

# HV-Bericht informica real invest AG

## Details zu informica real invest AG

|              |                                  |                                                                                                        |                                                                                  |
|--------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>WKN:</b>  | <b>Straße, Haus-Nr.:</b>         | <b>Telefon:</b>                                                                                        | <b>IR Ansprechpartner:</b>                                                       |
| 526620       | Würzburger Straße 2,             | +49 (0) 931 / 32215 - 76                                                                               | Herr Lars Kuhnke                                                                 |
| <b>ISIN:</b> | D-97234 Reichenberg, Deutschland |                                                                                                        | <a href="mailto:info@informica-real-invest.ag">info@informica-real-invest.ag</a> |
| 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 - NAV beläuft sich auf 5,33 Euro je Aktie

Am 2. September 2026 fand die ordentliche Hauptversammlung der informica real invest AG für das Geschäftsjahr 2025 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 14 Uhr und begrüßte die teilnehmenden Aktionäre sowie die anwesenden Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder. Wie Herr Wengust erklärte, wird er das Protokoll der Hauptversammlung erstellen, da kein Notar erforderlich ist. Nach Abhandlung der Formalien und Modalitäten übergab Herr Wengust das Wort an den Vorstand Friedrich Schwab.

## Bericht des Vorstands

Laut Herrn Schwab war 2025 erneut herausfordernd, aber auch erfolgreich. Der Schwerpunkt der Tätigkeit lag in der Entwicklung ausgewählter Projekte. 2025 erhielt die Gesellschaft die Baugenehmigung für 40 Wohneinheiten in Berlin-Lichtenberg. Das Projekt wurde direkt nach Erhalt der Baugenehmigung als Share Deal für 4 Mio. Euro verkauft. Beim Bestandsportfolio lag der Schwerpunkt auf der weiteren Optimierung.

Im Berichtsjahr gab es lediglich einen strategischen Zukauf in Leipzig, da das Objekt an ein Bestandsobjekt angrenzt. Angestrebt wird eine Baugenehmigung für je zwei Doppelhaushälften, berichtete Herr Schwab. Anschließend ging er auf einige Maßnahmen im Rahmen der Optimierung des Bestandsportfolios ein. Laut seiner Aussage waren im vergangenen Jahr keine Abwertungen im Bestandsportfolio vorzunehmen. Das Bestandsportfolio ist mit 87,2 Mio. Euro bewertet nach 85,9 Mio. Euro im Vorjahr.

Daneben hält die Gesellschaft auch noch elf Vorratsobjekte. Diese elf Objekte sind unter den Vorräten zu 17,9 Mio. Euro bilanziert. Laut Herrn Schwab stehen derzeit drei dieser Objekte zum Verkauf. Die Nettokaltmiete für die Bestandsimmobilien bezifferte er auf 5,384 Mio. Euro. Das Gesamtportfolio der Immobilien ist mit 105,1 Mio. Euro bewertet nach 103,9 Mio. Euro im Vorjahr.

Die Brutto-Mietrendite erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr von 6,07 auf 6,17 Prozent. Die Bewertung des Gesamtportfolios je Quadratmeter lag bei 1.849 Euro. Der wohnwirtschaftliche Leerstand belief sich zum Jahresende auf 3,2 Prozent. Beim Gewerbebestand lag der Leerstand zum Jahresende bei 5,1 Prozent. Insgesamt reduzierte sich der Leerstand von 4,1 auf 4,0 Prozent.

Bezogen auf die gesamte zu vermietende Fläche macht der wohnwirtschaftliche Teil einen Anteil von 56,4 Prozent aus. Allein gut ein Drittel der Fläche entfällt auf Leipzig, danach kommen Objekte in Thüringen mit einem Anteil von knapp 23 Prozent. Laut Herrn Schwab sind alle Objekte verkehrstechnisch effizient zu erreichen. Rund 67 Prozent der Gesamtbewertung des Portfolios entfallen auf Berlin und Leipzig.

Die Mieteinnahmen erhöhten sich im vergangenen Jahr von 6,50 auf 6,68 Mio. Euro. Das Ergebnis aus der Vermietung gehaltener Immobilien verbesserte sich ebenfalls deutlich von 4,11 auf 4,27 Mio. Euro. Der Personalaufwand legte nur leicht auf 497 Tsd. Euro zu. Dagegen mussten Forderungen gegen einen Joint-Venture-Partner in Höhe von 840 Tsd. Euro abgeschrieben werden. Die sonstigen betrieblichen Erträge fielen mit 263 Tsd. Euro deutlich niedriger aus. Das Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit reduzierte sich von 4,20 auf 1,65 Mio. Euro. Beim Jahresergebnis verblieb lediglich ein Plus von 48 Tsd. Euro nach 2,10 Mio. Euro im Vorjahr. Beim Ergebnis je Aktie wies die Gesellschaft einen Rückgang von 28,8 auf 0,7 Cent aus.

In der Bilanz machen die Bestandsimmobilien mit 87,2 Mio. Euro den größten Posten aus. Daneben bestehen noch Forderungen von 2,4 Mio. Euro. Die Vorräte belaufen sich noch auf 17,9 Mio. Euro. Die Bilanzsumme erhöhte sich auf 110,0 Mio. Euro, teilte Herr Schwab mit. Das Eigenkapital nach Berücksichtigung der Minderheitsanteile lag zum Jahresende bei 38,9 Mio. Euro. Den NAV je Aktie bezifferte der Vorstand auf 5,33 Euro.

Danach ging Herr Schwab auf die Entwicklung im Geschäftsjahr 2026 ein. Beim Postgebäude in Weimar wurden mehrere Verträge nicht

mehr verlängert. In der Spitze standen dadurch 2.660 qm Mietfläche leer. Lediglich zwei kleine Teilflächen konnten bisher wieder vermietet werden. Für gut 1.000 qm werden derzeit Verhandlungen geführt. Bei zwei Objekten in Berlin und Strausberg erhielt die Gesellschaft Baugenehmigungen. Für das Projekt Rosenfelder Ring in Berlin konnte ein Share Deal über 4 Mio. Euro abgeschlossen werden. Allerdings kommt es hier zu Verzögerungen.

Der Vorstand berichtete dann über geplante Verkäufe. Das Objekt in Berlin Steglitz beinhaltet eine Baugenehmigung für eine Beherbergungsstätte mit 168 Gästezimmern. Der geplante Verkaufserlös liegt bei 8 Mio. Euro bei erwarteten Investitionen von 7 Mio. Euro. Die Bewertung des Objekts liegt bei 6,2 Mio. Euro. Auch für das Objekt in Berlin Pankow liegt eine Baugenehmigung für fünf Townhouses vor. Der geplante Verkaufserlös liegt bei 2,84 Mio. Euro, die erwarteten Investitionen bei 1,9 Mio. Euro. Bewertet ist das Projekt mit 2,2 Mio. Euro.

Nach dem Erhalt der Baugenehmigung für Berlin Strausberg ist ein Verkauf zu 2,7 Mio. Euro bei geplanten Investitionen von 2,3 Mio. Euro vorgesehen. Die Bewertung beläuft sich auf 1,9 Mio. Euro, berichtete Herr Schwab. Beim Projekt Rosenfelder Ring stehen den Erlösen von 4 Mio. Euro erwartete Investitionen von 2,6 Mio. Euro gegenüber. Das Projekt weist eine Bewertung von knapp 3,4 Mio. Euro auf.

Zum Verkauf steht weiterhin die Villa in Groß Glienicke, bei der mit einem Verkaufserlös von 1,8 Mio. Euro gerechnet wird. Zum Jahresende 2025 wurden hier Abschreibungen von 0,5 Mio. Euro vorgenommen. Oberstes Ziel für 2026 ist die Steigerung der Finanzmittel, betonte der Vorstand. Die vier Vorratsobjekte haben ein Verkaufsvolumen von rund 15 Mio. Euro und sind mit 3,3 Mio. Euro bankbelastet. Der Vorstand rechnet weiterhin mit einer positiven Mietentwicklung bei den Bestandsimmobilien. Negativ wird sich jedoch der hohe Leerstand in Weimar auswirken.

Im Einzelabschluss beliefen sich die Umsatzerlöse auf 4,5 Mio. Euro. Der Jahresüberschuss belief sich auf 0,31 Mio. Euro. Das Eigenkapital bezifferte Herr Schwab auf 18,8 Mio. Euro. Die Gesellschaft schlägt eine unveränderte Ausschüttung von 0,05 Euro je Aktie vor. Fällig wird die Zahlung jedoch erst am 15. März 2027.

## Allgemeine Aussprache

Prof. Roland Klose von der Deutschen Schutzvereinigung für Wertpapierbesitz (DSW) sprach den hohen Leerstand beim Objekt in Weimar an. Aktuell verhandelt man über die Vermietung von rund 1.000 qm, teilte Herr Schwab mit. Bei der erfolgten Neuvermietung lagen die Mietpreise auf einem vergleichbaren Niveau zur vorherigen Vermietung. Trotz der aktuellen Leerstände ist die Bewertung des Objekts gerechtfertigt, so dass keine Abschreibungen zu erwarten sind.

Angesprochen auf die allgemeine Marktsituation in Berlin meinte Herr Schwab, hier wirkt sich neben der Enteignungssituation auch die strikte Überwachung der Mietpreisbremse negativ aus. Entsprechend sind Mietanpassungen derzeit schwer umzusetzen. Neubau oder Erweiterungen laufen dagegen sehr gut. Zum Thema Werterhöhungen in der Bilanz rechnete der Vorstand aktuell angesichts des Umfelds nicht mit Werterhöhungen. Auf der anderen Seite sehe man auch keinen Abwertungsdruck.

Eine weitere Frage beschäftigte sich mit auslaufenden Finanzierungen. Wie Herr Schwab berichtete, laufen im kommenden Jahr 5 Mio. Euro und im darauffolgenden Jahr noch einmal 1,8 Mio. Euro aus. Die bisherige Zinsbelastung lag bei 2,0 bis 2,5 Prozent. Beim Neuabschluss erwartet der Vorstand dann jedoch ein höheres Zinsniveau. Den NAV bezifferte Herr Schwab auf 5,33 Euro. Hinsichtlich der Prognose rechnet der Vorstand mit einer Verbesserung des Ergebnisses im laufenden Jahr.

## 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 6.923.011 Aktien entsprechend 95,0 Prozent vertreten. Die Beschlüsse wurden einstimmig oder bei wenigen Gegenstimmen im Sinne der Verwaltung gefasst. Dies waren die Ausschüttung einer Dividende von 0,05 Euro je Aktie (TOP 2) sowie die Entlastung von Vorstand (TOP 3) und Aufsichtsrat (TOP 4). Gegen 15:30 Uhr konnte Herr Wengust die Hauptversammlung wieder beenden.

## Fazit und eigene Meinung

Die informica real invest AG verzeichnete 2025 einen deutlichen Ergebnismrückgang. Allerdings enthielt das Ergebnis im Vorjahr auch einen positiven Sondereffekt. Probleme bestehen derzeit beim Objekt in Weimar, das rund ein Drittel Leerstand aufweist. Dies wird sich 2026 in geringeren Mieterlösen niederschlagen. Derzeit plant die Gesellschaft mehrere Verkäufe. Dabei liegt das Verkaufsvolumen der vier Vorratsobjekte bei 15,0 Mio. Euro. Auch für die Villa in Groß Glienicke hofft die Gesellschaft einen Käufer zu finden. Das geplante Verkaufsvolumen liegt klar über den bilanzierten Werten. Der Vorstand bezifferte den NAV zum Jahresende 2025 auf 5,33 Euro. Die Aktie wird bei Valora ([www.veh.de](http://www.veh.de)) gehandelt, der Spread liegt derzeit bei 4,00 (T) zu 4,40 Euro. Der letzte Handel fand am 9. September 2025 zu 3,85 Euro je Aktie bei einem Umsatz von 400 Stück 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: 07.10.2026 - 13:39  
Redakteur: tre