

HV-Bericht informica real invest AG

Details zu informica real invest AG

WKN:

526620

ISIN:

DE0005266209

Straße, Haus-Nr.:

Würzburger Straße 2,
D-97234 Reichenberg, Deutschland

Telefon:

+49 (0) 931 / 32215 - 76

Internet: <http://www.informica-real-invest.ag>**IR Ansprechpartner:**

Herr Lars Kuhnke

info@informica-real-invest.ag

HV-Bericht informica real invest AG - Weiterhin solide finanziert

Am 30. August 2023 fand die ordentliche Hauptversammlung der informica real invest AG für das Geschäftsjahr 2022 statt. Wie in den Vorjahren hielt das Unternehmen das 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 10 Uhr und begrüßte die teilnehmenden Aktionäre sowie den anwesenden Vorstand. Nach Abhandlung der Formalien übergab Herr Wengust das Wort an Vorstand Friedrich Schwab.

Bericht des Vorstands

Der Fokus lag im vergangenen Jahr auf der Weiterentwicklung oder dem Verkauf von in Vorjahren erworbenen Grundstücken, aber auch im Ankauf weiterer interessanter Grundstücke in und um Berlin. Mit einem Projektpartner in Berlin konnten vier weitere mehrheitliche Beteiligungen erworben werden. Drei Areale liegen im Umfeld von Berlin und Brandenburg.

Im letzten Jahr wurden rund 10.000 Quadratmeter (qm) in Brück für rund 30 Euro je qm erworben. Nach Erreichung des Baurechts ist der Verkauf des Grundstücks geplant. Die Gesellschaft hat noch die Option für den Erwerb anliegender Grundstücke mit gut 12.000 qm zu einem Quadratmeterpreis von 16,40 Euro. In Neuruppin konnte ein Grundstück mit 4.700 qm und Baurecht zu einem Preis von 80 Euro je qm gekauft werden, informierte Herr Schwab. Daneben sind noch weitere Grundstücke zu erwerben. Der Kaufpreis von insgesamt 1 Mio. Euro ist aber erst zu zahlen nach Vorliegen eines Bebauungsplans für Wohnungsbau.

In Nauen wurde der Kauf zweier Grundstücke mit fast 14.000 Quadratmeter für 1,39 Mio. Euro vereinbart. Dabei waren 556 TEUR sofort fällig, der Rest erst bei Vorliegen einer Baugenehmigung. Ferner vereinbarte die Gesellschaft noch den Erwerb einer Fläche von 24.000 qm in Berlin für 5,5 Mio. Euro. Diese werden jedoch erst bei Vorliegen einer Baugenehmigung fällig.

Wie Herr Schwab mitteilte, verfügt die Gesellschaft über zwölf zum Verkauf stehende Projekte. Bei einigen Projekten liegt die Baugenehmigung nun vor. Die zwölf Objekte sind im Konzernabschluss unter Vorräte mit 16,7 Mio. Euro bilanziert. Durch Bankdarlehen sind 2,5 Mio. Euro finanziert. Das für die langfristige Bestandshaltung vorgesehene Immobilienportfolio ist mit 84,6 Mio. Euro bewertet. Dies ist mit 51,3 Mio. Euro durch Banken finanziert. Bezogen auf die Nettokaltmiete von 5,14 Mio. Euro seien die Immobilien mit dem 16,5-fachen sehr vorsichtig bewertet.

Im Eigentum der Gesellschaft befinden sich 46,864 qm Wohn- und Nutzfläche. Zum Bilanzstichtag sind lediglich 1,79 Prozent nicht vermietet. Bei einer Bewertung mit dem 16,55-fachen entspricht dies einer Anfangsrendite von 6,04 Prozent. Der durchschnittliche Zinssatz liegt zum Jahresende bei 2,25 Prozent. Die wohnwirtschaftlichen Flächen sind mit 7,08 Euro und die gewerblichen Flächen mit 11,48 Euro vermietet.

Im Hinblick auf die regionale Verteilung berichtete Herr Schwab, 33 Prozent der Fläche befinden sich in Leipzig, in Thüringen sind es weitere 23 Prozent. Sachsen-Anhalt macht 19 Prozent aus, Berlin und Umland steht für 16 Prozent sowie Bayern für 9 Prozent. Das bilanzierte Immobilienvermögen enthält als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von 84,6 Mio. Euro und Vorräte von 16,7 Mio. Euro. Vom Bewertungsanteil entfallen 40 Prozent auf Leipzig. Bei der Bewertung der Vorräte sah der Vorstand noch Potenzial nach oben.

Auch wenn sich die Objekte auf fünf Bundesländer verteilen, seien sie doch regional gut zu betreuen. Im abgelaufenen Jahr stiegen die Mieteinnahmen auf 5,9 Mio. Euro. Das Ergebnis aus der Vermietung lag bei knapp 3,8 Mio. Euro. Der Zinsaufwand erhöhte sich deutlich auf 1,21 Mio. Euro, informierte der Vorstand. Daraus resultierte ein EBIT von 1,46 Mio. Euro. Das Bewertungsergebnis der Immobilien lag jedoch bei minus 1,41 Mio. Euro. Letztendlich resultierte ein Jahresergebnis von 232 TEUR. Das Ergebnis je Aktie blieb mit 0,03 Euro deutlich hinter dem Vorjahreswert von 0,86 Euro zurück. Im letzten Jahr hatte die Gesellschaft jedoch ein positives Bewertungsergebnis bei den Immobilien von gut 7,8 Mio. Euro.

Die langfristigen Vermögenswerte beliefen sich zum Jahresende auf 88 Mio. Euro. Bei den kurzfristigen Vermögenswerten ergab sich ein Wert von 19,5 Mio. Euro. Vor allem durch die Ausschüttung der Dividende gingen die liquiden Mittel binnen Jahresfrist deutlich zurück. Die Mittel für Investitionen in Projektentwicklung konnten aus dem Überschuss der Vermietung gestemmt werden.

Das Eigenkapital nach Minderheiten belief sich zum Jahresende auf 36,46 Mio. Euro, teilte Herr Schwab mit. Die Schulden belaufen sich auf gut 70 Mio. Euro. Die Eigenkapitalquote lag zum Jahresende bei 34,85 Prozent. In seinem Ausblick berichtete der Vorstand von einer schwierigen Lage auf dem Immobilienmarkt. Trotzdem rechnete er mit Rückflüssen aus Verkäufen.

Laut Herrn Schwab habe man die Baugenehmigung für eine Beherbergungsstätte in Berlin Steglitz mit 268 Betten erhalten. Bei einer Gesamtinvestition von knapp 6,2 Mio. Euro ist ein Verkaufserlös von 10 Mio. Euro geplant. Der Gewinnanteil von informica liegt bei 70 Prozent. Beim Projekt in Pankow liegt die Gesamtinvestition bei 2,1 Mio. Euro. Der Verkaufserlös ist mit 3 Mio. Euro vorgesehen und auch hier liegt der Anteil bei 70 Prozent.

Das Projekt in Strausberg in Brandenburg konnte bereits im Entwicklungsstadium für 3,14 Mio. Euro verkauft werden. Davon wurden bereits 1,5 Mio. Euro angezahlt, so Herr Schwab. Als Gesamtinvestition sind 2,2 Mio. Euro einkalkuliert. In Lichtenberg wurde ein Bauantrag eingereicht. Die dort kalkulierten Kosten belaufen sich auf 2,8 Mio. Euro. Die Villa Seepromenade steht zum Verkauf. Im laufenden Jahr steht auch noch die Weiterentwicklung diverser Grundstücke an.

Im Einzelabschluss stiegen die Umsatzerlöse auf 3,89 Mio. Euro. Auch hier kam es zu einem kräftigen Anstieg der Zinsaufwendungen. Schließlich verblieb ein Jahresüberschuss von 479 TEUR nach 549 TEUR im Vorjahr. Zum Jahresende wies die Gesellschaft einen Bilanzgewinn von 10,26 Mio. Euro aus. Dieser soll aufgrund von Investitionen und der Dividende von 0,40 Euro für das vergangene Jahr nun auf neue Rechnung vorgetragen werden. Das Eigenkapital belief sich dabei auf gut 18 Mio. Euro, informierte Herr Schwab. Anschließend ging er noch auf einige Tagesordnungspunkte ein.

Allgemeine Fragerunde

Prof. Klose der Deutschen Schutzvereinigung für Wertpapierbesitz (DSW) und Michael Kunert, Sprecher der Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger (SdK), hatten im Vorfeld Fragen eingereicht, die Herr Schwab dann verlas. Der DSW-Vertreter erkundigte sich nach dem Refinanzierungsbedarf in den kommenden Jahren. Der nächste Refinanzierungsbedarf steht erst im zweiten Halbjahr 2026 an, teilte Herr Schwab mit. Ausfälle im Mietbereich, speziell bei Gewerbe, können nie ausgeschlossen werden. Aktuell gebe es einen Gewerbemietler mit einem Mietrückstand von zwei Monaten.

Prof. Klose hinterfragte die im laufenden Jahr geplanten Verkäufe angesichts der schwierigen Lage auf dem Immobilienmarkt. Laut Herrn Schwab ist ein Projekt bereits verkauft und eine Anzahlung von 1,5 Mio. Euro eingegangen. Ein weiterer kurzfristiger Verkauf stehe aktuell jedoch nicht an. Sollten keine weiteren Verkäufe gelingen, geht der Vorstand davon aus, auch für 2023 keine Dividende vorschlagen zu können.

Nicht nachvollziehen konnte Prof. Klose, warum die Dividende von 40 Cent auf keine Ausschüttung reduziert wurde. Die Ausschüttung im Vorjahr lag bei 2,92 Mio. Euro und ging zu Lasten des Liquiditätspolsters. Da noch Investitionen anstehen, so der Vorstand, hielt man es nicht für angebracht, eine Ausschüttung vorzuschlagen. Angesprochen wurde auch der NAV und ein möglicher Ankaufswille der Gesellschaft von Aktien. Der derzeitige Briefkurs entspricht in etwa dem aktuellen NAV, so Herr Schwab. Man ermögliche den Aktionären auch, Aktien anzubieten.

SdK-Sprecher Kunert sprach die aktuelle Zinskalkulation an. Die Gesellschaft führt derzeit keine Baumaßnahmen durch, informierte der Vorstand. Die Inflation und die steigenden Zinsen tangieren die Gesellschaft somit nur passiv auf der Verkaufsseite. Derzeit in Auftrag gegebene Projektentwicklungskosten werden ohne Bankdarlehen finanziert. Neuankäufe seien derzeit nicht geplant.

Abstimmungen

Da sonst keine weiteren Wortmeldungen erfolgten, konnte Herr Wengust zu den Abstimmungen überleiten. Vom Grundkapital der Gesellschaft waren 5.180.151 Stimmen entsprechend 71,06 Prozent vertreten. Die Beschlüsse wurden alle bei wenigen Gegenstimmen im Sinne der Verwaltung gefasst.

Dies waren der Gewinnvortrag auf neue Rechnung (TOP 2), die Entlastung von Vorstand (TOP 3) und Aufsichtsrat (TOP 4), die Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien (TOP 5), die Ermächtigung zur Abhaltung virtueller Hauptversammlungen (TOP 6) sowie die Änderung von § 19 und 20 der Satzung (TOP 7). Gegen 11:15 Uhr konnte Herr Wengust die Hauptversammlung wieder beenden.

Fazit und eigene Meinung

Das schwierige Immobilienumfeld macht sich auch bei der informica real invest AG bemerkbar. Auf den ersten Blick musste die Gesellschaft denn auch einen deutlichen Ergebniserückgang hinnehmen. Allerdings basierte der Rückgang weitgehend auf dem Bewertungsergebnis. Auf operativer Basis lag das Ergebnis nur leicht unter dem Vorjahreswert.

Bei den Projekten verzeichnete die Gesellschaft ebenfalls Fortschritte. Ein Projekt konnte in diesem Jahr bereits veräußert werden. Das Management hat sich für 2023 noch weitere Verkäufe zum Ziel gesetzt. Dementsprechend wird das Jahresergebnis stark von den realisierten Verkäufen abhängen. Insgesamt erscheint die Gesellschaft gut aufgestellt, um durch die derzeit schwierige Phase am Immobilienmarkt zu kommen. So steht die nächste Refinanzierung auch erst 2026 an. Dementsprechend sollten Anleger weiter engagiert bleiben. Die Aktie wird bei Valora gehandelt, weist aber unverändert einen hohen Spread von 3,15 zu 5,06 Euro auf (www.veh.de). Der letzte Handel fand am 17. März 2023 zu 3,60 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

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

Veröffentlichungsdatum: 14.09.2023 - 08:25

Redakteur: tre