

INFORMICA REAL INVEST WKN 526620

Positive Perspektiven

Wie im Vorjahr fand die HV am 05.11.2021 wieder in virtueller Form statt. Alleinvorstand Friedrich Schwab ging zu Beginn seiner Ausführungen auf die Kapitalherabsetzung im Mai 2020 ein, mit der den Aktionären insgesamt € 3.3 Mio. bzw. € 0.46 je Aktie ausgezahlt wurden. Im Geschäftsjahr 2020 sind keine Immobilien für den Bestand erworben worden. Dagegen wurde in Berlin ein gewerblich genutztes Objekt mehrheitlich gekauft, für das nach einer Umnutzung Investitionen im Volumen von € 1.9 Mio. vorgesehen sind, um es anschließend zu veräußern. Außerdem kam in Brandenburg ein Baugrundstück in den Bestand, das mit angrenzenden Flächen arrondiert werden könnte.

7 % Bruttomietrendite

Im Berichtsjahr gab es einen Verkauf in Berlin-Lankwitz aus dem Bestand: Das Objekt war mit € 3.45 Mio. bewertet, erlöst wurden im Rahmen eines Share-Deals € 4.01 Mio. Der Teilverkauf eines Grundstücks in Merseburg erbrachte € 230 000. Der Bilanzwert von fünf Vorratsobjekten, die nicht langfristig gehalten werden sollen, lag zum Jahresende 2020 bei € 11.4 Mio. Im Bestand befinden sich 15 Immobilien mit 418 Wohn- und Gewerbeeinheiten, die mit € 49.1 Mio. bzw. € 1380 je qm zu Buche stehen und € 3.43 Mio. p. a. an Mieten erbringen. Die Bruttomietrendite wurde mit ca. 7 % angegeben. Je Quadratmeter werden durchschnittlich € 8.44 an Mieterlösen erzielt. Ca. 56 % der Flächen befinden sich in Thüringen und Sachsen-Anhalt, 17 % entfallen auf Berlin, hier ist allerdings ein Anteil von 28.6 % am Gesamtwert vorhanden. Ergänzend stellte Vorstand Schwab einzelne Immobilien mit Wertansätzen und Mietrenditen vor.

Freie Mittel auch für Dividenden

Das Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit belief sich auf € 4.48 (3.82) Mio.; das Bewertungsergebnis wurde mit € 1.68 Mio. angegeben. Das Ergebnis nach Steuern von € 3.17 Mio. entsprach € 0.43 je Aktie. Durch den Jahresüberschuss erhöhte sich das Eigenkapital auf € 32.2 Mio. Die langfristigen Finanzschulden belaufen sich bei einer Bilanzsumme von € 71.2 Mio. auf € 25.6 Mio., die kurzfristigen auf € 0.93. Neben den Bestandsimmobilien richtete sich der Fokus im Geschäftsjahr 2021 auf die Entwicklung der in den beiden vergangenen Jahren erworbenen Objekte, zumeist mit regionalen Partnern. Neu erworben wurde 2021 ein zuvor gewerblich genutztes Grundstück in Berlin-Lichtenberg, das zu Wohnzwecken umgewidmet werden soll. Der Kauf eines Objekts in Leipzig dient der Bestandshaltung. Bei einem in Berlin erworbenen Mehrfamilienhaus wird langfristiges Entwicklungspotenzial gesehen. Für die Aktionäre war die Aussage interessant, dass freie

Mittel sowohl für Investitionen als auch für Ausschüttungen verwendet werden sollen.

Rückflüsse nach Delisting

Auf Fragen aus dem Kreis der Aktionäre zur Veräußerung von Aktien nach dem Delisting im Jahr 2012 hieß es, dass mit einem öffentlichen Rückkaufprogramm bis 2019 insgesamt 1.84 Mio. Aktien übernommen wurden, zuletzt zu einem Kurs von € 2.75. Um zu niedrigen Erwerbsangeboten entgegenzutreten, sei der Vorstand bereit, auch außerhalb von Rückkaufprogrammen Aktien zu fairen Preisen zu vermitteln. Bezogen auf den NAV wurden € 4.- und ein Eigenkapital von € 4.40 je Aktie genannt. Weitere Fragen betrafen die regionale Verteilung der Immobilien sowie die spezielle Lage für Wohnungen in Berlin und die Diskussion um die Deckelung von Mieten. Der Vorstand sieht aber eine rentierliche Bewirtschaftung der Immobilien als gegeben an. Auf Fragen zur Dividendenpolitik wurde auf Aktienrückkäufe im Volumen von € 3.65 Mio. sowie auf zunächst steuerfreie Kapitalrückzahlungen seit dem Delisting von insgesamt € 11.35 Mio. hingewiesen. Die Auszahlungen summieren sich seit dem Delisting auf € 15 Mio. Dividendenvorschläge seien gemäß Vorstand stark abhängig vom Investitionsbedarf, der für die laufenden Projekte mit € 11.4 Mio. und für neue Vorhaben in 2021 mit ca. € 5 Mio. angegeben wurde. Um schnell reagieren zu können, sei zudem eine hohe Liquiditätsreserve sinnvoll. Nach Abschluss diverser Projekte könne in den kommenden Jahren von Dividendenzahlungen ausgegangen werden; denn die Gesellschaft verfüge über ein attraktives Ertragspotenzial.

Vom Grundkapital in Höhe von € 7.29 Mio. waren 83.88 % vertreten. Alle Beschlüsse wurden einstimmig im Sinne der Verwaltung gefasst.

Handel bei Valora. Kurs am 18.02.2022: € 3.60 G (2000 St.) / € 5.83 B (500 St.). Letzter gehandelter Kurs am 13.05.2015: € 2.63 (150 St.).

Zum Vergleich: Kurse am 23.10.2019: € 2.25 (5000 St.) / € 2.50 Taxe B (0 St.).

Thorsten Renner

SAPHIR TEC WKN 744910

Lieferkettenprobleme belasten

Nach einem von der Corona-Pandemie geprägten Geschäftsjahr 2020, das dennoch für den Versandhändler von Verbrauchsmaterialien für Drucker, Kopierer und Faxgeräte sowie für elektronische Bauteile einschließlich seiner Tochtergesellschaften überaus erfolgreich verlief (s. NJ 1/21), wurden für das Geschäftsjahr 2021 ambitionierte Wachstumspläne verkündet (s. NJ 5/21). Es wurde ein Umsatz in Höhe von € 600 000 in Aussicht gestellt, der in 2022 auf € 750 000 und in 2023 auf € 900 000 wachsen sollte. Der 2020 verbliebene Verlustvortrag von € -52 800 sollte in den nächs-

ten beiden Jahren abgebaut werden, so dass spätestens 2024 die Dividendenfähigkeit erlangt wäre. Zudem war geplant, „die Bilanz im Bereich Verschuldung und Forderungen/ Sonstige Vermögensgegenstände massiv nach unten zu bereinigen“. Der Jahresauftakt schien die Zuversicht zu bestätigen. Das erste Quartal 2021 bezeichnete der Vorstand als „eines der erfolgreichsten“, aber „leider“ habe sich die wieder auf 19 % erhöhte Mehrwertsteuer und ein massiver Umsatzrückgang auf Grund fehlender Lieferbarkeit negativ auf das Betriebsergebnis ausgewirkt.

Warnung vor Unsicherheiten

„Aufbauend auf dem bisherigen Geschäftsverlauf und der Erwartung einer Normalisierung der derzeitigen Ausnahmesituation im weiteren Jahresverlauf“ ging der Vorstand davon aus, dass in diesem Jahr die operativen Steuerungsgrößen EBITDA und EBIT jeweils deutlich über dem Vorjahresniveau liegen würden, wobei ein Großteil bereits aus dem ersten Halbjahr stammen sollte. Verständlicherweise folgte der Hinweis, dass die Prognose „mit erheblichen Unsicherheiten“ behaftet sei, wie sich im weiteren Verlauf des Jahres als berechtigt herausstellte. Nach neun Monaten wurde mitgeteilt: „Verwerfungen in Lieferketten belasten weiter Gewinn und Umsatz.“ Darüber hinaus hätten Preiserhöhungen den Absatz belastet. Mit € 199 600 (401 900) lag der 9M-Umsatz erheblich unter dem Vorjahr. Das EBIT rutschte, auch auf Grund einer neuen Planstelle, mit € -38 000 (22 800) in den roten Bereich. Das Ergebnis vor Steuern wurde mit € 7 700 (28 000) angegeben, das Ergebnis je Aktie mit € 0.26 (0.94). Im Gesamtjahr 2021 wurde nur noch ein Umsatz von € 260 000 bis 270 000 bei einem positiven Vorsteuerergebnis erwartet.

Wertpapiererträge helfen

Der Geschäftsbericht 2021 weist ohne ergänzende Erläuterungen einen Umsatz von € 281 600 (547 700), einen Materialaufwand von € 207 200 (389 100) und Sonstige betriebliche Aufwendungen von € 135 300 (120 800) aus. Trotz Erträgen von € 49 400 (19 000) aus Wertpapieren und Ausleihungen sowie einem leicht positiven Zinsergebnis verblieb ein Verlust von € -11 300 (59 800). Bei einer Bilanzsumme von € 370 700 (397 800) entfällt auf das Eigenkapital von € 293 800 (305 100) ein Anteil von 79.3 (76.7) %. Das Grundkapital von € 357 900 ist in 29 825 Aktien im Nennwert von € 12 (bisher 11.36) eingeteilt. Die Position Sonstige Wertpapiere im Umlaufvermögen über € 107 800 (89 900) enthält 20 000 Aktien der KPS AG und 400 Aktien der Bitcoin Group AG. Die Bankschulden sind auf € 75 700 (86 100) gesunken.

Handel bei Valora. Kurs am 18.02.2022: € 5.- G (3000 St.) / € 8.80 Taxe B (0 St.). Letzter gehandelter Kurs am 14.12.2021: € 25 (30 St.).

Zum Vergleich: Kurse am 27.04.2021: € 36.36 Taxe G (0 St.) / € 40 Taxe B (0 St.).

Klaus Hellwig