



# Kennzahlen

	Halbjahr	Halbjahr			
	2009/2010	2008/2009	2008/2009	2007/2008	2006/2007
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Bilanzkennzahlen					
Bilanzsumme	69.719	71.327	71.386	69.153	48.654
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	34.590	58.070	34.590	53.110	32.857
Vorräte	24.052	0	24.030	0	0
Eigenkapital	26.892	29.074	27.052	29.194	26.980
Eigenkapitalquote	38,57%	40,80%	37,90%	42,22%	55,50%
Schulden	42.827	42.253	44.334	39.959	21.674
Bankguthaben und Kassenbestände	1.574	3.799	4.778	7.394	14.600
Gewinn- und Verlustrechung					
Einnahmen aus Vermietung der im Eigentum					
des Konzerns gehaltenen Immobilien*	2.896	2.774	5.445	4.138	1.109
Gesamtleistung**	2.940	2.967	6.773	9.628	6.046
EBITDA	896	605	501	3.469	4.334
EBIT	884	594	479	3.431	4.338
Finanzergebnis	-1.069	-686	-2.458	-1.197	-358
EBT	-185	-92	-1.979	2.234	3.980
Jahresergebnis	-160	-121	-2.143	2.214	2.539
Portfoliokennzahlen Bestandsimmobilien					
Investitionsvolumen					
(ohne Nebenkosten, ohne Joint Venture					
und ohne Projektentwicklungen)	52.718	48.800	51.116	46.400	26.750
Annualisierte Netto-Ist-Miete	4.355	4.191	4.390	4.083	2.350

<sup>\*</sup> Für das Geschäftsjahr 2008/2009: Einnahmen aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 5.030 und unter sonstige betriebliche Erträge verbuchte Mieten von TEUR 415.

Für das Halbjahr 2009/2010: Einnahmen aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 1.732 und unter sonstige betriebliche Erträge verbuchte Mieten von TEUR 1.164.

<sup>\*\*</sup> Einnahmen aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, unrealisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Wert, Bestandsveränderungen und sonstige betriebliche Erträge.

# Inhalt

02	Kennzahlen
04	Vorwort des Vorstandes
06	Die informica real invest AG Aktie
11	Unternehmensstruktur
13	Unternehmensstrategie
16	Branchenumfeld
18	Geschäftsverlauf
22	Gewinn- und Verlustrechnung
23	Bilanz
25	Rechtlicher Hinweis
26	Finanzkalender und Impressum

# Vorwort des Vorstandes

Sehr geehrte Damen und Herren,

anknüpfend an das vorangegangene Geschäftsjahr lag auch im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2009/2010 der informica real invest AG der Schwerpunkt der operativen Tätigkeiten in der Optimierung der Bestandsimmobilien und der Entwicklung der Joint Venture-Projekte.

So gelang der informica real invest AG die Fortführung der kontinuierlichen Steigerung der Einnahmen aus Vermietung der im Eigentum des Konzerns gehaltenen Immobilien gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 4,4 Prozent auf 2,896 Millionen. Diese Mieteinnahmen entsprechen bereits 57,6 Prozent des gesamten vorangegangenen Geschäftsjahres. Die Gesamtleistung - summiert aus den Einnahmen aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von EUR 1,732 Millionen und sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von EUR 1,208 Millionen - bezifferte sich auf EUR 2,940 Millionen und befand sich etwa auf dem Niveau des Vorjahreszeitraumes. Das EBIT steigerte sich auf 0,884 Millionen und konnte somit um 48,8 Prozent höher ausgewiesen werden Halbjahresstichtag des Vorjahres. Das Periodenergebnis reduzierte sich um EUR 0,039 Millionen auf EUR -0,160 Millionen.

Durch die Übernahme des Aktienpaketes der Absolute Capital Management durch die InCity Immobilien AG konnte der langwierige sowie die damit Umplatzierungsprozess des informica-Aktienpaketes verbundene Investitionsblockierung der informica beendet werden. Insbesondere von der stark komplementären Ausrichtung Unternehmen erhoffen wir uns aussichtsreiche Synergieeffekte - vor allem aus der stärkeren Kooperation im Bereich von Joint Venture-Transaktionen auf operativer Ebene.

Zur zügigen Hebung dieser potenziellen Synergieeffekte wurde eine wechselseitige Vorstandsbesetzung als Basis für die engere Vernetzung beider Gesellschaften gelegt. Im Zuge dessen wurde Friedrich Schwab, Vorstandsvorsitzender der informica real invest AG, zum Vorstand der InCity Immobilien AG für den Bereich Finanzen und Klaus Prokop, Vorstandsmitglied der InCity Immobilien AG, zum weiteren Vorstandsmitglied der informica real invest AG mit dem Zuständigkeitsbereich Projektentwicklung bestellt.

Mit einer gesamten Wohn- und Nutzfläche von 58.293 m² bei einer durchschnittlichen Mietrendite von aktuell 7,87 Prozent besitzt die informica real invest AG ein starkes Immobilienportfolio, deren Objekte weiterhin ein überdurchschnittliches Mietsteigerungspotenzial aufweisen. Wir sind davon überzeugt, künftig gemeinsam mit unserem neuen Hauptaktionär - der InCity Immobilien AG - lukrative Projektentwicklungen auf Joint Venture-Basis eingehen zu können. Vor dem Hintergrund eines weiter zu steigernden Ergebnis aus der Vermietung, der Liquiditätsschaffung aus geplanten Abverkäufen von optimierten Bestandsimmobilien und abgeschlossenen Projektentwicklungen sowie den Kostenersparnissen, insbesondere im Bereich der Kapitalmarktkommunikation, sollten wir das laufende Geschäftsjahr positiv abschließen können.

Reichenberg, 26. November 2009

Friedrich Schwab

**Hubertus Hiller** 

Klaus Prokop

# Die informica real invest AG Aktie

ISINDE0005266209Wertpapierkennummer (WKN)526620BörsenkürzelIDEBörsenplätzeXetra, Frankfurt, Stuttgart, Berlin, Düsseldorf
Börsenkürzel IDE  Börsenplätze Xetra, Frankfurt, Stuttgart,
Börsenplätze Xetra, Frankfurt, Stuttgart,
Berlin, Düsseldorf
Transparenzlevel Entry Standard
Marktsegment Open Market (Freiverkehr)
Indizes Entry All Share (Performance)
DIMAX
Wertpapiergattung Auf den Inhaber lautende Stammaktien
ohne Nennbetrag (Stückaktien)
Gezeichnetes Kapital EUR 9.130.000
Aktienanzahl 9.130.000 Stück
Geschäftsjahresende 31. März
Investoren Mauritius 37. Vermögensverwaltungs GmbH > 51%
Management ca. 4%
Streubesitz < 45%
Aktienkurs Frankfurt (30.09.2009) EUR 0,90
Marktkapitalisierung (30.09.2009) EUR 8.217.000
Durchschnittliches Handeslvolumen (XETRA) 2.452 Stück
1.04.2009 - 30.09.2009 pro Tag
Durchschnittliches Handeslvolumen (Frankfurt) 174 Stück
1.04.2009 - 30.09.2009 pro Tag
Designated Sponsor Close Brothers Seydler Bank AG
Investor Relations GFEI Aktiengesellschaft

Indizes im Aufwind • Zwischen dem 1. April und dem 30. September 2009 stieg der Deutsche Aktienindex (DAX) von 4.075 Punkte um 1.600 Punkte auf 5.675 Punkte. Innerhalb des Geschäftshalbjahres der informica real invest AG konnte der DAX somit um fast 40 Prozent zulegen. Auf den Jahresbeginn 2009 bezogen, stieg der Index, der die Aktienkurse der 30 größten und umsatzstärksten Unternehmen an der Frankfurter Wertpapierbörse erfasst, um fast 17 Prozent. Der Entry Standard Index konnte sich im Geschäftshalbjahr der informica real invest AG sogar noch besser entwickeln. Von Anfang April bis Ende September 2009 stieg dieser von 342 Punkte um 178 Punkte oder fast 52 Prozent auf 520 Punkte. Gegenüber Anfang Januar 2009 legte der Entry Standard Index um fast 30 Prozent zu. Auch der Deutsche Immobilienaktienindex E&G DIMAX durchlief eine ähnliche

Entwicklung: Notierte der DIMAX Anfang April noch bei 168 Punkte, stieg er bis Ende September 2009 um etwa 37 Prozent auf 230 Punkte. Bezogen auf Januar 2009 stieg der Immobilienaktienindex um knapp 22 Prozent.

Die informica-Aktie • Die Aktie der informica real invest AG startete das Geschäftsjahr 2009/2010 (Geschäftsjahresende: 31. März) mit einem Stand von EUR 0,80 im Xetra-Handel. Im Verlauf der ersten sechs Monate im Geschäftsjahr der informica notierte der Kurs zeitweise mit einem Plus von über 50 Prozent. Zum 30. September 2009 notierte die Aktie mit EUR 0,90 12,5 Prozent stärker als zu Beginn des Geschäftsjahres.

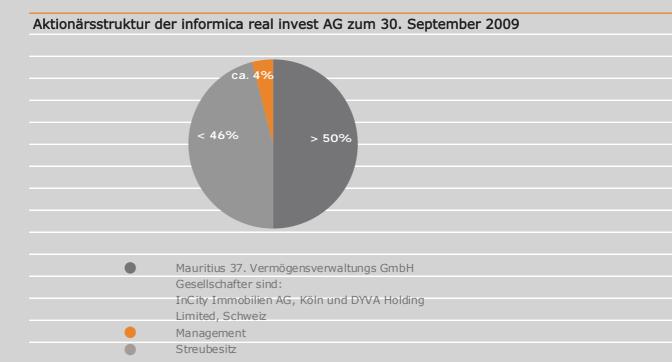
Das durchschnittliche Handelsvolumen der informica-Aktie im Xetra-Handel belief sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2009/2010 auf 2.452 Stück je Handelstag.

### Kursentwicklung informica real invest AG (Xetra) in EUR



Die informica-Aktionärsstruktur • In der Berichtsperiode, konnte die informica real invest AG mit der InCity Immobilien AG einen neuen Hauptaktionär vermelden. Gemäß § 20 Abs. 1 und Abs. 4 AktG gehört der InCity Immobilien AG mittelbar sowohl mehr als der vierte Teil der Aktien als auch eine Mehrheitsbeteiligung. Die InCity Immobilien AG ist mit Ihrer Meldung zur beherrschenden Stellung in der Aktionärsstruktur der Gesellschaft somit ihren Pflichten nachgekommen. Ihr ist die Beteiligung über die von ihr abhängigen Mauritius 37. Vermögensverwaltungs GmbH, Köln, zuzurechnen, welche die informica-Anteile der Absolute Capital Holdings Management Limited, Grand Cayman Cayman Islands, übernommen hat. Als weitere Gesellschafterin der Mauritius Vermögensverwaltungs GmbH ist die DYVA Holding Limited, Schweiz, zu nennen.

Weiterhin werden rund 4 Prozent der 9,13 Millionen informica-Aktien vom Management der informica real invest AG, den Vorstandsmitgliedern Friedrich Schwab und Hubertus Hiller gehalten. Die übrigen Anteile befinden sich im Streubesitz.



Hohe Zustimmung der Tagesordnungspunkte auf der ordentlichen Hauptversammlung • Am 29. Mai 2009 richtete die informica real invest AG ihre ordentliche Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2007/2008 in Berlin aus. Das angemeldete Grundkapital von EUR 6.213.008 entsprach einer Präsenz von 68,05 Prozent. Alle Tagesordnungspunkte wurden einstimmig oder bei nur wenigen Enthaltungen mit knapp 100 Prozent angenommen.

Die ordentliche Hauptversammlung der informica real invest AG nutzte der neue Hauptaktionär, die InCity Immobilien AG, zur Vorstellung ihres Geschäftsmodells. Die InCity Immobilien AG ist auf die Konzeption und Realisierung von hochwertigen Immobilien in Innenstadtlagen spezialisiert. Die Gesellschaft entwickelt und vermarktet – in möglichst kurzen Durchlaufzeiten – sowohl Wohn- als auch Einzelhandelsobjekte mit hoher Wertschöpfungstiefe. Sie ist im Raum Köln, Bonn, Düsseldorf sowie in Berlin und Thüringen (Erfurt und Weimar) tätig.

Die InCity-Gruppe sowie auch die informica real invest AG versprechen sich durch die stark komplementäre Ausrichtung der beiden Unternehmen – dem gemeinsamen Fokus auf Immobilien in zentraler Lage und Überschneidungen bei den regionalen Schwerpunkten – langfristig ein hohes Synergiepotenzial.

Seitens der informica real invest AG soll dies durch eine stärkere Kooperation auch im Bereich von Joint Venture-Transaktionen erfolgen. Mit der Spezialisierung auf die Projektentwicklung bringt InCity Immobilien AG ihr Netzwerk in den Bereichen Finanzierung, Realisierung und Vertrieb ein, während die informica real invest AG mit der Konzentration auf die Immobilienbestandhaltung ihre Managementkompetenz weiterhin nutzen und auch bei der InCity Immobilien AG einbringen kann.

Die Basis für eine verstärkte Kooperation und zügige Hebung der Synergien wurde durch die wechselseitige Vorstandsbesetzung im Laufe des Geschäftsjahres 2008/2009 gelegt. Friedrich Schwab, der Vorstandsvorsitzende der informica real invest AG, wurde mit Wirkung zum 23. Juni 2009 zum Vorstand der InCity Immobilien AG für den Bereich Finanzen und Klaus Prokop, Vorstandsmitglied der InCity Immobilien AG, mit Wirkung zum 29. Juni 2009 zum weiteren Vorstandsmitglied der informica real invest AG mit dem Zuständigkeitsbereich Projektentwicklung bestellt.

Neben dem Finanzbereich wird Friedrich Schwab bei der InCity Immobilien AG auch den Bereich Entwicklung der Bestandsimmobilien übernehmen. Das Geschäftsmodell der informica real invest AG soll durch die Übernahme des Aktienpakets durch die InCity Immobilien AG nicht beeinträchtigt werden.

Die ordentliche Hauptversammlung der informica real invest AG für das Geschäftsjahr 2008/2009 findet am 27. November in Berlin statt.

Analystenstudie zur informica real invest AG • Seit Februar 2007 wird die informica real invest AG von der SES Research GmbH, einem Unternehmen der Warburg Gruppe, gecovert. Anlässlich der Geschäftszahlen 2008/2009 bestätigten die Analysten ihr Kaufrating und gaben ein Kursziel von EUR 2,40 aus. Im Research wurde vor allem das attraktive Immobilienportfolio der informica, mit einer überdurchschnittlichen Mietrendite von rund 8 Prozent hervorgehoben. Während durch den Fokus auf Innenstadtlagen das Leerstandsrisiko gering ist, weist der Großteil der Immobilien auch nach den Mietsteigerungen der letzten Jahre ein weiteres überdurchschnittliches Mietsteigerungspotenzial auf. Bei der Kaufempfehlung von SES Research fanden auch die komfortable Eigenkapitalquote von 40 Prozent und die fast ausschließlich langfristig mit einer durchschnittlichen Zinsfestschreibung von

10

acht Jahren finanzierten Bankkredite eine positive Berücksichtung. Auch das herausragende Kontaktnetzwerk des erfahrenen Managements, welches über eine 25jährige Erfahrung im Immobilienbereich verfügt, ist beim Erwerb und Verkauf von Immobilien ein klarer Wettbewerbsvorteil.

Investor Relations Arbeit • Aufgrund massiver Kosteneinsparungen insbesondere im Bereich der Kapitalmarktkommunikation, beabsichtigt die informica real invest AG künftig sowohl auf freiwillige Quartalsberichte als auch auf die zusätzliche Veröffentlichung von englischsprachigem Schriftwerk zu verzichten. Trotzdem wird die informica real invest AG ihren Aktionären weiterhin eine transparente Einsicht in das operative Geschäft ermöglichen. Umfassende Corporate News mit Ad-hoc-Charakter und Homepageeinträge allen wesentlichen Ereignissen im Unternehmen werden Kapitalmarktteilnehmern aktuellen auch im Geschäftsjahr einen weitreichenden Einblick in die Entwicklung der informica real invest AG ermöglichen.

Sollten Sie weitere Informationen wünschen, können Sie uns im Internet unter www.informica-real-invest.ag besuchen oder mit uns in Kontakt treten.

Investor Relations Kontakt • GFEI Aktiengesellschaft

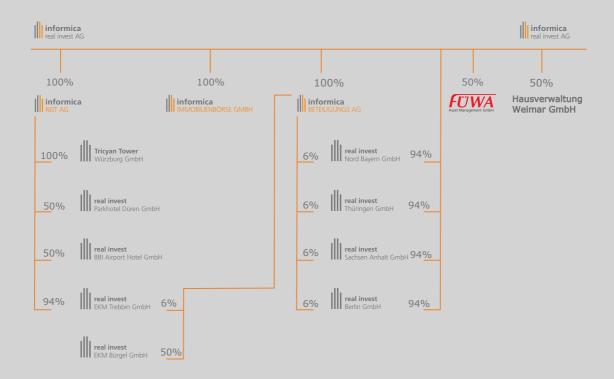
Lars Kuhnke Head of Investor Relations Fon: +49 (0) 931 32215 76

Fax: +49 (0) 931 32215 85

E-Mail: Ik@informica-real-invest.ag

## Unternehmensstruktur

### Beteiligungsstruktur zum 30. September 2009



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

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

Zur steuerlichen Konzernoptimierung gründete die informica real invest AG die informica Beteiligungs AG. Die Funktion des 100prozentigen Tochterunternehmens beschränkt sich auf das Halten von regionalen Einzelinvestitionsgesellschaften. Im Zuge der Strukturerweiterung wurden die Tochterunternehmen real invest Berlin GmbH, real invest Nord-Bayern GmbH, real invest Thüringen GmbH und real invest Sachsen-Anhalt GmbH

gegründet, die in den jeweiligen Regionen Investitionen tätigen. Anteilig werden jeweils 94 Prozent an den regionalen Investmentgesellschaften von der Holding, der informica real invest AG, und die jeweils übrigen 6 Prozent von der informica Beteiligungs AG gehalten. Die erweiterte Struktur liefert somit im Hinblick auf die Zinsschranke und potenzielle Bestandsverkäufe erhebliche finanzwirtschaftliche Vorteile.

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

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

# Unternehmensstrategie

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zum Bilanzstichtag des 30. September 2009 verwaltete die informica real invest AG ein Immobilienportfolio von 30 Bestandsobjekten mit 696 Wohnund Gewerbeeinheiten in den Städten Würzburg, Berlin, Weimar, Merseburg, Jena, Erfurt und Halle. Das Gesamtinvestitionsvolumen (Nettokaufpreis mit Nebenkosten und aktivierter Erweiterungsmaßnahmen) des Portfolios mit einer Gesamtnutzfläche von 58.293 m² (65 Prozent Wohnfläche und 35 Prozent Gewerbefläche) beläuft sich am Abschlussstichtag auf EUR 54,13 Millionen. Die annualisierte Nettokaltmiete, einschließlich der Mieteinnahmen von aktivierten Erweiterungsmaßnahmen aus dem Immobilienbestand, beziffert sich zum Ende des Geschäftsjahres 2008/2009 auf EUR 4,36 Millionen.

# Branchenumfeld

Gesamtwirtschaftliches Umfeld • War das erste Halbjahr des Jahres 2009 noch von der Weltwirtschaftskrise geprägt, gibt es im dritten Quartal wieder Stabilisierungstendenzen, die auf ein Widererstarken Volkswirtschaften hindeuten. Diese konjunkturelle Verbesserung ist auch den massiven Politikinterventionen geschuldet, die unter anderem auf eine Stabilisierung des Finanzsektors abzielen. So wird im World Economic Outlook des Internationalen Währungsfonds vom Oktober 2009 dargelegt, dass die globale Rezession zu Ende geht. In Deutschland etwa hat die Bundesregierung ihre Prognose für die Entwicklung Bruttoinlandsprodukts im Jahr 2009 von -6 Prozent auf -5 Prozent angepasst. Für das Jahr 2010 rechnen die Experten wieder mit einem Wachstum von deutlich über 1 Prozent.

Gewerbeimmobilien • Die Immobilienmärkte in Deutschland leiden aufgrund der schwachen Gesamtkonjunktur unter den steigenden Leerständen und einer geringen Nachfrage. So stieg die durchschnittliche Leerstandsquote für Büroflächen in Deutschland im dritten Quartal gegenüber dem Vorquartal um 0,4 Prozentpunkte auf 9,5 Prozent. EU-weit sind die Leerstände im zweiten Halbjahr 2009 um 1,1 Prozentpunkte auf 7,8 Prozent im Vergleich zum Vorquartal gestiegen.

Situation der Immobilienmärkte wird durch die schwierige Immobilienfinanzierungsmärkte widergespiegelt. So kämpfen Banken einerseits mit hohen Kreditausfällen und vergrößern ihre Abteilungen für die Bearbeitung leistungsgestörter Darlehen, da ein Verkauf derartiger Portfolien derzeit zu verlustreich wäre. Die Deutsche Bank schätzt, dass sich allein in Büchern amerikanischer Kreditinstitute USD 1,7 Billionen ausfallgefährdeten gewerblichen Immobilienkrediten befinden. Zudem ist es schwierig, Refinanzierungsmittel im ungedeckten Bereich zu erhalten. Wettbewerber konzentrieren sich daher auf Anschlussfinanzierungen bestehender Kunden oder auf selektive Finanzierungen von Neukunden mit sehr guter Bonität mit durchschnittlichen Beleihungsausläufen zwischen 50 und 60 Prozent bei Durchschnittsvolumina zwischen EUR 10 und 40 Millionen.

Nachdem jedoch bereits in zweiten Quartal 2009 von einer Verbesserung der Situation im Markt der gewerblichen Immobilien gesprochen wurde, zeigt sich dies nun auch bei den Transaktionsvolumina. Laut Jones Lang LaSalle bezifferte sich das Transaktionsvolumen für Direktinvestitionen in kontinentaleuropäische Einzelhandelsimmobilien im dritten Quartal 2009 auf rund EUR 1,5 Milliarden. Deutschland zeigt sich hierbei als aktivster Markt. Im bisherigen Jahresverlauf liegt das Transaktionsvolumen bei insgesamt

rund EUR 4,5 Milliarden. So sei der signifikante Anstieg der gehandelten Einzelhandelsimmobilien im dritten Quartal ein sichtbarer Beleg einer Bodenbildung. Mit der Stabilisierung der Spitzenrenditen bilde sich nun ein klareres Preisniveau. Käufer und Verkäufer nähern sich hinsichtlich der Preisfindung an. Die Akteure haben wieder mehr Vertrauen und das weiterhin niedrige Zinsniveau sorgt für einen Mangel an renditestarken Alternativen.

Mit rund EUR 660 Millionen (30 Prozent des Transaktionsvolumens) in den ersten drei Quartalen des Jahres 2009 repräsentiert sich der Bereich der Geschäftshäuser. Die immer noch gute Vermietungslage dieser Objekte sichert den Investoren einen relativ stabilen Cash Flow. Berlin ist in dieser Assetklasse mit einem Volumen von fast 150 Millionen Euro bis Ende September klarer Spitzenreiter.

Wohnungsmarkt • Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes wurde in Deutschland in den ersten neun Monaten des Jahres 2009 der Bau von 128.800 Wohnungen genehmigt. Das waren 3,1 Prozent oder 4.100 Wohnungen weniger als in den ersten neun Monaten des Jahres 2008. Von den insgesamt bis September 2009 genehmigten Wohnungen waren 111.900 Neubauwohnungen in Wohngebäuden. Gegenüber dem vergleichbaren Zeitraum des Vorjahres ist dies ein Rückgang um 1,2 Prozent. Der Rückgang von Baugenehmigungen für Wohnungen in Einfamilienhäusern um 2,2 Prozent und Zweifamilienhäusern um 3,4 Prozent ist dabei vergleichsweise etwas höher ausgefallen als der Rückgang bei der Genehmigung von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern um 1,1 Prozent.

Der umbaute Raum der genehmigten neuen Nichtwohngebäude sank in den ersten neun Monaten des Jahres 2009 gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum um 25,4 Prozent auf 140,2 Millionen Kubikmeter. Diese Entwicklung basiert auf dem Rückgang der Genehmigungen für nichtöffentliche Bauherren um 29,0 Prozent auf 124,5 Millionen Kubikmeter. Dagegen steigerten die öffentlichen Bauherren das Bauvolumen um 25,3 Prozent auf 15,7 Millionen Kubikmeter.

# Geschäftsverlauf

Geschäftsverlauf für das erste Halbjahr 2009/2010 (1. April 2009 - 30. September 2009)

## Grundlagen der Berichterstattung

Der vorliegende Konzernabschluss der informica real invest AG wurde in Anlehnung an die International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt. Der Zwischenabschluss des gebrochenen Geschäftsjahres 2009/2010 wurde weder einer Abschlussprüfung noch einer prüferischen Durchsicht eines Abschlussprüfers unterzogen, enthält jedoch nach Auffassung des Vorstands alle wesentlichen Angaben, die ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild darstellen.

## Ertragslage zum 30. September 2009

Im ersten Halbjahr des gebrochenen Geschäftsjahres 2009/2010 erzielte die informica real invest AG eine Gesamtleistung von EUR 2,940 Millionen (30.09.08: EUR 2,967 Millionen). Diese lag 0,9 Prozent unter dem Vorjahresvergleichswert. Die Gesamtleistung setzt sich zusammen aus den Einnahmen aus der Vermietung der im Eigentum des Konzerns gehaltenen Immobilien (EUR 2,896 Millionen, davon EUR 1,164 Millionen unter sonstige betriebliche Erträge bilanziert) und den sonstigen betrieblichen Erträgen von EUR 0,044 Millionen. Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und unrealisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Wert sind in der Berichtsperiode nicht entstanden. Das EBIT belief sich zum Stichtag des Halbjahresberichts auf EUR 0,884 Millionen nach EUR 0,594 Millionen im Vorjahr und konnte somit um 48,8 Prozent gesteigert werden. Dem Zinsertrag von EUR 0,119 Millionen stand ein Zinsaufwand von EUR 1,224 Millionen gegenüber. Das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten bezifferte sich auf EUR 0,036 Millionen. Das Periodenergebnis wurde mit EUR -0,160 Millionen (30.09.08: EUR -0,121 Millionen) ausgewiesen. Das Ergebnis je Aktie beläuft sich bei 9,13 Millionen ausstehenden Inhaberstückaktien auf EUR -0,02 je Anteilsschein (Vorjahr: EUR -0,01).

Insgesamt konnten zum 30. September 2009 die Einnahmen aus der Vermietung um knapp 4,4 Prozent von EUR 2,774 Millionen zum 30. September 2008 auf EUR 2,896 Millionen gesteigert werden. Das Ergebnis aus der Bewertung der Finanzinvestitionen zum beizulegenden Wert lag mit EUR -0,136 Millionen unter dem Wert des Vorjahres. Der Rückgang dieser Ertragskennzahl ist durch ein geringeres Bewertungsergebnis geprägt, welches jedoch durch das erhöhte Vermietungsergebnis kompensiert werden konnte. Das geringere Bewertungsergebnis zum 30. September 2009 ist wiederum auf das Fehlen von Immobilienakquisitionen zurückzuführen.

## Vermögens- und Finanzlage zum 30. September 2009

Die langfristigen Vermögenswerte stiegen um 4,4 Prozent auf insgesamt EUR 43,018 Millionen (31.03.09: EUR 41,203 Millionen). Sie setzen sich im Wesentlichen aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe **EUR** 34,590 Millionen zusammen. Gegenüber Geschäftsjahresabschluss zum 31. März 2009 blieb dieser Wert unverändert. In den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien befinden sich die von der Gesellschaft geplanten langfristig zu haltenden Bestandsimmobilien. Die erhebliche Reduzierung im Vergleich zum Geschäftsjahr 2007/2008 resultiert aus der bilanziellen Umbuchung einzelner Bestandsimmobilien in die Vorräte der kurzfristigen Vermögenswerte. Im Einzelnen wurden zum 31. März 2009 die Immobilien der real invest Nord-Bayern GmbH, real invest Sachsen-Anhalt GmbH, real invest Berlin GmbH, real invest EKM Trebbin GmbH, Tricyan Tower Würzburg GmbH sowie zwei Einzelobjekte der informica real invest AG dem Umlaufvermögen zugeordnet. Die Sachanlagen in Höhe von EUR 5,126 Millionen (31.03.09: EUR 4,634 Millionen) ergeben sich im Wesentlichen aus der Bauinvestition am Objekt Goetheplatz 8 a in Weimar. Die in den vergangenen Jahren eingegangenen Joint Ventures schlagen sich als At-Equity Beteiligung in Höhe von EUR 0,358 Millionen (31.03.09: EUR 0,344 Millionen) nieder. Bei den sonstigen langfristigen Forderungen von EUR 2,762 Millionen (31.03.09: EUR 1,441 Millionen) handelt es sich um Darlehen, welche im Zusammenhang mit den Investitionen Projektgesellschaften (Joint Ventures) stehen. Die latenten Steueransprüche beziffern sich auf EUR 0,151 Millionen (31.03.09: EUR 0,161 Millionen.

Die kurzfristigen Vermögenswerte betragen insgesamt EUR 26,701 Millionen (31.03.09: EUR 30,183 Millionen). Diese setzen sich im Wesentlichen aus den Vorräten zusammen. Die Vorräte betragen zum Bilanzstichtag EUR 24,052 Millionen (31.03.09: EUR 24,030). Die Bankguthaben und Kassenbestände haben sich von EUR 4,778 Millionen auf EUR 1,574 Millionen verringert. Sie wurden unter anderem durch die Finanzierung Flächenerweiterungen Goetheplatz 8a in Weimar am sowie Barbarossaplatz/Theaterstraße in Würzburg erheblich belastet. Bei den Forderungen in Höhe von EUR 0,292 Millionen (31.03.09: EUR 0,363 Millionen) handelt es sich im Wesentlichen um Mietforderungen sowie Zinsforderungen des Konzerns.

Die langfristigen Schulden belaufen sich auf EUR 39,515 Millionen (31.03.09: EUR 40,215 Millionen). Hiervon entfallen EUR 38,049 Millionen auf Finanzschulden (31.03.09: EUR 38,712 Millionen) und EUR 1,466 auf latente Steuerschulden (31.03.09: EUR 1,503 Millionen). Die kurzfristigen Schulden betragen insgesamt EUR 3,312 Millionen (31.03.09: EUR 4,119 Millionen).

Die hier enthaltenen kurzfristigen Finanzschulden beziffern sich auf (Vorjahr: EUR 1,076 Millionen). 1,056 Millionen Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung in Höhe von EUR 1,129 Millionen (31.03.09: EUR 1,792 Millionen) handelt es sich im Wesentlichen um Verbindlichkeiten aus der Bautätigkeit an den Objekten Goetheplatz 8a in Weimar und Barbarossaplatz/Theaterstraße in Würzburg sowie eine noch nicht fällige Kaufpreisteilrate des angekauften innerstädtischen Hochhauses in Würzburg. Die übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten sind mit EUR 1,119 Millionen (31.03.09: EUR 1,207 Millionen) bilanziert. Dabei handelt es sich unter anderem um Verbindlichkeiten aus abgegrenzten Zins- und Tilgungsleistungen, Verlusten aus der Bewertung von Finanzderivaten sowie Abgrenzungspositionen betrieblicher Kosten.

Das Konzerneigenkapital reduzierte sich von EUR 27,052 Millionen zum 31. März 2009 auf EUR 26,892 Millionen zum 30. September 2009. 62,5 Prozent der langfristigen Vermögenswerte sind mit Eigenkapital hinterlegt. Bei einer Bilanzsumme von EUR 69,719 Millionen (31.03.09: EUR 71,386 Millionen) ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 38,6 Prozent (31.03.09: 37,9 Prozent). Der Konzern hat damit eine gesunde Eigenkapitalausstattung.

#### Mitarbeiter

Die Anzahl der Mitarbeiter der informica real invest AG blieb gegenüber dem Stichtag des Geschäftsbericht 2008/2009 unverändert und beläuft sich zum 30. September 2009 auf 7 Mitarbeiter.

#### Investitionen

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2009/2010 wurden keine Bestandsimmobilen erworben oder veräußert. Der Schwerpunkt des operativen Geschäfts lag in der Bestandsoptimierung und der Entwicklung der Joint Venture-Projekte. So wurden der Kaufpreis und die Projektentwicklungskosten des Gewerbegrundstücks der BBI Airport Hotel GmbH nahe des neuen Flughafens in Berlin-Schönefeld über weitere Darlehen des informica-Konzerns bezahlt.

### Ereignisse nach dem Bilanzstichtag des 30. September 2009

Nach Ablauf des ersten Halbjahres 2009/2010 haben sich keine, für das Unternehmen erwähnenswerte, Ereignisse ergeben.

#### Risikobericht

Als Immobilienholdinggesellschaft ist die informica real invest AG unterschiedlichen Chancen und Risiken ausgesetzt. Entsprechend den gesetzlichen Regelungen verfügt die informica real invest AG über ein

eigenes Risikomanagementsystem, welches die frühzeitige Erkennung von unternehmensgefährdenden Entwicklungen erkennt. Dieses Risikomanagementsystem wird laufend den Erfordernissen der Gesellschaft angepasst. Trotz strenger Überwachung von Unternehmensrisiken, birgt das unternehmerische Wirtschaften Risiken und Chancen. Ein vollständiger Überblick dieser möglichen Risiken wird im Geschäftsbericht 2008/2009 gegeben. Zum Stichtag des Halbjahresberichts 2009/2010 haben sich keine weiteren, vom Geschäftsbericht 2008/2009 abweichenden Risiken, ergeben.

### Prognosebericht

Trotz der weiter um knapp 4,4 Prozent gesteigerten Mieteinnahmen auf EUR 2,896 Millionen sehen wir nach wie vor ein überdurchschnittliches Mietsteigerungspotenzial unseres Immobilienportfolios. Mit Hilfe unseres langjährigen Know hows im Bestandsaufbau, der Objektoptimierung und der -entwicklung sind wir äußerst optimistisch, auch in Zukunft weiter wachsen zu können. Dabei sind wir überzeugt, mit unserem neuen Hauptaktionär InCity Immobilien AG auch einen kompetenten Partner in Hinblick auf künftige Joint Venture-Transaktionen zu haben. Vor dem Hintergrund eines weiter zu steigernden Ergebnises aus der Vermietung, Liquiditätsschaffung aus geplanten Abverkäufen von optimierten Bestandsimmobilien und abgeschlossenen Projektentwicklungen sowie den Kostenersparnissen insbesondere im Bereich der Kapitalmarktkommunikation, sollten wir das laufende Geschäftsjahr positiv abschließen können.

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.04.2009 bis zum 30.09.2009 (in TEUR)

	01.04 30.09.2009	01.04 30.09.2008
Einnahmen aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.732	2.774
Bezogene Leistungen im Zusammenhang mit der Erzielung von Mieteinnahmen	-393	-1.201
davon werterhaltende / wertsteigernde Maßnahmen zum 30.09.2009	55 -	309
davon Zuführung zu Instandhaltungsrücklagen zum 30.09.2009	0 -	12
Ergebnis aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.339	1.573
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Wert	0	156
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Wert	-136	-215
Ergebnis aus der Bewertung der Finanzinvestitionen zum beizulegenden Wert	-136	-59
Personalaufwand	-355	-315
Abschreibungen	-12	-11
Veränderung des Bestandes an unfertigen Erzeugnissen	0	0
Sonstige betriebliche Erträge	1.208	37
davon aus der Vermietung von zum Verkauf bestimmten Immobilien 30.09.2009	1.164	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.160	-631
davon im Zusammenhang mit der Vermietung von zum Verkauf bestimmten Immobilien	-741	
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit	884	594
Ergebnis aus at-Equity Bewertung	0	0
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	884	594
Zinsaufwand	-1.224	-1.035
Zinsertrag	119	185
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	36	164
Ergebnis vor Steuern	-185	-92
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	25	-29
Periodenergebnis	-160	-121
EPS (unverwässert)	-0,02	-0,01
EPS (verwässert)	-0,02	-0,01

# Konzern-Bilanz

Aktiva zum 30.09.2009 (in TEUR)

	30.09.09	31.03.09
Vermögenswerte		
	<u> </u>	
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	31	33
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	34.590	34.590
Sachanlagen	5.126	4.634
At-Equity bewertete Beteiligungen	358	344
Forderungen	2.762	1.441
Latente Steueransprüche	151_	161
	43.018	41.203
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorräte	24.052	24.030
Forderungen	292	363
Sonstige Vermögenswerte	727	809
Kurzfristige Ertragssteueransprüche	56	203
Bankguthaben und Kassenbestände	1.574	4.778
	26.701	30.183
Summe Vermögenswerte	69.719	71.386

# Konzern-Bilanz

Passiva zum 30.09.2009 (in TEUR)

	30.09.09	31.03.09
Eigenkapital und Schulden		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	9.130	9.130
Kapitalrücklage	15.390	15.390
sonstige Rücklagen	2.372	2.532
	26.892	27.052
Schulden		
Langfristige Schulden		
Finanzschulden	38.049	38.712
Latente Steuerschulden	1.466	1.503
	39.515	40.215
Kurzfristige Schulden		
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	8	44
Finanzschulden	1.056	1.076
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	1.129	1.792
Übrige Verbindlichkeiten und abgegrenzte Schulden	1.119	1.207
	3.312	4.119
Summe Schulden	42.827	44.334
Summe Eigenkapital und Schulden	69.719	71.386

## Rechtlicher Hinweis

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

# Finanzkalender und Impressum

#### Finanzkalender

26. November 2009 Halbjahresbericht 2009/2010

27. November 2009 Hauptversammlung

#### **Impressum**

### Herausgeber

informica real invest AG Kirchgasse 1a 97234 Reichenberg www.informica-real-invest.ag info@informica-real-invest.ag Telefon 0931 - 322 15 75 Telefax 0931 - 322 15 85

Registergericht: Amtsgericht Würzburg

HRB: 9098

#### Vorstand

Friedrich Schwab Hubertus Hiller Klaus Prokop

#### **Investor Relations**

GFEI Aktiengesellschaft Hamburger Allee 26-28 60486 Frankfurt am Main www.gfei.de info@gfei.de Telefon 069 - 743 037 00 Telefax 069 - 743 037 22

### Redaktion

informica real invest AG GFEI Aktiengesellschaft

#### Konzeption

GFEI Aktiengesellschaft

#### Design

GFEI Aktiengesellschaft

