

HV-Bericht informica real invest AG

Details zu informica real invest AG

WKN:

526620

ISIN:

DE0005266209

Straße, Haus-Nr.:

Würzburger Straße 2,
D-97234 Reichenberg, Deutschland

Telefon:

+49 (0) 931 / 32215 - 76

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

Herr Lars Kuhnke

info@informica-real-invest.ag

HV-Bericht informica real invest AG - NAV liegt bei 5,38 Euro je Aktie

Am 2. September 2025 fand die ordentliche Hauptversammlung der informica real invest AG für das Geschäftsjahr 2024 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.

Die Notarin Susanne Tiling eröffnete die Hauptversammlung pünktlich um 11 Uhr und übernahm vorläufig die Versammlungsleitung. Sie schlug Herrn Wengust als Versammlungsleiter vor. Nach seiner Wahl begrüßte Herr Wengust die teilnehmenden Aktionäre sowie den anwesenden Vorstand und seine Aufsichtsratskollegen. Nach Abhandlung der Formalien übergab Herr Wengust das Wort an den Vorstand Friedrich Schwab.

Bericht des Vorstands

Laut Herrn Schwab war 2024 ein herausforderndes, aber auch erfolgreiches Geschäftsjahr. Der Schwerpunkt der Tätigkeit lag in der Bestandsoptimierung und dem Voranbringen der in den letzten Jahren erworbenen Entwicklungsgrundstücke. Im Fokus stand aber auch der Verkauf bereits entwickelter Grundstücke. Wie der Vorstand berichtete, werden jetzt noch elf Vorratsobjekte gehalten. Die 18 Bestandsimmobilien sollen langfristig als Finanzinvestitionen gehalten werden.

Die Vorratsobjekte sind mit 17,8 Mio. Euro bilanziert. Davon stehen derzeit fünf Objekte zum Verkauf. Die Bestandsimmobilien weisen eine Gesamtnutzfläche von gut 46.000 Quadratmetern (qm) auf. Inklusive der Garagen und Stellplätze ergibt sich eine annualisierte Nettokaltmiete von 5,2 Mio. Euro. Abwertungen waren im vergangenen Jahr nicht erforderlich. Dagegen kam es bei einem Objekt zu einer Anhebung des Wertes um 1,2 Mio. Euro. Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien summieren sich auf 85,9 Mio. Euro.

Das Gesamtportfolio der Immobilien ist mit 103,7 Mio. Euro bewertet. Bei der Bewertung wurden durchschnittlich 16,48 Jahresnettokaltmieten als Multiple angesetzt. Die Bruttomietrendite verringerte sich von 6,21 auf 6,07 Prozent. Die Bewertung je Quadratmeter beläuft sich auf 1.861 Euro, teilte Herr Schwab mit. Er zeigte sich zufrieden, dass im gewerblichen Portfolio eine leichte Steigerung der Miete je qm erreicht werden konnte. Im Bereich Wohnen stieg die Miete von 7,31 auf 7,61 Euro je qm.

Den Leerstand über das gesamte Portfolio bezifferte der Vorstand auf 4,11 Prozent. Bezogen auf die gesamte zu vermietende Fläche macht der wohnwirtschaftliche Teil einen Anteil von 56,9 Prozent aus. Allein ein Drittel der Fläche entfällt auf Leipzig, danach kommen Objekte in Thüringen mit einem Anteil von gut 23 Prozent. Laut Herrn Schwab sind alle Objekte verkehrstechnisch effizient zu erreichen.

Die Einnahmen aus der Vermietung blieben mit 6,5 Mio. Euro nahezu unverändert. Das Ergebnis aus der Vermietung konnte auf 4,1 Mio. Euro gesteigert werden. Trotz der negativen Entwicklung der Immobilienbranche waren keine Abwertungen notwendig. Während der Personalaufwand zulegte, konnten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduziert werden.

Das Ergebnis aus der betrieblichen Tätigkeit stieg um 1,4 auf 4,2 Mio. Euro. Der Anstieg war vor allem auf die Durchsetzung eines

Schadensersatzanspruches in Höhe von gut 1,1 Mio. Euro zurückzuführen. Das Ergebnis nach Steuern verbesserte sich von 1,3 auf 2,1 Mio. Euro. Entsprechend stieg auch das Ergebnis je Aktie von 17,5 auf 28,8 Cent.

In der Bilanz nehmen die Bestandsimmobilien mit 85,9 Mio. Euro den größten Posten ein. Daneben bestehen noch Forderungen von 3,11 Mio. Euro. Einen wichtigen Posten nehmen auch die Vorräte mit 17,8 Mio. Euro ein. Das Eigenkapital erhöhte sich auf 40,5 Mio. Euro. Die gesamten Schulden bezifferte Herr Schwab auf 69,3 Mio. Euro. Die langfristig finanzierten Immobilienkredite weisen einen durchschnittlichen Zinssatz von 2,6 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. 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 168 Gästezimmern und 263 Betten vor. Dieses Projekt ist in der Bilanz mit 6,3 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 1,9 Mio. Euro. In der Bilanz ist das Objekt mit 2,2 Mio. Euro bewertet. Zuletzt konnte ein Share Deal mit einem Preis von 2,84 Mio. Euro vereinbart werden. 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. Wegen Insolvenz des Käufers musste dies jedoch wieder rückabgewickelt werden. Wegen der schwierigen Situation hat man den Angebotspreis auf 2,7 Mio. Euro reduziert, informierte der Vorstand.

Beim Projekt in Lichtenberg hat man mittlerweile die Baugenehmigung erhalten und steht in Verkaufsverhandlungen. Genehmigt ist ein mehrgeschossiges Haus mit 46 Wohneinheiten. Die Gesamtinvestitionskosten belaufen sich auf rund 2,5 Mio. Euro. Als Verkaufserlös werden 4,0 Mio. Euro geplant. Geplant ist auch der Verkauf der Villa Seepromenade in Groß Glienicke. Als Verkaufserlös sind nur noch 2,3 Mio. Euro vorgesehen, jedoch läuft der Verkauf zäh.

Die zum Verkauf stehenden Projekte haben zusammen ein Verkaufsvolumen von 21,5 Mio. Euro. Aufgrund der Bewertung mit 15,7 Mio. Euro ist nicht mit Abwertungen zu rechnen. Mit Verkäufen könnte laut Herrn Schwab viel Eigenkapital freigesetzt werden. Er zeigte sich zuversichtlich, in den kommenden Monaten deutliche Rückflüsse generieren zu können. Das Ergebnis aus Vermietung stellte sich im ersten Halbjahr 2025 auf 2,2 Mio. Euro. Auch wenn das Geschäft weiter schwierig läuft, rechnete Herr Schwab im Gesamtjahr mit einem positiven Ergebnis. In der Muttergesellschaft lagen die Umsatzerlöse bei 4,6 Mio. Euro. Der Jahresüberschuss belief sich auf 598 Tsd. Euro. Das Eigenkapital wurde zum Jahresende mit 18,8 Mio. Euro ausgewiesen. Aus dem Bilanzgewinn von 11,0 Mio. Euro soll eine Dividende von 0,05 Euro je Aktie ausgeschüttet werden.

Allgemeine Aussprache

Zunächst gab es bei der Zuschaltung der Aktionärssprecher technische Probleme. Aufgrund dessen ging Herr Schwab auf die im Vorfeld der Hauptversammlung eingereichten Fragen von Herrn Kunert ein. In diesem Rahmen lobte Michael Kunert von der Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger (SdK) zwar den informativen Geschäftsbericht, kritisierte aber die erneute Abhaltung einer virtuellen Hauptversammlung. Herr Schwab begründete dies mit einer einfacheren Organisation und deutlich geringeren Kosten. Auch bei den früheren Präsenzversammlungen waren nur wenige Aktionäre anwesend.

Herrn Kunert interessierte, weshalb die Dividende trotz der deutlichen Ergebnisverbesserung nicht angehoben wurde. Laut Herrn Schwab war die Ergebnisverbesserung hauptsächlich auf einen außerordentlichen Ertrag zurückzuführen, der zudem noch Liquidität gekostet hatte. Zudem werden die liquiden Mittel für die Weiterentwicklung der Projekte benötigt. Deshalb erachtete er die vorgeschlagene Dividende als angemessen.

Auf die Frage nach neuen Projekten erklärte der Vorstand, diese stehen derzeit nicht im Fokus. Der Schwerpunkt liegt in der Weiterentwicklung der sechs Entwicklungsprojekte. Bei vier Projekten ist mit einem Zeitrahmen von zwei bis vier Jahren zu rechnen. Die beiden anderen Projekte dürften noch eine längere Zeit in Anspruch nehmen. Allerdings ist hier auch geplant, Partner mit ins Boot zu nehmen.

Prof. Roland Klose von der Deutschen Schutzvereinigung für Wertpapierbesitz (DSW), der zugeschaltet werden konnte, lobte die erfreuliche Geschäftsentwicklung im vergangenen Geschäftsjahr. Er bat um Angabe des NAV, den Herr Schwab zum Jahresende 2024 auf 5,38 Euro bezifferte. Angesprochen auf etwaige Mietrückstände konnte der Vorstand nur von geringen Rückständen berichten. Im Hinblick auf die Immobilienstruktur meinte Herr Schwab, man sei mehr auf Wohn- als auf Gewerbeimmobilien fokussiert. Zum Thema Aktien erklärte Herr Schwab, die Aktionäre könnten zunächst die Gesellschaft kontaktieren. Der Vorstand werde sich dann bemühen, einen Käufer zu finden.

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 5.300.482. Aktien entsprechend 72,71 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) sowie die Wahl der Herren Wengust, Dr. Schweiger und Rezny in den Aufsichtsrat (TOP 5). Gegen 11:35 Uhr konnte Herr Wengust die Hauptversammlung wieder beenden.

Fazit und eigene Meinung

Die informica real invest AG verzeichnete 2024 eine erneute deutliche Ergebnissteigerung. Allerdings war dies vor allem auf einen positiven Einmaleffekt zurückzuführen, der sogar noch einen Abfluss von Liquidität mit sich brachte. Derzeit stehen wie bereits im vergangenen Jahr noch fünf Objekte mit einem Volumen von 21,5 Mio. Euro zum Verkauf. Auch im ersten Halbjahr 2025 erzielte die Gesellschaft bereits wieder ein Ergebnis aus Vermietung in Höhe von 2,2 Mio. Euro. Auch wenn sich das Verkaufsumfeld derzeit noch schwierig darstellt, liegt das geplante Verkaufsvolumen deutlich über dem bilanzierten Ansatz. Entsprechend sollten positive Ergebniseffekte erzielt werden können. Der Vorstand bezifferte den NAV je Aktie zum Jahresende 2024 auf 5,38 Euro. Die Aktie wird bei Valora gehandelt, der Spread liegt derzeit bei 3,50 (T) Euro zu 3,74 Euro (www.veh.de). Der letzte Handel fand am 29. Januar 2024 zu 3,50 Euro je Aktie bei einem Umsatz von 350 Stück statt.

Kontaktadresse

informica real invest AG
Würzburger Straße 2
D-97234 Reichenberg

Tel.: +49 (0) 931 / 322 15-75

Fax: +49 (0)9 31 / 322 15-85

Internet: www.informica-real-invest.ag

E-Mail: info@informica-real-invest.ag

Veröffentlichungsdatum: 08.09.2025 - 17:15

Redakteur: tre