

## SdK Realdepot: Kauf IFA Hotel & Touristik AG

Kaufkurs: 10,16 Euro

Datum des Kaufes: 19. Mai 2014

**SdK** 

**Exklusiv**

**WKN: 613120**

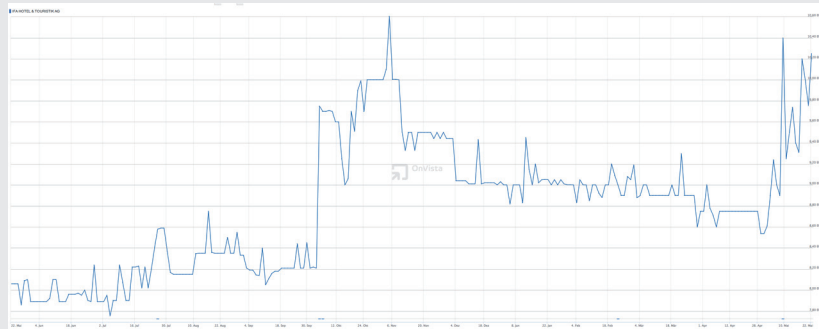
**ISIN: DE0006131204**

**Kurs am 19. Mai 2014: 10,16 Euro**

**Börsenplatz: Frankfurt/Main**

**52-Wochen T/H: 7,75 Euro / 10,60 Euro**

### 1-Jahres-Chart der IFA-Aktie



Quelle: [www.onvista.de](http://www.onvista.de)

### Unternehmensbeschreibung

Die Geschäftstätigkeit der IFA Hotel & Touristik AG besteht im Wesentlichen aus der Bewirtschaftung und Vermarktung von Ferienhotels und Ferienclubs sowie den Bereichen Gesundheit und Rehabilitation. Der IFA-Konzern arbeitet mit den großen deutschen und europäischen Reiseveranstaltern zusammen, ergänzend hierzu ist er auch im Eigenvertrieb tätig. Die Gesellschaft verfügt über einen Angebotsmix der bei Ferienhotels und -apartements nachgefragten Qualitätsstufen von 3 bis 4,5 Sterne. Über die Tochtergesellschaften betrieb die Gesellschaft im Jahr 2013 15 (Vorjahr: 16) Ferienhotels und -anlagen in den Regionen Deutschland (Ostsee, Vogtland), Spanien (Gran Canaria), Österreich (Kleinwalsertal) und Dominikanische Republik (Playa Bávaro). Insgesamt bewirtschaftet der Konzern mit 1819 Mitarbeitern 4000 Zimmer/Appartements. Davon sind 513 Betten dem Bereich Gesundheit und Rehabilitation zuzuordnen, welche in insgesamt drei Betrieben bewirtschaftet werden.

### Wertpapierbeschreibung

Die Aktien der IFA Hotel & Touristik AG werden seit Juli 1995 unter der Wertpapier-Kennnummer 613 120 (ISIN DE0006131204) an den Wertpapierbörsen Frankfurt am Main, Düsseldorf, Hamburg, Berlin, Stuttgart und München sowie im elektronischen Handelssystem Xetra gehandelt und sind im Amtlichen Markt notiert. Das Grundkapital der IFA Hotel & Touristik AG besteht aus 6.600.000 dividendenberechtigten Stückaktien (Inhaberaktien). Von diesen hatte die IFA Hotel & Touristik AG bis zum 31.12.2013 insgesamt 75.147 eigene Aktien im Gegenwert von 444.000 Euro zurückgekauft. Die Aktien wurden nicht eingezogen. Laut Meldung vom 27.02.2009 befindet sich die IFA im mehrheitlichen Besitz der Creativ Hotel Buenaventura S.A.U., San Bartolomé de Tirajana / Gran Canaria. Die Creativ Hotel Buenaventura S.A.U. hält 3.391.001 Aktien und damit 51,38 % an der IFA.

Eine weitere Meldung vom 27.02.2009 besagt, dass die Lopesan Touristik S.A., Las Palmas, Spanien, direkt – wie bereits bisher – 0,40 % der Stimmrechte an der IFA (= 26.400 Aktien) hält. Weiterer Aktionär der IFA Hotel & Touristik AG war bis zum 6. Mai 2014 Herr Alexander M. Vik, der zuletzt laut Mitteilung vom 27.10.2008 (indirekt über eine Beteiligungsgesellschaft) 29,09 % der Aktien der Gesellschaft besaß. Dies entspricht 1.920.143 Aktien. Laut Stimmrechtsmitteilung vom 9. Mai 2014 wurden diese Aktien jedoch am 6. Mai 2014 ausserbörslich ohne Gewährung eines Kaufpreises (!) veräußert. Weitere 12,14 % am Grundkapital, das entspricht, 937.305 Aktien, sind im Besitz der BT Beteiligungs Treuhand GmbH. Die Aktien der BT Beteiligungs Treuhand GmbH und der Creativ Hotel Buenaventura S.A.U. sind der Lopesan Touristik S.A. zuzurechnen.

## SdK Realdepot: Kauf IFA Hotel & Touristik AG

Kaufkurs: 10,16 Euro

Datum des Kaufes: 19. Mai 2014

**SdK** 

**Exklusiv**

### Investmentidee

Die Gesellschaft hatte in den letzten Jahren eine harte Sanierung vollbracht. Während in den Jahren 2006 (- 11,4 Mio. Euro) und 2007 (-0,5 Mio. Euro) noch ein Verlust erzielt wurde, konnte durch eine Reduzierung vor allem der (defizitären) Gesundheitsbetriebe von 6 auf 3 die Rentabilität des Gesamtkonzern enorm gesteigert werden. Nach einem Gewinn im Jahr 2012 in Höhe von 7,5 Mio. Euro konnte im Jahr 2013 ein Gewinn von 6,0 Mio. Euro erzielt werden. Dies ergibt ein Ergebnis je Aktie von 1,12 Euro für 2012 bzw. 0,88 Euro für 2013. Erfreulich hat sich vor allem das Hotel in der Dominikanischen Republik entwickelt. Hier konnte seit 2006 die Belegungsquote von 73,1% auf 87,2% in 2013 gesteigert werden. Daher sind dort auch Erweiterungen für die Zukunft geplant. Für 2014 rechnet das Unternehmen mit steigenden Erträgen, da im Jahr 2013 das Ergebnis durch Renovierungsarbeiten von einer in Spanien und einer in Deutschland befindlichen Anlage belastet worden ist. Dieser Sondereffekt wird aus unserer Sicht in 2014 wieder wegfallen. Generell dürfte sich das derzeitige politische Umfeld ebenfalls positiv auf die Ertragslage auswirken. Mit den weiter andauernden Unruhen in Nordafrikanischen Staaten (v.a. Ägypten) und den Protesten in der Türkei steigt auch die Nachfrage nach Urlaubszielen wie Spanien und der Dominikanischen Republik an. Und genau hier ist die Gesellschaft stark positioniert. Ferner wird die Gesellschaft von der Einbindung in den Lopesan Konzern profitieren, da dieser gerade dabei ist, auch Publikum in Osteuropa und Nordeuropa anzusprechen. Dadurch dürfte auch für die Hotels der IFA Hotel & Touristik AG neue Kundschaft „abfallen“. Wir rechnen also für das Jahr 2014 mit einer deutlichen Steigerung des Ergebnisses nach Steuern. Während die Gesellschaft von 7,0 Mio. Euro ausgeht, dürfte unserer Meinung nach das Ergebnis aus 2012 (7,5 Mio. Euro) aufgrund der genannten abgeschlossenen Renovierungsarbeiten, und dadurch leichter durchzusetzender höherer Hotelpreise, bei ca. 8,5 Mio. Euro liegen, was rund 1,29 Euro je Aktie entspräche. Unsere Ergebnisprognose ist jedoch mit hohen Risiken behaftet, da unter Umständen erneute, im Geschäftsbericht 2013 bereits angedeutete Renovierungsarbeiten, zu Umsatzeinbußen führen könnten. Da die Gesellschaft aber nachhaltig unter Beweis gestellt hat, das Geschäft profitabel betreiben zu können, und da aufgrund der Einbindung in einen großen Touristikonzern auch in Zukunft einen hohe Bettenauslastung gegeben sein sollte, halten wir eine Bewertung der Aktie in Höhe des 12- bis 13- fachen Jahresgewinns je Aktie für absolut angemessen. Damit ergibt sich aus unserer Sicht aufgrund unserer Gewinnsschätzung ein fairer Wert je Aktie von rund 15,48 Euro bis 16,77 Euro.

Besonders interessant macht die Aktien aus unserer Sicht der Umstand, dass mit Herrn Vik ein Großaktionär der Gesellschaft seine Aktien am 6. Mai 2014 übertragen hat. Die Hintergründe sind zwar aus unserer Sicht unklar, da wie bereits zuvor erwähnt, angeblich kein Kaufpreis für die Anteile geflossen sein soll. Jedoch könnte dies aus unserer Sicht auf eine eventuell kurz bevorstehende Komplettübernahme der IFA Hotel & Touristik AG durch Lopesan hindeuten. Denn Lopesan dürfte der einzige natürliche Bieter für ein Aktienpaket in dieser Größenordnung sein.

### Risiken

Da der Freefloat unseren Berechnungen nach nur rund 5% betragen dürfte, ist das größte Risiko unserer Einschätzung nach die gegebene Marktmenge in der Aktie. Beim Kauf sollte daher immer stets streng imitiert werden. Die operativen Risiken des Unternehmens sind auf Seite 35 ff. des Geschäftsberichts über das Jahr 2013 aufgeführt (siehe <http://www.lopesan.com/epaper2013/index.html#/38>). Aus unserer Sicht sind vor allem folgende Risiken von Bedeutung:

- Sofern die von der schwarz-gelben Regierung in Deutschland beschlossene, seit 2010 geltende Reduzierung des Mehrwertsteuersatzes rückgängig gemacht wird, dürften den Hotels der Gesellschaft in Deutschland Umsätze wegbrechen.

## SdK Realdepot: Kauf IFA Hotel & Touristik AG

Kaufkurs: 10,16 Euro

Datum des Kaufes: 19. Mai 2014

**SdK** 

**Exklusiv**

- Sofern sich die Lage in Nordafrika entspannt, müssten wohl v.a. die Hotels in Spanien mit Umsatzeinbußen rechnen.
- Ein in unmittelbarer Nähe zu einem IFA Hotel auf Gran Canaria gelegenes Hotel der RIU Gruppe soll eventuell abgerissen werden. Falls dies umgesetzt werden sollte, könnte dies zu Umsatzeinbußen des IFA Hotels führen.

Um alle relevanten Risiken kennenzulernen, bitten wir Sie, den Geschäftsbericht auf den genannten Seiten zu lesen.

### Fazit

Wir halten die Aktie aus derzeitiger Sicht fundamental für ca. 50% unterbewertet. Ferner halten wir einen baldigen Squeeze-out der freien Aktionäre, die nur noch rund 5% des Grundkapitals halten, durch den Großaktionär, die Lopesan Gruppe, für nicht unwahrscheinlich. Spätestens hier dürfte aus unserer Sicht der „wahre“ Wert der Aktie aufgedeckt werden. Wir haben daher am 19. Mai 2014 1000 Aktien der IFA Hotel & Touristik AG zu einem Durchschnittskurs von 10,16 Euro erworben. Aufgrund des limitierten Streubesitzes raten wir jedoch allen, eventuell am Kauf der Aktie Interessierten, stets mit engem Limit zu arbeiten!

### Nachtrag vom 23. Mai 2014

Das Unternehmen hat in einer Ad-hoc-Mitteilung vom 22. Mai 2014 angekündigt, eine Barkapitalerhöhung mit Bezugsrecht in Höhe von 1:2 durchzuführen, d.h., das Grundkapital wird in etwa verdreifacht werden. Diese für uns überraschende Meldung kann aus unserer Sicht zu einer geänderten Situation der Gesellschaft führen. Zwar ist die Kapitalerhöhung aus unserer Sicht, sofern man als Altaktionär die jungen Aktien auch bezieht, bewertungstechnisch nicht relevant, jedoch dürfte diese gegen eine baldige Übernahme durch den Großaktionär, wie im vorangehenden Text berichtet, sprechen. Wir werden die Situation in den kommenden Wochen beobachten, und unsere Einschätzung hierzu wie gewohnt in AnlegerPlus bzw. AnlegerPlus News bekanntgeben.

## SdK Realdepot: Kauf IFA Hotel & Touristik AG

Kaufkurs: 10,16 Euro

Datum des Kaufes: 19. Mai 2014

**SdK** 

**Exklusiv**

### **Hinweis auf potentielle Interessenskonflikte**

Die Autoren dieser Ausgabe halten Aktien des Emittenten. Die Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger e.V. hält ausserhalb des SdK Realdepots keine weiteren Aktien des Emittenten. Die Mitglieder des Vorstands, welche nicht an der Erstellung dieser Ausgabe mitgewirkt haben, halten keine Aktien des Emittenten.

Wir weisen darauf hin, dass gegebenenfalls Mitarbeiter, Sprecher und/oder Mitglieder der Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger e.V. und/oder diesen nahe stehende Dritte Wertpapiere des Emittenten halten können. Diese waren jedoch nicht in die Erstellung dieser Ausgabe von „SdK Exklusiv“ eingebunden und verfügten über keinerlei Informationen über die Publikation dieser Ausgabe. Es ist des Weiteren nicht möglich, die einzelnen Wertpapierpositionen dieser Personen zu erfahren.

Weitere Informationen zu potentiellen Interessenskonflikten finden Sie unter <http://sdk.org/depots/sdk-realdepot/>.

### **Haftungsausschluss**

Die in dieser Ausgabe von „SdK Exklusiv“ verwendeten Informationen wurden von den Autoren nach bestem Wissen und Gewissen recherchiert, jedoch kann keinerlei Gewähr für die Korrektheit und Vollständigkeit der bereitgestellten Informationen von den Autoren oder der Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger e.V. übernommen werden. Die Nutzung der Informationen erfolgt insofern auf eigenes Risiko des Nutzers.

### **Keine Anlageberatung, Hinweis auf Totalverlustrisiko, Historische Entwicklung**

Diese Information stellt keine Beratung im Sinne des Wertpapierhandelsgesetzes und weder Angebot noch Aufforderung zum Kauf, Halten oder Verkauf von Finanzinstrumenten des Emittenten dar. Die Information hat keinen Bezug zu den spezifischen Anlagezielen, zur finanziellen Situation oder zu sonstigen bestimmten Umständen jedes einzelnen Lesers. Geschäfte mit Finanzinstrumenten sind generell mit Risiken verbunden, die bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Vermögens und in bestimmten Fällen auch zu einem Verlust über das eingesetzte Vermögen führen können. Die historische Wertentwicklung ist nicht notwendigerweise ein Hinweis auf zukünftige Resultate.

Die verwendeten Parameter und die verwendeten Inhalte stellen die persönliche Meinung der Autoren dar und sind nicht als Entscheidungsgrundlage geeignet und dienen lediglich der allgemeinen Diskussion und Information. Insbesondere handelt es sich bei den Inhalten nicht um Anlageberatung, Kauf- bzw. Verkaufsempfehlungen oder Zusicherungen hinsichtlich der weiteren Wertentwicklung. Der Leser sollte in jedem Fall vor Entscheidung über eine Geldanlage eine anleger- und anlagegerechte Beratung bei einem hierauf spezialisierten Anbieter in Anspruch nehmen.

### **Keine Aktualisierung oder nachgelagerte Information**

Wir gehen hiermit keine Verpflichtung ein, in Zukunft weitere Informationen über die Gesellschaft und/oder die Entwicklung des Wertpapierkurses des Emittenten zu berichten.