



Veröffentlicht bei www.gsc-research.de

informica real invest AG (ISIN DE0005266209)

Kirchgasse 1a
D-97234
Reichenberg
Deutschland

Tel.: +49 (0) 931 / 32215 - 76
Fax: +49 (0) 931 / 32215 - 85
Internet: <http://www.informica-real-invest.ag>

Kontakt Investor Relations:
Lars Kuhnke
Email: info@informica-real-invest.ag

HV-Bericht informica real invest AG

Gesellschaft entwickelt sich solide – Kapitalrückzahlung von 0,10 Euro beschlossen

Nachdem sich die Aktionäre in den Vorjahren zumeist in Berlin getroffen hatten, fand die Hauptversammlung der informica real invest AG am 20. September 2018 im Mercure Hotel in Leipzig statt. Für die Teilnehmerzahl war dies nicht von Vorteil. Neben den Mitgliedern der Verwaltung sowie einigen Mitarbeitern und Gästen hatte sich nur ein außenstehender Aktionär eingefunden. Matthias Wahler berichtet für GSC Research.

Der Aufsichtsratsvorsitzende Harald Wengust eröffnete die Versammlung um 11 Uhr und teilte mit, dass die Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat komplett erschienen sind. Im Anschluss erläuterte er zügig die Formalien und sprach einige ergänzende Worte zum Aufsichtsratsbericht. Danach übergab das Wort an Alleinvorstand Friedrich Schwab.

Bericht des Vorstands

Herr Schwab begann seinen Vortrag mit einem Überblick über die Kapitalmaßnahmen der vergangenen Jahre. Im August 2017 hatte die Gesellschaft, wie er bereits auf der letztjährigen Hauptversammlung ausgeführt hatte (*siehe [HV-Bericht 2017](#)*), eine Kapitalrückzahlung in Höhe von 0,30 Euro geleistet. In Summe waren dies 2,3 Mio. Euro gewesen. Im Jahr zuvor hatte es bereits eine Kapitalrückzahlung von 0,10 Euro entsprechend einem Gesamtbetrag von knapp 0,9 Mio. Euro gegeben.

Nach diesen Maßnahmen belief sich das Grundkapital zum 31. Dezember 2017 auf 11.825.000 Euro, eingeteilt in 7.674.474 Aktien mit einem rechnerischen Nennwert von 1,54 Euro. Damit gibt es von dieser Seite noch Spielraum für weitere Kapitalrückzahlungen, um die Aktionäre auf diesem Weg am Erfolg zu beteiligen, solange mangels Bilanzgewinn in der AG keine Dividenden gezahlt werden können. Unter TOP 4 war eine weitere Rückzahlung von 0,10 Euro vorgeschlagen, mit der sich der rechnerische Nennwert der einzelnen Aktien auf 1,44 Euro weiter reduziert.

Mit der wirtschaftlichen Entwicklung im Geschäftsjahr 2017 zeigte sich der Vorstand zufrieden. Es gab in diesem Zeitraum zwei größere Zukäufe. Im Bereich Projektentwicklung erwarb die Gesellschaft in Rahmen eines Share-Deals eine Beteiligung von 92 Prozent an einem Joint Venture, in dem ein Baugrundstück mit einer Fläche von 1.140 qm und rund 2.800 qm Bruttogeschossfläche in Leipzig nahe dem Hauptbahnhof enthalten ist. Bei geplanten Investitionskosten von 1,4 Mio. Euro bis zur Baugenehmigung soll dieses Projekt nach Abschluss der Projektentwicklung verkauft werden.

Daneben erwarb die Informica AG eine Beteiligung von 75 Prozent an einem weiteren Joint Venture. Hier handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage in Leipzig mit einer Wohn- und Nutzfläche von 824 qm. Dieses Objekt soll nach Angabe von Herrn Schwab dauerhaft im Bestand gehalten werden. Das Ziel ist die Entwicklung der Mieten.

Zum 31. Dezember 2017 befanden sich 16 Immobilien mit 451 Wohn- und Gewerbeeinheiten und einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 40.745 qm im Bestand. In der Bilanz werden diese bei einer annualisierten Nettokaltmiete von 3,4 Mio. Euro in Summe mit 52,5 Mio. Euro ausgewiesen. Daneben hält die Gesellschaft fünf Gewerbeflächen mit zusammen 18.025 qm in Ragow sowie nach dem jüngsten Zukauf besagte Entwicklungsfläche von 1.140 qm mit einer Bewertung von 2,0 Mio. Euro.

Das Immobilienvermögen erhöhte sich gegenüber dem Vorjahreswert um 4,1 Mio. Euro und die Nettokaltmiete stieg auf annualisierter Basis auf 3,4 Mio. Euro. Besonders hob Herr Schwab die Leerstandsquote von nur 1,54 Prozent bei den vermietbaren Flächen hervor. Zufrieden ist der Vorstand auch mit der durchschnittlichen Mietrendite, die sich nach den jüngsten Zukäufen mit 6,54 Prozent errechnet. Die durchschnittliche Miete erhöhte sich um 4,4 Prozent auf 7,97 Euro. Im Wohnbereich sind es 6,15 Euro, im Gewerbebereich 10,51 Euro. Die Bilanzbewertung beträgt durchschnittlich 1.289 Euro je qm.

An der regionalen Verteilung hat sich, wie Herr Schwab an einer Übersicht aufzeigte, nicht viel verändert. Aufgeteilt nach qm befinden sich 30 Prozent der Flächen in Thüringen, 26 Prozent in Berlin und 24 Prozent in Sachsen-Anhalt sowie jeweils rund 10 Prozent in Bayern und Thüringen. Gerechnet nach der Bewertung kommen Berlin, Bayern und Thüringen jeweils auf mehr als 20 Prozent, weil sich das Objekt in Würzburg in einer Top-Lage mit einem entsprechenden Preis befindet.

Der Vorstand ging dann näher auf einzelne Objekte ein. Als erstes nannte er das Historische Postgebäude in der Innenstadt von Weimar, welches mit einer Gewerbefläche von 6.827 (Vorjahr: 6.816) qm als Ärztehaus und Bürogebäude genutzt wird. Die Hauptmieter sind die Deutsche Post und die Deutsche Telekom. Nach IFRS ist dieses Objekt unverändert zum Vorjahr mit 7,78 Mio. Euro angesetzt. Bei einer Ist-Nettokaltmiete von 695 (681) TEUR errechnet sich die durchschnittliche Miete mit 8,07 (8,08) Euro.

Ebenfalls in Weimar besitzt informica eine Wohnanlage mit 3.850 qm. Bei einer stabilen Bewertung von 4,12 Mio. Euro und einer auf 292 (268) TEUR gestiegenen Ist-Nettokaltmiete beträgt die Durchschnittsmiete auf die vermietbare Fläche jetzt 6,38 (6,07) Euro. Des Weiteren berichtete der Vorstand von einer Wohnanlage in Berlin-Trebbin mit einer Fläche von 4.530 qm. Der Bilanzansatz beträgt hier unverändert 4,21 Mio. Euro, die Ist-Miete 333 (326) TEUR und die durchschnittliche Miete 6,07 (6,03) Euro.

Außerdem besitzt informica nach Angabe von Herrn Schwab ein Wohn- und Geschäftshaus in Berlin-Schöneberg mit einer vermietbaren Fläche von 4.992 (4.862) qm und einer IFRS-Bewertung von 5,94 (5,75) Mio. Euro. Die Ist-Nettokaltmiete reduzierte sich bei diesem Objekt auf (139) 150 TEUR. Dies ist allerdings allein dem planmäßig höheren Leerstand mit Blick auf die anstehenden Umbaumaßnahmen geschuldet. Gerechnet auf die vermietete Fläche erhöhte sich der durchschnittliche Ertrag auf 5,81 (5,27) Euro je qm.

Des Weiteren berichtete der Vorstand von der Wohnanlage in Merseburg mit einer Fläche von 5.324 qm und einer Bewertung von 4,23 Mio. Euro, bei der sich die Ist-Nettokaltmiete 2017 auf 392 (382) TEUR

leicht erhöhte. Die durchschnittliche Kaltmiete erreicht bezogen auf die vermietbare Fläche 5,75 (5,61) qm.

Unverändert findet sich überdies ein Geschäftshaus am Barbarossaplatz in bester Innenstadtlage in Würzburg im Portfolio. Bei 2.885 qm Gewerbe- und Wohnfläche ist diese Immobilie in der Informica-Bilanz wie im Vorjahr mit 11,1 Mio. Euro bewertet, während die Ist-Nettokaltmiete auf 576 (533) TEUR weiter anstieg. Die Durchschnittsmiete je qm liegt bei diesem Top-Objekt jetzt bei 16,58 (15,83) Euro.

Herr Schwab sprach auch einige Worte zu dem Wohn- und Geschäftshaus in Leipzig, welches 2016 gekauft worden ist und bei dem im vergangenen Jahr mit der Entwicklung begonnen wurde. Die geplante vermietbare Wohn-Nutzflächen nach Fertigstellung beträgt nach der aktuellen Planung 3.450 qm, also nochmals 150 qm mehr als vor einem Jahr geschätzt. Fertig und vermietet sind aktuell schon 2.183 qm. Bei geplanten Investitionen von 5,4 Mio. Euro rechnet der Vorstand nach der Gesamtfertigstellung jetzt mit einer Nettokaltmiete von 355 TEUR.

Im Anschluss präsentierte der Vorstand das Zahlenwerk. Die Mieteinnahmen stiegen trotz der bewusst in Kauf genommenen Leerstände leicht auf 4,2 (4,1) Mio. Euro. Wie dargelegt konnten bei einigen Objekten höhere Mieten vereinbart werden. Das Ergebnis aus der Vermietung erhöhte sich auf 2,7 (2,5) Mio. Euro. Dafür entfiel das Veräußerungsergebnis von 1 Mio. Euro aus dem Verkauf des Tricyan-Towers in Würzburg, welches das Ergebnis im Vorjahr positiv beeinflusst hatte (*Details finden Sie im [HV-Bericht 2017](#)*).

Das Bewertungsergebnis lag mit 0,9 (4,6) Mio. Euro deutlich niedriger als im Vorjahr. Auf Basis der erstellten Gutachten wurden lediglich Zuschreibungen in geringem Umfang vorgenommen. Das EBIT entwickelte sich deshalb auf 3,0 (7,4) Mio. Euro rückläufig. Der Zinsaufwand verringerte sich mit dem Auslaufen einiger hochverzinslicher Kredite und günstiger Prolongationen erwartungsgemäß auf 1,0 (1,4) Mio. Euro. Dennoch schrumpfte das Jahresergebnis auf 1,1 (4,3) Mio. Euro entsprechend einem Ergebnis je Aktie von 0,14 (0,55) Euro. Dennoch bewertet Herr Schwab das Jahr 2017 als erfolgreich.

In der Bilanz erhöhten sich der Wertansatz der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien durch die Zukäufe und die vorgenommenen Neubewertungen wie dargelegt auf 52,5 (49,8) Mio. Euro. Die Vorräte erhöhten sich nach dem deutlichen Rückgang im Vorjahr wieder auf 2,0 (0,7) Mio. Euro. Die liquiden Mittel verringerten sich auf 2,0 (5,0) Mio. Euro. Wie der Vorstand versicherte, gibt es deshalb aber keinen Grund zur Sorge. Diese Position ist permanent in Bewegung und stark beeinflusst von den Aktienrückkäufen und Kapitalrückzahlungen.

Auch auf der Passivseite ist die Bilanz sauber aufgestellt. Das Eigenkapital erhöhte sich trotz der erneuten Kapitalrückzahlung weiter auf 23,8 (22,5) Mio. Euro. Zugleich konnten die Schulden insgesamt auf 33,8 (34,2) Mio. Euro leicht reduziert werden. Die Eigenkapitalquote ist bei einer Bilanzsumme von 57,6 (56,7) Mio. Euro mit 41,3 (39,7) Prozent weiterhin sehr solide.

Herr Schwab leitete dann über zum laufenden Jahr, in dem sich die positive Entwicklung fortsetzt. Es konnten bereits weitere Teilgrundstücke in Ragow mit entsprechenden Mittelzuflüssen verkauft werden. Das Grundstück in der Berlinerstraße in Leipzig wurde entwickelt und veräußert und das Objekt in der Sternwartenstraße ist inzwischen vermietet. Außerdem wurde die Entwicklung in der Hauptstraße in Berlin vorangetrieben.

Als zentrales Ziel für das Gesamtjahr 2018 nannte der Vorstand die Steigerung des Unternehmenswertes und die Schaffung weiterer freier Finanzmittel, um die Aktionäre auch künftig am Geschäftserfolg beteiligen zu können. Gelingen soll dies durch stetige Mieteinnahmen, die Optimierung der laufenden Mietverhältnisse, gezielte Abverkäufe sowie die Übernahmeentwicklungsfähiger Immobilien. Insgesamt zeigte sich Herr Schwab sehr zuversichtlich für die Zukunft.

Abstimmungen

Da lediglich Person Wilm Müller seine Anmerkungen zum Besten gab, konnte Herr Wengust schnell zu den Abstimmungen überleiten. Vorab verkündete er die Präsenz. Vom aktuellen Grundkapital in Höhe von 11.825.000 Euro, eingeteilt in 7.674.474 Aktien mit einem rechnerischen Nennwert von 1,54 Euro, waren 6.475.481 Aktien vertreten. Dies entsprach einer Quote von 84,38 Prozent.

Alle Beschlüsse wurden einstimmig oder nahezu einstimmig gefasst. Im Einzelnen waren dies die Entlastung von Vorstand (TOP 2) und Aufsichtsrat (TOP 3), die Herabsetzung des Grundkapitals um 767.447,40 Euro auf 11.057.552,60 Euro zum Zwecke einer Kapitalrückzahlung von 0,10 Euro (TOP 4) sowie eine Satzungsänderung betreffend die Einladung zur Hauptversammlung (TOP 5).

Bereits um 11:45 Uhr war die Versammlung beendet.

Fazit

Die solide Entwicklung der informica real invest AG setzte sich auch im Geschäftsjahr 2017 fort. Zwar reduzierte sich das Jahresergebnis auf 1,1 (4,3) Mio. Euro entsprechend einem Ergebnis je Aktie von 0,14 (0,55) Euro. Dies ist jedoch wesentlich dem niedrigeren Bewertungsergebnis geschuldet. Das Immobilienvermögen inklusive der Entwicklungsprojekte stieg hingegen weiter an, während die Verschuldung sogar leicht zurückgeführt werden konnte.

Da in der AG noch immer ein Bilanzverlust steht und somit keine Dividenden gezahlt werden können, werden die Aktionäre seit Jahren über Kapitalrückzahlungen am Erfolg beteiligt. Diesmal beschloss die Hauptversammlung einen Betrag von 0,10 Euro, womit in Summe nun bereits 1 Euro auf diesem Weg ausgekehrt worden sind. Der rechnerische Nennwert der Aktie beträgt nach Umsetzung des neuesten Beschlusses noch 1,44 Euro. Damit ist von dieser Seite noch ausreichend Spielraum für weitere Kapitalrückzahlungen gegeben.

Die Aktie wird seit einigen Jahren nur noch bei Valora gehandelt (www.valora.de). Aktuell werden dort 1.000 Aktien zu 1,52 Euro gesucht, der Briefkurs ist mit 1,60 Euro nur getaxt. Es ist auch verständlich, dass auf diesem Niveau kein Investor aussteigen will. Aus dem Konzerneigenkapital errechnet sich zum 31. Dezember 2017 ein Buchwert von 3,08 (2,94) Euro je Aktie. Darunter wären angesichts der soliden Ertragslage eher Käufe angeraten. In den letzten Jahren sind zwei Aktienrückkaufprogramme zu 1,75 Euro bzw. 1,95 Euro durchgeführt worden.

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\(at\)informica-real-invest.ag](mailto:info(at)informica-real-invest.ag)