

LET'S FACE THE FACTS

Geschäftsbericht 2007/2008

Kennzahlen

	31.03.2008	31.03.2007	31.03.2006
Bilanzkennzahlen	TEUR	TEUR	TEUR
Bilanzsumme	69.153	48.654	311
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	53.110	32.857	0
Eigenkapital	29.194	26.980	271
Schulden	39.959	21.674	40
Eigenkapitalquote	42,2%	55,5%	87,1%
Liquide Mittel	7.394	14.600	280
Cashflow			
Cashflow	7.394	14.600	280
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-5.751	-248	-43
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-18.750	-27.944	14
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	17.295	42.512	300
Gewinn- und Verlustrechnungskennzahlen			
Gesamtleistung*	9.628	6.046	0
Finanzergebnis	-656	-358	-1
Jahresergebnis	2.214	2.539	-80
EBITDA	3.470	4.334	-79
EBIT	3.430	4.338	-79
EBT	2.230	3.980	-80
Personalaufwand	-829	-663	-15
Mitarbeiter	8	4	4

*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

Highlights 2007/2008

April 2007
Regionale Ausweitung des Portfolios in Erfurt um 73 Wohn- und Gewerbeeinheiten

Mai 2007
Erwerb von vier attraktiven Einzelimmobilien in Weimar, Würzburg und Jena

Juni 2007
Objektzuschlag von der Stadt Düren für die Übernahme eines Erbbaugrundstücks nebst Stadthalle

August 2007
Erwerb weiterer renditeträchtiger Objekte in Würzburg, Gera und Erfurt

September 2007
Gewinnbringender Verkauf einer Immobilie zum IFRS Bewertungsansatz in Berlin-Reinickendorf

Oktober 2007
Portfolioerweiterung in Berlin, Erfurt und Weimar um ca. 5.500 m²

Januar 2008
Strukturoptimierung durch Gründung der informica Beteiligungs AG

Januar 2008
Erwerb von zwei Immobilien in Halle an der Saale von knapp 4.000 m² Wohn- und Nutzfläche
Steigerung des Immobilienportfolios auf über 53.000 m² vermieteter Wohn- und Nutzfläche

Februar 2008
Flächenerweiterung auf dem Areal des Historischen Postgebäudes in Weimar auf über 6.650 m² Gewerbefläche

Februar 2008
Umstrukturierung des Tricyan Towers planmäßig – mehrgeschossiges Hochhaus mit insgesamt ca. 4.000 m² vermietbarer Nutzfläche vorgesehen

Kalender

Hauptversammlung
November 2008

Quartalsberichte
November 2008
Februar 2009
August 2009

Geschäftsbericht
Juli 2009

Konferenzen/Veranstaltungen
20. Oktober 2008
Initiative Immobilien Aktie (IAA)

9./10. Dezember 2008
Münchner Kapitalmarkt Konferenz

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 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
konzeption.beratung.kreation
E-Mail info@danielmueller.eu

Fotografie
Ingo Peters
Photocase

2007/2008

Der Geschäftsbericht steht auch in englischer Sprache zur Verfügung und ist im Internet abrufbar unter <http://www.informica-real-invest.ag>.

Inhalt

14 An die Aktionäre

- 15 Brief an die Aktionäre
- 20 Bericht des Aufsichtsrats
- 24 Branchenumfeld
- 32 Die informica real invest AG Aktie
- 38 Chronik der informica real invest AG
- 40 Unternehmensprofil

70 Konzernlagebericht

- 71 Geschäftstätigkeit und Rahmenbedingungen
- 78 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage
- 80 Nachtragsbericht
- 80 Risikobericht
- 85 Prognosebericht

88 Finanzbericht

- 89 Konzernabschluss
- 94 Bestätigungsvermerk
- 96 Konzernanhang

148 Disclaimer

A low-angle, upward-looking photograph of modern architectural structures. The image shows several buildings with different facades: one with a grid of windows, another with a series of rectangular openings, and a third with a dark, slatted facade. The buildings converge towards a bright, clear sky in the center. The perspective creates a sense of height and scale.

Wir sind
gewachsen.

Und mit uns
unser Blinkwinkel.

A photograph of a modern, curved glass building with a repetitive architectural pattern of vertical and horizontal lines. The building is set against a clear sky. The text is overlaid on the left side of the image.

„Interglobal“
sind viele.

Aber nur wenige
sind originell.

Weiter denken.

Adäquat wachsen.



„Der Grundstein für das weitere Wachstum der informica real invest AG ist gelegt. Die zunehmende Unternehmensgröße und die überproportional zum Bestandsaufbau gesteigerten Mieteinnahmen des informica- Portfolios schaffen dabei zusehends Werte für unsere Aktionäre.“

Friedrich Schwab, Vorstandsvorsitzender



„Die informica real invest AG wird auch in Zukunft eine risikominimierende Strategie mit dem Ziel der Realisierung von hohen Cash Flows und möglichst kurzfristiger Kapitalbindung verfolgen. Neben der selektiven Portfolioerweiterung - unter der Prämisse der dauerhaften Wertschöpfung - werden wir zunehmend auch in attraktive Projektentwicklungen investieren.“

Hubertus Hiller, Vorstand



An die Aktionäre

„Die informica real invest AG hat seit der Aufnahme des operativen Geschäfts im Mai 2006 ihre Strategie des wertorientierten Bestandsaufbaus beibehalten und zum Geschäftsjahr 2007/2008 ein Immobilienvermögen in Höhe von EUR 53,11 Millionen geschaffen.“

Immobilienvermögen um
über 62 Prozent auf EUR
53,11 Millionen gesteigert

Brief an die Aktionäre



Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

die informica real invest AG hat ihr Wachstum und ihre Unternehmensstrategie des wertorientierten Bestandsaufbaus und der Bestandshaltung auch im Geschäftsjahr 2007/2008 erfolgreich fortgesetzt. Durch selektive Bestandserweiterungen konnten wir gemäß IFRS-Bilanzierung zum 31. März 2008 ein Immobilienvermögen von EUR 53,11 Millionen ausweisen. Das entspricht gegenüber dem Vorjahreswert einem Zuwachs von über 62 Prozent. Zudem unterstreicht das erzielte Ergebnis aus der Bewertung der Finanzinvestitionen zum beizulegenden Wert in Höhe von EUR 2,62 Millionen unsere Expertise bei der Immobilienakquise, die stets am unteren Rand der Marktbewertungen erfolgt. Wesentlich bei der Unternehmenssteuerung ist für uns aber nicht nur der Bestandsaufbau sondern vor allem die Steigerung der Mieteinnahmen und der zugehörigen Cash Flows. Durch den Anstieg der Ist-Miete auf Zwölfmonatsbasis um 38 Prozent auf EUR 4,08 Millionen konnten wir im Berichtszeitraum ein stabiles Fundament für ein nachhaltiges Wachstum und eine weiterhin dynamische Unternehmensentwicklung legen.

Auch die Finanzaufgaben spiegeln den Erfolg unserer Aktivitäten wider. Für das Geschäftsjahr 2007/2008 beträgt die Gesamtleistung EUR 9,63 Millionen.

Das EBITDA erreichte EUR 3,47 Millionen und das EBIT EUR 3,43 Millionen. Das EBT wurde mit EUR 2,23 ausgewiesen. Mit dem Konzernergebnis von EUR 2,21 Millionen lagen wir allerdings unter dem Ergebnis des Vorjahres. Dies ist auf die geringeren Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Wert gegenüber dem Geschäftsjahr 2006/2007 zu begründen. Dennoch sind wir operativ unserem Anspruch auf ein profitables Wachstum erneut gerecht geworden. Mit liquiden Mitteln von knapp EUR 7,39 Millionen zum Bilanzstichtag des 31. März 2008 und ungenutzten Kreditlinien verfügen wir über einen zusätzlichen Handlungsspielraum für weitere Investitionen entsprechend unserer Akquisitionskriterien.

Überdies haben die Portfolioerweiterungen in Berlin, Erfurt, Weimar, Halle, Jena und Würzburg im Geschäftsjahr 2007/2008 alle Renditekriterien erfüllt. Zum 31. März 2008 verfügte die informica real invest AG über 30 Bestandsimmobilien mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 55.993 m² (Vorjahr 32.258 m²). Weiter werden im Konzern zwei Immobilien in der Innenstadt von Würzburg gehalten, die neu entwickelt werden. Der durchschnittliche Kaufpreismultiplikator der vermieteten Immobilien, bezogen auf die Ankaufsmieten, lag bei 11,85. Dies entsprach einer Mietrendite von 8,44 Prozent. Trotz des kurzen Zeitraumes, in dem die Objekte in unserem Bestand sind, konnten wir bereits zahlreiche Mieterhöhungen durchführen und die Profitabilität des eingesetzten Kapitals verbessern. Der derzeitige Kaufpreismultiplikator, bezogen auf die aktuelle Miete, beläuft sich auf 11,37 und entspricht einer durchschnittlichen Mietrendite von 8,80 Prozent.

Ein Teil unserer Aufmerksamkeit gilt wie schon in der Vergangenheit dem ostdeutschen Immobilienmarkt. Das Wachstumspotenzial der neuen Bundesländer erweist sich angesichts der stabilen oder zunehmenden Bevölkerungszahlen in den von uns fokussierten Ober- und Mittelzentren mit regionalem Bezug und wirtschaftlicher Relevanz als äußerst interessant. Investitionen in Städten, deren Mietpreise stark spekulationsgetrieben sind, werden vermieden. Zur Realisierung von Überrenditen und dem kontinuierlichen Wertzuwachs handeln wir stets nach unserem objekt- und finanzbezogenen Anforderungskatalog. Ein informica-Fokus stellt die Akquisition von Immobilien unter dem ortsüblichen Mietspiegel dar. Dies birgt schon zu Beginn der Bestandshaltung Mietsteigerungspotenziale. Gerade der Objekterwerb am unteren Ende der Marktbewertung gibt uns eine nachweisliche Unabhängigkeit sowie geringere Anfälligkeit für allgemeine Markt- und Konjunkturschwankungen.



Trotz des qualitativ hochwertigen Angebots an Liegenschaften in unserem derzeitigen Investitionsradius planen wir mittelfristig, in Abhängigkeit vom Kapitalmarkt, die strategische Ausweitung unserer Akquisitionsregion nach Brandenburg, Sachsen-Anhalt sowie Teile von Niedersachsen und Sachsen. Der erweiterte Investitionsfokus beinhaltet auch Gebiete von Hessen und erweiterte Teile von Nord-Bayern. Die dazu notwendige Struktur haben wir im Geschäftsjahr 2007/2008 erfolgreich aufbauen können. Die informica-Tochtergesellschaften FÜWA Asset Management GmbH und die Hausverwaltung Weimar GmbH verfügen bereits heute über die räumliche Nähe, um wertsteigerungsorientierte Verwaltung und objektspezifische Entwicklungen in den genannten Regionen durchführen zu können. Im Zuge der Strukturweiterung gründeten wir Anfang 2008 außerdem mehrere regional tätige Investmentgesellschaften, deren Anteile jeweils zu 94 Prozent von der informica real invest AG gehalten werden. Die verbleibenden 6 Prozent befinden sich im Besitz der informica Beteiligungs AG. Im Hinblick auf die Zinsschranke und potenzielle Bestandsverkäufe birgt die neue Konzernstruktur finanzwirtschaftliche Vorteile.

Zwischen dem positiv verlaufenden operativen Geschäftserfolg der informica und der Entwicklung des Aktienkurses ergab sich im Geschäftsjahr 2007/2008 eine Diskrepanz. Dem allgemeinen Abwärtstrend konnte sich auch unsere Aktie nicht entziehen und büßte im vergangenen Jahr deutlich an Wert ein. Der Kursrückgang der informica-Aktie auf EUR 1,45 zum 31. März 2008 spiegelt unter anderem die allgemeine Verunsicherung der Kapitalmärkte – hervorgerufen durch die Subprime-Krise und mangelnder Prognosesicherheit sowie einer zunehmenden Verunsicherung der Kapitalmarktteilnehmer im Hinblick auf die Entwicklung der Weltkonjunktur – wider. Diese Entwicklungen führten zu einer Investitionszurückhaltung vieler institutioneller Anleger und begrenzten die Kapitalaufnahme der informica. Unter der Prämisse einer Stabilisierung der Kapitalmärkte hoffen wir auf eine Erholung des Aktienkurses und halten an unseren mittelfristigen Zielsetzungen, ein Immobilienportfolio im dreistelligen Millionenbereich aufzubauen, fest.

Die in den vergangenen beiden Jahren geschaffenen Strukturen und erfolgreich angewendeten Geschäftsprozesse wollen wir in diesem Jahr weiter festigen und beständig ausbauen. Zur selektiven Portfolioerweiterung werden wir weiterhin auf unsere effektiven objekt- und finanzbezogenen Kriterien zurückgreifen. Parallel werden wir zunehmend in attraktive Projektentwicklungen investieren.

Wie schon in der Vergangenheit verfolgen wir hier eine risikominimierende Strategie mit dem Ziel der Realisierung von hohen Cash Flows und möglichst kurzfristiger Kapitalbindung. Insgesamt führen wir die informica real invest AG weiterhin unter der Prämisse der dauerhaften Wertschöpfung und der damit verbundenen Attraktivität Ihres Investments. Wir hoffen, dass Sie uns auf dem erfolgreich eingeschlagenen Weg weiterhin begleiten und bedanken uns für ihr Vertrauen.

Fortführung der selektiven
Portfolioerweiterung und
Projektentwicklungen zur Re-
alisierung hoher Cash Flows

Reichenberg, den 30. September 2008



Friedrich Schwab
Vorstandsvorsitzender



Hubertus Hiller
Vorstand

Bericht des Aufsichtsrats

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2007/2008 der informica real invest AG, Reichenberg („Gesellschaft“), an die Hauptversammlung der Gesellschaft.

Überwachung der Geschäftsführung und Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Der Aufsichtsrat nahm im Berichtszeitraum die ihm nach Gesetz und Satzung obliegende Beratungs- und Kontrollaufgaben wahr. Er überwachte den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens und begleitete beratend die Geschäftsführung der Gesellschaft. Eine unmittelbare Einbindung des Aufsichtsrates erfolgte bei Entscheidungen von grundsätzlichem Belang.

Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und ausführlich über alle die Geschäfte der Gesellschaft betreffenden Themen. Dies betraf neben der Entwicklung der Gesellschaft insbesondere die Entscheidung über ausstehende Investitionsprojekte sowie Beteiligungen. Er erläuterte darüber hinaus in den jeweiligen Aufsichtsratsitzungen alle wichtigen, aktuellen Geschäftsvorgänge anhand von Berichten.

Der Aufsichtsratsvorsitzende ließ sich über wesentliche Geschäftsvorfälle regelmäßig auch außerhalb der Aufsichtsratsitzungen vom Vorstand informieren.

Zu den Berichten und Beschlussvorschlägen des Vorstandes gaben wir nach gründlicher Prüfung und Beratung unser Votum ab, soweit die Zustimmung nach gesetzlichen und satzungsgemäßen Bestimmungen erforderlich war.

Aufsichtsrat und Sitzungen

Im Geschäftsjahr 2007/2008 haben 5 Sitzungen des Aufsichtsrates stattgefunden. In 4 Sitzungen hat der Vorstand ausführlich über die Geschäftspolitik, insbesondere Finanz-, Investitions- und Personalplanung, sowie der Rentabilität des Eigenkapitals, Umsatz und die Lage der Gesellschaft berichtet.

In Einzelfällen, z. B. Objektankäufen, Objektverkäufen, Gründung von Tochtergesellschaften sowie Beteiligungen an joint ventures haben die Aufsichtsräte Entscheidungen und Maßnahmen gemäß § 14 Abs. 2 der Satzung auch fernmündlich nach vorheriger Prüfung beschlossen. Insgesamt wurden 11 fernmündliche Beschlüsse gefasst.

Beratungen und Beschlussfassungen

Die 4 Aufsichtsratsitzungen in denen über die aktuelle Geschäftsentwicklung und die finanzielle Situation der Gesellschaft beraten wurde, fanden am 25.06.2007, 02.08.2007, 13.12.2007 und 27.03.2008 statt. In diesen Sitzungen wurde auch über Vorstandsangelegenheiten, Änderung der Geschäftsordnung des Vorstandes, Tagesordnungspunkte der ordentlichen Hauptversammlung, Gründung von Tochtergesellschaften, Kauf und Verkauf von Geschäftsanteilen an Objektgesellschaften (joint ventures) und Objektankäufen, beraten und beschlossen.

Bei den fernmündlichen Beschlussfassungen vom 11.04.2007, 13.04.2007, 30.04.2007, 03.05.2007 und 10.07.2007 handelte es sich ausschließlich um die Beschlussfassung zu Objektankäufen.

In der Aufsichtsratsitzung am 02.08.2007 wurde neben der Beratung über die aktuelle Geschäftsentwicklung und Situation, der Jahresabschluß und der Konzernabschluß zum 31.03.2007 der informica real invest AG festgestellt, der vom Vorstand nach § 312 Aktiengesetz erstellte Bericht über Abhängigkeitsverhältnisse vorgetragen und die Tagesordnungspunkte sowie der Termin für die ordentliche Hauptversammlung festgelegt. Außerdem wurde die Geschäftsordnung des Vorstandes geändert. Wegen der häufigen erforderlichen Beschlussfassungen für Objektankäufe wurde die Investitionsgrenze angehoben, wonach der Vorstand die Zustimmung des Aufsichtsrats benötigt.

In der Sitzung vom 14.09.2007 wurde Herr Ottmar Fuchs nach der durchgeführten Hauptversammlung wegen des Wechsels im Aufsichtsrat zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt.

Nach der Aufsichtsratsitzung vom 13.12.2007, in der über die aktuelle Geschäftsentwicklung und finanzielle Situation der Gesellschaft beraten wurde, folgten fernmündliche Beschlüsse am 20.12.2007, 31.01.2008, 15.01.2008 sowie am 12.03.2008. Auf der Tagesordnung standen ausschließlich Beschlüsse über die Gründung von Tochtergesellschaften bzw. Beteiligungen an joint ventures. Bei sämtlichen Tochtergesellschaften im Konzern fungieren die beiden Vorstandsmitglieder der informica real invest AG, Herr Schwab und Herr Hiller, als jeweils einzelvertretungsberechtigte Geschäftsführer. Ebenso sind sie als einzelvertretungsbefugte Vorstände bei der neu gegründeten informica Beteiligungs AG bestellt.

Bei allen joint venture-Beteiligungen ist der Vorstandsvorsitzende, Herr Schwab, zusammen jeweils mit einem joint venture-Geschäftspartner in der Gesellschaft gemeinsamvertretungsbefugter Geschäftsführer.

Im einzelnen handelt es sich bei den zu 100% im Konzern integrierten Gesellschaften um die real invest Sachsen-Anhalt GmbH, die real invest Thüringen GmbH, die real invest Berlin GmbH, die real invest Nord-Bayern GmbH, die real invest EKM Trebbin GmbH, Bei den joint venture Gesellschaften handelt es sich um die real invest Parkhotel Düren GmbH, die real invest Schlossstrasse Gera GmbH, die real invest BBI Airport Hotel GmbH und die real invest EKM Bürgel GmbH.

In der Aufsichtsratsitzung vom 27.03.2008 wurde neben dem Bericht des Vorstandes über die Geschäftspolitik, Finanz, Investitions- und Personalplanung, sowie die Rentabilität des Eigenkapitals und Umsatz und die Lage der Gesellschaft auch der Erwerb von 50% der Geschäftsanteile an der Hausverwaltung Weimar GmbH beschlossen. In der gleichen Sitzung hat der Aufsichtsrat den Vorstand ermächtigt, den Verkauf der Geschäftsanteile an der real invest Schlossstrasse Gera GmbH zu vollziehen.

Vorstand und Aufsichtsrat gaben am 02.08.2007 eine Entsprechenserklärung des Deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG für das abgelaufene Geschäftsjahr und die künftigen Geschäftsjahre ab. Den Aktionären wurde die Entsprechenserklärung auf den Internetseiten der Gesellschaft zugänglich gemacht. Diese Entsprechenserklärung wurde in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 30.09.2008 erneut abgegeben. Im Geschäftsjahr 2007/2008 hat der Aufsichtsrat keinen Ausschuss gebildet. Es besteht kein Ausschuss.

Besetzung des Aufsichtsrates

An der Aufsichtsratsbesetzung hat sich im laufenden Geschäftsjahr eine Änderung ergeben. Mit dem Ablauf der Hauptversammlung vom 14.09.2007 ist der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende Herr Thomas Rößler vom Aufsichtsrat ausgeschieden. Neu gewählt wurde Herr Ottmar Fuchs. Herr Ottmar Fuchs wurde im Anschluß an die Hauptversammlung in der durchgeführten Aufsichtsratsitzung zum stellvertretenden Vorsitzenden einstimmig gewählt.

Der Aufsichtsrat setzt sich somit wie folgt zusammen:
Alexander Kersting (AR-Vorsitzender)
Ottmar Fuchs (stv. AR-Vorsitzender)
Jörg Neubert

Jahresabschluss und Konzernabschluss 2007/2008

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss und der Konzernabschluss sowie der Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2007/2008 wurde von der ASNB Revisions und Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf (vormals AGENS) nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IdW) festgestellten, deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung vorgenommen. Der Abschlussprüfer erteilte dem Jahresabschluss, dem Konzernabschluss und dem Konzernlagebericht den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Konzernabschluss sowie den Konzernlagebericht des Vorstandes geprüft. Es bestanden keine Einwände. Den Bericht des Wirtschaftsprüfers haben wir zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und den Konzernabschluss gebilligt, damit ist der Jahresabschluss und der Konzernabschluss nach § 172 Aktiengesetz festgestellt.

Abhängigkeitsbericht 2007/2008

Der Bericht des Vorstandes gemäß § 312 Aktiengesetz über die Beziehung zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2007/2008 und den dazu erstatteten Bericht des Abschlussprüfers haben dem Aufsichtsrat vorgelegen.

Der Aufsichtsrat hat den Bericht des Vorstandes geprüft. Er stimmt ihm zu, ebenso dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer. Dieser hat den Abhängigkeitsbericht des Vorstandes mit folgendem Bestätigungsvermerk versehen:

Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind.

Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen gegen die Erklärung des Vorstandes über die Beziehung zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2007/2008.

Reichenberg, den 30.09.2008

Alexander Kersting
Aufsichtsratsvorsitzender

Branchenumfeld

„Ein Vergleich der Immobilienpreise in Relation zum Einkommen der Bevölkerung und zu den Erträgen der Immobilien zeigt die günstige Bewertung deutscher Immobilien im internationalen Vergleich.“

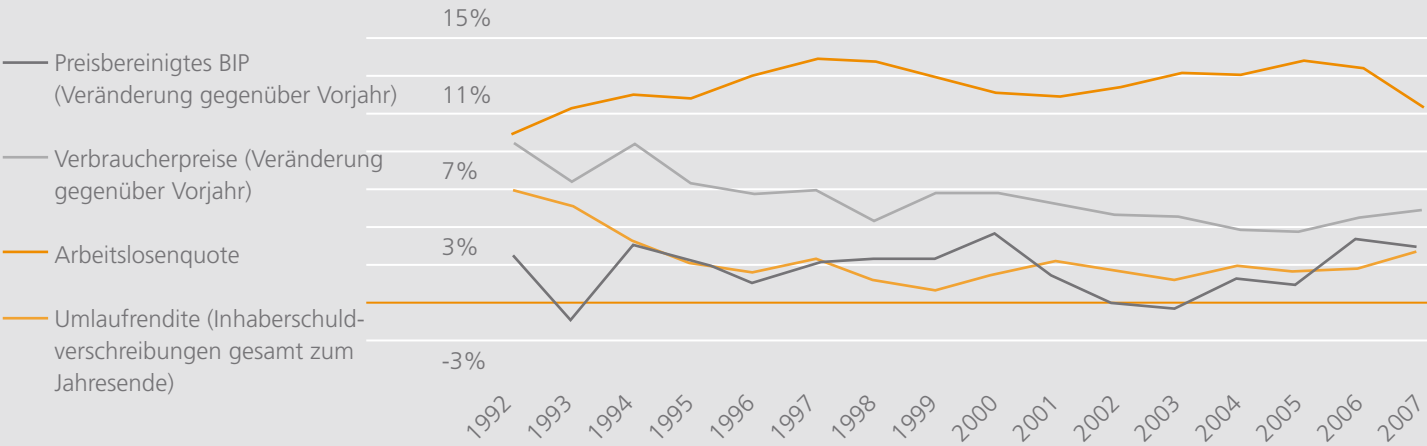
Europäische Wirtschaft
wuchs 3,8 Prozent

Verbraucherpreise steigen
2,3 Prozent

Weltwirtschaft im Jahr 2007 stabil • Die Weltwirtschaft zeigte sich im Jahr 2007 mit einem Wirtschaftswachstum von 4,9 Prozent, nach 5,4 Prozent im Jahr 2006, stabil. Nicht zuletzt trug das starke Wachstum der aufstrebenden Entwicklungsländer zu dieser erfreulichen Entwicklung bei. Belastend wirkten sich im Jahresverlauf Abschreibungen zahlreicher Banken auf drittklassige Hypotheken (Subprimes) in Milliardenhöhe sowie die daraus entstandenen Unsicherheiten an den Finanzmärkten aus. Nach Aussage des Internationalen Währungsfonds (IMF) wuchs das reale Bruttoinlandsprodukt der Vereinigten Staaten von Amerika im Jahr 2007 mit 2,2 Prozent. Gegenüber dem Vorjahreswachstum von 3,0 Prozent hat sich dieses deutlich abgeschwächt. Demgegenüber konnte die europäische Wirtschaft um 3,8 Prozent wachsen (Vorjahr: 3,8 Prozent), während der asiatische und pazifische Raum mit 7,4 Prozent (Vorjahr: 7,3 Prozent) maßgebliche Akzente setzte.

Wachstum in Deutschland • Nach vorläufigen Berechnungen des statistischen Bundesamtes betrug das Wirtschaftswachstum in Deutschland preisbereinigt 2,5 Prozent. Die Verbraucherpreise verzeichneten mit einer Steigerung von 2,3 Prozent den stärksten Anstieg seit dem Jahr 1994. Haupttreiber dieser Entwicklung waren die stark gestiegenen Preise für Energie (Öl, Gas) und Lebensmittel. Nicht zuletzt aufgrund des steigenden Preisniveaus sowie der vorherrschenden Finanzmarkturbulenzen wird für das Jahr 2008 von einer Abschwächung des Wirtschaftswachstums ausgegangen.

Abb. 1 – Volkswirtschaftliche Kennzahlen



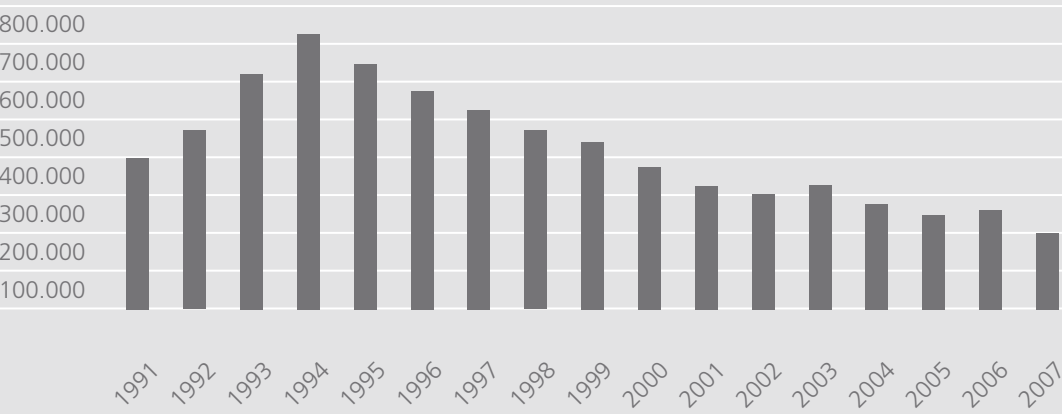
Quelle: Statistisches Bundesamt Deutschland, Deutsche Bundesbank, informica real invest AG

Aufgrund der Finanzmarkturbulenzen erhöhten sich gegen Jahresende 2007 die Risikoaufschläge für Kredite, wodurch sich auch die Umlaufrenditen inländischer Inhaberschuldverschreibungen zum Jahresende auf 4,3 Prozent erhöhten. Wegen des gestiegenen Preisniveaus und zunehmender Inflationsängste erhöhte die Europäische Zentralbank die Zinsen im Juli 2008 auf 4,25 Prozent.

Baugenehmigungen auf dem tiefsten Stand seit Jahren • Die Zahl der neugebauten und ungenutzten Immobilien sinkt seit dem Jahr 1994 kontinuierlich. Erstmals unterschritt die Zahl der erteilten Baugenehmigungen die Marke von 200.000 (Vorjahr: 247.793). Gründe für diese Entwicklung sind unter anderem in den gestiegenen Baukosten sowie der Abschaffung staatlicher Förderungen zu sehen. Neu diskutierte Förderformen wie z.B. das „Wohn- Riester“ führten bisher kaum zu Impulsen auf den Neubaumarkt (siehe Abb. 2).

„Wohn-Riester“ führt kaum zu Impulsen auf Neubaumarkt

Abb. 2 – Erteilte Baugenehmigungen

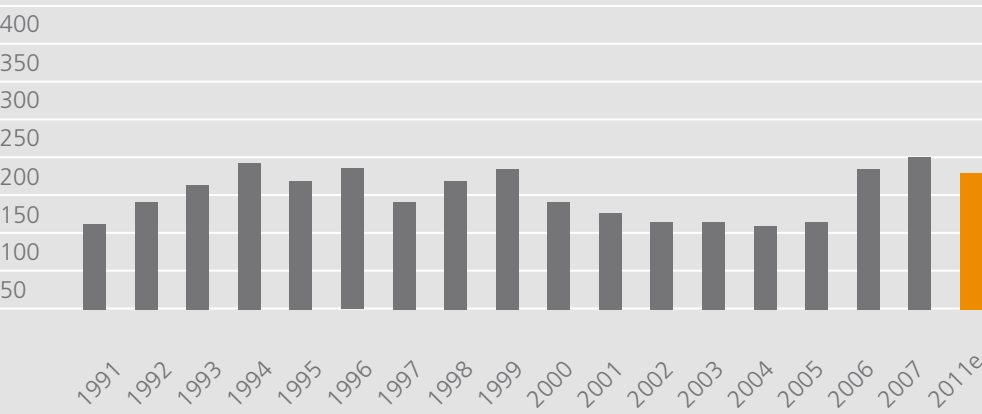


Quelle: Statistisches Bundesamt Deutschland, informica real invest AG

Hohes Transaktionsvolumen von Immobilien in den nächsten Jahren erwartet

Langfristig stabile Immobilienumsätze • Die Transaktionsvolumina von Immobilien verlaufen seit Jahren weitestgehend stabil. So erreichte nach Aussage von DEGI Research das Transaktionsvolumen von Immobilien in Deutschland im Jahr 2007 einen Wert von EUR 194,5 Milliarden. Gegenüber dem Vorjahr (EUR 175,0 Milliarden) entspricht dies einer Steigerung von 11,1 Prozent. Mit einem langfristigen Durchschnitt von EUR 154,4 Milliarden ist der deutsche Immobilienmarkt bei einem geschätzten Immobilienvermögen von EUR 7 Billionen mäßig liquide. Für die kommenden drei Jahre wird aufgrund der US-Hypothekenkrise sowie des gestiegenen Zinsniveaus von einem leichten Rückgang der Immobilienumsätze ausgegangen. Dennoch schätzen die Analysten von DEGI Research das Transaktionsvolumen von Immobilien in Deutschland im Jahr 2011 mit EUR 169,9 Milliarden auf ein relativ hohes Niveau (siehe Abb. 3).

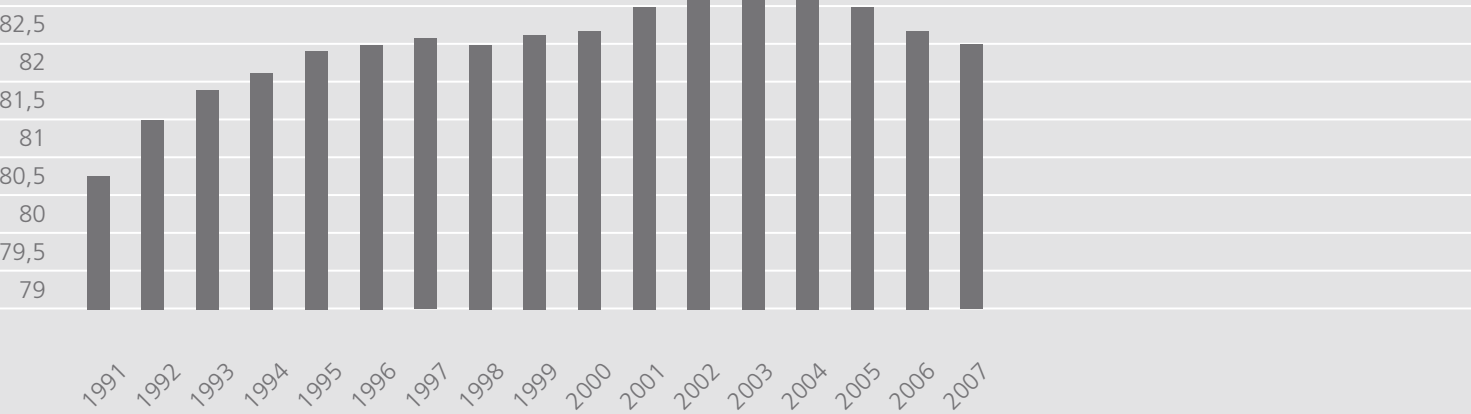
Abb. 3 – Entwicklung der Immobilienumsätze in Deutschland in Mrd. EUR



Quelle: DEGI Research – Neue Perspektiven, Marktreport 2007, informica real invest AG

Demographischer Wandel im Vollzug • Die Anzahl der Bewohner in Deutschland verringerte sich nach Aussage des statistischen Amtes des Bundes und der Länder zum November des Jahres 2007 um 0,09 Prozent gegenüber dem Wert des Jahres 2006 auf 82,2 Millionen Einwohner. Zusätzlich nimmt nach Ermittlungen des statistischen Bundesamtes der Altersdurchschnitt der Bevölkerung stetig zu. So rechnet das statistische Bundesamt für das Jahr 2010 mit insgesamt 82,0 Millionen Einwohnern bei einem Anteil der über 65- Jährigen von 21 Prozent (2007 erwartet 20 Prozent). Für die Immobilienbranche bedeutet dieser Trend eine zunehmende Nachfrage nach altersgerechten Wohnimmobilien. Diese können beispielsweise in zentralen Standorten sowie mit einer besseren medizinischen und infrastrukturellen Versorgung gegenüber ländlichen Strukturen liegen. Darüber hinaus verändern sich in Deutschland die Lebensgewohnheiten. Nach Aussage des statistischen Bundesamtes sinkt die Personenanzahl je Haushalt im Jahrzehntevergleich kontinuierlich. Dies kommt auch in der zunehmenden Wohnfläche je Bewohner zum Ausdruck. Ein weiterer weltweit festzustellender Trend ist nach Aussage der Vereinten Nationen die Urbanisierung der Bevölkerung. Die Menschen verlassen die ländlichen Regionen, um in den Städten zu arbeiten und zu leben. Die Chancen dieser Entwicklung liegen aus Sicht des Immobilienmarktes in einer Konzentration auf Top-Standorte, welche zu einem überdurchschnittlichen Anstieg des Mietspiegels führen kann (siehe Abb. 4).

Abb. 4 – Bevölkerung Deutschland in Mio.



Quelle: Statistisches Bundesamt; Statistischen Ämter des Bundes und der Länder; informica real invest AG
*Zahlen 2007 zum November 2007

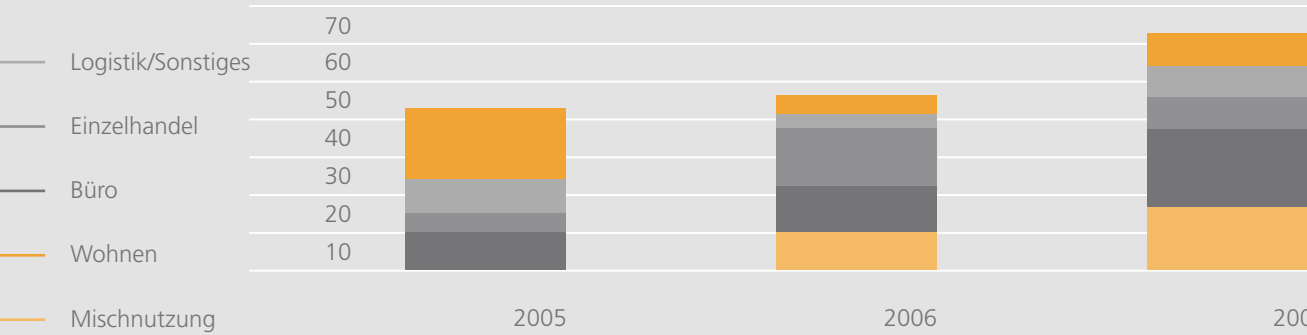
Trend zu altersgerechten Wohnimmobilien führt zu erhöhter Nachfrage

Direktinvestments in Immobilien in 2007 bei EUR 61,3 Milliarden

Immobilieninvestments im Überblick • Die Direktinvestments in Immobilien erreichten im Jahr 2007 nach Aussage von DEGI Research einen Wert von EUR 61,3 Milliarden. Gegenüber dem Vorjahr, in dem ein Wert von EUR 46,1 Milliarden errechnet wurde, hat sich das Transaktionsvolumen in die Assetklasse Immobilie/Real Estate um 32,97 Prozent erhöht. Einen deutlichen Beitrag zu dieser Entwicklung lieferten verstärkte Investitionen in Büro- und Wohnimmobilien. Auch wurde im Jahr 2007 vermehrt in gemischt genutzte Immobilien investiert. Eine geringere Immobiliennachfrage gegen Ende des Jahres 2007 konnte von schwach finanzierten Unternehmen mit geringen Eigenkapitalquoten sowie Hedgefonds und Private-Equity-Gesellschaften, die mit sehr hohen Fremdfinanzierungsgraden agieren, festgestellt werden. Ein Grund hierfür sind die durch die Subprime-Krise erhöhten Sicherheitsanforderungen der Banken bei Kreditvergaben (siehe Abb. 5).

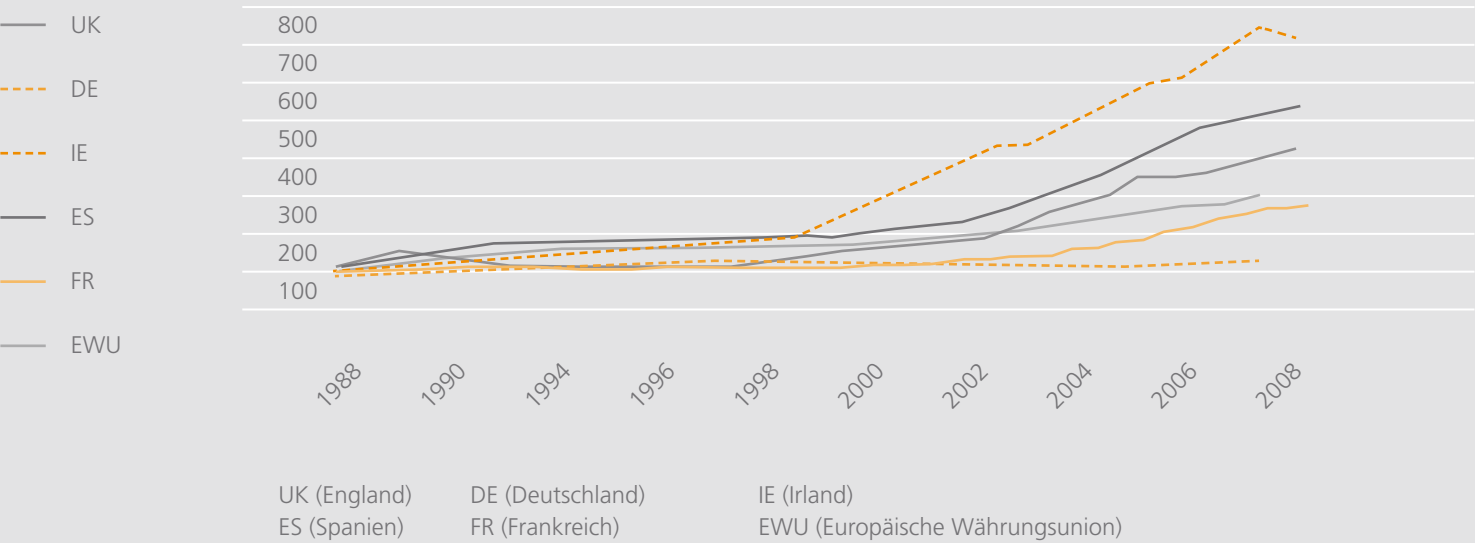
Keine Anpassungen von Häuserpreisen in Deutschland erforderlich • Aufgrund des starken Anstiegs von Immobilienpreisen in vielen europäischen und außereuropäischen Ländern entwickelte sich über die vergangenen Jahre ein ambitioniertes Bewertungsniveau von Häuserpreisen. Besonders in den Ländern USA, Spanien und Großbritannien erhöhten sich die Preise von Wohnimmobilien über die vergangenen 20 Jahre um den Faktor 4 bis 7.

Abb. 5 – Transaktionsvolumen Immobilieninvestments in Mrd. EUR



Quelle: DEGI Research - Neue Perspektiven, Marktreport 2007; informica real invest AG

Abb. 6 – Starker Preisanstieg bei Wohnimmobilien (Hauspreis, 1988=100)



Günstige Immobilienbewertungen in Deutschland im internationalen Vergleich birgen weiteres Bewertungspotenzial

Der entsprechende jährliche Wertzuwachs lag zeitweise deutlich im zweistelligen Bereich. Zwischen den Jahren 2002 und 2003 verlangsamte sich das Wachstum schließlich und mündete ab dem Jahr 2007 in ein negatives Wachstum. Die Häuserpreise in Deutschland entwickelten sich dem internationalen Immobilienboom entgegen nur moderat. Entsprechend blieb eine Preiskorrektur in Deutschland aus (siehe Abb. 6 und 7).

Deutsche Immobilienmärkte im internationalen Vergleich deutlich unterbewertet • Ein Vergleich der Immobilienpreise in Relation zum Einkommen der Bevölkerung und zu den Erträgen der Immobilien zeigt, dass deutsche Immobilien im internationalen Vergleich günstig bewertet sind. Mit einem Preis/Mietverhältnis von 71 Prozent des langfristigen Durchschnittswertes (100 Prozent) liegt Deutschland nicht nur unterhalb des internationalen Bewertungslevels, sondern auch unterhalb der eigenen historischen Bewertungsstände. Unter Beachtung der Bewertungsmaßstäbe verfügt der deutsche Immobilienmarkt im internationalen Vergleich über ein Aufholpotenzial bei den Immobilienpreisen, während in vielen industrialisierten Ländern ein weiterer Korrekturbedarf besteht (siehe Abb. 8).

Abb. 7 – Grenzen des Wachstums (Preisanstieg bei Wohnimmobilien, % gg. Vj)

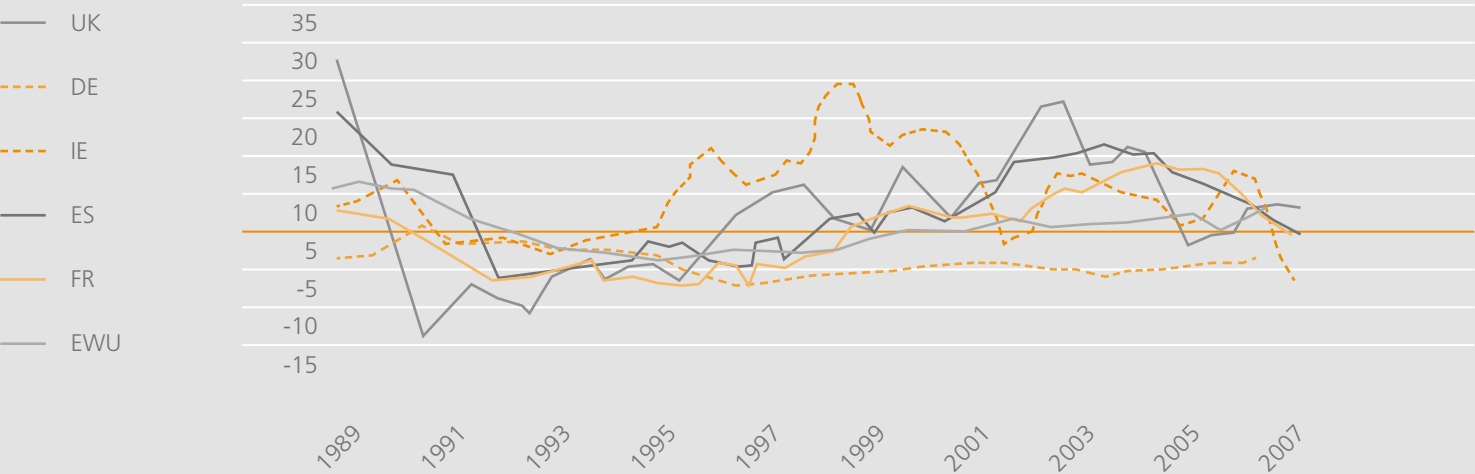
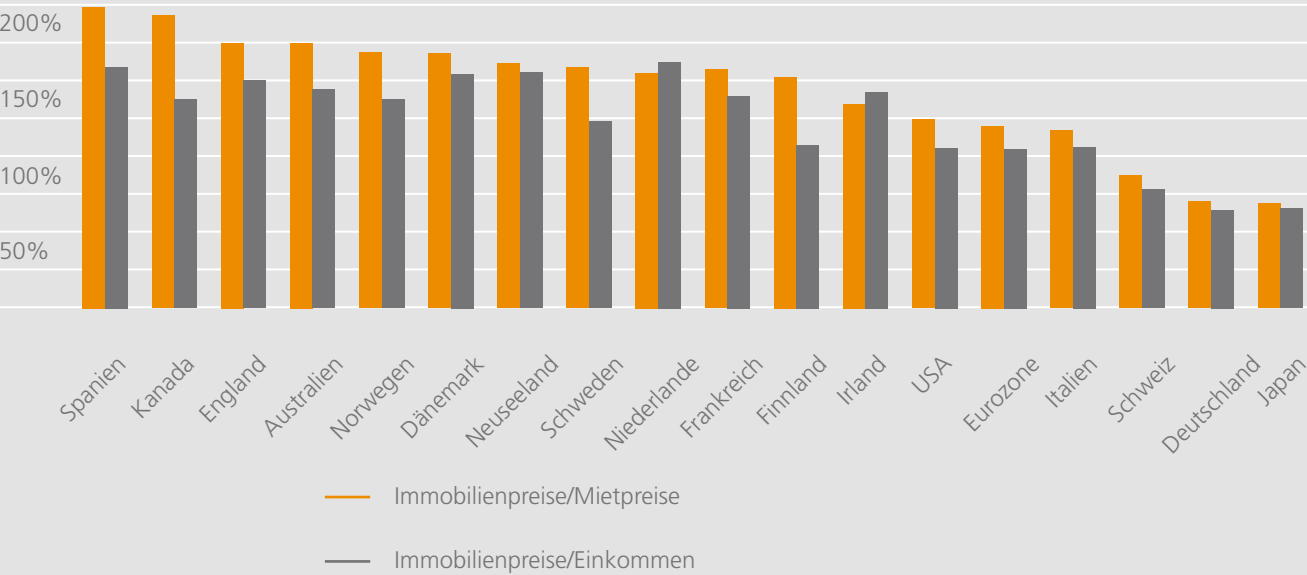


Abb. 8 – Ertragsverhältnis bei Häusern im internationalen Vergleich



Quelle: Deutsche Bank Research – Immobilien und Geldpolitik (20.12.2007), informica real invest AG; Nationale Statistiken, EZB

Quelle: DEGI Research – Neue Perspektiven, Marktreport 2007, informica real invest AG

Die informica real invest AG Aktie

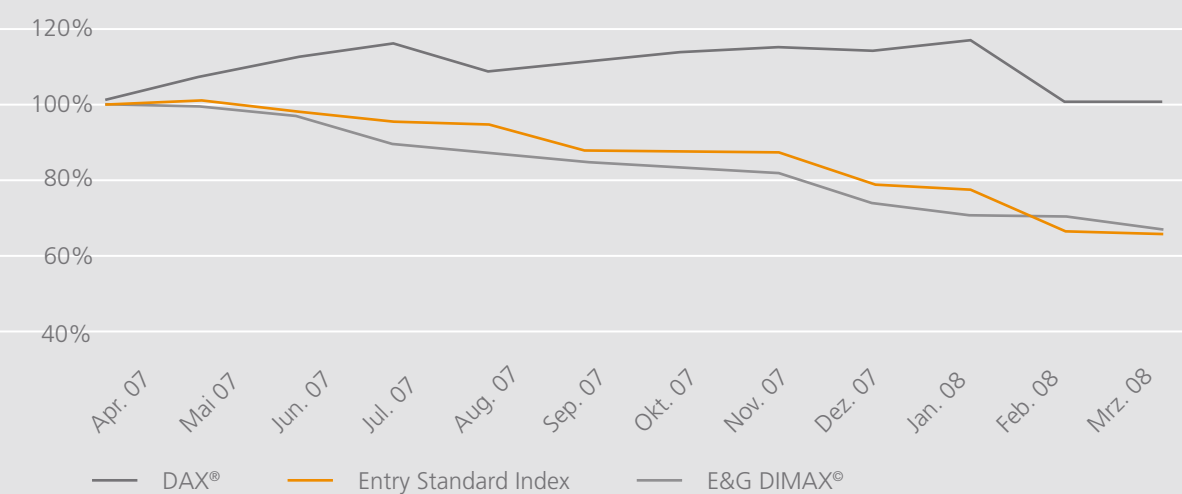
„Mit der umfassenden und transparenten Kommunikation aller kapitalmarktrelevanten Unternehmensereignisse verfolgen wir einen nachhaltigen Vertrauensaufbau. Besuchen Sie uns auf unserer Homepage unter www.informica-real-invest.ag und erfahren Sie mehr zum informica-Konzern.“

Subprime Krise belastet
Kapitalmarkt

Kapitalmarkt von Subprime Krise belastet • Die Finanzmärkte entwickelten sich im informica-Geschäftsjahr 2007/2008 (1. April 2007 – 31. März 2008) durchwachsen. Maßgeblichen Einfluss auf die Gesamtperformance der Märkte hatte unter anderem die Subprime Krise, die durch Milliardenabschreibungen von Banken auf nachrangige US-Hypotheken die Gesamtstimmung am Kapitalmarkt trübte. So verzeichnete der Deutsche Aktienindex (DAX) im Zeitraum April 2007 bis März 2008 einen Rückgang von sechs Prozent auf 6.535 Punkte. In den folgenden Monaten zeichnete sich eine leichte Erholung ab, bei der der DAX erstmals wieder über der 7.100er Marke notierte. Diese Erholung erwies sich jedoch als nicht nachhaltig.

Entry Standard Index und DIMAX von Finanzkrise überschattet • Der Nebenwerte Index der Deutschen Börse AG, Entry Standard Index, entwickelte sich im informica-Geschäftsjahr 2007/2008 verhalten. Mit einem Indexstand von 642,25 zum 31. März 2008 notierte der Index mit erhöhten Transparenzanforderungen für den Freiverkehr 459,75 Punkte und somit -41,72 Prozent unter dem Wert des Vorjahres. Besonders Immobilienwerte litten unter der Ausverkaufstimmung institutioneller Investoren. So notierte der vom Bankhaus Ellwanger & Geiger monatlich aufgelegte Index DIMAX (Deutscher Immobilienaktienindex) zum 31. März 2008 bei 344,53 Punkten. Gegenüber dem Vorjahreswert von 527,47 Punkten entspricht dies einer Wertentwicklung von -34,68 Prozent.

Abb. 1 – Wertentwicklung wichtiger Leitindizes im Geschäftsjahresverlauf



Die informica real invest Aktie • Auch die Aktie der informica real invest AG konnte sich den Turbulenzen an den Finanzmärkten nicht entziehen. So notierte die Immobilienaktie mit Investitionsschwerpunkten im deutschen Wohn- und Gewerbeimmobilienmarkt zum 31. März 2008 bei einem Kurs von EUR 1,45. Gegenüber dem Vorjahreswert zum 31. März 2007 von EUR 4,00 entspricht dies einer Wertentwicklung von -63,75 Prozent.

Analysten sehen weiterhin Kurspotenzial • Im informica-Geschäftsjahr '07/'08 analysierte die SES Research die informica real invest AG. Mit dem letzten News Flash vom 4. März 2008 anlässlich der Veröffentlichung der Neun-Monatszahlen behielten die Analysten ihre Kaufeinschätzung bei. Das Kursziel wurde mit EUR 3,00 ausgewiesen. In der Studie wurde vor allem die Substanz der Gesellschaft hervorgehoben. Positiv bewertet wurde auch das schnell aufgebaute Immobilienportfolio mit Mieteinnahmen von EUR 2,81 Millionen zum 31. Dezember 2007. Unter Berücksichtigung der Ganzjahreseffekte der neu erworbenen Immobilien sowie der Projektgesellschaften wird von den Analysten der SES Research mit Netto-Kalt- Mieteinnahmen für das Jahr 2008/2009 von EUR 3,50 Millionen gerechnet. Mit einem Buchwert je Aktie von rund EUR 3,00 weist die informica real invest AG eine nicht zu unterschätzende Substanz aus, so die SES Research.

informica-Aktie kann sich dem turbulenten Umfeld nicht entziehen

Analysten sehen fairen Wert der informica real invest AG Aktie bei EUR 3,00

Hauptversammlung 2007: Sämtliche Tagesordnungspunkte mit großer Mehrheit beschlossen

Hauptversammlung – Breite Zustimmung der Tagesordnungspunkte • Am 14. September 2007 richtete die informica real invest AG für ihre Aktionäre die ordentliche Hauptversammlung in Frankfurt am Main aus. Das angemeldete Grundkapital von ca. EUR 6,18 Millionen entsprach einer Präsenz von 67,68 Prozent. Sämtliche Tagesordnungspunkte wurden mit knapp 100 Prozent angenommen.

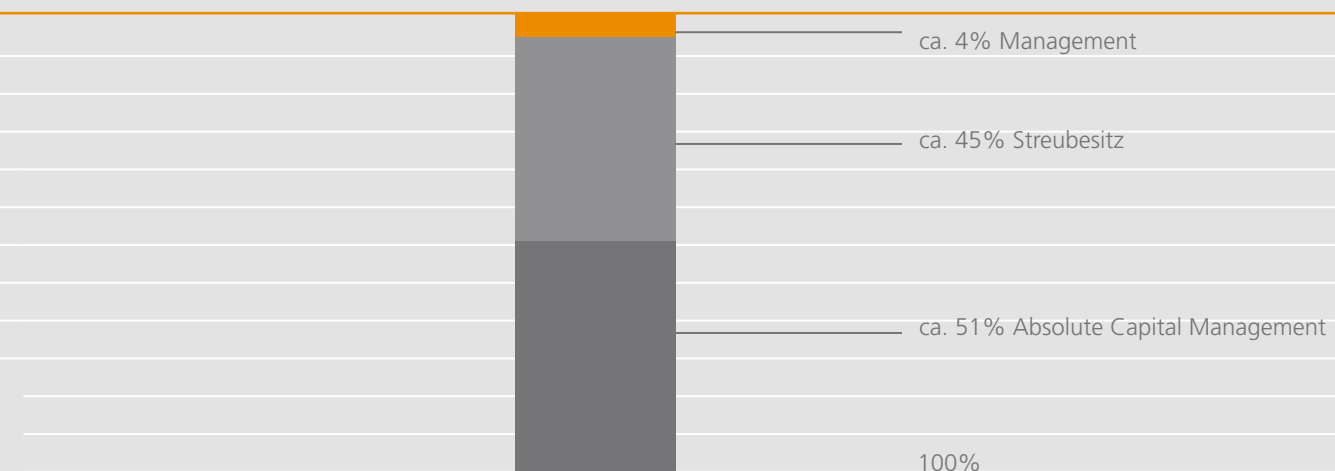
Kapitalmarktevents überzeugen • Bereits im Geschäftsjahr 2007/2008 nahm die informica real invest AG an drei Konferenzen in Deutschland teil. Neben der Initiative Immobilienaktie (IIA) im Oktober 2007 und der Smart Equities Conference, welche von der Deutschen Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management (DVFA) im Dezember 2007 ausgerichtet wurde, nahm die informica auch an der Entry- und General Standard Konferenz, einer Veranstaltung der Deutschen Börse AG, im Frühjahr 2008 teil. Auch zukünftig wird die informica real invest AG regelmäßig den Kontakt zu Investoren suchen.

Aktionärsstruktur • Die Aktionärsstruktur der informica real invest AG zum 31. März 2008 ist mehrheitlich (> 50 Prozent) von dem institutionellen Investor Absolute Capital Management geprägt. Rund 4 Prozent der 9,13 Millionen Aktien hält das Management. Die restlichen Anteile befinden sich im Streubesitz.

Abb. 2 – Kursentwicklung informica real invest AG in EUR (Frankfurt)



Abb. 3 – Aktionärsstruktur zum 31. März 2008



Finanzmarktkommunikation auf Prime Standard Niveau • informica publiziert regelmäßig Jahres- und Quartalsabschlüsse nach dem international anerkannten Rechnungslegungsstandard IFRS - in englischer und deutscher Sprache. Zusätzlich werden unternehmensinteressierte, Investoren und Aktionäre sowie Interessenten über Corporate News mit Ad-hoc-Charakter und Homepageeinträgen zu wesentlichen Unternehmensereignissen zeitnah und umfassend informiert. Die informica real invest AG erfüllt damit bereits heute weitestgehend die Anforderungen des Prime Standards. Des Weiteren steht das Unternehmen mehrmals im Jahr auf Kapitalmarktkonferenzen Investoren, Analysten, Pressevertretern und weiteren Teilnehmern des Kapitalmarktes zur Verfügung. Regelmäßige Roadshow-Termine in Deutschland und im europäischen Ausland runden die Investor Relations-Aktivitäten der informica real invest AG ab. Sollten Sie weitere Informationen wünschen, können Sie uns im Internet unter www.informica-real-invest.ag besuchen oder mit uns in Kontakt treten. Gerne geben wir Ihnen auch persönlich Auskunft und versorgen Sie mit Informationen.

Transparenzlevel über den gesetzlichen Pflichten des Entry Standard

Die wichtigsten Fakten zur informica real invest AG Aktie

ISIN	DE 000 526 6209
Wertpapierkennnummer (WKN)	526 620
Börsenkürzel	IDE
Börsenplätze	XETRA, Frankfurt, Stuttgart Berlin, Düsseldorf
Transparenzlevel	Entry Standard
Marktsegment	Open Market (Freiverkehr)
Indizes	Entry All Share, DIMAX
Wertpapiergattung	Auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien)
Gezeichnetes Kapital	9.130.000 EUR
Aktienanzahl	9.130.000 Stück
Geschäftsjahresende	31. März
Investoren	Absolut Capital Management ca. 51% Streubesitz ca. 45% Management ca. 4%
Aktienkurs am 31. März 2008	1,50 EUR
Marktkapitalisierung am 31. März 2008	13.695.000 EUR
Durchschnittliches Handelsvolumen pro Tag (XETRA)	8.260 Stück
Designated Sponsor	Close Brothers Seydler AG
Investor Relations	GFEI mbH

Chronik der informica real invest AG

1999, Juli

- Gründung der Informica.de AG

2005, Oktober

- Kapitalerhöhung auf EUR 0,35 Millionen

2005, Dezember

- Neubesetzung des Vorstands und Aufsichtsrats
- Einstieg von international agierenden institutionellen Investoren

2006, März

- Wegweisende Beschlüsse der außerordentlichen Hauptversammlung
- Formeller Beschluss zur Neuausrichtung der Gesellschaft

2006, Mai

- Erhöhung des Grundkapitals um 3,5 Millionen auf EUR 3,85 Millionen
- Operativer Start der Geschäftstätigkeit

2006, Juni

- Platzierung einer 5-Prozent-Anleihe mit zweijähriger Laufzeit und einem Emissionsvolumen in Höhe von EUR 6,0 Millionen bei institutionellen Investoren

2006, November

- Ordentliche Hauptversammlung
- Namensänderung in informica real invest AG
- 50prozentige Übernahme der FÜWA Asset Management GmbH

2006, Dezember

- Gründung der informica REIT AG (100prozentige Tochter)
- Gründung der informica Immobilien Börse GmbH (100prozentige Tochter)
- Ausgliederung der Geschäftsfelder Gewerbeimmobilien und Brokerage

2007, Januar

- Aufnahme in den DIMAX (Deutscher Immobilienaktien Index)

2007, Februar

- Heraufstufung des Transparenzniveaus und Aufnahme in das Handelssegment des Entry Standard

2007, März

- Erhöhung des Grundkapitals um 5,28 Millionen auf EUR 9,13 Millionen

2008, Januar

- Strukturoptimierung durch Gründung der informica Beteiligungs AG

2008, September

- 50prozentige Übernahme der Hausverwaltung Weimar GmbH

Unternehmensprofil

„Zum 31. März 2008 verwaltet die informica real invest AG ein Immobilienportfolio von 30 Bestandsobjekten. Das Investitionsvolumen des Portfolios mit einer Gesamtnutzfläche von 55.993m² beträgt EUR 48,74 Millionen. Die Ist-Mieteinnahmen liegen bei EUR 4,08 Millionen.“

Gründung von mehreren
Konzerntöchtern zur steuerli-
chen Optimierung

Realisierung von Wertpoten-
zialen durch aktives Asset
Management der regionalen
Verwaltungsgesellschaften

Unternehmensstruktur

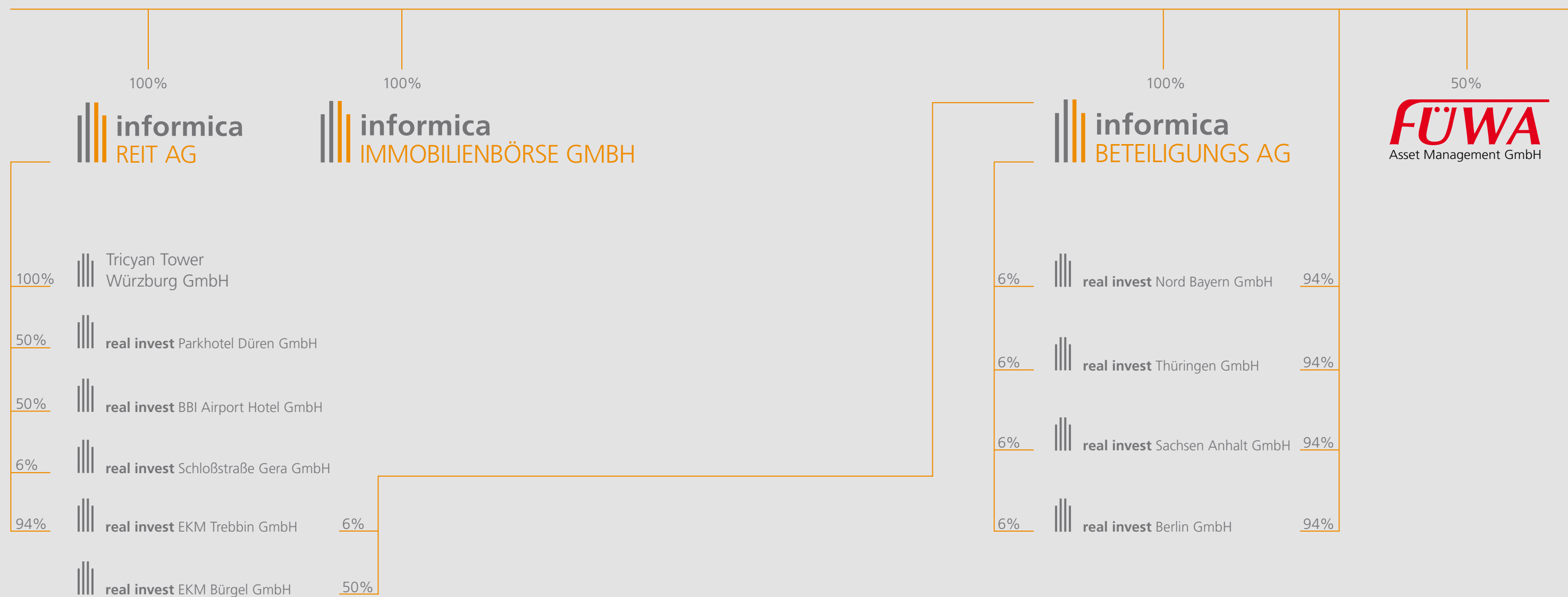
Unternehmensstruktur • Die Unternehmensstruktur der informica real invest AG gliedert sich nach den einzelnen Geschäftsfeldern des Konzerns, in ihrer Eigenschaft als Holding hält die informica real invest AG 100prozentige Beteiligungen an der informica REIT AG, der informica Beteiligungs AG und der informica Immobilienbörse GmbH sowie eine 50prozentige Beteiligung an der FÜWA Asset Management 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 Strukturierung 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 obliegt der FÜWA Asset Management GmbH. Als 50prozentige Beteiligung der informica real invest AG verwaltet diese ca. 1.500 Wohn- und Gewerbeeinheiten. In ihrer Funktion als Schnittstelle zwischen den Konzerntöchtern werden sowohl konzerneigene Objekte in und um Berlin als auch Immobilien Dritter verwaltet. Das Leistungsspektrum der FÜWA umfasst außerdem das aktive Asset Management. Hier liegt der Fokus auf der Realisierung von Wertpotenzialen über Mietanpassungen, aktivem Mietmanagement, Controlling und kleineren Flächenerweiterungen. Aufgrund des langjährigen Erfahrungshorizonts der FÜWA in der Immobilienwirtschaft agiert sie zwischen strategischen und operativen Aufgabenstellungen.

Unternehmensstruktur zum 31.03.2008



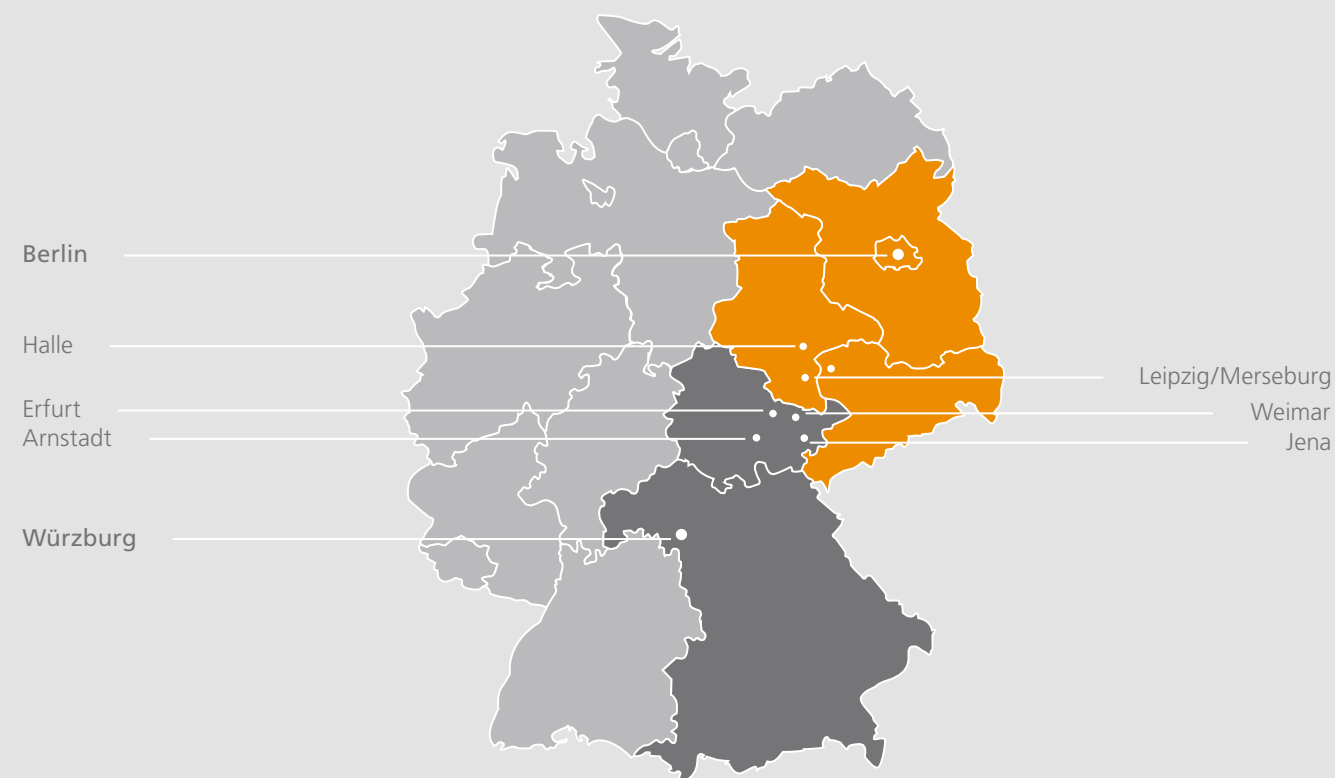
Unternehmensstrategie

Die informica real invest AG konzentriert sich auf den Erwerb renditestarker, entwicklungsfähiger Wohn- und Gewerbeimmobilien mit Wertsteigerungspotenzial. Von Interesse sind dabei Mehrfamilienhäuser und Wohnanlagen mit maximal 200 Wohneinheiten in innerstädtischen und zentral gut vermarktbaren 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 Immobilienstruktur überwiegend spekulationsgetrieben sind.

Erwerb renditestarker und entwicklungsfähiger Immobilien in Ober- und Mittelzentren mit regionalem Bezug minimieren Investitionsrisiken

Vorhandene Asset Management-Struktur im informica-Konzern ermöglicht Ausweitung der Investitionsregion

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. Ein derzeit mit dem Asset Management ausschließlich in Thüringen beauftragter informica-Partner könnte sein 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.



Berlin
FÜWA Asset Management GmbH
Berlin, Brandenburg, Niedersachsen,
Sachsen, Sachsen-Anhalt

Würzburg
Hauptsitz der Gesellschaft

Weimar
Weimar Asset Management GmbH
Thüringen, Nordbayern, Hessen

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 wachsende Städte
- 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.

Realisierung von Überrenditen durch klare objekt- und finanzbezogene Kriterien

Wertsteigerung durch umfangreiches Mikromanagement innerhalb des aktiven Immobilienmanagements

Ist-Situation ist maßgebend für Investitionsentscheidung

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

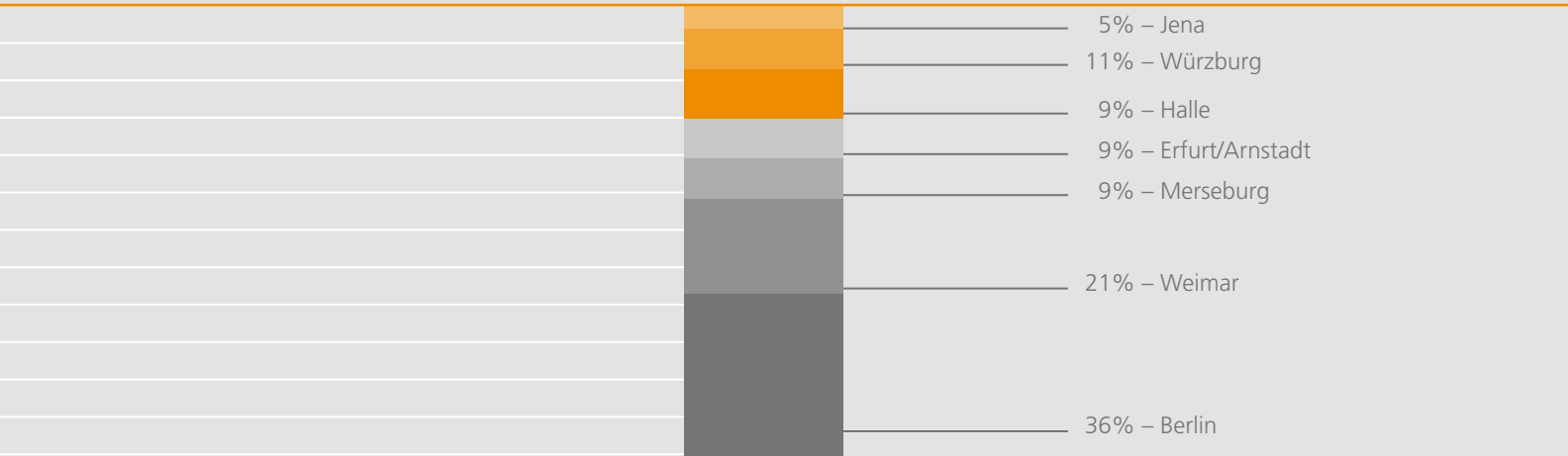
Die Wertsteigerung der Immobilien erreicht die informica real invest AG durch ein umfangreiches Mikromanagement. Die Voraussetzung dafür bringt das Management-Team mit einer langjährigen Immobilienexpertise und dezidierten Kenntnis zur Umsetzung der immobilienökonomischen Werthebel mit. Wesentliche Grundvoraussetzung für den nachhaltigen Erfolg des Konzerns ist neben der genauen Standort- und Objektkennntnis 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 Bestandshaltung ist die Nutzung von gewinnbringenden Exitchancen möglich.

Objektverkäufe werden hierbei von der informica Immobilienbörse GmbH getätigt. Zum 31. März 2008 verwaltet die informica real invest AG ein Immobilienportfolio von 30 Bestandsobjekten in den Städten Würzburg, Berlin, Weimar, Merseburg, Jena, Erfurt und Halle. Das Investitionsvolumen (Nettokaufpreis ohne Nebenkosten) des Portfolios mit einer Gesamtnutzfläche von 55.993m² (67 Prozent Wohnfläche und 33 Prozent Gewerbefläche) beträgt EUR 46,41 Millionen.

Das Gesamtinvestitionsvolumen inklusive der Nebenkosten für diese Bestandsimmobilien beläuft sich auf EUR 48,74 Millionen. Die Ist-Mieteinnahmen (ohne Nebenkosten) der Gesellschaft, bezogen auf ein volles Laufzeitjahr, liegen zum Geschäftsjahresende 2007/2008 bei EUR 4,08 Millionen.

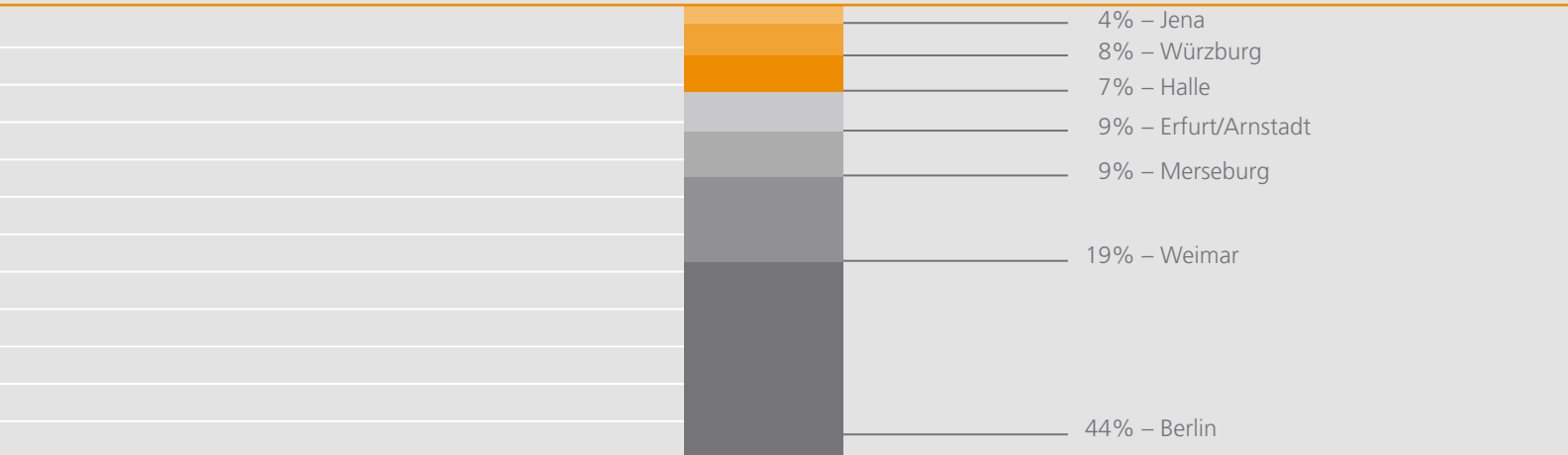
Immobilienverteilung (nach Investitionsvolumen)

100%



Immobilienverteilung (nach Quadratmeter-Fläche)

100%



Aggregierte Werte (Bis zum 31. März 2008 beurkundete, zum Teil noch nicht bilanzwirksame Bestandsimmobilien)

Nettokaufpreis ohne Nebenkosten	46.406.608 EUR
Kaufpreis brutto	48.742.975 EUR
Nettokaltmiete	4.083.207 EUR
Durchschnittlicher Kaufpreismultiplikator auf aktuelle Mieten (Basis Kaufpreis brutto)	11,94
= durchschnittliche Mietrendite auf aktuelle Mieten	8,38%
Durchschnittlicher Kaufpreismultiplikator auf aktuelle Mieten (Basis Kaufpreis netto)	11,37
= durchschnittliche Mietrendite auf aktuelle Mieten	8,80%
Durchschnittlicher Kaufpreismultiplikator auf Ankaufsmieten (Basis Kaufpreis netto)	11,85
= durchschnittliche Mietrendite auf Ankaufsmieten	8,44%
Durchschnittlicher Kaufpreis je m²	829 EUR
Durchschnittlicher Kaufpreis je m² (wohnwirtschaftlich)	679 EUR
Durchschnittlicher Kaufpreis je m² (gewerblich)	1.203 EUR
Durchschnittliche Miete je m²	6,08 EUR
Durchschnittliche Miete je m² (wohnwirtschaftlich)	5,08 EUR
Durchschnittliche Miete je m² (gewerblich)	8,32 EUR
Gesamte Wohn- und Nutzfläche in m²	55.993
Durchschnittlicher Gewerbeanteil	33%
Einheiten (584 wohnwirtschaftlich und 85 gewerblich)	669
Leerstandquote	2,40%
Projektentwicklungen	
Tricyan Tower Würzburg GmbH	
real invest Parkhotel Düren GmbH (Joint Venture)	
real invest Schloßstraße Gera GmbH (Joint Venture)	
real invest BBI Airporthotel GmbH (Joint Venture)	
real invest EKM Bürgel GmbH (Joint Venture)	

Immobilienstandorte

Würzburg
Würzburg, in deren Region sich die Konzernzentrale der informica real invest AG befindet, ist eine kreisfreie Stadt im bayerischen Unterfranken. Gegenwärtig leben in der Stadt am Main über 134.000 Einwohner. Damit steht Würzburg unter den bayerischen Großstädten an vierter Stelle hinter München, Nürnberg und Augsburg. Die Stadt ist Bischofssitz der katholischen Diözese Würzburg und konnte im Jahr 2004 das 1300jährige Stadtjubiläum feiern. 1981 wurde die weltberühmte Würzburger Residenz mit Hofgarten und Residenzplatz in das UNESCO-Weltkulturerbe aufgenommen. Geprägt ist Würzburg vor allem von ihren Hochschulen, der Julius-Maximilians-Universität, der Musikhochschule und der Fachhochschule. Allein diese beschäftigen über 5.500 wissenschaftliche und technische Angestellte, Beamte sowie Versorgungs- und Verwaltungspersonal. Würzburg ist das Dienstleistungszentrum der Region. Industrie und Gewerbe bestehen überwiegend aus kleinen und mittelständischen Betrieben in den Industriegebieten Hafen, Aumühle und Würzburg-Ost. Die Arbeitslosenquote lag im Juni 2008 bei 5,5 Prozent.

Factsheet Würzburg	
Bevölkerung 2007*	132.354
Wachstum Bevölkerung 2001-2007*	1,88%
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohneinheiten*	69.407
Wachstum Wohnungen in Wohn- und Nichtwohneinheiten 2004-2006*	0,43%
Arbeitslosenquote Juni 2008*	5,5%
Veränderung der Arbeitslosenquote 2005-2007 in Prozentpunkten*	-2,0%

*Quelle: Statistisches Bundesamt Deutschland, Bundesagentur für Arbeit, informica real invest AG

Standort	Lage	Zustand	Einheiten	Fläche in m²
Riemenschneiderstraße	Zentrumsnah	Teilsaniert	11	1.199
Theaterstraße	Citylage	Top Zustand	14	2.689
Maiergasse	Innerstädtisch	Teilsaniert	7	482
Summe			32	4.370

Immobilienportfolio Würzburg – Stand 31. März 2008	
Nettokaufpreis ohne Nebenkosten	5.280.000 EUR
Nettokaltmiete	473.333 EUR
Durchschnittlicher Kaufpreismultiplikator (Ankaufsmiete zu Kaufpreis netto)	11,82
Durchschnittlicher Kaufpreis je m²	1.208 EUR
Durchschnittlicher Gewerbeanteil	67%
Mietrendite (akt. Miete auf Kaufpreis brutto)	8,40%
Durchschnittlicher Kaufpreismultiplikator (akt. Miete zu Kaufpreis brutto)	11,91

Projektentwicklungen – Stand 31. März 2008
Tricyan Tower Würzburg

Erfurt

Als Landeshauptstadt des deutschen Bundeslandes Thüringen ist Erfurt die größte Stadt Thüringens und zählt im Osten zu einem der drei Oberzentren des Landes. Wichtigste Institutionen neben den Landesbehörden sind das Bundesarbeitsgericht, das katholische Bistum Erfurt und die Universität Erfurt, deren bekanntester Student Martin Luther war. Darüber hinaus besitzt die Stadt einen knapp drei Quadratkilometer großen mittelalterlich geprägten Altstadt kern mit einer Vielzahl von Pfarrkirchen und zahlreichen Fachwerk- und Bürgerhäusern. Die Wirtschaft der Stadt ist von Verwaltung und Dienstleistung geprägt. Erfurt ist nach Leipzig die Stadt mit der zweitgrößten Messe in den neuen Bundesländern. Des weiteren ist Erfurt wichtiger Verkehrsknotenpunkt im Zentrum Deutschlands. Der neue Hauptbahnhof wurde kürzlich fertiggestellt. Die Stadt liegt im südlichen Thüringer Becken an der Gera. Durch Zuwanderung, vor allem durch den Umzug junger Menschen aus anderen Landkreisen Thüringens in die Landeshauptstadt, nahm die Bevölkerungszahl seit 2003 wieder leicht zu und rangiert wieder oberhalb der 200.000-Marke.

Factsheet Erfurt	
Bevölkerung 2007*	202.929
Wachstum Bevölkerung 2001-2007*	1,40%
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohneinheiten*	111.783
Wachstum Wohnungen in Wohn- und Nichtwohneinheiten 2004-2006*	-0,58%
Arbeitslosenquote Juni 2008*	13,0%
Veränderung der Arbeitslosenquote 2005-2007 in Prozentpunkten*	-4,7%

*Quelle: Statistisches Bundesamt Deutschland, Bundesagentur für Arbeit, informica real invest AG

Standort	Lage	Zustand	Einheiten	Fläche in m²
Ernst-Toller-Straße	Zentrumsnah	Saniert	10	516
Heinrichstraße	Zentrum	Saniert	18	890
Krappgartenstraße	Zentral	Saniert	10	604
Bahnhofstraße	Innenstadt	Saniert	7	554
Pfeiffergasse	Zentrum	Saniert	20	809
Magdeburger Allee	Zentrum	Saniert	9	538
Auenstraße	Zentrumsnah	Saniert	9	563
Rathhausbrücke	Zentrum	Baujahr 1996	4	316
Summe			87	4.790

Immobilienportfolio Erfurt – Stand 31. März 2008

Nettokaufpreis ohne Nebenkosten	3.977.500 EUR
Nettokaltmiete	338.490EUR
Durchschnittlicher Kaufpreismultiplikator (Ankaufsmiete zu Kaufpreis netto)	11,50
Durchschnittlicher Kaufpreis je m²	831 EUR
Durchschnittlicher Gewerbeanteil	67%
Mietrendite (akt. Miete auf Kaufpreis brutto)	8,40%
Durchschnittlicher Kaufpreismultiplikator (akt. Miete zu Kaufpreis brutto)	11,91

Weimar

Weimar, kreisfreie Stadt in Thüringen, ist die Stadt mit dem höchsten Bevölkerungswachstum im Freistaat und liegt am Bogen der Ilm, südöstlich des Ettersberges. Bekannt für ihr kulturelles Erbe, ist sie ist nach Erfurt, Jena und Gera die viertgrößte Stadt Thüringens. Weimar ist ein Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums und seit 2004 offizielle Trägerin des Beinamens Universitätsstadt. Außerdem haben zahlreiche Behörden hier ihren Sitz, wie zum Beispiel das Thüringer Oberverwaltungsgericht, der Thüringer Verfassungsgerichtshof und das Thüringische Landesamt für Archäologie. Zum kulturellen Erbe der Stadt gehören neben der dominierenden Weimarer Klassik um Wieland, Herder, Goethe und Schiller auch das Bauhaus und die Gründung der ersten Republik auf deutschem Boden, der Weimarer Republik. 1999 war Weimar die Kulturhauptstadt Europas. Die Einwohnerzahl der Stadt Weimar erreichte im Jahr 1955 mit knapp 67.000 ihren historischen Höchststand. In den letzten Jahren konnte Weimar das höchste Bevölkerungswachstum einer thüringischen Kommune verzeichnen.

Factsheet Weimar	
Bevölkerung 2007*	64.720
Wachstum Bevölkerung 2001-2007*	1,89%
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohneinheiten*	33.591
Wachstum Wohnungen in Wohn- und Nichtwohneinheiten 2004-2006*	-0,76%
Arbeitslosenquote Juni 2008*	12,5%
Veränderung der Arbeitslosenquote 2005-2007 in Prozentpunkten*	-3,7%

*Quelle: Statistisches Bundesamt Deutschland, Bundesagentur für Arbeit, informica real invest AG

Standort	Lage	Zustand	Einheiten	Fläche in m²
Jakobstraße	Zentrumsnah	Baujahr 1996	8	651
Historisches Postgebäude	Innenstadt	Hochwertig	4	4.408
Schoppenhauerstraße	Zentrumsnah	Saniert	8	436
Brahmstraße	Zentral	Saniert	9	639
Ernst-Thälmann-Straße	Zentral	Saniert	10	735
Friedrich-Ebert-Straße	Zentral	Saniert	8	694
Fuldaer Straße	Wohngebiet	Saniert	60	2.921
Summe			107	10.484

Immobilienportfolio Weimar – Stand 31. März 2008

Nettokaufpreis ohne Nebenkosten	9.627.500 EUR
Nettokaltmiete	820.608 EUR
Durchschnittlicher Kaufpreismultiplikator (Ankaufsmiete zu Kaufpreis netto)	11,83
Durchschnittlicher Kaufpreis je m²	918 EUR
Durchschnittlicher Gewerbeanteil	51%
Mietrendite (akt. Miete auf Kaufpreis brutto)	8,15%
Durchschnittlicher Kaufpreismultiplikator (akt. Miete zu Kaufpreis brutto)	12,26

Jena

Als Universitätsstadt an der Saale zählt die kreisfreie Stadt Jena und zu den einwohnerstärksten Städten Thüringens. Bekanntheit erlangte Jena durch die Friedrich-Schiller-Universität Jena, welche mit über 20.000 Studenten die größte Universität Thüringens ist. Als Industriestadt ist sie das Zentrum der deutschen Optik- und Feinmechanikindustrie rund um das Unternehmen von Carl Zeiss. Nach der deutschen Wiedervereinigung 1990 wandelte sich Jena vom Industrie- zum Bildungs- und Wissenschaftszentrum und gilt als einer der wirtschaftlichen „Leuchttürme“ in Ostdeutschland. Das 159 Meter hohe Universitätshochhaus JenTower ist das höchste Bürogebäude der neuen Bundesländer. 1975 überschritt die Einwohnerzahl der Stadt Jena die Grenze von 100.000, wodurch sie zur Großstadt wurde. Seit der Wende in der DDR blieb die Einwohnerzahl von Jena - im Gegensatz zu vielen anderen Städten in Ostdeutschland - relativ stabil. Bei einer relativ geringen Arbeitslosenrate betrug die amtliche Einwohnerzahl in Jena im Jahr 2007 über 102.700 Einwohner.

Factsheet Jena	
Bevölkerung 2007*	102.752
Wachstum Bevölkerung 2001-2007*	1,58%
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohneinheiten*	53.269
Wachstum Wohnungen in Wohn- und Nichtwohneinheiten 2004-2006*	1,28%
Arbeitslosenquote Juni 2008*	8,3%
Veränderung der Arbeitslosenquote 2005-2007 in Prozentpunkten*	-2,7%

*Quelle: Statistisches Bundesamt Deutschland, Bundesagentur für Arbeit, informica real invest AG

Standort	Lage	Zustand	Einheiten	Fläche in m²
Steinweg	Zentrumsnah	Baujahr 1993	14	2.402
Summe			32	2.402

Immobilienportfolio Jena – Stand 31. März 2008

Nettokaufpreis ohne Nebenkosten	2.450.000 EUR
Nettokaltmiete	215.167 EUR
Durchschnittlicher Kaufpreismultiplikator (Ankaufsmiete zu Kaufpreis netto)	11,67
Durchschnittlicher Kaufpreis je m²	1.020 EUR
Durchschnittlicher Gewerbeanteil	84%
Mietrendite (akt. Miete auf Kaufpreis brutto)	8,30%
Durchschnittlicher Kaufpreismultiplikator (akt. Miete zu Kaufpreis brutto)	12,04

Projektentwicklungen – Stand 31. März 2008

EKM Bürgel

Merseburg

Merseburg ist eine Stadt in Sachsen-Anhalt und Verwaltungssitz des Saalekreises, südlich von Halle an der Saale. Innerhalb des Landes Sachsen-Anhalt bildet Merseburg zusammen mit Halle und Bitterfeld/Wolfen einen Ballungsraum, der wegen des vorherrschenden Industriezweiges auch „Chemiedreieck“ genannt wird. Hier konzentriert sich die Hälfte der Wirtschaftskraft und über ein Drittel der Bevölkerung der neuen Bundesländer. Gleichzeitig liegt Merseburg im länderübergreifenden Ballungsraum Leipzig/Halle. Die Entfernung zum internationalen Flughafen Leipzig/Halle beträgt ca. 25 km. Merseburg verfügt mit der Fachhochschule Merseburg und dem Anschluss an die Universität Halle-Wittenberg über wichtige regionale Wirtschaftsfaktoren. Das ökonomische Wachstumspotenzial und die Chancen dieser dynamischen Region sind über-durchschnittlich hoch. Derzeit verfügt die Stadt Merseburg über rund 34.400 Einwohner.

Standort	Lage	Zustand	Einheiten	Fläche in m²
Fritz-Haber-Straße	Ruhige Lage	Kernsaniert	22	1.645
Fritz-Haber-Straße	Ruhige Lage	Kernsaniert	48	3.682
Summe			70	5.327

Immobilienportfolio Merseburg – Stand 31. März 2008

Nettokaufpreis ohne Nebenkosten	4.125.000 EUR
Nettokaltmiete	342.827 EUR
Durchschnittlicher Kaufpreismultiplikator (Ankaufsmiete zu Kaufpreis netto)	11,68
Durchschnittlicher Kaufpreis je m²	774 EUR
Durchschnittlicher Gewerbeanteil	0%
Mietrendite (akt. Miete auf Kaufpreis brutto)	7,95%
Durchschnittlicher Kaufpreismultiplikator (akt. Miete zu Kaufpreis brutto)	12,58

Halle

Als eine von drei Oberzentren im Sachsen-Anhalt hält Halle an der Saale den Status einer kreisfreien Stadt mit Sitz der Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg, der Leopoldina und zwei weiterer Hochschulen. Ferner ist Halle ein Eisenbahnknotenpunkt mit Rangierbahnhof und eingebunden in das S-Bahn-Netz Halle-Leipzig. Zu DDR-Zeiten war Halle durch die umliegende Chemieindustrie geprägt. Seit der Wende konzentriert sich die Stadt auf technologieorientierte Branchen und die Lebensmittelindustrie. Mit etwa 232.000 Einwohnern ist sie die bevölkerungsreichste Stadt Sachsen- Anhalts.

Factsheet Halle	
Bevölkerung 2007*	231.778
Wachstum Bevölkerung 2001-2007*	-4,64%
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohneinheiten*	146.350
Wachstum Wohnungen in Wohn- und Nichtwohneinheiten 2004-2006*	-2,01%
Arbeitslosenquote Juni 2008*	15,2%
Veränderung der Arbeitslosenquote 2005-2007 in Prozentpunkten*	-3,7%

*Quelle: Statistisches Bundesamt Deutschland, Bundesagentur für Arbeit, informica real invest AG

Standort	Lage	Zustand	Einheiten	Fläche in m²
Kuhgasse	Zentrumsnah	Kernsaniert	8	780
Geiststraße/Harz	Zentrumsnah	Kernsaniert	61	3.202
Summe			69	3.982

Immobilienportfolio Halle – Stand 31. März 2008	
Nettokaufpreis ohne Nebenkosten	3.986.608 EUR
Nettokaltmiete	330.709 EUR
Durchschnittlicher Kaufpreismultiplikator (Ankaufsmiete zu Kaufpreis netto)	12,10
Durchschnittlicher Kaufpreis je m²	1.004 EUR
Durchschnittlicher Gewerbeanteil	28%
Mietrendite (akt. Miete auf Kaufpreis brutto)	7,90%
Durchschnittlicher Kaufpreismultiplikator (akt. Miete zu Kaufpreis brutto)	12,66

Berlin

Berlin ist Bundeshauptstadt und Regierungssitz Deutschlands. Der Stadtstaat ist ein eigenständiges Land und bildet das Zentrum der Metropolregion Berlin/Brandenburg. Als bedeutendes Zentrum der Politik, Medien, Kultur und Wissenschaft ist die Metropole ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt und eine der meistbesuchten Städte Europas. Herausragende Institutionen wie die Universitäten, Forschungseinrichtungen, Theater und Museen genießen internationale Anerkennung. Die Stadt ist Anziehungspunkt für Kunst- und Kulturschaffende aus aller Welt. Mit 3,4 Millionen Einwohnern ist Berlin die bevölkerungsreichste und flächengrößte Stadt Deutschlands und nach Einwohnern die zweitgrößte Stadt der Europäischen Union.

Factsheet Berlin	
Bevölkerung 2007*	3.410.100
Wachstum Bevölkerung 2001-2007*	0,64%
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohneinheiten*	1.884.276
Wachstum Wohnungen in Wohn- und Nichtwohneinheiten 2004-2006*	0,31%
Arbeitslosenquote Juni 2008*	13,6%
Veränderung der Arbeitslosenquote 2005-2007 in Prozentpunkten*	-3,5%

*Quelle: Statistisches Bundesamt Deutschland, Bundesagentur für Arbeit, informica real invest AG

Standort	Lage	Zustand	Einheiten	Fläche in m²
Berlin Schöneberg	Sehr zentral	Hochwertig	32	4.862
Berlin Tempelhof	Ruhige Lage	Kein Sanierungsstau	139	10.657
Berlin Buch	Nord Berlin	Kernsaniert	32	1.395
Berlin Turmstraße	Tiergarten	Kein Sanierungsstau	18	1.244
Berlin Rudow	Zentral	Hochwertig	4	810
Berlin Trebbin	Wohngebiet	Neubau	60	4.530
Berlin Trebbin	Wohngebiet	Neubau	4	1.140
Summe			289	24.638

Immobilienportfolio Berlin – Stand 31. März 2008

Nettokaufpreis ohne Nebenkosten	16.960.000 EUR
Nettokaltniete	1.562.073 EUR
Durchschnittlicher Kaufpreismultiplikator (Ankaufsmiete zu Kaufpreis netto)	12,01
Durchschnittlicher Kaufpreis je m²	688 EUR
Durchschnittlicher Gewerbeanteil	22%
Mietrendite (akt. Miete auf Kaufpreis brutto)	8,79%
Durchschnittlicher Kaufpreismultiplikator (akt. Miete zu Kaufpreis brutto)	11,38

Projektentwicklungen – Stand 31. März 2008

BBI Airporthotel

Objekte der informica real invest AG

Objektauszug aus dem Portfolio der
informica real invest AG



Halle, Wohn- und Geschäftshaus



Erfurt, Wohn- und Geschäftshaus



Würzburg, Geschäftshaus



Berlin-Trebbin, Wohnanlage



Merseburg, Wohnanlage



Berlin-Pankow, Wohnanlage



Merseburg, Wohnanlage



Berlin-Schöneberg, Wohn- und Geschäftshaus



Weimar, Historisches Postgebäude



Weimar, Wohnanlage



Weimar, Jugendstilhaus, Wohn- und Geschäftshaus



Weimar, Mehrfamilienhaus

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2007/2008

Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Lage • Die deutsche Wirtschaft war im laufenden Geschäftsjahr weiter auf Wachstumskurs. Wegen der in 2007 und in 2008 aufgetretenen Finanzmarkturbulenzen wird für das Jahr 2008 von einer Abschwächung des Wirtschaftswachstums ausgegangen. Die Arbeitslosenquote ging spürbar zurück, teilweise unter eine Zahl von 3,5 Mio. Arbeitslosen. Gleichwohl geht die Konsumbereitschaft im Inland aufgrund der wieder gestiegenen Inflationsrate im Laufe des Kalenderjahres zurück. Folgerichtig erhöhte die europäische Zentralbank die Zinsen im Juli 2008 auf 4,25%.

Lage der Immobilienwirtschaft • Auch im Jahr 2007 waren deutsche Immobilien gefragt. So lag das Transaktionsvolumen bei rund 194 Milliarden Euro, nach ca. 175 Milliarden Euro im Jahr 2006 (Quelle: DEGI Research). Von diesen Umsätzen wurden etwa 60% durch Portfoliotransaktionen generiert. Dieser Trend hat sich in 2008 gedreht, sodass nunmehr in Deutschland kleinere und mittlere Transaktionsvolumina einen größeren Teil des Marktvolumens ausmachen.

Zu Beginn des Berichtsjahres hatten sich im Vergleich zum Vorjahr die Langzeitinsen bei Refinanzierungen mit 10-jähriger Bindung um mehr als 100 Basis-Punkte erhöht. Die durch die Immobilienkrise in den USA ausgelöste Vertrauenskrise unter den Banken sowie deren hohe Risikoaktiva haben darüber hinaus höheres Margeverlangen der Banken nach sich gezogen. In der Folge war das Geschäftsmodell vieler am Markt agierender Gesellschaften nicht mehr durchsetzbar. Wegen des erforderlichen höheren Eigenkapitaleinsatzes ging im Laufe des Kalenderjahres dann die Kaufbereitschaft spürbar zurück. Einzig die zwischenzeitlich eingetretenen schlechteren Konjunkturaussichten haben einen weiteren Zinsanstieg verhindert, sodass die Immobilienbranche -und hier insbesondere die Bestandshalter- mit langfristigen Zinsabsicherungen auf dem aktuellen Zinsniveau durchaus noch erfolgreich agieren kann.

Im Rahmen der Unternehmensteuerreform hat der Gesetzgeber die Regelungen für den steuerlichen Zinsabzug vollständig geändert und die „Zinsschranke“ eingeführt. Danach ist ein negativer Saldo aus Zinserträgen und Zinsaufwendungen, der 30% des steuerlichen Einkommens bzw. maßgebenden Gewinns vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) übersteigt, nicht abzugsfähig. Dies kann insbesondere bei Erwerb von größeren Immobilienportfolios mit hohem Fremdfinanzierungsanteil zu erheblichen Renditeproblemen führen.

Schwierig ist die Situation für Immobiliengesellschaften mit hohem Fremdfinanzierungsanteil bei hohen nicht im Konzern strukturierten Bestandsvoluminas. Eine nachträgliche Anpassung an die steuerliche Situation ist nicht gegeben. Von dieser Regelung nicht betroffen sind Betriebe deren Nettozinsaufwendungen (Zinserträge abzgl. Zinsaufwendungen) weniger als 1 Mio. Euro betragen.

Die Situation für die Immobilienwirtschaft ist mit dem von der Bundesregierung angekündigten Klimapaket, welches einher geht mit der Anpassung energetischen Anforderungen an Wohngebäuden, nicht einfacher geworden. Mit dem nunmehr beschlossenen zweiten Teil des Klimapakets mit samt der Novellierung der Energieeinsparverordnung (EnEV) und der neuen Heizkostenverordnung (HeizKV) können zumindest die Bestandhalter aufatmen. Mit der EnEV 2009 werden zwar die Anforderungen an die Gesamtenergieeffizienz zum Jahreswechsel um 30% nach oben geschraubt, jedoch gilt die Verschärfung nur für Neubauten.

Bei bestehenden Mehrfamilienhäusern greift die Verschärfung erst, wenn saniert wird. Auch die energetischen Anforderungen an Einzelbauteile wurden nicht thematisiert; es genügt, den Primärenergiebedarf nachzuweisen. Auf ein Kürzungsrecht für Mieter bezogen auf Heizkosten wurde ebenfalls verzichtet. So ist der Inhalt des Paktes weitgehend praxisgerecht und für Immobiliengesellschaften bei entsprechender Ausrichtung auch wirtschaftlich lösbar.

Seit Beginn der Finanzkrise haben sich die opportunistischen Investoren spürbar auch aus dem deutschen Markt zurückgezogen. Milliarden schwere Portfoliokäufe durch diese Investorengruppe fanden im zweiten Halbjahr 2007 praktisch nicht mehr statt. Vielmehr suchen Finanzinvestoren der ersten und zweiten Generation seit einiger Zeit verstärkt den Exit aus Ihren Investments. Dieser Rückzug bestimmter Investoren wird sich aller Voraussicht nach auch in diesem Jahr fortsetzen. Die Transaktionsgrößen sind folglich deutlich kleiner als die der ursprünglichen Portfolios. Verhandelt werden zunehmend „kleine“ und auch „mittelgroße“ Portfolios mit durchschnittlich 2.000 bis 5.000 Wohneinheiten.

Vor allem strategische Investoren werden in diesem Jahr Kaufgelegenheiten nutzen. So dominieren auf der Käuferseite im laufenden Geschäftsjahr vornehmlich langfristig orientierte Investoren, die mit Wohnimmobilien stabile Cashflows erzielen wollen.

Eine von Ernst & Young durchgeführte Trendumfrage hat ergeben, dass Deutschland in 2008 im Vergleich zum europäischen Ausland der Topstandort für Immobilieninvestments sein wird. Die meisten Marktteilnehmer haben großes Vertrauen in den deutschen Immobilienmarkt. Das Interesse an deutschen Wohnimmobilien hält also, wenn auch gedämpfter, auch in 2008 an.

In naher Zukunft ist in Deutschland mit weiter stabilen Preisen bei Wohnimmobilien zu rechnen. Im Gegensatz zu anderen Ländern war der deutsche Wohnungsmarkt in der Hochphase des Transaktionsgeschehens nicht überhitzt. Auch die von vielen Investoren erwarteten Mietsteigerungen sind bisher nur sehr begrenzt erfolgt, so dass hier noch Potenzial besteht. Der deutsche Immobilienmarkt zeigte und zeigt sich insgesamt zu den anderen weltweiten Immobilienmärkten -hier insbesondere im Vergleich zum englischen, spanischen und US-Immobilienmarkt- relativ preisstabil und robust. Ein Rückschlagpotenzial war und ist auf dem deutschen Markt nicht gegeben, da die Immobilienpreise in Deutschland nur moderat angestiegen waren und die rasanten Preissteigerungen anderer internationaler Immobilienmärkte nicht mit vollzogen haben.

Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft und des Konzerns • Das Geschäftsjahr 2007/2008 war geprägt vom sukzessiven Bestandsaufbau, der strategischen Neuausrichtung sowie der Positionierung in der Nutzung von opportunistischen Chancen.

Zu Beginn des Geschäftsjahres war die Gesellschaft mit einem Eigenkapital von 26,980 Mio. EUR ausgestattet. Durch die Erhöhung der sonstigen Rücklagen von 2,460 Mio. EUR auf 4,674 Mio. EUR konnte das Eigenkapital zum Bilanzstichtag auf 29,194 Mio. EUR erhöht werden. Auf liquides Eigenkapital nach Abzug der sonstigen Rücklagen von 2,460 Mio. EUR konnte die Gesellschaft in Höhe von 24,520 Mio. EUR zurückgreifen. Nach Durchführung der Kapitalerhöhung von 5,280 Mio. EUR Ende März 2007 beträgt das aktuelle gezeichnete Kapital der Gesellschaft 9,130 Mio. EUR. Die Durchführung der Kapitalerhöhung erfolgte bei EUR 4 je Aktie.

Nach Abzug von Transaktionskosten von 0,710 Mio. EUR standen der Gesellschaft aus der durchgeführten Kapitalerhöhung nebst Agio 20,410 Mio. EUR Kapital zur Verfügung.

Durch Beschluss der Hauptversammlung am 14.09.2007 wurde das Grundkapital der Gesellschaft um EUR 4,565 Mio. bedingt erhöht. Die Durchführung ist befristet bis zum 13.09.2012. Das genehmigte Kapital beträgt 4,565 Mio. EUR.

Im April 2007 wurde zunächst das Portfolio in Erfurt ausgebaut, in dem 73 Wohn- und Gewerbeeinheiten erworben wurden. Es handelte sich um 6 Wohn- und Geschäftshäuser, welche ausnahmslos in den 90er Jahren modernisiert wurden und vollständig vermietet waren. Die ca. 4.000 m² Wohn- und Nutzfläche konnten in den Bestand genommen werden mit einem Einkaufsmultiplikator von 11,2 (Netto-istmiete zu Nettokaufpreis).

Im Mai 2007 hat sich die Gesellschaft dann entschieden freie Flächen auf dem innerstädtischen Grundstück des Postgebäudes in Weimar zu entwickeln. Nach Fertigstellung der zusätzlichen Flächen soll das Objekt ca. 6.800 m² Gesamtgewerbe- fläche aufweisen. Die Nutzflächen im Neubau sowie den bisher nicht genutzten Flächen im Bestandsgebäude wurden zu 75% vermietet und im Februar 2008 dann mit dem Bau begonnen. Die Übergabe der neu geschaffenen Flächen soll im Dezember 2008/Januar 2009 erfolgen.

Ebenfalls noch im Mai wurden die Portfolios in Weimar und Würzburg aufgestockt, auch in Jena konnte die Gesellschaft ein renditestarkes Projekt erwerben. Die vier Einzelimmobilien konnten zu einem Kaufpreis von ca. 4,25 Mio. EUR erworben werden. Sämtliche Immobilien befinden sich jeweils in unmittelbarer Nähe der Fußgängerzone oder in innerstädtischen nachhaltig vermietbaren Lagen.

Nach dem ersten joint venture mit der FÜWA Asset Management GmbH als Hausverwaltungsgesellschaft im letzten Geschäftsjahr ging die informica im Juni 2007 eine Beteiligung mit einem Projektentwickler in Höhe von 50% ein, an der real invest Parkhotel Düren GmbH. Die Gesellschaft erhielt den Zuschlag von der Stadt Düren zur Übernahme eines Erbbaugrundstücks nebst Stadthalle. Das Investitionsrisiko war überschaubar, da das Erbbaugrundstück auf 10 Jahre erbauzinsfrei von der Stadt zur Verfügung gestellt wurde und die Stadthalle zu EUR 1 symbolischen Kaufpreis erworben werden konnte. Die Genehmigung für einen Hotelneubau liegt zwischenzeitlich vor. Die Stadthalle wurde entsprechend den Bedingungen der Stadt integriert und ein Pachtvertrag auf 20 Jahre geschlossen.

Neben dem Portfoliobestandsaufbau in Würzburg und Erfurt ergriff die Gesellschaft im August eine weitere sich bietende opportunistische Chance. Mit der Beteiligung an der real invest Schlossstrasse Gera GmbH ging die informica ein weiteres joint venture zu 50% mit einem Geschäftspartner ein. Durch die Mieteinnahmen aus dem an die Post sowie Telekom vermieteten Gebäude mit 5.347 m² Grundstücksgröße und unvermieteten nicht ausgebauten Gewerbeflächen konnten die Anschaffungskosten finanziert werden, sodass für die vorgesehene Projektentwicklung das Risiko überschaubar war. Zwischenzeitlich wurde ein Mietvertrag mit dem Land Thüringen geschlossen. Es wird das Justizzentrum Gera entstehen mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 10.600 m². Noch bevor das Projekt in die Bauphase kam, verkaufte die informica REIT AG ihre Gesellschaftsanteile an den Projektpartner. Die Gesellschaft entschloss sich zu diesem Schritt, um kein Baukostenrisiko zu haben und um gebundenes Eigenkapital frei zu setzen. Der Ertrag aus diesem Deal wird sich liquiditätsmäßig erst im Geschäftsjahr 2008/2009 auswirken.

Im gleichen Monat erhielt die Gesellschaft die Möglichkeit in Würzburg unmittelbar neben einem bereits im Bestand befindlichen Objekt in der Innenstadt das einzige innerstädtische Hochhaus von der Stadt Würzburg erwerben zu können und dieses neu zu entwickeln.

In der eigens gegründeten Tricyan Tower Würzburg GmbH befinden sich so zwei Einzelimmobilien, die über die informica REIT AG zu 100% gehalten werden. Das Projekt befindet sich in der Entwicklungsphase. Die Realisierung wird bis in das Jahr 2010 reichen.

Erstmals wurde im September 2007 nach Entwicklung einer Bestandsimmobilie ein gewinnbringender Verkauf realisiert. Nach ca. 12 monatiger Haltedauer konnten rund 100% Gewinn, bezogen auf das eingesetzte Eigenkapital, realisiert werden.

Im Oktober 2007 gelang erneut eine Portfolioerweiterung in Berlin, Erfurt und Weimar. Bei einer Gesamtnettoinvestition von 4,7 Mio. EUR konnten ca. 5.000 m² vermietete Flächen erworben werden.

Noch im Dezember 2007 vor Inkrafttreten der Unternehmenssteuerreform hat die informica real invest AG die Konzernstruktur optimiert. So wurde die informica Beteiligungs AG gegründet. Das Tätigkeitsfeld des 100%igen Tochterunternehmens beschränkt sich auf das Halten von regionalen Einzelinvestitionsgesellschaften. Im Zuge dieser Strukturweiterung wurden die Tochterunternehmen real invest Berlin GmbH, real invest Sachsen-Anhalt GmbH, real invest Thüringen GmbH und die real invest Nord-Bayern GmbH gegründet, deren Investitionstätigkeiten sich auf die jeweilige im Namen erkenntliche Region beschränken. Von der Holding informica real invest AG werden jeweils 94% der Gesellschaften gehalten. Die verbleibenden 6% befinden sich im Besitz der informica Beteiligungs AG. Die erweiterte Struktur bietet in Hinblick auf die Zinsschranke und potenzielle Bestandsverkäufe erhebliche finanzwirtschaftliche Vorteile.

Im Januar 2008 gelang die Erschließung eines neuen Immobilienstandorts in Sachsen-Anhalt, nämlich in Halle. Die beiden erworbenen sehr zentral unweit der Fußgängerzone liegenden Immobilien wurden vollständig kernsaniert und zu 100% erstvermietet. Das Investitionsvolumen belief sich auf ca. 4 Mio. EUR und wird gehalten von der real invest Sachsen-Anhalt GmbH.

Dies waren die letzten bilanzwirksamen Zukäufe im laufenden Geschäftsjahr. Insgesamt werden zum Bilanzstichtag an eigenen Immobilien im Konzern 30 Einzelimmobilien mit 534 Wohneinheiten und 91 Gewerbeeinheiten verwaltet. Die Gesamtfläche von rund 52.200 m² gliedert sich in rund 33.200 m² Wohnfläche und rund 19.000 m² Gewerbefläche. Die Immobilien werden noch ergänzt durch ein Parkhaus mit 113 Einstellplätzen sowie einem Bauplatz. Der aktuelle Leerstand auf die Bestandsimmobilien der Gesellschaft beläuft sich auf lediglich rund 1,6%. Die gemäß der Konzernbilanz als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gliedern sich auf, nach gerechneten Gesamtverkehrswerten, in Thüringen (Weimar, Erfurt, Arnstadt) mit 15,733 Mio. EUR, Berlin 15,510 Mio. EUR, Sachsen-Anhalt (Merseburg, Halle, Jena) 12,487 Mio. EUR und Bayern (Würzburg) 9,380 Mio.EUR.

Nach wie vor hat die Gesellschaft sich selektiv im Markt bewegt und im Einzelauswahlverfahren die Immobilien erworben. So konnten bereits in der Vergangenheit Mieterhöhungen durchgeführt werden von ca. 6,3% im Geschäftsjahr 2006 / 2007 und ebenfalls ca. 6,3% im Geschäftsjahr 2007/2008. Die Mieterhöhungen gehen einzig auf die Bestandsoptimierungen sowie Nutzung von Mieterhöhungsmöglichkeiten nach Vergleichsmieten bzw. dem Miethöhegesetz zurück.

Im laufenden Geschäftsjahr wurde die real invest EKM Trebbin GmbH gegründet. 100%iger Gesellschafter ist die informica REIT AG. Noch nicht bilanzwirksam wurden Immobilien in Trebbin (Umland von Berlin) erworben. Neben 60 Wohnungen, welche, in die real invest Berlin GmbH genommen wurden, war aus einem Zwangsverkauf einer Berliner Bank auch der Erwerb eines Aldi-Einkaufsmarktes mit einem neuen 10-Jahresmietvertrag möglich. Der Einkaufsmarkt wurde in die real invest EKM Trebbin GmbH genommen. Ein Abverkauf ist geplant.

Der Konzern ist insgesamt an fünf joint ventures zu jeweils 50% beteiligt. Neben der FÜWA Asset Management GmbH sind dies die real invest Parkhotel Düren GmbH, real invest Schlossstrasse Gera GmbH, real invest BBI Airport GmbH und real invest EKM Bürgel GmbH.

Noch nicht bilanzwirksam sind die joint ventures an der real invest BBI Airport GmbH sowie real invest EKM Bürgel GmbH.

Die real invest BBI Airport Hotel GmbH ist im Besitz einer notariellen Kaufoption an einem Gewerbegrundstück nahe des neuen Flughafens in Berlin-Schönefeld. Bereits vorliegend ist ein Pachtvertrag mit einer Hotelkette. Derzeit betreibt die Gesellschaft die Einholung der Baugenehmigung. Ein Abverkauf ist geplant.

Ebenfalls zu 50% ist die informica Beteiligungs AG beteiligt an der real invest EKM Bürgel GmbH. Die real invest EKM Bürgel GmbH hat eine notarielle Kaufoption an einem Gewerbegrundstück mit ca. 6.000 m² im Umkreis von Jena. Die Gesellschaft ist im Besitz eines Mietvertrages mit der REWE. Derzeit wird das Genehmigungsverfahren durchgeführt. Ein Abverkauf ist geplant.

In der Folge der erschwerten Situation am Kapitalmarkt, und der damit verbundenen Unsicherheit bei der Durchführung weiterer Kapitalerhöhungen hat die Gesellschaft verstärkt auch opportunistische Gelegenheiten wahrgenommen. Ohne die Entwicklungspotenziale bei den Bestandsimmobilien und die damit verbundenen sicheren auf Dauer zur Verfügung stehenden cash-flows als Schwerpunkt aus den Augen zu verlieren. Das Ziel in diesem Segment, eingesetztes Eigenkapital nach nur kurzer Bindung ertragswirksam wieder freizusetzen, und einen beschleunigten ertragswirksamen cash-flow zu generieren wurde durch den ersten share deal auf Anhieb erreicht. Weitere share deals sind geplant.

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Im Geschäftsjahr 2007/2008 wurde eine Gesamtleistung von 9,628 Mio. EUR (2006/2007: 6,046 Mio. EUR) erzielt, die rund 59 Prozent über dem Vorjahresvergleichswert liegt. Diese setzt sich zusammen aus den Einnahmen aus der Vermietung (4,138 Mio. EUR), den Erlösen aus der Veräußerung (2,675 Mio. EUR) und dem Bewertungsgewinn (2,815 Mio. EUR). Das At-Equity-Ergebnis wurde mit 0,541 Mio. EUR ausgewiesen (2006/2007: 0,004 Mio. EUR). Dem Zinsertrag von 0,483 Mio. EUR. steht ein Zinsaufwand von 1,452 Mio. EUR, sowie ein Verlust aus der Marktbewertung von Derivaten von 0,228 Mio. EUR gegenüber. Das EBIT beläuft sich zum Stichtag des Geschäftsjahres auf 3,431 Mio. EUR nach 4,338 Mio. EUR im Vorjahr. Der Jahresüberschuss wird mit 2,214 Mio. EUR (2006/2007: EUR 2,539 Millionen) ausgewiesen.

Insgesamt verlief das Geschäftsjahr 2007/2008 erfreulich. So konnten die Mieterträge um 273 Prozent von 1,109 Mio. EUR auf 4,138 Mio. EUR gesteigert werden. Das Immobilienvermögen erhöhte sich im Geschäftsjahr um 20,253 Mio. EUR auf 53,110 Mio. EUR. Der Anteil des Bewertungsergebnisses an der Bestandserhöhung lag mit 2,624 Mio. EUR 47 Prozent unter dem vergleichbaren Wert des Vorjahres (2006/2007: 4,937 Mio. EUR).

Der Rückgang der Ertragskennzahlen ist im Wesentlichen durch ein geringeres Bewertungsergebnis geprägt, welches jedoch größtenteils durch das erhöhte Vermietungsergebnis kompensiert wurde. Das geringere Bewertungsergebnis im Geschäftsjahr 2007/2008 ist wiederum auf ein geringeres Einkaufsvolumen von Immobilien zurückzuführen, welches im vorangegangenen Geschäftsjahr außerordentlich stark gewesen war. Der aus den zwei objektbezogenen Zinsswaps bilanzierte Bewertungsverlust von 0,228 Mio. EUR ergab sich durch die stichtagsbezogene Zinsentwicklung zum 31.03.2008.

Die langfristigen Vermögenswerte betragen insgesamt 57,981 Mio. EUR (Vorjahr: 33,667 Mio. EUR). Sie setzen sich im Wesentlichen aus den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in Höhe von 53,110 Mio. EUR (Vorjahr: 32,857 Mio. EUR) zusammen. Die Sachanlagen in Höhe von 1,016 Mio. EUR (Vorjahr: 0,013 Mio. EUR) ergeben sich im Wesentlichen aus der Baulnvestition am Objekt Goetheplatz in Weimar.

Die im Laufe des Jahres eingegangenen joint ventures schlagen sich als At-Equity Bewertung in Höhe von 0,626 Mio. EUR (Vorjahr: 0,029 Mio. EUR) nieder. Bei den Forderungen von 2,336 Mio. EUR. (Vorjahr 0 EUR) handelt es sich um Darlehen, welche im Zusammenhang mit den Investitionen der Projektgesellschaften stehen (joint ventures). Die aktiven latenten Steuern, waren von 0.755 Mio. EUR (Vorjahr) auf 0,857 Mio. EUR zu erhöhen.

Die kurzfristigen Vermögenswerte betragen insgesamt 11,172 Mio. EUR (Vorjahr: 14,987 Mio. EUR).

Bedingt durch den weiteren Bestandsaufbau wurden die liquiden Mitteln (Bankguthaben und Kassenbestände) auf 7,394 Mio. EUR (Vorjahr: 14,600 Mio. EUR) abgebaut. Bei den Forderungen in Höhe von 3,052 Mio. EUR (Vorjahr: 0,077 Mio. EUR) handelt es sich im Wesentlichen um den noch nicht fälligen Kaufpreis aus der verkauften Bestandsimmobilie in Berlin (2,675 Mio. EUR).

Die langfristigen Schulden belaufen sich auf 30,756 Mio. EUR (Vorjahr: 19,892 Mio. EUR). Hiervon entfallen auf die langfristigen Finanzschulden (Finanzierung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien) 28,713 Mio. EUR (Vorjahr: 17,994 Mio. EUR). An latenten Steuerschulden wurden bilanziert 2,043 Mio. EUR (Vorjahr: 1,898 Mio. EUR).

Die kurzfristigen Schulden betragen insgesamt 9,203 Mio. EUR (Vorjahr: 1,782 Mio. EUR). Bei den hier enthaltenen kurzfristigen Finanzschulden in Höhe von 6,887 Mio. EUR (Vorjahr: 0,348 Mio. EUR) handelt es sich im Wesentlichen um die am 30.06.2008 fällig werdende Schuldverschreibung in Höhe von 6,000 Mio. EUR. Als wesentliche Position bei den Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung in Höhe von 1,221 Mio. EUR (Vorjahr: 0,102 Mio. EUR), ist die gebildete Gegenposition für das aktivierte Bauvorhaben Goetheplatz Weimar, sowie Anzahlungen auf Objektkäufe in Höhe von 0,882 Mio. EUR zu nennen. Die übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten sind mit 1,058 Mio. EUR (Vorjahr: 1,295 Mio. EUR) bilanziert. Hier handelt es sich u.a. um Verbindlichkeiten aus abgegrenzten Zins- und Tilgungsleistungen Drohverlusten aus Finanzderivaten, Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen (Grunderwerbssteuer), Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung, sowie Verbindlichkeiten für Tantiemезahlungen und sonstige abgegrenzte Verbindlichkeiten.

Das Konzerneigenkapital erhöhte sich von 26,980 Mio. EUR auf 29,194 Mio. EUR zum 31.03.2008. 50,35% der langfristigen Vermögenswerte sind mit Eigenkapital hinterlegt. Bei einer Bilanzsumme von 69,153 Mio. EUR (Vorjahr: 48,654 Mio. EUR) ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 42,21% (Vorjahr 55,45%). Der Konzern hat damit eine gesunde Eigenkapitalausstattung.

Nachtragsbericht

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag • Nach dem Bilanzstichtag ereigneten sich keine besonderen Vorkommnisse. Die informica hat plangemäß zum 30.06.2008 die begebene Inhaberschuldverschreibung in Höhe von 6,000 Mio. EUR zurückgezahlt. Der Schwerpunkt nach dem Bilanzstichtag im operativen Bereich lag bei der Bestandsoptimierung, sowie bei der Entwicklung der joint venture-Projekte. Die Aktivitäten sind unter „Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft und des Konzerns“ zusammengefasst.

Erwähnenswert ist die Neubestellung des bisherigen Vorstandes auf 5 Jahre, nachdem dieser aufgrund der Geschehnisse um den Wechsel des Hauptaktionärs das Amt zur Verfügung gestellt hatte.

Risikobericht

Als Immobilienholdinggesellschaft ist die informica real invest AG unterschiedlichsten Chancen und Risiken ausgesetzt.

Allgemeine Risiken • Aufgrund geänderter ökonomischer oder politischer Faktoren können sich aus der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung Chancen und auch Risiken ergeben. Neben der Entwicklung der Kapitalmärkte spielen insbesondere Veränderungen der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen sowie die konjunkturelle Entwicklung eine wesentliche Rolle.

Veränderung des Immobilienmarktes, insbesondere eine gestiegene Nachfrage können dazu führen, dass die Gesellschaft die geplanten Ankaufsnettoernditen nicht realisieren kann und die geplanten Erträge nicht realisiert werden.

Als Investitionsbremse stellt sich im Berichtsjahr der deutliche Anstieg der Langzeit-zinsen, die Einführung der Zinsschranke ab dem 01.01.2008 sowie die Unsicherheit des von der Bundesregierung geplanten Klimapakets, heraus.

Die Unternehmensteuerreform zum 01.01.2008 tangiert Immobiliengesellschaften negativ durch Einführung der Zinsschranke sowie der künftigen Hinzurechnung zum Gewerbeertrag von auch kurzfristigen Zinsen, Mieten und Leasingzahlungen. Durch rechtzeitige Umstrukturierung der Gesellschaft konnte diesen negativen Auswirkungen rechtzeitig begegnet werden, sodass für die Gesellschaften der informica Holding keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Negativ kann sich auf die Immobilienwirtschaft eine Verschärfung des von der Bundesregierung angekündigten und teilweise bereits umgesetzten Klimapakets auswirken. Besonders betroffen sind durch die Verschärfung insbesondere Investitionen für den Neubau sowie bei geplanten Sanierungen. Die informica Holding erwirbt für ihre Bestände ausschließlich bereits sanierte Objekte und erstellt für die Bestandshaltung keine Neubauten. Aus der Durchführung des von der Bundesregierung beschlossenen Klimapakets ergeben sich aus heutiger Sicht keine nennenswerten Auswirkungen auf die Gesellschaft.

Es besteht das Risiko bei weiterem Rückgang der Bevölkerungszahlen, dass es am Wohnungsmarkt zu einem Überangebot kommt. Aufgrund der gestiegenen Baukosten sowie der Abschaffung staatlicher Förderungen gingen die Baugenehmigungen für Neubauten sowie für genehmigungspflichtige Umbauten drastisch zurück und erreichten den absoluten Tiefststand. Die Tatsache, dass sehr wenig neuer Wohnraum geschaffen wird, sollte die Unsicherheit des demographischen Wandels zumindest auf mittlere Sicht ausgleichen.

Die Mehrheit der Investoren hält Deutschland im europäischen Vergleich für einen sehr robusten und attraktiven Immobilienmarkt.

Gleichzeitig suchen insbesondere ausländische Finanzinvestoren den Exit aus Ihren Investments, was zu einem hohen Angebot führt. Dies birgt naturgemäß Chancen und Risiken.

Nach Auffassung des Vorstandes bietet der deutsche Markt unter Berücksichtigung aller aktuellen Faktoren auch in den folgenden Jahren die Chance, an den Immobilienmärkten günstige Investments eingehen zu können, um zu gegebener Zeit nach Wertsteigerung Veräußerungsgewinne zu realisieren.

Zinsänderungsrisiko • Es besteht das Risiko bei Auslaufen von Zinsbindungen, die Refinanzierung mit höheren Zinsen und mit zusätzlichem Eigenkapital eindecken zu müssen. Das Risiko begrenzt die Gesellschaft u.a. durch den Einsatz von laufenden Tilgungen auf die Darlehen, bei langen Zinsfestschreibungen.

Die Refinanzierung der Immobilien im Konzern erfolgt im Wesentlichen durch fest verzinsliche langfristige objektbezogene Darlehen. Nur vereinzelt objektbezogene Darlehen wurden mit einem variablen Zinssatz abgeschlossen. Zur Verminderung bzw. Ausschaltung der sich hieraus ergebenden Zinsänderungsrisiken hat die informica laufzeitkonforme Swaps eingesetzt. So unterliegt die informica nur einem geringen Zinsrisiko.

Als Zinsänderungsrisiko wird auch das Risiko angesehen, dass künftig erwartete Cashflows aus einem Finanzinstrument wegen Änderungen des Marktzinssatzes in ihrer Höhe schwanken. Derivative Finanzinstrumente werden lediglich zur Steuerung von Risiken aus Zinsschwankungen eingesetzt und dienen ausschließlich Sicherungszwecken. Reine Handelsgeschäfte ohne ein entsprechendes Grundgeschäft (Spekulationsgeschäfte) werden nicht eingegangen.

Auf Jahressicht sind die Zinssätze vornehmlich im langfristigen Bereich deutlich gestiegen. Dies bedeutet, dass für die Investments hohe Ertragsanforderungen zu stellen sind, um die steigenden Zinsaufwendungen zu decken. Für unsere Gesellschaft besteht dieses Risiko aktuell nicht, da die gewichteten Zinsfestschreibungen bei einer Restlaufzeit von mehr als 8 Jahren liegen, bei einem durchschnittlichen gewichteten Fremdfinanzierungszinssatz von 5,43%. Einzig für neue Investments ergibt sich, dass bei steigenden Zinsen weniger Ertragspotenziale zur Verfügung stehen. Bei Durchsetzen der in der Vergangenheit erzielten Nettoanfangsrenditen auch in der Zukunft, wird die Gesellschaft mit dem Problem der gestiegenen Zinsen umgehen können. Der Vorstand geht davon aus, dass die in der Vergangenheit erzielten hohen Nettoanfangsrenditen auch in Zukunft erzielt werden können.

Liquiditätsrisiko • Das Liquiditätsrisiko ist das Risiko, dass ein Unternehmen möglicherweise nicht in der Lage ist, die Finanzmittel zu beschaffen, die zur Begleichung der Verpflichtungen aus einem Vertrag notwendig sind. Liquiditätsrisiken bestehen durch die Möglichkeit, dass Mieter nicht in der Lage sind, etwaige Verpflichtungen gegenüber dem Unternehmen im Rahmen der Mietbedingungen zu erfüllen. Des Weiteren umfasst das Liquiditätsrisiko die Gefahr, finanzielle Vermögenswerte aufgrund von Marktengpässen nicht innerhalb einer kurzen Frist zu einem angemessenen Wert (Fair Value) veräußern zu können (Marktliquiditätsrisiko). Eine auf einen festen Planungshorizont ausgerichtete Liquiditätsplanung stellt jederzeit die Liquiditätsversorgung im Konzernverbund der informica sicher. Die informica unterstützt Tochtergesellschaften bei bestimmten Finanzierungen mit Bürgschaften oder Darlehen. Aus Bürgschaften ergeben sich Risiken durch eine mögliche Inanspruchnahme. Die informica überwacht die Risiken in enger Abstimmung mit den Tochtergesellschaften, welche ausnahmslos in Personalunion geführt werden und leitet bei Bedarf entsprechende Maßnahmen ein.

Ausfallrisiko • Das Ausfallrisiko aus finanziellen Vermögenswerten besteht in der Gefahr des Ausfalls eines Vertragspartners und daher maximal in Höhe der positiven Zeitwerte gegenüber den jeweiligen Kontrahenten. Derivative Finanzinstrumente werden ausschließlich mit namhaften Banken abgeschlossen, wodurch das tatsächliche Ausfallrisiko dieser Instrumente gering ist.

Dem Mietausfallrisiko begegnet die Gesellschaft u.a. durch eine breite Streuung in der Mieterschaft. Der Mietanteil des größten Mieters am Gesamtmietvolumen beträgt 3,76% (Deutsche Post). Für etwaige Risiken werden ausreichende Wertberichtigungen gebildet.

Risiken aus Beteiligungen • Finanzrisiken aus Beteiligungen ergeben sich aus einer negativen Abweichung von den geplanten Erträgen oder einem eventuellen Aufwand aus den Beteiligungen. Die Risikosteuerung erfolgt durch Einflussnahme im operativen Bereich durch Mitwirkung in der Geschäftsführung, administrative Unterstützung der Projektgesellschaften durch die informica sowie laufendes Controlling.

Währungsrisiko • Das Währungsrisiko besteht darin, dass sich der Wert eines Finanzinstruments aufgrund von Wechselkursschwankungen verändert.

Zahlungsströme in fremder Währung existieren im Konzernverbund der informica derzeit nicht, so dass der Konzern keinen Wechselkursschwankungen ausgesetzt ist.

Risikomanagement • Die Gesellschaft hat entsprechend der gesetzlichen Regelungen im Rahmen des Risikomanagementsystems einen Überwachungsmechanismus zur frühzeitigen Erkennung von dem Fortbestand der Gesellschaft gefährdeten Entwicklungen eingerichtet, das laufend der Erfordernissen der Gesellschaft angepasst wird.

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

Die Finanzierungssteuerung ist aufgegliedert in laufzeitbezogene Cashbestände, Restschuldsalden, Zins- und Tilgungsverpflichtungen, Restlaufzeiten von Festschreibungen und Darlehen sowie der durchschnittlichen gewichteten Verzinsung des Bestandes und offenen Kreditzusagen. Integriert ist dieses Zahlenwerk in die Liquiditätsplanung. Anhand dieses Moduls werden permanent bei Bedarf weitere Bausteine aufgesetzt und so laufend Maßnahmen ergriffen, um identifizierte Risiken zu bearbeiten und deren Behebung durchführen zu können. Die zur Risikofrüherkennung erfassten Daten sind täglich für jedes einzelne Segment abrufbar.

Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen • Der direkt und indirekt gehaltene Anteil der Absolut Capital Management Holdings Limited, Cayman Island, an unserer Gesellschaft beträgt mehr als 50%. Der Vorstand hat gemäß § 312 Aktiengesetz einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstellt, der mit folgender Erklärung abschließt:

„In der Beziehung zu Capital Management Holdings Limited, Cayman Island, wurden keinerlei Rechtsgeschäfte durchgeführt. Berichtspflichtige Maßnahmen haben im Berichtszeitraum nicht vorgelegen.“

Nach § 17 Aktiengesetz besteht für die informica real invest AG ein Abhängigkeitsverhältnis zu Absolut Capital Management Holdings Limited, Cayman Island.

Prognosebericht

Voraussichtliche Entwicklung des Konzerns (Chancen und Risiken) • Das Geschäftsmodell der informica real invest AG besteht im Wesentlichen im Erwerb, der Finanzierung, Optimierung und Vermietung von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Im Zuge der Unternehmensteuerreform, hier insbesondere im Hinblick auf die Zinsschranke, hat die Gesellschaft sich für die Zukunft präpariert und verschiedene Tochtergesellschaften gegründet. So werden künftig Regionbezogen, Bestandsimmobilien in einzelne Objektgesellschaften erworben, die zu 94% von der Muttergesellschaft und zu 6% von der informica Beteiligungs AG gehalten werden. Die neue steueroptimierte Struktur gibt der Gesellschaft in Zukunft mehr Flexibilität im Aufbau der Bestandsimmobilien, sowie deren Vermarktung.

Wie in der Vergangenheit wird auch in Zukunft die Gesellschaft ihre Chancen nutzen, unterbewertete Immobilienobjekte anzukaufen. Durch die bereits angekauften Immobilien werden die Mieteinnahmen steigen und so einen wesentlichen Beitrag zum Betriebsergebnis beisteuern. Durch die steigenden Mieterträge, begleitet von einem weiteren Bestandsaufbau geht der Vorstand von einem soliden Wachstum und von steigenden Erträgen aus.

Die Gesellschaft finanziert ihre Bestandsimmobilien ausschließlich mit langfristigen Darlehen. Objektbezogen werden die Einzeldarlehen langfristig festgeschrieben, oder es werden bestehende festverzinsliche Darlehen vom Verkäufer mit entsprechenden Restlaufzeiten übernommen. Gestiegene Zinsen können einen höheren Eigenkapitaleinsatz nach sich ziehen, will man den Überschuss nach Zinsen aus den einzelnen Objekten beibehalten. Weiter steigende Zinsen würden diesen Prozess fortsetzen. Der Vorstand geht davon aus, dass er auch künftig zu den bisher erzielten Ankaufsrenditen Immobilien zukaufen kann, weshalb aufgrund des noch immer moderaten Zinsniveaus bei langfristiger Betrachtung die Gesellschaft ertragreich

weiter wachsen kann. Die unveränderte Einkaufsstrategie der informica lässt das gestiegene Zinsniveau verkraften.

Die aktuelle laufende Rendite aus den Nettoistkaltmieten, bezogen auf die Bruttoinvestitionen beträgt für die Bestandsimmobilien 8,38%. So lässt sich auch in Zukunft bei einem gleich bleibenden Eigenkapitaleinsatz von 20 – 25% bezogen auf den Bruttokaufpreis das gestiegene Zinsniveau kompensieren.

Nach wie vor besteht eine rege Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeimmobilien aus dem Ausland, sowie Mitbewerbern aus dem Kreis börsennotierter Immobiliengesellschaften. Der Focus im Einkauf hat sich aufgrund der Subprime Krise dahingehend verändert, als hochfinanzierte großvolumige Paketverkäufe eher die Ausnahme sind und stärker in mittelgroße Investitionsvoluminas münden. Nachdem die Gesellschaft nach wie vor in stark vernetzten Regionen investiert und sich auf einzelne Investments spezialisiert, geht der Vorstand davon aus, dass auch in Zukunft die bisherigen hohen Anfangsnettorenditen weiter erzielt werden können.

Die informica hat zwar ihren Schwerpunkt in der Bestandshaltung, nutzt aber in Einzelfällen opportunistische Gelegenheiten. Wie in der Vergangenheit betreibt auch in Zukunft die informica Projektentwicklungen hauptsächlich über ihr Netzwerk durch joint venture Investments. So konnte ein Projekt nach Bilanzerstellung bereits positiv zum Abschluss gebracht werden. Zwei weitere sind im laufenden Geschäftsjahr geplant. Bei den Projektentwicklungen bevorzugt die Gesellschaft den Exit über Share Deals, möglichst im Stadium vor dem Baubeginn. Bei überschaubaren Risiken, einer hohen Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital, sowie schnellen Rückfluss des eingesetzten Eigenkapitals wird der Vorstand auch in Zukunft Teile des zu Verfügung stehenden Kapitals in diesem Segment investieren.

Der Vorstand geht davon aus, dass im weiteren Verlauf der Geschäftsjahre 2008/2009 und 2009/2010 erfolgreich Kaufverträge sowie auch Projektentwicklungen abgeschlossen werden, die das weitere Wachstum und die Eigenkapitalstärkung des Konzerns gewährleisten. Mit einem soliden Wachstum aus beiden Segmenten wird gerechnet.

Neben dem Bestandsaufbau abhängig vom Kapitalmarkt- sowie der Bestandsoptimierung, wird die Gesellschaft im laufenden Geschäftsjahr gebundenes Eigenkapital durch Vermarktung entwickelter Objekte einzelne Projektgesellschaften freisetzen und in neue Projekte reinvestieren. So werden sofort cashwirksame Erträge aus den laufenden joint ventures generiert und hohe Renditen auf das in den Projekten eingesetzte Eigenkapital erzielt.

Zusatzerträge sollen künftig verstärkt durch das Brokeragegeschäft der informica Immobilienbörse GmbH generiert werden.

Bei einem weiter steigenden Ergebnis aus der Vermietung von als Finanzinvestiton gehaltenen Immobilien, dem sich abzeichnenden at-equity Ergebnis, den geplanten Erträgen aus den Brokeragegeschäft sowie bei gezielten Einzelverkäufen, wird das laufende Geschäftsjahr erstmals unabhängig von Bewertungsergebnissen positiv abschließen.

Die Gesellschaft ist durch die Umstrukturierung und die im Bestand befindlichen Immobilien sowie die aussichtsreichen joint ventures, bestens für die Zukunft gerüstet.

Reichenberg, den 30. September 2008



Friedrich Schwab
(Vorstandsvorsitzender)



Hubertus Hiller
(Vorstand)

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Vom 01.04.2007 bis zum 31.03.2008 (IFRS in TEUR)

	Tz.	2008/2007	2007/2006
Einnahmen aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(1)	4.138	1.109
Aufwendungen für Erbbauzinsen			
Einnahmen aus Dienstleistungen			
Aufwendungen für Dienstleistungen			
Bezogene Leistungen im Zusammenhang mit der Erzielung von Mieteinnahmen	(2)	-1.905	-399
Ergebnis aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		2.233	710
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(3)	2.675	
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		2.750	
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-75	0
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Wert	(4)	2.815	4.937
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Wert	(4)	-191	0
Ergebnis aus der Bewertung der Finanzinvestitionen zum beizulegenden Wert		2.624	4.937
Personalaufwand	(5)	-829	-663
Abschreibungen		-38	-4
Sonstige betriebliche Erträge		23	2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(6)	-1.048	-648
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit		2.890	4.334
Ergebnis aus at-Equity Bewertung	(7)	541	4
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		3.431	4.338
Zinsaufwand	(8)	-1.452	-555
Zinsertrag	(9)	483	107
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	(10)	-228	90
Ergebnis vor Steuern		2.234	3.980
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(11)	-20	-1.441
Jahresergebnis		2.214	2.539

Konzern-Bilanz zum 31.03.2008

Vermögenswerte (in TEUR)

	Tz.	31.03.2008	31.03.2007
Vermögenswerte			
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	(1)	36	13
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(2)	53.110	32.857
Sachanlagen	(3)	1.016	13
At-Equity bewertete Beteiligungen	(4)	626	29
Forderungen		2.336	0
Latente Steueransprüche	(5)	857	755
		57.981	33.667
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen	(6)	3.052	77
Sonstige Vermögenswerte	(7)	546	279
Kurzfristige Ertragssteueransprüche	(8)	180	31
Bankguthaben und Kassenbestände	(9)	7.394	14.600
		11.172	14.987
Summe Vermögenswerte		69.153	48.654

Konzern-Bilanz zum 31.03.2008

Eigenkapital und Schulden (in TEUR)

	Tz.	31.03.2008	31.03.2007
Eigenkapital und Schulden			
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		9.130	9.130
Kapitalrücklage		15.390	15.390
sonstige Rücklagen		4.674	2.460
	(10)	29.194	26.980
Schulden			
Langfristige Schulden			
Finanzschulden	(11)	28.713	17.994
Latente Steuerschulden	(5)	2.043	1.898
		30.756	19.892
Kurzfristige Schulden			
Verbindlichkeiten aus Ertragssteuern	(12)	37	37
Finanzschulden	(11)	6.887	348
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	(13)	1.221	102
Übrige Verbindlichkeiten und abgegrenzte Schulden	(14)	1.058	1.295
		9.203	1.782
Summe Schulden		39.959	21.674
Summe Eigenkapital und Schulden		69.153	48.654

Konzernkapitalflussrechnung

Für die Zeit vom 01.04.2007 bis zum 31.03.2008 (in TEUR)

	2008/2007	2007/2006
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	3.431	4.338
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-2.624	-4.937
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	38	4
Ergebnisse aus At-Equity-Bewertung	-541	-4
Sonstige zahlungswirksame Aufwendungen und Erträge	-185	-351
Gezahlte Ertragssteuern	-20	-31
Erhaltene Zinsen	483	107
Gezahlte Zinsen	-1.452	-177
Veränderung der sonstigen Vermögenswerte	-415	-99
Veränderung der Forderungen	-5.311	-77
Veränderung der Verbindlichkeiten	845	979
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-5.751	-248
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.065	0
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-20.694	-27.891
Auszahlungen für Investitionen in immateriellen Vermögenswerten	0	-12
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-1.041	-16
Auszahlungen aus dem Erwerb von assoziierten Unternehmen	-80	-25
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-18.750	-27.944
Kapitalerhöhung	0	24.170
Einzahlung aus der Aufnahme von Finanzschulden	17.295	18.441
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzschulden	0	-99
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	17.295	42.512
Liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel	-7.206	14.320
Zahlungsmittel zum Jahresanfang	14.600	280
Bankguthaben und Kassenbestände	7.394	14.600

Konzern-Eigenkapitalspiegel

(IFRS in TEUR)

	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	sonstige Rücklagen	Summe Eigenkapital
01.04.2005 (2005/2006)	50		1	51
Kapitalerhöhung	300			300
Jahresergebnis			-80	-80
31.03.2006	350	0	-79	271
01.04.2006 (2006/2007)	350		-79	271
Kapitalerhöhung I	3.500			3.500
Kapitalerhöhung II	5.280	15.840		21.120
Verrechnung Kosten Eigenkapitaltransaktion		-450		-450
Jahresergebnis			2.539	2.539
31.03.2007	9.130	15.390	2.460	26.980
01.04.2007	9.130	15.390	2.460	26.980
Jahresergebnis			2.214	2.214
31.03.2008	9.130	15.390	4.674	29.194

Bestätigungsvermerk

An die informica real invest AG

Wir haben den von der informica real invest AG, Reichenberg, aufgestellten Konzernabschluss- bestehend aus der Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Segmentberichterstattung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 01. April 2007 bis 31. März 2008 geprüft. Die Aufteilung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt somit unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, er vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Düsseldorf, den 29. September 2008

ASN Revision & Treuhand GmbH

Neumann
Wirtschaftsprüfer

Wagner
Wirtschaftsprüfer

A. Allgemeine Angaben

Unternehmen • Die informica real invest AG, Kirchgasse 1a, Reichenberg (nachfolgend auch „informica“ oder „Gesellschaft“ genannt), wurde am 27. Juli 1999 als informica.de AG gegründet und am 26. Oktober 1999 in das Handelsregister der Stadt Walsrode, HRB 111080 eingetragen. Die erstmalige Eintragung beim Amtsgericht der Stadt Würzburg, HRB 9098 erfolgte im Zusammenhang mit der Sitzverlegung nach Reichenberg am 3. Mai 2006.

Mit Beschluss vom 17. November 2006 erfolgte die Umfirmierung von informica.de AG in informica real invest AG. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 14. März 2007.

Das Kerngeschäft der informica ist der Ankauf renditestarker,entwicklungsfähiger Immobilien, Immobilienmanagement und -verwaltung sowie Immobilienbrokerage. Das Brokeragegeschäft wird ausschließlich über die Tochtergesellschaft, die informica Immobilienbörse GmbH, abgewickelt. An eigenen Immobilien verwaltete der Konzern zum Abschlussstichtag insgesamt 30 Einzelobjekte mit 534 Wohneinheiten und 91 Gewerbeeinheiten. Außerdem befinden sich im Bestand ein Parkhaus mit 113 Einzelstellplätzen sowie ein Bauplatz.

Die Gesellschaft ist im Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse notiert. Absolute Capital Management Holdings Limited hat der Gesellschaft gem. § 20 AktG in Verbindung mit § 16 Abs. 4 AktG mitgeteilt, dass ihr eine Mehrheitsbeteiligung an der informica real invest AG gehört.

Konzernabschluss • Das Geschäftsjahr der informica beginnt am 1. April 2007 und endet am 31. März 2008. Sofern Tochtergesellschaften ein vom Kalenderjahr abweichendes Geschäftsjahr aufweisen, wird soweit notwendig ein Zwischenabschluss erstellt.

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfolgt grundsätzlich unter Anwendung des Anschaffungskostenprinzips. Hiervon ausgenommen sind die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, derivative Finanzinstrumente, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden. Der Konzernabschluss wurde in Euro (EUR) aufgestellt. Soweit nicht anders vermerkt, werden alle Beträge auf Tausend Euro (TEUR) gerundet. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist entsprechend dem Gesamtkostenverfahren gegliedert. Den Objekten direkt zurechenbare Leistungen (ohne Gemeinkosten) werden als objektbezogene Leistungen ausgewiesen.

Erstmalige Anwendung von IFRS • Der Konzernabschluss der informica wurde erstmalig gemäß 315a Abs. 3 i.V.m. 315a Abs. 1 HGB für das Geschäftsjahr 2006/2007 nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) formulierten International Financial Reporting Standards aufgestellt.

Alle für das Geschäftsjahr 2007/2008 verpflichtend anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS), International Accounting Standards (IAS), Auslegungen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) und Auslegungen des Standing Interpretations Committee (SIC) wurden berücksichtigt.

Die sich ergebenden Unterschiedsbeträge gegenüber dem Konzernabschluss nach den deutschen Rechnungslegungsvorschriften wurden in das Eigenkapital eingestellt bzw. mit diesem verrechnet. Die Umstellung der Rechnungslegung auf den 1. April 2005 hatte zu diesem Zeitpunkt keinerlei Auswirkung auf die Höhe des Eigenkapitals. Eine operative Geschäftstätigkeit fand zu diesem Zeitpunkt noch nicht statt, so dass keine materiellen Änderungen zu erwarten waren.

Neue Rechnungslegungsstandards • Vom International Accounting Standard Board (IASB) wurden einige Änderungen an bestehenden IFRS vorgenommen sowie neue IFRS und Interpretationen des International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC) veröffentlicht, die verpflichtend für alle am oder nach dem 1. Januar 2006 beginnenden Geschäftsjahre anzuwenden sind.

Am 16. Dezember 2004 hat der IASB eine Änderung des IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“ hinsichtlich der Erfassung von Gewinnen und Verlusten aus Änderungen von versicherungsmathematischen Annahmen aus leistungsorientierten Pensionsverpflichtungen bekannt gegeben. Diese Änderung hat keinerlei Auswirkung auf den Abschluss der informica.

Die Änderungen des IAS 39 hinsichtlich der Änderung der Bilanzierung von Finanzgarantien, Absicherung von konzerninternen Transaktionen sowie eine Adjustierung bei der Anwendung der Fair Value Option hat ebenso keine Auswirkung auf den vorliegenden Abschluss der informica.

Ferner wurden vom IASB weitere IFRS und IFRIC veröffentlicht, die aber erst zu einem späteren Zeitpunkt verpflichtend anzuwenden sind. Nachfolgend werden diese Standards bzw. Interpretationen aufgeführt und deren voraussichtliche Relevanz für die informica dargestellt. Eine vorzeitige Anwendung von diesen Standards ist zugelassen. Die informica macht von diesem Wahlrecht jedoch noch keinen Gebrauch.

Am 18.08.2005 hat das IASB den Standard IFRS 7 „Financial Instruments: Disclosures“ veröffentlicht. Dieser ersetzt den bestehenden IAS 30 und übernimmt aus dem IAS 32 sämtliche Vorschriften hinsichtlich Anhangsangaben. Ferner wurden in diesem Zusammenhang noch Änderungen bzw. Ergänzungen in IAS 1 hinsichtlich der Angabepflichten zum Kapital („capital disclosures“) vorgenommen. Der Standard führt zu einer grundlegenden Umstrukturierung der Offenlegungspflichten für Finanzinstrumente. Im Wesentlichen werden Angaben zu den Zielen, Methoden, Risiken, Sicherheiten und Prozessen des Managements gefordert. Die Offenlegungsvorschriften nach IFRS 7 sowie die geänderten Angabepflichten zum Kapital nach IAS 1 sind erstmals auf Berichtsperioden, die am oder nach dem 01.01.2007 beginnen, anzuwenden; eine frühere Anwendung wird empfohlen. Aus der Anwendung von IFRS 7 werden zukünftig keine Bewertungsänderungen und damit keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erwartet. Jedoch werden weitere Anhangangaben und Darstellungen erforderlich sein.

Am 30.11.2006 hat das IASB den Standard IFRS 8 „Operating Segments“ veröffentlicht. IFRS 8 ersetzt den bisher für die Segmentberichterstattung einschlägigen IAS 14 „Segment Reporting“. Mit IFRS 8 wurde, bis auf geringe terminologische Anpassungen, der Wortlaut des entsprechenden US-amerikanischen Standards SFAS 131 vollständig übernommen. IFRS 8 sieht eine Segmentberichterstattung nach dem „Management Approach“ vor, hierbei werden Segmentangaben gefordert, die der internen Berichterstattung des Unternehmens entsprechen und auf deren Grundlage Managemententscheidungen getroffen werden. Die Offenlegungsvorschriften nach IFRS 8 sind erstmals auf Berichtsperioden, die am oder nach dem 01.01.2009 beginnen, anzuwenden; eine frühere Anwendung wird empfohlen. Aus der Anwendung von IFRS 8 werden zukünftig keine Bewertungsänderungen und damit keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erwartet. Des Weiteren werden keine Änderungen in der Segmentberichterstattung erwartet, da diese schon bereits an der internen Berichterstattung ausgerichtet ist.

Am 20.07.2006 hat das International Financial Interpretations Committee (IFRIC) die Interpretation IFRIC 10 „Interim Financial Reporting and Impairment“ veröffentlicht. Mit der Interpretation wird auf Fragestellungen bezüglich außerplanmäßiger Abschreibungen im Zusammenspiel von IAS 34 „Segment Reporting“ und IAS 36 „Impairment of Assets“ bzw. IAS 39 „Financial Instruments: Recognition and Measurement“ eingegangen. Wertminderungen des Goodwills und Wertminderungen von bestimmten Finanzinstrumenten dürfen gem. IAS 36 bzw. IAS 39 in späteren Perioden nicht rückgängig gemacht werden. Nach IAS 34 sollen Zwischenberichte nach denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt werden, wie Jahres- bzw. Konzernabschlüsse. Die Häufigkeit, in der Zwischenberichte aufgestellt werden, soll jedoch keinen Einfluss auf den Jahres- bzw. Konzern(jahres)abschluss haben.

Durch IFRIC 10 soll der Konflikt gelöst werden, ob in Zwischenberichten vorgenommene außerplanmäßige Abschreibungen auf den Goodwill und auf bestimmte Finanzinstrumente im Jahres- bzw. Konzern(jahres)abschluss wieder zugeschrieben werden sollen, wenn zum Stichtag keine oder nur eine geringere Wertminderung als zum Stichtag des Zwischenabschlusses vorliegt. IFRIC 10 stellt nun klar, dass Wertminderungen des Goodwills und bestimmter Finanzinstrumente, für die gemäß IAS 39 ein Zuschreibungsverbot besteht, in späteren Perioden nicht rückgängig gemacht werden dürfen. Die Interpretationsvorschriften nach IFRIC 10 sind erstmals in ab dem 01.11.2006 beginnenden Geschäftsjahren anzuwenden. Aus der Anwendung von IFRIC 10 werden zukünftig keine Bewertungsänderungen und damit keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erwartet.

Aus der erstmaligen Anwendung von IFRIC 9 „Reassessment of Embedded Derivatives“ im ersten nach dem 01.06.2006 beginnenden Geschäftsjahr, IFRIC 11 „IFRS 2 - Group and Treasury Share Transactions“ im ersten nach dem 01.03.2007 beginnenden Geschäftsjahr sowie IFRIC 12 „Service Concession Arrangements“ im ersten nach dem 01.01.2008 beginnenden Geschäftsjahr erwartet die informica keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

B. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss der informica wurden neun Tochterunternehmen im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen, da die informica über deren Finanz- und Geschäftspolitik einen beherrschenden Einfluss ausübt. Es besteht Kontrollmöglichkeit, da über die Mehrheit der Anteile verfügt wird.

Diese sind:

informica REIT AG (100% der Anteile)
 informica Beteiligungs AG (100% der Anteile)
 informica Immobilienbörse GmbH (100% der Anteile)
 Tricyan Tower Würzburg GmbH (100% der Anteile)
 real invest EKM Trebbin GmbH (100% der Anteile)
 real invest Berlin GmbH (100% der Anteile)
 real invest Thüringen GmbH (100% der Anteile)
 real invest Sachsen Anhalt GmbH (100% der Anteile)
 real invest Nord-Bayern GmbH (100% der Anteile)

Unternehmensgründungen Gründung der Tochterunternehmen

informica REIT AG

Die informica real invest AG gründete am 18. Dezember 2006 das Unternehmen informica REIT AG. Der Zweck der Gesellschaft ist es, Eigentum an in- und ausländischen Immobilien zu erwerben, zu halten, zu verwalten und zu veräußern; weiter der Erwerb, das Halten und das Veräußern von Anteilen an Immobiliengesellschaften.

Der Sitz des Unternehmens ist Reichenberg, die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 19. März 2007 beim Amtsgericht Würzburg, HRB 9399. Das Grundkapital der informica REIT AG beträgt TEUR 200. Das Geschäftsjahr der informica REIT AG beginnt am 1. April eines jeden Jahres und endet am 31. März des darauf folgenden Jahres.

informica Beteiligungs AG

Die informica real invest AG gründete am 18.12.2007 die informica Beteiligungs AG. Der Zweck der Gesellschaft ist die Verwaltung eigenen Vermögens. Der Sitz des Unternehmens ist Reichenberg, die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 15.10.2007 bei Amtsgericht Würzburg, HRB 9798. Das Grundkapital der informica Beteiligungs AG beträgt TEUR 50. Das Geschäftsjahr der informica Beteiligungs AG beginnt am 1. April eines jeden Jahres und endet am 31. März des darauf folgenden Jahres. Die Zeit von der Eintragung der Gesellschaft bis zum 31. März 2008 bildet ein Rumpfgeschäftsjahr.

informica Immobilienbörse GmbH

Die informica real invest AG gründete am 18. Dezember 2006 das Unternehmen informica Immobilienbörse GmbH. Der Zweck der Gesellschaft ist die Vermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie grundstücksgleichen Rechten und Darlehen. Weiterer Unternehmenszweck ist die Planung, Durchführung, Überwachung, Betreuung, Verwaltung und Veräußerung von gewerblichen und privaten Bauvorhaben in eigenem oder fremden Namen, sowie das Immobilienmanagement, die Beratung anderer Unternehmen und das Halten von Beteiligungen.

Der Sitz des Unternehmens ist Reichenberg, die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 28. Februar 2007 beim Amtsgericht Würzburg, HRB 9380. Das Grundkapital der informica Immobilienbörse GmbH beträgt TEUR 50. Das Geschäftsjahr der informica Immobilienbörse GmbH beginnt am 1. April eines jeden Jahres und endet am 31. März des darauf folgenden Jahres.

Tricyan Tower Würzburg GmbH

Die informica real invest AG gründete am 20. Juni 2007 das Unternehmen Tricyan Tower Würzburg GmbH. Der Zweck der Gesellschaft ist der Erwerb, das Halten, das Verwalten und Veräußern von in- und ausländischen Immobilien sowie der Erwerb, das Halten und Veräußern von Anteilen an Immobiliengesellschaften.

Der Sitz des Unternehmens ist Reichenberg, die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 02.07.2007 beim Amtsgericht Würzburg, HRB 9485. Das Grundkapital der Tricyan Tower Würzburg GmbH beträgt TEUR 25. Das Geschäftsjahr der Tricyan Tower Würzburg GmbH beginnt am 1. April eines jeden Jahres und endet am 31. März des darauf folgenden Jahres. Die Zeit von der Eintragung der Gesellschaft bis zum 31. März 2008 bildet ein Rumpfgeschäftsjahr.

real invest EKM Trebbin

Die informica real invest AG gründete am 19.11.2007 die real invest EKM Trebbin GmbH. Der Zweck der Gesellschaft ist der Erwerb, das Halten, das Verwalten und Veräußern von in- und ausländischen Immobilien sowie der Erwerb, das Halten und Veräußern von Anteilen an Immobiliengesellschaften. Ferner das Immobilienmanagement sowie die Beratung anderer Unternehmen, das Halten von Beteiligungen und alle mit diesem Zweck direkt oder indirekt in Zusammenhang stehenden Tätigkeiten.

Der Sitz des Unternehmens ist Reichenberg, die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 20.11.2007 beim Amtsgericht Würzburg, HRB 9797. Das Grundkapital der real invest EKM Trebbin GmbH beträgt TEUR 25. Das Geschäftsjahr der real invest EKM Trebbin GmbH beginnt am 1. April eines jeden Jahres und endet am 31. März des darauf folgenden Jahres. Die Zeit von der Eintragung der Gesellschaft bis zum 31. März 2008 bildet ein Rumpfgeschäftsjahr.

real invest Berlin GmbH

Die informica real invest AG gründete am 19.11.2007 die real invest Berlin GmbH. Der Zweck der Gesellschaft ist der Erwerb, das Halten, das Verwalten und Veräußern von in- und ausländischen Immobilien sowie der Erwerb, das Halten und Veräußern von Anteilen an Immobiliengesellschaften. Ferner das Immobilienmanagement sowie die Beratung anderer Unternehmen, das Halten von Beteiligungen und alle mit diesem Zweck direkt oder indirekt in Zusammenhang stehenden Tätigkeiten.

Der Sitz des Unternehmens ist Reichenberg, die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 20.11.2007 beim Amtsgericht Würzburg, HRB 9805. Das Grundkapital der real invest Berlin GmbH beträgt TEUR 25. Das Geschäftsjahr der real invest Berlin GmbH beginnt am 1. April eines jeden Jahres und endet am 31. März des darauf folgenden Jahres. Die Zeit von der Eintragung der Gesellschaft bis zum 31. März 2008 bildet ein Rumpfgeschäftsjahr.

real invest Thüringen GmbH

Die informica real invest AG gründete am 19.11.2007 die real invest Thüringen GmbH. Der Zweck der Gesellschaft ist der Erwerb, das Halten, das Verwalten und Veräußern von in- und ausländischen Immobilien sowie der Erwerb, das Halten und Veräußern von Anteilen an Immobiliengesellschaften.

Ferner das Immobilienmanagement sowie die Beratung anderer Unternehmen, das Halten von Beteiligungen und alle mit diesem Zweck direkt oder indirekt in Zusammenhang stehenden Tätigkeiten.

Der Sitz des Unternehmens ist Reichenberg, die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 20.11.2007 beim Amtsgericht Würzburg, HRB 9825. Das Grundkapital der real invest Thüringen GmbH beträgt TEUR 25. Das Geschäftsjahr der real invest Thüringen GmbH beginnt am 1. April eines jeden Jahres und endet am 31. März des darauf folgenden Jahres. Die Zeit von der Eintragung der Gesellschaft bis zum 31. März 2008 bildet ein Rumpfgeschäftsjahr.

real invest Sachsen-Anhalt GmbH

Die informica real invest AG gründete am 11.10.2007 die real invest Sachsen-Anhalt GmbH. Der Zweck der Gesellschaft ist der Erwerb, das Halten, das Verwalten und Veräußern von in- und ausländischen Immobilien sowie der Erwerb, das Halten und Veräußern von Anteilen an Immobiliengesellschaften. Ferner das Immobilienmanagement sowie die Beratung anderer Unternehmen, das Halten von Beteiligungen und alle mit diesem Zweck direkt oder indirekt in Zusammenhang stehenden Tätigkeiten.

Der Sitz des Unternehmens ist Reichenberg, die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 12.10.2007 beim Amtsgericht Würzburg, HRB 9806. Das Grundkapital der real invest Sachsen-Anhalt GmbH beträgt TEUR 25. Das Geschäftsjahr der real invest Sachsen-Anhalt GmbH beginnt am 1. April eines jeden Jahres und endet am 31. März des darauf folgenden Jahres. Die Zeit von der Eintragung der Gesellschaft bis zum 31. März 2008 bildet ein Rumpfgeschäftsjahr.

real invest Nord-Bayern GmbH

Die informica real invest AG gründete am 11.10.2007 die real invest Nord-Bayern GmbH. Der Zweck der Gesellschaft ist der Erwerb, das Halten, das Verwalten und Veräußern von in- und ausländischen Immobilien sowie der Erwerb, das Halten und Veräußern von Anteilen an Immobiliengesellschaften. Ferner das Immobilienmanagement sowie die Beratung anderer Unternehmen, das Halten von Beteiligungen und alle mit diesem Zweck direkt oder indirekt in Zusammenhang stehenden Tätigkeiten.

Der Sitz des Unternehmens ist Reichenberg, die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 12.10.2007 beim Amtsgericht Würzburg, HRB 9824. Das Grundkapital der real invest Nord-Bayern GmbH beträgt TEUR 25. Das Geschäftsjahr der real invest Nord-Bayern GmbH beginnt am 1. April eines jeden Jahres und endet am 31. März des darauf folgenden Jahres. Die Zeit von der Eintragung der Gesellschaft bis zum 31. März 2008 bildet ein Rumpfgeschäftsjahr.

Konsolidierungsmethoden

Zum Kreis der voll konsolidierten Unternehmen gehören neben der informica alle wesentlichen Tochterunternehmen, bei denen ein Beherrschungsverhältnis gemäß IAS 27.13 vorliegt. Ein Beherrschungsverhältnis liegt vor, wenn die informica unmittelbar oder mittelbar über die Mehrheit der Stimmrechte verfügt, die Finanz- oder Geschäftspolitik des Unternehmens bestimmen kann oder das Recht besitzt, die Mehrheit der Mitglieder des Aufsichtsrats zu bestellen.

Die Abschlüsse der einzelnen Tochterunternehmen werden in den Konzernabschluss entsprechend den IFRS einheitlich nach den von der informica vorgegebenen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden einbezogen.

Grundsätzlich erfolgt die Kapitalkonsolidierung nach der Erwerbsmethode (purchase method) nach IFRS 3, bei der zum Zeitpunkt des Erwerbs die Anschaffungskosten der Beteiligung mit dem (der Beteiligungsquote entsprechenden) anteiligen Nettovermögen, bewertet zu beizulegenden Zeitwerten, verrechnet werden.

Vermögenswerte und Schulden der entsprechenden Tochterunternehmen werden mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet. Da bislang alle Tochterunternehmen gegründet wurden, ergaben sich hierbei bislang keine Unterschiede zwischen Buch- und Zeitwerten.

Übersteigt das erworbene anteilige Nettovermögen des Tochterunternehmens die Anschaffungskosten der Beteiligung, so wird nach Maßgabe des IFRS 3.56 zunächst die Höhe des anteiligen Nettovermögens sowie der Anschaffungskosten erneut überprüft (reassessment). Der danach verbleibende Überschuss wird als „lucky buy“ sofort erfolgswirksam erfasst.

Aufgedeckte stille Reserven werden in den Folgeperioden entsprechend der Behandlung der korrespondierenden Vermögenswerte und Schulden fortgeführt, abgeschrieben bzw. aufgelöst.

Alle konzerninternen Forderungen und Verbindlichkeiten (bzw. Rückstellungen), Umsatzerlöse, Aufwendungen und Erträge sowie Gewinne und Verluste werden eliminiert.

Tochterunternehmen werden ab dem Erwerbszeitpunkt, d.h. ab dem Zeitpunkt, an dem der Konzern die Beherrschung erlangt, voll konsolidiert. Die Einbeziehung in den Konzernabschluss endet, sobald die Beherrschung durch das Mutterunternehmen nicht mehr besteht.

C. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Immaterielle Vermögenswerte

Erworbene immaterielle Vermögenswerte

Erworbene immaterielle Vermögenswerte mit einer begrenzten Nutzungsdauer werden bei Zugang mit den Anschaffungskosten bewertet und soweit abnutzbar gemäß IAS 38.97 (linear) über die zu erwartende bzw. voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Die in den immateriellen Vermögenswerten ausgewiesenen Software-Lizenzen werden über eine Nutzungsdauer von 3 Jahren abgeschrieben, die Marke „informica“ über eine Nutzungsdauer von 15 Jahren.

2. Anteile an Joint Ventures

Der Konzern ist an fünf Joint Ventures jeweils zu 50% beteiligt. Ein Joint Venture wird als eine vertragliche Vereinbarung von zwei oder mehreren Parteien zur Durchführung einer wirtschaftlichen Tätigkeit, die einer gemeinschaftlichen Führung unterliegt, definiert. Es handelt sich jeweils um Anteile an Gemeinschaftsunternehmen ohne Beherrschung des Unternehmens.

Diese sind:

real invest parkhotel Düren GmbH
real invest BBI Airport Hotel GmbH
real invest Schloßstrasse Gera GmbH
real invest EKM Bürgel GmbH
FÜWA Asset Management GmbH

Der Konzern bilanziert seine Anteile an den Joint Ventures unter Anwendung der Equity-Methode. Bei Beteiligungen, die nach der Equity-Methode bewertet sind, werden die Anschaffungskosten jährlich um die dem Informica Kapitalanteil entsprechenden Eigenkapitalveränderungen erhöht bzw. vermindert.

Die Abschlüsse der Joint Ventures werden wie der Abschluss des Mutterunternehmens unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt. Eventuell auftretende Unterschiede bei den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden werden durch entsprechende Anpassungen eliminiert.

Die erfolgswirksamen Veränderungen des anteiligen Eigenkapitals werden einschließlich außerplanmäßiger Abschreibungen eines Geschäfts- oder Firmenwerts separat in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

3. Leasingverhältnisse

Das Vorliegen von Leasingverhältnissen wird nach dem wirtschaftlichen Gehalt beurteilt. Bei Finanzierungsleasingverhältnissen ist ein Konzernunternehmen Leasingnehmer, sofern die Risiken und Chancen in Verbindung mit dem Eigentum an dem Vermögenswert allein bei ihm liegen. Leasingzahlungen im Rahmen von Operating-Leasing werden linear über die Vertragslaufzeit als Aufwand erfasst.

Tritt ein Konzernunternehmen als Leasinggeber auf, während alle Risiken und Chancen am Eigentum des Leasingobjekts im Konzern verbleiben, liegt ein Operating-Leasingverhältnis vor. Anfängliche direkte Kosten werden aktiviert und über die Laufzeit korrespondierend zu den Mieterträgen als Aufwand erfasst.

Die von Konzernunternehmen als Leasinggeber im Rahmen ihrer operativen Geschäftstätigkeit mit Mietern von Wohnimmobilien abgeschlossenen Mietverhältnisse stellen kein Leasingverhältnis im Sinne des IAS 17 dar, weil die Mietverträge regelmäßig nicht über einen fest vereinbarten Zeitraum, sondern für eine unbegrenzte Nutzungsdauer abgeschlossen werden. Die Mieter haben unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist ein einseitiges Kündigungsrecht.

Sämtliche Leasingverhältnisse der informica werden als Operating-Leasing qualifiziert.

4. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden Objekte ausgewiesen, die langfristig zur Erzielung von Mieteinnahmen gehalten werden. Ferner werden auch unbebaute Grundstücke erfasst, die zwecks Wertsteigerung gehalten werden.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden im Zugangszeitpunkt gemäß IAS 40.20 mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten zuzüglich etwaiger Anschaffungsnebenkosten bzw. Transaktionskosten bewertet.

Der Zugangszeitpunkt folgt dem Übergang von Nutzen und Lasten. Im Rahmen der Folgebewertung werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Der beizulegende Zeitwert spiegelt die Marktbedingungen zum Bilanzstichtag wieder. Die hierbei entstehenden Gewinne und Verluste werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die Bewertung sämtlicher Renditeimmobilien erfolgte grundsätzlich zum Ende eines jeden Geschäftsjahres durch einen unabhängigen Gutachter. Im Geschäftsjahr 2007/2008 wurden die Gutachten von dem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken Diplom- Betriebswirt Peter Roßbach, durchgeführt.

Der unabhängige Gutachter hat hierbei ein Ertragswertverfahren gemäß Wertermittlungsverordnung (WertV) sowie parallel dazu das DCF-Verfahren angewendet. Gemäß den vorliegenden Gutachten bestimmt sich der Marktwert als der Wert der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen ist (Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB). Der hierbei ermittelte Verkehrswert ist nach herrschender Meinung mit dem Fair Value nach IFRS gleichzusetzen.

Immobilien werden dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zugeordnet, wenn eine Nutzungsänderung vorliegt, die durch das Ende der Selbstnutzung, den Beginn eines Mietverhältnisses mit einer anderen Partei oder das Ende der Erstellung oder Entwicklung belegt wird. Immobilien werden aus dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien übertragen, wenn eine Nutzungsänderung vorliegt, die durch den Beginn der Selbstnutzung oder den Beginn der Entwicklung mit Verkaufsabsicht belegt wird.

5. Sachanlagen

Die übrigen Sachanlagen der informica werden entsprechend der Anschaffungskostenmethode des IAS 16.30 zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich der kumulierten Abschreibungen und Wertminderungsaufwendungen bilanziert.

Sofern Immobilien im Rahmen der betrieblichen Geschäftstätigkeit selbst genutzt werden, werden diese in der Bilanzposition Sachanlagen ausgewiesen. Eine Sachanlage wird entweder bei Abgang ausgebucht oder dann, wenn aus der weiteren Nutzung oder Veräußerung des Vermögenswerts kein wirtschaftlicher Nutzen mehr erwartet wird.

Die aus der Ausbuchung des Vermögenswerts resultierenden Gewinne oder Verluste werden als Differenz zwischen den Nettoveräußerungserlösen und dem Buchwert ermittelt und in der Periode, in der der Posten ausgebucht wird, erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die Restwerte der Sachanlagen, Nutzungsdauern und Abschreibungsmethoden werden am Ende eines jeden Geschäftsjahres überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Bei Durchführung jeder größeren Renovierung/Sanierung werden die betreffenden Komponenten als Ersatzinvestition erfasst, sofern die Ansatzkriterien erfüllt sind.

Anlagen im Bau werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich erfasster Wertminderungen bilanziert. Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten beinhalten hierbei im Wesentlichen Fremdleistungen. Büro- und Geschäftsausstattung wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und erfasster Wertminderungsaufwendungen ausgewiesen. Geleistete Anzahlungen werden mit ihren Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bilanziert. Den planmäßigen Abschreibungen des Sachanlagevermögens liegen im Wesentlichen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung zwischen 3 und 13 Jahre • Die Restbuchwerte und wirtschaftlichen Nutzungsdauern werden zu jedem Bilanzstichtag überprüft und gegebenenfalls angepasst. Wertminderungen in Folge von Impairmenttests erfolgen gemäß IAS 16.63 i.V.m. IAS 36.59, wenn der Buchwert über dem höheren Wert aus Nutzungswert bzw. dem Nettoveräußerungspreis liegt. Entfallen die Gründe für eine Wertminderung, so erfolgt eine entsprechende Wertaufholung gemäß IAS 36.110.

6. Fremdkapitalkosten

Fremdkapitalkosten werden gemäß IAS 23.10 grundsätzlich in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie anfallen. Eine Aktivierung im Sinne des IAS 23.11 („alternativ zulässige Methode“) als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten erfolgt nicht.

7. Wertminderungen von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten

Zu jedem Bilanzstichtag überprüft die informica die Buchwerte ihrer Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerte, um festzustellen, ob es Anhaltspunkte für eine Wertminderung bei diesen Vermögenswerten gibt. Sind solche Anhaltspunkte erkennbar, wird der erzielbare Betrag des Vermögenswertes (oder der Zahlungsmittel generierenden Einheit) geschätzt.

Der erzielbare Betrag ist der höhere Wert aus beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten einerseits und dem Nutzungswert andererseits.

Wenn der geschätzte erzielbare Betrag eines Vermögenswertes (oder der Zahlungsmittel generierenden Einheit) den Buchwert unterschreitet, wird der Buchwert auf den erzielbaren Betrag vermindert. Der Wertminderungsaufwand wird sofort erfolgswirksam erfasst.

Bei anschließender Umkehrung einer Wertminderung wird der Buchwert des Vermögenswertes (oder der Zahlungsmittel generierenden Einheit) auf den neu geschätzten erzielbaren Betrag erhöht. Dieser erhöhte Betrag darf nicht den Buchwert übersteigen, der sich nach Berücksichtigung der Abschreibungen ergeben würde, wenn in den früheren Perioden kein Wertminderungsaufwand erfasst worden wäre. Eine solche Wertaufholung ist sofort im Periodenergebnis zu erfassen. Nachdem eine Wertaufholung vorgenommen wurde, ist der Abschreibungsaufwand in künftigen Berichtsperioden anzupassen, um den berichtigten Buchwert des Vermögenswerts, abzüglich eines Restbuchwertes, systematisch auf seine Restnutzungsdauer zu verteilen.

8. Finanzinstrumente

Finanzinstrumente sind Verträge, die gleichzeitig bei einem Unternehmen zu einem finanziellen Vermögenswert und bei dem anderen zu einer finanziellen Schuld oder einem Eigenkapitalinstrument führen.

a) Originäre finanzielle Vermögenswerte

IAS 39.9 unterteilt finanzielle Vermögenswerte zum Zwecke der Folgebewertung und ertragswirksamen Erfassung in vier Kategorien:

- Finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden
- Bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinstrumente
- Ausgereichte Kredite und Forderungen
- Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte

Die Klassifizierung hängt von dem jeweiligen Zweck ab, für den die finanziellen Vermögenswerte erworben wurden. Von den vier aufgeführten Kategorien ist für die informica insbesondere die dritte Kategorie relevant.

„Ausgereichte Kredite und Forderungen“ werden gemäß IAS 39.43 erstmalig zu ihrem beizulegenden Zeitwert zuzüglich der Transaktionskosten, die direkt dem Erwerb des finanziellen Vermögenswertes zuzurechnen sind, bewertet. Als Transaktionskosten kommen im Wesentlichen Provisionen, Makler- oder Notarkosten in Betracht.

Die Bilanzierung von finanziellen Vermögenswerten erfolgt bei marktüblichem Kauf oder Verkauf zum Erfüllungstag, also zu dem Tag, an dem der Vermögenswert geliefert wird.

Die informica ermittelt an jedem Bilanzstichtag, ob objektive Hinweise darauf schließen lassen, dass eine Wertminderung eines finanziellen Vermögenswertes oder einer Gruppe finanzieller Vermögenswerte vorliegt.

Eine Ausbuchung von finanziellen Vermögenswerten erfolgt grundsätzlich dann, wenn die dem Finanzinstrument zugrunde liegenden vertraglichen Rechte oder Pflichten nicht mehr existieren (Erledigung) oder auf eine dritte Person übertragen werden (Übertragung).

Unter die Kategorie der „Ausgereichten Kredite und Forderungen“ fallen originäre und erworbene Darlehen und Forderungen mit festen oder bestimmbareren Zahlungen, die nicht an einem aktiven Markt gehandelt werden.

Zu dieser Kategorie zählen bei der informica insbesondere Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Ausgereichte Kredite und Forderungen werden nach ihrer erstmaligen Bilanzierung zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet, soweit der Zeitwert nicht darunter liegt.

Niedrigverzinsliche Forderungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr werden unter Berücksichtigung einer angemessenen Verzinsung mit dem diskontierten Betrag angesetzt.

Bei Vorliegen objektiver Hinweise auf eine Wertminderung wird ein Impairmenttest nach Maßgabe des IAS 39.58 i.V.m IAS 39.63 ff. durchgeführt. Bei festgestellter Wertminderung werden die zu erwartenden Cashflows geschätzt und mit demjenigen Zinssatz kapitalisiert, der bei der erstmaligen Aktivierung zugrundelag. Ergibt sich beim Vergleich mit dem Buchwert als Differenz ein Verlustbetrag, so wird dieser ergebniswirksam erfasst.

Gewinne oder Verluste aus dem Abgang von „Ausgereichten Krediten und Forderungen“ werden als sonstige betriebliche Erträge oder Aufwendungen erfasst.

Bei den „Forderungen aus Vermietung“ und sonstigen kurzfristigen Forderungen werden angemessene Wertberichtigungen (gegebenenfalls) einzelfallbezogen für uneinbringliche Beträge vorgenommen.

Spätere Wertaufholungen gemäß IAS 39.65 werden erfolgswirksam erfasst. Bei den kurzfristigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie den sonstigen kurzfristigen Forderungen geht die Gesellschaft davon aus, dass der Buchwert einen angemessenen Näherungswert für den beizulegenden Zeitwert darstellt. Der beizulegende Zeitwert der langfristigen ausgereichten Kredite und Forderungen wird, da kein aktiver Markt für diese Vermögenswerte existiert, mittels finanzmathematischer Methoden durch Diskontierung der zukünftigen Zahlungsflüsse mit dem Marktzinssatz ermittelt.

b) Originäre finanzielle Verbindlichkeiten

Im Konzernverbund der informica umfassen die originären finanziellen Verbindlichkeiten insbesondere Finanzschulden und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Finanzielle Verbindlichkeiten werden gemäß IAS 39.14 zu dem Zeitpunkt in der Bilanz erfasst, zu dem informica Vertragspartei der den Finanzinstrumenten zugrunde liegenden vertraglichen Regelungen wird.

Finanzielle Verbindlichkeiten werden bei der erstmaligen Bewertung gemäß IAS 39.43 mit ihren beizulegenden Zeitwert unter Einschluss von Transaktionskosten, die direkt der Aufnahme der finanziellen Verbindlichkeit zuzurechnen sind, bewertet.

Nach dem erstmaligen Ansatz werden die finanziellen Verbindlichkeiten mit den fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet (IAS 39.47).

Der beizulegende Zeitwert der finanziellen Verpflichtungen entspricht in der Regel dem vereinnahmten Betrag.

Finanzielle Verpflichtungen – oder Teile davon – werden ausgebucht, sobald die Verbindlichkeit getilgt ist, d.h. wenn die im Vertrag genannten Verpflichtungen beglichen oder aufgehoben sind.

Gewinne oder Verluste aus finanziellen Verbindlichkeiten werden gemäß IAS 39.56 in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, wenn die finanzielle Verbindlichkeit ausgebucht wird. Die Amortisation von Transaktionskosten wird ebenfalls in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

c) Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsbeziehungen

Im abgelaufenen Berichtsjahr wurden Zinsswaps zur Absicherung von Zinsrisiken eingesetzt. Dabei erfolgte die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert unter Bezugnahme auf Marktwerte ähnlicher Instrumente. Im Rahmen der Folgebewertung wurden Gewinne oder Verluste aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts sofort erfolgswirksam erfasst. Wegen der nicht gegebenen Designation erfolgte keine Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen. Der Ausweis derivativer Finanzinstrumente erfolgt unter kurzfristigen Vermögenswerten und sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten.

9. Vorräte

Die Zugangsbewertung der Vorräte erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Die Herstellungskosten umfassen alle dem Herstellungsprozess direkt zurechenbaren Kosten sowie angemessene Teile der Gemeinkosten.

Eine Hinzurechnung der Finanzierungskosten im Sinne des IAS 23.11 wird hierbei nicht vorgenommen.

Die Bewertung zum Stichtag erfolgt gemäß IAS 2.9 auf den niedrigeren Wert zwischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten einerseits und realisierbarem Nettoveräußerungswert andererseits. Der Nettoveräußerungswert bestimmt sich als geschätzter Verkaufspreis abzüglich aller geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung sowie der Kosten für Marketing, Verkauf und Vertrieb.

Im Falle der Veräußerung wird deren Buchwert gemäß IAS 2.34 in der Berichtsperiode als Aufwand erfasst, in der die zugehörigen Erträge realisiert werden. Zum 31. März 2008 waren keine Vorräte im Bestand der informica.

10. Sonstige Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen werden gemäß IAS 37.14 gebildet, wenn eine rechtliche oder faktische Verpflichtung gegenüber Dritten auf Grund eines Ereignisses der Vergangenheit besteht, die Inanspruchnahme wahrscheinlich und die voraussichtliche Höhe des notwendigen Rückstellungsbetrages zuverlässig schätzbar ist.

Die Bewertung erfolgt gemäß IAS 37.36 mit dem Betrag, der die bestmögliche Schätzung der Ausgaben darstellt, die zur Erfüllung der gegenwärtigen Verpflichtung zum Bilanzstichtag erforderlich sind.

Rückstellungen, deren Inanspruchnahme nach mehr als einem Jahr erwartet wird, werden gemäß IAS 37.45 abgezinst und in Höhe des Barwerts der erwarteten Ausgaben angesetzt.

Rückstellungen für Restrukturierungsaufwendungen werden erfasst, wenn der Konzern einen detaillierten, formalen Restrukturierungsplan aufgestellt hat, der den betroffenen Parteien mitgeteilt worden ist. Zum 31. März 2008 ergab sich keine Notwendigkeit zur Bildung von Rückstellungen.

11. Latente Steuern

Die Bildung latenter Steuern erfolgt unter Verwendung der bilanzorientierten Verbindlichkeitsmethode auf alle zum Bilanzstichtag bestehenden temporären

Differenzen zwischen dem Wertansatz eines Vermögenswerts bzw. einer Schuld in der Bilanz und dem steuerlichen Wertansatz.

Latente Ertragsteueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede, noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und nicht genutzten Steuergutschriften in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, gegen das die abzugsfähigen temporären Differenzen und die noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und Steuergutschriften verwendet werden können. Hierzu werden folgende Ausnahmen berücksichtigt:

- Latente Ertragsteueransprüche, die aus dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts oder einer Schuld bei einem Geschäftsvorfall entstehen, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und der zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das handelsrechtliche Periodenergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst, dürfen nicht angesetzt werden.
- Latente Ertragsteueransprüche aus zu versteuernden temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Anteilen an Joint Ventures im Zusammenhang stehen, dürfen nur in dem Umfang erfasst werden, in dem es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit umkehren werden und ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die temporären Differenzen verwendet werden können.

Der Buchwert der latenten Ertragsteueransprüche wird an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang reduziert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das der latente Steueranspruch zumindest teilweise verwendet werden kann.

Latente Steueransprüche und -schulden werden anhand der Steuersätze bemessen, deren Gültigkeit für die Periode, in der ein Vermögenswert realisiert wird oder eine Schuld erfüllt wird, erwartet wird. Dabei werden die Steuersätze (und Steuervorschriften) zu Grunde gelegt, die zum Abschlussstichtag gültig oder sicher verkündet sind.

Ertragsteuern, die sich auf Posten beziehen, die direkt im Eigenkapital erfasst werden, werden im Eigenkapital und nicht in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden werden miteinander verrechnet, wenn der Konzern einen einklagbaren Anspruch auf Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen tatsächliche Steuerschulden hat und diese sich auf Ertragsteuern des gleichen Steuersubjektes beziehen, die von derselben Steuerbehörde erhoben werden.

12. Aufwendungen und Erträge

Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres werden unabhängig vom Zeitpunkt der Zahlung berücksichtigt. Erlöse aus der Vermietung und aus dem Verkauf sind realisiert, wenn die geschuldete Leistung erbracht worden ist bzw. der Gefahrenübergang erfolgt ist und der Betrag der erwarteten Gegenleistung zuverlässig geschätzt werden kann.

Die Mieterlöse werden in Höhe der Sollmieten vermindert um Erlösschmälerungen monatlich mit der Leistungserbringung vereinnahmt. Die in den Mieten kalkulierten Vorauszahlungen auf die Betriebskosten werden in der Höhe als Umsatzerlöse erfasst, in der im Geschäftsjahr umlagefähige Betriebskosten angefallen sind. Ein eventuell verbleibender Differenzbetrag wird entweder als Forderung aus Vermietung oder Verbindlichkeit aus Vermietung ausgewiesen.

Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken werden vereinnahmt, wenn die maßgeblichen Chancen und Risiken, die mit dem Eigentum der verkauften Waren und Erzeugnisse verbunden sind, auf den Käufer übertragen wurden und keine Verfügungs- und Kontrollrechte über die verkauften Gegenstände bei der informica verbleiben.

Die übrigen Erlöse sind realisiert, wenn die geschuldete Leistung erbracht worden ist bzw. der Gefahrenübergang erfolgt ist und der Betrag der erwarteten Gegenleistung zuverlässig geschätzt werden kann.

13. Zuwendungen der öffentlichen Hand

Zuwendungen der öffentlichen Hand werden erfasst, wenn eine hinreichende Sicherheit dafür besteht, dass die Zuwendungen gewährt werden und das Unternehmen die damit verbundenen Bedingungen erfüllt. Sie werden gemäß IAS 20.12 planmäßig als Ertrag erfasst, und zwar im Verlauf der Perioden, die erforderlich sind, um sie mit den entsprechenden Aufwendungen, die sie kompensieren sollen, zu verrechnen.

Die Unternehmen der informica erhalten Zuwendungen der öffentlichen Hand in Form von Aufwendungszuschüssen.

Die Aufwendungszuschüsse, die in Form von Mietersatz gewährt werden, werden entsprechend der Leistungserbringung ertragswirksam vereinnahmt. Der Ausweis erfolgt im Ergebnis als Mietertrag.

14. Kapitalflussrechnung

Die Konzernkapitalflussrechnung wird in Übereinstimmung mit den Bestimmungen des IAS 7 erstellt. Sie ist in die drei Bereiche der laufenden Geschäftstätigkeit sowie der Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterteilt. Im Falle von gemischten Geschäftsvorfällen wird, soweit erforderlich, eine Zuordnung zu mehreren Tätigkeitsbereichen vorgenommen.

Die Darstellung des Cashflows aus der betrieblichen Tätigkeit erfolgt nach der indirekten Methode, nach der das Periodenergebnis mittels einer Überleitungsrechnung in eine Cashflow-Größe überführt wird. Die Cashflows aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit werden zahlungsmittelbezogen ermittelt. Der Finanzmittelfonds entspricht den liquiden Mitteln. Als Finanzschulden werden sämtliche Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern bezeichnet.

Erhaltene und gezahlte Zinsen werden grundsätzlich gesondert im Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ausgewiesen. Steuerzahlungen entfallen grundsätzlich nur auf die laufende Geschäftstätigkeit.

15. Schätzungen und Ermessensentscheidungen des Managements

Ermessensentscheidungen

Im Rahmen der Bilanzierung und Bewertung trifft die Unternehmensleitung Ermessensentscheidungen, die Beträge im Abschluss wesentlich beeinflussen können. Wesentliche Schätzungen erfordern unter anderem die Ermessensentscheidungen bei der Ermittlung von beizulegenden Zeitwerten zur Bewertung von als Finanzanlagen gehaltenen Immobilien oder der Durchführung von Impairmenttests, Schätzungen der Nutzungsdauern von Sachanlagen oder die Beurteilung der Werthaltigkeit von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Vorräten sowie aktiven latenten Steuern.

Unsicherheiten bei der Schätzung

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind zu einem gewissen Grad Annahmen zu treffen und Schätzungen vorzunehmen, die sich auf Höhe und Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie der Eventualverbindlichkeiten auswirken.

Die Annahmen und Schätzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Hier werden durch den Gutachter Annahmen betreffend Nutzungsdauer, nachhaltiger Miete, Kapitalisierungssatz und zurechenbare Kosten getroffen, die eine erhebliche Bedeutung für den Konzernabschluss haben. Betreffend die einzelnen Details der getroffenen Annahmen möchten wir auf die entsprechenden Sektionen dieses Anhangs verweisen.

Den Annahmen und Schätzungen liegen Prämissen zugrunde, die auf dem jeweils aktuellen Erkenntnisstand basieren. Insbesondere wurden bezüglich der erwarteten künftigen Geschäftsentwicklung die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses vorliegenden Umstände ebenso wie die als realistisch unterstellte zukünftige Entwicklung des globalen und branchenbezogenen Umfelds zugrunde gelegt. Durch von den Annahmen abweichende und außerhalb des Einflussbereichs des Managements liegende Entwicklungen dieser Rahmenbedingungen können die sich tatsächlich einstellenden Beträge von den ursprünglich erwarteten Schätzwerten abweichen. Wenn die tatsächliche Entwicklung von der erwarteten abweicht, werden die Prämissen und, soweit erforderlich, die Buchwerte der betreffenden Vermögenswerte und Schulden entsprechend angepasst.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses unterlagen die zugrunde gelegten Annahmen und Schätzungen keinen bedeutenden Risiken, so dass aus heutiger Sicht nicht von einer wesentlichen Anpassung der in der Konzernbilanz ausgewiesenen Buchwerte der Vermögenswerte und Schulden im folgenden Geschäftsjahr auszugehen ist.

D. Segmentberichterstattung

Die Geschäftssegmente bilden das primäre Berichtsformat des Konzerns. Jedes Segment stellt dabei einen strategischen Geschäftsbereich dar, dessen Art der Produkte und Dienstleistungen sich von denen anderer Geschäftsbereiche unterscheiden.

Der Konzern unterscheidet die Geschäftsbereiche:

- Immobilienbestandshaltung
- Immobilienverkauf
- Immobilienbrokerage

Der Geschäftsbereich Immobilienbestandshaltung umfasst die Vermietung und Verwaltung eigener Bestände an Mietwohnungen sowie sonstiger Objekte. Die Verwaltung der Immobilien im Großraum Berlin erfolgt über die FÜWA Asset Management Gesellschaft, Berlin, an der die informica real invest AG 50% der Geschäftsanteile hält. Die Immobilien im Großraum Weimar, Erfurt und Würzburg werden von der Hausverwaltung Weimar GmbH verwaltet.

Im Dezember 2006 gründete die informica real invest AG die 100%ige Tochter informica REIT AG. In dieser Gesellschaft werden so genannte REIT-fähige Immobilien gehalten. Also Objekte mit überwiegend gewerblicher Nutzung.

Der Geschäftsbereich Immobilienverkauf umfasst neben dem Verkauf bereits vorhandener Bestände der Konzerngesellschaften das Ankaufen, Aufteilen und Weiterverkaufen von Wohnungsbeständen. In diesen Geschäftsbereich fällt im Geschäftsjahr die Veräußerung einer Immobilie in Berlin.

Das Immobilienbrokerage wird ausschließlich über die Tochtergesellschaft, die informica Immobilienbörse GmbH, abgewickelt. Die informica Immobilienbörse GmbH hat ein Untermietverhältnis mit dem Mutterunternehmen über Büroräume in Berlin, Kurfürstendamm 214. Das Büro wurde im 1. Quartal 2007 zur Durchführung des operativen Geschäftes ausgestattet. Konzernfremde Umsätze fanden in diesem Berichtsjahr erstmalig statt.

Für die Segmente gelten die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze wie für den Konzernabschluss. Auf die Unternehmenszentrale entfallende Gemeinkosten werden im Bereich Immobilienbestandshaltung ausgewiesen, da diese fast vollständig diesem Segment zuzurechnen sind.

Konzerninterne Transaktionen zwischen den Segmenten werden grundsätzlich zu marktüblichen Bedingungen durchgeführt. Bei den angegebenen Investitionen handelt es sich um Zugänge von immateriellen Vermögenswerten, als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie Sachanlagen. Auf die Berichterstattung nach geografischen Segmenten wurde verzichtet, da sich alle Aktivitäten gleichermaßen auf das Gebiet der Bundesrepublik Deutschland verteilen.

Die Segmentinformationen zu diesen Geschäftsfeldern sind nachfolgend aufgeführt:

	Immobilienbe- wirtschaftung	Immobilien- brokerage	Immobilien- verkauf	Konsolidierung	Konzern
	TEUR	TEUR			TEUR
Segmenterlöse	4.138	0	-75	0	4.063
Erträge mit anderen Segmenten	0	24	0	-24	0
Gesamterträge vor Neubewertung	4.138	24	-75	-24	4.063
Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Wert	2.624	0	0	0	2.624
Equity Bewertung*	541	0	0	0	541
Segmentabschreibung	34	3	0	0	37
EBIT	3.455	27	-75	24	3.431
Finanzergebnis					-1.197
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag					-20
Jahresergebnis					2.214
Segmentvermögen	69.064	89	0	0	69.153
Segmentschulden	39.916	43	0	0	39.959
Segmentinvestitionen	21.577	11	0	0	21.588
Wesentliche zahlungsunwirksame Segmenterträge	2.815	0	0	0	2.815
Wesentliche zahlungsunwirksame Segmentaufwendungen	419	0	0	0	419

*Das der Gesellschaft zustehende Ergebnis der Joint Ventures (TEUR 541) resultiert aus der Objektentwicklung.
Die zahlungsunwirksamen Erträge resultieren im Wesentlichen aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehalten Immobilien.

E. Erläuterungen zur Konzernbilanz

1. Immaterielle Vermögenswerte

	Entwicklung	Stand zum 01.04.2007 TEUR	Zugang Abgang TEUR	Umbuchung TEUR	Stand zum 31.03.2008 TEUR
Markenrechte	AK/HK		7		7
	Abschreibung		0		0
	Buchwerte	0	7		7
Software	AK/HK	2	5		7
	Abschreibung	0	1		1
	Buchwerte	2			
	Gesamt	2	11		13

	Entwicklung	Stand zum 01.04.2007 TEUR	Zugang Abgang TEUR	Umbuchung TEUR	Stand zum 31.03.2008 TEUR
Markenrechte	AK/HK	7	0		7
	Abschreibung	0	1		1
	Buchwerte	7	1		6
Software	AK/HK	7	3		10
	Abschreibung	1	2		3
	Buchwerte	6	1		7
Geschäfts- Firmenwert	AK/HK		23		23
	Abschreibung		0		0
	Buchwerte	0	23		23
	Gesamt	13	23		36

Die immateriellen Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer enthalten im Wesentlichen Software-Lizenzen für Anwenderprogramme sowie Rechte an der

Marke „informica“. Die Abschreibung der immateriellen Vermögenswerte ist in der Gewinn- und Verlustrechnung im Posten „Allgemeine Verwaltungskosten“ enthalten. Ferner wurde ein Geschäfts- oder Firmenwert in den immateriellen Vermögenswerten bilanziert, der im Rahmen der Kapitalkonsolidierung verblieben ist.

Immaterielle Vermögenswerte mit einer unbestimmten Nutzungsdauer liegen mit Ausnahme nicht vor.

2. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung des Immobilienportfolios seit dem 01. April 2007 dar:

	TEUR
Stand 01.04.2007	32.857
Zugänge	20.694
Abgänge	3.065
Umbuchungen	0
Wertveränderungen	2.624
Stand 31.03.2008	53.110

Der unabhängige Gutachter Herr Peter Roßbach hat die Zeitwerte gemäß der in Deutschland gebräuchlichen Wertermittlungsverordnung (WertV) ermittelt. Die hierbei ermittelten Verkehrswerte stellen Fair Values im Sinne der IFRS dar. Die Gutachten bewerten die Immobilien mit einen Wert von TEUR 53.110; hieraus resultiert ein Wertzugewinn von TEUR 2.624.

Im Ertragswertverfahren wird der Wert der baulichen Anlagen im Regelfall getrennt vom Bodenwert ermittelt (§ 15 Abs. 1 WertV). Dabei ist der Ertragswert der baulichen Anlage aus dem nachhaltig erzielbaren Reinertrag des Grundstücks herzuleiten, der sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ergibt. Der Reinertrag ist um den mit dem Liegenschaftszinssatz verzinsten Bodenwert zu vermindern. Das Ergebnis ist mit dem Kapitalisierungsfaktor, der sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer ergibt, zu multiplizieren. Der sich dann ergebende Ertragswert ist gegebenenfalls um besondere, nicht im Verfahren berücksichtigte Werteeinflüsse zu korrigieren.

Die wesentlichen Bewertungsparameter sind wie folgt:

Rohertrag

Der Ermittlung ist der jährliche Rohertrag zugrunde zu legen, der aus Sicht des Wertermittlungstichtages nachhaltig erzielbar ist. Differenzen zwischen den nachhaltigen und tatsächlichen Mieteinnahmen sind als sonstige wertbeeinflussende Tatsachen zu berücksichtigen.

Bewirtschaftungskosten

Unter den Bewirtschaftungskosten werden Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallrisiko berücksichtigt. Die Verwaltungskosten richten sich nach den Kosten für den Immobilienverwalter, für die Instandhaltungskosten wurden die entsprechenden Sätze der Berechnungsverordnung entnommen. Das Mietausfallwagnis wurde mit durchschnittlich 3 Prozent berücksichtigt.

Liegenschaftszinssatz

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes richtet sich nach den Verhältnissen auf dem jeweiligen örtlichen Grundstücksmarkt. Hierbei wurde Diskontierungsätze zwischen 4% und 6% angesetzt.

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien gliedern sich nach Regionen wie folgt auf:

Region	Gesamtverkehrswert 31.03.2008 TEUR
Weimar, Erfurt, Arnstadt (Thüringen)	15.733
Berlin	15.510
Merseburg, Halle, Jena (Sachsen-Anhalt)	12.487
Würzburg (Bayern)	9.380
Gesamt	53.110

Die Grundstücke mit Wohnbauten werden im Rahmen von Verträgen vermietet, die auf eine unbegrenzte Laufzeit abgeschlossen sind und der gesetzlichen Kündigungsfrist unterliegen.

Gewerblich genutzte Einheiten werden i.d.R. mit Verträgen mit Mindestlaufzeit und mit automatischer Verlängerung für den Fall der nicht vorherigen Kündigung zum Abschluss gebracht. Diese sind teilweise mit Wertsicherungsklausel versehen.

In geringem Umfang werden die erzielbaren Mieten durch eine Kostenmiete begrenzt. Die Miete ist hierbei gegliedert in Kaltmiete, Heizkostenvorauszahlung und Betriebskostenvorauszahlung. Die Förderung baut sich jährlich ab. Im Zuge dessen wird die Miete um diesen Betrag erhöht. Es bestehen Bruttokaltmietvereinbarungen, Betriebskostensteigerungen müssen durch Mieterhöhungsverlangen abgefangen werden. Die Mietbindung läuft gestaffelt bis spätestens 2011 aus.

Aufgrund ausgereicher Fördermittel sind vereinzelte Wohnungen mietpreisgebunden. Diese dürfen nur an Wohnungssuchende vergeben werden, deren Gesamteinkommen die in § 9 Abs. 2 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung bestimmte Einkommensgrenze nicht mehr als um 20% überschreitet. Vereinzelte Wohnungen dürfen ausschließlich an Wohnungssuchende vermietet werden, die älter als 60 Jahre sind. Für einzelne Wohnungen darf der Mietpreis je nach Größe nicht höher als 4,00 EUR/m² bzw. 3,50 EUR/m² nettokalt betragen. Die Zweckbestimmung läuft im Jahr 2018 aus, wobei auf die genannte Mietpreisbindung gem. § 558 BGB ab dem Jahr 2008 eine Mieterhöhung nach örtlicher Vergleichsmiete auf Grundlage eines qualifizierten Mietspiegels maximal 20% innerhalb drei Jahren (Kappungsgrenze) durchgeführt werden kann. Bereits im Berichtszeitraum konnten Mietpreiserhöhungen gem. § 558 BGB und § 560 BGB nach vorgenannter Vorgehensweise für nicht gebundenen Mietwohnraum vorgenommen werden.

3. Sachanlagen

Die Brutto-Darstellung der Entwicklung der Sachanlagen ist wie folgt:

Entwicklung der		Stand zum 01.04.2007 TEUR	Zugang Abgang TEUR	Umbuchung TEUR	Stand zum 31.03.2008 TEUR
Geschäfts- ausstattung	AK/HK		16		16
	Abschreibung		3		3
	Buchwerte	0	13		13
Anlagen im Bau	AK/HK	29		29	0
	Abschreibung	0			0
	Buchwerte	29		29	0
	Gesamt	29	13	29	13

Entwicklung der		Stand zum 01.04.2007 TEUR	Zugang Abgang TEUR	Umbuchung TEUR	Stand zum 31.03.2008 TEUR
Geschäfts- ausstattung	AK/HK	16	154		170
	Abschreibung	3	34		37
	Buchwerte	13	120		133
Anlagen im Bau	AK/HK	0	883		883
	Abschreibung	0	0		0
	Buchwerte	0	883		883
	Gesamt	13	1.003		1.016

Investitionen für Folgejahre in Sachanlagen, für die bereits vertragliche Verpflichtungen in 2007 eingegangen wurden, bestehen zum 31.03.2008 nicht.

4. At-Equity bewertete Beteiligungen

Die übrigen Finanzanlagen in Höhe von TEUR 626 entfallen auf die Gemeinschaftsunternehmen und setzen sich dabei wie folgt zusammen:

	2007/2008 TEUR	2006/2007 TEUR
FÜWA Asset Management	29	29
real invest Parkhotel Düren GmbH	265	0
real invest EKM Bürgel GmbH	13	0
real invest Schloßstraße Gera GmbH	307	0
real invest BBI Airporthotel GmbH	12	0
Gesamt	626	29

Die anteiligen Ergebnisse der Gemeinschaftsunternehmen betragen 541 TEUR und wurden in der Gewinn- und Verlustrechnung als Ergebnis aus at-Equity Bewertung ausgewiesen.

5. Latente Steuern

Für die Konzerngesellschaften wird ein einheitlicher Steuersatz von 27% angewandt.

Latente Steueransprüche und -schulden werden saldiert, wenn ein einklagbares Recht besteht, die tatsächlichen Steueransprüche gegen die laufenden Steuer-schulden aufzurechnen, und wenn die latenten Steueransprüche und -schulden den gleichen Steuerpflichtigen betreffen.

Die latenten Steuern entfallen wie folgt auf Ansatz- und Bewertungsunterschiede bei den einzelnen Bilanzpositionen sowie auf steuerliche Verlustvorträge:

	Stand 31.03.2008 TEUR	Ergebnis-Efekt TEUR	Stand 31.03.2007 TEUR
Verlustvorträge	795	40	705
Bewertung Derivate	62	62	0
Aktive latente Steuern	857	102	755
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.043	202	1.841
Bewertung Derivate	0		33
Verbindlichkeiten	0		24
Passive latente Steuern	2.043	145	1.898

Zum 31. März 2008 bestehen im Konzern körperschaftssteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 2.995 und gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 2.509. Pro Periode sind steuerliche Gewinne jedoch nur in Höhe von 1 Mio. EUR und 60% des überschießenden Betrages mit Verlustvorträgen verrechenbar. Generell sind diese Verlustvorträge aber zeitlich unbeschränkt nutzbar. Auf die steuerlichen Verlustvorträge wurden in voller Höhe aktive latente Steuern gebildet, da bei den betreffenden Gesellschaften sowohl ausreichende passive latente Steuern bestehen und die Nutzung in den nächsten Jahren hinreichend wahrscheinlich ist.

Hinsichtlich der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ergeben sich latente Steuerschulden, die aus Unterschieden in den Wertansätzen zwischen der IFRS Rechnungslegung und Steuerbilanz resultieren.

6. Forderungen

Die kurzfristigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen aus Mietforderungen sowie aus Forderungen aus Nebenkosten.

Für die ausgewiesenen Forderungen bestehen keine Eigentums- und Verfügungsbeschränkungen.

Die ausgewiesenen Forderungen enthalten keine zinstragende Positionen, sie unterliegen aufgrund ihrer Kurzfristigkeit keinem wesentlichen Zinsrisiko.

7. Sonstige Vermögenswerte

Die sonstigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

	31.03.2008 TEUR	31.03.2007 TEUR
kurzfristig		
zu Marktwerten bewertete Derivate	40	90
Vorsteuerforderungen	0	6
Übrige	506	183
Gesamt	546	279

Die sonstigen Vermögenswerte unterliegen aufgrund ihrer Kurzfristigkeit keinem wesentlichen Zinsänderungsrisiko. Alle anderen sonstigen Vermögenswerte sind unbesichert und weisen ein theoretisches maximales Ausfallrisiko in Höhe ihres positiven Zeitwertes auf.

8. Kurzfristige Ertragssteueransprüche

Die informica weist zum 31. März 2008 kurzfristige Steueransprüche in Höhe von TEUR 180 aus. Der Ausweis betrifft überwiegend Ansprüche aus Körperschaftsteuer und Zinsabschlagsteuer.

9. Bankguthaben und Kassenbestände

Der Ausweis beinhaltet liquide Mittel in Form von Kassenbeständen, Schecks sowie Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von TEUR 7.394. Die liquiden Mittel des Konzerns sind mit ihrem Nominalwert bilanziert. Die Gelder werden als Tagesgelder bei einer Verzinsung von 3,85% bis 4,00% gehalten. Weitere kurzfristige liquide Mittel mit einer Restlaufzeit von mehr als drei Monaten sowie langfristige Bankguthaben bestehen nicht.

10. Eigenkapital

Einzelheiten können dem Konzerneigenkapitalspiegel entnommen werden. Das gezeichnete Kapital betrifft das Grundkapital des Mutterunternehmens von TEUR 9.130 und besteht aus 9.130.000 nennwertlosen Stückaktien.

Auf Grund eines Beschlusses der außerordentlichen Hauptversammlung vom 17. März 2006 ist die Erhöhung des Grundkapitals von TEUR 350 auf dann TEUR 3.850 im Mai 2006 durchgeführt worden. Die 3.500.000 neuen Aktien wurden von einem Kreditinstitut gezeichnet und übernommen.

Aufgrund eines weiteren Beschlusses der ordentlichen Hauptversammlung vom 17. November 2006 wurde eine weitere Erhöhung des Grundkapitals um TEUR 5.280 auf dann TEUR 9.130 vorgenommen. Die Durchführung fand im März 2007 statt.

Das Agio aus der Kapitalerhöhung im März 2007 in Höhe von TEUR 15.840 wurde abzüglich der entstanden Transaktionskosten von TEUR 710 unter Berücksichtigung der entsprechenden Steuern von TEUR 260 von der Kapitalrücklage abgesetzt. Die sonstigen Rücklagen enthalten die erzielten Ergebnisse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen sowie den vorgetragenen Verlust der Vorjahre. Das genehmigte Kapital beträgt TEUR 4.565 und ist bis zum 13. September 2012 befristet.

11. Finanzschulden

Die Finanzschulden in Höhe von TEUR 35.498 bestehen mit TEUR 28.713 aus langfristigen Finanzverbindlichkeiten und mit TEUR 6.785 aus kurzfristigen Verbindlichkeiten.

Die langfristig verzinslichen Schulden beinhalten Darlehensverbindlichkeiten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien aufgenommen wurden. Zur Besicherung der Darlehen wurden überwiegend Grundschulden bestellt. Die Darlehen sind fest verzinslich. Die derzeitigen Zinssätze und die Fälligkeiten der langfristigen Finanzschulden ergeben sich wie folgt:

	Darlehensbetrag TEUR	Zinssatz in%	Fälligkeit
Raiffeisenbank Höchberg	550	5,15	Q3/2016
Raiffeisenbank Höchberg	471	4,50	Q3/2011
Eurohypo AG	2.347	5,24	Q3/2016
Eurohypo AG	3.864	5,57	Q4/2016
Eurohypo AG	321	5,89	Q3/2017
Eurohypo AG	3.876	5,89	Q1/2017
Eurohypo AG	1.601	4,70	Q2/2017
Landesbank	343	5,30	Q4/2015
Landesbank	866	5,25	Q4/2015
Sparkasse	191	5,15	Q2/2036
Berlin Hypo	5.732	5,24	Q1/2017
Berlin Hypo	862	5,16	Q1/2017
Bayerische Landesbank	255	1,90	Q2/2023
Bayerische Landesbank	88	1,90	Q2/2035
Allianz (diverse)	7.346	5,49	Q1/2018
Gesamt	28.713		

Der Tilgungsanteil für das kommende Wirtschaftsjahr beträgt rund TEUR 6.785 und ist als kurzfristige Finanzschuld bilanziert. Darin enthalten ist eine Teilschuldverschreibung in Höhe von TEUR 6.000, endfällig zum 30.06.2008. Der Marktwert der Finanzverbindlichkeiten entspricht im Wesentlichen dem Buchwert.

12. Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern

Die Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern betragen zum 31. März 2008 TEUR 37 und enthalten die tatsächlich erwarteten Steuerzahlungen aus dem zu versteuernden Einkommen der aktuellen Berichtsperiode.

13. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Sämtliche Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 1.221 haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

14. Übrige Verbindlichkeiten und
abgegrenzte Schulden

Die übrigen Verbindlichkeiten umfassen im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen, Verbindlichkeiten aus der Bewertung von Finanzderivaten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Verbindlichkeiten.

Die Position gliedert sich zum Bilanzstichtag wie folgt:

	31.03.2008 TEUR	31.03.2007 TEUR
Übrige Verbindlichkeiten (kurzfristig)		
Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen	27	279
Abgegrenzte Zinsverbindlichkeiten	276	378
Verbindlichkeiten Tantiemenzahlungen	248	395
Verbindlichkeiten Finanzderivate	177	0
Sonstige abgegrenzte Schulden	330	243
Gesamt	1.058	1.295

Die sonstigen abgegrenzten Schulden bestehen für Verpflichtungen aus Rechts- und Beratungskosten, Personalkosten sowie neben der Kosten für Hauptversammlung aus übrigen Verpflichtungen.

Sämtliche in den sonstigen Verbindlichkeiten der informica enthaltenen Positionen sind unverzinst. Ein Zinsänderungsrisiko besteht nicht.

F. Erläuterung zur Konzern-Gewinn-
und Verlustrechnung

1. Einnahmen aus der Vermietung von als
Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Die Einnahmen aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien der informica setzen sich wie folgt zusammen:

	2007/2008 TEUR	2006/2007 TEUR
Mieterlöse, Umlagen	3.992	1.021
Umlagenabberechnungen	93	85
Miet-Zins-Aufwendungszuschüsse	14	3
Provisionsumsätze	39	0
Gesamt	4.138	1.109

Die Mieteinnahmen resultieren im Wesentlichen aus der Vermietung der Grundstücke mit Wohnbauten.

Bei den Miet-, Zins- und Aufwendungszuschüssen handelt es sich um überwiegend von der öffentlichen Hand gewährte Zuschüsse zur Mietverbilligung der geförderten Wohnungen.

2. Bezogene Leistungen im Zusammenhang mit
der Erzielung von Mieteinnahmen

Die betrieblichen Aufwendungen für die Erzielung von Mieteinnahmen setzen sich wie folgt zusammen:

	2007/2008 TEUR	2006/2007 TEUR
Objektbezogene Aufwendungen	1.839	380
Freimleistungen	66	19
Gesamt	1.905	399

Die objektbezogenen Aufwendungen resultieren im Wesentlichen aus Grundsteuer, Reparatur- und Instandhaltungskosten, Gebühren des Immobilienverwalters, Kosten für Gas, Strom und Wasser sowie Versicherungen.

3. Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde die Immobilie Vierwaldstätter Weg (Berlin) veräußert. Das Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien setzt sich demnach wie folgt zusammen:

	2007/2008 TEUR	2006/2007 TEUR
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	2.675	0
Buchwert veräußerter Immobilien	-2.750	0
Gesamt	-75	0

4. Unrealisierte Gewinne/Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Wert

Im abgelaufenen Berichtsjahr ergaben sich im Rahmen der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien Erträge aus Wertveränderung in Höhe von insgesamt TEUR 2.815. Demgegenüber standen Verluste aus der Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 191.

Das Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert stellt sich demnach wie folgt dar:

	2007/2008 TEUR	2006/2007 TEUR
Gewinne Immobilienbewertung	2.815	4.937
Verluste Immobilienbewertung	-191	0
Gesamt	2.624	4.937

Die unrealisierten Gewinne sind Folge der günstigen Einkaufskonditionen sowie der durchgeführten Objektoptimierung.

5. Personalaufwand

Die Kosten für Personalaufwand setzen sich wie folgt zusammen:

	2007/2008 TEUR	2006/2007 TEUR
Löhne und Gehälter	519	260
Tantieme	248	395
Gesetzliche Sozialaufwendungen	41	8
Übrige	21	0
Gesamt	829	663

6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2007/2008 TEUR	2006/2007 TEUR
Werbung, Presse- und Öffentlichkeitsarbeit	220	149
Rechts- und Beratungskosten	323	328
Sonstige Aufwendungen	505	171
Gesamt	1.048	648

7. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen beinhaltet den Ertrag aus at-Equity bewerteten Beteiligungen.

8. Zinsaufwand (laufend)

Der laufende Zinsaufwand in Höhe von TEUR 1.452 betrifft im Wesentlichen Zinsen aus Verbindlichkeiten bei Kreditinstituten, sowie der begebenden Anleihe.

9. Zinsertrag (laufend)

Der laufende Zinsertrag resultiert aus der kurzfristigen Anlage der verfügbaren liquiden Mittel.

10. Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten

Das Ergebnis resultiert aus der Bewertung des Zinsswap mit dem Fair value am Bilanzstichtag.

11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Steuern vom Einkommen und Ertrag setzen sich wie folgt zusammen:

	2007/2008 TEUR	2006/2007 TEUR
Körperschaftsteuererstattung	-22	22
Solidaritätszuschlag Erstattung	-1	1
Gewerbesteuer	0	14
Latente Steuern	43	1.404
Gesamt	20	1.441

Der erwartete Konzernsteuersatz beträgt 27,0% und resultiert aus einer Gewerbesteuerbelastung von 11,2% sowie einer Belastung für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag von 15,8%.

Für das abgelaufene Berichtsjahr wurde ausgehend vom Konzernjahresergebnis vor Steuern ein erwarteter Steueraufwand in Höhe von TEUR 603 errechnet. Dem steht ein effektiver Steueraufwand von TEUR 20 gegenüber.

	2007/2008 TEUR	2006/2007 TEUR
Jahresergebnis vor Ertragssteuern	2.234	3.980
Steuersatz	27,00%	36,53%
Erwarteter Steueraufwand/ertrag (-)	603	1.454
Equity Bewertung	0	
Verlustvortrag Berichtsjahr	-102	
Verlusvortrag Anpassung Vorjahr		
Zuschreibung Vorjahr	-470	
SWAP-Bewertung	-8	
Steuererstattung Vorjahre	-23	
Sonstige Steuereffekte	0	
Effektive Ertragssteuern	20	1.441

Die „gewerbesteuerlichen Hinzurechnungen“ betreffen im Wesentlichen die hälftige Hinzurechnung der Dauerschuldzinsen. Die Veränderung der Wertberichtigung der latenten Steuern resultiert aus der verbesserten Prognose bezüglich der zukünftigen Nutzung der Verlustvorträge. Im Vorjahr konnte hier noch keine Aktivierung vorgenommen werden, weil eine zukünftige Nutzung nicht hinreichend sicher war. Es wurden latente Steuern in Höhe von 261 TEUR direkt mit dem Eigenkapital verrechnet.

12. Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie ergibt sich aus der Division des Jahresergebnisses der informica und der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der während des Geschäftsjahres im Umlauf befindlichen Aktien. Es wurden keine Instrumente eingesetzt, die zu einer Verwässerung des Ergebnisses pro Aktie führen.

	2007/2008	2006/2007
Periodenergebnis (TEUR)	2.214	2.539
Durchschnittliche Anzahl der Stückaktie (TStück)	9.130	3.778
Gesamt	0,24	0,67

G. Erläuterungen zur Konzer-
Kapitalflussrechnung

Die Konzernkapitalflussrechnung ergänzt den Konzernabschluss der informica um liquiditätsbezogene Informationen und dient somit der Darstellung der Finanzlage des Konzerns. Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die Zahlungsmittel und die Zahlungsmitteläquivalente der informica im Geschäftsjahr verändert haben. Dabei wurden die Zahlungsströme entsprechend IAS 7 erläutert und zwar getrennt nach Mittelzu- und Mittelabflüssen aus dem laufenden Geschäft, aus der Investitionstätigkeit und aus der Finanzierungstätigkeit.

Der Zahlungsmittelfonds enthält gemäß IAS 7.7 nur Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente mit Laufzeiten bis zu drei Monaten. Er umfasst alle in der Bilanz ausgewiesenen liquiden Mittel und setzt sich wie folgt zusammen:

	31.03.2007 TEUR
Guthaben bei Banken	7.392
davon: Tagesgelder	5.651
Festgelder	327
in laufender Rechnung	1.133
Sperrkonten	281
Kassenbestände	2
Bankguthaben und Kassenbestände	7.394

Bei den Guthaben auf Sperrkonten handelt es sich um ein Mietkautions-Sammelkonto, auf das die informica keinen unmittelbaren Zugriff hat.

H. Sonstige Angaben

1. Finanzrisikomanagement

Sicherungspolitik und Finanzderivate

An derivativen Finanzinstrumenten bestanden bei der informica am 31. März 2008 zwei Zinsswap.

Die informica führte im abgelaufenen Berichtsjahr kein Hedge Accounting durch. Daher werden Änderungen im beizulegenden Wert der Derivate in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Der beizulegende Wert derivativer Finanzinstrumente ist abhängig von Schwankungen der zugrunde liegenden Zinssätze und weiterer variabler Marktfaktoren.

Der Ausweis der beizulegenden Zeitwerte dieser Derivate erfolgt in der Bilanz auf der Aktivseite unter der Position sonstige Vermögenswerte bzw. auf der Passivseite im Bereich Verbindlichkeiten unter der Position „sonstige Verbindlichkeiten“.

Die Zinsswaps werden im Rahmen des Zinsrisikomanagements der Infomica zur Sicherung zukünftiger Zahlungsströme aus variabel verzinslichen Darlehen eingesetzt. Die Zinsswaps wurden am Tag des Vertragsabschlusses erfasst und bei Einbuchung sowie in der Folge mit ihrem beizulegenden Zeitwert bilanziert. Der beizulegende Zeitwert von Zinsswaps bestimmt sich durch Abzinsung der erwarteten künftigen Zahlungsströme über die Restlaufzeit des Zinsswaps auf Basis aktueller Marktzinsen und Zinsstrukturkurven.

Die zum Bilanzstichtag bestehenden Zinsswaps stellen sich wie folgt dar:

(1)	
Institut	Eurohypo AG
Unterzeichnung Zinsswaps	05.10.2006
Volumen ursprünglich	4.000.000,00 EUR
Anfangsdatum	27.10.2006
Enddatum	31.10.2016
Festsatz	4,03%
variabler Satz	3 Monats EUR/BCR
Basis	365/360

	31.03.2007 TEUR
Abgesicherte Darlehen (Nominalvolumen)	3.980
Beizulegender Zeitwert der Zinsswaps	40

(2)	
Institut	Eurohypo AG
Unterzeichnung Zinsswaps	25.07.2007
Volumen ursprünglich	4.000.000,00 EUR
Anfangsdatum	31.07.2007
Enddatum	31.07.2017
Festsatz	4,85%
variabler Satz	3 Monats EUR/BCR
Basis	365/360

	31.03.2008 TEUR
Abgesicherte Darlehen (Nominalvolumen)	4.000
Beizulegender Zeitwert der Zinsswaps	-117

Die Marktwerte der Zinsswaps werden in regelmäßigen Abständen ermittelt und überwacht. Die Ermittlung erfolgt anhand der Marktdaten zum Bilanzstichtag sowie geeigneter Bewertungsmethoden. Die Berechnung zum 31. März 2008 erfolgte durch indikative Bewertung auf der Basis des Marktwertes stichtagsbezogen.

Die Restlaufzeit der Zinsswaps beträgt ebenso wie die Restlaufzeit des zugrunde liegenden Globaldarlehens mehr als 5 Jahre.

Zum 31. März 2008 wurden insgesamt TEUR -228 aus der Änderung der beizulegenden Zeitwerte der Zinsswaps erfolgswirksam in der Position „Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten“ erfasst.

Die wesentlichen, von der informica verwendeten, Finanzinstrumente sind Bankdarlehen sowie kurzfristige Einlagen. Des Weiteren entstehen Finanzinstrumente im Rahmen der üblichen Geschäftstätigkeit. Derivate werden nur zur Risikoverminderung und auch nur im untergeordneten Umfang eingesetzt.

Die Maßnahmen zur Risikosteuerung für die wesentlichen Kategorien von Finanzrisiken im Konzernverbund der informica sind in den folgenden Punkten beschrieben:

Zinsänderungsrisiko • Als Zinsänderungsrisiko wird das Risiko angesehen, dass künftig erwartete Cashflows aus einem Finanzinstrument wegen Änderungen des Marktzinssatzes in ihrer Höhe schwanken.

Die Darlehen sind grösstenteils festverzinslich, so dass hieraus bis zum Ablauf der Zinsbindung kein Zinsänderungsrisiko besteht. Zwei Darlehen in Höhe sind mit variablen Zinssätzen versehen, das Zinsänderungsrisiko ist dabei jeweils durch einen Swap gesichert. Derivative Finanzinstrumente werden lediglich zur Steuerung von Risiken aus Zinsschwankungen eingesetzt und dienen ausschließlich Sicherungszwecken. Reine Handelsgeschäfte ohne ein entsprechendes Grundgeschäft (Spekulationsgeschäfte) werden nicht eingegangen.

Liquiditätsrisiko • Das Liquiditätsrisiko ist das Risiko, dass ein Unternehmen möglicherweise nicht in der Lage ist, die Finanzmittel zu beschaffen, die zur Begleichung der Verpflichtungen aus einem Vertrag notwendig sind. Liquiditätsrisiken bestehen durch die Möglichkeit, dass Mieter nicht in der Lage sind, etwaige Verpflichtungen gegenüber dem Unternehmen im Rahmen der Mietbedingungen zu erfüllen.

Des Weiteren umfasst das Liquiditätsrisiko die Gefahr, finanzielle Vermögenswerte aufgrund von Marktengpässen nicht innerhalb einer kurzen Frist zu einem angemessenen Wert (Fair Value) veräußern zu können (Marktliquiditätsrisiko). Eine auf einen festen Planungshorizont ausgerichtete Liquiditätsplanung stellt jederzeit die Liquiditätsversorgung im Konzernverbund der informica sicher.

Die informica unterstützt Tochtergesellschaften bei bestimmten Finanzierungen mit Bürgschaften oder Darlehen. Aus Bürgschaften ergeben sich Risiken durch eine mögliche Inanspruchnahme. Die informica überwacht die Risiken in enger Abstimmung mit den Tochtergesellschaften und leitet entsprechende Maßnahmen ein.

Ausfallrisiko • Das Ausfallrisiko aus finanziellen Vermögenswerten besteht in der Gefahr des Ausfalls eines Vertragspartners und daher maximal in Höhe der positiven Zeitwerte gegenüber den jeweiligen Kontrahenten.

Bezüglich originärer Finanzinstrumente besteht nur ein geringfügiges Ausfallrisiko, da die Mieten im Rahmen eines Bankeinzugsverfahrens vereinnahmt werden. Für etwaige Risiken werden ausreichende Wertberichtigungen gebildet.

Derivative Finanzinstrumente werden ausschließlich mit namhaften Banken abgeschlossen, wodurch das tatsächliche Ausfallrisiko dieser Instrumente gering ist.

Risiken aus Beteiligungen • Finanzrisiken aus Beteiligungen ergeben sich aus einer negativen Abweichung von den geplanten Erträgen oder einem eventuellen Aufwand aus den Beteiligungen.

Die Risikosteuerung erfolgt durch Einflussnahme auf die Beteiligungen und administrative Unterstützung der Beteiligungen durch die informica.

Währungsrisiko • Das Währungsrisiko besteht darin, dass sich der Wert eines Finanzinstruments aufgrund von Wechselkursschwankungen verändert.

Zahlungsströme in fremder Währung existieren im Konzernverbund der informica derzeit nicht, so dass der Konzern keinen Wechselkursschwankungen ausgesetzt ist.

2. Eventualschulden und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Haftungsverhältnisse • Am Bilanzstichtag bestehen keine aus der Bilanz nicht ersichtliche Haftungsverhältnisse.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen • Zum Bilanzstichtag hatte der Konzern offene Verpflichtungen aus unkündbaren Operating-Leasingverhältnissen, die wie folgt fällig sind:

	Innerhalb eines Jahres TEUR	Zwischen einem und fünf Jahren TEUR	Über fünf Jahre TEUR	Gesamt TEUR
Verpflichtungen aus Leasingverhältnissen	21	29		50
Verpflichtungen aus Mietverträgen	67	208		275
Gesamt	88	237	0	325

Die Operating-Leasingverhältnisse betreffen im Wesentlichen Mieten für Fahrzeuge. Es bestehen keine Verlängerungs- und Preisanpassungsklauseln bzw. Kaufoptionen. Der Mietvertrag betrifft Büroräume und ist bis 2012 befristet. Es besteht eine Verlängerungsoption über ein mal fünf Jahre seitens des Konzerns.

3. Anzahl der Arbeitnehmer

Im abgelaufenen Berichtsjahr waren im Konzern durchschnittlich 14 Arbeitnehmer beschäftigt. Gegliedert nach Geschäftsbereichen und Funktionen ergeben sich folgende durchschnittliche Mitarbeiterzahlen:

	Vollzeitbeschäftigte 2007/2008	Teilzeitbeschäftigte 2007/2008
Vorstände	2,00	
Verwaltung allgemein	6,00	2,00
Immobilienwirtschaft		4,00
Hausmeister		
	8,00	6,00

4. Transaktionen mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

Nahestehende natürliche Personen der informica im Sinne von IAS 24.9 sind der Vorstand der informica, der Aufsichtsrat der informica, sowie nahe Angehörige (z.B. Ehe- oder Lebenspartner, Kinder) der vorstehend genannten Personen. Hinsichtlich der Vergütung der Vorstände und Aufsichtsräte verweisen wir auf den folgenden Abschnitt.

Zu den nahe stehenden Unternehmen der informica im Sinne von IAS 24.9 zählen assoziierte Unternehmen sowie bestimmte nicht in den Konzernabschluss einbezogene Tochterunternehmen.

Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen sind grundsätzlich auf Grundlage internationaler Preisvergleichsmethoden gemäß IAS 24 zu Bedingungen ausgeführt worden, wie sie auch mit konzernfremden Dritten üblich sind.

Die FÜWA Asset Management GmbH ist ein nahe stehendes Unternehmen gemäß IAS 24. Die informica real invest AG hält Anteile an diesem Unternehmen (50%-iger Anteilsbesitz). Das Unternehmen wird im Rahmen der at-equity Methode berücksichtigt.

Im Geschäftsjahr 2007/2008 wurden zu der FÜWA Asset Management GmbH Lieferungs- und Leistungsbeziehungen unterhalten. In diesem Zusammenhang erhielt die FÜWA für die Tätigkeit der Hausverwaltung TEUR 70 im Berichtsjahr.

Offene Posten aus Lieferungen und Leistungen aus der Verwaltungstätigkeit zwischen Gesellschaften des Konsolidierungskreises und der FÜWA Asset Management GmbH bestehen nicht.

Die projecta AG ist ein nahe stehendes Unternehmen gem. IAS 24. Das Vorstandsmitglied Friedrich Schwab ist Vorstand und alleiniger Aktionär der projecta AG. Herrn Schwab wurde Wettbewerbsbefreiung durch den Aufsichtsrat erteilt. Es besteht zwischen der informica real invest AG sowie der projecta AG ein Servicevertrag über die Nutzung eines vollständig eingerichteten Büros sowie Sekretariat. In diesem Zusammenhang erhielt die projecta AG auf Grundlage des geschlossenen und vom Aufsichtsrat genehmigten Vertrages im Berichtszeitraum 42 TEUR.

Herr Thomas Rößler ist mit Ablauf der Hauptversammlung am 14.09.2007 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Bis zu diesem Zeitpunkt bezog er für Beratungsleistungen Honorare in Höhe von TEUR 32, davon sind zum 31.03.2008 TEUR 14 als Verbindlichkeit ausgewiesen. Die Honoraransprüche betreffen verschiedene Angelegenheiten bzw. Tätigkeiten, die einem Steuerberatervertrag klar definiert sind.

Soweit zweifelhafte Forderungen bestehen wurden Einzelwertberichtigungen vorgenommen. Zur Abdeckung des allgemeinen Ausfallrisikos ist eine Pauschalwertberichtigung gebildet.

5. Vorstand und Aufsichtsrat

Mitglieder des Vorstandes zum 31.03.2008

Friedrich Schwab, CEO, Bankfachwirt, Reichenberg
Hubertus Hiller, COO, Immobilienkaufmann, Würzburg

Mitglieder des Aufsichtsrates zum 31.03.2008

Alexander Kersting (Vorsitzender), Dipl.Betriebswirt, Frankfurt am Main
Thomas Rößler (stellv. Vorsitzender), Steuerberater, Würzburg
(mit Ablauf der Hauptversammlung am 14.09.2007 ausgeschieden)
Ottmar Fuchs (stellv. Vorsitzender), Rechtsanwalt, München
(durch die Hauptversammlung gewählt am 14.09.2007)
Jörg Neubert, Ingenieur, Cottbus

Gesamtbezüge und gewährte Kredite

Vorstand

Die Vorstände der informica haben für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben im Konzern im abgelaufenen Berichtsjahr Gesamtbezüge in Höhe von TEUR 608 erhalten. Die laufende Vergütung der Geschäftsführung setzt sich aus einem fixen und einem variablen Teil (Tantieme) zusammen.

Von den Gesamtbezügen entfallen auf fixe Bezüge TEUR 360. Die gezahlten Tantiemen von insgesamt TEUR 248 enthalten jährlich wiederkehrende, an den geschäftlichen Erfolg gebundene Komponenten.

Zum 31. März 2008 bestanden keine Vorschüsse und Kredite an Vorstandsmitglieder und Mitglieder des Aufsichtsrates.

Aufsichtsrat

Die Aufsichtsräte der informica haben für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben im Konzern im Wirtschaftsjahr 2007/2008 und Vorjahre Gesamtbezüge in Höhe von TEUR 63 erhalten.

6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die informica real invest AG hat nach dem Abschlussstichtag konsequent ihren Wachstumskurs fortgesetzt.

Es ergaben sich ansonsten keine besonderen Vorkommnisse nach Abschluss des Geschäftsjahres.

7. Freigabe des Abschlusses

Die Freigabe des Jahresabschlusses erfolgt unmittelbar nach der Billigung durch den Aufsichtsrat.

Reichenberg, den 03. September 2008
informica real invest AG, Reichenberg

Der Vorstand



Friedrich Schwab
(Vorstandsvorsitzender)



Hubertus Hiller
(Vorstand)

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.