Das EBIT belief sich im Geschäftsjahr 2012 auf EUR 5,285 Millionen nach EUR 3,088 Millionen im Jahr 2011. Das Jahresergebnis 2012 konnte um EUR 1,485 Millionen auf EUR 2,080 Millionen (2011: EUR 0,595 Millionen) gesteigert werden.

Der positive Geschäftsverlauf der informica real invest AG ist im Wesentlichen geprägt von einem deutlich verbesserten Bewertungsergebnis der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der Vorräte im Vergleich zum Vorjahr um EUR 2,253 Millionen, dem Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien um EUR 0,388 Millionen und dem Rückgang des negativen Zinsergebnisses von EUR 2,295 Millionen auf EUR 2,057 Millionen.

Die langfristigen Vermögenswerte betrugen insgesamt EUR 50,821 Millionen (2011: EUR 48,658 Millionen). Diese setzen sich im Wesentlichen aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von EUR 49,982 Millionen (2011: EUR 47,940 Millionen) zusammen. In den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien befinden sich die Bestandsimmobilien der Gesellschaft, die zum Bilanzstichtag langfristig im Bestand gehalten werden sollen.

Die in den vergangenen Jahren eingegangenen Joint Ventures schlagen sich als at-Equity Beteiligungen in Höhe von EUR 0,174 Millionen (2011: EUR 0,111 Millionen) nieder. Der Anstieg ist auf die im abgelaufenen Geschäftsjahr neu eingegangene Beteiligung an der real invest Leipzig GmbH Co KG zurückzuführen.

Die sonstigen langfristigen Forderungen belaufen sich wie im Vorjahr auf EUR 0.

Die aktiven latenten Steuern erhöhten sich leicht von EUR 0,586 Millionen auf EUR 0,649 Millionen.

Die kurzfristigen Vermögenswerte betrugen insgesamt EUR 14,321 Millionen (2011: EUR 14,903 Millionen). Diese setzen sich im Wesentlichen aus den Vorräten in Höhe von EUR 12,500 Millionen (2011: EUR 13,266 Millionen) zusammen. Die liquiden Mittel (Bankguthaben und Kassenbestände) beliefen sich zum Stichtag auf EUR 1,324 Millionen und damit EUR 0,214

Millionen über dem Vorjahr (2011: EUR 1,110 Millionen). Etwa EUR 0,261 Millionen der liquiden Mittel befanden sich auf im Immobiliengeschäft üblichen Sperrkonten.

Bei den Forderungen in Höhe von EUR 0,402 (2011: EUR 0,321 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 2012 von EUR 22,470 auf EUR 24,093 Millionen (nach Minderheiten). 47,40 Prozent (2011: 46,18 Prozent) der langfristigen Vermögenswerte sind mit Eigenkapital hinterlegt. Bei einer Bilanzsumme von EUR 65,142 Millionen (2011: EUR 63,561 Millionen) ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 36,99 Prozent (2011: 35,35 Prozent). Der Konzern hat damit eine gesunde Eigenkapitalausstattung.

Die langfristigen Schulden beliefen sich zum Ende des Berichtszeitraums auf EUR 36,361 Millionen (2011: EUR 33,454 Millionen). Hiervon entfallen auf die langfristigen Finanzschulden (Finanzierung der im Konzern gehaltenen Immobilien) EUR 33,274 Millionen (2011: EUR 31,578 Millionen). Der Anstieg resultiert aus im Geschäftsjahr 2012 fällig gewordenen Finanzierungen, die langfristig umfinanziert wurden und der daraus resultierenden Umwidmung von kurzfristigen Finanzschulden in langfristige Finanzschulden. An latenten Steuerschulden wurden EUR 3,047 Millionen (2011: EUR 1,836 Millionen) bilanziert.

Die kurzfristigen Schulden betrugen insgesamt EUR 4,688 Millionen (2011: EUR 7,637 Millionen). Die hier enthaltenen kurzfristigen Finanzschulden beziffern sich auf EUR 1,187 Millionen (2011: EUR 4,709 Millionen). Der Rückgang der kurzfristigen Finanzschulden resultiert aus den Umwidmungen der Finanzverbindlichkeiten von kurzfristig in langfristig aus Gründen von vorgenommenen Umfinanzierungen.

Insgesamt gingen die langfristigen und die kurzfristigen Finanzschulden, bei denen es sich ausschließlich um Immobilienfinanzierungen handelt, im Vergleich zum Vorjahr um EUR 1,826 Millionen zurück.

Bei den kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung in Höhe von EUR 1,052 Millionen (2011: EUR 1,034 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 wurden mit EUR 2,412 Millionen (2011: EUR 1,857 Millionen) bilanziert. Hier handelt es sich im Wesentlichen um die stichtagsbezogene Bewertung nicht liquiditätswirksamer Zinsswaps (EUR 1,106 Millionen), die noch nicht vollzogene Kapitalrückzahlung (EUR 0,457 Millionen) sowie um Verbindlichkeiten aus abgegrenzten Zins- und Tilgungsleistungen, Rückstellungen für Prozesskosten sowie Abgrenzungspositionen sonstiger Betriebskosten .

Weitere besondere Vorkommnisse

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

Nachtragsbericht

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag lag der Schwerpunkt der operativen Aktivitäten weiterhin auf der Bestandsoptimierung sowie auf die Identifizierung entwickelter zum Verkauf geeigneter Objekte im Konzern. Außerdem wurden verstärkt Immobilien in die Due Diligence genommen, die zum Ankauf und Aufteilung mit anschließendem Verkauf oder zur Bestandshaltung geeignet sind. Die Aktivitäten sind unter „Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft und des Konzerns“ zusammengefasst.

Weitere besondere operative Vorkommnisse ereigneten sich nicht.

Der Vorstand hat im März/April 2013 mit Zustimmung des Aufsichtsrates von der Ermächtigung durch die Hauptversammlung vom 29. August 2012 eigene Aktien bis zu insgesamt 10 Prozent des Grundkapitals zu erwerben, bei einem Kaufangebot von EUR 1,45 je Aktie Gebrauch gemacht. Nach Abschluss des freiwilligen Rückkaufangebots hielt die informica real invest AG insgesamt 712.665 eigene Aktien, von denen sich zum Zeitpunkt der Erstellung des Geschäftsberichts noch 275.665 Stück Aktien im Bestand befinden. Das entspricht einem Anteil von ca. 3 Prozent der Aktien.

Der Aufsichtsrat hat die Amtszeit des Vorstandes Friedrich Schwab vorzeitig um weitere 2 Jahre bis zum 31. August 2015 verlängert.

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 und des Zinsniveaus spielen insbesondere Veränderungen der rechtlichen und steuerrechtlichen 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 und damit die geplanten Erträge nicht realisieren kann.

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 Tatsache, dass verhältnismäßig wenig neuer Wohnraum geschaffen wird, sollte die Unsicherheit des demographischen Wandels zumindest auf mittlere Sicht ausgleichen.

Die Mehrheit der Investoren hält Deutschland im europäischen Vergleich für einen sehr robusten und attraktiven aber 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 Investments eingehen 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

Beim Auslaufen von Zinsbindungen besteht das Risiko, die Refinanzierung mit höheren Zinsen und mit zusätzlichem Eigenkapital eindecken zu müssen. Das Risiko begrenzt die Gesellschaft u.a. durch den Einsatz von laufenden Tilgungen auf die Darlehen, bei langen Zinsfestschreibungen. Das Risiko wird vom Vorstand allerdings aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus als begrenzt eingestuft.

Die Refinanzierung der Immobilien im Konzern erfolgt im Wesentlichen durch fest verzinsliche langfristige objektbezogene Darlehen. Nur vereinzelte objektbezogene Darlehen wurden mit einem variablen Zinssatz abgeschlossen. Zur Verminderung bzw. Ausschaltung der sich hieraus ergebenden Zinsänderungsrisiken hat die informica laufzeitkonforme Swaps eingesetzt. So unterliegt die informica nur einem geringen Zinsrisiko.

Als Zinsänderungsrisiko wird auch das Risiko angesehen, dass künftig erwartete Cashflows aus einem Finanzinstrument wegen Änderungen des Marktzinssatzes in ihrer Höhe schwanken.

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.

Auf Jahressicht sind die Zinssätze weiter gefallen. Der durchschnittlich gewichtete Fremdfinanzierungssatz der informica betrug für das Geschäftsjahr 2012 5,2 Prozent, bei einer durchschnittlichen Restzinsbindungsdauer per 30. Juni 2013 von 3 Jahren und 9 Monaten. Im Geschäftsjahr 2011 lag dieser bei 5,4 Prozent. 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 Objekt bezogen und mit namhaften Banken abgeschlossen, wodurch das tatsächliche Ausfallrisiko dieser Instrumente gering ist.

Dem Mietausfall-Risiko begegnet die Gesellschaft unter anderem durch eine breite Streuung in der Mieterschaft. Der Mietanteil des größten Mieters am Gesamtmietvolumen beträgt 7,75 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, administrativer 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 Bestandgefährdender 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. Mietrückstände, Mietanpassungsmöglichkeiten, Leerstände, bis zur Notwendigkeit der Anpassung von Nebenkostenvorauszahlungen erkennbar.

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

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

Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Nach § 17 Aktiengesetz besteht zum Bilanzstichtag des Geschäftsjahres 2012 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 den Abschlussprüfer geprüft. 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 Unternehmenssteuerreform 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.

Um Ihre Investitionsmöglichkeiten zu erhöhen hat die Gesellschaft ihr Geschäftsmodell an einen Joint Venture Partner herangetragen, mit dem sie im Berichtsjahr zusammen Bestandsobjekte in Leipzig erworben hat.

Auch in Zukunft wird die informica real invest AG im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten versuchen, das Portfolio zu vergrößern und unterbewertete Immobilienobjekte anzukaufen. Durch die gezielte Weiterentwicklung der Bestandsimmobilien sollen die Mieteinnahmen gesteigert werden und einen wesentlichen Beitrag zum Betriebsergebnis beisteuern. Durch Realisierung bisher unverzinslicher Immobilieninvestments und entwickelter Bestandsimmobilien soll der Gesellschaft Kapital zufließen, um Ausschüttungen an die Aktionäre zu ermöglichen.

Die aktuell laufende Rendite aus den annualisierten Nettokaltmieten, bezogen auf die bilanzierten Immobilienwerte, beträgt für die Bestandsimmobilien 7,59 Prozent. Gleichzeitig geht der Vorstand von der Umsetzung weiterer Mietanpassungen auf bestehende Mietverhältnisse aus, die über dem Niveau des Jahres 2012 liegen sollten.

Die informica hat ihren Schwerpunkt in der Bestandshaltung, nutzt aber in Einzelfällen opportunistische Gelegenheiten. Projektentwicklungen sind mit Ausnahme von Vermietungsobjekten, die zur Aufteilung und zum Weiterverkauf geeignet sind, nicht mehr Bestandteil der geschäftlichen Ausrichtung. Für die noch laufenden Projektentwicklungen ist der Exit vorgesehen.

Wegen der gestiegenen Ankaufsrenditen und der sehr hohen Nachfrage nach Wohnungseigentum sieht der Vorstand vor allem die Chance qualitativ hochwertige Immobilen zu erwerben, die zum Aufteilen in Wohnungseigentum geeignet sind und anschließend in den Markt gegeben werden können. Derzeit kann mit einem hohen Eigenkapitaleinsatz das niedrige Zinsniveau genutzt werden, um nach der Entwicklung der Portfolios nennenswerte Veräußerungsgewinne zu erzielen.

Durch ein weiter steigendes Ergebnis aus der Vermietung der im Eigentum des Konzerns gehaltenen Immobilien, der Liquiditätsschaffung aus geplanten Abverkäufen von bereits entwickelten Bestandsimmobilien und abgeschlossenen Projektentwicklungen sowie der damit verbundenen, allerdings zurückhaltenden, Neuakquisition von renditestarken Immobilien sollte das Geschäftsjahr 2013 positiv abgeschlossen werden.

Reichenberg, den 18. Juni 2013

Friedrich Schwab
(Vorstand)

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2012 bis zum 31.12.2012 (in TEUR)

		2012	2011
Einnahmen aus der Vermietung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	(1)	5.904	5.884
davon aus der Vermietung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien		4.908	
Bezogene Leistungen im Zusammenhang mit der Erzielung von Mieteinnahmen	(2)	-2.276	-2.096
davon aus der Vermietung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien		-1.728	
Ergebnis aus der Vermietung von als gehaltenen Immobilien		**3.628**	**3.788**
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		1.600	0
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-1.350	0
Erlöse aus der Veräußerung von als Vorräten gehaltenen Immobilien		207	0
Buchwert der veräußerten als Vorräte gehaltene Immobilien		-69	0
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		**388**	**0**
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Wert	(3)	4.764	5
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Wert	(3)	-2.544	-38
Ergebnis aus der Bewertung der Finanzinvestitionen zum beizulegenden Wert		**2.220**	**-33**
Personalaufwand	(4)	-459	-390
Abschreibungen		-5	-5
Veränderung des Bestandes an unfertigen Erzeugnissen		0	0
Sonstige betriebliche Erträge	(5)	141	370
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(6)	-606	-713
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit		**5.307**	**3.017**
Ergebnis aus at-Equity Bewertung	(7)	-22	71
Beteiligungsergebnis		0	0
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		**5.285**	**3.088**
Zinsaufwand	(8)	-2.006	-2.048
Zinsertrag	(9)	8	15
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	(10)	-59	-262
Ergebnis vor Steuern		**3.228**	**793**
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(11)	-1.148	-198
Jahresergebnis		**2.080**	**595**

Konzern-Bilanz

Aktiva zum 31.12.2012 (in TEUR)

	Tz.	31.12.2012	31.12.2011
Vermögenswerte			
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	(1)	7	7
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(2)	49.982	47.940
Sachanlagen	(3)	9	14
At-Equity bewertete Beteiligungen	(4)	174	111
Forderungen	(5)	0	0
Latente Steueransprüche	(6)	649	586
		50.821	**48.658**
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte	(7)	12.500	13.266
Forderungen	(8)	402	321
Sonstige Vermögenswerte	(9)	90	192
Kurzfristige Ertragssteueransprüche	(10)	5	14
Bankguthaben und Kassenbestände	(11)	1.324	1.110
		14.321	**14.903**
Summe Vermögenswerte		**65.142**	**63.561**

Konzern-Bilanz

Passiva zum 31.12.2012 (in TEUR)

	Tz.	31.12.2012	31.12.2011
Eigenkapital und Schulden			
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		13.673	9.130
Kapitalrücklage		10.390	15.390
sonstige Rücklagen		42	-2.044
Summe Eigenkapital	(12)	**24.105**	**22.476**
Anteil Minderheitsgesellschafter		**-12**	**-6**
		24.093	**22.470**
Schulden			
Langfristige Schulden			
Finanzschulden	(13)	33.274	31.578
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung		40	40
Latente Steuerschulden	(6)	3.047	1.836
		36.361	**33.454**
Kurzfristige Schulden			
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	(14)	37	37
Finanzschulden	(13)	1.187	4.709
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	(15)	1.052	1.034
Übrige Verbindlichkeiten und abgegrenzte Schulden	(16)	2.412	1.857
		4.688	**7.637**
Summe Schulden		**41.049**	**41.091**
Summe Eigenkapital und Schulden		**65.142**	**63.561**

Konzern-Kapitalflussrechnung

für die Zeit vom 01.01.2012 bis zum 31.12.2012 (in TEUR)

	2012	2011
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	5.285	3.088
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-2.220	0
Abschreibungen auf Sachanlagen und immat. Vermögenswerte	5	5
Dividenden aus assoziiertem Unternehmen	0	0
Ergebnisse aus At-Equity-Bewertung	-22	-25
Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen	0	0
Ergebnisse aus dem Abgang von Sachanlagen	-388	0
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	-1.207	-466
Gezahlte Ertragsteuern	0	6
Erhaltene Zinsen	8	15
Gezahlte Zinsen	-2.006	-2.048
Veränderung der sonstigen Vermögenswerte	111	-40
Veränderung der Forderungen	-81	-12
Veränderung der Verbindlichkeiten	1.323	434
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	**808**	**957**
Erlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0
Veränderungen der Forderungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.600	0
Einzahlungen aus dem Verkauf von im Vorratsvermögen ausgewiesenen Immobilien	207	
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-475	0
Auszahlungen für Investitionen in immateriellen Vermögenswerten	0	0
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	0	-2
Einzahlungen aus dem Verkauf von Wertpapieren	0	0
Ergebnis aus dem Verkauf von assoziierten Unternehmen sowie Finanzanlagen	0	0
Auszahlungen aus dem Erwerb von assoziierten Unternehmen	-100	0
Auszahlungen aus dem Erwerb von Tochterunternehmen	0	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	**1.232**	**-2**
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0	0
Kapitalerhöhung	0	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden	0	0
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzschulden	-1.826	-1.394
Gezahlte Zinsen und Geldbeschaffungskosten für Refinanzierung	0	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**-1.826**	**-1.394**
Liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel	**214**	**-439**
Zahlungsmittel zum Jahresanfang	1.110	1.549
Veränderung der Zahlungsmittel durch Änderung Konsolidierungskreis	0	0
Bankguthaben und Kassenbestände	**1.324**	**1.110**

Konzern-Eigenkapitalspiegel

(in TEUR)

	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	Sonstige Rücklagen	Minderheiten-Anteile	01.01.2011 - 31.12.2011 Summe Eigenkapital
01.01.2011	**9.130**	**15.390**	**-2.640**	**-6**	**21.874**
Minderheitsanteil durch Unternehmenserwerbe				0	**0**
Jahresergebnis		(*)	**596**		**596**
31.12.2011	**9.130**	**15.390**	**-2.044**	**-6**	**22.470**

	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	Sonstige Rücklagen	Minderheiten-Anteile	01.01.2012 - 31.12.2012 Summe Eigenkapital
01.01.2012	**9.130**	**15.390**	**-2.044**	**-6**	**22.470**
Kapitalerhöhung	5.000	-5.000		0	**0**
Kapitalherabsetzung und Ausschüttung	-457				**-457**
Jahresergebnis			**2086**	-6	**2.080**
31.12.2012	**13.673**	**10.390**	**42**	**-12**	**24.093**

(*) Rundungsdifferenz von TEUR 1 wurde dem Jahresergebnis hinzugerechnet. Ergebnis lt. Gewinn- und Verlustrechnung TEUR 595.

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 28 Einzelobjekte mit 659 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 2012 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 objektbezogene Leistungen ausgewiesen.

Erstmalige Anwendung von IFRS

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

Alle für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2012 bis zum 31. Dezember 2012 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

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 Berlin GmbH (100 % der Anteile)
- real invest Sachsen Anhalt GmbH (100 % der Anteile)
- real invest BBI Airport Hotel GmbH (94 % der Anteile)

Informationen zum Konsolidierungskreis

informica REIT AG

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

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

Das Grundkapital der informica REIT AG beträgt TEUR 200.

Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

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

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

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 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.

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 2012 finden

Es gibt keine neuen bzw. geänderten Standards und Interpretationen, die im Jahr 2012 Anwendung finden, die eine wesentliche Auswirkung auf den Konzern hatten.

Standards, Interpretationen und Änderungen zu veröffentlichten Standards, die 2012 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:

IFRS 9, „Finanzinstrumente", befasst sich mit der Klassifizierung, dem Ansatz und der Bewertung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten. IFRS 9 wurde im November 2009 sowie Oktober 2010 veröffentlicht. Dieser Standard ersetzt die Abschnitte des IAS 39, „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung", die sich mit der Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten befassen. Nach IFRS 9 werden finanzielle Vermögenswerte in zwei Bewertungskategorien klassifiziert: diejenigen, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, sowie solche, die zu fortgeführten An-schaffungskosten bewertet werden. Die Festlegung erfolgt bei erstmaligem Ansatz. Die Einstufung hängt davon ab, wie der Konzern seine Finanzinstrumente verwaltet hat, sowie welche vertraglich vereinbarten Zahlungsflüsse mit den Finanzinstrumenten zusammenhängen. Für finanzielle Verbindlichkeiten wurden die meisten Vorschriften des IAS 39 beibehalten. Die wesentliche Veränderung liegt darin, dass in den Fällen der Ausübung der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert die Wertveränderungen, die aufgrund des eigenen Unternehmenskreditrisikos entstehen, im sonstigen Ergebnis statt in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst werden, es sei denn, dass dies zu einer unzutreffenden Darstellung führt. Der Konzern wird IFRS 9 spätestens in dem Geschäftsjahr anwenden, welches am 1. Januar 2013 beginnt.

IFRS 10, „Konzernabschlüsse", baut auf bestehenden Grundsätzen auf. Im Mittelpunkt von IFRS 10 steht die Einführung eines einheitlichen Konsolidierungsmodells für sämtliche Unternehmen, welches auf die Beherrschung des Tochterunternehmens durch das Mutterunternehmen abstellt. Darüber hinaus enthält der Standard zusätzliche Guidelines, die bei der Bestimmung, ob eine Beherrschung vorliegt, unterstützen. Der Konzern wird IFRS 10 spätestens im Geschäftsjahr, welches am 1. Januar 2013 beginnt, anwenden.

IFRS 12, „Angaben zu Anteilen an Unternehmen", führt die überarbeiteten Angabepflichten zu IAS 27 bzw. IFRS 10, IAS 31 bzw. IFRS 11 und IAS 28 in einen Standard zusammen. Der Konzern wird IFRS 12 spätestens im Geschäftsjahr, welches am 1. Januar 2013 beginnt, anwenden.

IFRS 13, „Bewertung zum beizulegenden Zeitwert", hat die Verbesserung der Bewertungskontinuität und die Verminderung der Komplexität als Ziel gesetzt. Es wird beschrieben, wie der beizulegende Zeitwert zu definieren ist, wie die Bewertung bestimmt wird und welche Angaben zu machen sind. Der Konzern wird IFRS 13 spätestens in dem Geschäftsjahr anwenden, welches nach dem 1. Januar 2012 beginnt.

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

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

Der Konzern ist an drei 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:

- real invest EKM Bürgel GmbH
- 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 2011 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 2012 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 2012 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 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 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.

Die Segmentinformationen zu diesen Geschäftsfeldern sind nachfolgend aufgeführt:

	Immobilienbewirtschaf-	Immobilienbrokerage	Immobilienverkauf	Konsolidierung	Konzern
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Segmenterlöse	5.904		1.807	0	7.711
Erträge mit anderen Segmenten				0	0
Gesamterträge vor Neubewertung	**5.904**	**0**	**1.807**	**0**	**7.711**
Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Wert	2.220			0	2.220
Equity Bewertung*	-22			0	-22
Segmentabschreibung	-5			0	-5
EBIT				**0**	**3.088**
Finanzergebnis	--2.057	-4		4	-2.057
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.145	-3		0	-1.148
Jahresergebnis	**1.696**	**-8**	**388**	**4**	**2.080**
Segmentvermögen	**65.142**			**0**	**65.142**
Segmentschulden	**41.049**			**0**	**41.049**
Segmentinvestitionen	475			0	475
Wesentliche zahlungsunwirksame Segmenterträge	2.220			0	2.220
Wesentliche zahlungsunwirksame Segmentaufwendungen	1.170			0	1.170

Die zahlungsunwirksamen Erträge und Aufwendungen resultieren aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehalten Immobilien sowie aus der Bewertung der Finanzderivate und der Veränderungen der latenten Steuern.

E. Erläuterungen zur Konzernbilanz

1. Immaterielle Vermögenswerte

	Entwicklung	Stand zum 01.01.2012 TEUR	Zugang Abgang TEUR	Umbuchung TEUR	Stand zum 31.12.2012 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 2012 dar:

	TEUR
Stand per 01.01.2012	47.940
Zugänge	475
Abgänge	1.350
Umbuchungen	251
Wertveränderung	2.666
Stand 31.12.2012	**49.982**

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 49.982.

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 31.12.2012 TEUR
Weimar, Erfurt, Arnstadt, Jena (Thüringen)	20.903
Berlin	10.910
Merseburg, Halle, (Sachsen-Anhalt)	8.759
Würzburg (Bayern)	9.410
Gesamt	**49.982**

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 01.01.2012 TEUR	Zugang Abgang- TEUR	Umbuchung TEUR	Stand zum 31.12.2012 TEUR
Geschäfts-	AK/HK	174			174
ausstattung	Abschreibung	117	5		122
	Buchwerte	**14**			**9**
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 2012 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:

	31.12.2012 TEUR	31.12.2011 TEUR
FÜWA GmbH	37	35
real invest EKM Bürgel GmbH	14	31
Hausverwaltung Weimar GmbH	33	45
real invest Leipzig GmbH & Co. KG	90	0
Gesamt	**174**	**111**

Die anteiligen Ergebnisse der Gemeinschaftsunternehmen betragen TEUR -22 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 31.12.2011**	Ergebnis-effekt	**Stand 31.12.2012**
	TEUR	TEUR	TEUR
Verlustvorträge	281	46	327
Bewertung Derivate	305	17	322
Aktive latente Steuern	**586**	**63**	**649**
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilen	1.836	1.211	3.047
Bewertung Derivate	0	0	0
Passive latente Steuern	**1.836**	**1.211**	**3.047**

Die körperschaftssteuerlichen und gewerbesteuerlichen Verlustvorträge betreffen sowohl den Zeitraum 01. November bis 31. Dezember 2010 als auch den Zeitraum 01. Januar bis 31. Dezember 2012.

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

	31.12.2012 TEUR	31.12.2011 TEUR
Bauvorhaben BBI Airport Hotel	960	1.483
Berlin, Föttingerzeile	8.740	0
Würzburg, Augustinerstrasse	2.800	2.786
Trebbin, Am Mühlengraben	0	4.741
Halle, Kuhgasse	0	710
Halle, Geiststr.	0	3.540
Gesamt	12.500	13.266

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:

Kurzfristig	31.12.2012 TEUR	31.12.2011 TEUR
Zu Marktwerten bewertete Derivate	0	0
Vorsteuerforderungen	0	0
Rechnungsabgrenzung	19	34
Kaufpreisforderung	0	0
Instandhaltungsrücklage	2	29
Zinsforderungen/Kautionen	8	4
Darlehensforderung/Forderungen Personal	11	35
Übrige	50	80
Gesamt	**90**	**192**

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 2012 kurzfristige Steueransprüche in Höhe von TEUR 5 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 1.324. Die liquiden Mittel des Konzerns sind mit ihrem Nominalwert bilanziert.

Die Gelder werden als Tagesgelder bei einer Verzinsung von 0 % bis 1 % gehalten.

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 31.12.2012 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 2012 nicht.

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.

13. Finanzschulden

Die Finanzschulden in Höhe von TEUR 34.461 bestehen mit TEUR 33.274 aus langfristigen Finanzverbindlichkeiten und mit TEUR 1.187 aus kurzfristigen Verbindlichkeiten.

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

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

	Darlehensbetrag	Zinssatz	Fälligkeit
Darlehen Raiffeisenbank 20063932	770	4,35	11/2017
Darlehen Raiffeisenbank 20066630	478	5,15	7/2016
Darlehen Eurohypo 5437806023	1.920	3,15	10/2016
Darlehen Eurohypo AG 5436674014	2.044	5,24	7/2016
Darlehen Raiffeisenbank 120066630	133	3,75	4/2018
Darlehen Eurohypo AG 5437806014	3.491	5,57	10/2016
Darlehen Berlin Hyp 8001462014	3.522	5,24	2/2017
Darlehen Bayr. Landesbank 264123507	177	1,9	6/2023
Darlehen Bayr. Landesbank 64123507	61	1,9	6/2035
Darlehen DG Hyp 32253999 00	2.070	6,0	6/2018
Darlehen DG Hyp 3225404700	276	6,0	6/2018
Darlehen Raiffeisenbank 220066630	194	(*) 2,77	
Darlehen Allianz Diverse	8.550	5,49	1/2018
Darlehen Eurohypo 54575860	0	5,89	8/2017
Darlehen Eurohypo 5441606011	3.500	5,89	3/2017
Darlehen Landesbank 3595128485	0	5,3	12/2015
Darlehen Landesbank 3595127373	0	5,25	12/2015
Darlehen Eurohypo 5441606020	891	6,53	3/2017
Darlehen DG Hyp 3225400500	2.389	6,0	6/2018
Darlehen DG Hyp 3225403900	2.807	6,0	6/2018

(*) Verzinsung ist variabel und die Laufzeit ist unbefristet

Der Tilgungsanteil für das kommende Wirtschaftsjahr beträgt rund TEUR 977 und ist als kurzfristige Finanzschuld bilanziert.

Der Marktwert der Finanzverbindlichkeiten entspricht im Wesentlichen dem Buchwert.

14. Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern

Zum 31. Dezember 2012 sind Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern i. H. v. T€ 37 bilanziert.

15. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Sämtliche Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 1.052 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 **Kurzfristig**	31.12.2012 TEUR	31.12.2011 TEUR
Verbindlichkeiten Kapitalherabsetzung	457	0
Steuerverbindlichkeiten	37	86
Abgegrenzte Zinsverbindlichkeiten	202	237
Verbindlichkeiten Finanzderivate	1.106	1.047
Sonstige abgegrenzte Schulden	647	427
Gesamt	**2.459**	**1.857**

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.- 31.12.2012 TEUR	01.01.- 31.12.2011 TEUR
Mieterlöse, Umlagen	5.903	5.877
Umlagenabrechnungen	0	0
Miet-Zins-Aufwendungszuschüsse	1	7
Gesamt	**5.904**	**5.884**

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.-31.12.2012 TEUR	01.01.-31.12.2011 TEUR
Objektbezogene Aufwendungen	2.276	2.096
Fremdleistungen	0	0
Gesamt	**2.276**	**2.096**

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.-31.12.2012 TEUR	01.01.-31.12.2011 TEUR
Gewinne Immobilienbewertung	4.764	5
Verluste Immobilienbewertung	2.544	-38
Gesamt	**2.220**	**-33**

4. Personalaufwand

Die Kosten für Personalaufwand setzen sich wie folgt zusammen:

	01.01.-31.12.2012 TEUR	01.01.-31.12.2011 TEUR
Löhne und Gehälter	306	323
Tantieme	63	2
Gesetzliche Sozialaufwendungen	42	23
Übrige	48	42
Gesamt	**459**	**390**

5. Sonstige betrieblichen Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge i. H .v. TEUR 141 beinhalten im Wesentlichen Erträge aus

- Versicherungsentschädigungen TEUR 5
- Untervermietung Büro Berlin TEUR 13
- Reservierungsgebühren TEUR 15
- Auflösung von Rückstellungen TEUR 32
- Periodenfremden Erträgen TEUR 34

6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

	01.01.-31.12.2012 TEUR	01.01.-31.12.2011 TEUR
Abschreibung Ausleihungen	0	0
Rechts- / Beratungs-/ Abschlusskosten	167	177
Sonstige Aufwendungen	349	426
Nicht abziehbare Vorsteuer	90	110
Abschreibung Beteiligungen	0	0
Verluste a. d. Abgang SAV	0	0
Gesamt	**606**	**713**

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 2.006 betrifft im Wesentlichen Zinsen aus Verbindlichkeiten bei Kreditinstituten.

9. Zinsertrag (laufend)

Der laufende Zinsertrag in Höhe von TEUR 8 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.-31.12.2012 TEUR	01.01.-31.12.2011 TEUR
Körperschaftsteuer	0	-6
Gewerbesteuer	0	-25
Latente Steuern	1.148	229
Gesamt	**1.148**	**198**

	01.01.-31.12.2012 TEUR	01.01.-31.12.2011 TEUR
Jahresergebnis vor Ertragsteuern	3.228	793
Steuersatz	29,12%	29,12 %
Erwarteter Steueraufwand / ertrag (-)	**939**	**230**
Änderungen des Steuersatzes	0	0
Steuerfreie Erträge	0	0
Steueranteil für nicht abzugsfähige Aufwendungen	0	0
Überleitung IFRS	-939	0
Veränderung der nicht erfassten latenten Steuern auf Verlustvorträge	-63	25
Veränderung der nicht erfassten latenten Steuern auf temporäre Differenzen	1.211	-253
Periodenfremde Ertragsteuern und sonstige Anpassung tatsächlicher Ertragsteuern	0	30
Sonstige Steuereffekte	0	0
Effektive Ertragsteuern	**1.148**	**198**

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 939 errechnet. Dem steht ein effektiver Steueraufwand von TEUR 1.148 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.-31.12.2012	01.01.-31.12.2011
Periodenergebnis (TEUR)	2.080	595
Durchschnittliche Anzahl der Stückaktien (T Stück)	9.130	9.130
Ergebnis je Aktie	**0,23**	**0,07**

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:

	31.12.2012 TEUR
Guthaben bei Banken	
davon: Tagesgelder	51
Festgelder	0
in laufender Rechnung	1012
Sperrkonten	261
Kassenbestände	0
Bankguthaben und Kassenbestände	**1.324**

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 2012 zwei Zinsswap.

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:	Eurohypo AG
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

	31.12.2012 TEUR
Abgesicherte Darlehen (Nominalvolumen)	3.600
Beizulegender Zeitwert der Zinsswaps	-468

(2)

Institut:	Eurohypo AG
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

	31.12.2012 TEUR
Abgesicherte Darlehen (Nominalvolumen)	3.660
Beizulegender Zeitwert der Zinsswaps	-636

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 2012 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 2012 wurden insgesamt TEUR -58,8 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 Reiffeisenbank Höchberg e.G. gegenüber der real invest Leipzig GmbH & Co KG in Höhe von 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 TEUR	Zwischen einem und fünf Jahren TEUR	Über fünf Jahre TEUR	**Gesamt** **TEUR**
Verpflichtungen aus Leasingverhältnissen	9	10	0	**19**
Gesamt	**9**	**10**	**0**	**19**

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

	Vollzeitbeschäftigte 01.01.-31.12.2012	Teilzeitbeschäftigte 01.01.-31.12.2012
Vorstände	1	
Verwaltung allgemein	1	
Immobilienwirtschaft		2
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.

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 2012 wurden zu der FÜWA Asset Management GmbH Lieferungs- und Leistungsbeziehungen unterhalten. In diesem Zusammenhang erhielt die FÜWA für die Tätigkeit der Hausverwaltung TEUR 77 im Berichtsjahr.

Im Geschäftsjahr 2012 wurden zu der Hausverwaltung Weimar GmbH Lieferungs- und Leistungsbeziehungen unterhalten. In diesem Zusammenhang erhielt die Gesellschaft für die Tätigkeit der Hausverwaltung TEUR 81 im Berichtsjahr.

Im Geschäftsjahr 2012 wurden zu der Gebäudemanagement Weimar Lieferungs- und Leistungsbeziehungen unterhalten. In diesem Zusammenhang erhielt die Gesellschaft für die Tätigkeit der Hausverwaltung TEUR 118 im Berichtsjahr.

Im Geschäftsjahr 2012 wurden zu der Firma „Zehenter & Seidel“ Lieferungs- und Leistungsbeziehungen unterhalten. In diesem Zusammenhang erhielt die Gesellschaft für Vermittlungsprovisonen TEUR 15 im Berichtsjahr.

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.

Die informica real invest AG hat sich an der real invest Leipzig GmbH & Co.KG beteiligt. Hauptgesellschafterin der real invest Leipzig GmbH & Co.KG ist die Q-advisors GmbH, die enge Beziehungen zur Q Realstate GmbH unterhält.

5. Vorstand und Aufsichtsrat

Mitglieder des Vorstandes

Mitglieder des Vorstandes zum 31.12.2012 sind:

- Friedrich Schwab, CEO, Bankfachwirt, Reichenberg

Mitglieder des Aufsichtsrates

Zum 31. Dezember 2012 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 347 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 276.

Zum 31. Dezember 2012 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 2012 bis 31. Dezember 2012 Gesamtbezüge in Höhe von TEUR 32,5 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 2013

informica real invest AG, Reichenberg

Der Vorstand

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die informica real invest AG

Wir haben den von der informica real invest AG aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben. Ergänzend wurden wir beauftragt zu beurteilen, ob der Konzernabschluss auch den IFRS insgesamt entspricht.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags sowie den IFRS insgesamt und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Düsseldorf, 21. Juni 2013

ASNB Revisions & Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Volker Neumann	Ralf Wagner
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

Rechtlicher Hinweis

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

Finanzkalender und Impressum

Finanzkalender

Juni 2013	Geschäftsbericht 2012
August 2013	Ordentliche Hauptversammlung
August 2013	Halbjahresbericht 2013

Impressum

Herausgeber

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

Registergericht: Amtsgericht Würzburg
HRB: 9098

Vorstand
Friedrich Schwab

Investor Relations

GFEI Aktiengesellschaft
Am Hauptbahnhof 6
60329 Frankfurt am Main
www.gfei.de
info@gfei.de
Telefon 069 - 743 037 00
Telefax 069 - 743 037 22

Redaktion
informica real invest AG
GFEI Aktiengesellschaft

Konzeption
GFEI Aktiengesellschaft

Weitere Informationen unter www.informica-real-invest.ag