



# Halbjahresbericht 2007/2008

1. April 2007 - 30. September 2007

## WICHTIGE KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

Bilanzkennzahlen	30.09.07	31.03.07
	TEUR	TEUR
Bilanzsumme	54.605	48.654
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	41.220	32.857
Eigenkapital	27.127	26.980
Schulden	24.478	21.674
Eigenkapitalquote	49,7%	55,5%
Liquide Mittel	7.433	14.600
Gewinn- und Verlustrechnungskennzahlen	30.09.07	31.03.07
	TEUR	TEUR
Gesamtleistung*	2.615	6.046
Finanzergebnis	-434	-358
Jahresergebnis	147	2.539
EBITDA	848	4.342
EBIT	829	4.338
EBT	395	3.980

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

Vorwort des Vorstands	4
Vorstandsprofil	5
Unternehmensüberblick	6
Unternehmensstruktur	7
Immobilienportfolio	8
Branchenumfeld	9
Bericht des ersten Quartals 2007/2008	11
Die informica-Aktie	14
Halbjahresabschluss des Geschäftsjahres 2007/2008	16
Konzernbilanz zum 30.09.2007	16
Gewinn- und Verlustrechnung (01.04.-30.09.2007)	18
Rechtlicher Hinweis	19
Finanzkalender / Impressum	20

## VORWORT DES VORSTANDS

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum 30. September 2007 verfügt die informica real invest AG über 25 ertragsreiche Immobilien mit einer Gesamtnutzfläche von knapp 47.800 m<sup>2</sup>. Dabei haben wir ausnahmslos unser Ziel verfolgt, Überrenditen durch einen selektiven Bestandsaufbau zu realisieren. Seit Mai 2006 konnten wir in den Städten Würzburg, Weimar, Merseburg, Berlin, Erfurt/Arnstadt, Jena und Gera mit einem Investitionsvolumen von insgesamt rund EUR 37,8 Millionen ausschließlich Bestandsimmobilien in Mittel- und Oberzentren zu attraktiven Einkaufsmultiplikatoren im Durchschnitt zu 11,62 erwerben. Alle Investments wiesen beim Einkauf einen hohen Vermietungsgrad mit Mietsteigerungspotenzial bei gleichzeitig geringen Sanierungsaufwendungen auf und erzielten durch die Mietentnahmen sofortige hohe Cash flows mit einer überdurchschnittlichen Eigenkapitalrendite.

Zum Bilanzstichtag des 30. September 2007 konnten die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gegenüber dem Geschäftsjahresende am 31. März 2007 um ca. EUR 8,4 Millionen oder 25,5 Prozent entsprechend gesteigert werden. Konservative Gutachten der erworbenen Immobilien ergaben einen neuen Bilanzansatz. So wurde gemäß der angewendeten IFRS Bilanzierungsmethoden ein Bewertungsergebnis in Höhe von ca. EUR 0,85 Millionen auf den fairen Marktwert dieser Immobilien erzielt. Unter anderem konnte die gewinnbringende Veräußerung einer Berliner Immobilie mit einem Bewertungsansatz von rund EUR 2,7 Millionen diesen konservativen Bilanzansatz bestätigen.

Auch die Einnahmen aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von ca. EUR 1,8 Millionen weisen zum Halbjahr 2007/2008 weiterhin deutliche Steigerungsraten auf. Bei ergebnisbelasteten wertverbessernden Investitionen an den gehaltenen Immobilien in Höhe von ca. EUR 0,3 Millionen weist die informica real

invest AG gleichwohl ein Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von etwa EUR 0,8 Millionen und ein Nachsteuerergebnis von ca. EUR 0,15 Millionen aus.

Unbetroffen und größtenteils unbeeinflusst von der Krise am US-amerikanischen Hypothekenmarkt und der daraus folgenden Ausweitung zur weltweiten Krise an den Finanz- und Kapitalmärkten im dritten Quartal 2007 ist es uns gelungen, aus einem soliden Fundament den kontinuierlichen Bestandsaufbau an wirtschaftlich attraktiven deutschen Standorten voranzutreiben. Somit konnten wir erneut unsere Strategie der gezielten Objektakquisition zu attraktiven Multiplikatoren unterstreichen und weitere rendite-trächtige Immobilien mit bedeutendem Wertsteigerungspotenzial in Würzburg, Berlin, Erfurt, Weimar und Gera erwerben.

Auch in Zukunft beabsichtigen wir den kontinuierlichen Bestandsausbau mit Fokus auf einen selektiven Ankauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien mit günstigen Einkaufsmultiplikatoren und hohen Mietrenditen. Mit Hilfe unseres aktiven Asset Managements werden wir weiterhin mögliche Potenziale der informica-Objekte heben und langfristige Wertsteigerungen realisieren. Daher halten wir weiterhin an unserer gesetzten Zielgröße fest, ein Immobilienvermögen von etwa EUR 160,0 Millionen bis zum Geschäftsjahresende 2008/2009 zu erreichen.

Reichenberg, im November 2007



Friedrich Schwab



Hubertus Hiller

## VORSTANDSPROFIL



**Friedrich Schwab, CEO**

Finanzen und Controlling  
Repräsentation  
Personal

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

**Aufsichtsrat:**

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



**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.; Projektentwicklung 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

## 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 Bestandportfolios. 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.

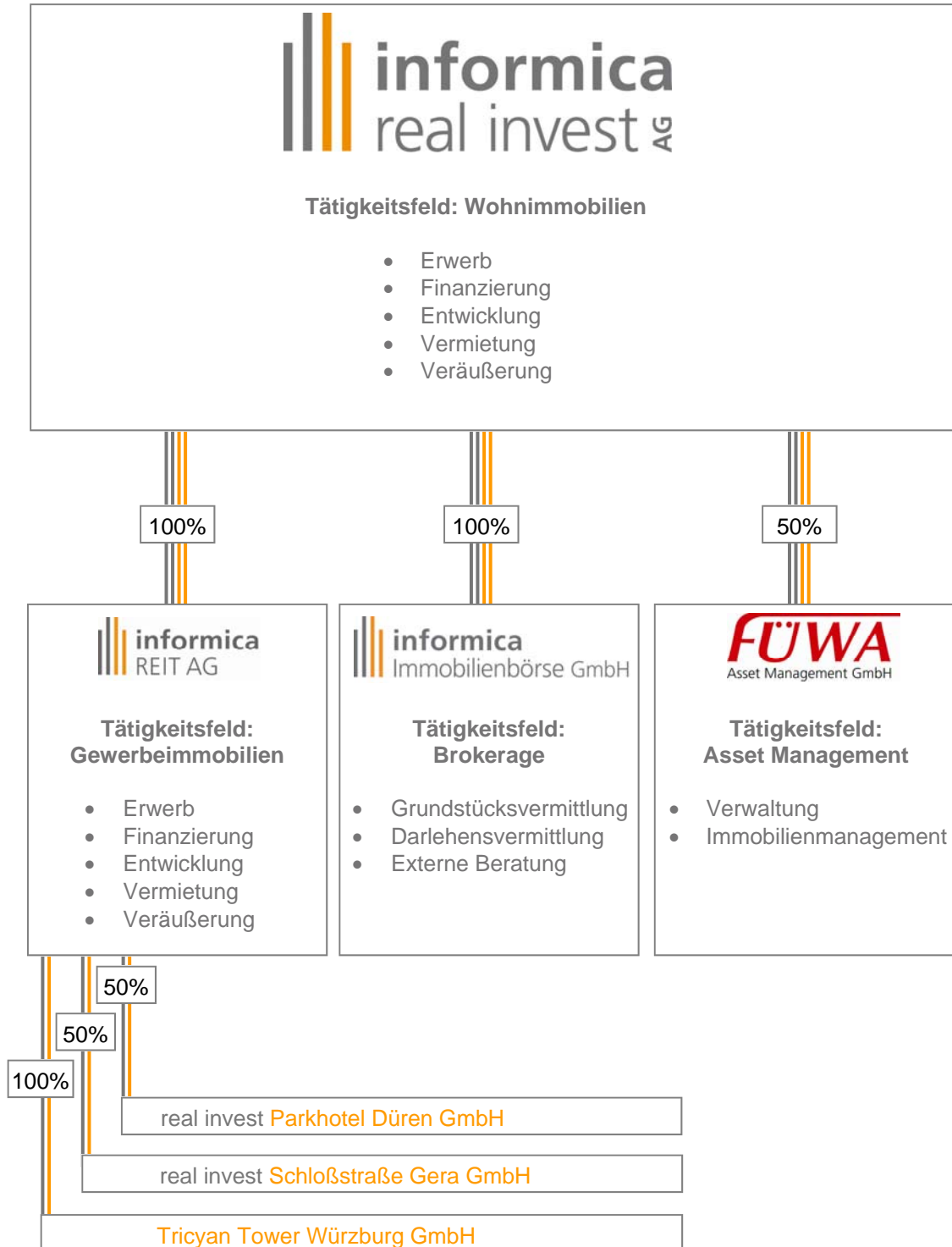
### Asset Management

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.



*Historisches Post Gebäude in Gera*

# UNTERNEHMENSSTUKTUR



## IMMOBILIENPORTFOLIO

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

Nettokaufpreis ohne Nebenkosten	Millionen EUR	37,8
Nettokaltniete	Millionen EUR	3,21
Durchschnittlicher Kaufpreismultiplikator		11,62
Durchschnittliche Mietrendite		8,61%
Durchschnittlicher Kaufpreis je m <sup>2</sup>	EUR	765
Durchschnittliche Miete je m <sup>2</sup>	EUR	5,59
Gesamte Wohn- und Nutzfläche	m <sup>2</sup>	47.797
Leerstandsquote		3,58%
Anzahl der Immobilien		25
Einheiten		530
Durchschnittlicher Gewerbeanteil		36,69%

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

10 Jahre erbbauzinsfrei





## BRANCHENUMFELD

### Gesamtwirtschaftliche Entwicklung weiter positiv

Die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland verlief in den ersten neun Monaten des Jahres 2007 erfreulich. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) in Berlin prognostiziert in ihrem Herbstgutachten vom Oktober 2007 einen Zuwachs der realen Wirtschaftsleistung für das Jahr 2007 von 2,4 Prozent. Auch in den darauf folgenden Jahren wird sich nach Aussage des DIW das reale Bruttoinlandsprodukt um 2,1 Prozent (Jahr 2008) sowie 1,7 Prozent (Jahr 2009) erhöhen. Die Probleme amerikanischer Hypothekenbanken ist nach Ansicht vieler Experten nur ein temporäres Problem der Finanzmärkte und wird sich aller Voraussicht nicht wesentlich auf das realwirtschaftliche Wachstum der Weltwirtschaft auswirken.

Auch der Trend steigender Zinsen scheint in Europa mit der Beibehaltung des Basiszinses auf 4 Prozent vorerst gebrochen zu sein. Die Europäische Zentralbank folgt damit der Geldmarktpolitik der amerikanischen Zentralbank, die Ende Oktober 2007 den Leitzins nochmals um 0,25 Prozentpunkte auf 4,75 Prozent gesenkt hatte. So verharnte auch in Deutschland die Umlaufrendite inländischer Inhaberschuldverschreibungen im Oktober 2007 bei 4,4 Prozent. Insgesamt scheint sich eine Stabilisierung des Zinsniveaus abzuzeichnen.

### Starkes Wachstum in Ostdeutschland

In dem für die Bundesrepublik Deutschland erstellten Herbstgutachten 2007 der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute gehen die Autoren von einem stärkeren Wachstum der ostdeutschen Wirtschaft aus. So soll das Wachstum in Ostdeutschland im Jahr 2007 insgesamt 3,0 Prozent betragen, während für die alten Bundesländer ein Wachstum von 2,6 Prozent vorher gesagt wird. Auch im darauf folgenden Jahr 2008 wird das Wachstum der ostdeutschen Wirtschaft 2,5 Prozent betragen und damit das westdeutsche Wachstum übertreffen.

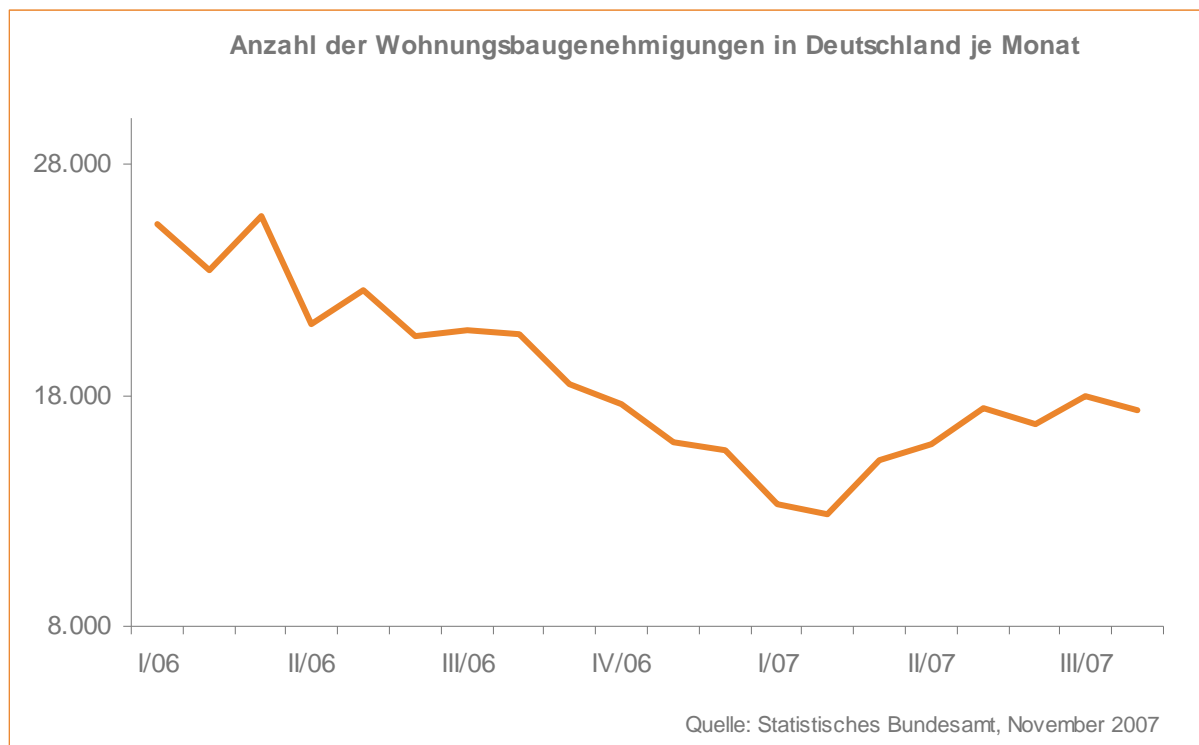
### Transaktionsvolumen weiterhin auf hohem Niveau

Der deutsche Immobilienmarkt befindet sich auch im dritten Quartal weiter im Aufschwung. Der wirtschaftliche Aufschwung in Deutschland schlägt sich damit auch auf die Immobilienwirtschaft nieder. Nach Prognosen des Gewos-Instituts in Hamburg wird sich das Transaktionsvolumen für Wohn- und Gewerbeimmobilien zum Ende des Jahres 2007 auf EUR 155,7 Milliarden belaufen. Im Vergleich zum Vorjahr würde dies einem Zuwachs von 3,3 Prozent bedeuten und damit nach Aussage des Instituts das höchste Transaktionsvolumen der letzten zehn Jahre erreichen. Circa 81 Prozent des Immobilienumschlags wird in Westdeutschland generiert. Rund die Hälfte des ostdeutschen Transaktionsvolumens entfällt auf



Turmstraße





die Stadt Berlin. Im folgenden Jahr 2008 soll das Transaktionsvolumen deutscher Wohn- und Gewerbeimmobilien einen Wert von EUR 158,6 Milliarden erreichen und damit neue Höchststände markieren.

#### **Vorsorgelücke fördert Nachfrage nach Wohneigentum**

Die Vorzieheffekte der im Jahr 2005 gekürzten Eigenheimzulage verursachten im Jahr 2006 einen Nachfragerückgang bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen. Zunehmendes Vertrauen in die wirtschaftliche Lage Deutschlands sowie die höhere Bereitschaft zur Wohneigentumsbildung ließen den Nachfragerückgang im Jahr 2006 jedoch moderat ausfallen. Im Jahr 2007 verstärkt sich der Trend zur Eigentumsbildung. So rückt auch aufgrund der zunehmenden Arbeitsplatzsicherheit das Thema der privaten Altersvorsorge mit Immobilien in den Vordergrund. Das Interesse der Immobiliennachfrager scheint sich unter Hinzuziehung der in Deutschland erteilten Wohnungsbaugenehmigungen auf bereits existierende Immobilien zu konzentrieren.

#### **Immobilien-gesellschaften mit hohen Eigenkapitalquoten profitieren von der Subprime Krise**

Nach Aussage des Immobilienmakler- und Beratungsunternehmens Jones Lang LaSalle treten immer weniger Finanzinvestoren mit hohem Fremdkapitalanteil als Käufer am Markt auf. Dies ist nicht zuletzt auf das Schließen der Zinsschere (Differenz zwischen Mietrendite und Marktzens) zurückzuführen. Auch erschwert die in Amerika aufgetretene Subprime Krise die Finanzierungsmöglichkeiten der Investoren. In Summe sei ein deutlicher Rückgang von Private Equity Investoren und Hedge Fonds als Käufergruppe zu verzeichnen. Besonders stark reduzierte sich zudem der Anteil ausländischer Investoren. Von der aktuellen Entwicklung am Immobilienmarkt würden nach Aussage von Jones Lang LaSalle bonitätsstarke Investoren mit hoher Eigenkapitalquote profitieren.

## BERICHT DES ERSTEN HALBJAHRES 2007/2008

### Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

#### Ertragslage zum 30. September 2007

Die informica real invest AG erzielte im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2007/2008 Einnahmen aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 1.766. Gegenüber dem Geschäftsjahresende 2006/2007 haben sich die Mieteinnahmen somit um 59,2 Prozent erhöht. Abzüglich der bezogenen Leistungen im Zusammenhang mit der Erzielung von Mieteinnahmen wird ein Ergebnis aus der Vermietung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 869 ausgewiesen, bei ergebnisbelasteten wertverbessernden Investitionen von ca. TEUR 250.

Zum 30. September 2007 wurde ein Ergebnis aus der Bewertung der Finanzinvestitionen zum beizulegenden Wert von TEUR 849 erzielt. Insgesamt wurde damit eine Gesamtleistung von TEUR 2.615 erzielt.

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) betrug zum Stichtag des ersten Halbjahres 2007/2008 TEUR 829. Abzüglich des Finanzergebnisses in Höhe von TEUR -434 sowie des Steueraufwandes in der Berichtsperiode (TEUR -248) ergab sich zum 30. September 2007 ein Periodenergebnis von TEUR 147.

#### Vermögens- und Finanzlage zum 30. September 2007

Im ersten Halbjahr 2007/2008 erhöhte sich die Bilanzsumme von TEUR 48.654 zum 31. März 2007 um 12,2 Prozent auf TEUR 54.605. Ein wesentlicher Anteil an der Erhöhung der Bilanzsumme ist auf die Erhöhung des Immobilienvermögens um TEUR 8.363 auf TEUR 41.220 zurückzuführen.

Am Abschlussstichtag des 30. September 2007 wies die informica real invest AG Forderungen von TEUR 2.838 aus, die sich unter anderem aus dem Abverkauf der Immobilie aus Berlin-Reinickendorf

ergeben und verfügte über liquide Mittel in Höhe von TEUR 7.433. Dem Unternehmen stehen damit ausreichend Mittel zum weiteren Bestandsaufbau des Immobilienportfolios zur Verfügung.

Zum 30. September 2007 wies das Unternehmen bei einem Eigenkapital von TEUR 27.127 eine Eigenkapitalquote von 49,7 Prozent aus. Die langfristigen Schulden betragen am Stichtag des Halbjahresberichts 2007/2008 TEUR 18.661, die kurzfristigen Schulden TEUR 8.817. Das Vermögen ist mit ca. 50% Eigenkapital und 50% Fremdkapital langfristig finanziert.

#### Risikobericht

Den gesetzlichen Regelungen entsprechend hat die informica real invest AG ein eigenes Risikomanagementsystem zur frühzeitigen Erkennung von unternehmensgefährdenden Entwicklungen installiert, das laufend den Erfordernissen der Gesellschaft angepasst wird. Der vollständige Risikobericht ist im Geschäftsbericht 2006/2007 einzusehen. Zum Stichtag des Halbjahresberichts 2007/2008 haben sich keine weiteren, vom Geschäftsbericht abweichenden Risiken ergeben.

#### 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. Insgesamt werden rund EUR 2,6 Millionen für die Objektoptimierung der bereits seit dem vergangenen Geschäftsjahr im Besitz befindlichen Immobilie bereitgestellt. 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 Beständen. Erworben wurden vier Objekte mit einem gesamten Investitionsvolumen von EUR 4,5 Millionen. Drei Immobilien wurden von 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>.

**Akquisition des einzigen innerstädtischen Hochhauses in Würzburg**

Die informica real invest AG gab im August 2007 den Erwerb des einzigen innerstädtisch gelegenen Hochhauses 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 bestätigt Bilanzansätze**

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.

## BERICHT DES ERSTEN HALBJAHRES 2007/2008

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.

### Ereignisse nach dem Bilanzstichtag des 30. September 2007

#### Portfolioerweiterung in Berlin, Erfurt und Weimar

Am 25. Oktober 2007 gab die informica real invest AG den Bestandsaufbau 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.

### Prognosebericht

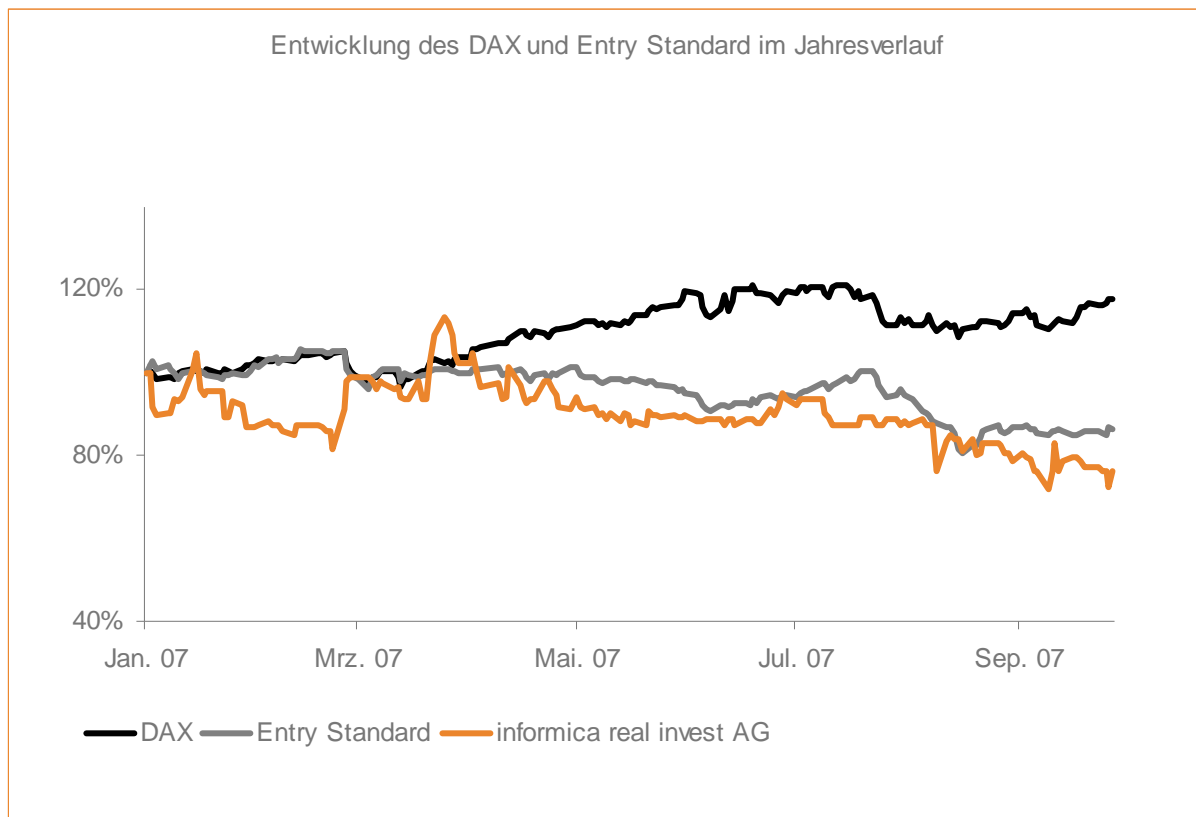
Zukünftig fokussiert die Gesellschaft beim Bestandsaufbau weiterhin ihre selektive Akquisitionsstrategie. Im guten Zustand befindliche Wohn- und Geschäftshäuser mit Entwicklungspotenzial in innerstädtischen und gut vermarktbareren Lagen und hohem Vermietungsstand werden weiterhin hohe Eigenkapitalrenditen und nachhaltig attraktive Mieteinnahmen generieren. Gleichzeitig wird die Gesellschaft wie in der jüngsten Vergangenheit bei Opportunitätsgeschäften aktiv sein. Hier sollen vor allem kurzfristige Zusatzrenditen liquiditätswirksam gehoben werden.

Aufgrund der guten Positionierung der informica real invest AG und der hervorragenden bilanziellen Ausgangslage der Gesellschaft halten wir an unseren bisherigen Planungen fest, das Immobilienportfolio zum Geschäftsjahresende 2008/2009 auf bis zu EUR 160 Millionen auszubauen.



Berlin - Alt Rudow

## DIE INFORMICA-AKTIE



### Allgemeine Stimmung an den Finanzmärkten

Getrieben von guten Konjunkturdaten entwickelte sich der Deutsche Aktienindex (DAX) in den ersten neun Monaten des Jahres 2007 positiv. Jedoch sorgte die in den USA aufgetretene Subprime Krise in den Monaten Juli, August und September für eine Konsolidierung an den Finanzmärkten. Zum 28. September 2007 schloss der DAX mit 7.862 Punkten circa 18 Prozent über dem Niveau des Jahresanfangs.

### Abschläge im Entry Standard

Der positiven Entwicklung des DAX konnte der Entry Standard Index in den ersten neun Monaten 2007 nicht folgen. Unternehmen aus dem Entry Standard Index verloren zum 28. September 2007 im Durchschnitt 14 Prozent an Wert. Der Entry Standard schloss zum 28. September 2007 bei 954 Punkten.

### Börsennotierte Immobiliengesellschaften nach Kursrückgang zunehmend attraktiver

Als repräsentativer Index für Immobilienwerte hat sich

der Deutsche Immobilienaktien Index (DIMAX) des Bankhauses Ellwanger & Geiger etabliert. Der DIMAX schloss zum 28. September 2007 bei 433,98 Punkten. Gegenüber dem Stand des Jahresanfangs (555,33 Punkte) hat der Index 21,9 Prozent an Wert verloren.

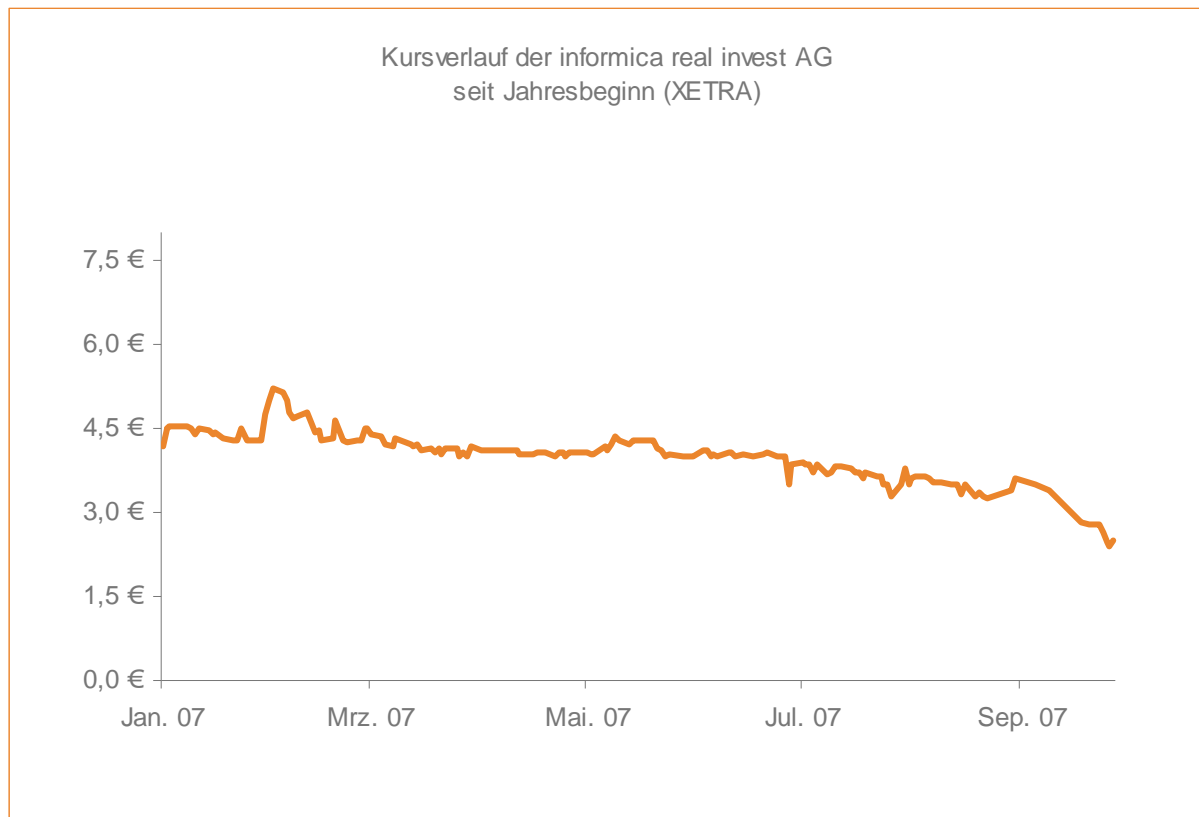
### Die Informica-Aktie

Die Aktie der Informica Real Invest AG konnte sich in den ersten neun Monaten des Jahres 2007 dem negativen Sentiment der Indizes, entgegen positiver Unternehmensmeldungen, nicht entziehen. Zum 28. September 2007 schloss die Aktie der Informica Real Invest AG bei einem Kurs von EUR 2,50.

### Research

Die SES-Research GmbH, Tochterunternehmen der M.M. Warburg & Co. KGaA Bankengruppe covert die Informica Real Invest AG seit Februar 2007. In der Basisstudie bewertet das Analytischenhaus den fairen Wert der Aktie mit EUR 5,50. Gleichzeitig wurde das Rating „buy“ vergeben. Mit der Folgeanalyse von

## DIE INFORMICA-AKTIE



August 2007 wurde das Kursziel von EUR 5,50 bestätigt. Als besonders aussichtsreich wurde der Immobilienbestand erwähnt, der über ein attraktives Entwicklungspotenzial verfügt. Mit dem Abverkauf einer Immobilie in Berlin-Reinickendorf wurde erstmals das Entwicklungspotenzial der informica-Immobilien bestätigt.

### Finanzkommunikation auf Prime Standard Niveau

Auf Transparenz legt die informica real invest AG großen Wert. So publiziert die Gesellschaft über regelmäßige Quartalsberichte nach dem Rechnungslegungsstandard IFRS sowohl deutsch als auch in englisch. Zeitnah werden über Corporate News die wesentlichen Unternehmensgeschehnisse veröffentlicht. Zusätzlich finden Interessierte auf der unternehmenseigenen Internetpräsenz ([www.informica-real-invest.ag](http://www.informica-real-invest.ag)) umfassende Informationen über das Unternehmen sowie Immobilieninvestments. Mit der Teilnahme an den Kapitalmarktkonferenzen „Initiative Immobilien-Aktie“ im Oktober 2007 sowie der „DVFA Smart Equities

Conference“ im Dezember 2007 stellt sich die informica den Fragen von Analysten, Investoren und Journalisten. Auch für das folgende Geschäftsjahr 2007/2008 ist die Teilnahme an Kapitalmarktveranstaltungen geplant. Durch die stetige Kommunikation der Unternehmensstrategie auf Konferenzen und Roadshows soll der Bekanntheitsgrad erhöht und das Vertrauen der Finanzbranche in die informica real invest AG gestärkt werden.

### Aktionärsstruktur

Zum 30. September 2007 ergibt sich folgende Aktionärsstruktur: Mit circa 51 Prozent hält der institutionelle Investor Absolute Capital Management die Mehrheit an der informica real invest AG. Das Management ist mit circa 4 Prozent am Unternehmen beteiligt. Die restlichen Anteile befinden sich nach der Definition der Deutschen Börse AG im Streubesitz.

## HALBJAHRESABSCHLUSS DES GESCHÄFTSJAHRES 2007/2008

### informica real invest Konzern-Bilanz zum

30. September 2007 (in TEUR)

**Aktiva**

Vermögenswerte	30.09.2007 TEUR	31.03.2007 TEUR
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	14	13
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	41.220	32.857
Sachanlagen	113	13
At-Equity bewertete Beteiligungen	71	29
Sonstige langfristige Forderungen	1.592	0
Latente Steueransprüche	755	755
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>	<b>43.765</b>	<b>33.667</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
in Ausführung befindliche Bauaufträge	134	0
Forderungen	2.838	77
Sonstige Vermögenswerte	346	279
Kurzfristige Ertragssteueransprüche	89	31
Bankguthaben und Kassenbestände	7.433	14.600
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>10.840</b>	<b>14.987</b>
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>54.605</b>	<b>48.654</b>



## HALBJAHRESABSCHLUSS DES GESCHÄFTSJAHRES 2007/2008

### informica real invest Konzern-Bilanz zum

30. September 2007 (in TEUR)

Passiva

	30.09.2007 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	2.607	2.460
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>27.127</b>	<b>26.980</b>
<b>Schulden</b>		
<b>Langfristige Schulden</b>		
Finanzschulden	16.515	17.994
Latente Steuerschulden	2.146	1.898
<b>Summe langfristige Schulden</b>	<b>18.661</b>	<b>19.892</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	37	37
Finanzschulden	6.370	348
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	1.638	102
Übrige Verbindlichkeiten und abgegrenzte Schulden	772	1.295
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>	<b>8.817</b>	<b>1.782</b>
<b>Summe Schulden</b>	<b>27.478</b>	<b>21.674</b>
<b>Summe Eigenkapital und Schulden</b>	<b>54.605</b>	<b>48.654</b>

## HALBJAHRESABSCHLUSS DES GESCHÄFTSJAHRES 2007/2008

### informica real invest AG Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. April 2007 bis zum 30. September 2007 (in TEUR)

	01.04.2007 - 30.09.2007	01.4.2006 - 30.03.2007
Einnahmen aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.766	1.109
Bezogene Leistungen im Zusammenhang mit der Erzielung von Mieteinnahmen	-897	-399
davon werterhaltende / wertsteigernde Maßnahmen zum 30.09.2007	-248	0
davon Zuführungen zu Instandhaltungsrücklagen zum 30.09.2007	-15	0
<b>Ergebnis aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>869</b>	<b>710</b>
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Wert	1.047	4.937
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Wert	-198	0
<b>Ergebnis aus der Bewertung der Finanzinvestitionen zum beizulegenden Wert</b>	<b>849</b>	<b>4.937</b>
Personalaufwand	-336	-663
Abschreibungen	-19	-4
Sonstige betriebliche Erträge	46	2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-580	-648
<b>Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit</b>	<b>829</b>	<b>4.334</b>
Ergebnis aus at-Equity Bewertung	0	4
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>829</b>	<b>4.338</b>
Zinsaufwand	-582	-555
Zinsertrag	189	107
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-41	90
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>395</b>	<b>3.980</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-248	-1.441
<b>Jahresergebnis</b>	<b>147</b>	<b>2.539</b>

Das Jahresergebnis steht ausschließlich den Anteilseignern des Mutterunternehmens zu.

## RECHTLICHER HINWEIS

---

### 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

---

4. - 5. Dezember 2007

Smart Equities Conference, DVFA

Februar 2008

Bericht zum dritten Quartal 2007/2008

## 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

[info@informica-real-invest.ag](mailto:info@informica-real-invest.ag)

[info@gfei.de](mailto:info@gfei.de)

[www.informica-real-invest.ag](http://www.informica-real-invest.ag)

[www.gfei.de](http://www.gfei.de)