

HV-Bericht

Immovaria Real Estate AG

WKN A0JK2B ISIN DE000A0JK2B6

am 26.05.2014 in Berlin

***Erstmals Dividendenfähigkeit erreicht –
Portfolio soll weiter aus- und Leerstand abgebaut werden***

Tagesordnung

1. Bericht über das Geschäftsjahr 2013
2. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns
3. Entlastung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2013
4. Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2013
5. Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien und zur Veräußerung eigener Aktien auch unter Ausschluss des Bezugsrechts gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG
6. Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2014
(Vorschlag: Rödl & Partner GmbH, Nürnberg)

HV-Bericht Immovaria Real Estate AG

Nach einer außerordentlichen Hauptversammlung im November letzten Jahres lud die Immovaria Real Estate AG (Immovaria) ihre Anteilseigner am 26. Mai 2014 erneut ins Hotel Holiday Inn Berlin City East in der Landsberger Allee, diesmal zur ordentlichen Hauptversammlung. Etwa 15 Aktionäre und Gäste, unter ihnen Burgula Olschewski für GSC Research, hatten sich um 11 Uhr versammelt, als die Aufsichtsratsvorsitzende Marion Kostinek die Versammlung eröffnete.

Aufsichtsrat und Vorstand waren mit den beiden Aufsichtsratsmitgliedern Marc Ruf und Andrea Dippacher sowie den Herren Marco Messina und Nico Lange vollzählig anwesend, das Protokoll führte Notariatsvertreter Weiland. Der ehemalige Vorstand Robert Girod hat, wie die Verwaltung später auf Nachfrage erläuterte, das Unternehmen im Dezember 2013 auf eigenen Wunsch verlassen und steht seither in keinem geschäftlichen Verhältnis mehr zur Immovaria. An seiner statt ist Nico Lange in den Vorstand gekommen.

Frau Kostinek erläuterte die obligatorischen Formalien und bat anschließend den Vorstand um dessen Bericht.

Bericht des Vorstands

Herr Messina erläuterte den Aufbau des Immobilienportfolios der Gesellschaft, die zum Ende des Geschäftsjahres 2013 über drei kleinere Gewerbeeinheiten mit insgesamt 226 qm Fläche, die komplett vermietet sind, und zwei 94-prozentige Beteiligungen an zwei Immobiliengesellschaften verfügte.

Das vergangene Geschäftsjahr war von der Integration der zwei Beteiligungen geprägt: Die Q1 Management GmbH mit einem Büro- und Ärztehaus in Berlin Hohenschönhausen/Lichtenberg mit einer Gesamtfläche von rund 10.400 qm, davon per 1. Mai 2014 54 Prozent vermietet, und die Plauen Grundbesitz GmbH & Co. KG mit einem Objekt in Plauen mit 6.512 qm Wohn- und Gewerbefläche, davon 65 Prozent vermietet.

Die vergleichsweise hohen Leerstände gehören zum Geschäftsmodell der jungen Berliner Immobiliengesellschaft, wie Herr Messina erklärte. Immovaria erwirbt lastenfreie unterbewertete Immobilien oder Beteiligungen an Immobiliengesellschaften, die zwar einen hohen Leerstand, gleichzeitig aber auch einen geringen Investitionsrückstau aufweisen.

Finanziert werden Zukäufe nicht wie üblich mit Fremdkapital, sondern der Kaufpreis wird in Form von neu auszugebenden Immovaria-Aktien gezahlt. So wird jeder Verkäufer Anteilseigner der Immovaria und kann von der Gewinnbeteiligung auf die Immovaria-Aktien profitieren oder seine Anteile über die Börse verkaufen.

Die Gesellschaft zielt im Rahmen ihrer Buy&Hold-Strategie auf Gewerbeimmobilien in Berlin und anderen Ballungsgebieten mit einem Objektwert von bis zu 10 Mio. Euro.

Zum Jahresende 2013 belief sich das Eigenkapital der Gesellschaft laut Vorstand auf 11,995 Mio. Euro, die entsprechende Quote ist mit 98,8 Prozent extrem hoch.

Mit der Hausverwaltung, mit der die Immovaria im vergangenen Jahr zusammengearbeitet hat, haben sich die erwarteten Synergieeffekte nicht eingestellt, weswegen man den zugrundeliegenden Vertrag in gegenseitigem Einvernehmen zum 31.12.2013 vorzeitig beendet hat.

Für das laufende Geschäftsjahr zeigte sich Herr Messina zuversichtlich. Diverse Neu- oder Verlängerungsverträge werden derzeit verhandelt, von daher ist es wahrscheinlich, dass die Leerstandsquote zum Jahresende weiter gesenkt werden kann. Vor allem Büroräume werden stark nachgefragt. Weitere Zukäufe, die womöglich noch im laufenden Geschäftsjahr realisiert werden können, sind ebenfalls in Aussicht. Vor diesem Hintergrund erwartete Herr Messina für 2014 ein Ergebnis je Aktie von 6 bis 8 Eurocents. Nach nur zehn Minuten hatte der Vorstand seiner Berichtspflicht Genüge getan.

Bericht des Aufsichtsrats

Frau Kostinek verlas den Bericht des Aufsichtsrats in voller Länge und informierte anschließend über die Erstpräsenz. Demnach waren vom Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von 7.621.194 Mio. Euro, eingeteilt in ebenso viele Stückaktien, 7.231.793 Aktien entsprechend 94,89 Prozent präsent.

Allgemeine Aussprache

An der Diskussion beteiligte sich neben Michael Kunert von der Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger (SdK) der Aktionäre Rudi Kruschel. Außerdem stellte Aktionär Wilm Müller den von ihm gewohnten Antrag auf Nicht-Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat, der sich jedoch – ebenfalls wie üblich – mit der Abstimmung der Beschlussvorlagen der Verwaltung von selbst erledigte.

Herr Kunert bemängelte, dass der Vorstandsbericht nicht von einer Präsentation begleitet wurde, die es dem Zuhörer in der Regel erleichtert, dem Vorstandsbericht zu folgen und ihn zu verstehen. Er hatte Einiges nicht verstanden und daher eine Reihe von Fragen. Mit dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns erklärte er sich einverstanden und erkundigte sich, ab wann die Gesellschaft die Beteiligung der Aktionäre am Gewinn für möglich hält. Laut Herrn Messina ist die Dividendenfähigkeit der Gesellschaft durch den Bilanzgewinn heute schon gegeben, er gab seiner Hoffnung Ausdruck, für das laufende Geschäftsjahr 2015 eine Dividende ausschütten zu können.

Die hohe Eigenkapitalquote sah der SdK-Sprecher gerade in der derzeitigen Niedrigzinsphase als bedenklich an, und fragte, ob es nicht gelegentlich angebracht sein könnte, ein Objekt zumindest teilweise mit Fremdmitteln zu finanzieren und ob es entsprechende Kreditrahmenvereinbarungen mit Banken für einen solchen Fall gibt. Wie Herr Messina erläuterte, entspricht der Einsatz von Fremdkapital zum Erwerb neuer Objekte nicht dem Geschäftsmodell der Immovaria. Deswegen wurden auch keinerlei Rahmenverträge mit Banken abgeschlossen.

Ferner erbat sich Herr Kunert genauere Informationen zu dem personellen Wechsel im Vorstand, der bislang überhaupt nicht erläutert worden war. In diesem Zusammenhang interessierte ihn, ob Abfindungszahlungen oder Ähnliches an Herrn Girod geflossen sind. Wie dessen Nachfolger Lange erklärte, ist Herr Girod im Dezember 2013 aus dem Vorstand ausgeschieden und es gibt seither keinerlei geschäftliche Beziehungen mehr zu ihm. Die Q1 Management GmbH wird von Herrn Kleinmanns geführt. Herr Lange selbst verantwortet als CFO der Immovaria seither die Bereiche Finanzen, Recht und Strategie. Wie Herr Messina ergänzte, sind keinerlei Abschlagszahlungen an Herrn Girod geflossen.

Während im vergangenen Jahr noch eine mögliche Notiz der Immovaria-Aktie im Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse diskutiert wurde (vgl. den [entsprechenden HV-Bericht](#) von GSC Research), hat der Vorstand in diesem Jahr nichts zu diesem Thema verlauten lassen. Weitere Fragen des SdK-Vertreters waren daher, ob der Plan der Notierung im Entry Standard zwischenzeitlich aufgegeben wurde und wenn ja, aus welchem Grund. Außerdem erkundigte er sich, warum ein neuer Abschlussprüfer gewählt werden soll.

Ein Wechsel in den Entry Standard setzt ein jährliches Umsatzvolumen von 1 Mio. Euro voraus, erklärte Herr Messina, was die Immovaria nicht vorweisen kann. Im Übrigen sieht sich die Gesellschaft im m:access der Münchener Börse gut aufgehoben und betreut, deshalb ist ein Wechsel in den Entry Standard derzeit nicht mehr geplant. Die Wahl eines neuen Abschlussprüfers geht laut Herrn Messina auf den Wunsch des Aufsichtsrats zurück, der damit einer Empfehlung des Corporate Governance Kodex entsprechen wollte.

Die Beschlussvorlage der Verwaltung zu TOP 5 (Erwerb eigener Aktien) kritisierte der SdK-Vertreter als „kompletten Unsinn“, der Streubesitz sinkt und womöglich wird Kapital vernichtet. Weitere Fragen bezogen sich auf den aktuellen Kurs der Immovaria-Aktie und die im Geschäftsbericht nicht erwähnte und unbefriedigende Leerstandsquote von 46 Prozent. Die Beschlussvorlage zu TOP 5 verteidigte der Vorstand mit dem Argument, dass damit die Flexibilität der Gesellschaft erhöht wird. Der Aktienkurs belief sich laut Herrn Messina auf 1,21 Euro, die Leerstandsquote ist seit November 2013 unverändert, soll sich aber im Laufe des Jahres verbessern.

Nähere Informationen verlangte der SdK-Sprecher außerdem zu neuen, bestehenden und geänderten Mietverträgen, zu Mietrückständen und Wertberichtigungen sowie zur Aktionärsstruktur und der jüngst durchgeführten Barkapitalerhöhung. Laut Vorstand gibt es weder Mietrückstände noch Wertberichtigungen. Wie Herr Messina weiter erklärte, wurden im ersten Quartal des laufenden Geschäftsjahres 440 qm neu vermietet, für 1.200 qm verhandelt man derzeit noch. Bei zwei Mietern wurde die Fläche reduziert, was von den Mietern dankbar angenommen wurde, weil sie sonst in Zahlungsschwierigkeiten geraten wären. Im Rahmen der jüngst durchgeführten Barkapitalerhöhung wurden laut Vorstand 14.451 neue Aktien platziert. Die Axtmann Holding AG ist mit 88 Prozent der Anteile nach wie vor Mehrheitsaktionärin der Gesellschaft.

Zuletzt interessierte Herrn Kunert, ob in dem Objekt Plauen das Sportstudio noch eingemietet ist. Das Fitnesszentrum fühlt sich im Objekt in Plauen sehr wohl, führte Herr Messina aus, der Vertrag hat eine Laufzeit von fünf Jahren.

Anschließend erkundigte sich Herr Kruschel nach etwaigen offenen Rechtsstreitigkeiten und einem möglicherweise geplanten Delisting. Laut Vorstand gibt es keinerlei Rechtsstreitigkeiten, ein Delisting ist auch nicht geplant.

Auf entsprechende Nachfrage des SdK-Vertreters erklärte Herr Messina, dass er Entscheidungen über weitere Zukäufe in der zweiten Jahreshälfte erwartet.

Abstimmungen

Zur Abstimmung hatte sich die Präsenz mit 7.231.768 Stimmen marginal verringert, die Präsenzquote blieb auf zwei Stellen nach dem Komma stabil bei 94,89 Prozent. Da sämtliche Beschlussvorlagen der Verwaltung mit über 99 Prozent Jastimmen angenommen wurden, erledigte sich der Gegenantrag von Herrn Müller zu TOP 3 und 4 von selbst.

Im Einzelnen beschlossen wurden die Verwendung des Bilanzgewinns (TOP 2), die Entlastung von Vorstand (TOP 3) und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 1013 (TOP 4), die Ermächtigung zum Erwerb und zur Veräußerung eigener Aktien auch unter Ausschluss des Bezugsrechts (TOP 5) und die Wahl der Rödl & Partner GmbH zum Abschlussprüfer.

Gegen 13:45 Uhr beendete Frau Kostinek die Versammlung nach insgesamt nicht ganz drei Stunden.

Fazit und eigene Meinung

Ein weiterer Schritt nach vorn ist getan: Die Immovaria Real Estate ist dividendenfähig. Das ist prima. Ob das Geschäftsmodell aber auf Dauer trägt, muss der Vorstand erst noch zeigen. Kann die Leerstandsquote in den übernommenen Objekten nachdrücklich und nachhaltig gesenkt werden? Finden sich genügend Zielobjekte für das Portfolio und Verkäufer, die sich auf das Bezahlmodell in Aktien einlassen?

Dass das Geschäftsmodell noch nicht ausgereift ist, zeigt die Trennung von der Hausverwaltung. Die galt voriges Jahr noch als Schlüssel zur damals noch angestrebten Notierung im Entry Standard der Frankfurter Börse. Mit der Hausverwaltung wollte die Immovaria die Umsatzmillion erreichen, die Voraussetzung für den Entry Standard ist. Ein Jahr später gehört die Hausverwaltung nicht mehr zum Geschäft und der Entry Standard interessiert nicht mehr. „Die erwünschten Synergieeffekte haben sich nicht eingestellt“, führte Herr Messina als Grund für die Trennung von der Hausverwaltung an. Si tacuisses! Mehr Floskel geht nicht.

Kontaktadresse

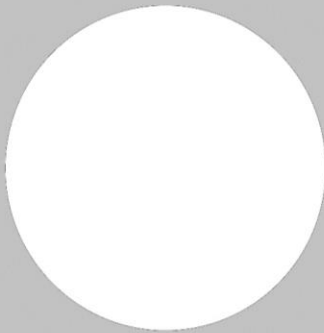
Immovaria Real Estate AG
Wartenberger Straße 24
D-13053 Berlin

Tel.: +49 (0)30 / 24 00 07 0
Fax: +49 (0)30 / 24 00 07 44

Internet: www.immovaria-real-estate.de
E-Mail: info@immovaria-real-estate.de

Investor Relations

E-Mail: ir@immovaria-real-estate.de



GSC Research GmbH
Tiergartenstr. 17
D-40237 Düsseldorf

Postanschrift:
Postfach 48 01 10
48078 Münster

Tel.: 0211 / 17 93 74 - 26
Fax: 0211 / 17 93 74 - 44

Email: info@gsc-research.de
Internet: www.gsc-research.de