

Halbjahresabschluss der

# iVestros AG

Pullach  
zum 30. Juni 2023



Zwischenbilanz zum 30.06.2023

**iVestos AG Beteiligungsunternehmen, Pullach****AKTIVA**

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		7,00	7,00
II. Sachanlagen			
1. technische Anlagen und Maschinen	7,00		7,00
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>9,00</u>		<u>9,00</u>
		16,00	16,00
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen		460.501,00	460.501,00
Summe Anlagevermögen		<u>460.524,00</u>	<u>460.524,00</u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. sonstige Vermögensgegenstände		5.738.339,15	5.636.654,71
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 3.051.501,00 (EUR 3.058.401,03)			
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks			
		1.385,44	3.450,50
Summe Umlaufvermögen		<u>5.739.724,59</u>	<u>5.640.105,21</u>
		<u><b>6.200.248,59</b></u>	<u><b>6.100.629,21</b></u>

Zwischenbilanz zum 30.06.2023

**iVestos AG Beteiligungsunternehmen, Pullach****PASSIVA**

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital		2.200.000,00	2.200.000,00
II. Kapitalrücklage		60.000,00	60.000,00
III. Gewinnrücklagen			
1. gesetzliche Rücklage		175.789,71	175.789,71
IV. Gewinnvortrag		3.039.456,97	3.195.167,06
V. Jahresfehlbetrag		13.839,55	155.710,09
Summe Eigenkapital		<u>5.461.407,13</u>	<u>5.475.246,68</u>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. sonstige Rückstellungen		13.000,00	13.000,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00		24,73
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 0,00 (EUR 24,73)			
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.610,77		15.610,77
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 15.610,77 (EUR 15.610,77)			
3. sonstige Verbindlichkeiten	710.230,69		596.747,03
- davon aus Steuern EUR 19.322,26 (EUR 26.293,80)			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 710.230,69 (EUR 596.747,03)			
		<u>725.841,46</u>	<u>612.382,53</u>
		<u><b>6.200.248,59</b></u>	<u><b>6.100.629,21</b></u>

## Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2023 bis 30.06.2023

## iVestos AG Beteiligungsunternehmen, Pullach

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. sonstige betriebliche Erträge			
a) übrige sonstige betriebliche Erträge		0,00	21.722,83
2. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Raumkosten	0,00		70.800,00
b) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	3.726,45		3.751,63
c) Reparaturen und Instandhaltungen	0,00		4.830,21
d) Kosten der Warenabgabe	54.000,00		60.000,00
e) verschiedene betriebliche Kosten	<u>10.983,74</u>		<u>21.730,80</u>
		68.710,19	161.112,64
3. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		69.982,65	155.135,23
4. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wert- papiere des Umlaufvermögens		0,00	150.000,00
- davon außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen EUR 0,00 (EUR 150.000,00)			
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		15.112,01	19.607,11
6. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	1.848,40
<b>7. Ergebnis nach Steuern</b>		<u><b>13.839,55-</b></u>	<u><b>155.710,09-</b></u>
<b>8. Jahresfehlbetrag</b>		<u><b>13.839,55</b></u>	<u><b>155.710,09</b></u>

## **Anhang des Halbjahresabschlusses zum 30.06.2023**

### **Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht**

Firmenname laut Registergericht: iVestos AG

Firmensitz laut Registergericht: 82049 Pullach

Registereintrag: Handelsregister

Registergericht: Amtsgericht München

Register-Nr.: HRB 139026

### **Allgemeine Angaben und Erläuterungen**

Die Form der Darstellung insbesondere die Gliederung des Jahresabschlusses entspricht den gesetzlichen Regelungen (§ 266 HGB). Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren (§ 275 Abs. 2 HGB) gewählt.

### **Erläuterungen zur Bilanz**

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind unverändert zum Vorjahr angewendet worden.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten gem. § 255 Abs. 1 HGB angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten gem. § 255 Abs. 1 HGB angesetzt. Soweit erforderlich wurden Sonderabschreibungen auf Darlehen vorgenommen, die zum Bilanzstichtag dauerhaft nicht einbringlich waren.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände und entsprechend den steuerlichen Vorschriften linear ermittelt. Die geringwertigen Wirtschaftsgüter wurden im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

Der Ansatz der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen erfolgte zum Nominalwert. Einzel- bzw. Pauschalwertberichtigungen waren nicht erforderlich,

Der Ansatz der einzelnen Verbindlichkeiten erfolgte zu ihrem Erfüllungsbetrag.

Haftungsverhältnisse gem. § 251 in Verbindung mit § 268 Abs. 7 HGB liegen nicht vor.

Wegen der Fristigkeit der Verbindlichkeiten wird auf die Bilanz verwiesen.

### **Sonstige Angaben**

Die Anzahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt 0.

### **Namen des Vorstandes**

Die Geschäfte des Unternehmens wurden im Berichtsjahr durch Herrn Georg Gabrielides als alleinigem Vorstand ausgeführt.

Pullach, den 31.10.2023

Gez. Georg Gabrielides

Vorstand

**iVestros AG, Pullach**  
**Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2023**

---

**Inhaltsverzeichnis**

**I. Geschäfts- und Rahmenbedingungen**

- 1.1 Ausgangssituation / wirtschaftliche Rahmenbedingungen für das erste Halbjahr 2023
- 1.2 Strategie und Geschäftsverlauf
- 1.3 Beteiligungen

**II. Organisation der iVestros AG**

- 2.1 Vorstand
- 2.2 Aufsichtsrat
- 2.3 Mitarbeiter

**III. Ziele, Indikatoren und Strategie**

- 3.1 Finanzielle Ziele und nichtfinanzielle Indikatoren
- 3.2 Unternehmensstrategie

**IV. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage**

**V. Nachtragsbericht**

## **VI. Risikobericht**

- 6.1 Risiko- und Chancenmanagementsystem
- 6.2 Risiken aus Beteiligungen
- 6.3 Adressenausfallrisiken
- 6.4 Kostenrisiken
- 6.5 Personalrisiko
- 6.6 Technische Risiken
- 6.7 Liquiditätsrisiken
- 6.8 Rechtliche Risiken
- 6.9 Finanzwirtschaftliche Risiken
- 6.10 Währungs- und Länderrisiko
- 6.11 Regulatorische Risiken
- 6.12 Finanzierungs- und Zinsrisiken
- 6.13 Risiken durch Epidemie oder Pandemie, Folgen des Russland-Ukraine-Kriegs, der Inflation sowie steigender Zinsen
- 6.14 Gesamtaussage zur Risikosituation

## **VII. Prognosebericht/Ausblick**

- 7.1 Wirtschaftliche Prognose
- 7.2 Künftige Beteiligungen, Produkte und Dienstleistungen
- 7.3 Erwartete Ertragslage
- 7.4 Erwartete Finanzlage

## **VIII. Sonstiges**

Prüfung des Zwischenabschlusses



## **I. Geschäfts- und Rahmenbedingungen**

### **1.1 Ausgangssituation/wirtschaftliche Rahmenbedingungen für das erste Halbjahr 2023**

Für das erste Berichtshalbjahr 2023 schaut die deutsche Wirtschaft erneut auf eines der schwierigsten Jahre – nunmehr das vierte Jahr in Folge - der jüngeren Geschichte zurück. Nachdem 2021 primär durch COVID-19 und seinen Folgen gekennzeichnet war, kam Anfang des Jahres 2022 nunmehr der Überfall Russlands auf die Ukraine und somit ein Krieg mitten in Europa hinzu. Hierdurch – neben allem menschlichem Leid – kamen zusätzlich zu den durch COVID-19 massiv gestörten Lieferwegen nunmehr Energie-, Nahrungs- und Rohstoffengpässe hinzu. Diese wurden maßgeblich durch die gegenüber Russland verhängten Sanktionen und den Reaktionen Russlands verursacht.

Ebenfalls nahm die Inflation – zunächst durch COVID-19 dann durch die massiv gestiegenen Energiekosten befeuert – stark zu und die Notenbanken – nunmehr auch die Europäische Zentralbank – steuerten weiter mit starken Zinserhöhungen dagegen. Dies hat bereits jetzt zur Folge, dass Refinanzierungen sich massiv verteuert haben. Viele Analysten gehen davon aus, dass die Wirtschaftsleistung viele Nationen insbesondere aber Deutschland 2023/2024 – nach nahezu keinem Wachstum in den letzten Quartalen – weiter schrumpfen wird.

Im Großen und Ganzen sind die Beteiligungen unserer Gesellschaft bis dato von Auswirkungen hiervon verschont geblieben. Dies liegt wohl ursächlich an dem Investitionsschwerpunkt, welcher überwiegend in der Vermietung von (Privat-) Wohnungen gründet. Insbesondere auch durch massive staatliche Hilfen, konnten – zumindest dem privaten Mieterklientel unserer Beteiligungen – keine nennenswerten Ausfälle bis jetzt verzeichnet werden.

Auswirkungen auf Grund der massiv gestiegenen Energiepreise, welche sich wohl weiterhin im Laufe der nächsten Quartale im Rahmen der Nebenkosten bemerkbar machen dürften, sowie die wesentlich teureren Finanzierungskosten, könnten allerdings auch auf unsere Beteiligungen negative Auswirkungen haben.

## 1.2 Strategie und Geschäftsverlauf

Die im Jahre 2001 mit einem Grundkapital von TEUR 50 gegründete iVestros AG ist seit 2006 als Beteiligungsgesellschaft im Freiverkehr gelistet. Im Jahr 2006 wurde eine Kapitalerhöhung um TEUR 390 auf TEUR 440 beschlossen und durchgeführt. In der Hauptversammlung vom 30.08.2012 wurde eine Erhöhung des Grundkapitals aus Gesellschaftsmitteln um TEUR 1.760 beschlossen und anschließend durchgeführt, so dass nunmehr das Grundkapital 2,2 Mio. EUR beträgt.

Die iVestros AG ist im Freiverkehr der Börse Düsseldorf gelistet.

Auch in der Berichtsperiode war die iVestros AG in einer typischen Holdingstruktur organisiert und leistete im Wesentlichen administrative Dienstleistungen für ihre Beteiligungen, was auch für die Zukunft beibehalten werden soll. Die für den Berichtszeitraum geplanten Ziele konnten größtenteils erfolgreich umgesetzt werden, wenngleich die zeitliche Planung teilweise revidiert werden musste. Die Diversifizierung der Beteiligungen konnte weiter vorangetrieben werden, so dass der Geschäftsverlauf auch in der Berichtsperiode als insgesamt zufriedenstellend bezeichnet werden kann.

Die Investitionsstrategie der iVestros AG fokussiert sich vorrangig auf deutsche börsennotierte und nicht börsennotierte (Venture - Capital - Finanzierungen) Kapitalgesellschaften und Projekte. In diesem Bereich bieten sich häufig günstige Anlagemöglichkeiten, deren Identifizierung und gewinnbringende Umsetzung für die mittel- und langfristigen Engagements eine überdurchschnittliche Rendite ermöglichen.



Das Beteiligungsspektrum beinhaltet folgende Schwerpunkte:

- Internet und Technologie
- Immobilien
- sonstige

Aktuell liegt der Schwerpunkt der Beteiligungen im Bereich Immobilien. Dieser Markt war in Deutschland auch im ersten Berichtshalbjahr 2023 stabil, wenngleich erste Auswirkungen durch die gestiegenen Energiepreise und Finanzierungskosten spürbar wurden. Ein weiteres Abflachen und Rückgänge bei den Immobilienpreisen waren an vielen Standorten zu verzeichnen. Insgesamt verhielt sich die Branche zunehmend zurückhaltender, viele Bauprojekte und Transaktionen wurden gestoppt und das gesamte Umfeld wirkt vorsichtig.

### 1.3 Beteiligungen

Im ersten Berichtshalbjahr 2023 hat die iVestros AG u.a. Kooperationen sowie Beteiligungen im Bereich Immobilien- und Internet- / Technologie-Bereich ausgebaut und konnte somit das Beteiligungsportfolio weiter stabilisieren. Insbesondere die Beteiligungen im Bereich der Immobilien wurden weiter vorangetrieben.

Folgende operativ tätige Beteiligungen hält die iVestros AG zum 30.06.2023:

#### A) Internet und Technologie Beteiligungen

- Dicons AG, Pullach (100%)
- mpos Zahlungssysteme, Pullach (100%)

#### B) Immobilien Beteiligungen

- Immobilien Süd Invest GmbH, Pullach (100%)
- Wetterstein Invest GmbH, Pullach (100%)
- Neue Bayerische Wohnungsbau GmbH, Pullach (90%)
- Liasa GmbH, Pullach (100%)
- Andromeda GmbH, Pullach (100%)
- Oberbayerische Immobilien GmbH, Pullach (100%)
- Wetterstein Immobilien GmbH, Pullach (100%)
- Wetterstein Immobilien Entwicklung GmbH, Pullach (100%)
- Wetterstein Grundbesitz GmbH, Pullach (100%)
- Wetterstein Asset Management GmbH, Pullach (100%)
- Wetterstein Property GmbH, Pullach (100%)
- Wetterstein Immobilien Management GmbH, Pullach (100%)
- Wetterstein Real Estate GmbH, Pullach (100%)

## **II. Organisation der iVestros AG**

### **2.1 Vorstand**

Der Vorstand der iVestros AG bestand im ersten Berichtshalbjahr aus einem Mitglied. Im Berichtszeitraum war Vorstand der iVestros AG:

- Dipl. Ing. Georg Gabrielides

In der Besetzung des Vorstandes ergaben sich während des Berichtszeitraums keine Änderungen.

### **2.2 Aufsichtsrat**

Im Berichtszeitraum waren Mitglieder des Aufsichtsrates der iVestros AG:

- Henrik Wittorf (Angestellter)
- Dragica Ristic (Angestellte)
- Igor Zdanovits (Angestellter)

### **2.3 Mitarbeiter**

Die Anzahl der festangestellten Mitarbeiter war gegenüber dem Vorjahr unverändert und die Gesellschaft beschäftigte innerhalb des Berichtszeitraums keinen Mitarbeiter mehr (ohne Vorstand).

Einen variablen Vergütungsanteil gab es in der iVestros AG im Berichtszeitraum nicht.

### **III. Ziele, Indikatoren und Strategie**

#### **3.1 Finanzielle Ziele und nichtfinanzielle Indikatoren**

Die iVestros AG hat die geplanten Ziele für das erste Geschäftshalbjahr 2023 größtenteils erreichen können. Für das weitere Jahr 2023 beabsichtigt die iVestros AG die bestehenden Beteiligungen weiter auszubauen und ggf. neue einzugehen sowie zu konsolidieren. Insbesondere in Anbetracht der globalen Unsicherheiten wird hier eine weitere Straffung der Aktivitäten beabsichtigt.

Dabei ist beabsichtigt, den Fokus weiterhin vor allem auf die Bereiche Immobilien und Internet / Technologie zu legen. Hierzu wurden auch im ersten Halbjahr 2023 weitere Kooperationen initiiert, Planungen getroffen und die bestehenden Beteiligungen optimiert. Zusätzlich sollen das Know-How sowie die Wertschöpfungskette in den Beteiligungsbereichen weiter ausgebaut werden. Allerdings muss erwähnt werden, dass auf Grund der gestiegenen Kosten im Immobilien-Sektor – sowohl im Grundstücksankauf wie auch im Baubereich – die Rahmenbedingung erschwert sind.

#### **3.2 Unternehmensstrategie**

Die Gesellschaft hat im ersten Berichtshalbjahr 2023 den Fokus in Richtung Immobilien und Internet / Technologie weiter intensiviert. Hierzu konnte im ersten Berichtshalbjahr 2023 der in den Vorjahren gelegte Grundstock weiter ausgebaut werden.

### **IV. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage**

Die iVestros AG hat im ersten Berichtshalbjahr 2023 ein überwiegend zufriedenstellendes Ergebnis erzielen können.

Das haftende Eigenkapital verringerte sich in der Berichtsperiode auf 5.461 TEUR.

Die Bilanzsumme betrug zum 30.06.2023 6.200 TEUR (31.12.2022 6.101 TEUR).

Eine gute Liquiditätssituation befindet sich stets im Fokus.

## **V. Nachtragsbericht**

Vom Zeitpunkt des Bilanzstichtages am 30.06.2023 bis heute haben sich nach unserer Auffassung keine erwähnenswerten Geschäftsvorfälle ergeben.

## **VI. Risikobericht**

Das Risikomanagement hat in seiner Gesamtheit sicherzustellen, das bestehende Risiko zu erfassen, zu analysieren und zu bewerten. Die Risiken werden vom Vorstand laufend bestimmt, bewertet und, soweit möglich und unternehmerisch sinnvoll, minimiert oder auf Dritte verlagert.

Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass in der Zukunft Risiken übersehen oder fehlerhaft bewertet werden und sich diese Risiken zum Nachteil der Gesellschaft realisieren.

Ein besonderes Risiko liegt darin begründet, dass die Geschäftsleitung die Marktsituation und damit zusammenhängende zukünftige Entwicklungen falsch einschätzen könnte.

### **6.1 Risiko- und Chancenmanagementsystem**

Die Geschäftsentwicklung der iVestros AG resultiert wesentlich aus einer Geschäftsstrategie, die besonderen Wert auf eine ausgewogene Relation aus Chancen und Risiken legt. Wir betrachten jedoch zugleich das Risiko- und Chancenmanagementsystem grundsätzlich getrennt. Ein im Einzelfall eingesetzte Bewertungsstrategie dokumentiert die Risiken. Hingegen soll die geplante Erfassung und Kommunikation von Chancen integraler Bestandteil des zu etablierenden Steuerungs- und Controlling-Systems der iVestros AG werden. Hierbei obliegt den Entscheidungsträgern der einzelnen Bereiche unmittelbar das Identifizieren, Analysieren und Umsetzen der möglichen Chancen. Der geplante Aufbau dieser Systeme ist für den Fall einer breiteren Mitarbeiterstruktur zukünftig angedacht.

Darüber hinaus prüft die Geschäftsleitung die Einhaltung gesetzlicher Rahmenbedingungen sowie unternehmensinterner Richtlinien im Rahmen zielgerichteter Kontrollen und initiiert bei Bedarf entsprechend korrigierende Maßnahmen. Zur Deckung der Risiken aus strategischen Entscheidungen treffen wir teilweise Risikovorsorge. Auf Grund der aktuell noch nicht etablierten Mitarbeiterstruktur ist der Aufbau solcher Systeme zukünftig geplant und aktuell noch nicht umgesetzt.

## 6.2 Risiken aus Beteiligungen

Bezüglich des Ausfalls von Beteiligungswerten findet eine angemessene Vorabprüfung statt, bei welcher ein potenzielles Investitionsziel eine entsprechende Risikoprüfung durchläuft, in welche unter anderem auch die Erkenntnisse aus Markt- und Produktumfeld und der Historie aus dem jeweiligen Branchensegment einfließen. Auf Grund der geringen Erfahrungswerte existieren aktuell allerdings nur sehr rudimentäre Prüfungsmechanismen. Ebenfalls ist eine kontinuierliche Überwachung der bereits bestehenden Beteiligungen geplant.

Eine Erhöhung dieser Risikoposition ist allerdings auf Grund der angestrebten und bereits durchgeführten Erhöhung bei Beteiligungsanzahl und die damit verbundene Diversifizierung innerhalb der Beteiligungsziele im Vergleich zu den vorausgegangenen Geschäftsjahren gegeben.

Als weiteres Risiko bei den Beteiligungen im Immobilien-Bereich sei darauf hingewiesen, dass diese sich nur unter der Voraussetzung positiv entwickeln können, wenn zum einen die angestoßenen Um- oder Neubau-, Renovierungs- oder Sanierungsmaßnahmen erfolgreich in Hinblick auf die Kostenentwicklung, Zeitachse und mögliche Fertigstellung abgeschlossen werden können. Zum anderen birgt ein Vermietungs- und Mietausfallrisiko bei allen Bestands-Immobilien ein Gesamtrisiko für die Beteiligung. Diese Risiken betreffen auch die durch die iVestros AG an die Beteiligung ausgereichten Darlehen.

Beispielsweise hat sich erneut im Berichtszeitraum gezeigt, dass die Auswirkungen von Verzögerungen in Sanierungsprozessen, zu erbringenden Gewährleistungen, anhängige Rechtsstreitigkeiten, ungeplante Kostensteigerungen z.B. auf Grund von Brandschutzanforderungen und Verzögerungen bei Genehmigungsverfahren/ Transaktionen bei der Werthaltigkeit der einzelnen Vermögenspositionen und bei den vorgenommenen Projektkalkulationen berücksichtigt und teilweise berichtet werden müssen.



### **6.3 Adressenausfallrisiken**

Die iVestros AG ist einem Adressenausfallrisiko insofern ausgesetzt, als Verluste oder auch entgangene Gewinne aufgrund einer in wirtschaftliche Notlage geratenen Beteiligung oder eines Kooperationspartners drohen können. Dies kann beispielsweise bei Illiquidität oder Insolvenz einer Beteiligung oder eines Kooperationspartners zum Tragen kommen. Aufgrund der noch geringen Anzahl an Beteiligungen und Kooperationspartner besteht aktuell noch keine angemessen breite Risikostreuung und wir schätzen deshalb dieses Risiko als hoch, aber dennoch aktuell nicht für die iVestros AG als bestandsgefährdend, ein.

### **6.4 Kostenrisiken**

Kostenrisiken sowie die Beeinträchtigung der Ertragskraft unseres Unternehmens können durch regelmäßige Plan-Ist-Vergleiche sämtlicher Kosten eingeschränkt werden. Darüber hinaus soll durch die Erstellung regelmäßiger Zwischen- und Planberichte sichergestellt werden, dass gegebenenfalls frühzeitig steuernde Maßnahmen eingeleitet werden können. Dieses Vorgehen konnte in den vergangenen Geschäftsjahren erfolgreich umgesetzt und intensiviert werden. Die Gesellschaft versucht alles Erforderliche umzusetzen, um keine unnötigen Kostenrisiken einzugehen und diese frühzeitig zu erkennen und gegenzusteuern. Dennoch besteht ein gewisses Risiko in diesem Bereich auf Grund der erst neuen Erfahrungswerte in den Beteiligungsbereichen.

### **6.5 Personalrisiko**

Auf Grund der geringen Mitarbeiter-Anzahl besteht aktuell in den nur einfach besetzten Positionen, insbesondere in der Position der Geschäftsführung ein entsprechendes hohes Risiko. Ein zentraler Erfolgsfaktor der iVestros AG – insbesondere bei ihren aktuellen und zukünftigen Beteiligungsgesellschaften - werden engagierte und kompetente Mitarbeiter und Führungskräfte sein. Das Personalrisiko soll durch regelmäßige Personalgespräche, Zielvereinbarungen mit unseren aktuellen sowie zukünftigen Mitarbeitern, Aus- und Fortbildungsmaßnahmen sowie der Aufrechterhaltung eines positiven Betriebsklimas reduziert werden.

## **6.6 Technische Risiken**

Technische Risiken, insbesondere im Bereich der Informationstechnologie, können nur dahingehend begrenzt werden, dass versucht wird, regelmäßige Sicherungskonzepte zu etablieren und möglichst auf outgesourcte Dienstleistungen mit Fail-Back-Strategien auszuweichen, wie dies z.B. beim eMail-Verkehr möglich ist.

Alle wesentlichen Geschäftsvorfälle werden von der Geschäftsführung überwacht und dabei das Vier-Augen-Prinzip soweit möglich angewendet. Ein entsprechender Abgleich innerhalb der Führungsebene - auch bei den Beteiligungen - findet regelmäßig statt.

## **6.7 Liquiditätsrisiken**

Im Hinblick auf die vorhandenen liquiden Mittel wird das Liquiditätsrisiko aus Sicht der Gesellschaft aktuell als nicht besonders hoch eingeschätzt. Dennoch legt die Gesellschaft Wert darauf, ein ausbalanciertes Liquiditätsmanagement zu etablieren. Auf Grund der für die Beteiligungsexpansion benötigten liquiden Mittel ist dies allerdings aktuell noch nicht nachhaltig umsetzbar.

## **6.8 Rechtliche Risiken**

Um mögliche Risiken aus etwaigen Verstößen gegen die vielfältigen steuer- aktien- und wettbewerbsrechtlichen sowie sonstigen Regelungen und Gesetze zu begegnen, achteten wir auf deren Einhaltung und überprüfen diese soweit möglich und erforderlich.

Wir lassen uns rechtlich von ausgewiesenen externen Fachleuten beraten. Rechtliche Risiken sollen im Wesentlichen durch die Standardisierung von Prozeßabläufen und Verträgen und durch die direkte Einbindung des Vorstands in das Tagesgeschäft sowie durch externe Rechts- und Steuerberatung begrenzt werden. Bedeutsame Rechtsrisiken sind für uns aktuell nicht erkennbar. Allerdings muß darauf hingewiesen werden, daß – entgegen sämtlichen bisherigen Erfahrungen und rechtlichen Einschätzungen – etwaige Verfahren insbesondere gegenüber veräußerten Beteiligungen möglich sind.

## **6.9 Finanzwirtschaftliche Risiken**

Aufgrund der geringen Beteiligungsdiversifizierung der iVestros AG besteht ein entsprechendes Klumpenrisiko. Dies wird sich auch kurz- und mittelfristig nicht signifikant reduzieren können, da eine Diversifizierung in signifikant höhere Beteiligungsanzahl und zusätzlich noch in verschiedene Marktsegmente noch nicht umsetzbar ist. Bereits jetzt ist allerdings ein positiver Trend in eine entsprechende Diversifizierung erkennbar.

## **6.10 Währungs- und Länderrisiko**

Ein Währungsrisiko können wir nahezu ausschließen, da alle wesentlichen Vertragsverhältnisse mit dem Euro als für die Kalkulation und Zahlung maßgeblicher Währung abgeschlossen wurden. In diesem Zusammenhang auch auf Grund des aktuell geringen Fremdwährungsanteils kann das Länderrisiko ebenfalls als gering angesehen werden.

## **6.11 Regulatorische Risiken**

Insbesondere in den Bereichen der Immobilien-Beteiligungen können wirtschaftliche Risiken auf Grund von möglichen regulatorischen Änderungen zukünftig nicht ausgeschlossen werden. Insbesondere die Wert- und Miet-Entwicklung in Zusammenhang mit möglichen regulatorischen Änderungen wie einer höheren Besteuerung im Bereich der Grund- oder Grunderwerbs-Steuer, einem Wegfall von Fördermöglichkeiten oder weiter steigenden Energieeinsparvorgaben können nur schwer vorausgesagt werden.

## **6.12 Finanzierungs- und Zinsrisiken**

Die iVestros AG versucht im Rahmen von Fremdfinanzierungen des Beteiligungsportfolios ein etwaiges Zinsrisiko auch durch den Einsatz von Finanzinstrumenten möglichst auf einen langjährigen Zeitraum zu minimieren. Fremdfinanzierungen werden, wenn möglich langfristig abgeschlossen, so dass entsprechende Planungssicherheit erzielt werden kann. Dennoch kann ein Risiko in diesem Bereich nicht ganz ausgeschlossen werden und insbesondere zukünftige Projekte und Beteiligungen möglicherweise weniger rentabel machen. Insbesondere der nach fast 15 Jahren stark gestiegene Leitzins wird neue Herausforderungen mit sich bringen.

### **6.13 Risiken durch Epidemie oder Pandemie, Folgen des Russland-Ukraine-Kriegs, der Inflation sowie steigender Zinsen**

Aufgrund des robusten Geschäftsmodells mit Wohn-/Geschäftsimmobilien und nachhaltigen Mieteinkünften waren die Auswirkungen der Pandemie sowie des Russland-Ukraine-Kriegs und der Inflation im Berichtshalbjahr 2023 einigermaßen moderat. Im Falle von Mietausfällen wurden partnerschaftliche individuelle Vereinbarungen geschlossen. Alle relevanten Indikationen werden zyklisch bewertet und stellen die Basis für die Umsetzung etwaiger Maßnahmen dar. Die Geschäftsführung kann auf diese Weise die Bewältigung dieser Ausnahmesituation zielführend und effektiv gestalten. Stark gestiegene Energie- und Erzeugerpreise werfen entsprechende Risiken bei den Beteiligungen der Gesellschaft auf.

### **6.14 Gesamtaussage zur Risikosituation**

Wie im Risikobericht des Berichtszeitraums, sowie der Vorjahre dargestellt, sind derzeit weiterhin latente Risiken für die iVestros AG insbesondere aus den veräußerten Finanzdienstleistungs-Beteiligungen sowie andere geringere Risikomöglichkeiten vorhanden. Auf Grund der Erledigung einiger wesentlicher Verfahren in den Vorjahren schätzen wir diese Risikofaktoren für den Prognose-Zeitraum 2023/2024 für das Unternehmen gegenüber dem Berichtsjahr gleichbleibend ein.

Zusätzlich haben sich bei den Beteiligungen des Immobilien-Portfolios verstärkt neue Risiken im Bereich des Zeit- und Kostenmanagements kristallisiert. Durch gestiegene gesetzliche Vorgaben z.B. im Bereich des Brandschutzes können sich negative zeitliche- und kostentechnische Verschiebungen ergeben. Ebenfalls sind auf Grund der steigenden Zinssituation, massiv gestiegenen Einkaufspreisen – primär getrieben durch Inflation und Energiepreise – sowie undurchsichtigen gesamtwirtschaftlichen Tendenzen hieraus entstehende Risiken als hoch einzuschätzen.

## VII. Prognosebericht/Ausblick

### 7.1 Wirtschaftliche Prognose

Die weltweite wirtschaftliche Lage wird sich voraussichtlich weiterhin tendenziell verschlechtern. Aktuell wird – insbesondere für Deutschland – künftig von Rezessionsrisiken primär auf Grund der massiv gestiegenen Energie-, Verbraucherpreise sowie Refinanzierungskosten für das Jahr 2023 ausgegangen; ebenso hat sich die wirtschaftliche Gesamtaussicht in Bezug auf den Euro-Raum und insbesondere auf Deutschland weiterhin verschlechtert.

Mit Blick auf das Geschäftsjahr 2023/2024 machen insbesondere die nicht einschätzbaren Risiken auf Grund der unberechenbaren Energiepreise, Zinssteigerungen, weiterhin hohen Inflation und eines weiterhin hohen Rezessionsrisikos insbesondere in Deutschland und globale Unsicherheiten eine Prognose für die iVestros AG sehr schwierig. Wir gehen davon aus, dass mit den Nebenkosten-Erhöhungen 2023/2024 sowie einer wahrscheinlichen Rezession in Deutschland zusätzlich zu unbekanntem Risiken im Erwerbsbereich u.a. durch künstliche Intelligenz und dadurch mögliche Rationalisierungen und einer damit einhergehend steigenden Arbeitslosigkeit sich das Gesamtumfeld massiv verschlechtern wird. Dies wiederum wird auch Auswirkungen auf die Beteiligungen – insbesondere aber nicht nur im Bereich der Vermietung – haben können.

Eine weitere Verteuerung von Fremdfinanzierungen wird voraussichtlich auch zusätzlich negative Auswirkungen auf die iVestros AG und ihre Beteiligungen haben.

Der Vorstand der iVestros AG rechnet weiterhin mit einer positiven Fortentwicklung der wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft, wenngleich die Risiken unberechenbarer werden oder bleiben. Wir rechnen aktuell für das laufende Jahr mit einem ähnlichen – um Einmaleffekte aus Veräußerungen oder Sonderabschreibungen bei Beteiligungen in den Vorjahren bereinigtes - Ergebnis.

## **7.2 Künftige Beteiligungen, Produkte und Dienstleistungen**

Die Gesellschaft hat auch im ersten Berichtshalbjahr 2023 den Fokus in Richtung Immobilien und Internet /Technologie weiter ausbauen können. Auch für die nächsten Jahre ist beabsichtigt, diese beiden Investitions-Bereiche zu intensivieren und hierfür weitere Beteiligungen einzugehen, wenngleich festzustellen war, dass das Immobilienangebot mit attraktivem Chancen- / Risikoverhältnis sich auch im Berichtsjahr weiterhin verringert hat.

## **7.3 Erwartete Ertragslage**

Die Gesellschaft geht für das Geschäftsjahr 2023 von einem negativen Ergebnis aus. Dennoch muss erwähnt werden, dass ein Erreichen oder eine Steigerung der Ergebnisse der letzten Berichtsjahre derzeit nicht prognostiziert werden kann. Vielmehr ist für das Geschäftsjahr 2023 ein Ergebnis geplant, welches um Einmaleffekte bereinigt, auf dem Niveau des Geschäftsjahres 2022 liegen könnte. Mittelfristig wird davon ausgegangen, dass die Ertragslage auf Grund der Beteiligungsstrategie weiter gesteigert werden kann, wenn gleich dies sehr stark von der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung lokal und global abhängt und viele Unsicherheiten aufweist.

## **7.4 Erwartete Finanzlage**

Die Finanzlage der iVestros AG hat sich im Berichtsjahr trotz Einmaleffekten weiter zufriedenstellend entwickelt. Die Gesellschaft verfügt über eine weiterhin ausreichende Eigenkapitalstruktur, welche ihr aktuell und weiterhin Spielraum für neue Beteiligungsgeschäfte bereitstellt. Zur Verbesserung der Eigenkapitalstruktur und um zukünftig für etwaige Beteiligungsgeschäfte besser ausgestattet zu sein, strebt die Gesellschaft weiterhin eine Erhöhung des Eigenkapitals an. Hierfür sind auch Kapitalerhöhungen oder andere Kapitalmaßnahmen möglich.



## VIII. Sonstiges

### Prüfung des Zwischenabschlusses

Der vorliegende Zwischenabschluss wurde weder geprüft noch einer prüferischen Durchsicht durch einen Abschlussprüfer unterzogen.

Pullach, im Oktober 2023

iVestros AG

Dipl. Ing. Georg Gabrielides (Vorstand)