

# HV-Bericht informica real invest AG

## Details zu informica real invest AG

<b>WKN:</b> 526620	<b>Straße, Haus-Nr.:</b> Würzburger Straße 2, D-97234 Reichenberg, Deutschland	<b>Telefon:</b> +49 (0) 931 / 32215 - 76	<b>IR Ansprechpartner:</b> Herr Lars Kuhnke info@informica-real-invest.ag
<b>ISIN:</b> DE0005266209		<b>Internet:</b> <a href="http://www.informica-real-invest.ag">http://www.informica-real-invest.ag</a>	

## HV-Bericht informica real invest AG - Geplantes Verkaufsvolumen bei 22 Mio. Euro

Am 3. September 2024 fand die ordentliche Hauptversammlung der informica real invest AG für das Geschäftsjahr 2023 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 11 Uhr und begrüßte die teilnehmenden Aktionäre sowie den anwesenden Vorstand. Nach Abhandlung der Formalien übergab Herr Wengust das Wort an den Vorstand Friedrich Schwab.

## Bericht des Vorstands

Nach Aussage von Herrn Schwab lag der Schwerpunkt der operativen Tätigkeiten im vergangenen Jahr auf der Fortführung der Projekte und in der Bestandsoptimierung. Im Portfolio befinden sich insgesamt zwölf Objekte, die zum Verkauf vorgesehen sind und 18 Bestandsimmobilien. Die zwölf Objekte sind in den Vorräten mit 17,5 Mio. Euro bilanziert. Sechs dieser zwölf Objekte stehen derzeit zum Verkauf. Viele Objekte weisen eine unterschiedliche Entwicklungsphase auf.

Die 18 vermieteten Bestandsimmobilien mit 480 Wohn- und Geschäftseinheiten weisen eine gesamte Nutzfläche von gut 46.000 qm auf. Dazu kommen noch 73 Garagen und 340 Stellplätze. Die annualisierte Kaltmiete beläuft sich auf 5,24 Mio. Euro. Die Bestandsimmobilien werden unter den langfristigen Finanzinvestitionen in Höhe von 84,6 Mio. Euro ausgewiesen. Immerhin waren keinerlei Abwertungen im Bestand notwendig.

Vorstand und Aufsichtsrat haben die Gesamtbewertung unverändert gelassen, informierte Herr Schwab. Das Gesamtportfolio ist mit gut 102 Mio. Euro bewertet. Das Vorratsvermögen erhöhte sich um etwa 4,6 Prozent. Bei der Bewertung der vermieteten Objekte wurden durchschnittlich 16,1 Jahresmieten als Multiple angesetzt. Im Vorjahr lag die Bewertung noch beim Faktor 16,6. Die Bruttomietrendite bezifferte der Vorstand auf 6,21 Prozent. Der durchschnittliche Miete pro qm lag im Bereich Wohnen bei 7,31 Euro nach 7,08 Euro im Vorjahr. Bei der gewerblichen Vermietung ergab sich eine Steigerung von 11,48 auf 11,95 Euro je qm.

Der wohnwirtschaftliche Teil machte zum Jahresende 56 Prozent der vermieteten Fläche aus. Der größte Anteil vermietbarer Fläche liegt in Leipzig mit 33 Prozent, gefolgt von Thüringen mit 23,3 Prozent. Von der Bewertung des Gesamtportfolios von 102 Mio. Euro entfallen gut 84 Mio. Euro auf Bestandsimmobilien und gut 17 Mio. Euro auf Vorräte. Laut Herrn Schwab sind die Objekte verkehrstechnisch effizient zu erreichen.

Die Einnahmen aus der Vermietung erhöhten sich im vergangenen Jahr auf 6,51 Mio. Euro. Daraus resultierte ein Ergebnis aus der Vermietung von knapp 4 Mio. Euro. Bei der Bewertung waren im letzten Jahr keine Abwertungen nötig, betonte Herr Schwab. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen deutlich über dem Vorjahresniveau. Das Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit konnte auf 2,8 Mio. Euro nahezu verdoppelt werden. Das Jahresergebnis kletterte von 0,23 auf 1,28 Mio. Euro. Das Ergebnis je Aktie stellte sich dabei auf 0,175 Euro.

In der Bilanz nehmen die Bestandsimmobilien bei den Vermögenswerten mit 84,6 Mio. Euro den größten Teil ein. Daneben werden noch Forderungen von 2,79 Mio. Euro ausgewiesen. Einen weiteren größeren Posten bilden die Vorräte mit 17,5 Mio. Euro, teilte Herr Schwab mit. Die Bilanzsumme blieb mit 107,2 Mio. Euro nahezu unverändert. Das Eigenkapital erhöhte sich auf 37,6 Mio. Euro. Im vergangenen Jahr konnte die Gesamtsumme an Schulden reduziert werden. Die langfristig finanzierten Immobilienkredite weisen einen durchschnittlichen Zinssatz von 2,25 Prozent auf.

Im laufenden Geschäftsjahr steht neben der Verwaltung der Bestandsimmobilien die Weiterentwicklung der in den letzten Jahren erworbenen Projekte auf der Agenda. Derzeit stehen von den unter den Vorräten bilanzierten Objekten fünf zum Verkauf. Diese Objekte sind mit 15,1 Mio. Euro bewertet. Bei den beiden Projekten in Steglitz und Pankow in Berlin konnte mittlerweile Baurecht erlangt werden. Laut Herrn Schwab liegt in Steglitz eine Baugenehmigung für einen Beherbergungsbetrieb mit 163 Gästezimmern und 268 Betten vor.

Dieses Projekt ist in der Bilanz mit 6,17 Mio. Euro bewertet. Der Vorstand rechnete mit Gesamtinvestitionen von rund 7 Mio. Euro. Als Ziel nannte er einen Verkaufserlös von 10 Mio. Euro.

In Pankow liegt eine Genehmigung für fünf Townhouses und ein Mehrfamilienhaus mit zwölf Wohneinheiten vor. Die Gesamtinvestitionskosten veranschlagte der Vorstand mit 2,1 Mio. Euro. In der Bilanz ist das Objekt auch mit 2,1 Mio. Euro bewertet. Als Verkaufserlös seien 2,8 Mio. Euro geplant. In Strausberg konnte nun ein Bauantrag eingereicht werden. Das Projekt war bereits in der Entwicklungsphase für 3,14 Mio. Euro verkauft worden. Die Anzahlung lag bei 1,5 Mio. Euro. Der Restbetrag wäre mit der Erteilung der Baugenehmigung fällig geworden. Allerdings ging die Käufergesellschaft insolvent und es wurde ein notarieller Aufhebungsvertrag geschlossen. Dabei müssen lediglich 356 Tsd. Euro zurückerstattet werden. Somit steht das Projekt wieder zum Verkauf. In der Bilanz ist das Projekt mit 1,76 Mio. Euro bewertet.

Beim Projekt in Lichtenberg wartet man noch immer auf die Baugenehmigung, teilte der Vorstand mit. Dort ist ein Bauantrag für ein mehrgeschossiges Haus mit 46 Wohneinheiten gestellt. Die Gesamtinvestitionskosten belaufen sich auf rund 2,5 Mio. Euro. Als Verkaufserlös werden 3,6 Mio. Euro geplant. Geplant ist auch der Verkauf der Villa Seepromenade in Groß Glienicke. Als Verkaufserlös sind 2,5 Mio. Euro vorgesehen.

Im ersten Halbjahr 2024 wurden laut Herrn Schwab keine Investitionen getätigt. Die zum Verkauf stehenden Projekte haben zusammen ein Verkaufsvolumen von 22 Mio. Euro. Angesichts des schwachen Marktes dürfte dies aber kaum zu erreichen sein, meinte der Vorstand. Aufgrund der Bewertung mit 15,1 Mio. Euro ist jedoch nicht mit Abwertungen zu rechnen. Mit Verkäufen könnte viel Eigenkapital freigesetzt werden. Daneben sollen die verbleibenden Projekte weiterentwickelt werden. In den kommenden Monaten sollte aus der Projektentwicklung mit nennenswerten Rückflüssen zu rechnen sein. Allerdings bleibt abzuwarten, ob dies noch in diesem Jahr gelingt.

In der Muttergesellschaft lagen die Umsatzerlöse bei 4,4 Mio. Euro. Der Jahresüberschuss belief sich auf 525 Tsd. Euro. Das Eigenkapital wurde zum Jahresende mit 18,6 Mio. Euro ausgewiesen. Aus dem Bilanzgewinn von 10,8 Mio. Euro soll eine Dividende von 0,05 Euro je Aktie ausgeschüttet werden.

## **Allgemeine Aussprache**

Anschließend ging Herr Schwab auf einige im Vorfeld der Hauptversammlung gestellte Fragen ein. Dabei bemängelte Prof. Klose von der Deutschen Schutzvereinigung für Wertpapierbesitz (DSW) die Ausschüttung von 5 Cent Dividende. Ziel ist, jedes Jahr eine Dividende auszuschütten, meinte Herr Schwab. Allerdings steht die Sicherung der Liquidität im Vordergrund. Die Ausschüttung beläuft sich auf gut 364 Tsd. Euro bei einem Jahresüberschuss in der AG von 525 Tsd. Euro. Entsprechend hielt der Vorstand die Ausschüttung für angemessen. Sollten erfolgreiche Abverkäufe gelingen, sollte auch eine höhere Ausschüttung möglich sein.

Eine weitere Frage beschäftigte sich mit der möglichen Vereinnahmung von Fördermitteln für den Wohnungsbau. Nach Prüfung habe man festgestellt, dass es für kein Objekt Sinn macht, Fördermittel zu beantragen, betonte der Vorstand. Zur Verschmelzung zweier Gesellschaft im Juni 2024 erklärte Herr Schwab, nachdem man sich gegen Ankäufe entschieden hat, wurde diese Verschmelzung aus Steuer- und Kostengründen vorgenommen.

Bemängelt wurde die schwierige Handelbarkeit der Aktie. Herr Schwab konnte sich vorstellen, entsprechende Käufer für die Aktien zu finden, wenn die Gesellschaft von Aktionären angesprochen wird. Angesprochen wurde auch die Abhaltung einer virtuellen Hauptversammlung. Nach Ansicht von Herrn Schwab hat sich das Format bewährt, auch aus Organisations- und Kostengründen. Den Aktionären entstehen keine Nachteile aus der virtuellen Hauptversammlung.

## **Abstimmungen**

Nach dem Ende der Aussprache leitete Herr Wengust zu den Abstimmungen über. Vom Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von 7.674.474 Euro, eingeteilt in 7.290.000 Aktien, waren 6.122.207 Aktien entsprechend 83,98 Prozent vertreten. Die Beschlüsse wurden alle bei wenigen Gegenstimmen im Sinne der Verwaltung gefasst.

Dies waren die Ausschüttung einer Dividende von 0,05 Euro je Aktie (TOP 2), die Entlastung von Vorstand (TOP 3) und Aufsichtsrat (TOP 4), die Erhöhung der Aufsichtsratsvergütung (TOP 5) sowie die Änderung von § 19 der Satzung (TOP 6). Gegen 12:15 Uhr konnte Herr Wengust die Hauptversammlung wieder beenden.

## **Fazit und eigene Meinung**

In einem für Immobilienunternehmen schwierigen Umfeld erzielte die informica real invest AG ein sehr erfreuliches Ergebnis. Der Jahresüberschuss konnte von 0,23 auf 1,28 Mio. Euro gesteigert werden. Dabei erhöhte sich auch das Eigenkapital der Gesellschaft. Fortschritte erzielte das Unternehmen auch bei den verschiedenen Projekten. Davon stehen derzeit fünf Objekte mit einem Volumen von

22 Mio. Euro zum Verkauf. Angesichts des Umfelds dürfte es schwierig werden, das angestrebte Verkaufsvolumen zu realisieren. Allerdings stehen die Projekte mit einem deutlich geringeren Ansatz in der Bilanz. Entsprechend darf man durchaus hoffnungsvoll auf die anstehenden Verkäufe blicken. Die Gesellschaft ist gut aufgestellt, um durch die schwierige Zeit zu kommen. Dementsprechend sollten Anleger weiter investiert bleiben. Die Aktie wird bei Valora gehandelt, weist aber unverändert einen hohen Spread von 3,15 zu 4,73 Euro auf ([www.veh.de](http://www.veh.de)). Der letzte Handel fand am 29. Januar 2024 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)

Veröffentlichungsdatum: 12.09.2024 - 14:23

Redakteur: tre