

3. Quartalsbericht 2008/2009

Inhalt

3	Kennzahlen
4	Brief an die Aktionäre
6	Unternehmenstruktur
8	Unternehmensstrategie
14	Geschäftsverlauf
18	Gewinn- und Verlustrechnung
20	Bilanz
22	Disclaimer
23	Kalender/Kontakt

Kennzahlen

Bilanzkennzahlen	9 Monate 08/09	9 Monate 07/08	31.03.2008	31.03.2007
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Bilanzsumme	71.559	67.651	69.153	48.654
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	58.073	47.140	53.110	32.857
Eigenkapital	28.891	27.359	29.194	26.980
Schulden	42.668	40.292	39.959	21.674
Eigenkapitalquote	40,4%	40,4%	42,2%	55,5%
Bankguthaben und Kassenbestände	4.119	13.856	7.394	14.600
Gewinn- und Verlustrechnungskennzahlen				
Einnahmen aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.138	2.810	4.138	1.109
Ergebnis aus der Bewertung der Finanzinvestitionen zum beizulegenden Wert	-59	1.196	2.624	4.937
Gesamtleistung*	4.294	4.264	9.628	6.046
Finanzergebnis	-1.683	-532	-656	-358
Periodenergebnis	-303	379	2.214	2.539
EBITDA	1.057	1.289	3.470	4.334
EBIT	1.040	1.261	3.430	4.338
EBT	-643	729	2.230	3.980
Personalaufwand	-508	-522	-829	-663
Anzahl Mitarbeiter	7	7	8	4
Portfoliokennzahlen Bestandsimmobilien				
Investitionsvolumen (ohne Nebenkosten, ohne Joint Ventures und ohne Projektentwicklungen)	51.123	40.990	46.400	26.750
Kumulierte Netto-Ist-Miete (auf 12 Laufzeitmonate)**	4.350	3.540	4.083	2.350

*Einnahmen aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Wert.

**9 Monate 08/09: Einschließlich Mieten aus aktivierten Erweiterungsmaßnahmen

Brief an die Aktionäre



Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

auch im dritten Quartal des gebrochenen Geschäftsjahres 2008/2009 entwickelte sich das Bestandsportfolio der informica, trotz der globalen Finanzkrise und ihrer Auswirkungen, erfreulich. Neben kontinuierlichen Mieterhöhungen der Bestandsimmobilien, resultierend aus den am unteren Ende befindlichen Mietniveaus zum Zeitpunkt der Ankäufe, konnten vor allem selektive Ertragsoptimierungen durch Flächenerweiterungen an Einzelobjekten erfolgreich umgesetzt werden. So erhöhten sich zum Stichtag des Neun-Monats-Abschlusses die auf Jahresbasis hochgerechneten Netto-Ist-Mieteinnahmen um 23 Prozent auf EUR 4,35 Millionen. Der Erfolg ist auch auf die beiden Asset Management Gesellschaften FÜWA Asset Management und Hausverwaltung Weimar GmbH zurückzuführen, an der die informica zu jeweils 50 Prozent beteiligt ist. Aufgrund bestehender Optimierungspotenziale rechnen wir für die Zukunft - auch ohne größere Zukäufe - mit einem weiteren Anstieg der Mieteinnahmen und der substantziellen Erhöhung des informica-Portfolios. Auch das Projektgeschäft wird in den kommenden Monaten weiter an Bedeutung gewinnen. Aktuell verfügt die informica über vier vielversprechende Projekte, die bei Umsetzung zusätzlich cashwirksame Erträge liefern können.

Trotz der positiven Fortschritte spiegeln sich diese operativen Erfolge noch nicht vollständig in den Ertragskennzahlen des Unternehmens nieder.

Zwar konnte die Gesamtleistung mit EUR 4,29 Millionen leicht gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden, das EBITDA verlor jedoch rund 18 Prozent. Der wesentliche Grund für diesen Rückgang ist im hohen Bewertungsergebnis des Vorjahres zu finden. Ohne diesen bilanztechnischen Effekt des Vorjahres wurde das EBITDA um rund EUR 1,02 Millionen gesteigert.

Von bilanzieller Seite ist die informica ausreichend gut aufgestellt. So verfügt die Gesellschaft zum Stichtag des Neun-Monats-Berichts neben EUR 4,12 Millionen aus Bankguthaben und Kassenbeständen über EUR 28,89 Millionen Eigenkapital. Gemessen an der Bilanzsumme von EUR 71,56 Millionen ergibt sich eine robuste Eigenkapitalquote von 40,4 Prozent, die einen gewissen Spielraum für Finanzierungsmöglichkeiten zur Finalisierung der Projektentwicklungen offen lässt.

Kennzeichnend für das bestehende Immobilienportfolio ist der hohe und gleichzeitig stabile Mietcashflow, der trotz der derzeitigen konjunkturellen Abschwächung nachhaltige Einnahmen liefert. Entgegen des schwierigen Marktumfeldes, welches bedingt durch die Banken- und Finanzkrise die Eigenkapitalaufnahme über den Kapitalmarkt stark einschränkt, verfügen wir aufgrund des in der Vergangenheit konservativen Finanzierungsansatzes über gute Refinanzierungskontakte, um das weitere Wachstum - auch wenn dieses durch die allgemeine Situation nur sukzessive vorstatten geht - zu sichern.

Unsere Finanzierungspolitik folgt den fundamentalen Grundsätzen der Fristenkongruenz, wodurch langfristige Investitionen auch langfristig finanziert sind. Darüber hinaus achten wir bei der Objektakquise traditionell auf die Ertragsstärke und das Wertsteigerungspotential der Immobilien und weniger auf kurzfristige Wertaufholungen. Dies sind entscheidende Erfolgskriterien für langfristig agierende Bestandshalter wie die informica real invest AG.

Reichenberg, im März 2009



Friedrich Schwab
Vorstandsvorsitzender



Hubertus Hiller
Vorstand

Unternehmensstruktur

Die Unternehmensstruktur der informica real invest AG gliedert sich nach den einzelnen Geschäftsfeldern des Konzerns. In ihrer Eigenschaft als Holding hält die informica real invest AG 100prozentige Beteiligungen an der informica REIT AG, der informica Beteiligungs AG und der informica Immobilienbörse GmbH sowie zwei 50prozentige Beteiligungen an der FÜWA Asset Management GmbH, Berlin und der Hausverwaltung Weimar GmbH. Daneben hält sie jeweils 94 Prozent an den verschiedenen regionalen Investmentgesellschaften des Konzerns. Das operative Tätigkeitsfeld der informica real invest AG ist der Bereich der Wohnimmobilien.

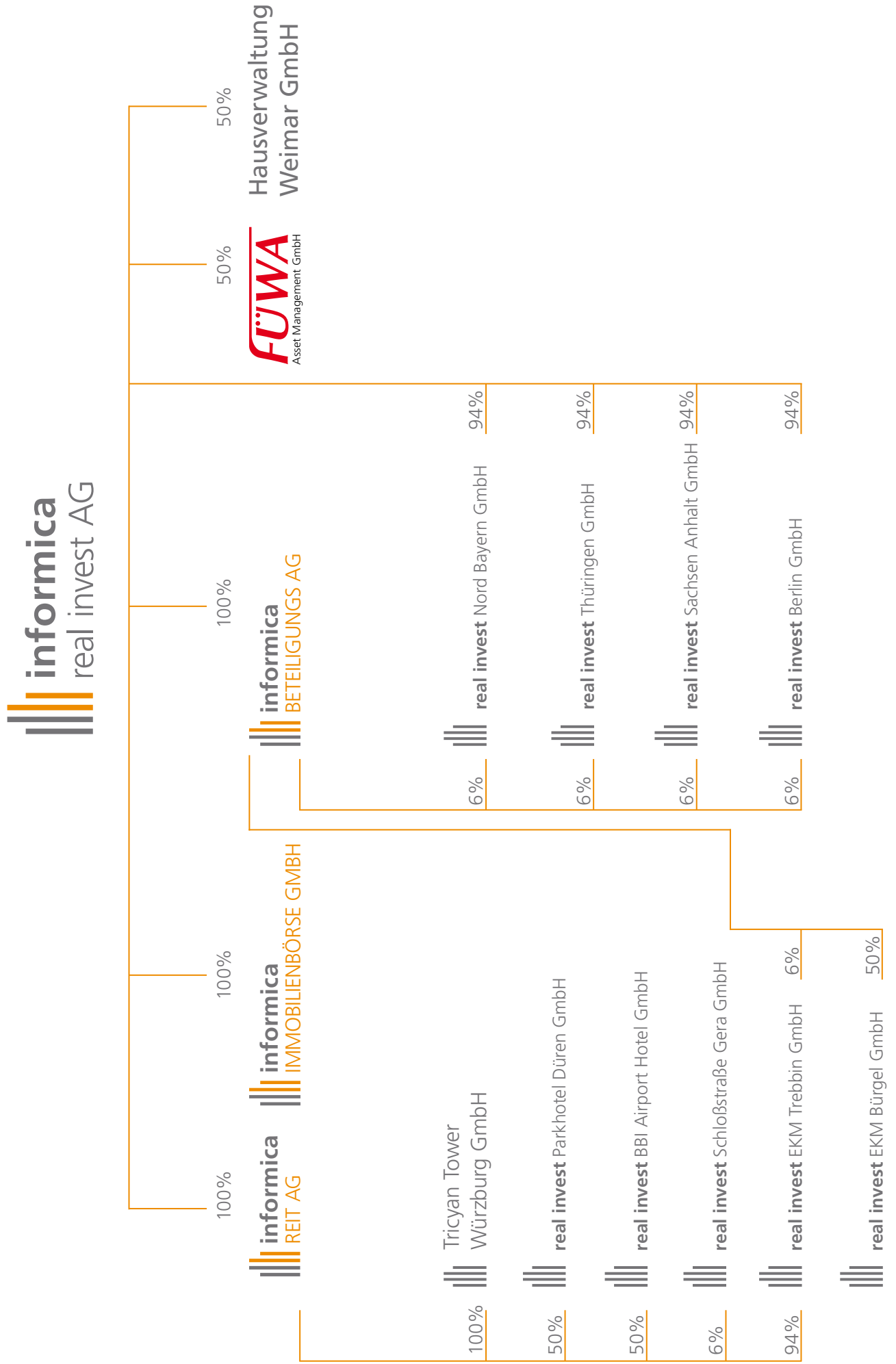
Das Tätigkeitsfeld der Gewerbeimmobilien wird von der informica REIT AG betrieben. Somit ist eine klare Abgrenzung zur Bestandshaltung der Wohnimmobilien geschaffen. Die informica REIT AG hält neben Bestandsimmobilien Beteiligungen an einzelnen Projektgesellschaften.

Zur steuerlichen Konzernoptimierung gründete die informica real invest AG die informica Beteiligungs AG. Die Funktion des 100prozentigen Tochterunternehmens beschränkt sich auf das Halten von regionalen Einzelinvestitionsgesellschaften. Im Zuge der Strukturweiterung wurden die Tochterunternehmen real invest Berlin GmbH, real invest Nord-Bayern GmbH, real invest Thüringen GmbH und real invest Sachsen-Anhalt GmbH gegründet, die in den jeweiligen Regionen Investitionen tätigen. Anteilig werden jeweils 94 Prozent an den regionalen Investmentgesellschaften von der Holding, der informica real invest AG, und die jeweils übrigen 6 Prozent von der informica Beteiligungs AG gehalten. Die erweiterte Struktur liefert somit im Hinblick auf die Zinsschranke und potenzielle Bestandsverkäufe erhebliche finanzwirtschaftliche Vorteile.

Für das Tätigkeitsfeld Brokerage ist die informica Immobilienbörse GmbH zuständig. Sie betreibt die Vermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie grundstücksgleichen Rechten und Darlehen des informica-Konzerns. In der Niederlassung in Berlin werden zudem wichtige Akquisitions-Vorauswahlen getroffen.

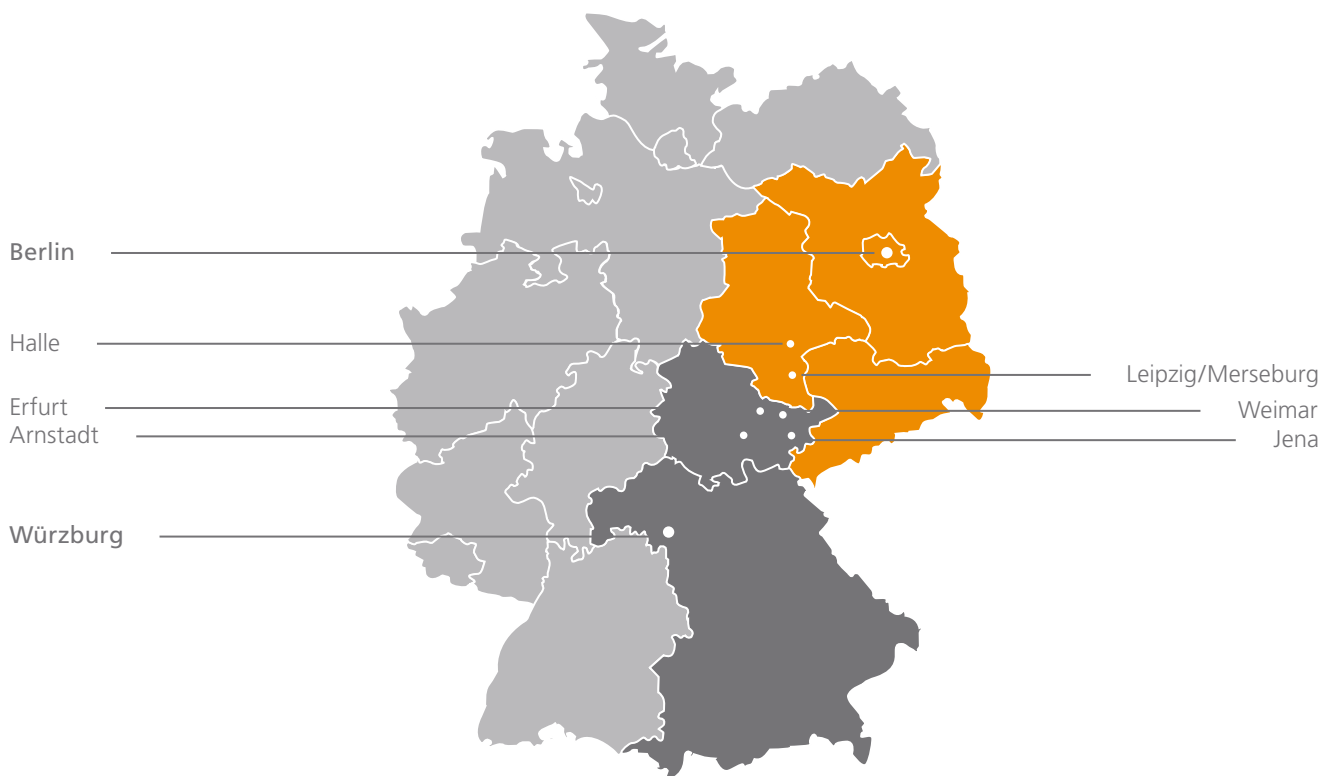
Das Geschäftsfeld Asset Management obliegen der FÜWA Asset Management GmbH und der Hausverwaltung Weimar GmbH. Als 50prozentige Beteiligungen der informica real invest AG verwalten diese ca. 3.200 Wohn- und Gewerbeeinheiten. In ihrer Funktion als Schnittstelle zwischen den Konzerntöchtern werden sowohl konzerneigene Objekte als auch Immobilien Dritter verwaltet. Das Leistungsspektrum der beiden Verwaltungsgesellschaften umfasst außerdem das aktive Asset Management. Hier liegt der Fokus auf der Realisierung von Wertpotenzialen über Mietanpassungen, aktivem Mietmanagement, Controlling und kleineren Flächen-erweiterungen. Aufgrund des langjährigen Erfahrungshorizonts in der Immobilienwirtschaft agieren beide Konzerntöchter zwischen strategischen und operativen Aufgabenstellungen.

Unternehmensstruktur zum 31. Dezember 2008



Unternehmensstrategie

Die informica real invest AG konzentriert sich auf den Erwerb renditestarker, entwicklungsfähiger Wohn- und Gewerbeimmobilien mit Wertsteigerungspotenzial sowie die selektive Projektentwicklung. Von Interesse sind dabei Mehrfamilienhäuser und Wohnanlagen mit maximal 200 Wohneinheiten in innerstädtischen und zentral gut vermarktbaran Lagen in der Region zwischen Berlin und Würzburg. informica investiert ausschließlich in deutsche Ober- und Mittelzentren mit regionalem Bezug. Diese Gebiete mit einem hohen Infrastruktur- und Dienstleistungsangebot sind von zentraler Bedeutung. Von der Investitionstätigkeit der informica real invest AG ausgenommen sind Städte, deren Immobilienmärkte überwiegend spekulationsgetrieben sind.



Über den bisherigen Investitionsfokus hinaus plant die informica real invest AG die Ausweitung ihrer Akquisitionsregion. Die dazu notwendige Struktur ist im informica-Konzern bereits vorhanden. Wesentlich bei der Erweiterung des Investitionsradiuses ist vor allem die räumliche Nähe der Asset Management Gesellschaften zu den jeweiligen Objektstandorten. Die räumliche Nähe ist Grundvoraussetzung für eine wertsteigerungsorientierte Verwaltung und objektspezifische Entwicklung der Immobilien. Die informica-Tochtergesellschaft FÜWA Asset Management GmbH könnte schon jetzt die regionale Verwaltung in den Bundesländern Berlin, Brandenburg, im Westen von Niedersachsen, in Teilen von Sachsen und Sachsen-Anhalt realisieren. Auch die derzeit mit dem Asset Management ausschließlich in Thüringen beauftragte informica-Tochter „Hausverwaltung Weimar GmbH“ könnte ihr aktives Asset Management um Teile von Bayern und Hessen ausweiten. Das Management prüft derzeit die in Frage kommenden Ober- und Mittelzentren unter der Maßgabe der nachfolgenden objekt- und finanzbezogenen informica-Investitionskriterien.



Immobilien, die überwiegend über einen gewerblichen Flächenteil verfügen, werden in der Regel von der informica REIT AG im Bestand gehalten.

Mit dem strategischen Ziel zur Realisierung von Überrenditen und kontinuierlichen Wertzuwachs durch selektiven Bestandsaufbau verfolgt die informica real invest AG folgende objektbezogene Kriterien:

- Investitionen ausschließlich in Ober- und Mittelzentren
- Konzentration auf Städte mit Bevölkerungszuwachs
- Vermeidung von mietspekulationsgetriebenen Städten
- Gute innerstädtische Lagen
- Nachhaltige Vermietbarkeit
- Hoher Vermietungsgrad

Paketkäufe werden von der informica real invest AG vermieden. Die finanzbezogenen Kriterien zur Realisierung von Überrenditen formulieren sich wie folgt:

- Attraktive Einkaufsmultiplikatoren auf Netto-Ist-Mieten
- Sofortige hohe Cashflows durch Mieteinnahmen
- Geringe Sanierungsaufwendungen
- Mietsteigerungspotenziale durch Immobilienzukäufe mit Mieten unter dem ortsüblichen Mietspiegel
- Objektoptimierungsmöglichkeiten
- Ertragssteigerungspotenziale durch mögliche Flächenerweiterung
- Überdurchschnittliche objektbezogene Eigenkapitalrenditen

Für jegliche Investitionsentscheidung ist nicht die jeweilige Soll-Ertragslage der objekt- und finanzbezogenen Kriterien, sondern die Ist-Situation maßgeblich. Durch die Akquisition von Objekten, welche am unteren Ende der Marktbewertung liegen, realisiert der informica Konzern eine nachweisliche Unabhängigkeit sowie geringere Anfälligkeit für allgemeine Markt- und Konjunkturschwankungen der deutschen Immobilienbranche. Im Regelfall können diese Ertragspotenziale mit Hilfe des aktiven Asset Managements innerhalb von zwei bis vier Jahren gehoben werden. Die Tätigkeitsfelder des informica Asset Managements gliedern sich wie folgt:

- Vermietung
- Mietanpassungen an regionalen Mietspiegel
- Verwaltung vor Ort
- Controlling
- Strategische Wertsteigerung durch Einzelobjektoptimierung
- Professionelles Vertragsmanagement
- Due Dilligence

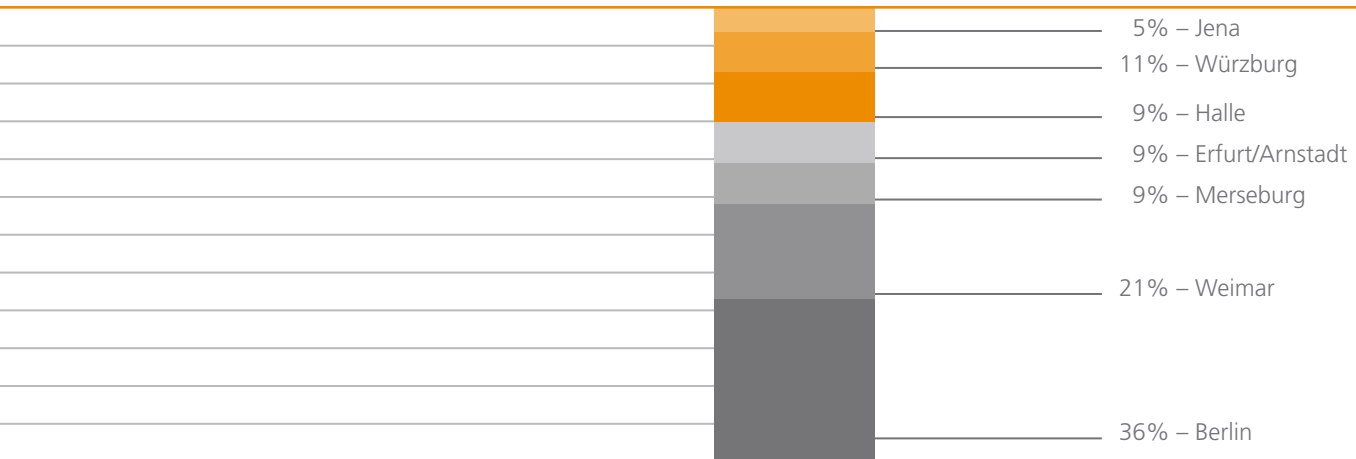
Die Wertsteigerung der Immobilien erreicht die informica real invest AG durch ein umfangreiches Mikromanagement. Die Voraussetzung dafür bringt das Management-Team mit einer langjährigen Immobilienexpertise und dezidierten Kenntnis zur Umsetzung der immobilienökonomischen Werthebel mit. Wesentliche Grundvoraussetzung für den nachhaltigen Erfolg des Konzerns ist neben der genauen Standort- und Objektkenntnis auch der professionelle und wertorientierte Umgang mit dem Immobilienvermögen. Hierfür werden die einzelnen Objekte sowie die jeweiligen Marktbedingungen genauestens analysiert und beurteilt.

Die informica real invest AG betreibt ein aktives Immobilienmanagement. Bereits nach drei bis fünf Jahren der wertorientierten Bestandhaltung ist die Nutzung von gewinnbringenden Exit-Chancen möglich. Objektverkäufe werden hierbei von der informica Immobilienbörse GmbH getätigt.

Zum 31. Dezember 2008 verwaltet die informica real invest AG ein Immobilienportfolio von 30 Bestandsobjekten mit 683 Wohn- und Gewerbeeinheiten in den Städten Würzburg, Berlin, Weimar, Merseburg, Jena, Erfurt und Halle. Das Gesamtinvestitionsvolumen (Nettokaufpreis mit Nebenkosten und aktivierter Erweiterungsmaßnahmen) des Portfolios mit einer Gesamtnutzfläche von 58.273 m² (65 Prozent Wohnfläche und 35 Prozent Gewerbefläche) beläuft sich am Abschlussstichtag auf EUR 53,83 Millionen. Die auf zwölf Monatsbasis hochgerechnete Nettokaltmiete, einschließlich der Mieteinnahmen von aktivierten Erweiterungsmaßnahmen aus dem Immobilienbestand, beziffert sich zum Ende des dritten Quartals 2008/2009 auf EUR 4,35 Millionen.

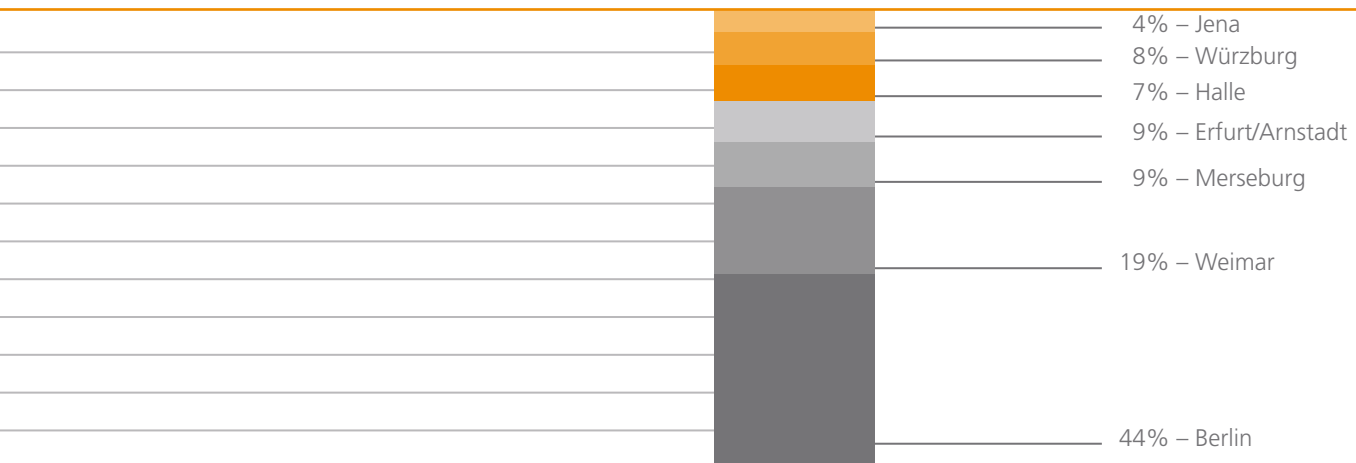
Immobilienverteilung (nach Investitionsvolumen)

100%



Immobilienverteilung (nach Quadratmeter-Fläche)

100%



Aggregierte Werte der informica real invest AG (31.12.2008)

Nettokaufpreis ohne Nebenkosten	46.406.608 EUR
Kaufpreis brutto	49.111.910 EUR
Aktivierte Erweiterungsmaßnahmen	4.716.274 EUR
Nettokaltmiete (einschließlich aktivierte Erweiterungsmaßnahmen)	4.349.799 EUR
Durchschnittlicher Kaufpreismultiplikator auf aktuelle Mieten (Basis Kaufpreis brutto)	12,37
= durchschnittliche Mietrendite auf aktuelle Mieten (inkl. Erweiterungsmaßnahmen)	8,08%
Durchschnittlicher Kaufpreismultiplikator auf aktuelle Mieten (Basis Kaufpreis netto)	10,67
= durchschnittliche Mietrendite auf aktuelle Mieten	9,37%
Durchschnittlicher Kaufpreismultiplikator auf Ankaufsmieten (Basis Kaufpreis netto)	11,85
= durchschnittliche Mietrendite auf Ankaufsmieten	8,44%
Durchschnittlicher Kaufpreis je m ²	796 EUR
Durchschnittlicher Kaufpreis je m ² (wohnwirtschaftlich)	679 EUR
Durchschnittlicher Kaufpreis je m ² (gewerblich)	1.203 EUR
Durchschnittliche Miete je m ² (gewichtet)	6,13 EUR
Durchschnittliche Miete je m ² (wohnwirtschaftlich)	4,97 EUR
Durchschnittliche Miete je m ² (gewerblich)	8,56 EUR
Gesamte Wohn- und Nutzfläche in m ²	58.273
Durchschnittlicher Gewerbeanteil	35%
Einheiten	683
Leerstandquote	3,59%
Projektentwicklungen	
Tricyan Tower Würzburg GmbH	
real invest Parkhotel Düren GmbH (Joint Venture)	
real invest BBI Airporthotel GmbH (Joint Venture)	
real invest EKM Bürgel GmbH (Joint Venture)	

Geschäftsverlauf

Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2008

Grundlagen der Berichterstattung

Der vorliegende Konzernabschluss der informica real invest AG wurde in Anlehnung an die International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt. Der Zwischenabschluss des gebrochenen Geschäftsjahres 2008/2009 wurde weder einer Abschlussprüfung noch einer prüferischen Durchsicht eines Abschlussprüfers unterzogen, enthält jedoch nach Auffassung des Vorstands alle wesentlichen Angaben, die ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild darstellen.

Ertragslage zum 31. Dezember 2008

Im Berichtszeitraum 1. April 2008 bis 31. Dezember 2008 erzielte die informica real invest AG Einnahmen aus der Vermietung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in Höhe von EUR 4,14 Millionen. Gegenüber dem Vorjahresvergleichswert von EUR 2,81 Millionen entspricht dies einer Steigerung von 47 Prozent, welche im Wesentlichen auf ein höheres Immobilienvermögen sowie erfolgreich umgesetzte Mietoptimierungsmaßnahmen zurückzuführen ist. Abzüglich der bezogenen Leistungen im Zusammenhang mit der Erzielung von Mieteinnahmen in Höhe von EUR 1,78 Millionen (Vorjahreswert: EUR 1,43 Millionen) ergibt sich zum Stichtag des Neun-Monats-Berichts ein Ergebnis aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von EUR 2,36 Millionen. Gegenüber dem Vorjahresvergleichswert (EUR 1,38 Millionen) entspricht dies einer Erhöhung von 71 Prozent.

Das Ergebnis aus der Bewertung von Immobilien zum beizulegenden Wert ist mit EUR -0,06 Millionen nahezu ausgeglichen. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahresvergleichswert um EUR 1,26 Millionen ist hauptsächlich mit der Verminderung des Ankaufsvolumens zu begründen. Insgesamt weist die informica real invest AG für die ersten neun Monate eine Gesamtleistung von EUR 4,29 Millionen aus, die rund 1 Prozent über dem Vorjahreswert von EUR 4,26 Millionen liegt.

Als Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit wurde für die ersten neun Monate des gebrochenen Geschäftsjahres 2008/2009 ein Wert von EUR 1,04 Millionen ausgewiesen, welches 18 Prozent unterhalb des Vorjahreswertes (EUR 1,26 Millionen) notiert. Maßgeblich ist der Rückgang mit dem hohen Bewertungsergebnis des Vorjahres zu begründen. Rechnet man diesen buchungstechnischen Effekt der Immobiliaufwertungen heraus, so ist das reine betriebliche Ergebnis im Berichtszeitraum um rund EUR 1,03 Millionen gestiegen. Abzüglich des Zins- und Steuerergebnisses, welches sich in der Berichtsperiode auf EUR -1,34 Millionen beläuft (Vorjahr: EUR 0,88 Millionen), wurde ein Periodenergebnis von EUR -0,3 Millionen (Vorjahr: EUR 0,38 Millionen) ausgewiesen. Das Ergebnis je Aktie beläuft sich bei 9,13 Millionen ausstehenden Inhaberstückaktien auf EUR -0,03 je Anteilsschein (Vorjahr: EUR 0,04).

Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2008

Zum Stichtag des Neun-Monats-Berichts 2008/2009 verwaltete die informica real invest AG als Finanzinvestition gehaltene Immobilien im Wert von EUR 58,07 Millionen. Gegenüber dem Stichtag des Geschäftsberichts 2007/2008 (Stichtag: 31. März 2008) erhöhte sich das Immobilienvermögen um 9,34 Prozent. Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stellen rund 81 Prozent des gesamten bilanzierten Vermögens der informica dar. Wesentlich erhöht hat sich das Sachanlagevermögen, welches im Berichtszeitraum um EUR 3,82 Millionen auf EUR 4,84 Millionen angestiegen ist. Der Anstieg geht auf Flächenerweiterungen bei zwei Bestandsimmobilien zurück. Die Bankguthaben und Kassenbestände beliefen sich am Abschlussstichtag auf EUR 4,12 Millionen. Gegenüber dem 31. März 2008 verringerte sich diese Position, aufgrund der Investitionen in das Sachanlagevermögen, insbesondere jedoch aufgrund der Rückzahlung einer Schuldverschreibung in Höhe von EUR 6,00 Millionen, um 44,3 Prozent (31. März 2008: EUR 7,39 Millionen). Darüber hinaus wurden die kurzfristigen Forderungen zum Stichtag um 84,6 Prozent auf EUR 0,47 Millionen reduziert. Insgesamt erhöhte sich die Bilanzsumme in den ersten neun Monaten um 3,48 Prozent auf EUR 71,56 Millionen (31. März 2008: EUR 69,15 Millionen).

Zum Abschlussstichtag wurde das Eigenkapital mit einem Wert von EUR 28,89 Millionen ausgewiesen. Gegenüber dem 31. März 2008, an dem ein Eigenkapital in Höhe von EUR 29,19 Millionen ausgewiesen wurde, hat sich dieses um 1,04 Prozent verringert. Die Eigenkapitalquote beläuft sich entsprechend auf 40,37 Prozent (31. März 2008: 42,22 Prozent).

Das langfristige Fremdkapital erhöhte sich in den ersten neun Monaten um 27,49 Prozent auf EUR 39,21 Millionen. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf höhere langfristige Finanzschulden zurückzuführen, welche im Berichtszeitraum um EUR 8,47 Millionen auf EUR 37,18 Millionen (31. März 2008: EUR 28,71 Millionen) anstiegen. Demgegenüber verringerte sich das kurzfristige Fremdkapital um EUR 5,75 Millionen auf EUR 3,46 Millionen (31. März 2008: EUR 9,20 Millionen). Der Rückgang der kurzfristigen Schulden ist im Wesentlichen auf die Verringerung von kurzfristigen Finanzschulden, unter anderem im Zusammenhang mit der Tilgung einer Anleihe, zurückzuführen, die im Berichtszeitraum von EUR 6,89 Millionen um 88,14 Prozent auf EUR 0,82 Millionen gesunken sind. Insgesamt erhöhte sich das gesamte Fremdkapital um 6,78 Prozent, so dass am Abschlussstichtag ein gesamter Fremdkapitalbetrag von EUR 42,67 Millionen (31. März 2008: EUR 39,96 Millionen) ausgewiesen wurde.

Mitarbeiter

Die Anzahl der Mitarbeiter der informica real invest AG hat sich gegenüber dem Stichtag des Geschäftsbericht 2007/2008 (31. März 2008) um eine Person reduziert und beläuft sich zum 31. Dezember auf 7 Mitarbeiter.

Investitionen

Die Investitionen in das Sachanlagevermögen belaufen sich in den ersten neun Monaten 2008/2009 auf EUR 4,72 Millionen. Im dritten Quartal des laufenden Geschäftsjahres wurden keine Bestandsimmobilien erworben oder veräußert.

Im zurückliegenden Quartal wurden 44 Prozent des Joint Ventures „real invest Schlossstraße Gera GmbH“ abverkauft. Ursprünglich war die informica zu 50 Prozent am Joint Venture beteiligt. Aus der Transaktion fließt dem Unternehmen ein mittlerer sechsstelliger Betrag zu.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag des 30. September 2008

Nach Ablauf der ersten neun Monate 2008/2009 haben sich keine, für das Unternehmen erwähnenswerte, Ereignisse ergeben.

Risikobericht

Entsprechend den gesetzlichen Regelungen verfügt die informica real invest AG über ein eigenes Risikomanagementsystem, welches die frühzeitige Erkennung von unternehmensgefährdenden Entwicklungen erkennt. Dieses Risikomanagementsystems wird laufend den Erfordernissen der Gesellschaft angepasst. Trotz strenger Überwachung von Unternehmensrisiken, birgt das unternehmerische Wirtschaften Risiken und Chancen. Ein vollständiger Überblick dieser möglichen Risiken wird im Geschäftsbericht 2007/2008 gegeben. Zum Stichtag des Neun-Monats-Berichts 2008/2009 haben sich keine weiteren, vom Geschäftsbericht abweichenden Risiken, ergeben.

Prognosebericht

Planmäßig konnten die Mieteinnahmen in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2008/2009 um 47 Prozent auf EUR 4,14 Millionen gesteigert werden. Insgesamt wurden damit in den ersten drei Quartalen mehr Mieteinnahmen vereinnahmt, als in dem gesamten vorherigen Geschäftsjahr 2007/2008. Auch in Zukunft sollten sich weitere Mietoptimierungen realisieren lassen. Ohne Zukäufe werden die Mieteinnahmen des informica Portfolios kurzfristig die EUR 5,0 Millionen Marke überschreiten. Darüber hinaus bieten die derzeit vier in Umsetzung befindlichen Projektentwicklungen bei Finalisierung cashwirksames Ertragspotenzial.

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Vom 01.04.2008 bis zum 31.12.2008 (IFRS in TEUR)

	01.04.08 -31.12.08	01.04.07 -31.12.07
	TEUR	TEUR
Einnahmen aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.138	2.810
Bezogene Leistungen im Zusammenhang mit der Erzielung von Mieteinnahmen	-1.781	-1.429
Davon werterhöhende / wertsteigernde Maßnahmen zum 31.12.2008	-466	-365
Davon Zuführungen zu Instandhaltungsrücklagen zum 31.12.2008	-19	-22
Ergebnis aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.357	1.381
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Wert	156	1.454
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Wert	-215	-258
Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Wert	-59	1.196
Personalaufwand	-508	-522
Abschreibungen	-17	-28
Sonstige betriebliche Erträge	193	58
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-926	-824
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit	1.040	1.261
Ergebnis aus at-Equity Bewertung	0	0
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	1.040	1.261
Zinsaufwand	-1.555	-766
Zinsertrag	251	281
Ergebnis aus der Bewertung von Derivaten	-349	-47
Ergebnis vor Steuern	-643	729
Steuern vom Einkommen und Ertrag		
Davon latente Steuern	340	-350
Periodenergebnis	-303	379

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Vom 01.10.2008 bis zum 31.12.2008 (IFRS in TEUR)

	01.10.08 -31.12.08	01.10.07 -31.12.07
	TEUR	TEUR
Einnahmen aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.364	1.044
Bezogene Leistungen im Zusammenhang mit der Erzielung von Mieteinnahmen	-580	-532
Davon werterhöhende / wertsteigernde Maßnahmen zum 31.12.2008	-157	-117
Davon Zuführungen zu Instandhaltungsrücklagen zum 31.12.2008	-7	-7
Ergebnis aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	784	512
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Wert	0	407
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Wert	0	-60
Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Wert	0	347
Personalaufwand	-193	-186
Abschreibungen	-6	-9
Sonstige betriebliche Erträge	156	12
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-295	-244
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit	446	432
Ergebnis aus at-Equity Bewertung	0	0
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	446	432
Zinsaufwand	-520	-184
Zinsertrag	66	92
Ergebnis aus der Bewertung von Derivaten	-543	-6
Ergebnis vor Steuern	-551	334
Steuern vom Einkommen und Ertrag		
Davon latente Steuern	369	-102
Periodenergebnis	-182	232

Konzern-Bilanz zum 31.12.2008

Vermögenswerte (in TEUR)

	31.12.2008	31.03.2008
	TEUR	TEUR
Vermögenswerte		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	33	36
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	58.073	53.110
Sachanlagevermögen	4.840	1.016
At-Equity bewertete Beteiligungen	465	626
Sonstige langfristige Forderungen	1.299	2.336
Latente Steueransprüche	1.183	857
Langfristige Vermögenswerte, gesamt	65.893	57.981
Kurzfristige Vermögenswerte		
In Ausführung befindliche Bauaufträge	0	0
Forderungen	470	3.052
Sonstige Vermögenswerte	904	546
Kurzfristige Ertragssteueransprüche	173	180
Bankguthaben und Kassenbestände	4.119	7.394
Summe Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt	5.666	11.172
Summe Vermögenswerte	71.559	69.153

Konzern-Bilanz zum 31.12.2008

Eigenkapital und Schulden (in TEUR)

	31.12.2008	31.03.2008
	TEUR	TEUR
Eigenkapital und Schulden		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	9.130	9.130
Kapitalrücklage	15.390	15.390
Sonstige Rücklagen	4.371	4.674
Summe Eigenkapital	28.891	29.194
Schulden		
Langfristige Schulden		
Finanzschulden	37.183	28.713
Latente Steuerschulden	2.027	2.043
Summe Langfristige Schulden	39.210	30.756
Kurzfristige Schulden		
Verbindlichkeiten aus Ertragssteuern	37	37
Finanzschulden	817	6.887
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	1.509	1.221
Übrige Verbindlichkeiten und abgegrenzte Schulden	1.095	1.058
Summe Kurzfristige Schulden	3.458	9.203
Summe Schulden	42.668	39.959
Summe Eigenkapital und Schulden	71.559	69.153

Disclaimer

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.

Kalender

Quartalsberichte

August 2009
November 2009
Februar 2010

Geschäftsbericht

Juli 2009

Kontakt

informica real invest AG

Kirchgasse 1a
D-97234 Reichenberg

Fon +49 (0)931.3221575
Fax +49 (0)931.3221585

E-Mail info@informica-real-invest.ag
Internet www.informica-real-invest.ag

Amtsgericht Würzburg HRB 9098

Vorstandsvorsitzender
Friedrich Schwab

Vorstand
Hubertus Hiller

Investor Relations

GFEI Gesellschaft für
Effekteninformation mbH
Hamburger Allee 26-28
60486 Frankfurt

Fon +49 (0)69.74303700
Fax +49 (0)69.74303722

E-Mail ir-informica@gfei.de
Internet www.gfei.de

Konzeption

daniel müller
berater für marken- und finanzkommunikation
E-Mail info@danielmueller.eu

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