

Geschäftsbericht 2024

Kennzahlen

	31.12.2024	31.12.2023
	TEUR	TEUR
Bilanzkennzahlen		
Bilanzsumme	109.743	107.249
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	85.882	84.632
Vorräte	17.800	17.460
Eigenkapital	40.472	38.740
Eigenkapitalquote	36,88%	36,12%
Schulden	69.271	68.509
Bankguthaben und Kassenbestände	1.117	781
	2024	2023
	TEUR	TEUR
Gewinn- und Verlustrechnung		
Einnahmen aus Vermietung der im Eigentum des Konzerns gehaltenen Immobilien	6.503	6.506
Gesamtleistung*	8.512	7.202
EBITDA	4.200	2.837
EBIT	4.218	2.855
Finanzergebnis	-1.220	-1.108
EBT	2.998	1.747
Jahresergebnis	2.099	1.275

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

Inhalt

2	Kennzahlen	
4	Brief an die Aktionäre	
9	Bericht des Aufsichtsrats	
13	Konzernlagebericht	
25	Konzernabschluss	
	25 Konzern-Gewinn und Verlustrechnung	
	26 Konzern-Bilanz	
	28 Konzern-Kapitalflussrechnung	
	29 Konzern-Eigenkapitalspiegel	
	30 Konzernanhang	
80	Rechtlicher Hinweis	
81	Finanzkalender und Impressum	

Brief an die Aktionäre

Sehr geehrte Damen und Herren,

Vorstand und Aufsichtsrat freuen sich auf ein ereignisreiches und herausforderndes aber auch erfolgreiches Geschäftsjahr 2024 zurückblicken zu können.

Der Schwerpunkt der operativen Aktivitäten der informica real invest AG lag auch im abgelaufenen Berichtsjahr 2024 auf der Projektentwicklung und dem Vertrieb der in den Vorjahren erworbenen entwicklungsfähigen und teils bereits entwickelten Grundstücke sowie in der Optimierung des aktuellen Bestandsportfolios.

Das Bestandsportfolio wird nicht nur durch stetige Mieterhöhungen und Sanierungen optimiert, sondern auch indem vorhandene Wertsteigerungspotentiale ausgeschöpft werden. So wurde nach einer im abgelaufenen Geschäftsjahr durchgeführten Machbarkeitsprüfung im laufenden Geschäftsjahr ein Bauantrag für den Ausbau des Dachgeschosses in einem Bestandsgebäude in Berlin-Friedrichshain gestellt. Im gleichen Gebäude wurde in 2024 eine Gewerbeeinheit nach umfangreichen Umbauarbeiten zu zwei Wohneinheiten umgenutzt, so dass deutlich höhere Mieten zu erzielen waren. Auch für ein im Bestand befindliches Objekt in Berlin-Moabit läuft ein Bauantrag für eine Dachgeschoss-Aufstockung. Bereits genehmigt wurde bei diesem Objekt im Innenhof ein Neubau bei 17 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von 911 qm. Derzeit wird noch die Umsetzung des Bauvorhabens unter Abwägung der Baukosten, zu erreichenden Fördermitteln, sowie Finanzierungskosten und erzielbaren Mieten geprüft.

Trotz der im letzten Jahr und auch derzeit noch sehr schwierigen Marktsituation waren wegen den schon in den Vorjahren vorsichtig angesetzten Bewertungsansätzen keine Abwertungen vorzunehmen. Das für die langfristige Bestandshaltung vorgesehene Immobilienportfolio ist mit EUR 85,882 Millionen nach EUR 84,632 Millionen im Vorjahr bewertet und wurde lediglich um den geleisteten Baukostenzuschuss i.H.v. EUR 1,250 Millionen, welcher an Aldi für ihren Neubau in der Holzhäuser Straße, Leipzig gezahlt wurde, angepasst. Die Baumaßnahme von Aldi ist inzwischen abgeschlossen, der restliche vereinbarte Baukostenzuschuss von weiteren EUR 1,250 Millionen stand im abgeschlossenen Geschäftsjahr noch aus und wird im aktuellen Geschäftsjahr voraussichtlich zu einer weiteren Anpassung der Bewertung des Objektes führen.

Brief an die Aktionäre

Die Bestandsimmobilien sind in Höhe von EUR 49,619 Millionen durch Banken finanziert (inkl. dem genannten Baukostenzuschuss). Bezogen auf die annualisierten Jahresnettokaltmieten von EUR 5,212 Millionen sind die Immobilien mit dem 16,48-fachen moderat bewertet, so dass sich bezogen auf das gesamte bewertete Immobilienvermögen in Höhe von 103,682 Millionen ein LTV von 51,1 Prozent errechnet.

Über das Jahr gerechnet lag der Zinssatz aller Immobiliendarlehen gewichtet zum Bilanzstichtag durchschnittlich bei 2,60 Prozent p.a. und ist damit im Vergleich zum Vorjahr um 0,35 Prozentpunkte gestiegen. Der Anstieg ist insbesondere auf die gestiegenen variablen Zinsen für Bankdarlehen zweier Projektfinanzierungen sowie der Neujustierung eines laufenden Darlehens für den Goetheplatz, Weimar mit einer neuerlichen Zinsfestschreibung von 15 Jahren zurückzuführen. Vor dem Hintergrund der stetig ansteigenden Zinsen konnten vorzeitig noch günstige Zinskonditionen vor Auslauf des Darlehens gesichert werden. Die durchschnittliche Restlaufzeit der für die Bestandshaltung aufgenommenen Immobiliendarlehen beträgt sieben Jahre und drei Monate und bleibt in den nächsten Jahren bezüglich des aufzubringenden Kapitaldienstes berechenbar. Weitere nennenswerte auslaufende Festzinsvereinbarungen stehen erst in 2027 an.

Die insgesamt zwölf in der Bilanz unter Vorräte gehaltenen Projekte sind im IFRS-Konzernabschluss mit EUR 17,800 Millionen bilanziert und durch Bankdarlehen von EUR 3,300 Millionen teilfinanziert. Trotz des Verkaufs eines Baugrundstücks in Wandlitz für EUR 0,364 Millionen, wurde der Bewertungsansatz für die gehaltenen Vorräte um EUR 0,340 Millionen aufgestockt von EUR 17,460 Millionen im Vorjahr. Die Anpassung hängt mit den im abgelaufenen Geschäftsjahr durchgeführten Investitionen in die Projektentwicklungen des Konzerns von mehr als EUR 0,700 Millionen zusammen.

Nicht zuletzt durch diese Investitionen haben sich die liquiden Mittel reduziert. Zudem war aufgrund der Rückabwicklung des Kaufvertrages für das Projekt in Strausberg wegen Insolvenz des Käufers von der bereits in 2022 vereinnahmten Kaufpreisanzahlung in Höhe von EUR 1,500 Millionen ein Betrag von EUR 0,356 Millionen zurückzuzahlen. Die vorgenannten Abflüsse spiegeln sich in der Bilanzposition „Bankguthaben“ nicht wider. Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind die Barmittel bilanziell um EUR 0,336 Millionen auf EUR 1,117 Millionen angestiegen. Das liegt zum einen an treuhänderisch verwahrten Guthaben unserer at-Equity Unternehmen i.H.v. EUR 0,530 Millionen und zum anderen wurde zur Liquiditätsverbesserung eingebrachte Eigenmittel für ein Joint-Venture Geschäft i.H.v. EUR 0,800 Millionen durch ein Bankdarlehen zurückgeholt.

Brief an die Aktionäre

Dieses Bankdarlehen sowie der (Teil-)abruf des Baukostenzuschusses an Aldi (Holzhäuser Straße, Leipzig) und die Umfinanzierung des Darlehens für den Goetheplatz in Weimar erhöhen den Zinsaufwand, so dass dieser im abgelaufenen Geschäftsjahr von EUR 1,226 Millionen um EUR 0,087 Millionen auf EUR 1,313 Millionen angestiegen ist.

Trotz des Ausfalls zweier unserer Top 10 Mieter wegen Insolvenz (Theaterstraße, Würzburg) bzw. auslaufenden Mietvertrages (Goetheplatz, Weimar), konnten die Mieteinnahmen im abgelaufenen Geschäftsjahr mit EUR 6,503 Millionen (Vorjahr: EUR 6,506 Millionen) nahezu konstant gehalten werden. Die frei gewordene Fläche in der Theaterstraße konnte noch in 2024 zwar zu einer geringeren Miete, jedoch an einen neuen Top-Ankermieter mit bester Bonität vermietet werden. Durch den Wegfall der beiden großen Gewerbemieter haben sich die Mieteinnahmen im abgelaufenen Geschäftsjahr objektbezogen zwar um EUR 0,274 Millionen reduziert, konnten jedoch durch Mieterhöhungen anderer Bestandsobjekte kompensiert werden.

Das Ergebnis aus der Vermietung beträgt zum Jahresende EUR 4,110 Millionen und liegt trotz der vorgenannten Probleme um EUR 0,116 Millionen höher als im Vorjahr (Vorjahr: EUR 3,994 Millionen). Gleichwohl hohe Investitionen aufgrund der Umbauarbeiten in der Theaterstraße für den neuen Top-Gewerbemieter getätigt wurden, sind die objektbezogenen Aufwendungen um EUR 0,119 Millionen gegenüber dem Vorjahr gesunken. Teile dieser Investitionen, wie auch weitere größere Investitionen durch Baumaßnahmen für die Umnutzung der Gewerbeeinheit zu Wohneinheiten in der Petersburger Straße, welche in der HGB-Einzelbilanz zu aktivieren waren, schlugen sich aufgrund der nicht vorgenommenen Bewertungs-Zuschreibung unter Bewertungsverlusten („unrealisierte Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert“) mit EUR 0,390 Millionen nieder.

Nach Zinsen stand somit ein im Vergleich zum Vorjahr leicht gesteigerter Überhang von EUR 2,797 Millionen für betriebliche Aufwendungen, Kosten der Projektentwicklungen und für Darlehenstilgungen zur Verfügung (Vorjahr: 2,768 Millionen).

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von EUR 4,218 Millionen erhöhte sich um nahezu 50 Prozent im Vergleich zum Vorjahr mit EUR 2,855 Millionen. Dies lag zum einen an dem leicht höheren Ergebnis aus der Vermietung von gehaltenen Immobilien, im Wesentlichen jedoch an der verhandelten Schadensersatzzahlung in Höhe von EUR 1,144 Millionen aus der Rückabwicklung des bereits benannten Immobiliengeschäfts wegen Insolvenz des Käufers. Die Geltendmachung des Schadens erfolgte durch

Brief an die Aktionäre

Teilverrechnung der bereits in 2022 erhaltenen Anzahlung von EUR 1,500 Millionen, kostete jedoch im abgelaufenen Geschäftsjahr an Liquidität beachtliche EUR 0,356 Millionen.

Betrachtet man rein das liquiditätswirksame operative Ergebnis vor Steuern, welches zur Tilgung von Darlehen, Stärkung der Barmittel und zur Finanzierung der Projektentwicklungskosten zur Verfügung steht, hat die Gesellschaft in 2024 EUR 3,037 Millionen erwirtschaftet und liegt damit deutlich über dem Vorjahreswert mit EUR 1,777 Millionen.

Nach Abzug des Zinsergebnisses ergibt sich ein Ergebnis vor Steuern von EUR 2,998 Millionen und somit eine Steuerlast von EUR 0,899 Millionen. Nach Steuern verbleiben somit EUR 2,099 Millionen. Das positive Ergebnis aus dem Vorjahr mit einem Jahresüberschuss von EUR 0,175 je Aktie konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr mit EUR 0,288 je Aktie aufgrund der genannten Effekte gesteigert werden. Gleichwohl macht sie dies aus den vorgenannten Gründen in der laufenden Liquidität nicht bemerkbar.

Die laufende Bruttorendite aus den annualisierten Nettokaltmieten, bezogen auf die valuierten Darlehen der Bestandsimmobilien, beträgt 10,50 Prozent und ist Garant für die Aufbringung des Kapitaldienstes, durch dessen Einhaltung ein kontinuierlicher Vermögenszuwachs stattfindet.

Insgesamt befinden sich im Eigentum der Gesellschaft 46.172 qm vermietbare Wohn- und Nutzflächen, von denen zum Bilanzstichtag 3,49 Prozent unvermietet sind. Damit ist die informica im angestammten Portfolio strukturell vollvermietet.

Die Bestandsoptimierung zeigt Wirkung, so dass die durchschnittlichen qm-Preise für die wohnwirtschaftlichen Flächen um 7,81 Prozent und die der gewerblich vermieteten Flächen um 0,58 Prozent gesteigert werden konnten. Die vermieteten Flächen sind nun im Durchschnitt mit 9,83 EUR je qm vermietet. Dabei sind die wohnwirtschaftlich vermieteten Flächen durchschnittlich je qm mit EUR 7,63 und die gewerblichen Flächen mit EUR 12,02 vermietet.

Die Gesellschaft verfügt über eine hohe Eigenkapitalausstattung. So sind 45,02 Prozent der langfristigen Vermögenswerte mit Eigenkapital hinterlegt. Bei einer Bilanzsumme von EUR 109,743 Millionen und einem Eigenkapital von EUR 40,472 Millionen ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 36,88 Prozent (Vorjahr 36,12 Prozent).

Brief an die Aktionäre

Derzeit bessert sich die Lage am Immobilienmarkt nur zögerlich. Dennoch geht die Gesellschaft davon aus, dass im laufenden Geschäftsjahr Rückflüsse aus Verkäufen des Segments „Projektentwicklung“ generiert werden können.

Schon seit längerer Zeit stehen zwei Projekte in Berlin mit einer genehmigten Bruttogeschossfläche von zusammen 12.035 qm zum Verkauf, von denen inzwischen ein Wohnprojekt mit 17 Wohneinheiten als share-deal final verhandelt werden konnte. Für ein weiteres Projekt, ebenfalls in Berlin, mit einer BGF von 3.976 qm und 46 Wohneinheiten konnte im laufenden Geschäftsjahr eine Baugenehmigung erreicht werden. Auch hier stehen wir in finalen Verkaufsverhandlungen. So dass mit diesen drei Projekten und dem o.g. rückabgewickelten Projekt, welches schon mit einer geplanten BGF von 5.800 qm in 2022 erfolgreich verkauft war, derzeit vier Projektentwicklungen am Markt platziert werden. Zudem wird weiterhin der Verkauf einer leerstehenden Villa im gehobenen Segment verfolgt. Für die fünf unter Vorratsvermögen gehaltenen Projekte wird ein Gesamtverkaufsvolumen von rund EUR 20 Millionen angestrebt.

Darlehensverlängerungen für die im Bestand gehaltenen Immobilien wegen ablaufender Zinsfestschreibungen stehen im laufenden und im nächsten Kalenderjahr keine an. Die Aufrechterhaltung der Liquidität ist aus den laufenden Einnahmen der Vermietung gesichert. Aus den verbleibenden Überhängen sind neben dem Sach- und Personalaufwand auch die laufenden Projektentwicklungskosten gedeckt.

Das laufende Geschäftsjahr sollte mit einem nochmals verbesserten Ergebnis schließen.

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

Nach einem weiteren erfreulich abgeschlossenen Geschäftsjahr schlagen Vorstand und Aufsichtsrat der Hauptversammlung vor, ihre Aktionäre, wie im Vorjahr, mit EUR 0,05 je Aktie am Erfolg der Gesellschaft im abgeschlossenen Geschäftsjahr zu beteiligen.

Reichenberg, den 11. Juli 2025

Friedrich Schwab

Bericht des Aufsichtsrats

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2024 der informica real invest AG, Reichenberg („Gesellschaft“), an die Hauptversammlung der Gesellschaft.

Überwachung der Geschäftsführung und Zusammenarbeit mit dem Vorstand

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

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

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

Zu den Berichten und Beschlussvorschlägen des Vorstandes gab der Aufsichtsrat nach gründlicher Prüfung und Beratung sein Votum ab, soweit die Zustimmung nach gesetzlichen und satzungsgemäßen Bestimmungen erforderlich war.

Aufsichtsrat und Sitzungen

Im Geschäftsjahr 2024 haben neben dem laufenden Austausch zwischen Vorstand und Aufsichtsrat fünf Sitzungen, davon drei in Form von Videokonferenzen, stattgefunden. Wiederkehrende Themen waren die aktuelle Geschäftsentwicklung und die Geschäftspolitik, insbesondere Finanz-, Liquiditäts-, Investitions- und Personalplanung, sowie die Rentabilität des Eigenkapitals, Umsatz und die Lage der Gesellschaft.

Bericht des Aufsichtsrats

Beratungen und Beschlussfassungen

Am 15.05.2024 fand eine Videokonferenz zwischen Aufsichtsrat und Vorstand statt, in welcher die vorläufige Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2023 durch den Vorstand berichtet wurde. Des Weiteren wurden die laufenden Projektentwicklungen mit den nötigen Investitionen im laufenden Geschäftsjahr besprochen und durch den Aufsichtsrat genehmigt. Weiter wurden die finalen Bewertungen des Immobilienbestandes vorgenommen, die im freiwillig erstellten IFRS-Konzernabschluss per 31.12.2023 aufzunehmen sind.

Zudem wurde die frühzeitige Umfinanzierung des Darlehens für den Goetheplatz in Weimar beschlossen, um sich vor dem Hintergrund der stetig ansteigenden Zinsen, frühzeitig möglichst gute Zinskonditionen zu sichern.

In der Präsenzsitzung des Aufsichtsrats vom 19.06.2024 wurde über die aktuelle Geschäftsentwicklung und finanzielle Situation der Gesellschaft beraten und vom Vorstand über die Gesellschafterversammlungen der Tochtergesellschaften und der eingegangenen Joint Ventures über das abgelaufene Geschäftsjahr berichtet. Weiter wurden durch den Aufsichtsrat die Jahresabschlüsse der informica real invest AG, der informica REIT AG und der informica Beteiligungs AG zum 31.12.2023 festgestellt und der Konzernabschluss nebst Konzernlagebericht zum 31.12.2023 der Gesellschaft gebilligt.

Des Weiteren diskutierten Vorstand und Aufsichtsrat über die anstehende Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2023 und entschieden eine Ausschüttung in Höhe von 0,05 Euro je Aktie vorzuschlagen. sowie den verbleibenden sich aus dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 ergebenden Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorzutragen. Die Beschlussfassung über die endgültige Festlegung der Tagesordnungspunkte sollte in einer fermündlichen Sitzung stattfinden.

In der am 26.06.2024 per Videokonferenz durchgeführten fermündlichen Beschlussfassung wurde zusammen mit dem Vorstand die Tagesordnungspunkte für die anstehende Hauptversammlung mit den jeweiligen Beschlussvorschlägen diskutiert. Der Aufsichtsrat hat der HV-Einladung und den Beschlussvorlagen, zugestimmt. Zudem erfolgte die Zustimmung des Aufsichtsrats die Hauptversammlung erneut in virtueller Form stattfinden zu lassen, da im geplanten Zeitraum der Versammlung nicht alle Aufsichtsräte hätten anwesend sein können.

Bericht des Aufsichtsrats

In der am 02.09.2024 durchgeführten Präsenz-Aufsichtsratssitzung wurde vom Vorstand umfangreich über die Geschäftspolitik, insbesondere Finanz-, Liquiditäts-, Investitions- und Personalplanung, sowie die Rentabilität des Eigenkapitals, Umsatz und die Lage der Gesellschaft berichtet.

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

In einer Videokonferenz mit dem Aufsichtsrat wurde am 13.12.2024 der Zwischenabschluss zum 30.09.2024 besprochen sowie vom Vorstand ein Ausblick über die voraussichtliche Entwicklung der Jahresabschlusszahlen zum 31.12.2024 gegeben.

Im Geschäftsjahr 2024 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 31.12.2024 wie folgt zusammen:

Harald Wengust (AR-Vorsitzender)

Dr. Friedrich Schweiger (stv. AR-Vorsitzender)

Markus Rezny

Jahresabschluss 2024

Der Vorstand hat den Jahresabschluss der informica real invest AG für das Geschäftsjahr 2024, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang, nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs vorgelegt. Weiter hat er den Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2024, bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzernanhang und Konzern-Kapitalflussrechnung, nebst Konzernlagebericht nach IFRS aufgestellt und dem Aufsichtsrat zusammen mit dem Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns vorgelegt.

Der Vorstand hat in der Sitzung am 11.07.2025 zu sämtlichen Fragen des Aufsichtsrats ausführlich Stellung genommen. Der Aufsichtsrat hat den Jahres- sowie den Konzernabschluss nebst

Bericht des Aufsichtsrats

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2024 im Vorlauf zu seiner Sitzung am 11.07.2025 eingehend geprüft.

Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung hatte der Aufsichtsrat keine Einwände.

Der Bericht des Steuerberaters zum Jahresabschluss der informica real invest AG wurde zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahres- sowie den Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2024 am 11.07.2025 gebilligt. Damit ist der Jahresabschluss nach § 172 Aktiengesetz festgestellt.

Des Weiteren hat der Aufsichtsrat dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes zugestimmt.

Reichenberg, im Juli 2025

Harald Wengust

Aufsichtsratsvorsitzender

Konzernlagebericht

Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft und des Konzerns

Der Schwerpunkt der operativen Aktivitäten der informica real invest AG lag im abgelaufenen Berichtsjahr 2024 weiterhin auf der Bestandsoptimierung und der Projektentwicklung der erworbenen Grundstücke. Letztere wurde in diesem Jahr vor dem Hintergrund einer zielgerichteten, optimalen Liquiditätssteuerung nur bei ausgewählten Projekten, welche sich derzeit auch im Vertrieb befinden, verstärkt vorangetrieben.

Zum Bilanzstichtag des 31. Dezember 2024 werden insgesamt 18 vermietete Objekte mit 481 Wohn- und Gewerbeeinheiten im Eigenbestand verwaltet. Die Erhöhung der Einheiten von 480 aus dem Vorjahr ist auf die Umnutzung von einer Gewerbeeinheit zu zwei Wohneinheiten in der Petersburger Straße, Berlin zurückzuführen. Die vermietbare Gesamtfläche von 46.171,61 m² gliedert sich auf in 26.252,41 m² Wohnfläche und rund 19.919,20 m² Gewerbefläche. Der Immobilienbestand wird durch 73 Garagen und 348 PKW-Stellplätze ergänzt. Die Gesellschaft ist zudem jeweils mehrheitlich beteiligt an zwei Projektgesellschaften in Berlin mit umfangreichen derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen, mit dem Ziel eines geänderten Flächennutzungsplanes zu Wohnbebauung; an zwei Projektgesellschaften in Berlin mit einer baurechtlich genehmigten BGF von 12.035 qm, an einer Projektgesellschaft in Berlin mit einer in 2025 genehmigten BGF von 3.976 qm und an sechs Projektgesellschaften in Brandenburg mit teilweise bebaubaren Grundstückflächen und teilweise noch in der Abstimmung mit den Kommunen mittels Bebaubarkeitsstudien befindlichen Grundstücksflächen von gesamt 56.743 qm.

Das bilanzierte Immobilienvermögen von EUR 103,682 Millionen setzt sich zusammen aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von EUR 85,882 Millionen und aus Vorräten in Höhe von EUR 17,800 Millionen. Geographisch gliedern sie sich nach den bilanzierten Verkehrswerten wie folgt auf: Sachsen (Leipzig) mit EUR 35,370 Millionen, Berlin mit Umland mit EUR 33,260 Millionen, Thüringen (Weimar und Erfurt) mit EUR 13,270 Millionen, Bayern (Würzburg) mit EUR 12,355 Millionen und Sachsen-Anhalt (Merseburg, Halle) mit EUR 9,427 Millionen.

Das bilanzierte Immobilienvermögen gliedert sich somit wie folgt auf:

Sachsen	34,11 Prozent
Berlin mit Umland	32,08 Prozent
Thüringen	12,80 Prozent
Bayern	11,92 Prozent
Sachsen-Anhalt	9,09 Prozent

Konzernlagebericht

Neben diesem im Konzernverbund gehaltenen Immobilienbestand verwaltete die informica zum 31. Dezember 2024 für die real invest Leipzig GmbH & Co. KG vier Immobilien in Leipzig mit 58 Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 3.654,21 m². Der Verkehrswert des Immobilienvermögens dieser Gesellschaft inkl. einer Joint-Venture Beteiligung belief sich zum Bilanzstichtag auf EUR 5,265 Millionen.

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

Zum Bilanzstichtag ergaben sich durch Neubewertungen moderate Veränderungen bei den Vorräten. Die Vorräte wurden trotz des Verkaufs eines Baugrundstücks in Wandlitz (für EUR 0,364 Millionen) um EUR 0,340 Millionen aufgestockt auf EUR 17,800 Millionen. Der Anstieg ist auf die Aktivierung der im abgelaufenen Geschäftsjahr durchgeführten Projektentwicklung zurückzuführen.

Das Gezeichnete Kapital beläuft sich auf EUR 7.674.474 und ist somit unverändert zum Vorjahr. Die Anzahl der Aktien der Gesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag unverändert 7.290.000 Stück. Die sonstigen Rücklagen sind aufgrund des diesjährigen Jahresüberschusses von EUR 29,876 Millionen im Vorjahr auf EUR 31,441 Millionen angestiegen. Das Eigenkapital der Gesellschaft liegt im Vergleich zum Vorjahr somit um EUR 1,732 Millionen höher und beträgt zum 31.12.2024 EUR 40,472 Millionen (Vorjahr: EUR 38,740 Millionen).

An Mieteinnahmen wurden im Geschäftsjahr 2024 EUR 6,503 Millionen erzielt. Trotz des Ausfalls von zwei der Top 10 Gewerbemieten der informica konnten die Mieteinnahmen durch Mieterhöhungen in anderen Objekten damit nahezu konstant gehalten werden (Vorjahr: EUR 6,506 Millionen). Das Ergebnis aus der Vermietung von gehaltenen Immobilien lag mit EUR 4,110 Millionen um EUR 0,116 Millionen und 2,90 Prozent über dem Vorjahr (EUR 3,994 Millionen). Dies ist insbesondere auf die um EUR 0,119 Millionen geringeren objektbezogenen Aufwendungen („bezogene Leistungen im Zusammenhang mit der Erzielung von Mieteinnahmen“) zurückzuführen. Die Gesamtleistung im abgelaufenen Geschäftsjahr betrug EUR 8,512 Millionen, nach EUR 7,202 Millionen im Vorjahr und ist damit um 18,19 Prozent gestiegen. Dies liegt insbesondere an den sonstigen betrieblichen Erträgen, welche die, aus der Insolvenz des Käufers resultierende, Rückabwicklung des Kaufvertrages über ein bereits verkauftes Projekt, beinhaltet. Aufgrund dieser Rückabwicklung ist eine Schadensersatzzahlung in Höhe von EUR 1,144

Konzernlagebericht

Millionen fällig geworden. Von der bereits vereinnahmten Kaufpreisanzahlung in Höhe von EUR 1,500 Millionen waren nur EUR 0,356 Millionen zurückzuzahlen.

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Die Gesamtleistung in Höhe von EUR 8,512 Millionen im Geschäftsjahr 2024 (Vorjahr: EUR 7,202 Millionen) setzt sich zusammen aus den Einnahmen aus der Vermietung der im Eigentum des Konzerns gehaltenen Immobilien von EUR 6,503 Millionen (Vorjahr: EUR 6,506 Millionen), dem Erlös aus der Veräußerung von als Vorräten gehaltenen Immobilien von EUR 0,364 Millionen (Vorjahr: EUR 0), dem unrealisierten Gewinn aus der Bewertung zum beizulegenden Wert von EUR 0,347 Millionen (Vorjahr: 0,538 Millionen) und aus den sonstigen betrieblichen Erträgen von EUR 1,298 Millionen (Vorjahr: EUR 0,158 Millionen).

Das EBIT betrug EUR 4,218 Millionen und erhöhte sich damit um nahezu 50 Prozent im Vergleich zum Vorjahr (Vorjahr: EUR 2,855 Millionen).

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) belief sich auf EUR 2,998 Millionen und stieg um EUR 1,251 Millionen im Vergleich zum Vorjahr (EUR 1,747 Millionen).

Das Ergebnis nach Steuern stieg um EUR 0,824 Millionen auf EUR 2,099 Millionen (Vorjahr: EUR 1,275 Millionen).

Der Zinsaufwand belief sich auf EUR 1,313 Millionen und ist gegenüber dem Vorjahr nur leicht gestiegen (Vorjahr EUR 1,226 Millionen). Der Anstieg ist insbesondere auf die Valutierung des Darlehens für den (Teil-)abruf des Baukostenzuschusses an Aldi (Holzhäuser Straße, Leipzig) i.H.v. EUR 1,250 Millionen sowie die Umfinanzierung des Darlehens für den Goetheplatz in Weimar zurückzuführen. Zinserträge konnten in Höhe von EUR 0,093 Millionen (Vorjahr: EUR 0,118 Millionen) verbucht werden. Das Zinsergebnis in Höhe von EUR -1,220 Millionen hat sich aufgrund der höheren Zinsaufwendungen und den niedrigeren Zinserträgen leicht verschlechtert (Vorjahr: EUR -1,108 Millionen). Das At-Equity-Ergebnis wurde mit EUR 0,018 Millionen ausgewiesen und damit unverändert zum Vorjahr.

Die langfristigen Vermögenswerte betrugen insgesamt EUR 89,890 Millionen und sind damit um EUR 1,744 Millionen höher als Vergleich zum Vorjahr (Vorjahr: EUR 88,146 Millionen). Darin enthalten sind im Wesentlichen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von EUR 85,882 Millionen (Vorjahr:

Konzernlagebericht

EUR 84,632 Millionen), welche auch den größten Teil des Anstiegs der langfristigen Vermögenswerte erklären. Der bereits erwähnte (Teil-)abruf des Baukostenzuschusses an Aldi führte zu einer Erhöhung der Bewertung der Immobilie in gleicher Höhe (EUR 1,250 Millionen). Die in den vergangenen Jahren eingegangenen Joint Ventures mit Minderheitsbeteiligungen schlagen sich als At-Equity Beteiligungen per 31. Dezember 2024 mit EUR 0,145 Millionen (Vorjahr: EUR 0,127 Millionen) nieder. Die sonstigen langfristigen Forderungen sind von EUR 2,785 Millionen auf EUR 3,110 Millionen gestiegen. Die Forderungen resultieren aus der Finanzierung von Joint Ventures-Partnern und haben sich im Wesentlichen um die damit verbundenen Zinsforderungen erhöht. Der Anstieg dieser Position macht zusammen mit den latenten Steueransprüchen, welche von EUR 0,568 Millionen auf EUR 0,727 Millionen gestiegen sind, den verbleibenden Teil des Anstiegs der langfristigen Vermögenswerte aus. Die latenten Steueransprüche entstehen aufgrund einer potentiellen Steuerersparnis, welche sich durch Verlustvorträge in Einzelbilanzen der Tochtergesellschaften der informica ergeben.

Die kurzfristigen Vermögenswerte betrugen in der Summe insgesamt EUR 19,853 Millionen (Vorjahr: EUR 19,103 Millionen). Nennenswerte Veränderungen haben sich bei den Positionen „Bankguthaben“ und „Vorräte“ ergeben.

Die Bilanzposition „Bankguthaben“ stieg um EUR 0,336 Millionen auf EUR 1,117 Millionen (Vorjahr: EUR 0,781 Millionen). Der Anstieg hängt insbesondere mit treuhänderisch verwahrten Guthaben für eines unserer at-Equity-Unternehmen i.H.v. EUR 0,530 Millionen zusammen. Die liquiden Mittel hätten sich ansonsten im Wesentlichen aufgrund der bereits erwähnten (Teil-)Kaufpreistrückzahlung i.H.v. EUR 0,356 Millionen und aufgrund der laufenden Investitionen i.H.v. EUR 0,704 Millionen in die Projektentwicklungen (Vorräte) reduziert. Letztere werden in der Regel aus Bankguthaben und dem laufenden Geschäft finanziert. Zur Liquiditätsverbesserung wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr eingebrachte Eigenmittel für ein Joint-Venture Geschäft i.H.v. EUR 0,800 Millionen durch ein Bankdarlehen zurückgeholt. Ein Betrag von EUR 0,377 Millionen befanden sich auf im Immobiliengeschäft üblichen Sperrkonten. Die kurzfristigen Forderungen von EUR 0,345 Millionen, bei denen es sich im Wesentlichen um (teils zweifelhafte) Mietforderungen handelt, sind im Vergleich zum Vorjahr (EUR 0,329 Millionen) um EUR 0,016 Millionen gestiegen. Bereits berücksichtigt ist eine Einzelwertberichtigung auf Forderungen an einen insolventen Gewerbemieter.

Das Konzerneigenkapital zum 31. Dezember 2024 beträgt EUR 40,472 Millionen und ist nach EUR 38,740 Millionen zum Vorjahr um EUR 1,732 Millionen gestiegen. Nach Minderheiten beläuft sich das Konzerneigenkapital auf EUR 39,115 Millionen, eine Steigerung um 4,17 Prozent.

Konzernlagebericht

Die Hinterlegung der Vermögenswerte mit Eigenkapital hat sich im Vergleich zum Vorjahr leicht erhöht. So sind 45,02 Prozent der langfristigen Vermögenswerte mit Eigenkapital hinterlegt (Vorjahr: 43,95 Prozent). Bei einer Bilanzsumme von EUR 109,743 Millionen (Vorjahr: EUR 107,249 Millionen) ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 36,88 Prozent (Vorjahr 36,12 Prozent). Der Konzern hat damit eine gesunde Eigenkapitalausstattung.

Die langfristigen Schulden beliefen sich zum Ende des Berichtszeitraums auf EUR 61,456 Millionen (Vorjahr: EUR 61,394 Millionen). Hiervon entfallen auf die langfristigen Finanzschulden (Fremdfinanzierung der im Konzern gehaltenen Immobilien) EUR 48,219 Millionen (Vorjahr: EUR 48,330 Millionen). Trotz der Erhöhung des Darlehens für die Holzhäuser Straße (Baukostenzuschuss i.H.v. EUR 1,250 Millionen) sind die Finanzschulden um EUR 0,111 Millionen gesunken, somit wurden rund EUR 1,400 Millionen der Darlehen auf den Immobilienbestand ggü. Kreditinstituten getilgt. Die in den langfristigen Schulden enthaltenen nicht liquiditätswirksamen latenten Steuerschulden in Höhe von EUR 13,237 Millionen (Vorjahr: EUR 13,064 Millionen) nehmen rund 21,5 Prozent der gesamten langfristigen Verbindlichkeiten ein und belasten die Gesellschaft jeweils anteilig erst bei Verkauf der Immobilien.

Die kurzfristigen Schulden betrugen insgesamt EUR 7,815 Millionen (Vorjahr: EUR 7,115 Millionen). Darin enthalten sind Finanzschulden in Höhe von EUR 4,740 Millionen (Vorjahr: EUR 4,030 Millionen), welche sich u.a. aufgrund der Aufstockung des Darlehens für die Kelchstraße um EUR 0,800 Millionen verändert hat. Die Summe der langfristigen und kurzfristigen Finanzschulden ergeben insgesamt EUR 52,959 Millionen (Vorjahr: EUR 52,360 Millionen), wobei es sich hierbei ausschließlich um bankenfinanzierte Immobiliendarlehen handelt. Die kurzfristigen Schulden enthalten zudem sonstige Verbindlichkeiten mit EUR 2,881 Millionen (Vorjahr: EUR 2,905 Millionen) sowie Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung in Höhe von EUR 0,193 Millionen (Vorjahr: EUR 0,180 Millionen), welche Mietüberzahlungen und abgegrenzte Aufwendungen für die Immobilienbewirtschaftung umfassen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten von EUR 2,881 Mio. bestehen insbesondere aus Steuerverbindlichkeiten in Höhe von EUR 0,908 Millionen (Vorjahr: EUR 0,508 Millionen), einer Verbindlichkeit gegenüber der real invest Leipzig GmbH & Co. KG i.H. v. EUR 0,530 Millionen, erhaltene Kautionen i.H.v. EUR 0,377 Millionen, der zum Zeitpunkt des Jahresabschlusses noch ausstehenden Ausschüttung von EUR 0,364 Millionen, sowie ausstehende Vergütungen für Vorstand und Aufsichtsrat i.H.v. EUR 0,235 Millionen.

Weitere besondere Vorkommnisse

Im Berichtszeitraum gab es keine besonderen Vorkommnisse.

Konzernlagebericht

Nachtragsbericht

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

Es ergaben sich keine besonderen Vorkommnisse nach Abschluss des Geschäftsjahres.

Risikobericht

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

Allgemeine Risiken

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

Der nun schon seit über drei Jahren grassierende Krieg in Europa war Ausgangspunkt für die extrem dynamische Veränderung der Rahmenbedingungen der Immobilienbranche. Der Anstieg der Energie- und Baukosten und das inzwischen höhere Zinsniveau haben das Umfeld deutlich verschlechtert. Erst Anfang Juni 2024 hat die EZB erstmals seit September 2019 den Zinssatz gesenkt und damit eine Kurswende vollzogen. Seither wurde der Zinssatz bereits acht Mal gesenkt, vom Höchstsatz mit 4,00 Prozent auf inzwischen 2,00 Prozent im Juni 2025 (Einlagefazilität). Eine leichte Verbesserung der Nachfrage am Immobilienmarkt macht sich seit der ersten Zinssenkung in manchen Regionen bemerkbar. Dennoch sind die Rahmenbedingungen aufgrund des anhaltenden Krieges, der weiterhin hohen Baukosten, der sehr zögerlichen Kreditnachfrage und des eher langsam an Fahrt aufnehmenden Immobilienmarktes anhaltend unsicher. Auf all diese negativen Einflüsse gilt es zu reagieren.

Konzernlagebericht

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

Zinsänderungsrisiko

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

Die Refinanzierung der für den langfristigen Bestand vorgesehenen Immobilien im Konzern erfolgt in der Regel durch fest verzinsliche langfristige objektbezogene Darlehen. Nur vereinzelte Darlehen für im Bau befindliche oder zum Verkauf vorgesehene Immobilieninvestitionen wurden mit einem variablen Zinssatz abgeschlossen. Das Risiko begrenzt die Gesellschaft u. a. durch den Einsatz angemessener laufender Tilgungen auf Darlehen mit langen Zinsfestschreibungen. Zudem wird laufend geprüft, ob eine frühzeitige Umfinanzierung von Darlehen mit baldigem Auslauf sinnvoll ist. So wurde im abgeschlossenen Geschäftsjahr beispielsweise das Darlehens für den Goetheplatz in Weimar, welches im Oktober 2026 ausgelaufen wäre, bereits im abgelaufenen Geschäftsjahr umfinanziert, um sich vor dem Hintergrund der stetig ansteigenden Zinsen, frühzeitig möglichst gute Zinskonditionen zu sichern. Weitere nennenswerte auslaufende Festzinsvereinbarungen stehen erst in 2027 an.

Der durchschnittlich gewichtete Fremdfinanzierungssatz der informica betrug zum 31. Dezember 2024 2,60 Prozent, bei einer durchschnittlich verbleibenden Zinsbindungsdauer von sieben Jahren und drei Monaten.

Als Zinsänderungsrisiko wird auch das Risiko angesehen, dass künftig erwartete Cashflows aus einem Finanzinstrument wegen Änderungen des Marktzinssatzes in ihrer Höhe schwanken. Zur Verminderung bzw. Ausschaltung der sich hieraus ergebenden Zinsänderungsrisiken hatte die informica in früheren Jahren u. a. laufzeitkonforme Swaps eingesetzt. Derivative Finanzinstrumente wurden lediglich zur Steuerung von Risiken aus Zinsschwankungen eingesetzt und dienten ausschließlich Sicherungszwecken. Reine Handelsgeschäfte ohne ein entsprechendes Grundgeschäft (Spekulationsgeschäfte) wurden nicht eingegangen. Zum Bilanzstichtag und auch aktuell bestehen keine Derivate und sind in absehbarer Zeit auch keine geplant.

Konzernlagebericht

Liquiditätsrisiko

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

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

Eine auf einen festen Planungshorizont ausgerichtete Liquiditätsplanung stellt jederzeit die Liquiditätsversorgung im Konzernverbund der informica sicher. Allen Annuitäten aus projektbezogenen langfristigen Immobiliendarlehen stehen ausreichende Nettokaltmieten gegenüber, so dass keine Einzelimmobilie in eine Liquiditätsnotlage geraten kann. Die Überschüsse aller Bestandsimmobilien sichern die Liquidität der Gesellschaft in seiner Gesamtheit.

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

Ausfallrisiko

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

Dem Mietausfall-Risiko begegnet die Gesellschaft unter anderem durch eine möglichst breite Streuung in der Mieterschaft. Der Mietanteil des größten Mieters am Gesamtmietvolumen beträgt zum Bilanzstichtag 9,77 Prozent. Einer der Top 10 Mieter musste im Oktober 2023 Insolvenz anmelden. Ein neuer finanzstarker Ankermieter wurde in 2024 gefunden. Das Mietverhältnis von einem weiteren Top 10 Mieter wurde im 3. Quartal des abgelaufenen Geschäftsjahres beendet. Aus beiden Mietverhältnissen bestehen offene Mietforderungen.

Konzernlagebericht

Für etwaige Risiken werden generell und wurden in diesem speziellen Fall ausreichend Wertberichtigungen gebildet.

Risiken aus Beteiligungen

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

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

Währungsrisiko

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

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

Risikomanagement

Die Gesellschaft hat entsprechend der gesetzlichen Regelungen im Rahmen des Risikomanagementsystems einen Überwachungsmechanismus zur frühzeitigen Erkennung von Entwicklungen, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden, eingerichtet. Dieser wird laufend den Erfordernissen der Gesellschaft angepasst. Das Modul ist zur frühzeitigen Identifikation und Einschätzung möglicher bestandsgefährdender Risiken sowie zur Einleitung von Schritten zur Begegnung dieser Risiken ausgerichtet. Die Gesellschaft steuert das operative Geschäft unter anderem durch Vorlage detaillierter aussagekräftiger Statistiken, Berichte und Auswertungen über die Entwicklung der Bestandsimmobilien und der Joint Ventures sowie der Liquidität und der Finanzierungsstruktur. Aus den einzelnen in vorgegebenen Zyklen implementierten Modulen sind Steuerungssysteme, wie u. a. Modernisierungsbedarf, Mietrückstände, Mietanpassungsmöglichkeiten, Leerstände, bis hin zu erforderlichen Anpassungen von Nebenkostenvorauszahlungen erkennbar.

Konzernlagebericht

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

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

Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Nach § 17 Aktiengesetz besteht zum Bilanzstichtag des Geschäftsjahres 2024 für die informica real invest AG kein Abhängigkeitsverhältnis zu bestimmten Aktionären.

Prognosebericht

Voraussichtliche Entwicklung des Konzerns (Chancen und Risiken)

Nach den dynamischen Entwicklungen der letzten Jahre, welche für Deutschland zwei Jahre der Rezession bedeuteten, prophezeit die Bundesbank für 2025 aktuell eine Stagnation des Wirtschaftswachstums. Zuletzt waren die Aussichten nach der achten Zinssenkung der EZB in Folge und gesunkenen Energiekosten sowie einer moderaten Inflationsrate wieder leicht optimistischer. Mit dem Regierungswechsel wurden in Deutschland die historisch höchsten Investitionspakete für Infrastruktur und Klimaneutralität auf dem Weg gebracht, welche das Land konjunkturell voranbringen und wieder wettbewerbsfähiger machen sollen. Auf der anderen Seite belastet der von den USA ausgehende Handelsstreit derzeit die gesamte Weltwirtschaft. Auch in Europa wurden hohe Zölle verhängt. Die Rohstoffpreise halten sich ohnehin weiter auf einem sehr hohen Niveau, sind jedoch niedriger als im Vergleich zum Höchststand zu Beginn des Russischen Angriffskriegs in der Ukraine. Die unberechenbare US-Regierung, der anhaltende Krieg in Europa und immer wieder neu aufkommende militärische Konflikte sorgen derzeit für große Unsicherheiten und stellen auch für die Erholung in Deutschland ein Risiko dar.

Die Immobilien- und Baubranche stand in den letzten Jahren ebenfalls vor großen Herausforderungen. Die Baukosten hielten sich aufgrund der hohen Rohstoffpreise auf einem hohen Level und die Nachfrage nach Bau- und Immobilienfinanzierungen sowie Bauleistungen ging stark zurück. Die hohen Energiepreise, die Unsicherheiten hinsichtlich der Energiewende und der damit verbundenen kurzfristig

Konzernlagebericht

auferlegten Regularien waren sehr groß. Im Vergleich zu den Vorjahren hat sich die Situation allerdings leicht gebessert und wird sich unserer Einschätzung nach weiter bessern, wenn auch in langsamen Schritten. Die Marktdynamik auf dem Immobilienmarkt nimmt aktuell wieder zu, so steigen die Anzahl an Transaktionen und die Preise für Wohnimmobilien wieder an. Die Bauzinsen bewegen sich derzeit seitlich und werden sich laut Experten im aktuellen Jahr voraussichtlich in einer Bandbreite von einem halben Prozentpunkt in dem von uns bevorzugten Festschreibungszeitraum (10 Jahre) verändern. So haben auch die Baufinanzierungen zuletzt wieder eine höhere Nachfrage erfahren.

Nach unserer Einschätzung werden sich die Konsumenten an das neue Preisniveau gewöhnen, so dass die Nachfrage nach Baufinanzierungen und Bauleistungen wieder höher werden wird. Allerdings steigt das verfügbare Einkommen gegenüber den Immobilienpreisen verhältnismäßig deutlich geringer, weshalb diese Erholung erwartungsweise eher langsam erfolgen wird. Gleichzeitig steigt die Wohnungsknappheit und mieten wird finanziell ebenfalls immer kostenintensiver. Der Investitionsdruck von Immobilieninvestoren wie Immobilienfonds steigt weiter und zwingt diese zum Handeln. Es gilt die Baukosten zu senken durch das Einsetzen von Digitalisierung, die Umsetzung von kosten- und zeiteffizienten Bauverfahren wie Modulbauweise und die Erzielung von Fördermitteln. Letztere spielen eine immer zentralere Rolle bei Bau- und Investitionsentscheidungen.

Während die Baubranche sich in einer Phase der Neuorientierung befindet, steigen die Mieten aufgrund der Wohnungsknappheit weiter rasant an. Die größten Wachstumsraten der Mietpreise finden sich weiterhin u.a. in den Städten Berlin und Leipzig, in welchen die informica einen Großteil ihres Immobilienportfolios hält. Trotz der regulatorischen Maßnahmen wie die eingeführten und bis 2029 verlängerten Mietpreismaximalen in angespannten Wohnungsmärkten, wird ein fortlaufender Anstieg in den Mietpreisen prognostiziert.

So geht auch der Vorstand von einer weiterhin positiven Mietentwicklung der im Bestand befindlichen Immobilien aus, so dass auch für das laufende Geschäftsjahr aus diesem Segment ein solider Deckungsbeitrag zu erwarten ist. Potential wird insbesondere aufgrund der moderaten durchschnittlich vermieteten Quadratmetermiete von EUR 7,63 (Vorjahr: EUR 7,31) im Gesamtportfolio des Wohnungsbestandes gesehen. Die Portfolien Berlin mit EUR 8,27 (Vorjahr: EUR 7,53) und Leipzig mit EUR 7,61 (Vorjahr: EUR 6,95) liegen trotz Erhöhungen weiter beide wesentlich unter den aktuell erzielbaren Mietpreisen bei Neuvermietung.

Konzernlagebericht

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

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

Reichenberg, den 11. Juli 2025

Friedrich Schwab

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 (in TEUR)

	2024	2023
Einnahmen aus der Vermietung von gehaltenen Immobilien	6.503	6.506
davon aus der Vermietung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	6.464	6.463
Bezogene Leistungen im Zusammenhang mit der Erzielung von Mieteinnahmen	-2.393	-2.512
davon aus der Vermietung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-2.390	-2.482
Ergebnis aus der Vermietung von gehaltenen Immobilien	4.110	3.994
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0
Erlös aus der Veräußerung von als Vorräte gehaltenen Immobilien	364	0
Buchwert der veräußerten als Vorräte gehaltenen Immobilien	-364	0
nachträgliche Veräußerungskosten der als Vorräte gehaltenen Immobilien	0	0
Ergebnis aus der Veräußerung von gehaltenen Immobilien	0	0
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Wert	347	538
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Wert	-390	-576
Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Wert	-43	-38
Personalaufwand	-497	-401
Abschreibungen	-14	-10
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Erzeugnissen	0	0
Sonstige betriebliche Erträge	1.298	158
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-654	-866
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit	4.200	2.837
Ergebnis aus at-Equity Berwertung	18	18
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	4.218	2.855
Zinsaufwand	-1.313	-1.226
Zinsertrag	93	118
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	0	0
Ergebnis vor Steuern	2.998	1.747
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-899	-472
davon latente Steuern	-14	38
Jahresergebnis	2.099	1.275

Konzern- Bilanz

Aktiva zum 31.12.2024 (in TEUR)

	31.12.2024	31.12.2023
Vermögenswerte		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	10	12
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	85.882	84.632
Sachanlagen	16	22
At-Equity bewertete Beteiligungen	145	127
Sonstige Forderungen	3.110	2.785
Latente Steueransprüche	727	568
	89.890	88.146
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorräte	17.800	17.460
Forderungen	345	329
Sonstige Vermögenswerte	557	467
Kurzfristige Ertragssteueransprüche	34	66
Bankguthaben und Kassenbestände	1.117	781
	19.853	19.103
Summe Vermögenswerte	109.743	107.249

Konzern- Bilanz

Passiva zum 31.12.2024 (in TEUR)

	31.12.2024	31.12.2023
Eigenkapital und Schulden		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	7.674	7.674
Eigene Anteile	0	0
Kapitalrücklage	0	0
Sonstige Rücklagen	31.441	29.876
Summe Eigenkapital	39.115	37.550
Anteile Minderheitsgesellschafter	1.357	1.190
	40.472	38.740
Schulden		
Langfristige Schulden		
Finanzschulden	48.219	48.330
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	0	0
Latente Steuerschulden	13.237	13.064
	61.456	61.394
Kurzfristige Schulden		
Verbindlichkeiten aus Ertragssteuern	908	508
Finanzschulden	4.740	4.030
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	193	180
Übrige Verbindlichkeiten und abgegrenzte Schulden	1.974	2.397
	7.815	7.115
Summe Schulden	69.271	68.509
Summe Eigenkapital und Schulden	109.743	107.249

Konzern-Kapitalflussrechnung

für die Zeit vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 (in TEUR)

	2024	2023
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	4.218	2.855
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	43	38
Abschreibungen auf Sachanlagen und immat. Vermögenswerte	14	10
Dividenden aus assoziiertem Unternehmen	0	0
Ergebnisse aus At-Equity-Bewertung	-18	-18
Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen	0	0
Ergebnisse aus dem Abgang von Sachanlagen	0	0
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	11	724
Gezahlte Ertragsteuern	-459	-441
Erhaltene Zinsen	93	118
Gezahlte Zinsen	-1.313	-1.226
Veränderung der sonstigen Vermögenswerte	-90	190
Veränderung der Forderungen	-309	-310
Veränderung der Verbindlichkeiten	-410	-115
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.780	1.825
Gewinne/Verluste aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0
Gewinne/Verluste aus dem Verkauf von im Vorratsvermögen ausgewiesenen Immobilien	0	0
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	0
Einzahlungen aus dem Verkauf von im Vorratsvermögen ausgewiesenen Immobilien	0	0
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-1.636	-149
Auszahlungen für Investitionen in vom Vorratsvermögen ausgewiesenen Immobilien	-276	-889
Auszahlungen /Rückzahlungen für Darlehen Minderheitengesellschafter	-125	-171
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-6	-8
Einzahlungen aus dem Verkauf von assoziierten Unternehmen	0	0
Ergebnis aus dem Verkauf von assoziierten Unternehmen sowie Finanzanlagen	0	0
Auszahlungen aus dem Erwerb von assoziierten Unternehmen	0	0
Auszahlungen aus dem Erwerb von Tochterunternehmen	0	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2.043	-1.217
Auszahlung für den Erwerb eigener Anteile	0	0
Kapitalherabsetzung, -rückzahlung	0	0
Veränderung Finanzschulden - Einzahlungen/Auszahlungen	599	-1.439
Gezahlte Zinsen und Geldbeschaffungskosten für die Refinanzierung	0	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	599	-1.439
Liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel	336	-831
Zahlungsmittel zum Jahresanfang	781	1.612
Veränderung der Zahlungsmittel durch Änderung des Konsolidierungskreis	0	0
Bankguthaben und Kassenbestände	1.117	781

Konzern-Eigenkapitalspiegel

(in TEUR)

						01.01.2022 - 31.12.2022
	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	sonstige Rücklagen	Rücklage Eigene Anteile	Minderheiten- Anteile	Summe Eigenkapital
01.01.2022	7.674	1.910	27.900	0	1.177	38.661
Korrektur Neukonsolidierung und Beendigung			1.659			1.659
Einziehung eigene Anteile						
Ausschüttung		-1.910	-1.006			-2.916
Kapitalerhöhung						
Jahresergebnis			231		-164	67
31.12.2022	7.674	0	28.784	0	1.013	37.471
						01.01.2023 - 31.12.2023
	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	sonstige Rücklagen	Rücklage Eigene Anteile	Minderheiten- Anteile	Summe Eigenkapital
01.01.2023	7.674	0	28.784	0	1.013	37.471
Korrektur Anpassung Minderheitenanteile			-183			-183
Einziehung eigene Anteile						
Ausschüttung						
Kapitalerhöhung						
Jahresergebnis			1.275		177	1.452
31.12.2023	7.674	0	29.876	0	1.190	38.740
						01.01.2024 - 31.12.2024
	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	sonstige Rücklagen	Rücklage Eigene Anteile	Minderheiten- Anteile	Summe Eigenkapital
01.01.2024	7.674	0	29.876	0	1.190	38.740
Korrektur Anpassung Minderheitenanteile			-170			-170
Einziehung eigene Anteile						
Ausschüttung			-364			-364
Kapitalerhöhung						
Jahresergebnis			2.099		167	2.266
31.12.2024	7.674	0	31.441	0	1.357	40.472

Konzernanhang

INHALT

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

Konzernanhang

A. Allgemeine Angaben

Unternehmen

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

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

Das Kerngeschäft der informica ist der Ankauf renditestarker, entwicklungsfähiger Immobilien, Immobilienmanagement und -verwaltung sowie Immobilienbrokerage. Das Brokeragegeschäft, sowie die Verwaltung der sich in Würzburg befindlichen Immobilien wird ausschließlich über die Tochtergesellschaft, die informica Immobilienbörse GmbH, abgewickelt. An eigenen Immobilien verwaltete der Konzern zum Abschlussstichtag insgesamt 18 Einzelobjekte mit 480 Einheiten, davon 54 Gewerbe- und 427 Wohneinheiten. Außerdem befinden sich im Bestand 73 Garagen und 348 PKW-Stellplätze.

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

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

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

Konzernanhang

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

Nach § 17 AktG besteht somit zum Bilanzstichtag des Geschäftsjahres 2024 für die informica real invest AG kein Abhängigkeitsverhältnis.

Im Geschäftsjahr bestand kein Vertrag, durch den die informica real invest AG die Leitung ihrer Gesellschaft einem anderen Unternehmen unterstellt (Beherrschungsvertrag). Es besteht auch kein Abhängigkeitsverhältnis, so dass durch den Vorstand kein Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG für das Geschäftsjahr 2024 zu erstellen ist.

Konzernabschluss

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

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist entsprechend dem Gesamtkostenverfahren gegliedert. Den Objekten direkt zurechenbare Leistungen (ohne Gemeinkosten) werden als objektbezogene Leistungen ausgewiesen.

Erstmalige Anwendung von IFRS

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

Alle für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 verpflichtend anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS), International Accounting Standards

Konzernanhang

(IAS), Auslegungen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) und Auslegungen des Standing Interpretations Committee (SIC) wurden berücksichtigt.

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

B. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

1. Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss der informica wurden 18 Tochterunternehmen im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen, da die informica über deren Finanz- und Geschäftspolitik einen beherrschenden Einfluss ausübt. Es besteht die Kontrollmöglichkeit, da über die Mehrheit der Anteile verfügt wird.

Der Konsolidierungskreis umfasst die folgenden Unternehmen:

- informica REIT AG (100 % der Anteile)
- informica Beteiligungs AG (100 % der Anteile)
- informica Immobilienbörse GmbH (100 % der Anteile)
- real invest Berlin GmbH (100 % der Anteile)
- real invest Sachsen-Anhalt GmbH (100 % der Anteile)
- informica B3 Projektentwicklungsgesellschaft mbH (84,5 % der Anteile)
- zweite real Leipzig GmbH & Co. KG (75 % der Anteile)
- K25 Projektentwicklung GmbH (70 % der Anteile)
- Wohnen am Weinberg GmbH (70 % der Anteile)
- Wohnpark Wandlitzsee GmbH (70 % der Anteile)
- B2 Projektentwicklung GmbH (70 % der Anteile)
- Projektgesellschaft Rosenfelder Ring mbH (70 % der Anteile)
- Wohnen an der Chausseestraße GmbH (70 % der Anteile)
- Havelblick Projektgesellschaft mbH (70 % der Anteile)
- informica Projektgesellschaft Lietzow GmbH (70% der Anteile)
- informica Projektentwicklung Französisch Buchholz GmbH (70 % der Anteile)
- Seepromenade Residenz GmbH (70 % der Anteile)

Konzernanhang

- informica Projektentwicklungsgesellschaft Neuruppin mbH (70 % 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 Stammkapital der informica Immobilienbörse GmbH beträgt TEUR 50.

Konzernanhang

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 Stammkapital der real invest Berlin GmbH beträgt TEUR 25.

Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

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

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

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

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

Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

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

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

zweite real invest Leipzig GmbH & Co .KG

Die informica real invest AG gründete am 16. März 2017 die zweite real Leipzig GmbH & Co. KG mit einer Kommanditbeteiligung in Höhe von 75 %. Der Zweck der Gesellschaft ist der Erwerb, das Halten,

Konzernanhang

das Verwalten von Eigentum an in- und ausländischen Immobilien; weiter der Erwerb, das Halten und das Veräußern von Anteilen an Immobiliengesellschaften.

Der Sitz des Unternehmens ist Reichenberg, die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 02. Mai 2017 beim Amtsgericht Würzburg, HRA 7760.

Das Haftkapital der zweiten real invest Leipzig GmbH & Co. KG beträgt TEUR 1. Davon entfallen 0,75 TEUR auf die informica real invest AG.

Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

K25 Projektentwicklung GmbH

Die Tochtergesellschaft real invest Berlin GmbH hat am 01. Oktober 2018 70 % der Anteile an der K25 Projektentwicklung GmbH mit Notarurkunde 1074/2018 des Notars Dr. Markus Lieck in Berlin erworben. Der Zweck der Gesellschaft ist der Erwerb, die Verwaltung und der Handel mit Immobilien, sowie die Entwicklung von Immobilien.

Der Sitz des Unternehmens ist Reichenberg, die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 02. Mai 2017 beim Amtsgericht Würzburg, HRA 7760.

Das Stammkapital der K25 Projektentwicklung GmbH beträgt TEUR 25,5.

Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

Wohnen am Weinberg GmbH

Die Tochtergesellschaft informica Beteiligungs AG hat am 10. Mai 2019 70 % der Anteile an der Wohnen am Weinberg GmbH (vormals MBR Grundstücks GmbH) mit Notarurkunde 273/2019 des Notars Klaus Krüger in Berlin erworben. Der Zweck der Gesellschaft ist der Erwerb, der Verkauf und die Vermittlung von Grundstücken und Immobilien, die Vorbereitung, Durchführung und die Betreuung von Bauvorhaben, die Vermietung und Verpachtung sowie sämtliche damit zusammenhängende und den Gesellschaftszweck fördernden Geschäfte.

Der Sitz des Unternehmens ist Reichenberg, die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 01. Juli 2019 beim Amtsgericht Würzburg, HRB 14676.

Das Stammkapital der Wohnen am Weinberg GmbH beträgt TEUR 25,2.

Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

Konzernanhang

Wohnpark Wandlitzsee GmbH

Die Tochtergesellschaft informica Beteiligungs AG gründete am 10. Mai 2019 die Wohnpark Wandlitzsee GmbH. Sie hält 70 % an der Wohnpark Wandlitzsee GmbH. Der Zweck der Gesellschaft ist der Ankauf, die Verwaltung, die Vermietung und die Verwertung von Grundstücken und Wohnungen, insbesondere

am Wandlitzsee, sowie die Erbringung aller Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Entwicklung von Immobilienprojekten, soweit hierfür keine besonderen behördlichen Genehmigungen, insbesondere die Genehmigung nach § 34c GewO erforderlich sind.

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

Das Stammkapital der Wohnpark Wandlitzsee GmbH beträgt TEUR 25.

Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

B2 Projektentwicklung GmbH

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

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

Das Stammkapital der B2 Projektentwicklung GmbH beträgt TEUR 25.

Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

Projektgesellschaft Rosenfelder Ring mbH (vormals Projektgesellschaft Eberswalde mbH)

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

Konzernanhang

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

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

Das Stammkapital der Projektgesellschaft Rosenfelder Ring mbH beträgt TEUR 25.

Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

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

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

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

Das Stammkapital der informica B3 Projektentwicklungsgesellschaft mbH beträgt TEUR 25.

Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

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

Die Tochtergesellschaft informica Beteiligungs AG hat am 10. Dezember 2021 70 % der Anteile an der Wohnen an der Chausseestraße GmbH mit Notarurkunde Nr. 3016/2021 des Notars Andreas Böhmer in Würzburg, erworben. Der Zweck der Gesellschaft ist die Beteiligung an Grundstücksgesellschaften sowie der Ankauf, die Verwaltung, die Vermietung und die Verwertung von Grundstücken, sowie die Erbringung von Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Entwicklung von Immobilienprojekten, soweit hierfür keine besonderen behördlichen Genehmigungen, insbesondere die Genehmigung nach § 34c GewO erforderlich sind.

Der Sitz des Unternehmens ist Reichenberg, die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 22. April 2022 beim Amtsgericht Würzburg, HRB 16215.

Das Stammkapital der Wohnen an der Chausseestraße GmbH beträgt TEUR 25.

Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

Konzernanhang

Havelblick Projektgesellschaft mbH

Die Tochtergesellschaft informica Beteiligungs AG gründete am 29. September 2021 die Havelblick Projektgesellschaft mbH. Sie hält 70 % der Anteile an der Gesellschaft. Der Zweck der Gesellschaft ist der Ankauf, die Verwaltung, die Vermietung und die Verwertung von Grundstücken und Wohnungen, insbesondere in Sassnitz, sowie die Erbringung aller Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Entwicklung von Immobilienprojekten, soweit hierfür keine besonderen behördlichen Genehmigungen, insbesondere die Genehmigung nach § 34c GewO erforderlich sind.

Der Sitz des Unternehmens ist Reichenberg, die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 09. November 2021 beim Amtsgericht Würzburg, HRB 15926.

Das Stammkapital der Havelblick Projektgesellschaft mbH beträgt TEUR 25.

Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

informica Projektgesellschaft Lietzow mbH

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

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

Das Stammkapital der informica Projektgesellschaft Lietzow mbH beträgt TEUR 25.

Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

informica Projektentwicklung Französisch Buchholz GmbH

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

Konzernanhang

Der Sitz des Unternehmens ist Reichenberg, die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 07. Januar 2022 beim Amtsgericht Würzburg, HRB 16026.

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

Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

Im Juni 2024 wurde die informica Greenvillage Bötzw GmbH auf die informica Projektentwicklung Französisch Buchholz GmbH im Wege der Aufnahme verschmolzen.

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

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

Der Sitz des Unternehmens ist Reichenberg, die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 07. Januar 2022 beim Amtsgericht Würzburg, HRB 16027.

Das Stammkapital der informica Greenvillage Bötzw GmbH beträgt TEUR 25.

Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

Im Juni 2024 wurde die informica Greenvillage Bötzw GmbH auf die informica Projektentwicklung Französisch Buchholz GmbH verschmolzen.

Seepromenade Residenz GmbH

Die informica real invest AG hat am 12.12.2022 70 % der Anteile an der Seepromenade Residenz GmbH erworben. Der Zweck der Gesellschaft ist der Erwerb von Immobilien, die Projektentwicklung, sowie die Verwaltung eigener Immobilien (unter Ausschluss nach §§ 34 ff. GewO erlaubnispflichtiger Tätigkeiten).

Der Sitz des Unternehmens ist Potsdam, die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 31. Januar 2021 beim Amtsgericht Potsdam, HRB 35180 P.

Das Stammkapital der Seepromenade Residenz GmbH beträgt TEUR 25.

Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

Konzernanhang

informica Projektentwicklungsgesellschaft Neuruppin mbH

Die Tochtergesellschaft informica Beteiligungs AG gründete am 22. Januar 2022 die informica Projektentwicklungsgesellschaft Neuruppin mbH. Sie hält 70 % der Anteile an der Gesellschaft. Der Zweck der Gesellschaft ist der Ankauf, die Verwaltung, die Vermietung und die Verwertung von Grundstücken und Wohnungen, sowie die Erbringung von Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Entwicklung von Immobilienprojekten, soweit hierfür keine besonderen behördlichen Genehmigungen, insbesondere die Genehmigung nach § 34c GewO erforderlich sind.

Der Sitz des Unternehmens ist Reichenberg, die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 08. Februar 2022 beim Amtsgericht Würzburg, HRB 16091.

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

informica Projektentwicklungsgesellschaft Neuruppin mbH

Die Tochtergesellschaft informica Beteiligungs AG gründete am 22. Januar 2022 die informica Projektentwicklungsgesellschaft Neuruppin mbH. Sie hält 70 % der Anteile an der Gesellschaft. Der Zweck der Gesellschaft ist der Ankauf, die Verwaltung, die Vermietung und die Verwertung von Grundstücken und Wohnungen, sowie die Erbringung von Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Entwicklung von Immobilienprojekten, soweit hierfür keine besonderen behördlichen Genehmigungen, insbesondere die Genehmigung nach § 34c GewO erforderlich sind.

Der Sitz des Unternehmens ist Reichenberg, die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 08. Februar 2022 beim Amtsgericht Würzburg, HRB 16091.

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

2. Konsolidierungsmethoden

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

Konzernanhang

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

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

Vermögenswerte und Schulden der entsprechenden Tochterunternehmen werden mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet. Bislang ergaben sich hierbei keine Unterschiede zwischen Buch- und Zeitwerten.

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

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

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

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

C. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Neue und geänderte Standards, die Anwendung im Jahr 2024 finden:

Es gibt keine neuen bzw. geänderten Standards und Interpretationen, die im Jahr 2024 Anwendung finden, die eine wesentliche Auswirkung auf den Konzern hatten.

Konzernanhang

1. Immaterielle Vermögenswerte

Erworbene immaterielle Vermögenswerte

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

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

2. Anteile an Joint Ventures und assoziierten Unternehmen

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

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

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

- FÜWA Asset Management GmbH mit einer Beteiligung von 50 %
- real invest Leipzig GmbH & Co. KG mit einer Beteiligung von 25,1 %

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

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

Konzernanhang

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

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

3. Leasingverhältnisse

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

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

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

Sämtliche Leasingverhältnisse der informica werden als Operating-Leasing qualifiziert.

4. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

Konzernanhang

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

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

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

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

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

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

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

In den Geschäftsjahren 2016 bis 2017, sowie im Jahr 2021 wurden wiederum Aktualisierungen von einzelnen Immobiliengutachten vorgenommen und die Bewertung der Immobilien entsprechend angepasst. Für die Geschäftsjahre 2018 bis 2024 wurden vereinzelt Anpassungen an den beizulegenden Zeitwert durch Beschlüsse von Vorstand und Aufsichtsrat vorgenommen.

Konzernanhang

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.

Konzernanhang

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.

Konzernanhang

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. Finanzinstrumente sind in IFRS 9 geregelt.

a) Originäre finanzielle Vermögenswerte

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

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

Für die Folgebewertung ergeben sich folgende drei mögliche Kategorisierungen:

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

Konzernanhang

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

Ausgereichte Kredite und Forderungen werden gemäß IFRS 5.1.1. erstmalig zu ihrem beizulegenden Zeitwert zuzüglich der Transaktionskosten, die direkt dem Erwerb des finanziellen Vermögenswertes zuzurechnen sind, bewertet. Als Transaktionskosten kommen im Wesentlichen Provisionen, Makler- oder Notarkosten in Betracht.

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

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

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

Bei Vorliegen objektiver Hinweise auf eine Wertminderung (expected loss model, IFRS 9.5.5.1) wird ein Impairmenttest durchgeführt. Bei festgestellter Wertminderung werden die zu erwartenden Cashflows geschätzt und mit demjenigen Zinssatz kapitalisiert, der bei der erstmaligen Aktivierung zugrunde lag. Ergibt sich beim Vergleich mit dem Buchwert als Differenz ein Verlustbetrag, so wird dieser ergebniswirksam erfasst.

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

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

Kurzfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige kurzfristige Forderungen werden grundsätzlich nach IFRS 9.5.1.3 mit dem Transaktionspreis angesetzt, wenn die Forderung keine

Konzernanhang

signifikante Finanzierungskomponente beinhaltet. Die Gesellschaft geht davon aus, dass der Buchwert einen angemessenen Näherungswert für den beizulegenden Zeitwert darstellt.

b) Originäre finanzielle Verbindlichkeiten

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

Finanzielle Verbindlichkeiten werden gemäß IFRS 9 zu dem Zeitpunkt in der Bilanz erfasst, zu dem informica Vertragspartei der den Finanzinstrumenten zugrunde liegenden vertraglichen Regelungen wird. Finanzielle Verbindlichkeiten werden bei der erstmaligen Bewertung gemäß IFRS 9.4.1.2 i.V. mit IFRS 9.5.1.1 mit ihrem beizulegenden Zeitwert unter Einschluss von Transaktionskosten, die direkt der Aufnahme der finanziellen Verbindlichkeit zuzurechnen sind, bewertet.

Nach dem erstmaligen Ansatz werden die finanziellen Verbindlichkeiten mit den fortgeführten Anschaffungskosten bewertet (IFRS 9.4.2.1).

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

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

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

9. Vorräte

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

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

Konzernanhang

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 2024 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 2024 ergab sich keine Notwendigkeit zur Bildung von Rückstellungen.

Konzernanhang

11. Latente Steuern

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

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

- Latente Ertragssteueransprüche, die aus dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswertes oder einer Schuld bei einem Geschäftsvorfall entstehen, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und der zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das handelsrechtliche Periodenergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst, dürfen nicht angesetzt werden.
- Latente Ertragssteueransprüche aus zu versteuernden temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Anteilen an Joint Ventures im Zusammenhang stehen, dürfen nur in dem Umfang erfasst werden, in dem es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit umkehren werden und ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die temporären Differenzen verwendet werden können.

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

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.

Konzernanhang

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

12. Aufwendungen und Erträge

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

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

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

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.

Konzernanhang

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.

Konzernanhang

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

Konzernanhang

Der Geschäftsbereich Immobilienbestandshaltung umfasst die Vermietung und Verwaltung eigener Bestände an Mietwohnungen sowie sonstiger Objekte. Die Verwaltung der Immobilien im Großraum Berlin und in Halle erfolgt über die FÜWA Asset Management Gesellschaft, Berlin, an der die informica real invest AG 50 % der Geschäftsanteile hält und der Seufert Hausverwaltungen GmbH & Co. KG, Kernberg. Die Immobilien in Weimar werden von der Hausverwaltung Weimar GmbH verwaltet. Die Verwaltung der Immobilien in Merseburg und Leipzig erfolgt durch die MWW Verwaltung GmbH, die IFK GmbH, der GML Gebäudemanagement Leipzig GmbH jeweils in Leipzig sowie der Seufert Hausverwaltungen GmbH & Co. KG, Kernberg. Die Verwaltung der Objekte in Würzburg hat die informica Immobilienbörse GmbH übernommen.

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

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

Das Immobilienbrokerage wird ausschließlich über die Tochtergesellschaft, die informica Immobilienbörse GmbH, abgewickelt. Im Geschäftsjahr 2024 wurden in diesem Segment keine Tätigkeiten durchgeführt. Jedoch hat sich die Gesellschaft seit 2023 der Verwaltung der Würzburger Objekte der informica Gruppe gewidmet.

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

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

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

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

Konzernanhang

Die Segmentinformationen zu diesen Geschäftsfeldern sind nachfolgend aufgeführt:

	Immobilien- bewirtschaf- tung	Immobilien- brokerage	Immobilien- verkauf	Konsolidierung	Konzern
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Segmenterlöse	6.503				6.503
Erträge mit anderen Segmenten	0				0
Gesamterträge vor Neubewertung	6.503				6.503
Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Wert	-43				-43
Equity Bewertung*	18				18
Segmentabschreibung	-14				-14
EBIT	4.218				4.218
Finanzergebnis	-1.220				-1.220
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-899				-899
Jahresergebnis	2.099				2.099
Segmentvermögen	109.743				109.743
Segmentschulden	69.271				69.271
Segmentinvestitionen	0				0
Wesentliche zahlungsunwirksame Segmenterträge	0				0
Wesentliche zahlungsunwirksame Segmentaufwendungen	14				14

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

Konzernanhang

E. Erläuterungen zur Konzernbilanz

1. Immaterielle Vermögenswerte

	Entwicklung	Stand zum 01.01.2024 TEUR	Zugang Abgang TEUR	Umbuchung TEUR	Stand zum 31.12.2024 TEUR
Markenrechte	AK/HK	9			9
	Abschreibung	2			2
	Buchwerte	7			7
Software	AK/HK	15			15
	Abschreibung	10	2		12
	Buchwerte	5			3
Geschäfts- Firmenwert	AK/HK	23			23
	Abschreibung	23			23
	Buchwerte	0			0
	Gesamt	12			10

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 2024 dar:

	TEUR
Stand per 01.01.2024	84.632
Zugänge	1.636
Abgänge	0
Umbuchungen	0
Wertveränderung – Zuschreibung auf Verkehrswert	0
Wertveränderung – Abschreibung auf Verkehrswert	386
Stand 31.12.2024	85.882

Konzernanhang

Der unabhängige Gutachter Herr Peter Roßbach, die Sachverständigenpartnerschaftsgesellschaft Umstätter – Stelow – Lambert, die VR WERT Gesellschaft für Immobilienbewertungen mbH, bzw. Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft haben die Zeitwerte gemäß der in Deutschland gebräuchlichen Wertermittlungsverordnung (WertV) ermittelt. Die hierbei ermittelten Verkehrswerte stellen Fair Values im Sinne der IFRS dar. Die Gutachten und Wertermittlungen bewerten die Immobilien mit einem Wert von TEUR 85.882.

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

Die wesentlichen Bewertungsparameter sind wie folgt:

Rohertrag:

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

Bewirtschaftungskosten

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

Liegenschaftszinssatz

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

Konzernanhang

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

Region	Gesamtverkehrswert 31.12.2024 TEUR
Leipzig (Sachsen)	35.370
Berlin und Brandenburg	15.460
Weimar, Erfurt (Thüringen)	13.270
Würzburg (Bayern)	12.355
Merseburg, Halle (Sachsen-Anhalt)	9.427
Gesamt	85.882

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

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

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

3. Sachanlagen

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

Entwicklung der		Stand zum 01.01.2024 TEUR	Zugang Abgang- TEUR	Umbuchung TEUR	Stand zum 31.12.2024 TEUR
Geschäfts-	AK/HK	222			222
ausstattung	Abschreibung	200	6		206
	Buchwerte	22			16
Anlagen	AK/HK	0			0
im Bau	Abschreibung	0			0
	Buchwerte	0			0
	Gesamt	22			16

Konzernanhang

Investitionen für Folgejahre in Sachanlagen, für die bereits vertragliche Verpflichtungen bis zum Bilanzstichtag eingegangen wurden, bestehen zum 31. Dezember 2024 nicht.

4. At-Equity bewertete Beteiligungen

Die übrigen Finanzanlagen in Höhe von TEUR 145 entfallen auf die Gemeinschaftsunternehmen und setzen sich dabei wie folgt zusammen:

	31.12.2024 TEUR	31.12.2023 TEUR
FÜWA GmbH	61	57
real invest Leipzig GmbH & Co. KG	80	66
Genossenschaftsanteile Raiffeisenbank	4	4
Gesamt	145	127

Die anteiligen Ergebnisse der Gemeinschaftsunternehmen betragen TEUR 18 und wurden in der Gewinn- und Verlustrechnung als Ergebnis aus at-Equity Bewertung ausgewiesen.

5. Forderungen

Langfristige Forderungen haben nicht bestanden.

6. Latente Steuern

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

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

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

Konzernanhang

Latente Steuern	Stand 31.12.2024	Ergebnis- effekt	Stand 31.12.2023
	TEUR	TEUR	TEUR
Verlustvorträge	727	159	568
Änderung aufgrund Anteilsverkäufen			0
Aktive latente Steuern	727	159	568
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	13.237	-173	13.064
Passive latente Steuern	13.237	-173	13.064

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

	31.12.2024 TEUR	31.12.2023 TEUR
Berlin, Kelchstr. 25	6.261	6.173
Strausberg, Kelmstr. 9	1.920	1.763
Potsdam, Seepromenade	2.500	2.500
Berlin-Pankow, Berliner Str. 2	2.227	2.082
Grundstück Wandlitzsee	0	364
Berlin, Rosenfelder Ring 148	2.762	2.585
Berlin, Zepernicker Str.	350	350
Werder, Kemnitzer Str.	78	75
Nauen Lietzow, Hamburger Chaussee	674	604
Altruppin, Wuthenower Str.	595	554
Freienthal, Chausseestr.	400	380
Berlin, Blankenfelder Str.	33	30
Gesamt	17.800	17.460

Konzernanhang

8. Forderungen

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

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

9. Sonstige Vermögenswerte

Die sonstigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2024	31.12.2023
Kurzfristig	TEUR	TEUR
Geleistete Anzahlungen	0	0
Umsatzsteuerforderungen	0	23
Rechnungsabgrenzung	97	79
Forderung Minderheitengesellschafter	0	0
Instandhaltungsrücklage	87	77
Zinsforderungen/Kautionen	349	270
Übrige	24	18
Gesamt	557	467

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.

Konzernanhang

10. Kurzfristige Ertragssteueransprüche

Die informica weist zum 31. Dezember 2024 kurzfristige Steueransprüche in Höhe von TEUR 34 aus.

11. Bankguthaben und Kassenbestände

Der Ausweis beinhaltet liquide Mittel in Form von Kassenbeständen, Schecks sowie Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von TEUR 1.117. Die liquiden Mittel des Konzerns sind mit ihrem Nominalwert bilanziert.

Ca. TEUR 377 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 31.12.2024 betrifft das Grundkapital des Mutterunternehmens von TEUR 7.674 und ist in 7.290.000 nennwertlose Stückstammaktien eingeteilt.

Auf Grund eines Beschlusses der außerordentlichen Hauptversammlung vom 17. März 2006 ist die Erhöhung des Grundkapitals von TEUR 350 auf dann TEUR 3.850 im Mai 2006 durchgeführt worden. Die 3.500.000 neuen Aktien wurden von einem Kreditinstitut gezeichnet und übernommen.

Auf Grund eines weiteren Beschlusses der ordentlichen Hauptversammlung vom 17. November 2006 wurde eine weitere Erhöhung des Grundkapitals um TEUR 5.280 auf dann TEUR 9.130 vorgenommen. Die Durchführung fand im März 2007 statt.

Das Agio aus der Kapitalerhöhung im März 2007 in Höhe von TEUR 15.840 wurde abzüglich der entstanden Transaktionskosten von TEUR 710 unter Berücksichtigung der entsprechenden Steuern von TEUR 260 von der Kapitalrücklage abgesetzt.

Konzernanhang

Auf Grund des Hauptversammlungsbeschlusses vom 29.08.2012 über die Erhöhung des Grundkapitals von TEUR 9.130 um TEUR 5.000 aus Kapitalrücklagen auf TEUR 14.130 hat sich gemäß § 218 S.1 AktG das bedingte Kapital im gleichen Verhältnis wie das Grundkapital erhöht.

Auf Grund des Hauptversammlungsbeschlusses vom 29.08.2012 über die Herabsetzung des Grundkapitals von TEUR 14.130 um TEUR 456 auf TEUR 13.673 hat sich gemäß § 218 S.1 AktG das bedingte Kapital im gleichen Verhältnis wie das Grundkapital verringert. Eine Auszahlung an die Aktionäre erfolgte im Wirtschaftsjahr 2013.

Auf Grund des Hauptversammlungsbeschlusses vom 26.09.2014 über die Herabsetzung des Grundkapitals von TEUR 13.673 um TEUR 456 EUR auf TEUR 13.217 hat sich gemäß § 218 S.1 AktG das bedingte Kapital im gleichen Verhältnis wie das Grundkapital verringert. Eine Auszahlung an die Aktionäre erfolgte im Wirtschaftsjahr 2015.

Im Wirtschaftsjahr 2014 wurden mit Genehmigung durch die Hauptversammlung vom 29.08.2012 die im Wirtschaftsjahr 2013 erworbenen eigenen Aktien eingezogen. Im Bestand befanden sich 384.644 Aktien. Durch die Einziehung wurde das Grundkapital nicht verändert, sondern der Anteil der übrigen Aktien am Grundkapital erhöht.

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

Auf Grund des Hauptversammlungsbeschlusses vom 27.02.2015 über die Herabsetzung des Grundkapitals von TEUR 13.217 EUR um TEUR 3.498 auf TEUR 9.719 hat sich gemäß § 218 S.1 AktG das bedingte Kapital im gleichen Verhältnis wie das Grundkapital verringert. Eine Auszahlung an die Aktionäre erfolgte im Wirtschaftsjahr 2015.

Das bedingte Kapital (§ 4 der Satzung) wurde aufgehoben.

Im Wirtschaftsjahr 2015 wurden mit Genehmigung durch die Hauptversammlung vom 27.02.2015 die im gleichen Jahr erworbenen eigenen Aktien eingezogen. Im Bestand befanden sich 738.767 Aktien. Durch die Einziehung wurde das Grundkapital nicht verändert, sondern der Anteil der übrigen Aktien am Grundkapital erhöht.

Konzernanhang

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

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

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 23.08.2016 wurde das Grundkapital um TEUR 5.383 auf TEUR 14.227 erhöht. Es handelte sich um eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 23.08.2017 wurde das Grundkapital um TEUR 2.402 auf TEUR 11.825 herabgesetzt. Eine Auszahlung an die Aktionäre erfolgte im Wirtschaftsjahr 2017.

Im Wirtschaftsjahr 2016 wurden mit Genehmigung durch die Hauptversammlung vom 10.09.2015 die im gleichen Jahr erworbenen eigenen Aktien eingezogen. Im Bestand befanden sich 332.115 Aktien. Durch die Einziehung wurde das Grundkapital nicht verändert, sondern der Anteil der übrigen Aktien am Grundkapital erhöht.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 22.09.2018 wurde das Grundkapital um TEUR 767 auf TEUR 11.058 herabgesetzt.

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

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

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

Die Hauptversammlung vom 03.09.2024 hat den Beschluss gefasst, dass aus dem Bilanzgewinn 2023 eine Dividende von EUR 0,05 je dividendenberechtigter Aktie ausgeschüttet wird. Die Ausschüttung beträgt insgesamt TEUR 364 und war am 14.03.2025 zur Ausschüttung fällig.

Konzernanhang

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

13. Finanzschulden

Die Finanzschulden in Höhe von TEUR 52.959 bestehen mit TEUR 48.219 aus langfristigen Finanzverbindlichkeiten und mit TEUR 4.740 aus kurzfristigen Verbindlichkeiten.

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

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

	Darlehensbetrag	Zinssatz	Fälligkeit
Darlehen Barmenia 1101419901 und			
Darlehen Barmenia 1101419902	6.936	2,45 fest	06/2038
Darlehen Raiffeisenbank 120021725	184	2,15 fest	06/2028
Darlehen Raiffeisenbank 720066630	299	1,50 fest	08/2026
Darlehen Raiffeisenbank 320066630	17.419	2,45 fest	07/2031
Darlehen Raiffeisenbank 420066630	586	1,75 fest	07/2026
Darlehen Raiffeisenbank 1200580211	2.412	1,30 fest	08/2031
Darlehen Signal Iduna 676763900	2.371	2,21 fest	09/2027
Darlehen Allianz Diverse	1.972	2,19 fest	01/2033
Darlehen DZ Hyp 3225400501	2.026	2,11 fest	10/2027
Darlehen DZ Hyp 3325510001	937	1,44 fest	10/2027
Darlehen Bayer. Versicherungskammer 095258	1.980	2,00 fest	06/2028
Darlehen Bayer. Versicherungskammer 093781	4.267	3,75 fest	10/2039
Darlehen Raiffeisenbank MSP 29624546	640	2,10 fest	05/2027
Darlehen Raiffeisenbank MSP 29636838	691	2,15 fest	02/2028
Darlehen Raiffeisenbank MSP 129636838	893	2,15 fest	02/2028
Darlehen Raiffeisenbank MSP 129612483	800	5,25 var.	11/2025
Darlehen Raiffeisenbank 20073326	887	1,65 fest	08/2031
Darlehen Raiffeisenbank MSP 29612483	1.000	5,25 var.	11/2025
Darlehen Raiffeisenbank 120066630	5.118	2,75 fest	09/2032
Darlehen Raiffeisenbank MSP 29636269	1.500	5,25 var.	11/2025

Konzernanhang

Der Tilgungsanteil für das kommende Wirtschaftsjahr beträgt rund TEUR 4.740 und ist als kurzfristige Finanzschuld bilanziert.

Der Marktwert der Finanzverbindlichkeiten entspricht im Wesentlichen dem Buchwert.

14. Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern

Zum 31. Dezember 2024 sind Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern i. H. v. TEUR 908 bilanziert.

15. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Sämtliche Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 193 haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

16. Übrige Verbindlichkeiten und abgegrenzte Schulden

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

Die Position gliedert sich zum Bilanzstichtag wie folgt:

<u>Übrige Verbindlichkeiten</u>	31.12.2024 TEUR	31.12.2023 TEUR
Kurzfristig		
Verbindlichkeiten Ausschüttung	364	0
Kurzfristige Darlehensverbindlichkeiten	530	0
Abgegrenzte Zinsverbindlichkeiten	0	0
Rechnungsabgrenzung	58	54
Umsatzsteuerverbindlichkeit	33	0
Sonstige abgegrenzte Schulden	989	891
Gesamt	1.974	2.397

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.

Konzernanhang

F. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

1. Einnahmen aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

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

	01.01.-31.12.2024 TEUR	01.01.-31.12.2023 TEUR
Mieterlöse, Umlagen	6.503	6.056
Miet-Zins-Aufwendungszuschüsse	0	0
Gesamt	6.503	6.506

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

2. Bezogene Leistungen im Zusammenhang mit der Erzielung von Mieteinnahmen

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

	01.01.-31.12.2024 TEUR	01.01.-31.12.2023 TEUR
Objektbezogene Aufwendungen	2.393	2.512
Fremdleistungen	0	0
Gesamt	2.393	2.512

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

Konzernanhang

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

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

	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
	TEUR	TEUR
Gewinne Immobilienbewertung	347	538
Verluste Immobilienbewertung	-390	-576
Gesamt	-43	-38

4. Personalaufwand

Die Kosten für Personalaufwand setzen sich wie folgt zusammen:

	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
	TEUR	TEUR
Löhne und Gehälter	358	268
Tantieme	100	100
Gesetzliche Sozialaufwendungen	39	33
Übrige	0	0
Gesamt	497	401

5. Sonstige betrieblichen Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge i. H .v. TEUR 1.298 beinhalten im Wesentlichen Erträge aus

- Versicherungsentschädigungen TEUR 28
- Schadensersatz TEUR 1.144
- Auflösung von Rückstellungen TEUR 5
- Periodenfremde Erträge TEUR 13
- Herabsetzung Verbindlichkeiten TEUR 1

Konzernanhang

- Wertberichtigung Forderungen TEUR 70
- Sonstige Erträge TEUR 37

6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
	TEUR	TEUR
Abschreibung Vorräte	0	0
Rechts- / Beratungs-/ Abschlusskosten	265	199
Wertberichtigung Forderungen	8	323
Sonstige Aufwendungen	286	224
Nicht abziehbare Vorsteuer	79	66
Abschreibung Beteiligungen	0	0
Nebenkosten des Geldverkehrs	16	54
Gesamt	654	866

7. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen

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

8. Zinsaufwand (laufend)

Der laufende Zinsaufwand in Höhe von TEUR 1.313 betrifft im Wesentlichen Zinsen aus Verbindlichkeiten bei Kreditinstituten.

9. Zinsertrag (laufend)

Der laufende Zinsertrag in Höhe von TEUR 93 resultiert aus der kurzfristigen Anlage der verfügbaren liquiden Mittel.

Konzernanhang

10. Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten

Zum Bilanzstichtag 31.12.2024 verfügt die informica über keine Derivate.

11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Steuern vom Einkommen und Ertrag setzen sich wie folgt zusammen:

	01.01.-31.12.2024 TEUR	01.01.-31.12.2023 TEUR
Körperschaftsteuer	-477	-303
Gewerbesteuer	-408	-207
Latente Steuern	-14	38
Gesamt	-899	-472

	01.01.-31.12.2024 TEUR	01.01.-31.12.2023 TEUR
Jahresergebnis vor Ertragsteuern	2.998	1.747
Steuersatz	29,12%	29,12%
Erwarteter Steueraufwand / ertrag (-)	873	508
Änderungen des Steuersatzes	0	0
Steuerfreie Erträge	0	0
Steueranteil für nicht abzugsfähige Aufwendungen	0	0
Veränderung der latenten Steuern auf Verlustvorräte	-159	-42
Veränderung der latenten Steuern auf temporäre Differenzen	173	4
Sonstige Steuereffekte	0	0

Konzernanhang

Effektive Ertragssteuern	-899	-472

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 873 errechnet. Dem steht ein effektiver Steueraufwand von TEUR 899 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.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Periodenergebnis (TEUR)	2.099	1.275
Anzahl der Stückaktien zum Stichtag	7.290.000	7.290.000
Ergebnis je Aktie	0,288	0,175

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

Konzernanhang

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:

	31.12.2024 TEUR
Guthaben bei Banken	1.117
0	4
0	0
740	466
Sperrkonten	377
Kassenbestände	0
Bankguthaben und Kassenbestände	1.117

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

H. Sonstige Angaben

1. Finanzrisikomanagement

Sicherungspolitik und Finanzderivate

Die wesentlichen, von der informica verwendeten Finanzinstrumente sind Bankdarlehen, sowie kurzfristige Einlagen.

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

Konzernanhang

Zinsänderungsrisiko

Als Zinsänderungsrisiko wird auch das Risiko angesehen, dass künftig erwartete Cashflows aus einem Finanzinstrument wegen Änderungen des Marktzinssatzes in ihrer Höhe schwanken. Zur Verminderung bzw. Ausschaltung der sich hieraus ergebenden Zinsänderungsrisiken hatte die informica in früheren Jahren u.a. laufzeitkonforme Swaps eingesetzt, die aus der Hochzinsphase stammten.

Derivative Finanzinstrumente wurden lediglich zur Steuerung von Risiken aus Zinsschwankungen eingesetzt und dienten ausschließlich Sicherungszwecken. Reine Handelsgeschäfte ohne ein entsprechendes Grundgeschäft (Spekulationsgeschäfte) wurden nicht eingegangen. Im Geschäftsjahr 2017 ist das letzte laufende Derivat abgelaufen. Zum Bilanzstichtag und auch aktuell bestehen keine Derivate und sind in absehbarer Zeit auch keine geplant.

Liquiditätsrisiko

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

Des Weiteren umfasst das Liquiditätsrisiko die Gefahr, finanzielle Vermögenswerte aufgrund von Markteingpässen 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.

Konzernanhang

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

Innerhalb des Konzern-Verbundes bestehen selbstschuldnerische Bürgschaften der informica real invest AG zur Sicherung von Ansprüchen von Banken gegenüber Tochterunternehmen.

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	2	0	11
Gesamt	9	2	0	11

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

Konzernanhang

3. Anzahl der Arbeitnehmer

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

	Vollzeitbeschäftigte 01.01.-31.12.2024	Teilzeitbeschäftigte 01.01.-31.12.2024
Vorstände	1	
Verwaltung allgemein	1	1
Immobilienwirtschaft		1
Hausmeister		
Auszubildende		

4. Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

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

Hinsichtlich der Vergütung der Vorstände und Aufsichtsräte verweisen wir auf den folgenden Abschnitt. Zu den nahestehenden Unternehmen der informica im Sinne von IAS 24.9 zählen assoziierte Unternehmen sowie bestimmte nicht in den Konzernabschluss einbezogene Tochterunternehmen.

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

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

Im Geschäftsjahr 2024 wurden zu der FÜWA Asset Management GmbH Lieferungs- und Leistungsbeziehungen unterhalten. In diesem Zusammenhang erhielt die FÜWA für die Tätigkeit der Hausverwaltung TEUR 43 im Berichtsjahr.

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

Konzernanhang

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

5. Vorstand und Aufsichtsrat

Mitglieder des Vorstandes

Mitglieder des Vorstandes zum 31. Dezember 2024 sind:

Friedrich Schwab, CEO, Bankfachwirt, Reichenberg

Mitglieder des Aufsichtsrates

Zum 31. Dezember 2024 setzt sich der Aufsichtsrat folgendermaßen zusammen:

Herr Harald Wengust, Kaufmann, Wien

Herr Dr. Friedrich Schweiger, Kaufmann, Wien

Herr Markus Rezny, Kaufmann, London

Gesamtbezüge und gewährte Kredite

Vorstand

Die Vorstände der informica haben für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben im Konzern im abgelaufenen Berichtsjahr Gesamtbezüge in Höhe von TEUR 259 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 159.

Zum 31. Dezember 2024 bestanden keine Vorschüsse und Kredite an Vorstandsmitglieder.

Konzernanhang

Aufsichtsrat

Die Aufsichtsräte der informica erhalten für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben im Konzern im Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024 Gesamtbezüge in Höhe von TEUR 105.

6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

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

7. Freigabe des Jahresabschlusses

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

Reichenberg, 11.07.2025

informica real invest AG, Reichenberg

Der Vorstand.

Rechtlicher Hinweis

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

Finanzkalender und Impressum

Finanzkalender

Juli 2025: Veröffentlichung Konzern-Abschluss 2024 der informica real invest AG

Juli 2025: Geschäftsbericht 2024

September 2025: Ordentliche Hauptversammlung

Impressum

Herausgeber:



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

Registergericht: Amtsgericht Würzburg
 HRB: 9098

Vorstand

Friedrich Schwab

Investors Relations



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

Redaktion

informica real invest AG

Konzeption

GFEI Aktiengesellschaft
informica real invest AG