

## **HV-Bericht informica real invest AG**

### **Bietet attraktive Dividendenrendite**

Am 31. August 2022 fand die ordentliche Hauptversammlung der informica real invest AG für das Geschäftsjahr 2021 statt. Wie bereits in den Vorjahren hielt die Gesellschaft ihr Aktionärstreffen in rein virtueller Form ab. Für GSC Research berichtet Thorsten Renner über den Verlauf der Hauptversammlung.

Der Aufsichtsratsvorsitzende Harald Wengust eröffnete die Hauptversammlung pünktlich um 13 Uhr und begrüßte die teilnehmenden Aktionäre sowie den persönlich anwesenden Vorstand. Zudem teilte er mit, dass er selbst das Protokoll der Hauptversammlung führen wird. Nach Abhandlung der Formalien übergab Herr Wengust das Wort an den Vorstand Friedrich Schwab.

### **Bericht des Vorstands**

Nach Aussage von Herrn Schwab wurden im vergangenen Jahr in Berlin Lichtenberg und in Brandenburg neue Grundstücke erworben. Das Grundstück in Berlin hat eine Fläche von 1.970 Quadratmetern und hier werde noch im laufenden Jahr eine Baugenehmigung für Geschosswohnungsbau eingereicht. Das Investitionsvolumen bezifferte der Vorstand auf 2,5 Mio. Euro. Nach dem Erhalt der Baugenehmigung ist der Verkauf geplant.

Die Grundstücke in Brandenburg haben zusammen eine Fläche von 6.400 Quadratmetern. Dabei sind weitere Zukäufe von angrenzenden Grundstücken geplant. Insgesamt rechnet man dann mit einer entwickelbaren Fläche von 12.000 Quadratmetern. Inklusiv der Planung seien Investitionskosten von 300 TEUR vorgesehen. Die Zukäufe wirken sich in der Bilanz bei den Vorräten mit 2,21 Mio. Euro aus. An Vorräten wurden insgesamt 13,28 Mio. Euro gehalten.

Das Bestandsimmobilienportfolio wurde ebenfalls deutlich ausgeweitet, berichtete Herr Schwab. So konnte in Berlin ein Mehrfamilienwohnhaus erworben werden. Das Objekt habe eine Wohn- und Nutzfläche von 1.302 Quadratmetern bei einem durchschnittlichen Preis von 7,18 Euro je Quadratmeter. Angesichts dessen sah der Vorstand hier noch Entwicklungspotenzial. Der Kaufpreis belief sich auf 3,2 Mio. Euro und lag damit unter dem üblichen Preisniveau in Berlin. Zum Jahresende war das Objekt mit 3,56 Mio. Euro bewertet.

Auch in Leipzig konnte ein weiteres Objekt erworben werden. Hier wurden knapp 10.000 Quadratmeter vermietete Wohn- und Gewerbeflächen gekauft. Zu den dortigen Mietern gehören Rewe und Aldi. Beide planen laut Angabe des Vorstands die Verkaufsfläche zu erweitern. Die Laufzeit der neu abgeschlossenen Mietverträge liegt bei 15 bzw. 20 Jahren. Die annualisierten Jahreskaltmieten beliefen sich zum Jahresende auf gut 947 TEUR. Nach den Um- bzw. Neubaumaßnahmen werde sich die Miete auf 1,196 Mio. Euro belaufen.

Zum Jahresende bilanzierte die Gesellschaft sieben Vorratsprojekte mit einem Wert von knapp 13,3 Mio. Euro. Dies bedeutete gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung um 16 Prozent. Im Bestand befinden sich dagegen 18 Immobilien mit zusammen gut 46.000 Quadratmeter vermietbarer Fläche. Vor allem durch die Zukäufe konnte das Portfolio um 55 Prozent auf 83,7 Mio. Euro ausgeweitet werden. Insgesamt beläuft sich das Portfolio damit auf knapp 97 Mio. Euro.

Aus den Verträgen ergeben sich Kaltmieten von 4,81 Mio. Euro, was einer Bruttorendite von 5,75 Prozent entspricht. Der Ansatz je Quadratmeter beläuft sich auf 1.809 Euro. Angesichts der Lage hielt der Verantwortliche die Bewertung für moderat. Wohnungen sind für durchschnittlich 6,91 Euro je Quadratmeter und die gewerblichen Flächen für durchschnittlich 10,45 Euro vermietet.

Bezogen auf die Fläche liegt der größte Anteil nun in Leipzig gefolgt von Thüringen, Sachsen-Anhalt

sowie Berlin mit Umland. Auch von der Bewertungsseite her liegt Leipzig auf dem ersten Platz mit gut 34 Prozent gefolgt von Berlin und Brandenburg sowie Thüringen. Herr Schwab bezifferte die Mieteinnahmen des vergangenen Jahres auf 4,931 Mio. Euro. Das Ergebnis aus der Vermietung summierte sich auf 3,409 Mio. Euro. Dies bedeutete gegenüber dem Vorjahr einen Anstieg um 622 TEUR. Das Ergebnis aus der Bewertung belief sich auf 7,871 Mio. Euro. Daraus resultierte ein Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit von 10,109 Mio. Euro, was mehr als eine Verdopplung bedeutete.

Durch höhere Darlehen zum Erwerb der neuen Objekte verschlechterte sich der Zinsaufwand auf 632 TEUR. Das Ergebnis nach Steuern kletterte auf 6,274 Mio. Euro entsprechend 0,86 Euro je Aktie. Im Vorjahr war ein Ergebnis von 0,43 Euro angefallen. Auf dieser Basis schlägt die Gesellschaft die Ausschüttung einer Dividende von 0,40 Euro je Aktie vor.

Auf der Bilanzseite machen die Bestandsimmobilien mit knapp 83,7 Mio. Euro den größten Anteil aus. Die Forderungen lagen zum Jahresende bei 5,077 Mio. Euro und insgesamt beliefen sich die langfristigen Vermögenswerte auf 89,6 Mio. Euro. Bei den kurzfristigen Vermögenswerten dominieren die Vorräte mit knapp 13,3 Mio. Euro das Geschehen. Zum Jahresende beliefen sich die Bankguthaben auf 1,649 Mio. Euro. In Summe legte die Bilanzsumme auf rund 108,5 Mio. Euro zu nach lediglich 71,2 Mio. Euro im Vorjahr.

Das Eigenkapital erhöhte sich auf 38,661 Mio. Euro inklusive der Minderheiten. Nach Aussage des Vorstands belaufen sich die Schulden des Unternehmens auf 69,810 Mio. Euro. Dabei lagen die Immobiliendarlehen bei gut 54 Mio. Euro. Der Zinssatz der Darlehen lag durchschnittlich bei 2,22 Prozent nach 2,17 Prozent im Vorjahr, teilte Herr Schwab mit.

Im laufenden Jahr stehe die Entwicklung der in den Vorjahren erworbenen Objekte im Fokus. Hierbei wurden mehrere Baugenehmigungen eingereicht. Beim Projekt in Straußberg ging der Vorstand davon aus, dass die Rechtskraft für den Bebauungsplan im kommenden Jahr eintritt. Trotzdem konnte das Projekt bereits veräußert werden. Dabei wird ein Teil des Kaufpreises im Jahr 2022 und ein Teil nach Erlangung des Baurechts fließen.

Im ersten Halbjahr 2022 wurden weitere Investitionen in Entwicklungsgrundstücke getätigt. Dabei gelang der Mehrheitserwerb einer Projektgesellschaft an einer landwirtschaftlich genutzten Fläche und 3 Mehrheitsbeteiligungen in Brandenburg. Herr Schwab ging auf dieser Basis davon aus, auch das Jahr 2022 erfolgreich abzuschließen.

## **Beantwortung der eingereichten Fragen**

Den ersten Aktionär interessierte, wie er seine Aktien an der Gesellschaft verkaufen kann. Herr Schwab forderte den Aktionär auf, sich bei der Gesellschaft zu melden, dann könne man sicherlich einen Käufer vermitteln. Angesprochen wurden auch mögliche Risiken durch deutliche Kostensteigerungen bei der Projektentwicklung. Man sei zwar durch Kostensteigerungen bei Renovierungen betroffen, diese seien aber noch überschaubar und durch laufende Mieteinnahmen finanzierbar. Bei Aldi und Rewe habe man keine Risiken, da die Verträge fest abgeschlossen sind und beide auf eigene Kosten und eigenes Risiko bauen. Der Abschluss der Maßnahmen ist für den Herbst 2023 geplant.

Hinsichtlich der galoppierenden Inflation erklärte Herr Schwab, bei den Gewerbevermietungen enthalten die Verträge Indexierungen, im Bereich der Wohnimmobilien ist dies bei neuen Verträgen vorgesehen, dies macht aktuell aber noch einen geringen Anteil aus. Wie der Vorstand weiter ausführte, werden rund zwei Drittel der Objekte nach Fläche mit Gas beheizt, etwa ein Drittel mit Fernwärme.

Zum Thema Dividendenpolitik meinte der Vorstand, über die Dividende werde jedes Jahr in Abhängigkeit von den Investitionen neu entschieden. Ein Aktionärsvertreter wollte wissen, wie die Verantwortlichen den weiteren Zukauf von Grundstücken einschätzen. Nach Aussage des Vorstands

werden die meisten Objekte von Partnern an die Gesellschaft herangetragen und dann auch beteiligt. Er sah auch in Zukunft gute Chancen, da einige kapitalschwächere Teilnehmer aus dem Markt ausscheiden dürften.

Befragt nach etwaigen Rückflüssen im Bereich der Projektentwicklung schätzte der Vorstand die derzeitige Lage als schwierig ein. Bis Ende des Jahres rechnete er aber trotzdem mit Rückflüssen in der Größenordnung von 3 bis 4 Mio. Euro.

Ein Aktionär kritisierte die Abhaltung einer virtuellen Hauptversammlung. Das Pandemiegeschehen habe sich weiter dynamisch entwickelt und mangels der weiteren Vorhersehbarkeit habe man sich erneut für eine virtuelle Hauptversammlung entschieden. Man werde sich zu gegebener Zeit mit den neuen Vorschriften für virtuelle Hauptversammlungen beschäftigen und dann über die Abhaltung entscheiden. Auf dem aktuellen Stand präferiert man die Abhaltung einer Präsenzveranstaltung.

Zur Planung bis 2025 erklärte der Vorstand, dass die Gesellschaft in der Lage sein sollte, in den Jahren bis 2025 eine Dividende auszuschütten. Ein weiteres Thema war die aktuelle Aktionärsstruktur. Wie Herr Schwab berichtete, gibt es nach derzeitiger Kenntnis keinen Aktionär mit einer Mehrheitsbeteiligung. Es liege jedoch eine Meldung vor, wonach die HGW Finanz- und Beteiligungs GmbH Wien einen Anteil von mehr als 25 Prozent der Aktien hält.

Ferner interessierte den Aktionär die Teilnahme an den letzten Hauptversammlungen. In der letzten Präsenzhauptversammlung waren 14 Personen anwesend, wobei sich die Kosten auf rund 14 TEUR beliefen. 2020 waren virtuell 11 Aktionäre anwesend, im letzten Jahren waren es 9 Aktionäre, teilte Herr Schwab mit. Aktuell waren 5 Aktionäre anwesend. Die Kosten benannte der Vorstand mit gut 6 TEUR für 2020 und 2021. Für das laufende Jahr rechnete er mit Kosten von etwa 8 TEUR.

Hinsichtlich der Weitergabe von Kostensteigerungen meinte Herr Schwab, die Kostensteigerungen können weitgehend über die Nebenkostenabrechnung weitergegeben werden. Zur Vermeidung größerer zeitlicher Verzögerungen werde man die Vorauszahlungen erhöhen.

## **Abstimmungen**

Nach dem Ende der Fragerunde leitete Herr Wengust zu den Abstimmungen über. Vom Grundkapital der Gesellschaft waren 6.122.308 Stimmen entsprechend 83,98 Prozent vertreten. Die Beschlüsse wurden alle bei wenigen Gegenstimmen im Sinne der Verwaltung gefasst.

Dies waren die Ausschüttung eines Dividende von 0,40 Euro (TOP 2) sowie die Entlastung von Vorstand (TOP 3) und Aufsichtsrat (TOP 4). Gegen 14:30 Uhr konnte Herr Wengust die Hauptversammlung wieder beenden.

## **Fazit und eigene Meinung**

Die informica real invest AG schloss das vergangene Geschäftsjahr sehr erfolgreich ab. Bei einer Verdopplung des Ergebnisses je Aktie durften sich die Anteilseigner deshalb über eine Dividende von 0,40 Euro je Aktie freuen. Zudem konnten weitere interessante Immobilien oder Vorratsprojekte hinzugewonnen werden. Im laufenden Jahr will sich das Management vor allem auf die Weiterentwicklung der vorhandenen Projekte fokussieren. Dabei war der Vorstand zuversichtlich, auch das jetzige Jahr erfolgreich abschließen zu können. Angesichts der Entwicklung sollten Anleger weiter engagiert bleiben. Die Aktie wird bei Valora gehandelt, weist aber einen hohen Spread von 3,15 zu 5,83 Euro auf ([www.veh.de](http://www.veh.de)). Der letzte Handel fand am 1. Juli 2022 zu 3,50 Euro je Aktie 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](http://www.informica-real-invest.ag)

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