

HV-Bericht informica real invest AG

Weitere Objekte in Entwicklungspipeline sichern Ertragspotenzial für die kommenden Jahre

Am 5. November 2021 fand die ordentliche Hauptversammlung der informica real invest AG für das Geschäftsjahr 2020 statt. Wie bereits im Vorjahr hielt die Gesellschaft ihr jährliches Aktionärstreffen in rein virtueller Form ab. Im vergangenen Jahr erzielte das Immobilienunternehmen eine Steigerung beim Jahresüberschuss. Für GSC Research berichtet Thorsten Renner über den Verlauf der Hauptversammlung.

Der Aufsichtsratsvorsitzende Harald Wengust eröffnete die Hauptversammlung pünktlich um 11 Uhr und begrüßte die teilnehmenden Aktionäre sowie den anwesenden Vorstand. Die anderen Aufsichtsratsmitglieder waren online zugeschaltet. Zudem wies Herr Wengust darauf hin, dass er das Protokoll der Hauptversammlung selbst erstellen wird. Nach Abhandlung der Modalitäten und dem Verweis auf den schriftlichen Aufsichtsratsbericht übergab Herr Wengust das Wort an den Alleinvorstand Friedrich Schwab.

Bericht des Vorstands

Laut Herrn Schwab wurden im Rahmen einer ordentlichen Kapitalherabsetzung im Mai 2020 gut 3,3 Mio. Euro an die Aktionäre ausgezahlt. Dies entsprach einem Wert von 0,46 Euro je Aktie. Im vergangenen Jahr erwarb die Gesellschaft keine für den Bestand vorgesehenen Immobilien. In Berlin konnte ein gewerblich genutztes Objekt mehrheitlich erworben werden. Im Rahmen der geplanten Umnutzung seien Investitionen von 1,9 Mio. Euro vorgesehen. Nach Abschluss der Projektentwicklung ist der Verkauf vorgesehen.

Daneben konnte in Brandenburg mehrheitlich ein Baugrundstück erworben werden, berichtete Herr Schwab. Hier sei die Möglichkeit gegeben noch angrenzende Flächen zu kaufen. Im vergangenen Jahr erfolgte der Verkauf einer Bestandsimmobilie in Berlin-Lankwitz. Das Objekt war mit 3,45 Mio. Euro bewertet und konnte im Rahmen eines Share-deals zu 4,01 Mio. Euro veräußert werden. Ferner gelang der Teilverkauf eines Teilgrundstücks in Merseburg für 230 TEUR.

Zum Jahresende hielt die Gesellschaft fünf Vorratsobjekte mit einem Ansatz von 11,44 Mio. Euro. Wie Herr Schwab betonte, sind diese fünf Projekte nicht für den langfristigen Bestand vorgesehen. Im Bestand hält die Gesellschaft 15 Immobilien mit 418 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Die Bewertung dieser Immobilien beläuft sich auf 49,12 Mio. Euro. Aus den Mietverträgen ergeben sich Kaltmieten von 3,43 Mio. Euro, die eine Bruttorendite von knapp 7 Prozent erbringen. Der Ansatz in der Bilanz beläuft sich auf 1.380 Euro je Quadratmeter. Durchschnittlich wird ein Mietpreis von 8,44 Euro je Quadratmeter erzielt.

Der Großteil der vorhandenen Flächen befindet sich in Thüringen mit rund 31 Prozent, gefolgt von Sachsen-Anhalt mit 25 Prozent und Berlin mit 17 Prozent. Bei der Bewertung nimmt Berlin mit 28,6 Prozent den größten Anteil ein. Anschließend ging Herr Schwab auf einzelne Immobilien ein. Hierbei nannte er das historische Postgebäude in Weimar. Das gesamte Areal habe eine vermietbare Fläche von gut 6.800 Quadratmetern. Das Objekt ist mit 7,78 Mio. Euro bewertet und wirft eine Kaltmiete von 743 TEUR ab.

Südlich von Berlin hat die Gesellschaft eine Wohnanlage mit 60 Einheiten, teilte Herr Schwab mit. Dort beläuft sich die Nettokaltmiete auf rund 400 TEUR und einem Wertansatz von 4,26 Mio. Euro. Ferner besitzt die Gesellschaft in der Fußgängerzone in Würzburg ein Wohn- und Geschäftshaus mit einer Kaltmiete von 594 TEUR und einer Bewertung von 11,1 Mio. Euro. Insgesamt erwirtschaftete die Gesellschaft nach Angabe von Herrn Schwab im letzten Jahr Mieteinnahmen von 4,25 Mio. Euro. Das Ergebnis aus der Vermietung summierte sich auf 2,79 Mio. Euro. Bedingt durch einen Verkauf lag das Ergebnis etwas unter dem Vorjahr.

Das Bewertungsergebnis bezifferte der Vorstand auf 1,68 Mio. Euro. Beim Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit wies die Gesellschaft einen Wert von 4,48 Mio. Euro aus. Damit lag das Ergebnis rund 0,66 Mio. Euro über dem Vorjahreswert. Im Gesamtjahr erzielte informica ein Ergebnis nach Steuern von 3,17 Mio. Euro entsprechend einem Ergebnis je Aktie von 0,43 Euro. Der Großteil des langfristigen Vermögens entfällt auf die Bestandsimmobilien mit einer Bewertung von 49,12 Mio. Euro. Daneben weist die Gesellschaft auch noch Vorräte von 11,44 Mio. Euro aus. Durch den Überschuss erhöhte sich das Eigenkapital auf 32,16 Mio. Euro. Die langfristigen Finanzschulden belaufen sich auf 25,6 Mio. Euro, während sich die kurzfristigen Finanzschulden auf 926 TEUR verringerten. Zum Jahresende lag die Bilanzsumme bei 71,23 Mio. Euro.

Neben den Bestandsimmobilien liegt im aktuellen Geschäftsjahr der Fokus auf der Entwicklung der in den beiden letzten Jahren erworbenen Projekte. Diese werden meist mit lokalen Partnern entwickelt. Für das Grundstück in Berlin-Pankow werde ein B-Plan-Verfahren angestrebt. Beim Grundstück in Straußberg ist nach Rechtskraft des B-Plans der Verkauf vorgesehen. Für weitere Grundstücke wurde die Baugenehmigung eingereicht, dabei sei auch der Verkauf geplant.

Anschließend ging Herr Schwab auf die Neuinvestitionen des laufenden Jahres ein. In Berlin-Lichtenberg erwarb die Gesellschaft ein zuvor gewerblich genutztes Grundstück. Hierbei werde noch der Antrag auf Änderung der Nutzung für Wohnen eingereicht. In Leipzig erfolgte der Erwerb eines Objekts zur langfristigen Bestandshaltung. Zudem gelang der Erwerb eines Mehrfamilienwohnhauses in Berlin. Nach Ansicht des Vorstands verfüge das Objekt über langfristiges Entwicklungspotenzial. Ziel ist die weitere Steigerung des Unternehmenswertes. Dabei werden die freien Mittel für weitere Investitionen und die Ausschüttung an die Anteilseigner verwendet.

Beantwortung der eingereichten Fragen

Prof. Klose bat um eine Empfehlung der Gesellschaft für informica-Aktionäre, die ihre Aktien veräußern wollen. Nach dem Delisting im Jahr 2012 hat die Gesellschaft vier öffentliche Aktienrückkaufprogramme durchgeführt, wodurch 1,84 Mio. Aktien erworben wurden. Das letzte Rückkaufprogramm erfolgte im November 2019 bei einem Kurs von 2,75 Euro. Daneben erreichen die Aktionäre auch Erwerbsangebote, die nach Ansicht von Herrn Schwab jedoch zu niedrige Angebotspreise beinhalten. Deshalb habe man veröffentlicht, auch außerhalb von Rückkaufprogrammen Aktien zu fairen Preisen zu vermitteln. Legt man den NAV zu Grunde, wäre ein Kaufpreis von 4 Euro zu erzielen.

Ferner interessierten den Aktionär die regionalen Schwerpunkte bei der Projektentwicklung. Der Fokus liegt auf den Regionen, in denen man bereits seit Jahren gut vernetzt ist, erklärte Herr Schwab. Die politischen Herausforderungen in Berlin sehe man vor allem bei den Bestandsimmobilien. Der Mietendeckel habe große Verunsicherungen hervorgerufen. Der Vorstand sah aber eine rentierliche Bewirtschaftung der Immobilien als gegeben.

Angesprochen auf den Trend zu größeren Einheiten meinte der Vorstand, Größe sei nicht immer der Weisheit letzter Schluss. Er sah die Gesellschaft gut aufgestellt und keine Notwendigkeit für einen Zusammenschluss. Herr Kunert kritisierte die fehlende Dividendenausschüttung und bat um Informationen zur Dividendenpolitik. Durch die Aktienrückkäufe sind in den letzten Jahren gut 3,65 Mio. Euro an die Aktionäre geflossen. Seit dem Delisting gab es auch steuerfreie Kapitalrückzahlungen in Höhe von rund 11,35 Mio. Euro, allein im Berichtsjahr waren es 0,46 Euro je Aktie. Dies waren bezogen auf das Grundkapital steuerfrei 44 Prozent.

Damit beläuft sich die gesamte Ausschüttung seit dem Delisting auf rund 15 Mio. Euro. Dividendenvorschläge an die Hauptversammlung sind jeweils stark abhängig vom Investitionsbedarf. In die laufenden Projekten waren zum Stichtag 11,4 Mio. Euro investiert, für das laufende Jahr rechnete Herr Schwab mit rund 5 Mio. Euro. Darüber hinaus sei eine hohe Liquiditätsreserve von Vorteil, um schnell auf Investitionsmöglichkeiten reagieren zu können. Nach Finalisierung diverser

Projekte kann in den kommenden Jahren von Dividendenzahlungen ausgegangen werden. Hinsichtlich der Vorräte erklärte der Vorstand, die Projekte in Berlin und Brandenburg konnten durch ein besonders gutes Netzwerk generiert werden. Zudem konnte eine Bestandsimmobilie in Berlin und Leipzig erworben werden.

Abstimmungen

Nach dem Ende der Fragerunde leitete Herr Wengust zu den Abstimmungen über. Vom Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von 7.290.000 Aktien waren 6.115.107 Aktien entsprechend 83,88 Prozent vertreten. Die Beschlüsse wurden alle einstimmig im Sinne der Verwaltung gefasst. Dies waren der Gewinnvortrag auf neue Rechnung (TOP 2) sowie die Entlastung von Vorstand (TOP 3) und Aufsichtsrat (TOP 4).

Gegen 12:15 Uhr konnte Herr Wengust die Hauptversammlung wieder beenden.

Fazit und eigene Meinung

Die informica real invest AG konnte auch das vergangene Geschäftsjahr erfolgreich abschließen. Zudem wurden weitere Projekte in die Entwicklungspipeline aufgenommen. Auf dieser Basis verfügt die Gesellschaft auch in den kommenden Jahren über attraktives Ertragspotenzial. Dann sollen die Aktionäre auch in Form von Dividenden am Erfolg beteiligt werden. Den NAV je Aktie bezifferte der Vorstand auf rund 4 Euro, das Eigenkapital belief sich auf 4,40 Euro. Die Aktien werden noch bei Valora (www.veh.com) gehandelt. Jedoch stellt sich die Spanne mit 2,70 zu 5,94 Euro recht weit dar. Allerdings finden auch praktisch keine Umsätze innerhalb des Papiers statt.

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@informica-real-invest.ag