

## Neun-Monatsbericht 2007/2008

1. April 2007 - 31. Dezember 2007

## WICHTIGE KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

Bilanzkennzahlen	31.12.07	31.03.07
	TEUR	TEUR
Bilanzsumme	67.651	48.654
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	47.140	32.857
Eigenkapital	27.359	26.980
Schulden	40.292	21.674
Eigenkapitalquote	40,4%	55,5%
Liquide Mittel	13.856	14.600
Gewinn- und Verlustrechnungskennzahlen	31.12.07	31.03.07
	TEUR	TEUR
Einnahmen aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.810	1.109
Ergebnis aus der Bewertung der Finanzinvestitionen zum beizulegenden Wert	1.196	4.937
Gesamtleistung*	4.006	6.046
Finanzergebnis	-532	-358
Jahresergebnis	379	2.539
EBITDA	1.289	4.342
EBIT	1.261	4.338
EBT	729	3.980

\*Einnahmen aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Ergebnis aus der Bewertung der Finanzinvestitionen zum beizulegenden Wert

## INHALT

Vorwort des Vorstands	4
Vorstandsprofil	6
Unternehmensüberblick	7
Unternehmensstruktur	8
Immobilienportfolio	9
Branchenumfeld	10
Bericht der ersten neun Monate 2007/2008	12
Die informica-Aktie	16
Neun-Monatsabschluss des Geschäftsjahres 2007/2008	18
Konzernbilanz zum 31.12.2007	18
Gewinn- und Verlustrechnung (01.04.-31.12.2007)	20
Rechtlicher Hinweis	21
Finanzkalender / Impressum	22

## VORWORT DES VORSTANDS

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie in den vorangegangenen zwei Quartalen konnte die informica real invest AG auch im dritten Quartal des gebrochenen Geschäftsjahres 2007/2008 bedeutende Fortschritte bei der Portfolioausweitung, der Steigerung der Mieterträge sowie beim Aufbau der Unternehmensstruktur machen. So erhöhte sich das als Finanzinvestition gehaltene Immobilienvermögen in den ersten neun Monaten insgesamt um EUR 14,28 Millionen auf EUR 47,14 Millionen. Abzüglich der Neubewertungen wurden damit EUR 13,1 Millionen in hochrentable Wohn- und Geschäftshäuser aus innerstädtischen und gut vermarktbarsten Lagen investiert.

Erfreulich zeigt sich auch die Entwicklung der Mieteinnahmen, die im Berichtszeitraum auf EUR 2,81 Millionen gesteigert werden konnte. Gegenüber dem Ende des Geschäftsjahres 2006/2007 entspricht dies schon zum jetzigen Zeitpunkt einer Steigerung von rund 153 Prozent. Gleichzeitig konnte die ohnehin geringe durch Fluktuation bestehende Leerstandsquote um einen weiteren Prozentpunkt auf aktuell drei Prozent reduziert werden. Die überproportional zur Bestandserweiterung gestiegenen Cashflows aus der Vermietung sind nicht zuletzt auf die ausgezeichneten Leistungen unseres Tochterunternehmens „FÜWA Asset Management GmbH“ zurückzuführen. Unter Berücksichtigung der vollständigen Mieteinnahmen der bestehenden Mietverträge ergeben sich jährliche Netto-Mieteinnahmen in Höhe von ca. EUR 3,65 Millionen. Die aktuelle durchschnittliche Mietrendite liegt bei 8,64 Prozent. Bezogen auf die bewerteten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entspricht dieser Wert einer laufenden Verzinsung von über 7,7 Prozent und verdeutlicht die Attraktivität des Immobilienportfolios.

Neben der Ausweitung der Bestandsfläche in den Städten Berlin, Merseburg, Erfurt, Weimar, Gera, Jena und Würzburg konnte die informica real invest

AG im Januar 2008 mit der Stadt Halle einen weiteren vielversprechenden Investitionsstandort mit günstigen Wachstumsaussichten erschließen. Deutliche Fortschritte ergeben sich auch bei den Projektoptimierungen in Weimar und Würzburg. In Weimar konnte im Februar der Start der Flächenerweiterung auf dem Areal des historischen Postgebäudes um 2.250 m<sup>2</sup> auf 6.650 m<sup>2</sup> Gewerbefläche bekannt gegeben werden, die teilweise zu einem Fachärzteezentrum entwickelt werden und bereits heute zu 75 Prozent fest vermietet sind. Nach Fertigstellung wird das historische Postgebäude eine jährliche Mietrendite auf das investierte Kapital von rund 7,5 Prozent erreichen. Auch die Umstrukturierung des einzigen innerstädtisch gelegenen Hochhauses in Würzburg zum Tricyan Tower mit einer vermietbaren Fläche von über 4.000 m<sup>2</sup> verläuft planmäßig. Hier sind wir ebenfalls zuversichtlich, aufgrund der Attraktivität der Immobilie eine Vollvermietung noch während der Bauphase, zu realisieren.

Zusätzliches Potenzial versprechen wir uns auch durch die optimierte Konzernstruktur der informica real invest AG. Neben den beiden 100prozentigen Tochterunternehmen informica REIT AG mit dem Tätigkeitsfeld Gewerbeimmobilien und informica Immobilienbörse GmbH mit dem Tätigkeitsfeld Brokerage sowie der 50prozentigen Tochter FÜWA Asset Management GmbH wurde im Hinblick auf die steuerliche Optimierung die informica Beteiligungs AG gegründet. Das Tätigkeitsfeld unseres neuen 100prozentigen Tochterunternehmens beschränkt sich auf das Halten von regionalen Einzelinvestitionsgesellschaften. Diesbezüglich wurden die Tochterunternehmen real invest Berlin GmbH, real invest Nord-Bayern GmbH, real invest Thüringen GmbH und real invest Sachsen-Anhalt GmbH gegründet, deren Investmenttätigkeit sich auf die jeweilige im Namen erkennliche Region beschränkt. Hierbei werden jeweils 94 Prozent der regionalen Investmentgesellschaften von der Holding, der informica real invest AG, und die jeweils übrigen sechs Prozent von der

## VORWORT DES VORSTANDS

informica Beteiligungs AG gehalten. Die neue Struktur liefert nicht nur im Hinblick auf die Zinsschrankenregelung aus der Unternehmenssteuerreform 2008 sowie bei potenziellen Bestandsverkäufen erhebliche finanzwirtschaftliche Vorteile, sondern lässt den Konzern auch vielseitig am Immobilienmarkt agieren.

Die vielfach in den Medien zitierten Probleme amerikanischer Hypothekenfinanzierer betreffen uns nicht. Auch sehen wir innerhalb unseres Investitionsbereichs zwischen Würzburg und Berlin keinen Preisverfall von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Die konsequente Erhöhung der Mieterträge der informica real invest AG verdeutlicht zudem die Robustheit der ostdeutschen Wirtschaft, die von dem anhaltenden weltwirtschaftlichen Aufschwung stärker profitiert als die westdeutsche Wirtschaft und damit die Immobilienpreise nach unten absichert. Marktstudien bestätigen den Trend der steigenden Immobiliennachfrage aus Ballungsgebieten in den kommenden Jahren.

Wir haben bereits heute durch den selektiven Kauf von zentralen und innerstädtischen Wohn- und Gewerbeimmobilien ein attraktives Immobilienportfolio

im Wert von EUR 47,3 Millionen aufgebaut. Über unsere Bestandshaltung von derzeit 29 Objekten mit einer Wohn- und Nutzfläche von rund 53.000 m<sup>2</sup>, vor allem in den Ober- und Mittelzentren der bedeutender Wachstumsmetropolen Ostdeutschlands, sowie kleineren wertsteigernden Einzelobjektoptimierungen erzielen wir nachhaltig hohe Cashflows (Buy-and-Hold Strategie). Unserer erfolgreichen Strategie, dem kontinuierlichen Bestandsaufbau renditeträchtiger Immobilien werden wir auch in Zukunft treu bleiben und zudem von weiteren Preisanstiegen profitieren. Aufgrund der bei uns eingehenden Immobilienangebote sind wir weiterhin zuversichtlich, den Immobilienbestand mit hochverzinslichen Immobilien aus innerstädtischen und gut vermarktbareren Lagen zu vervielfachen.

Reichenberg, Februar 2008

Der Vorstand



Friedrich Schwab



Hubertus Hiller

## VORSTANDSPROFIL



**Friedrich Schwab, CEO**

Finanzen und Controlling  
Repräsentation  
Personal

- Seit Dezember 2005 Vorstand der informica real invest AG
- Seit 2002 Vorstand der Projecta AG, Würzburg (seit 2005 ohne operative Tätigkeit)
- 1996-2001 Vorstand BFI Bank AG, Dresden (Bilanzsumme ca. EUR 240,0 Mio.)
- 1986-1996 Geschäftsführer der Immobilien-tochter der Raiffeisenbank Reichenberg eG
- 1979-1996 Vorstandsmitglied Raiffeisenbank Reichenberg eG (Bilanzsumme ca. EUR 130,0 Mio.)



**Hubertus Hiller, COO**

Procurement und Akquise  
Key Account Management  
Brokerage

- Seit Dezember 2005 Vorstand der informica real invest AG
- Seit 25 Jahren selbständiger Immobilienkaufmann (Projektvolumina ca. EUR 480,0 Mio.; Projektabwicklung ausschließlich über eine GbR bzw. Einzelfirma)
- Bis 2005 Immobilienhandel/Projektentwicklungen
- Seminarleitung über steuerbegünstigte Immobilien
- 1998-2001 Vertriebsleiter der GESOBAU (Wohnungsprivatisierung)
- 1984 Gründung der Immobilien-Finanz-Service-Hiller Würzburg
- 1980-1984 Gesellschafter der Immobilien Prager Würzburg

### Aufsichtsrat:

Alexander Kersting (Vorsitzender)  
Ottmar Fuchs (Stellvertreter)  
Jörg Neubert (Mitglied)

## UNTERNEHMENSÜBERBLICK

Die informica real invest AG konzentriert sich auf den Erwerb renditestarker, entwicklungsfähiger Wohn- und Gewerbeimmobilien, Immobilienbrokerage sowie Immobilienmanagement und -verwaltung. Als Bestandshalter von Immobilien im wohnwirtschaftlichen und gewerblichen Bereich bildet der informica-Konzern eine breite Wertschöpfungskette der Immobilienbranche ab.

Die Geschäftstätigkeit des informica-Konzerns teilt sich in vier ineinander greifende Geschäftsfelder auf.

### Wohnimmobilien

Im Geschäftsfeld Wohnimmobilien liegt der Fokus auf dem Erwerb, der Finanzierung, der Entwicklung und Vermietung von Einzelobjekten. Ziel ist die kontinuierliche Erweiterung des bestehenden Bestandsportfolios. Nach der Wertaufholung durch das aktive Asset Management wird selektiv über den Verkauf einzelner Objekte entschieden. Operativ zeichnet sich die informica real invest AG für dieses Geschäftsfeld verantwortlich.

### Gewerbeimmobilien

Für das zweite Geschäftsfeld wurde im Dezember 2006 der Geschäftsbereich Gewerbeimmobilien in eine 100prozentige Tochtergesellschaft, die informica REIT AG, ausgegliedert. Dieses Geschäftsfeld ermöglicht eine klare Abgrenzung zu dem Tätigkeitsfeld der Wohnimmobilien innerhalb der informica real invest AG und trägt den gesetzlichen Neuerungen im Hinblick auf die G-REITs Rechnung.

### Brokerage

Für den Geschäftsbereich Brokerage wurde die 100prozentige Tochtergesellschaft informica Immobilien Börse GmbH im Dezember 2006 gegründet. Das Tochterunternehmen betätigt sich im Immobilienbrokerage. Sie betreibt die Vermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie grundstücksgleichen Rechten und Darlehen des informica-Konzerns. In der eigens dafür geschaffenen

Berliner Dependance werden zudem wichtige Akquisitions-Vorauswahlen getroffen.

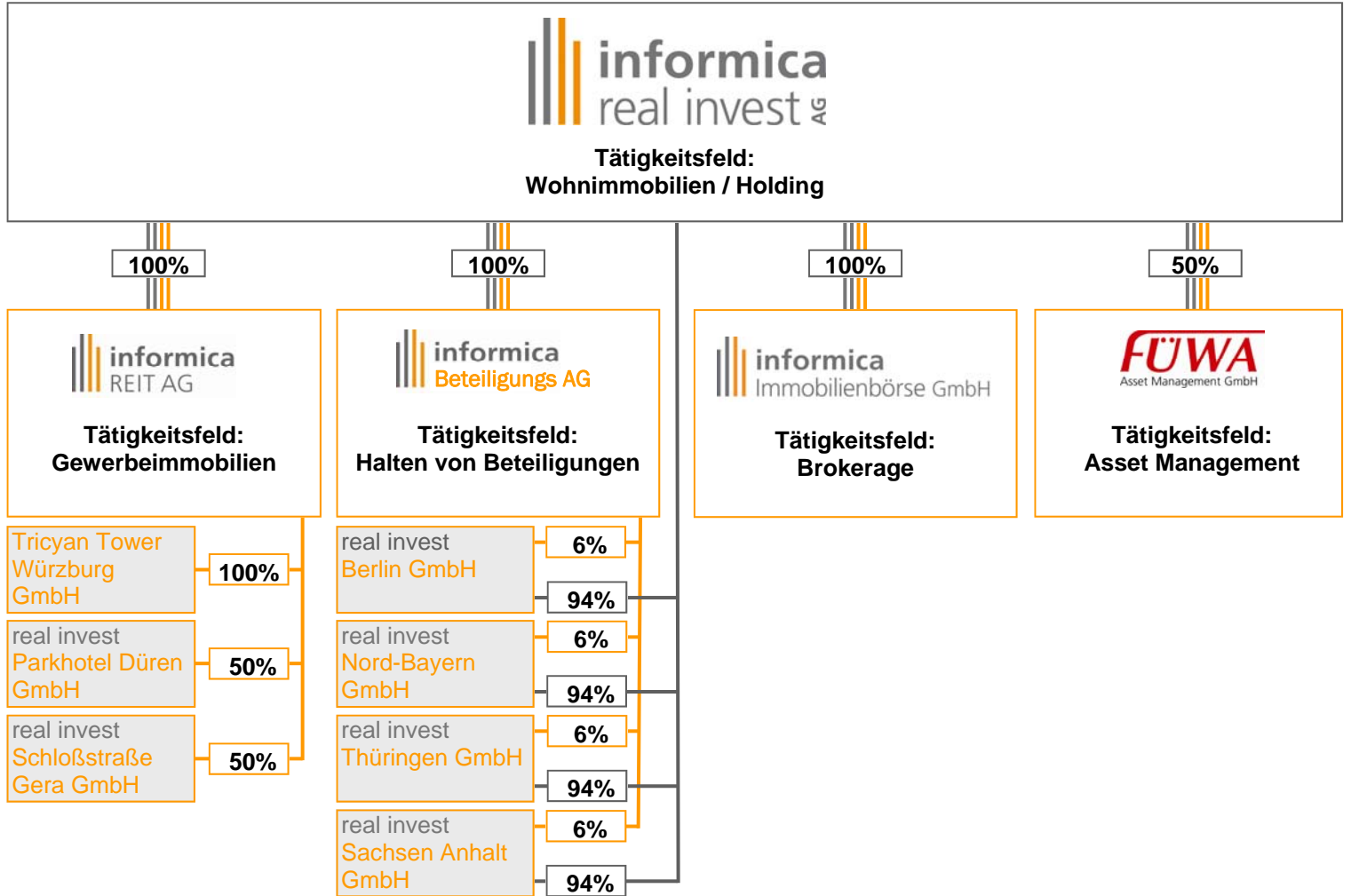
### Asset Management

Bereits im November 2006 konnte ein 50-Prozent-Anteil an der FÜWA Asset Management GmbH erworben werden. Diesem vierten Geschäftsfeld obliegt die Verwaltung von über 1.500 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Konzerneigene Objekte in und um Berlin werden neben Immobilien Dritter verwaltet. Dabei wurde das Leistungsspektrum der FÜWA um das aktive Asset Management erweitert. Hier liegt der Fokus auf der Realisierung von Wertpotenzialen über Mietanpassungen, aktivem Mietmanagement und kleineren Flächenerweiterungen. Ihr Tätigkeitsfeld ist als Querschnittsfunktion zwischen den Konzern-töchtern zu verstehen. Durch den langjährigen Erfahrungshorizont der FÜWA in der Immobilienwirtschaft agiert sie zwischen strategischen und operativen Aufgabenstellungen. Über die FÜWA-Beteiligung hat die informica real invest AG zudem ihre Präsenz im attraktiven Berliner Immobilienmarkt erweitern können.

### informica Beteiligungs AG

Das Tätigkeitsfeld des 100prozentigen Tochterunternehmens beschränkt sich auf das Halten von regionalen Einzelinvestitionsgesellschaften. Im Zuge der Strukturweiterung wurden die Tochterunternehmen real invest Berlin GmbH, real invest Sachsen-Anhalt GmbH, real invest Thüringen GmbH und real invest Nord-Bayern GmbH gegründet, deren Investmenttätigkeit sich auf die jeweilige im Namen erkennliche Region beschränkt. Anteilig werden jeweils 94 Prozent der regionalen Investmentgesellschaften von der Holding, der informica real invest AG, und die jeweils übrigen sechs Prozent von der informica Beteiligungs AG gehalten. Die erweiterte Struktur liefert im Hinblick auf die Zinsschranke und potenzielle Bestandsverkäufe erhebliche finanzwirtschaftliche Vorteile.

## UNTERNEHMENSSTUKTUR





## IMMOBILIENPORTFOLIO

### Aggregierte Werte informica-Portfolio (Stand: Dezember 2007)

Nettokaufpreis ohne Nebenkosten	Millionen EUR	40,99
Nettokaltniete	Millionen EUR	3,25
Durchschnittlicher Kaufpreismultiplikator		11,47
Durchschnittliche Mietrendite		8,72%
Durchschnittlicher Kaufpreis je m <sup>2</sup>	EUR	828
Durchschnittliche Miete je m <sup>2</sup>	EUR	5,83
Gesamte Wohn- und Nutzfläche	m <sup>2</sup>	46.435
Leerstandsquote		3,15%
Anzahl der Immobilien		27
Einheiten		572
Durchschnittlicher Gewerbeanteil		33,93%

Düren Parkhotel (in Planung) - Joint Venture  
 Erbbauerechtsgrundstück mit 6.193 m<sup>2</sup>

10 Jahre erbbauszinsfrei



## BRANCHENUMFELD

### Weltwirtschaft zeigt sich in 2007 robust

Die weltweite Konjunktur zeigte sich im Jahr 2007 stabil. Nicht zuletzt trug der anhaltende Boom der Emerging Markets zu dieser erfreulichen Entwicklung bei. Lediglich die Abschreibungen zahlreicher Banken auf amerikanische Hypotheken sowie die daraus entstandenen Turbulenzen an den Finanzmärkten wirken sich restriktiv auf die Kreditvergabe vieler Banken aus, wodurch sich das weltwirtschaftliche Wachstum abschwächen könnte.

### Stabiles Wachstum in Deutschland

Nach vorläufigen Berechnungen des statistischen Bundesamtes betrug das Wirtschaftswachstum in Deutschland preisbereinigt 2,5 Prozent. Die Verbraucherpreise erreichten mit einer Steigerung von 2,2 Prozent ebenfalls den stärksten Anstieg seit 1994. Haupttreiber dieser Entwicklung waren die stark gestiegen Preise für Energie (Öl, Gas) und Lebensmittel. Nicht zuletzt aufgrund des steigenden Preisniveaus und der Finanzmarkturbulenzen wird nun von einer leichten Abschwächung des Wirtschaftswachstums ausgegangen. Dieses soll nach Aussage des Instituts für Wirtschaftsforschung Halle (IWH) im Jahr 2008 1,7 Prozent und im darauffolgenden Jahr 2,0 Prozent betragen.



Halle - Kuhgasse

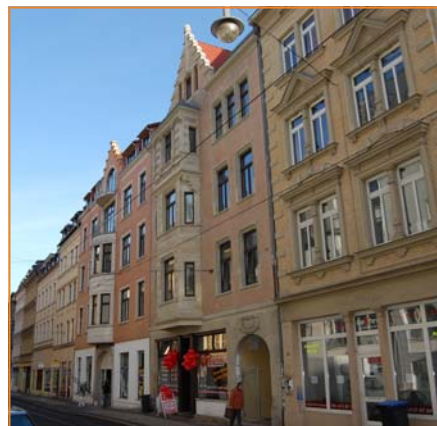
Die Wirtschaft in Ostdeutschland wuchs nach Angaben des (IWH) mit 2,9 Prozent deutlich stärker als die westdeutsche Wirtschaft. Nach Prognosen des IWH sollte dieser Trend in den nächsten zwei Jahren anhalten, so dass für das Jahr 2008 (2009) von einem Wirtschaftswachstum in Ostdeutschland von 2,0 Prozent (für das Jahr 2009 mit 2,2 Prozent) ausgegangen wird.

### Rückläufiges Zinsniveau

Nach dem stetigen Anstieg des Zinsniveaus im Jahr 2007 stagnieren die Renditen festverzinslicher Wertpapiere im dritten Quartal und zeigen eine leicht rückläufige Tendenz. So betrug nach Berechnungen der Deutschen Bundesbank die Umlaufrendite festverzinslicher Wertpapiere inländischer Emittenten im Dezember 2007 im Durchschnitt 4,3 Prozent. Gegenüber dem Höchstwert vom Juli 2007 von 4,6 Prozent, entspricht dies einer Reduzierung von 0,3 Prozentpunkten. Auch die amerikanische Notenbank senkte im Januar 2008 den Leitzins nochmals um 0,5 Prozentpunkte auf 3,0 Prozent.

### Entwicklung der Immobilienmärkte

Die Wohn- und Gewerbeimmobilienmärkte hielten sich in Jahr 2007 stark. Die Subprimekrise wirkte sich auf den deutschen Immobilienmarkt nur indirekt aus.



Halle - Geiststr. / Harz

## BRANCHENUMFELD

Zahlreiche Kreditinstitute stellten größere Finanzierungen nur noch eingeschränkt bereit; in vielen Bereichen erhöhten sich die Risikoaufschläge der Banken. Auswirkungen auf das Transaktionsvolumen hatte dies nur wenig. So stieg im Gesamtjahr 2007 das Transaktionsvolumen von Gewerbeimmobilien nach Aussage des Immobilienberaters und -maklers Jones Lang LaSalle auf rund EUR 55 Milliarden. Gegenüber dem Vorjahr entspricht das einer Erhöhung von 11 Prozent. Nicht zuletzt durch die bisher gute konjunkturelle Entwicklung stiegen die Spitzenmieten für Wohn- und Gewerbeimmobilien im Jahr 2007, während sich die Leerstandsquoten verringerten.

### Weniger Wettbewerb beim Ankauf

Die durch die Subprime-Krise verursachte zögerliche Kreditvergabe trifft vorwiegend Unternehmen, die mit sehr hohen Fremdkapitalquoten (Private Equity/Hedge Fonds) einzelne Investitionsobjekte finanzieren. Schwerpunktmäßig ist der Bereich von gewerblichen Immobilieninvestments sowie Portfoliotransaktionen betroffen. Es ist daher zu beobachten, dass diese Käufergruppen nicht mehr am Immobilienmarkt auftreten und, wie in der Vergangenheit oftmals geschehen, dort die Preise anheizen. Als Konsequenz sind in vielen dieser Bereiche rückläufige Preisniveaus und steigende Netto-Anfangsrenditen zu verzeichnen.



*Berlin Alt Rudow*

## BERICHT DER ERSTEN NEUN MONATE 2007/2008

### Bericht der ersten neun Monate 2007/2008 (01.04.2007 bis 31.12.2007)

#### Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

##### Ertragslage zum 31. Dezember 2007

Zum 31. Dezember 2007 erzielte die informica real invest AG Einnahmen aus der Vermietung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in Höhe von EUR 2,810 Millionen. Gegenüber dem Stichtag des Geschäftsjahresendes 2006/2007 (31. März 2007) entspricht dieser Wert einer Steigerung von 153,38 Prozent. Insgesamt wurde ein Ergebnis aus der Vermietung, nach der Investition von wertsteigernden Maßnahmen von ca. EUR 0,365 Millionen, in Höhe von EUR 1,381 Millionen, erzielt. Das Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurde mit EUR 1,196 Millionen ausgewiesen. Als Summe der Mieteinnahmen und des Bewertungsergebnisses erreichte die Gesamtleistung zum Stichtag des 31. Dezember 2007 einen Betrag von EUR 4,006 Millionen.

Das EBIT wurde mit einem Wert von EUR 1,261 Millionen ausgewiesen. Während sich das Finanzergebnis auf EUR -0,532 Millionen belief und damit gegenüber dem 31. März 2007 (EUR -0,358 Millionen) um EUR 0,174 Millionen höher ausfiel, betragen die latenten Steuern vom Einkommen und vom Ertrag EUR 0,350 Millionen (31. März 2007 EUR 1,441 Millionen). In Summe bezifferte sich das Jahresergebnis am Stichtag des Neun-Monats-Berichts 2007/2008 auf EUR 0,379 Millionen.

##### Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2007

Die langfristigen Vermögenswerte der informica real invest AG beliefen sich am Stichtag des 31. Dezember 2007 auf EUR 50,176 Millionen. Zu 93,95 Prozent besteht das langfristige Vermögen aus den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien.

Dieser Wert hat sich gegenüber dem Abschlussstichtag des Geschäftsjahres 2006/2007 (31. März 2007) um EUR 14,283 Millionen oder 43,47 Prozent erhöht. Zu berücksichtigen ist jedoch der Abverkauf einer Immobilie in Berlin-Reinickendorf im September 2007 zum Bilanzansatz von rund EUR 2,700 Millionen.

Mit einem Wert von EUR 17,475 Millionen wurden die kurzfristigen Vermögenswerte bilanziert. Einen wesentlichen Anteil nehmen die liquiden Mittel ein, die am Abschlussstichtag (31. Dezember 2007) EUR 13,856 Millionen betragen. Es ist geplant, die liquiden Mittel teilweise zur Tilgung der kurzfristigen Schulden zu verwenden.

Insgesamt ergibt sich eine Bilanzsumme von EUR 67,651 Millionen. Bei einem Eigenkapital von EUR 27,359 Millionen errechnet sich eine Eigenkapitalquote von 40,44 Prozent.

Die Langfristigen Schulden belaufen sich auf EUR 31,496 Millionen und haben sich im Zuge des weiteren Immobilienbestandsaufbaus gegenüber dem Stichtag des Geschäftsjahres 2006/2007 (31. März 2007) um EUR 11,604 Millionen erhöht. Sämtliche Bestandsimmobilien der informica real invest AG weisen auch nach Bedienung der Zins- und Tilgungsbelastungen sowie der sonstigen Objektaufwendungen positive Cashflows auf.

Zum 31. Dezember 2007 beliefen sich die kurzfristigen Schulden auf EUR 8,796 Millionen. Hiervon entfallen 73,32 Prozent auf Finanzschulden und 20,28 Prozent auf Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung. Sämtliche kurzfristigen Schulden können mit den Bankguthaben und Kassenbeständen zurückgezahlt werden.

#### Risikobericht

Entsprechend den gesetzlichen Regelungen verfügt die informica real invest AG über ein eigenes Risikomanagementsystem, welches die frühzeitige

## BERICHT DER ERSTEN NEUN MONATE 2007/2008

Erkennung von unternehmensgefährdenden Entwicklungen erkennt und das laufend den Erfordernissen der Gesellschaft angepasst wird. Unternehmerisches Wirtschaften birgt Risiken und Chancen. Zum Stichtag des Neun-Monats-Berichts 2007/2008 haben sich keine weiteren, vom Geschäftsbericht abweichenden Risiken ergeben. Der vollständige Risikobericht ist im Geschäftsbericht 2006/2007 einzusehen.

### **Konsequenter ertragsorientierter Bestandsaufbau des Immobilienvermögens**

#### **Portfolioausbau in Erfurt**

Die informica real invest AG gab im April 2007 die Erweiterung ihres attraktiven Immobilienbestandes mit einer vermieteten Fläche von über 40.000 m<sup>2</sup> bekannt. Neu erworben wurden sechs Objekte mit 73 Wohn- und Gewerbeeinheiten, wobei erstmals auch Investitionen in Thüringens Landeshauptstadt Erfurt getätigt wurden. Die erworbenen Objekte haben ein Gesamtinvestitionsvolumen von EUR 3,0 Millionen und wurden zu einem durchschnittlichen Faktor von 11,2, bezogen auf die Netto-ist-Miete, erworben.

#### **Objektoptimierung in Weimar**

Im Mai 2007 beschloss die informica real invest AG das historische Postgebäude in Weimar um 2.240 m<sup>2</sup> Nutzfläche zu erweitern. Es ist geplant, das Investitionsvorhaben Ende 2008 abzuschließen. Das erweiterte Postgebäude wird insgesamt eine vermietbare Gewerbefläche von 6.723 m<sup>2</sup> (bisher 4.483 m<sup>2</sup>) ausweisen. Schon im Mai 2007 waren 70 Prozent der neuen Fläche zu einem durchschnittlichen Mietpreis von EUR 8,00 je Quadratmeter reserviert.

#### **Portfolioerweiterung in Würzburg, Weimar und Jena**

Zusätzliche Objekte wurden im Mai 2007 in den Städten Würzburg, Weimar und Jena erworben. Der Zukauf beschränkte sich - den Einkaufskriterien des Managements entsprechend - auf sanierungsfreie und

voll vermietete Immobilien in innerstädtischen Bestlagen. Erworben wurden vier Objekte mit einem gesamten Investitionsvolumen von EUR 4,5 Millionen. Drei Immobilien wurden von der der informica REIT AG, einer 100prozentigen Tochter der informica real invest AG, akquiriert.

#### **Objektzuschlag der Stadt Düren – Joint Venture**

Die Stadt Düren vergab im Juni 2007 den Zuschlag für die Übernahme eines Erbbaugrundstücks inklusive Stadthalle an die informica real invest AG. Die Stadthalle wurde zu einem Preis von EUR 1,00 erworben, das zugehörige Erbbaugrundstück ist für die nächsten zehn Jahre erbbauzinsfrei. Der Zuschlag bezieht sich auf ein 6.193 m<sup>2</sup> großes, innerstädtisch gelegenes Grundstück, auf dem ein 4-Sterne Hotel mit ca. 150 Zimmern errichtet werden soll. Ein konkretes Pachtangebot lag bereits im Juni 2007 vor. Es ist geplant, die mit einem örtlichen Projektentwickler gegründete Objektgesellschaft noch vor Baubeginn über die konzerneigene Tochter informica Immobilienbörse GmbH zu veräußern.

#### **Erwerb des Postgebäudes in Gera – Joint Venture**

Im August 2007 gab die informica real invest AG den Erwerb des Postgebäudes in Gera über die eigens dafür gegründete Tochter real invest Schloßstraße Gera GmbH bekannt. 50 Prozent der Anteile an der Gesellschaft hält ein projektbezogener Partner. Das Postgebäude ist innerstädtisch gelegen und verfügt über eine Nutzfläche von rund 8.500 m<sup>2</sup>. Die aktuell nutzbare vermietete Fläche beträgt ca. 2.730 m<sup>2</sup>. Zum Erwerbszeitpunkt betrug die vorhandene Nettorendite 12,5 Prozent auf den Kaufpreis.

#### **Kauf eines Wohnhauses in Erfurt**

Ebenfalls im August 2007 erwarb die informica real invest AG ein weiteres attraktives Wohnhaus in Erfurt. Die aktuell vermietete Fläche des Bestandsportfolios stieg damit auf über 48.000 m<sup>2</sup>.

## BERICHT DER ERSTEN NEUN MONATE 2007/2008

### Akquisition des einzigen innerstädtischen Hochhauses in Würzburg

Die informica real invest AG gab im August 2007 den Erwerb des einzigen innerstädtisch gelegenen Hochhauses in Würzburg bekannt. Es ist geplant, dieses Objekt mit einem angrenzenden, ebenfalls der informica real invest AG gehörenden Objekt zusammenzuführen und zum „Tricyan Tower Würzburg“ umzustrukturieren. Der „Tricyan Tower“ wird über eine GmbH der 100prozentigen Tochtergesellschaft, informica REIT AG gehalten werden.

### Gewinnbringende Veräußerung einer Immobilie / Bilanzansätze bestätigt

Der erste Immobilienverkauf der informica real invest AG wurde im September 2007 bekannt gegeben. Die Ende 2006 erworbene und in Berlin-Reinickendorf liegende Immobilie wurde für rund EUR 2,7 Millionen veräußert. So konnten die im Rahmen des Wertaufholungsgebotes der IFRS Bilanzierung zum 31. März 2007 ausgewiesenen Gewinne nach dem Berichtsstichtag liquiditätswirksam realisiert werden. Die Transaktion wurde über die konzerneigene Tochter informica Immobilienbörse GmbH abgewickelt.

### Hauptversammlung

Am 14. September 2007 richtete die informica real invest AG die jährliche stattfindende, ordentliche Hauptversammlung am Börsenplatz in Frankfurt am Main aus. Sämtliche vorgeschlagene Tagesordnungspunkte wurden angenommen.

### Portfolioerweiterung in Berlin, Erfurt und Weimar

Am 25. Oktober 2007 gab die informica real invest AG den Bestandsausbau des Immobilienportfolios in den Städten Berlin, Erfurt und Weimar bekannt. Insgesamt wurden in den drei Städten attraktive Objekte mit ca. 5.500 m<sup>2</sup> zu EUR 4,7 Millionen investiert.

### Ereignisse nach dem Bilanzstichtag des 31. Dezember 2007

#### Neuer Investmentstandort Halle

Mit dem Erwerb zweier Immobilien in Halle gab die informica real invest AG am 22. Januar 2008 die Erweiterung des Immobilienportfolios bekannt. Insgesamt wurden EUR 4,0 Millionen in rund 4.000 m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche investiert. Die durchschnittliche Mietrendite betrug 8,26 Prozent. Entsprechend ergibt sich ein Kaufmultiplikator bezogen auf die Netto-Ist-Miete von 12,10.

#### Neugründung der informica Beteiligungs AG

Der im Zuge der Unternehmenssteuerreform 2008 stattfindenden Zinsschrankenregelung wurde die 100prozentige Tochter informica Beteiligungs AG neu gegründet. Neben den beiden bestehenden 100prozentigen Tochtergesellschaften, der informica REIT AG (Tätigkeitsfeld Gewerbeimmobilien), der informica Immobilienbörse GmbH (Tätigkeitsfeld Brokerage) und der 50prozentigen Tochter FÜWA Asset Management GmbH (Tätigkeitsfeld Asset Management), beschränkt sich das Tätigkeitsfeld der informica Beteiligungs AG auf das Halten von regionalen Einzelinvestitionsgesellschaften. Im Zuge der Strukturweiterung wurden die Tochterunternehmen real invest Berlin GmbH, real invest Sachsen-Anhalt GmbH, real invest Thüringen GmbH und real invest Nord-Bayern GmbH gegründet, deren Investitionstätigkeiten sich jeweils auf die Region des Firmennamens beschränken. Gehalten werden die regionalen Beteiligungen zu jeweils 94 Prozent von der Holding informica real invest AG, während die übrigen sechs Prozent bei der informica Beteiligungs AG verbleiben. Die erweiterte Struktur bietet bei Wirksamkeit der Zinsschrankenregelung und bei Objektverkäufen erhebliche finanzwirtschaftliche Vorteile.

## BERICHT DER ERSTEN NEUN MONATE 2007/2008

### Planmäßiger Verlauf bei den Projektgesellschaften

Positive Fortschritte werden in den einzelnen Projektgesellschaften registriert. So wurde am 11. Februar 2008 der Start der Flächenerweiterung in Weimar auf dem Grundstück des historischen Postgebäudes vermeldet. Insgesamt soll die vorhandene Fläche von 4.400 m<sup>2</sup> um zusätzliche 2.250 m<sup>2</sup> auf 6.650 m<sup>2</sup> erweitert werden. Während sich das Gesamtinvestitionsvolumen inklusive Postgebäude auf rund EUR 8,0 Millionen beläuft, sollen die Mieterträge nach Fertigstellung EUR 0,6 Millionen betragen. Circa 75 Prozent der unter anderem zum Fachärzteezentrum entwickelnden Fläche sind bereits heute vermietet. Von einer ähnlich positiven Entwicklung wird in Würzburg beim Tricyan Tower berichtet. Dort wird das einzige innerstädtisch gelegene Hochhaus zu einem mehrgeschossigen Objekt mit einer vermietbaren Fläche von rund 4.000 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche umstrukturiert. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt EUR 8,0 Millionen. Mit dem Start der Einzelobjektoptimierung wird im Herbst 2008 gerechnet.

### Prognosebericht

Nach wie vor wird sich die informica real invest AG beim Bestandsaufbau des Immobilienportfolios auf den selektiven Ankauf von hochrentablen Wohn- und Geschäftshäusern aus innerstädtischen und gut vermarktbarsten Lagen konzentrieren. Sämtliche erworbene Objekte befinden sich in einem guten Zustand, verfügen über einen hohen Vermietungsstand (aktuell zu 97 Prozent vermietet) und weisen ein gewisses Entwicklungspotenzial bei den Mieteinnahmen auf. Aufgrund der lukrativen Immobilien werden hohe Eigenkapitalrenditen und nachhaltig hohe Cashflows durch Mieteinnahmen (aktuell 8,64 Prozent Mietrendite auf das investierte Kapital) generiert. Gleichzeitig wird die Gesellschaft wie in der jüngsten Vergangenheit bei Opportunitätsgeschäften aktiv sein. Hier sollen vor allem kurzfristige Zusatzrenditen liquiditätswirksam gehoben werden. Aufgrund der bei uns eingehenden Immobilienangebote sind wir nach wie vor zuversichtlich, das Immobilienportfolio zum Geschäftsjahresende 2008/2009 auf bis zu EUR 160 Millionen auszubauen. Das Erreichen dieser Kennzahl wird dabei auch durch die Stimmung an den Kapitalmärkten determiniert sein.



*Historisches Postgebäude in Weimar*

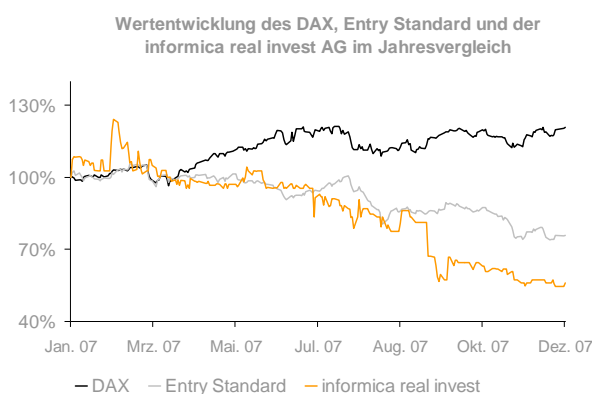


*Objektoptimierung des historischen Postgebäudes in Weimar zum Fachärzteezentrum*

## DIE INFORMICA-AKTIE

### Aktienmärkte auf hohem Niveau

Die Aktienmärkte entwickelten sich im Jahresverlauf uneinheitlich; stieg der Deutsche Aktienindex (DAX) in den ersten sieben Monaten noch auf ein Allzeit-Rekordhoch von 8.106 Punkten, konsolidierte dieser unter anderem aufgrund der Unsicherheiten an den amerikanischen Hypothekenmärkten auf ein Niveau von 7.270 Punkten. Zum Jahresende schloss der DAX bei einem Punktstand von 8.067 Punkten knapp 21 Prozent über dem Vorjahreswert.



### Entry Standard unter Druck

Die deutschen Nebenwerte des Entry Standards standen im Jahr 2007 unter Verkaufsdruck. Nach einem erfolgversprechenden Start ins Jahr 2007 stieg der Entry Standard in den ersten Wochen um 5,6 Prozent auf einen Stand von 1.167 Punkten. Im weiteren Jahresverlauf konnte der Entry Standard diese positive Entwicklung nicht beibehalten und schloss das Jahr 2007 mit 837,48 Punkten, knapp 24 Prozent unter Vorjahresniveau.

### Immobilienwerte und DIMAX

Auch die deutschen Immobilienwerte gerieten im Zuge der Subprime-Krise unter Verkaufsdruck. Entwickelte sich der Deutsche Immobilienaktienindex (DIMAX) des Bankhauses Ellwanger & Geiger in den ersten Wochen des Jahres 2007 noch erfreulich, so verlor er im weiteren Verlauf auch aufgrund allgemeiner Unsicherheiten bezüglich der amerikanischen Hypotheken, an Wert. Zum Jahresende am

28. Dezember 2007 schloss der DIMAX bei 585,04 Punkten, knapp 31 Prozent unter dem Vorjahresvergleichswert.

Kursverlauf der informica real invest AG im Jahr 2007 (Xetra)



### Die informica real invest Aktie

Die Aktie der informica real invest AG entwickelte sich in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2007 weitestgehend konform mit dem Entry Standard und schloss am Jahresende 2007 bei einem Kursstand von EUR 2,35. Die positiven Meldungen zum voranschreitenden Ausbau des Immobilienportfolios sowie der erfreulichen Entwicklung der Mieteinnahmen, konnte die Aktie der informica real invest AG nicht von den dominierenden Themen „Subprime-Krise“ und „steigendes Zinsniveau“ abheben.

### Research

Seit Februar 2007 wird die informica real invest AG von der SES-Research GmbH, ein Tochterunternehmen der M.M. Warburg & Co. KGaA Bankengruppe, gecoveret. In dem News Flash vom Dezember 2007 ermittelte das Analystenhaus einen fairen Wert der Aktie von EUR 3,65. Gleichzeitig wurde das Rating „buy“ bestätigt. Besonders hervorgehoben wurde der konsequente Portfolioausbau mit ertragsstarken Immobilien, die zu einem durchschnittlichen Einkaufsmultiplikator von 11,6 erworben wurden, sowie die erfolgreich gesteigerten Mieterlöse. Ein Einfluss der Subprimekrise auf die



## DIE INFORMICA-AKTIE

Entwicklung der informica real invest AG wird laut Research als begrenzt angesehen.

### Hauptversammlung

Am 14. September 2007 lud die informica real invest AG ihre Aktionäre zur ordentlichen Hauptversammlung am Handelsplatz in Frankfurt am Main ein. Tagungsort war das Novotel City, an dem sämtliche vorgeschlagene Tagesordnungspunkte angenommen wurden.

### Transparente Finanzkommunikation

Die informica real invest AG kommuniziert ihre Unternehmensaktivitäten zeitnah und umfassend auf der eigenen Internetpräsenz [www.informica-real-invest.ag](http://www.informica-real-invest.ag) sowie über eigene Verteiler. So werden in regelmäßigen Zeitabständen institutionelle und private Aktionäre, Analysten, Journalisten sowie weitere Unternehmensinteressierte über kapitalmarktrelevante Konzernereignisse informiert. Auch erstellt die informica real invest AG unterjährig Quartalsberichte gemäß dem Rechnungslegungsstandard IFRS. Zu-

sätzlich war die Gesellschaft im Oktober 2007 auf der Konferenz „Initiative Immobilien Aktie“ sowie im Dezember 2007 auf der „Smart Equities Conference“ der DVFA präsent. Roadshows in Deutschland, London und der Schweiz ergänzten die Investor Relations Arbeit. Damit erfüllt die informica real invest AG bereits heute weitestgehend die Anforderungen des Prime Standard, dessen Wechsel mittelfristig von der Unternehmensleitung angestrebt wird. Auch in Zukunft wird die informica real invest AG durch eine Teilnahme an nationalen und internationalen Konferenzen sowie über Roadshow-Termine für eine erhöhte Transparenz des Geschäftsmodells sorgen.

### Aktionärsstruktur

Nach wie vor besteht die Aktionärsstruktur aus dem institutionellen Investor Absolute Capital Management, der circa 51 Prozent der Anteile der informica real invest AG hält. Auch das Management ist mit vier Prozent am Unternehmen beteiligt. Die restlichen Anteile befinden sich gemäß der Definition der Deutschen Börse AG im Freefloat.

Absolute Capital Managent	ca. 51 Prozent
Freefloat	ca. 45 Prozent
Management	4 Prozent



Erfurt Rathausbrücke



## NEUN-MONATSABSCHLUSS DES GESCHÄFTSJAHRES 2007/2008

### informica real invest Konzern-Bilanz (IFRS) zum

31. Dezember 2007 (in TEUR)

**Aktiva**

Vermögenswerte	31.12.2007 TEUR	31.03.2007 TEUR
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	13	13
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	47.140	32.857
Sachanlagen	125	13
At-Equity bewertete Beteiligungen	71	29
Sonstige langfristige Forderungen	2.072	0
Latente Steueransprüche	755	755
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>	<b>50.176</b>	<b>33.667</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
in Ausführung befindliche Bauaufträge	407	0
Forderungen	2.782	77
Sonstige Vermögenswerte	325	279
Kurzfristige Ertragssteueransprüche	105	31
Bankguthaben und Kassenbestände	13.856	14.600
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>17.475</b>	<b>14.987</b>
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>67.651</b>	<b>48.654</b>

## NEUN-MONATSABSCHLUSS DES GESCHÄFTSJAHRES 2007/2008

### informica real invest Konzern-Bilanz (IFRS) zum

31. Dezember 2007 (in TEUR)

Passiva

	31.12.2007 TEUR	31.03.2007 TEUR
<b>Eigenkapital und Schulden</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	9.130	9.130
Kapitalrücklage	15.390	15.390
sonstige Rücklagen	2.839	2.460
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>27.359</b>	<b>26.980</b>
<b>Schulden</b>		
<b>Langfristige Schulden</b>		
Finanzschulden	29.248	17.994
Latente Steuerschulden	2.248	1.898
<b>Summe langfristige Schulden</b>	<b>31.496</b>	<b>19.892</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	37	37
Finanzschulden	6.440	348
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	1.784	102
Übrige Verbindlichkeiten und abgegrenzte Schulden	535	1.295
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>	<b>8.796</b>	<b>1.782</b>
<b>Summe Schulden</b>	<b>40.292</b>	<b>21.674</b>
<b>Summe Eigenkapital und Schulden</b>	<b>67.651</b>	<b>48.654</b>

## NEUN-MONATSABSCHLUSS DES GESCHÄFTSJAHRES 2007/2008

informica real invest AG Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (IFRS) für die Zeit vom  
1. April 2007 bis zum 31. Dezember 2007 (in TEUR)

	01.04.2007 - 31.12.2007	01.04.2006 - 30.03.2007
Einnahmen aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.810	1.109
davon umlagefähige Nebenkosten	783	
davon Netto-Kalmmieten	2.027	
Bezogene Leistungen im Zusammenhang mit der Erzielung von Mieteinnahmen	-1.429	-399
davon werterhaltende / wertsteigernde Maßnahmen zum 31.12.2007	365	
davon Zuführungen zu Instandhaltungsrücklagen zum 31.12.2007	22	
<b>Ergebnis aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>1.381</b>	<b>710</b>
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Wert	1.454	4.937
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Wert	-258	0
<b>Ergebnis aus der Bewertung der Finanzinvestitionen zum beizulegenden Wert</b>	<b>1.196</b>	<b>4.937</b>
Personalaufwand	-522	-663
Abschreibungen	-28	-4
Sonstige betriebliche Erträge	58	2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-824	-648
<b>Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit</b>	<b>1.261</b>	<b>4.334</b>
Ergebnis aus at-Equity Bewertung	0	4
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>1.261</b>	<b>4.338</b>
Zinsaufwand	-766	-555
Zinsertrag	281	107
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-47	90
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>729</b>	<b>3.980</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-350	-1.441
<b>Jahresergebnis</b>	<b>379</b>	<b>2.539</b>

Das Jahresergebnis steht ausschließlich den Anteilseignern des Mutterunternehmens zu.

## RECHTLICHER HINWEIS

### Rechtlicher Hinweis

Dieser Bericht wurde mit der größtmöglichen Sorgfalt erstellt und die Daten geprüft. Rundungs-, Satz- oder Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Bei der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatischer Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten. Der Quartalsbericht enthält auch zukunftsbezogene Einschätzungen und Aussagen, die informica auf Basis aller zum gegenwärtigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen hat. Wir weisen darauf hin, dass die tatsächlichen Gegebenheiten – und damit die tatsächlichen Ergebnisse – aufgrund verschiedenster Faktoren von den in diesem Bericht dargestellten Erwartungen abweichen können. Für den tatsächlichen Eintritt von Einschätzungen, Prognosen, Planungswerten, zukunftsgerichteten Aussagen und anderen Aussagen wird keine Gewähr geleistet und diese beziehen sich deshalb nur auf den Tag, an dem sie gemacht werden. Wir übernehmen keine Verpflichtung, solche Aussagen angesichts neuer Informationen oder künftiger Ereignisse weiterzuentwickeln.

Dieser Bericht stellt weder ein Angebot zum Verkauf noch eine Aufforderung zum Kauf von Wertpapieren dar. Dieser Bericht ist auch in englischer Sprache verfügbar. Bei Widersprüchen zwischen der deutschen und englischen Version gilt ausschließlich der deutsche Wortlaut des Berichts.

## FINANZKALENDER / IMPRESSUM

---

### Finanzkalender

---

29. - 30. April 2008	Entry & General Standard Konferenz
6. - 7. Mai 2008	Münchener Kapitalmarkt Konferenz
Juli 2008	Geschäftsbericht 2007/2008
August 2008	Quartalsbericht 2008/2009
20. - 21. Oktober 2008	Initiative Immobilien-Aktie
November 2008	Halbjahresbericht 2008/2009
Februar 2009	Bericht zum dritten Quartal 2008/2009

### Impressum

---

#### Herausgeber

---

informica real invest AG  
Kirchgasse 1a  
97234 Reichenberg  
[www.informica-real-invest.ag](http://www.informica-real-invest.ag)

Telefon: +49 (0)931- 322 15 75  
Telefax: +49 (0)931 -322 15 85

Registergericht: Amtsgericht  
Würzburg  
HRB: 9098

#### Vorstand

---

Friedrich Schwab  
Hubertus Hiller

#### Konzeption und Inhalt / Investor Relations

---

informica real invest AG	GFEI mbH
<a href="mailto:info@informica-real-invest.ag">info@informica-real-invest.ag</a>	<a href="mailto:info@gfei.de">info@gfei.de</a>
<a href="http://www.informica-real-invest.ag">www.informica-real-invest.ag</a>	<a href="http://www.gfei.de">www.gfei.de</a>