



Veröffentlicht bei www.gsc-research.de

informica real invest AG (ISIN DE0005266209)

Tel.: +49 (0) 931 / 32215 - 76
Kirchgasse 1a D-97234 Reichenberg Fax: +49 (0) 931 / 32215 - 85
Deutschland

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

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

HV-Bericht informica real invest AG

Kapitalrückzahlung von 0,44 Euro und geplanter Aktienrückkauf lassen Notierung bei Valora kräftig steigen

Die informica real invest AG (informica AG) hatte für den 24. September 2019 zur Hauptversammlung in das Hollywood Media Hotel nach Berlin eingeladen. Trotz der sehr positiven Geschäftsentwicklung der Gesellschaft hatte sich dort nur eine Handvoll Aktionäre eingefunden. Für GSC Research war Matthias Wahler als Gast vor Ort.

Der Aufsichtsratsvorsitzende Harald Wengust eröffnete die Versammlung pünktlich um 12 Uhr und teilte mit, dass die Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat komplett erschienen sind. Personelle Veränderungen haben sich nicht ergeben. Das Protokoll führte Notar Prof. Dr. Walter Rust.

Nach Abhandlung der Formalien und einigen ergänzenden Angaben zum Aufsichtsratsbericht übergab Herr Wengust das Wort an den langjährigen Alleinvorstand Friedrich Schwab.

Bericht des Vorstands

Wie üblich begann Herr Schwab seinen Vortrag mit einem Überblick über die Kapitalmaßnahmen der vergangenen Jahre. Schon seit längerer Zeit werden die Aktionäre regelmäßig über Kapitalrückzahlungen am Unternehmenserfolg beteiligt, da mangels Bilanzgewinn in der AG noch keine Dividenden gezahlt werden konnten. Im laufenden Jahr dürfte der alte Bilanzverlust aber komplett ausgeglichen sein.

Die letztjährige Hauptversammlung am 20. September 2018 hatte eine Kapitalrückzahlung von 0,10 Euro beschlossen, die 2019 zur Auszahlung kam. Im Jahr davor waren es 0,30 Euro gewesen. Diesmal war eine Kapitalrückzahlung von 0,44 Euro je Aktie vorgeschlagen. Mit Umsetzung dieser Maßnahme reduziert sich

das Grundkapital auf 7,6 Mio. Euro und ist eingeteilt in ebenso viele Aktien. Der rechnerische Nennwert reduziert sich von zuvor 1,44 Euro auf glatt 1 Euro.

Den Überblick über den Geschäftsverlauf begann der Vorstand mit den beiden Zukäufen im Geschäftsjahr 2018. Zum einen wurde im Rahmen eines Share-Deals eine Mehrheitsbeteiligung an einem Baugrundstück mit einer Fläche von 5.267 qm in Berlin-Steglitz erworben. Die Investitionskosten sind mit 5,75 Mio. Euro geplant und entsprechend wurde das Grundstück bilanziert.

Außerdem wurde gegen Jahresende eine Minderheitsbeteiligung an einer Projektgesellschaft mit circa 12 Hektar Bauerwartungsland in Berlin-Pankow zugekauft. Für das geplante B-Planverfahren sind Kosten von 0,8 Mio. Euro angesetzt. Nach Durchführung dieser Maßnahme soll die Beteiligung teilweise oder komplett veräußert werden.

Verkauft wurde ein Wohn- und Geschäftshaus in Erfurt mit einer Fläche von 564 qm zu einem Preis von 1,09 Mio. Euro. Nachdem die Transaktion bei Bilanzerstellung bereits bekannt war, wurde das Objekt entsprechend im Jahresabschluss angesetzt. Ferner wurden zwei kleinere unbebaute Parzellen mit zusammen 758 qm in Ragow veräußert. Da dieses Gewerbegrundstück gar nicht bewertet war, entspricht der Preis von 45 TEUR dem Ergebnisbeitrag.

Die wesentliche Transaktion war indes der Verkauf eines Wohn- und Geschäftshaus in Berlin-Schöneberg mit knapp 5.000 qm Fläche, von dem sich der Vorstand eigentlich gar nicht trennen wollte. Das Angebot war mit 15,5 Mio. Euro aber so gut, dass man praktisch nicht nein sagen konnte, zumal es noch Renovierungsbedarf gab. In der Bilanz hatte diese Immobilie zuvor lediglich mit 5,9 Mio. Euro gestanden.

Wie Herr Schwab an einer Grafik aufzeigte, befanden sich zum 31. Dezember 2018 noch fünf Entwicklungsgrundstücke im Portfolio. Zum einen waren dies noch drei Gewerbeflächen in Ragow mit zusammen 17.267 qm. Ferner der vor zwei Jahren gekaufte Bauplatz in Leipzig mit 1.162 qm und besagtes Grundstück in Berlin-Steglitz mit 5.267 qm. Die fünf Grundstücke werden entsprechend den Anschaffungskosten in Summe mit 7,9 Mio. Euro bilanziert. Eine Aufwertung wurde noch nicht vorgenommen.

Außerdem besitzt die informica AG insgesamt 15 Immobilien mit einer Gesamtfläche von 40.513 qm, aufgeteilt in eine Wohnfläche von 23.710 qm und eine Gewerbeflächen von 17.343 qm. Insgesamt wird bei 445 Einheiten eine annualisierte Jahresnettokaltmiete von 3,5 Mio. Euro erwirtschaftet, was Herr Schwab durchaus interessant findet. Obwohl in den vergangenen Jahren immer wieder kleinere Objekte verkauft worden sind, sind die Mieterlöse damit sogar leicht gestiegen.

Die Immobilien werden in der Bilanz mit einem Faktor von 17,7 entsprechend einer Mietrendite von 5,64 Prozent bewertet. Ohne das inzwischen verkaufte Objekt in Berlin, das in dieser Betrachtung noch enthalten ist, wäre der Faktor noch etwas niedriger. Ein Quadratmeter wird mit 1.518 Euro bewertet. Die durchschnittliche Miete ist mit 8,13 Euro immer noch niedrig. Im Wohnbereich sind es 6,72 Euro und im Gewerbe 10,14 Euro.

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 qm als Ärztehaus und Bürogebäude genutzt wird. Die Hauptmieter sind nach wie vor die Deutsche Post und die Deutsche Telekom. Nach IFRS ist dieses Objekt mit 7,78 Mio. Euro angesetzt. Bei einer Ist-Nettokaltmiete von 695 (Vorjahr: 681) TEUR errechnet sich die durchschnittliche Miete mit 8,13 (8,07) Euro leicht höher.

Ebenfalls in Weimar besitzt die informica AG eine Wohnanlage mit 3.850 qm. Bei einer Bewertung von 4,21 Mio. Euro und einer auf 305 (292) TEUR gestiegenen Ist-Nettokaltmiete beträgt die

Durchschnittsmiete auf die vermietbare Fläche jetzt 6,65 (6,38) Euro. Gerne berichtete Herr Schwab, dass es bei dieser Immobilie praktisch nie Leerstand gibt. Dennoch dürfte bei den Mieten auf absehbare Zeit die Obergrenze erreicht sein. Mehr als 7 Euro hält der Vorstand kaum für realistisch.

Des Weiteren berichtete Herr Schwab 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 erhöhte sich auf 350 (333) TEUR und die durchschnittliche Miete auf 6,11 (6,07) Euro. Obwohl sich Trebbin schon relativ weit außerhalb von Berlin befindet, gibt es kein Problem mit dem Leerstand und die Nachfrage ist hoch. Neubauwohnungen wird schon mit 8,50 Euro vermietet.

Sehr zufrieden ist der Vorstand auch mit der Wohnanlage in Merseburg. Seine anfängliche Skepsis hinsichtlich der überschaubaren Größe der Stadt hat sich nicht bestätigt. Auch hier gibt es praktisch nie Leerstand. Bei einer Fläche von 5.324 qm und einer Bewertung von 4,23 Mio. Euro erhöhte sich die Ist-Nettokaltmiete auf 413 (392) TEUR oder durchschnittlich 5,92 (5,75) Euro je 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 Bilanz wie im Vorjahr mit 11,1 Mio. Euro bewertet, während die Ist-Nettokaltmiete auf 581 (576) TEUR leicht anstieg. Die Durchschnittsmiete je qm liegt bei diesem Top-Objekt jetzt bei 16,82 (16,58) Euro. Im Gewerbebereich dürfte die Obergrenze aber bald erreicht sein.

Als sein Lieblingsobjekt sieht der Vorstand das Wohn- und Geschäftshaus in der Sternwartenstraße in Leipzig. Nachdem die Umbaumaßnahmen bei dieser Immobilie im Vorderhaus abgeschlossen sind, wird nun das Hinterhaus komplett renoviert, was sich aufgrund der strengen Denkmalschutzaufgaben durchaus herausfordernd gestaltet. Aktuell beläuft sich die fertiggestellte und vermietbare Fläche auf 2.192 qm.

Die Mieteinnahmen betragen derzeit 211 TEUR oder durchschnittlich 8,01 Euro je qm. Neu vermietet wird Herrn Schwab zufolge zwischen 9,50 und 10,50 Euro. Noch im Bau befindet sich eine Fläche von 1.847 qm. Und besonders erfreulich ist, dass die geplante Ist-Netto-Kaltmiete mit 402 TEUR aktuell deutlich höher ist als die 326 TEUR, die beim Kauf angesetzt worden waren. Die Investitionen haben sich mit 5,4 Mio. Euro hingegen nicht verändert.

Im Folgenden kam der Vorstand auf die Zahlen des Geschäftsjahres 2018 zu sprechen. Die Mieteinnahmen stiegen leicht auf 4,3 (4,2) Mio. Euro und das Ergebnis aus der Vermietung von gehaltenen Immobilien blieb dank der Mietsteigerungen mit 2,7 Mio. Euro unverändert, obwohl einige Immobilien verkauft worden sind. Hinzu kam durch den Verkauf in Ragow ein Veräußerungsergebnis von 45 TEUR.

Die größte Veränderung ergab sich beim Ergebnis aus der Bewertung der Finanzinvestitionen. Wesentlich getrieben von dem hohen Gewinn aus der Veräußerung der Immobilie in der Hauptstraße in Berlin-Schöneberg sprang diese Position auf 9,85 (0,9) Mio. Euro nach oben. Der Nutzen- und Lastenübergang fand bei diesem Objekt erst Anfang 2019 statt. Der realisierte Mehrwert musste deshalb zunächst im Bewertungsergebnis nachvollzogen werden.

Ganz wesentlich bedingt durch diese erfolgreiche Transaktion vervierfachte sich das EBIT auf 11,9 (3,0) Mio. Euro. Das Jahresergebnis verbesserte sich ebenfalls sehr stark auf 6,5 (1,1) Mio. Euro, obwohl sich die Steuern auf 4,6 (1,3) Mio. Euro erhöhten. Der Verkauf in Berlin ließ sich nicht steuergünstig als Share-Deal konzipieren, weshalb daraus eine etwas unschöne Steuerzahlung von 3,8 Mio. Euro resultiert. Das Ergebnis je Aktie verbesserte sich auf 0,85 (0,14) Euro.

In der Bilanz werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit 61,5 (52,5) Mio. Euro ausgewiesen. Ursächlich war auch hier vor allem die Höherbewertung des Objekts in der Hauptstraße in

Berlin. Die Vorräte stiegen ebenfalls kräftig auf 7,9 (2,0) Mio. Euro. Als wesentlichen Grund nannte Herr Schwab die neue Mehrheitsbeteiligung an der Projektgesellschaft in Berlin-Steglitz. Die Bilanzsumme dehnte sich auf 74,9 (57,6) Mio. Euro aus.

Das Eigenkapital erhöhte sich mit dem hohen Jahresüberschuss deutlich auf 30,8 (23,8) Mio. Euro. Die langfristigen Finanzschulden stiegen ebenfalls kräftig auf 27,9 (16,2) Mio. Euro, während sich die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten auf 4,7 (11,1) Mio. Euro ermäßigten. Als Grund für diese Verschiebung nannte der Vorstand die Umfinanzierung von verschiedenen Objekten, die langfristig im Bestand behalten werden sollen.

Herr Schwab leitete dann über zum laufenden Jahr. Wie er darlegte, ist es gelungen, die zum Bilanzstichtag noch im Bestand befindlichen Grundstücke in Ragow per Share-Deal zu veräußern. Bei einem Bilanzansatz von 0,7 Mio. Euro konnte immerhin ein Erlös von 1,25 Mio. Euro erzielt werden. Das Baugrundstück in Leipzig mit einer Fläche von 1.162 qm befindet sich derzeit im Verkauf. Ein Fokus liegt unverändert auf der Fertigstellung und Vollvermietung der Immobilie in Leipzig.

Das grundsätzliche Ziel ist es nach Aussage des Vorstands unverändert, stetige Mieteinnahmen aus den Bestandsimmobilien zu erzielen und die laufenden Mietverhältnisse zu optimieren. Verkäufe von weiteren Bestandsimmobilien haben keine hohe Priorität. Weiterhin sollen natürlich abgeschlossene Projektentwicklungen veräußert werden. Es wird auch weiterhin versucht, entwicklungsfähige Immobilien zu kaufen, was sich aber nicht einfach gestaltet.

Insofern freute sich Herr Schwab berichten zu können, dass es über Kontakte gelungen ist, im Rahmen eines Joint Ventures eine Mehrheitsbeteiligung an einer Bestandsimmobilie mit 28 Wohnungen zu einem Faktor von 23,5 zu erwerben. Außerdem wurden rund 10.200 qm Bauland in Strausberg als Share-Deal mehrheitlich zu einem relativ günstigen Preis eingekauft. Den Einkaufsmarkt in Trebbin hat der Vorstand für 975 TEUR veräußert. Das Geld soll besser anderweitig investiert werden.

Allgemeine Aussprache

Die einzige Wortmeldung kam von Michael Kunert als Vertreter der Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger (SdK). Er richtete zunächst ein Lob an den Vorstand für die offene und transparente Kommunikationspolitik, die bei Gesellschaften, die nicht mehr an der Börse gelistet sind, nicht die Regel ist. Ebenso erfreulich sind die regelmäßigen Kapitalrückzahlungen, mit denen die Aktionäre am Erfolg beteiligt werden. Natürlich ist das Delisting der Aktie dennoch nicht gutzuheißen. Gäbe es eine Rangliste, würde die informica AG aber auf jeden Fall positiv herausstechen.

Beeindruckt zeigte sich der Aktionärsschützer, dass diesmal unter TOP 4 der Tagesordnung eine Kapitalrückzahlung von hohen 0,44 Euro vorgeschlagen wird. Natürlich werde er diesem Beschlussvorschlag ausdrücklich zustimmen. Mit Umsetzung dieser Maßnahme ist bei der Aktie dann jedoch der rechnerische Nennwert von 1 Euro erreicht. Eine weitere Kapitalrückzahlungen ist damit nach seinem Verständnis nicht mehr möglich.

In seiner Antwort informierte Herr Schwab, dass die 0,44 Euro extra deshalb gewählt wurden, um auf den Nennwert von 1 Euro zu kommen. Im Einzelabschluss gibt es danach immer noch eine Kapitalrücklage, aus der eine weitere Kapitalrückzahlung geleistet werden könnte. Grundsätzlich sind künftig aber Dividendenzahlungen geplant.

Wie er darlegte, belief sich der Bilanzverlust in der AG zum 31. Dezember 2018 noch auf 1,2 Mio. Euro. Mit Verrechnung des Gewinns aus der Veräußerung der Hauptstraße in Berlin ist diese Lücke dann komplett

geschlossen, auch wenn die Transaktion eine hohe Steuerbelastung von 3,8 Mio. Euro zur Folge hat. Damit können künftig Dividenden gezahlt werden. Eine Ausschüttung von 0,44 Euro wird aber, wie der Vorstand klarstellte, eine Ausnahme bleiben.

Interessant fand Herr Kunert die Beschlussfassung unter TOP 5, wonach der Vorstand zum Rückkauf eigener Aktien in einer Preisspanne zwischen 2,50 und 4,50 Euro bzw. einer Abweichung von maximal 10 Prozent von diesen Werten ermächtigt werden soll. Er wollte wissen, wie die Verwaltung auf diese Zahlen gekommen ist. Grundsätzlich wollte er diesen Beschlussvorschlag unterstützen. Ihm missfiel aber, dass unter Umständen ein partieller Ausschluss möglich sein soll, wenn zu viele Aktien angedient werden.

Wie Herr Schwab ausführte, haben Vorstand und Aufsichtsrat schon länger über dieses Thema diskutiert. Der gewählte Preis orientiert sich grob am Net Asset Value (NAV) der Aktie. Es wurde jedoch bewusst eine breite Spanne gewählt, um möglichst flexibel agieren zu können. Schließlich soll der Beschluss für fünf Jahre gefasst werden. Nach Aussage von Herrn Schwab kommen immer wieder Anrufe von Aktionären, die gerne aussteigen wollen.

Mit einem offiziellen Rückkaufangebot kann die Gesellschaft nach seiner Aussage auch den Angeboten von Dritten begegnen, die immer wieder einmal zu sehr günstigen Preisen Informica-Aktien ankaufen wollen. Zuletzt wurden lediglich 1,50 Euro geboten, was schon mit Blick auf die zu beschließende Kapitalrückzahlung natürlich viel zu wenig ist. Den Vorstand ärgert es, dass immer wieder solche Angebote unterbreitet werden.

Die weiteren Fragen von Herrn Kunert betrafen verschiedene Objekte. Der Vorstand bestätigte, dass das Grundstück in Berlin-Steglitz weiterverkauft werden soll. Es liegt bereits ein Bauvorbescheid vor. Aus Sicht der informica AG habe man keine Absicht, dieses Grundstück selbst zu entwickeln. Altlasten gibt es nicht, es liegt ein Bodengutachten vor.

Weiter informierte Herr Schwab auf Nachfrage des Aktionärssprechers, dass man über Kontakte an das Grundstück in Pankow gekommen sei. Er geht davon aus, dass dieses auf absehbare Zeit in Bauland umgewidmet wird. Mit Blick auf die Gegebenheiten in der Region Berlin lässt sich dies relativ gut abschätzen. Wenn wider Erwarten doch nichts passiert, waren die Kosten überschaubar. Der Vorstand geht aber fest davon aus, dass dies gelingt.

Auch der Erwerb des Mehrfamilienhauses in Berlin zur 23,5fachen Nettokaltmiete war Herrn Schwab zufolge nur über Kontakte möglich. Die Transaktion wurde über ein Joint Venture abgewickelt. Natürlich wäre es prinzipiell besser, wenn die informica AG alle Anteile halten würde. Aber auch bei dieser Konstruktion sieht der Vorstand mit Blick auf den günstigen Kaufpreis gute Möglichkeiten.

Der Vermutung von Herrn Kunert, dass die Immobilie in der Hauptstraße in Berlin an einen Aktionär der informica AG verkauft worden ist, widersprach der Vorstand. Es handelte sich um einen Dritten, den er nicht namentlich nennen wollte. Es ist ein Berliner Marktteilnehmer mit durchaus bekanntem Namen. Das Geld ist bereits geflossen, die Transaktion endgültig. Der Prozess hat sich angesichts der aktuellen Gegebenheiten in Berlin aber recht langwierig gestaltet.

Abstimmungen

Vor Eintritt in die Abstimmungen verkündete Herr Wengust die Präsenz. Vom aktuellen Grundkapital, vor Durchführung der Kapitalrückzahlung in Höhe von 11.057.552,60 Euro und eingeteilt in 7.674.474 Aktien mit einem rechnerischen Nennwert von 1,44 Euro, waren 6.448.361 Aktien vertreten. Dies entsprach einer Quote von 84,02 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 3,38 Mio. Euro auf 7,67 Mio. Euro zum Zwecke einer Kapitalrückzahlung von 0,44 Euro (TOP 4), die Ermächtigung zum Erwerb und zur Verwendung eigener Aktien (TOP 5) sowie eine redaktionelle Satzungsänderung (TOP 6).

Um 13:25 Uhr schloss der Vorsitzende die Versammlung.

Fazit

Es läuft weiterhin rund bei der informica real invest AG. Dank des erfolgreichen Verkaufs eines Wohn- und Geschäftshauses in Berlin konnte das Geschäftsjahr 2018 mit einem Rekordergebnis von 6,5 Mio. Euro entsprechend einem Ergebnis je Aktie von 0,85 Euro abgeschlossen werden. Die Aktionäre werden an dem Geschäftserfolg wie in den Vorjahren mit einer Kapitalrückzahlung beteiligt. In diesem Jahr sind es beachtliche 0,44 Euro.

Einen Erfolg in dieser Größenordnung wird es nicht jedes Jahr geben. Eine anhaltend solide Entwicklung ist jedoch zu erwarten. Die Bestandsimmobilien weisen kaum Leerstände auf und bringen kontinuierliche und tendenziell steigende Mieteinnahmen. Nachdem der noch bestehende Bilanzverlust mit dem Überschuss des Jahres 2018 komplett ausgeglichen werden kann, können künftig auch Dividenden gezahlt werden.

Bei der nur noch außerbörslich bei Valora (www.veh.de) gehandelten Aktie wird inzwischen ein Geldkurs von 2,50 Euro aufgerufen. Gegenüber dem Vorjahreswert von 1,52 Euro, den wir als viel zu niedrig angesehen hatten (*siehe HV-Bericht 2018*), bedeutet dies einen Anstieg von über 60 Prozent. Und noch immer notiert die Aktie weit unter dem Buchwert, der sich zum 31. Dezember 2018 bereits mit 3,83 (3,08) Euro errechnet.

Zudem ermächtigte die Hauptversammlung den Vorstand, eigene Aktien in einer Preisspanne zwischen 2,50 und 4,50 Euro bzw. einer Abweichung von maximal 10 Prozent von diesen Werten zu erwerben. Es gibt offenbar konkrete Pläne, diese Ermächtigung umzusetzen, um verkaufswilligen Aktionären trotz Delisting den Ausstieg zu ermöglichen. So gut, wie das Geschäft derzeit läuft, dürfte es für die engagierten Aktionäre aber sinnvoller sein, dabei zu bleiben.

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)