

## INDUSTRIEHOF

### Aktionärs-Ausgleich I

Nach Übernahme durch die LBBW Immobilien Management GmbH wurde 2004 mit der Industriefhof AG, einer der sogenannten Bahnhofplatzgesellschaften, ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag geschlossen. Die gerichtlich überprüfte Ausgleichszahlung beläuft sich nach einer Anpassung auf Grund geänderter Steuergesetze auf € 13.46 je Aktie. Bisher ist nicht erkennbar, dass die Großaktionärin einen Squeeze-out plant. In Zeiten von Null- und Niedrigzins bietet die Industriefhof-Aktie für Anleger mit einer Nicht-Veranlagungsbescheinigung auf Basis des bei Valora veröffentlichten Angebotspreises von € 275 eine Rendite von attraktiven 4.8 %. Nach Abzug von 25 % Kapitalertragssteuer und 5.5 % Solidaritätszuschlag verbleiben € 9.35, die immer noch einer Rendite von 3.4 % entsprechen.

Handel bei Valora. Kurs am 23.10.2019: € 230 G (102 St.) / € 275 B (20 St.). Letzter gehandelter Kurs am 22.10.2019: € 275 (50 St.).

**Klaus Hellwig**

## SCHLOSSGARTENBAU

### Aktionärs-Ausgleich II

Für die Schwestergesellschaft Schlossgartenbau gilt ebenfalls: Nach Übernahme durch die LBBW Immobilien Management GmbH wurde ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag geschlossen. Die gerichtlich überprüfte Ausgleichszahlung beläuft sich nach einer Anpassung auf Grund geänderter Steuergesetze auf € 26 je Aktie. Bisher ist auch hier nicht erkennbar, dass die Großaktionärin einen Squeeze-out plant. In Zeiten von Null- und Niedrigzins bietet auch die Schlossgartenbau-Aktie für Anleger mit einer Nicht-Veranlagungsbescheinigung auf Basis des bei Valora veröffentlichten Angebotspreises von € 610 eine Rendite von attraktiven 4.2 %. Nach Abzug von 25 % Kapitalertragssteuer und 5.5 % Solidaritätszuschlag verbleiben € 17.97, die immer noch einer Rendite von 3.2 % entsprechen.

Handel bei Valora. Kurs am 23.10.2019: € 440 G (40 St.) / € 610 B (245 St.). Letzter gehandelter Kurs am 22.10.2019: € 610 (30 St.).

**Klaus Hellwig**

## SAPHIR TEC

### Prognose und operative Schwäche im Plan

Einschließlich der Tochtergesellschaften verlief das erste Halbjahr nach Angaben des Vorstands planmäßig. Der Umsatz konnte um 20.1 % auf € 197 700 (164 700) gesteigert werden. Während der betriebliche Rohertrag auf € 56 100 (47 200) verbessert werden konnte, schrumpfte das EBIT auf € 2600 (10 700). Das auf € 1900 (9200) gesunkene Ergebnis vor Steuern habe im Rahmen der Erwartungen

gelegen, wurde mitgeteilt. Das Ergebnis je Aktie wird mit € 0.06 (0.30) angegeben. Negativ hätten sich im ersten Halbjahr die Kosten entwickelt, u. a. für Porto und Versand sowie für höhere Provisionen an die Marktplätze, die in Summe auf € 53 600 (36 500) angestiegen sind. Im zweiten Halbjahr 2019, in dem Umsätze und Erträge stärker ausfallen als in der jeweils ersten Jahreshälfte, sollen die Artikelverkaufspreise entsprechend angepasst werden. Die Prognose aus dem Geschäftsbericht 2018 mit einem Umsatz von ca. € 550 000 und einem höheren Gewinn wird aufrechterhalten.

### Erfreuliche Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich als unverändert erfreulich dar: Bei einer Bilanzsumme von € 289 700 (278 300) entfällt auf das Eigenkapital von € 230 400 (228 500) bzw. € 7.31 (7.25) je Aktie ein Anteil von 79.5 (82.1) %. Das Anlagevermögen von unverändert € 142 000 ist weiterhin durch eigene Mittel überdeckt. Die größte Position bilden die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen mit € 142 700 (134 100); die Verbindlichkeiten sind auf € 59 400 (49 800) gewachsen. Die Anzahl der ausstehenden Aktien veränderte sich mit 31 500 nicht.

Handel bei Valora. Kurs am 23.10.2019: € 28 Taxe G (0 St.) / € 30.80 B (400 St.). Letzter gehandelter Kurs am 18.10.2019: € 27.50 (200 St.).

Zum Vergleich: Kurse am 20.06.2019: € 20.70 G (10 St.) / € 27.50 B (100 St.). **Klaus Hellwig**

## INFORMICA REAL INVEST

### Erneute Rückzahlung von Eigenkapital

Die HV am 19.09.2019 in Berlin löste nur ein geringes Interesse im Aktionariat aus, dennoch waren 84.02 % der Aktien vertreten. Die Praxis, auf Grund fehlender Bilanzgewinne Kapitalrückzahlungen vorzunehmen, werde nach € 0.10 (0.30) für das Geschäftsjahr 2017 auch für 2018 fortgesetzt, allerdings mit einer Erhöhung auf € 0.44 je Aktie. Das verbleibende Grundkapital von € 7.6 Mio. ist nunmehr in ebenso viele Aktien im rechnerischen Nennwert von € 1.- (1.44) eingeteilt.

Im Geschäftsjahr 2018 wurde zum einen mit einem Share-Deal für € 5.75 Mio. eine Mehrheitsbeteiligung an einem Baugrundstück von 5267 qm in Berlin-Steglitz erworben und zum anderen eine Minderheitsbeteiligung an einer Projektgesellschaft mit ca. 12 Hektar Bauerwartungsland eingegangen. Verkauft wurde ein Wohn- und Geschäftshaus in Erfurt mit einer Fläche von 564 qm zum Preis von € 1.09 Mio. Darüber hinaus wurden in Ragow zwei kleinere unbebaute Parzellen über insgesamt 758 qm mit einem Ergebnisbeitrag von € 45 000 veräußert. Eine wesentlich größere Transaktion war der Verkauf eines Wohn- und Geschäftshauses in Berlin-Schöneberg mit rund 5000 qm Fläche. Der Verkaufspreis von € 15.5 Mio., bei einem Bilanzansatz von nur € 5.9 Mio., war nach Aussage des Alleinvorstands Friedrich

Schwab so gut, dass die ursprüngliche Planung, das Objekt zu halten, aufgegeben wurde.

### Regional breit aufgestellt

Zum 31.12.2018 befanden sich nach Angaben des Vorstands noch fünf Entwicklungsprojekte in Ragow, Leipzig und eben Berlin-Steglitz im Portfolio, die zu Anschaffungskosten von € 7.9 Mio. bilanziert sind; eine Aufwertung wurde bisher nicht vorgenommen. Zudem werden 15 Immobilien mit Wohn- und Gewerbeflächen von 23 710 bzw. 17 343 qm gehalten, die aus 445 Einheiten eine Nettokaltmiete von € 3.5 Mio. p. a. einbringen. Die Immobilien sind in der Bilanz mit einem Faktor von 17.7 bewertet, die einer Mietrendite von 5.64 % entsprechen. Ein Quadratmeter wird mit € 1518 bewertet. Die durchschnittliche Miete liegt mit € 6.72 pro qm im Wohnbereich und € 10.14 pro qm im Gewerbebereich noch niedrig. Zu den einzelnen Objekten, u. a. in Weimar, Merseburg, Berlin-Trebbin, Würzburg und Leipzig, lieferte der Vorstand den Teilnehmern ausführliche Informationen.

### Massiver Gewinnanstieg

Insgesamt sind die Mieteinnahmen im Geschäftsjahr 2018 leicht auf € 4.3 (4.2) Mio. gewachsen; das Ergebnis daraus blieb mit € 2.7 Mio. unverändert. Die größte Veränderung ergab sich aus der Bewertung der Finanzinvestitionen, die vor allem durch den Verkauf in Berlin-Schöneberg auf € 9.85 (0.9) Mio. sprangen. Da der Übergang erst 2019 erfolgte, musste der realisierte Mehrwert zunächst im Bewertungsergebnis berücksichtigt werden. Das EBIT kletterte auf € 11.9 (3) Mio. und das Nettoergebnis auf € 6.5 (1.1) Mio. bzw. € 0.85 (0.14) je Aktie, obwohl sich der Steueraufwand auf € 4.6 (1.3) Mio. erhöhte. In der Bilanz werden die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien mit € 61.5 (52.5) Mio. bewertet. Bei einer Bilanzsumme von € 74.9 (56.6) Mio. entsprach das Eigenkapital von € 30.8 (23.8) Mio. einer EK-Quote von 41.1 (42) %.

### Künftig auch Dividenden

Verkäufe gab es im laufenden Jahr in Ragow und Berlin-Trebbin. Priorität wird jedoch stetigen Mieteinnahmen aus den Bestandsimmobilien, die weiter optimiert werden sollen, eingeräumt. Gleichzeitig wurde das Portfolio mit Käufen von Wohnungen und von Bauland erweitert; beide Transaktionen wurden als Share-Deal abgewickelt. Trotz einer noch vorhandenen AG-Rücklage sollen künftig grundsätzlich Dividenden gezahlt werden; der Bilanzverlust per Ende 2018 betrug nur noch € -1.2 Mio. Der vorgeschlagene Rückkauf eigener Aktien zum Preis von € 2.50 bis 4.50 (+/-10 %) ist bewusst gewählt worden, um flexibel zu sein und auch Kaufangeboten per Bundesanzeiger zu extrem niedrigen Preisen zu begegnen. Der Buchwert stieg per Ende 2018 auf € 3.83 (3.08) je Aktie.

Handel bei Valora. Kurs am 23.10.2019: € 2.25 G (5000 St.) / € 2.50 Taxe B (0 St.). Letzter gehandelter Kurs am 13.05.2015: € 2.63 (150 St.).

**Matthias Wahler**