

Halbjahresbericht  
1. Januar bis 30. Juni 2010

## Kennzahlen

	<u>30.06.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
<b>Bilanzkennzahlen</b>		
Bilanzsumme	68.539	68.939
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	39.300	39.300
Vorräte	23.246	23.193
Eigenkapital	25.141	25.090
Eigenkapitalquote	36,68%	36,40%
Schulden	43.398	43.849
Bankguthaben und Kassenbestände	1.001	1.588

	<u>1. HJ 2010*</u>	<u>1. HJ 2009**</u>
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>		
Einnahmen aus Vermietung der im Eigentum des Konzerns gehaltenen Immobilien	3.043	2.896
Gesamtleistung***	3.127	2.940
EBITDA	1.197	896
EBIT	1.185	884
Finanzergebnis	-1.267	-1.069
EBT	-82	-185
Jahresergebnis	51	-160
Ergebnis je Aktie	0,01	-0,02

\* 1. Januar bis 30. Juni 2010

\*\* 1. April bis 30. September 2009

\*\*\*Einnahmen aus der Vermietung von gehaltenen Immobilien und sonstige betriebliche Erträge

# Inhalt

02	Kennzahlen	
04	An die Aktionäre	
05	Konzernlagebericht	
11	Konzernabschluss	
	11 Gewinn- und Verlustrechnung (01. Januar bis 30. Juni 2010)	
	12 Bilanz zum 30. Juni 2010	
14	Rechtlicher Hinweis	
15	Finanzkalender und Impressum	

## Vorwort des Vorstandes

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie schon seit der mehrheitlichen Übernahme der informica real invest AG durch die InCity Immobilien AG im Jahr 2009 stand auch das erste Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres 2010 im Zeichen der Integration in den InCity-Konzern. Geprägt von eingeschränkten Refinanzierungsmöglichkeiten durch das wirtschaftliche Umfeld sowie einem anhaltend restriktiven Investitionsverhalten institutioneller Investoren im Bereich der Small- und Mid Caps, konnte die informica real invest AG in den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres keine nennenswerten Immobilienakquisitionen realisieren. Entsprechend lag der Fokus der Geschäftsaktivitäten einmal mehr auf der weiteren Optimierung des Immobilienportfolios sowie auf dem Voranbringen unserer Joint Venture Projekte. Durch die kurz- bis mittelfristige Vermarktung der Projektentwicklungen erwarten wir die Freisetzung von gebundenem Eigenkapital und damit weitere Möglichkeiten für den Ausbau unseres Bestandsportfolios.

Gleichzeitig setzten wir im Berichtszeitraum unseren Kostenoptimierungsplan weiter um. Vor allem vor dem Hintergrund der anhaltend schwierigen Kapitalmärkte und den damit verbundenen Engpässen neuer Wachstumsfinanzierungsquellen waren Einsparungen im Bereich der Verwaltung und der Investor Relations wesentlich, um die Potenziale des verwalteten Portfolios optimal zu nutzen und kontinuierliche Cash-Flow-Überschüsse zu generieren. Vor diesem Hintergrund hat der Aufsichtsrat der informica real invest AG auch den Vorstand von drei auf zwei Personen verkleinert. So schied Herr Hubertus Hiller im März 2010 aus dem Gremium aus. Seine Aufgaben wurden nahtlos von den verbleibenden Vorständen übernommen.

Insgesamt verwaltete die informica real invest AG zum 30. Juni 2010 unverändert 30 Immobilien mit 696 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Die Gesamtfläche aller Immobilien betrug über 59.500 m<sup>2</sup>. Auch die Verteilung der Flächen auf Wohnen und Gewerbe blieb unverändert. So wurden ca. 2/3 der Gesamtverwaltungsfläche zu wohnwirtschaftlichen Zwecken vermietet

Der Gesamtbetrag der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie der im Umlaufvermögen gehaltenen Immobilien belief sich auf EUR 62,5 Millionen. Die Rendite aus den annualisierten Nettokaltmieten, bezogen auf die Bruttoinvestitionen inkl. sämtlicher Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen, betrug für die im Bestand gehaltenen Immobilien 7,34 Prozent.

Unsere Aktivitäten im Hinblick auf die kontinuierliche Mietsteigerung werden auch in der Gewinn- und Verlustrechnung sichtbar. So erhöhten sich in den ersten sechs Monaten 2010 die Einnahmen aus der Vermietung auf EUR 3,04 Millionen nach EUR 2,9 Millionen im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Zusätzlich führten die Effekte aus den initiierten Kostensenkungsmaßnahmen zu einem gesteigerten Ergebnis vor Zinsen und Steuern. Das EBIT wurde zum 30. Juni 2010 mit EUR 1,18 Millionen rund EUR 200.000 höher ausgewiesen als noch im Vorjahr. Insgesamt führten die operativen Aktivitäten zu einem positiven Jahresergebnis in Höhe von EUR 51.000 nach einem Verlust im Vorjahreszeitraum von EUR 160.000.

Durch die konsequent umgesetzten Mietsteigerungen, die Liquiditätsschaffung aus geplanten Abverkäufen von bereits entwickelten Projekten sowie Investitionen in weitere renditestarke Neuakquisitionen gehen wir weiterhin von einem positiven Geschäftsverlauf im Jahr 2010 aus.



Friedrich Schwab



Klaus Prokop

Reichenberg, 25. August 2010

## Konzernlagebericht

### Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft und des Konzerns

Das erste Halbjahr 2010 der informica real invest AG war geprägt vom Nutzen opportunistischer Chancen. So lag der Schwerpunkt der operativen Tätigkeiten im abgelaufenen Zeitraum in der weiteren Optimierung der Bestandsimmobilien, in der Entwicklung der Joint Venture-Projekte sowie in der Realisierung weiterer Kosteneinsparungen.

Zu Beginn des Geschäftsjahres war die Gesellschaft mit einem Eigenkapital von EUR 25,090 Millionen ausgestattet. Durch die Erhöhung der sonstigen Rücklagen auf EUR 0,621 Millionen stieg das Eigenkapital zum Bilanzstichtag auf EUR 25,141 Millionen. Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt EUR 9,130 Millionen, die Kapitalrücklage EUR 15,390 Millionen.

Durch Beschluss der Hauptversammlung am 14. September 2007 wurde das Grundkapital der Gesellschaft um EUR 4,565 Millionen bedingt erhöht. Die Durchführung ist befristet bis zum 13. September 2012. Das genehmigte Kapital beträgt EUR 4,565 Millionen.

Insgesamt werden zum Bilanzstichtag an eigenen Immobilien im Konzern 30 Einzelimmobilien mit 696 Wohn- und Gewerbeeinheiten verwaltet. Die Gesamtfläche von 59.511 m<sup>2</sup> gliedert sich in rund 38.752 m<sup>2</sup> Wohnfläche und rund 20.758 m<sup>2</sup> Gewerbefläche. Die Immobilien werden noch ergänzt durch ein Parkhaus mit 111 Einstellplätzen sowie einem Bauplatz. Der aktuelle Leerstand auf die Bestandsimmobilien der Gesellschaft beläuft sich auf rund 4,26 Prozent. Die gemäß der Konzernbilanz als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie die im Umlaufvermögen gehaltenen Immobilien gliedern sich auf, nach gerechneten Gesamtverkehrswerten, in Thüringen (Weimar, Erfurt, Arnstadt, Jena) mit EUR 22,533 Millionen, Berlin EUR 19,737 Millionen, Sachsen-Anhalt (Merseburg, Halle) EUR 9,227 Millionen und Bayern (Würzburg) EUR 10,996 Millionen.

In der Vergangenheit konnten regelmäßig Mieterhöhungen durchgeführt werden. Insgesamt wurden im ersten Halbjahr 2010 EUR 3,043 Millionen Mieteinnahmen erzielt.

Der Konzern ist an sechs Joint Ventures zu jeweils 50 Prozent beteiligt. Neben der FÜWA Asset Management GmbH und der Hausverwaltung Weimar GmbH sind dies die real invest Parkhotel Düren GmbH, real invest BBI Airport GmbH, real invest EKM Bürgel GmbH und real invest Berlin 2 GmbH.

Zu Gunsten der real invest Parkhotel Düren GmbH, an der die informica REIT AG zu 50 Prozent beteiligt ist, wurde seitens der Stadt Düren ein Erbbaurecht mit einer Laufzeit von 50 Jahren an einem ca. 6.400 m<sup>2</sup> großem Grundstück am Bismarckpark begründet. Auf eine Laufzeit von insgesamt 10 Jahren wird das Grundstück erbauzinsfrei zur Verfügung gestellt, mit der Auflage ein Hotel zu errichten. Ein Pachtvertrag mit einem holländischen Betreiber liegt vor. Entsprechend den denkmalschützerischen Auflagen wurde zwischenzeitlich die Stadthalle, die in das Hotelkonzept integriert wird, entkernt, nicht benötigte Teilgebäude abgerissen und die Bodenplatte für den Hotelneubau erstellt. Nach Abverkauf des Objektes, der sich als schwierig abzeichnet, ist somit gewährleistet, dass der Hotelneubau zügig erstellt werden kann. Sämtliche Investitionen wurden durch Eigenmittel des informica-Konzerns finanziert.

Die real invest BBI Airport Hotel GmbH, an der die informica REIT AG zu 50 Prozent beteiligt ist, ist Eigentümer an einem ca. 20.000 m<sup>2</sup> großen Gewerbegrundstück nahe des neuen Flughafens in Berlin-Schönefeld. Der Kaufpreis und die Projektentwicklungskosten wurden über Darlehen des informica-Konzerns bezahlt. Auf einer Teilfläche wurde ein Bauvorhaben zur Errichtung eines Hotels genehmigt. Der Abverkauf dieser Projektentwicklung sowie auch weiterer Teilgrundstücke ist geplant.

### Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Im ersten Halbjahr 2010 wurde eine Gesamtleistung von EUR 3,127 Millionen (Vorjahr: EUR 2,940 Millionen) erzielt. Diese setzt sich zusammen aus den Einnahmen aus der Vermietung der im Eigentum des Konzerns gehaltenen Immobilien (EUR 3,043 Millionen) und den sonstigen betrieblichen Erträgen von EUR 0,084 Millionen. Dem Zinsaufwand von EUR 1,085 Millionen sowie dem Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten von EUR –0,306 Millionen steht ein Zinsertrag von EUR 0,124 Millionen gegenüber. Das EBIT beläuft sich zum ersten Halbjahr 2010 auf EUR 1,185 Millionen nach EUR 0,884 Millionen im vergleichbaren Vorjahreszeitraum 2009. Das Jahresergebnis wurde mit EUR 0,051 Millionen (Halbjahr 2009: EUR –0,160 Millionen) ausgewiesen.

Im ersten Halbjahr 2010 konnten Einnahmen aus der Vermietung in Höhe von EUR 3,043 Millionen erzielt werden. Das Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Wert betrug EUR –0,194 Millionen.

Das Bewertungsergebnis im ersten Halbjahr 2010 ist zum einen auf das Fehlen von Immobilienakquisitionen zurückzuführen und zum anderen auf die Anpassung der Werte an die aktuelle Situation auf dem Immobiliensektor. Das aus den zwei objektbezogenen Zinsswaps bilanzierte Bewertungsergebnis von EUR -0,306 Millionen ergab sich durch die stichtagsbezogene Zinsentwicklung zum 30. Juni 2010.

Die langfristigen Vermögenswerte betragen insgesamt EUR 43,304 Millionen (31.12.2009: EUR 43,100 Millionen). Sie setzen sich im Wesentlichen aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von EUR 39,300 Millionen (31.12.2009: EUR 39,300 Millionen) zusammen. In den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien befinden sich die von der Gesellschaft geplanten langfristig zu haltenden Bestandsimmobilien. Die in den vergangenen Jahren eingegangenen Joint Ventures schlagen sich als At-Equity Beteiligungen in Höhe von EUR 0,322 Millionen (31.12.2009: EUR 0,322 Millionen) nieder. Bei den sonstigen langfristigen Forderungen von EUR 2,940 Millionen (31.12.2009: EUR 2,791 Millionen) handelt es sich um Darlehen, welche im Zusammenhang mit den Investitionen der Projektgesellschaften (Joint Ventures) stehen. Die latenten Steuern, erhöhten sich von EUR 0,552 Millionen (31.12.2009) auf EUR 0,635 Millionen.

Die kurzfristigen Vermögenswerte betragen insgesamt EUR 25,235 Millionen (31.12.2009: EUR 25,839 Millionen). Diese setzen sich im Wesentlichen aus den Vorräten zusammen. Die Vorräte betragen zum Bilanzstichtag EUR 23,246 Millionen (31.12.2009: EUR 23,193 Millionen). Auch zur partiellen Tilgung der langfristigen Finanzschulden wurden liquide Mittel benötigt.

Bei den Forderungen in Höhe von EUR 0,750 Millionen (31.12.2009: EUR 0,766 Millionen) handelt es sich im Wesentlichen um Mietforderungen und Zinsforderungen des Konzerns.

Die langfristigen Schulden belaufen sich auf EUR 39,149 Millionen (31.12.2009: EUR 39,672 Millionen). Hiervon entfallen auf die langfristigen Finanzschulden (Finanzierung der im Konzern gehaltenen Immobilien) EUR 37,823 Millionen (31.12.2009: EUR 38,294 Millionen). An latenten Steuerschulden wurden EUR 1,326 Millionen (31.12.2009: EUR 1,378 Millionen) bilanziert.

Die kurzfristigen Schulden betragen insgesamt EUR 4,249 Millionen (31.12.2009: EUR 4,177 Millionen). Die hier enthaltenen kurzfristigen Finanzschulden betragen EUR 1,112 Millionen (31.12.2009: EUR 1,077 Millionen). Bei den Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung in Höhe von EUR 1,067 Millionen (31.12.2009: EUR 1,152 Millionen) handelt es sich im Wesentlichen um die noch nicht fällige Kaufpreisteilrate des angekauften innerstädtischen Hochhauses in Würzburg. Die übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten sind mit EUR 2,062 Millionen (31.12.2009: EUR 1,948 Millionen) bilanziert. Hier handelt es sich unter anderem um

Die real invest EKM Bürgel GmbH, an der die informica Beteiligungs AG zu 50 Prozent beteiligt ist, hat zwei Grundstücke optioniert und jeweils einen langfristigen Pachtvertrag mit der REWE Handelsgesellschaft zum Abschluss gebracht. Derzeit wird bei beiden Projekten die Baugenehmigung eingeholt. Die Veräußerung der Projektentwicklungen ist bereits notariell beurkundet und steht jeweils unter der aufschiebenden Bedingung der Baugenehmigung.

Noch vor der Bauphase der Projektentwicklung real invest Schloßstrasse Gera GmbH, hat die informica REIT AG ihre Gesellschaftsanteile an den Projektpartner InCity Immobilien AG verkauft. Die informica entschloss sich zu diesem Schritt, um kein Baukostenrisiko zu haben und um gebundenes Eigenkapital frei zu setzen. Der Ertrag aus diesem Verkauf wirkt sich liquiditätsmäßig im Geschäftsjahr 2010 aus.

Die Projektentwicklung des Tricyan Towers verläuft zeitaufwändig. In der eigens gegründeten Tricyan Tower Würzburg GmbH befinden sich zwei Einzelimmobilien, die über die informica REIT AG zu 100 Prozent gehalten werden. Das Projekt befindet sich im Endstadium der Entwicklung. Die Umsetzung ist für das Jahr 2010/2011 geplant.

Sämtliche bisherigen Investitionen der Projektentwicklungsgesellschaften wurden über Eigenmittel des informica-Konzerns finanziert.

Das Ziel, im Segment der Projektentwicklung eingesetztes Eigenkapital nach nur kurzer Bindung ertragswirksam wieder freizusetzen, und einen beschleunigten ertragswirksamen Cash-Flow zu generieren wurde durch einen Share Deal im Geschäftsjahr 2007/2008 erstmals erreicht. Weitere Share Deals bzw. Abverkäufe sind geplant, gestalten sich aber als schwierig.

In der Folge der erschwerten Situation am Kapitalmarkt, und der damit verbundenen Unsicherheit bei der Durchführung weiterer Kapitalerhöhungen hat die Gesellschaft im ersten Halbjahr 2010 keine weiteren Neuinvestitionen getroffen. Schwerpunkt war, die Entwicklungspotenziale bei den Bestandsimmobilien und die damit verbundenen sicheren auf Dauer zur Verfügung stehenden Cash-Flows zu realisieren.

Verbindlichkeiten aus abgegrenzten Zins- und Tilgungsleistungen, Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen, Prozesskosten sowie Abgrenzungspositionen betrieblicher Kosten.

Das Konzerneigenkapital erhöhte sich von EUR 25,090 Millionen auf EUR 25,141 Millionen zum 30. Juni 2010. 58,06 Prozent der langfristigen Vermögenswerte sind mit Eigenkapital hinterlegt. Bei einer Bilanzsumme von EUR 68,539 Millionen (31.12.2009: EUR 68,939 Millionen) ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 36,68 Prozent (31.12.2009: 36,40 Prozent). Der Konzern hat damit eine gesunde Eigenkapitalausstattung.

#### Weitere besondere Vorkommnisse

Mit Beschluss vom 02.03.2010 hat der Aufsichtsrat das Vorstandsmitglied Hubertus Hiller als Vorstand abberufen.

#### Nachtragsbericht

##### Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Der Schwerpunkt nach dem Bilanzstichtag im operativen Bereich lag bei der Bestandsoptimierung, sowie bei der Entwicklung der Joint Venture-Projekte. Die Aktivitäten sind unter „Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft und des Konzerns“ zusammengefasst.

Weitere besondere operative Vorkommnisse ereigneten sich nicht.

#### Risikobericht

Als Immobilienholdinggesellschaft ist die informica real invest AG unterschiedlichen Chancen und Risiken ausgesetzt. Entsprechend den gesetzlichen Regelungen verfügt die informica real invest AG über ein eigenes Risikomanagementsystem, welches die frühzeitige Erkennung von unternehmensgefährdenden Entwicklungen erkennt. Dieses Risikomanagementsystem wird laufend den Erfordernissen der Gesellschaft angepasst.

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

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

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

Trotz strenger Überwachung von Unternehmensrisiken, birgt das unternehmerische Wirtschaften Risiken und Chancen. Ein vollständiger Überblick dieser möglichen Risiken wird im



Geschäftsbericht 2009 gegeben. Zum Stichtag des Halbjahresberichts 2010 haben sich keine weiteren, vom Geschäftsbericht 2009 abweichenden Risiken, ergeben.

#### Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Gemäß § 20 Abs. 1 und Abs. 4 AktG wurde der informica real invest AG im April 2009 mitgeteilt, dass der InCity Immobilien AG, Köln, mittelbar sowohl mehr als der vierte Teil der Aktien als auch eine Mehrheitsbeteiligung gehört. Der InCity Immobilien AG ist die Beteiligung über die von ihr abhängigen Mauritius 37. Vermögensverwaltungs GmbH, Köln, zuzurechnen.

Gleichzeitig setzte die DYVA Holding Ltd., Schweiz, die informica real invest AG gemäß § 20 Abs. 4 AktG in Kenntnis, dass ihr eine Mehrheitsbeteiligung an der informica real invest AG gehört.

Den Personen Jörg Richard Lemberg, Erftstadt, Rene Müller, Cham (Schweiz) und Myriam Müller, Cham (Schweiz) beziehungsweise den Gesellschaften JRL Verwaltung GmbH & CO.KG, Berlin, IPG Verwaltung und Beteiligungen Eins GmbH, Erftstadt und Swiss Citrus Holding AG, Zug (Schweiz) ist die von der DYVA Holding Limited, Schweiz, gehaltene Mehrheitsbeteiligung an der informica real invest AG gemäß § 16 Abs. 4 AktG zuzurechnen.

Aktuell wird die Mauritius 37. Vermögensverwaltungs GmbH mehrheitlich von der InCity Immobilien AG kontrolliert. Nach Darstellung der InCity Immobilien AG im April 2009 hat die Mauritius 37. Vermögensverwaltungs GmbH insgesamt 66 Prozent der informica-Anteile von der Absolute Capital Management Holdings Limited, Grand Cayman, Cayman Islands, übernommen. Die Absolute Capital Management Holdings Limited hatte bis zur Übernahme nach § 20 AktG eine Mehrheitsbeteiligung gemeldet.

Nach § 17 Aktiengesetz besteht somit zum Bilanzstichtag des ersten Halbjahres 2010 für die informica real invest AG ein Abhängigkeitsverhältnis zu Mauritius 37. Vermögensverwaltungs GmbH, welche von der InCity Immobilien AG, Köln, mehrheitlich kontrolliert wird.

#### Prognosebericht

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

Das Geschäftsmodell der informica real invest AG besteht im Wesentlichen im Erwerb, der Finanzierung, Optimierung und Vermietung von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Im Zuge der Unternehmenssteuerreform hat die Gesellschaft in der Vergangenheit verschiedene Tochtergesellschaften gegründet. So werden regionsbezogen, Bestandsimmobilien in einzelne Objektgesellschaften erworben, die zu 94 Prozent von der Muttergesellschaft und zu 6 Prozent von der informica Beteiligungs AG gehalten werden. Diese steueroptimierte Struktur gibt der Gesellschaft mehr Flexibilität im Aufbau der Bestandsimmobilien, sowie deren Vermarktung.

Im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten wird auch in Zukunft die Gesellschaft ihre Chancen nutzen, unterbewertete Immobilienobjekte anzukaufen. Durch die bereits angekauften Immobilien werden die Mieteinnahmen steigen und so einen wesentlichen Beitrag zum Betriebsergebnis beisteuern. Durch gesicherte Mieterträge, sowie Kosteneinsparungen im betrieblichen Bereich, geht der Vorstand von einer positiven Entwicklung aus.

Die Gesellschaft finanziert ihre Bestandsimmobilien ausschließlich mit langfristigen Darlehen. Objektbezogen werden die Einzeldarlehen langfristig festgeschrieben, oder es werden bestehende festverzinsliche Darlehen vom Verkäufer mit entsprechenden Restlaufzeiten übernommen. Steigende Zinsen können einen höheren Eigenkapitaleinsatz nach sich ziehen, will man den Überschuss nach Zinsen aus den einzelnen Objekten beibehalten. Der Vorstand geht

davon aus, dass er auch künftig zu den bisher erzielten Ankaufsrenditen Immobilien zukaufen kann.

Die aktuell laufende Rendite aus den annualisierten Nettokaltmieten, bezogen auf die Bruttoinvestitionen, beträgt für die Bestandsimmobilien inklusive Umbauten und Erweiterungen 7,34 Prozent. So lässt sich auch in Zukunft bei einem gleich bleibenden Eigenkapitaleinsatz von 20 – 25 Prozent bezogen auf den Bruttokaufpreis ein höheres Zinsniveau kompensieren.

Nachdem die Gesellschaft nach wie vor in stark vernetzten Regionen investiert und sich auf einzelne Investments spezialisiert, geht der Vorstand davon aus, dass auch in Zukunft die bisherigen hohen Anfangsnettoerrenditen weiter erzielt werden können.

Die informica hat zwar ihren Schwerpunkt in der Bestandshaltung, nutzt aber in Einzelfällen opportunistische Gelegenheiten. Wie in der Vergangenheit betreibt auch in Zukunft die informica Projektentwicklungen hauptsächlich über ihr Netzwerk durch Joint Venture Investments. Bei den Projektentwicklungen bevorzugt die Gesellschaft den Exit über Share Deals, möglichst im Stadium vor dem Baubeginn.

Neben dem Bestandsaufbau – abhängig von den Refinanzierungsmöglichkeiten am Kapitalmarkt – sowie der Bestandsoptimierung, wird die Gesellschaft voraussichtlich im laufenden Geschäftsjahr gebundenes Eigenkapital durch Vermarktung entwickelter Objekte einzelner Projektgesellschaften freisetzen und zum Teil in neue Projekte reinvestieren. So werden cashwirksame Rückflüsse aus den laufenden Joint Ventures generiert, jedoch vorrangig der Liquidität zugeführt.

Aufgrund des Kursniveaus der Aktie der informica real invest AG sowie der allgemeinen Lage am Kapitalmarkt war es der informica nicht möglich, die Durchführung einer Kapitalerhöhung entsprechend dem genehmigten Kapital zu vollziehen. Zur Auslastung der Struktur der Gesellschaft war dies ursprünglich von Vorstand und Aufsichtsrat geplant. Da voraussichtlich auch in absehbarer Zeit keine Kapitalerhöhung und ein damit einhergehendes stärkeres Wachstum und in der Folge keine steigenden Einnahmen im Verhältnis zum operativen Aufwand möglich erscheinen, wird die informica real invest AG Kosteneinsparungen über alle Kostenstellen umsetzen.

Durch ein weiter steigendes Ergebnis aus der Vermietung der im Eigentum des Konzerns gehaltenen Immobilien, die Liquiditätsschaffung aus geplanten Abverkäufen von bereits entwickelten Bestandsimmobilien und abgeschlossenen Projektentwicklungen und der damit verbundenen Möglichkeit zurückhaltend Neuakquisition von renditestarken Immobilien realisieren zu können, sollte - nicht zuletzt durch bereits durchgeführte und noch weiter geplante Kostenersparnisse - das laufende Geschäftsjahr positiv abgeschlossen werden können.

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2010 bis zum 30.06.2010 (in TEUR)

	HJ 2010	HJ 2009
	01.01.-30.06.	01.04.-30.09.
	TEUR	TEUR
Einnahmen aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	3.043	2.896
Bezogene Leistungen im Zusammenhang mit der Erzielung von Mieteinnahmen	-1.035	-1.134
<b>Ergebnis aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>2.008</b>	<b>1.762</b>
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Wert</b>	<b>-194</b>	<b>-136</b>
Personalaufwand	-353	-355
Abschreibungen	-12	-12
Veränderung des Bestandes an unfertigen Erzeugnissen	0	0
Sonstige betriebliche Erträge	84	44
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-348	-419
<b>Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit</b>	<b>1.185</b>	<b>884</b>
Ergebnis aus at-Equity Bewertung	0	0
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>1.185</b>	<b>884</b>
Zinsaufwand	-1.085	-1.224
Zinsertrag	124	119
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-306	36
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>-82</b>	<b>-185</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	133	25
<b>Jahresergebnis</b>	<b>51</b>	<b>-160</b>

## Konzern-Bilanz

Aktiva zum 30.06.2010 (in TEUR)

	<u>30.06.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
<b>Vermögenswerte</b>		
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	30	31
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	39.300	39.300
Sachanlagen	77	104
At-Equity bewertete Beteiligungen	322	322
Sonstige langfristige Forderungen	2.940	2.791
Latente Steueransprüche	635	552
	<b>43.304</b>	<b>43.100</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Vorräte	23.246	23.193
Forderungen	750	776
Sonstige Vermögenswerte	189	222
Kurzfristige Ertragssteueransprüche	49	60
Bankguthaben und Kassenbestände	1.001	1.588
	<b>25.235</b>	<b>25.839</b>
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>68.539</b>	<b>68.939</b>

## Konzern-Bilanz

Passiva zum 30.06.2010 (in TEUR)

	<u>30.06.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
<b>Eigenkapital und Schulden</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	9.130	9.130
Kapitalrücklage	15.390	15.390
sonstige Rücklagen	621	570
	<b>25.141</b>	<b>25.090</b>
<b>Schulden</b>		
<b>Langfristige Schulden</b>		
Finanzschulden	37.823	38.294
Latente Steuerschulden	1.326	1.378
	<b>39.149</b>	<b>39.672</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	8	0
Finanzschulden	1.112	1.077
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	1.067	1.152
Übrige Verbindlichkeiten und abgegrenzte Schulden	2.062	1.948
	<b>4.249</b>	<b>4.177</b>
<b>Summe Schulden</b>	<b>43.398</b>	<b>43.849</b>
<b>Summe Eigenkapital und Schulden</b>	<b>68.539</b>	<b>68.939</b>

## Rechtlicher Hinweis

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

# Finanzkalender und Impressum

## Finanzkalender

3. Mai 2010	Geschäftsbericht 2009
25. August 2010	Halbjahresbericht 2010
25. August 2010	Ordentliche Hauptversammlung
April 2011	Geschäftsbericht 2010
August 2011	Halbjahresbericht 2011

## Impressum

### Herausgeber



informica real invest AG  
Kirchgasse 1a  
97234 Reichenberg  
[www.informica-real-invest.ag](http://www.informica-real-invest.ag)  
[info@informica-real-invest.ag](mailto:info@informica-real-invest.ag)  
Telefon 0931 - 322 15 75  
Telefax 0931 - 322 15 85

Registergericht: Amtsgericht Würzburg  
HRB: 9098

### Vorstand

Friedrich Schwab  
Klaus Prokop

### Investor Relations



GFEI Aktiengesellschaft  
Hamburger Allee 26-28  
60486 Frankfurt am Main  
[www.gfei.de](http://www.gfei.de)  
[info@gfei.de](mailto:info@gfei.de)  
Telefon 069 - 743 037 00  
Telefax 069 - 743 037 22

### Redaktion

informica real invest AG  
GFEI Aktiengesellschaft

### Konzeption

GFEI Aktiengesellschaft

Weitere Informationen unter [www.informlca-real-invest.ag](http://www.informlca-real-invest.ag)