



Veröffentlicht bei www.gsc-research.de

informica real invest AG (ISIN DE0005266209)

Kirchgasse 1a
D-97234
Reichenberg
Deutschland

Tel.: +49 (0) 931 / 32215 - 76
Fax: +49 (0) 931 / 32215 - 85
Internet: <http://www.informica-real-invest.ag>

Kontakt Investor Relations:

Lars Kuhnke

Email: info@informica-real-invest.ag

HV-Bericht informica real invest AG

Aktionäre freuen sich über regelmäßige Kapitalrückzahlungen

Die informica real invest AG hatte für den 11. September 2017 zur Hauptversammlung in das Hollywood Media Hotel nach Berlin eingeladen. Eigentlich hat die Immobiliengesellschaft ihren Sitz in Reichenberg nahe Würzburg. Die Objekte befinden sich aber zum Teil in Berlin und der Versammlungsort vereinfacht für die Mitglieder des Aufsichtsrats die Anreise. Seit einigen Jahren treffen sich die Aktionäre deshalb in der Hauptstadt.

Der Aufsichtsratsvorsitzende Harald Wengust eröffnete die Versammlung pünktlich um 14:30 Uhr vor rund 20 Aktionären und Gästen, darunter Matthias Wahler für GSC Research. Vorstand und Aufsichtsrat waren komplett erschienen. Ein Notar war nicht notwendig und nicht beauftragt. Das Protokoll führte Lars Kuhnke vom HV-Dienstleister GFEI AG.

Nach Abhandlung der Formalien und einigen ergänzenden Worten zum Aufsichtsratsbericht übergab Herr Wengust an Alleinvorstand Friedrich Schwab.

Bericht des Vorstands

Herr Schwab begann seine Ausführungen mit einem Überblick über die verschiedenen Kapitalmaßnahmen des vergangenen Jahres. Am 15. April endete das freiwillige öffentliche Rückkaufangebot zu 1,75 Euro, das die Gesellschaft einige Monate zuvor unterbreitet hatte. Insgesamt wurden 332.115 Aktien angedient, die dann im November eingezogen wurden. Im August gab es außerdem eine Zahlung von 0,10 Euro aus der im September 2015 beschlossenen Kapitalherabsetzung.

Die Hauptversammlung am 23. August 2016 beschloss dann erneut eine Kapitalerhöhung aus

Gesellschaftsmitteln mit anschließender Kapitalherabsetzung, um eine Kapitalrückzahlung von 0,30 Euro darstellen zu können. Diese Ausschüttung erfolgte im August 2017. Insgesamt wurden 2016 für Kapitalmaßnahmen und Aktienrückkäufe 1,456 Mio. Euro aufgewendet. Das Grundkapital beträgt nun noch 11,825 Mio. Euro und ist eingeteilt in 7.674.474 Aktien mit einem rechnerischen Nennwert von 1,54 Euro.

Im operativen Geschäft wurde laut Herrn Schwab die Fokussierung des Portfolios auf größere Einheiten vorangetrieben. Vor diesem Hintergrund wurden zwei kleinere Wohn- und Geschäftshäuser in Erfurt und Halle verkauft. Bei einem Kaufpreis von zusammen 1,139 Mio. Euro und einer Bewertung von 2,145 Mio. Euro wurden diese für 2,135 Mio. Euro veräußert.

Außerdem verkaufte informica die Projektentwicklung „Tricyan Tower“ in Würzburg. Ursprünglich hatten die Anschaffungskosten hier bei 2,4 Mio. Euro gelegen und zwischenzeitlich wurde eine Abschreibung auf 2,2 Mio. Euro vorgenommen. Bei einem Verkaufserlös von 3,2 Mio. Euro konnte dieses Engagement nun doch noch erfolgreich beendet werden. Im Geschäftsjahr 2016 konnte aus dieser Transaktion ein Gewinn von nahezu 1 Mio. Euro verbucht werden.

Zum 31. Dezember 2016 befanden sich 15 Immobilien mit 425 Einheiten und einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 39.683 qm im Bestand. In der Bilanz werden diese bei einer annualisierten Nettokaltmiete von 3,2 Mio. Euro mit 49,8 Mio. Euro ausgewiesen. Gekauft mit einer durchschnittlichen Mietrendite von 8,0 Prozent, also einem Kaufpreisfaktor von 12,5, wird das Portfolio aktuell mit einer Rendite von 6,5 Prozent bzw. einem Faktor von 15,4 bewertet. Daneben hält die Gesellschaft weiterhin vier Gewerbeflächen mit zusammen 18.025 qm in Ragow. Diese sind in der Bilanz mit 0,7 Mio. Euro, also rund 38 Euro je qm, angesetzt.

Die Bestandsimmobilien wurden Herrn Schwab zufolge zu einem Preis von 923 Euro je qm gekauft. Heute stehen sie mit 1.255 Euro in der Bilanz, was sicherlich nicht zu viel ist. Die durchschnittliche Miete beträgt 7,66 Euro. Bei den Wohnflächen sind es 6,04 Euro und im Gewerbebereich 10,02 Euro. Der Vorstand sieht hier durchaus noch Platz nach oben.

Aufgeteilt nach qm befinden sich jeweils knapp 30 Prozent der Flächen in Berlin und Thüringen, 22 Prozent in Sachsen-Anhalt, 10 Prozent in Bayern und 8 Prozent in Thüringen. Gerechnet nach der Bewertung kommen Berlin, Bayern und Thüringen jeweils auf rund ein Viertel, weil sich das Objekt in Würzburg, wie später dargelegt, in einer Top-Lage befindet.

Im Folgenden ging Herr Schwab detaillierter auf einzelne Objekte ein. Als erstes präsentierte er das Historische Postgebäude in der Innenstadt von Weimar, welches mit einer Gewerbefläche von 6.816 qm heute als Ärztehaus und Bürogebäude genutzt wird. Die Hauptmieter sind die Deutsche Post und die Deutsche Telekom. Nach IFRS ist dieses Objekt mit 7,78 Mio. Euro bewertet. Bei einer Ist-Nettokaltmiete von 681 TEUR errechnet sich die durchschnittliche Miete mit 8,26 Euro.

Ebenfalls in Weimar besitzt informica eine Wohnanlage mit 3.850 qm. Bei einer Bewertung von 3,18 Mio. Euro und einer Ist-Nettokaltmiete von 268 TEUR beträgt die Durchschnittsmiete auf die vermietbare Fläche hier 6,07 Euro. Des Weiteren berichtete der Vorstand von einer Wohnanlage in Berlin-Trebbin mit einer Fläche von 4.530 qm. Der Bilanzansatz beträgt 4,21 Mio. Euro, die Ist-Miete 326 TEUR und die durchschnittliche Miete 6,03 Euro.

Außerdem besitzt informica ein Wohn- und Geschäftshaus in Berlin-Schöneberg mit einer vermietbaren Fläche von 4.862 qm und einer Bewertung von 5,75 Mio. Euro bei einer Ist-Nettokaltmiete von 150 TEUR. Durchschnittlich werden hier sehr geringe 5,27 Euro je qm auf die vermietete Fläche

erwirtschaftet, da die Wohnungen teilweise gefördert werden. Allerdings gibt es in Schöneberg einen hohen gewollten Leerstand, da Umbaumaßnahmen geplant sind.

Im Portfolio findet sich laut Herrn Schwab außerdem ein Geschäftshaus am Barbarossaplatz in bester Innenstadtlage in Würzburg. Bei 2.885 qm Gewerbe- und Wohnfläche ist diese Immobilie mit 11,1 Mio. Euro bewertet und die Ist-Nettokaltmiete beträgt 533 TEUR. Durchschnittlich werden in dieser Top-Lage 15,83 Euro je qm auf die vermietbare Fläche erwirtschaftet.

Neu gekauft hat die Gesellschaft 2016 ein Wohn- und Geschäftshaus in Leipzig, welches jetzt entwickelt wird. Die geplante vermietbare Wohn-Nutzflächen nach Fertigstellung beträgt 3.300 qm. Aktuell schon fertig und vermietet sind laut Herrn Schwab 2.176 qm. Bei geplanten Investitionen von 5,4 Mio. Euro rechnet der Vorstand nach der Gesamtfertigstellung bei diesem Objekt mit einer Nettokaltmiete von 325 TEUR.

Im Anschluss präsentierte Herr Schwab die Zahlen. Die Mieteinnahmen entwickelten sich 2016 auf 4,1 (Vorjahr: 4,2) Mio. Euro leicht rückläufig, da wie dargelegt einige Objekte verkauft und einige Leerstände in Kauf genommen wurden. Zum Teil konnte dies durch den Zukauf in Leipzig aufgefangen werden. Das Ergebnis aus der Vermietung entwickelte sich aufgrund von Investitionen auf 2,5 (2,8) Mio. Euro ebenfalls rückläufig. Dafür konnte ein Veräußerungsergebnis von 1 Mio. Euro aus dem Verkauf des Tricyan-Tower in Würzburg realisiert werden.

Das Bewertungsergebnis fiel mit 4,6 (0,7) Mio. Euro deutlich höher aus. Einige Immobilien wurden auf Basis von Gutachten neu bewertet. Dies ist neben dem Verkaufsergebnis der Hauptgrund dafür, dass das EBIT auf 7,4 (3,0) Mio. Euro mehr als verdoppelt werden konnte. Der Zinsaufwand blieb mit 1,4 Mio. Euro unverändert. Er wird sich aber in den nächsten Jahren mit dem Auslaufen einiger hochverzinslicher Kredite und günstiger Prolongation reduzieren. Das Jahresergebnis verbesserte sich auf 4,3 (1,4) Mio. Euro entsprechend einem Ergebnis je Aktie von 0,55 (0,17) Euro.

In der Bilanz erhöhte sich der Wertansatz der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien durch Zukäufe, Abgänge und die vorgenommenen Neubewertungen auf 49,8 (43,3) Mio. Euro. Die Vorräte beliefen sich nach den Veräußerungen zum Bilanzstichtag nur noch auf 0,7 (2,9) Mio. Euro. Die liquiden Mittel werden mit 5,0 (3,2) Mio. Euro ausgewiesen. Diese Position ist laut Herrn Schwab aber permanent in Bewegung und auch stark beeinflusst von den Aktienrückkäufen und Kapitalrückzahlungen.

Das Eigenkapital erhöhte sich trotz der Kapitalrückzahlung auf 22,5 (21,0) Mio. Euro. Die Schulden stiegen insgesamt auf 34,2 (29,4) Mio. Euro. Darin enthalten waren zum Stichtag auch noch übrige Verbindlichkeiten von 3,2 (1,8) Mio. Euro aus der beschlossenen Kapitalrückzahlung, da dieses Geld erst im Folgejahr ausgezahlt wurde. Die Eigenkapitalquote ist bei einer Bilanzsumme von 56,7 (50,4) Mio. Euro mit 40 (42) Prozent weiterhin sehr solide.

Herr Schwab leitete dann über zum laufenden Jahr, in dem bereits ein weiterer Zukauf in Leipzig realisiert wurde. Informica hat sich mit 92 Prozent an einem Joint Venture beteiligt, das sich mit einer Projektentwicklung im Stadtzentrum in der Nähe des Hauptbahnhofs beschäftigt. Bis zur Baugenehmigung sind Investitionen von 1,4 Mio. Euro geplant. Gegebenenfalls soll dieses Projekt nach Erteilung der Baugenehmigung weiterverkauft werden.

Daneben hat sich die Gesellschaft mit 25 Prozent an einem Mehrfamilienhaus in Markkleeberg beteiligt. Auch dieses soll entwickelt und dann weiterverkauft werden. Ein Wohn- und Geschäftshaus in Leipzig, an dem sich informica mit 75 Prozent beteiligt hat, soll hingegen dauerhaft im Bestand gehalten werden.

Geplant ist weiterhin der Abverkauf der Grundstücke in Ragow. Im Übrigen will der Vorstand den Bestand halten und optimieren, um den Unternehmenswert zu erhöhen.

Allgemeine Aussprache

Michael Kunert von der Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger (SdK) bezeichnete das Ergebnis als zufriedenstellend. Der Jahresüberschuss konnte deutlich ausgeweitet werden, was aber zu einem großen Teil den Zuschreibungen zu verdanken ist. Dass dennoch keine Dividende vorgeschlagen wird, ist unschön, aber eben nicht möglich, so lange in der AG ein Bilanzverlust steht. Dieser muss erst ausgeglichen oder verrechnet werden, bevor eine ordentliche Dividende gezahlt werden kann.

Der Bilanzverlust beträgt, wie Herr Schwab auf Nachfrage des Aktionärsschützers ausführte, in der AG noch 2,7 Mio. Euro. Die Aktionäre werden aber, wie er nochmals hervorhob, dennoch am Geschäftserfolg beteiligt. Es gibt wie ausgeführt regelmäßig Kapitalrückzahlungen, die grundsätzlich sogar eine steuerfreie Ausschüttung ermöglichen. In Summe wurden auf diese Weise bisher bereits 0,90 Euro je Aktie ausgezahlt.

Herr Kunert begrüßte dieses Vorgehen durchaus. Im Falle von informica schien ihm dies der richtige Weg zu sein, zumal es gerade bei einer nicht mehr an der Börse notierten Aktie umso wichtiger ist, dass die Aktionäre regelmäßig am Erfolg beteiligt werden. Er wollte wissen, ob auch in Zukunft auf diese Weise vorgegangen werden soll. Bei einem rechnerischen Nennwert der Aktie von 1,54 Euro würde sich von dieser Seite auf jeden Fall Spielraum eröffnen.

In seiner Antwort bestätigte Herr Schwab, dass weiterhin Kapitalrücklagen aufgelöst werden können, um steuerfreie Kapitalrückzahlungen zu leisten. Dies ist auch geplant. Allerdings wird es künftig kleinere Beträge geben. Zudem soll ausreichend Liquidität für etwaige Zukäufe im Unternehmen behalten werden, auch wenn es sich im derzeitigen Marktumfeld schwierig gestaltet, neue Objekte zu Preisen zu erwerben, bei denen noch eine Rendite erzielt werden kann.

Mit Interesse hatte Herr Kunert vernommen, dass die Gesellschaft ab 2018 deutlich geringere Zinszahlungen leisten muss, weil hochverzinsten Kredite auslaufen und durch neue Darlehen mit geringeren Kupons ersetzt werden. Er wollte wissen, wie hoch die Einsparungen sind und welche Laufzeiten und Zinssätze die neuen Kredite aufweisen.

Wie Herr Schwab darlegte, wurden die Zinsen bei den Prolongationen in der Regel für zehn bis 15 Jahre zu Zinssätzen zwischen 1,35 und 2,2 Prozent festgeschrieben. Dies bedeutet eine deutliche Ersparnis, nachdem zuvor teilweise noch 6 Prozent gezahlt werden mussten. Wenn alle Altkredite durch neue ersetzt sind, wird sich der Zinsaufwand ab 2018 hochgerechnet auf das Gesamtjahr um rund 300 TEUR reduzieren.

Ferner bat Herr Kunert um nähere Angaben zu den Plänen mit den Grundstücken in Ragow, wo weitere Teilgrundstücke veräußert werden sollen. Er hatte im Geschäftsbericht keine Information gefunden, dass es 2016 oder im bisherigen Jahresverlauf 2017 bereits Verkäufe gegeben hat. Grundsätzlich sollte es in dem boomenden Berliner Immobilienmarkt doch kein Problem darstellen, die Grundstücke zu veräußern.

Dies betreffend informierte Herr Schwab, dass die Gesellschaft in Ragow über eine Gesamtfläche von 18.025 qm verfügt, die sich auf vier Grundstücke aufteilt. Außerdem gab es dort eine noch größere Ackerfläche, die aber bereits vor mehreren Jahren teilweise verkauft worden ist. Die vier Grundstücke stehen wie ausgeführt mit 38 Euro in der Bilanz und man sei prinzipiell verkaufsbereit. Die Angebote

sind bisher aber nicht ausreichend, es sollte schon ein angemessener Preis realisiert werden.

Befragt nach den Plänen mit dem Objekt in der Hauptstraße in Berlin erläuterte Herr Schwab, dass derzeit im Hinterhaus noch ein Mieter mit einem Mietvertrag bis April 2019 weilt. Man führe Gespräche, um zu erreichen, dass er vorzeitig auszieht. Gegebenenfalls könnte man aber auch schon vorher mit der Sanierung anfangen. In dem hinteren Gebäudeteil sollen Eigentumswohnungen geschaffen und verkauft werden.

Dem Aufsichtsratsbericht hatte Herr Kunert entnommen, dass sich das Kontrollgremium künftig nur noch zweimal im Jahr treffen will. Dies konnte er nicht gutheißen. Dies betreffend konnte ihn Herr Wengust beruhigen. Es handelt sich nach seiner Aussage lediglich um eine formale Reduzierung. Natürlich wird sich der Aufsichtsrat, wenn nötig, auch in Zukunft öfter treffen. Er als Großaktionär habe ja das größte Interesse daran, dass sich das Geschäft weiterhin positiv entwickelt.

Eine Nachfrage kam außerdem von Aktionär Norbert Dubisch, der scheinbar erstmals realisierte, dass die Aktie nicht mehr gelistet ist. Ihm teilte der Vorstand mit, dass das Delisting bereits vor einigen Jahren umgesetzt worden ist, weil die Kosten der Börsennotierung für eine kleine Gesellschaft wie informica viel zu hoch waren.

Es gibt, wie er ergänzte, keine Pläne, auf absehbare Zeit wieder an die Börse zurückzukehren. Die Aktie kann allerdings außerbörslich bei Valora gehandelt werden. Außerdem wurden von Seiten der Gesellschaft bereits zwei Aktienrückkaufprogramme zu 1,95 Euro und 1,75 Euro durchgeführt, um den Aktionären wenn gewünscht den Ausstieg zu ermöglichen. Zudem gibt es wie ausgeführt regelmäßig Kapitalrückzahlungen.

Wichtig war Herrn Wengust in diesem Zusammenhang der Hinweis, dass Aktionäre, die verkaufen wollen, keinesfalls die Angebote der Taunus Capital AG annehmen sollen, die immer wieder einmal ins Haus flattern. Zuletzt hatte diese Gesellschaft nur 0,85 Euro geboten, was mit Blick auf die Zahlen viel zu wenig ist. Verkaufswillige Aktionäre sollten sich besser an die Gesellschaft wenden. Man finde sicherlich einen Interessenten, der bessere Preise bietet.

Abstimmungen

Vor Eintritt in die Abstimmungen verkündete Herr Wengust die Präsenz. Auf der Hauptversammlung waren 6.475.481 Aktien vertreten. Bezogen auf das gesamte Grundkapital, nach den jüngsten Kapitalmaßnahmen in Höhe von 11.825.000 Euro und eingeteilt in 7.674.474 Aktien mit einem rechnerischen Nennwert von 1,54 Euro, bedeutete dies eine Präsenz von 84,38 Prozent.

Die beiden einzigen Tagesordnungspunkte, nämlich die Entlastung von Vorstand (TOP 2) und Aufsichtsrat (TOP 3), wurden bei jeweils vier Gegenstimmen, also nahezu einstimmig im Sinne der Verwaltung beschlossen.

Um 16:15 Uhr schloss der Vorsitzende die Versammlung.

Fazit

Es läuft richtig gut bei dem Immobilienunternehmen, das viele Anleger nach dem Delisting wohl mehr oder weniger abgeschrieben hatten. Im Geschäftsjahr 2016 konnte der Jahresüberschuss auf 4,3 (1,4) Mio. Euro erheblich ausgeweitet werden und das Ergebnis je Aktie errechnet sich mit 0,55 (0,17) Euro.

Zum größten Teil resultiert dieser Erfolg aus den Zuschreibungen auf das Immobilienportfolio. Jedoch werden auch bereinigt um diesen Effekt deutlich positive Ergebnisse geschrieben.

Da in der AG noch ein Bilanzverlust von 2,7 Mio. Euro steht und deshalb keine reguläre Dividende gezahlt werden kann, beschließt die Gesellschaft seit einigen Jahren regelmäßig Kapitalrückzahlungen, um die Aktionäre zu beteiligen. In Summe hat es bereits 0,90 Euro je Aktie gegeben. Auf diese Weise will der Vorstand auch weiterhin vorgehen. So werden die Aktionäre kontinuierlich am Unternehmenserfolg beteiligt, was gerade nach dem Delisting sehr wichtig ist.

Derzeit kann die Aktie nur noch außerbörslich bei Valora (www.veh.com) gehandelt werden. Dort wird aktuell ein Geldkurs von 1,42 Euro aufgerufen, der Briefkurs ist mit 1,50 Euro nur getaxt. Es ist auch verständlich, dass auf diesem Niveau kein Investor aussteigen will. Aus dem Konzerneigenkapital errechnet sich ein Buchwert von mehr als 2,50 Euro je Aktie. Darunter wären angesichts der soliden Ertragslage eher Käufe als Verkäufe angeraten.

Kontaktadresse

informica real invest AG
Würzburger Straße 2
D-97234 Reichenberg

Tel.: +49 (0)9 31 / 322 15-75

Fax: +49 (0)9 31 / 322 15-85

Internet: www.informica-real-invest.ag

E-Mail: [info\(at\)informica-real-invest.ag](mailto:info(at)informica-real-invest.ag)