

REAL ESTATE INVESTMENT GUIDE

Ein Special des BOND MAGAZINE

2019/20 – www.fixed-income.org

INHALT 2019/20

Editorial Seite 3

Kurz notiert Seite 4

Kapitalmarkt

Übersicht Immobilienaktien Seite 6
Entkoppelung von Kreditnehmern und Kreditgebern behindert Markt für Immobilienfinanzierungen Seite 8
Interview mit Holger C. Hinz, Quirin Privatbank Seite 10

Neuemissionen

FRENER + REIFER Holding AG (Anleiheemission) Seite 12

Investment

alstria office REIT-AG Seite 14
Aroundtown S.A. Seite 14
Consus Real Estate AG Seite 15
Coreo AG Seite 16
Deutsche Fachmarkt AG Seite 17
DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG Seite 17
Deutsche EuroShop AG Seite 18
Deutsche Konsum REIT-AG Seite 18
Deutsche Industrie REIT-AG Seite 19
Deutsche Wohnen SE Seite 19
DIC Asset AG Seite 20
EYEMAXX Real Estate AG Seite 20
FCR Immobilien AG Seite 21
Gateway Real Estate AG Seite 21
Grand City Properties S.A. Seite 22
Hamborner REIT-AG Seite 22
LEG Immobilien AG Seite 23
Noratis AG Seite 23
Peach Property Group AG Seite 24
PREOS Real Estate AG Seite 24
Publity AG Seite 25
TAG Immobilien AG Seite 26
TLG Immobilien AG Seite 26
Traumhaus AG Seite 27
VIB Vermögen AG Seite 28
Vonovia SE Seite 29
VST BUILDING TECHNOLOGIES AG Seite 30

Impressum Seite 3

Veranstaltungshinweis:

14. DVFA Immobilien Forum
12.11.2019
DVFA Center, Frankfurt
www.dvfa.de

Quo vadis Immobilienaktien

Text: Christian Schiffmacher

Nach einem etwa zehnjährigen Aufschwung, bei dem sowohl die Mieten in den meisten Bereichen deutlich gestiegen und zugleich die Finanzierungskosten deutlich gesunken sind, haben sich in den letz-

ten zwölf Monaten längst nicht mehr alle Immobilienaktien positiv entwickelt. In der Ausgabe werden die wichtigsten Immobilienaktien analysiert. *Seiten 14 – 30.*



„Die Schaffung von Einheiten kritischer Größe ermöglicht attraktive Finanzierungen“

Interview mit Holger Clemens Hinz,
Managing Director Investment Banking, Quirin Privatbank AG

Holger C. Hinz, Managing Director Investment Banking bei der Quirin Privatbank AG, sieht bei der aktuellen Branchenkonsolidierung am Kapitalmarkt Vorteile für die Unternehmen. Denn bei einer kritischen Größe können die Unternehmen attraktive Finanzierungen erhalten. U.a. aufgrund des niedrigen Zinsniveaus sind nach seinen Worten weiterhin starke Aktivitäten

zur Finanzierungsoptimierung zu erwarten. Investoren lieben bei Immobilienunternehmen Assets und Cashflows. Vor dem Hintergrund eignen sich IPOs in erster Linie für das Segment der Bestandshalter, Asset-Manager und der Aufteiler, auch die Bewertungslogik anhand von Multiples ist hier stark etabliert. *Seiten 10–11.*

Erwartete Anleiheemissionen von Immobilienunternehmen

Emittent	Zeithorizont	Seite
FRENER + REIFER Holding	aktuell (Private Placement)	12
ERWE Immobilien	4. Quartal	--
IPSAK	4. Quartal	--
Noratis	4. Quartal	--

*Damit Sie den
richtigen Weg finden.*



Kontakt

**Quirin Privatbank
Kapitalmarktgeschäft**
www.quirinprivatbank.de
kapitalmarktgeschaef@
quirinprivatbank.de

Holger Clemens Hinz
Leiter Kapitalmarktgeschäft
+49 (0)69 247 50 49-30
holger.hinz@quirinprivatbank.de

Die erfahrensten Kapitalmarktspezialisten für Ihre Finanzierung

Ist es Ihnen wichtig, eine erfolgreiche Finanzierungsform im Kapitalmarktdschungel zu finden? Wollen Sie Outperformance durch ehrlichen Dialog erzielen? Oder die beste Anlage als Erster entdecken?

Für alle Unternehmen und Investoren, die noch etwas vorhaben – wir stehen Ihnen gerne zur Seite:

- ◆ Erfahrung aus über 250 erfolgreichen Transaktionen mit mehr als 6,5 Mrd. Euro Platzierungsvolumen
- ◆ Privatbank-Prinzip: für uns zählt das erfolgreich finanzierte Unternehmen und die Menschen dahinter
- ◆ Zugang zu mehr als 300 Investoren in den europäischen Finanzmetropolen



Re-IPO



Unternehmensanleihe

wild bunch

Erwerbsangebot auf
Aktien, Debt to Equity
Swap im Wege der
Sachkapitalerhöhung
und Börsenzulassung

klug beraten.

Längst läuft nicht mehr alles



Christian Schiffmacher
Chefredakteur

In den vergangenen zwölf Monaten konnten längst nicht mehr alle Immobilienaktien eine positive Performance verzeichnen (siehe Seite 6). Dies gilt auch für die ehemals Erfolg verwöhnten Bestandhalter von Immobilien. Gerade bei der Deutsche Wohnen AG hat der Berliner „Mietendeckel“ deutliche Spuren bei der Performance hinterlassen.

Ein überwiegend positives Bild zeigte sich in den vergangenen zwölf Monaten hingegen bei den Bestandhaltern von Gewerbeimmobilien. Die meisten untersuchten Unternehmen konnten zweistellig positiv performen. Die Deutsche EuroShop AG macht hier eine Ausnahme. Die Aktie leidet unter dem „Shoppingcentersterben“ in den USA und einer Zurückhaltung von Investoren in diesem Sektor. Die Aktie hat von allen untersuchten Unternehmen auch den mit Abstand höchsten Abschlag zum NAV. Doch aufgrund der Entwicklung von FFO und Dividende dürfte auch hier irgendwann der Boden gefunden sein. Umgekehrt hat bei den Bestandhaltern von Gewerbeimmobilien die Deutsche Industrie REIT-AG nicht nur die beste Performance der analysierten Aktien, sondern auch die höchste Prämie zum NAV.

Die mit Abstand beste Performance von allen untersuchten Unternehmen zeigte in den letzten zwölf Monaten die Aktie der publity AG mit einem Plus von 184%. CEO und Mehrheitsaktionär Thomas Olek kauft seit Monaten massiv Aktien des Unternehmens und bewies damit wieder einmal ein gutes Näschen. Im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung wurden zudem 94,9% der publity Investor GmbH in die PREOS Real Estate AG eingebracht (siehe Seite 24 und 25).

Eine interessante Lektüre wünscht Ihnen

Christian Schiffmacher

Impressum

REAL ESTATE INVESTMENT GUIDE 2019/20 (ein Special des BOND MAGAZINE), 07.10.2019

Verlag: Institutional Investment Publishing GmbH, Raiffeisenring 1, 76831 Eschbach, www.fixed-income.org, Tel: +49 (0) 63 45 / 959 46-51, Fax: +49 (0) 63 45 / 959 46-52

Redaktion: Christian Schiffmacher (Chefredakteur), Stefan Scharff, Robert Steininger

Mitarbeit an dieser Ausgabe: Cosmin Filker

Bildredaktion: Denny Guzman Gonzalez, Angelika Schiffmacher

Bildnachweis: Fotolia, Steve Jobs Theater © Eckersley O'Callaghan

Gestaltung/Layout: signalrot – grafik & kommunikations design, Stephan Hörmann, 88677 Markdorf

Disclaimer Die Institutional Investment Publishing GmbH kann trotz sorgfältiger Auswahl und ständiger Überprüfung der recherchierten und durch die von den jeweiligen Unternehmen zur Verfügung gestellten Daten keine Gewähr für deren Richtigkeit übernehmen. Informationen zu einzelnen Unternehmen bzw. Emissionen stellen keine Aufforderung zur Zeichnung und zum Kauf bzw. Verkauf von Wertpapieren dar. Eine Investitionsentscheidung sollte nicht auf Grundlage dieses Dokumentes und von Artikeln bzw. Interviews erfolgen.

Wertpapiere von im REAL ESTATE INVESTMENT GUIDE, BOND MAGAZINE, BONDBOOK/BOND YEARBOOK bzw. auf www.fixed-income.org genannten Unternehmen können zum Zeitpunkt der Erscheinung der Publikation von einem oder mehreren Mitarbeitern der Redaktion und/oder Mitwirkenden gehalten werden.

Darüber hinaus können die Mitarbeiter der Redaktion und/oder Mitwirkende einen Interessenkonflikt haben, da sie teilweise neben ihrer journalistischen/analytischen Tätigkeit auch anderen, unternehmensberatenden Tätigkeiten, u.a. im Bereich der Fremd- und Eigenkapitalbeschaffung, nachgehen können. Die Institutional Investment Publishing GmbH hat hierfür interne Verhaltensregeln und Compliance-Richtlinien erlassen.

Nachdruck: © 2010-2019 Institutional Investment Publishing GmbH, Eschbach. Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, Vervielfältigungen oder Verbreitung mittels elektronischer Medien sind grundsätzlich nicht gestattet. Ausnahmen nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Verlages.



DEMIRE emittiert Anleihe im Volumen von 600 Mio. Euro

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG hat eine unbesicherte Unternehmensanleihe mit einem Volumen von 600 Mio. Euro, einer Laufzeit von 5 Jahren und einem festen Kupon von 1,875% bei institutionellen Investoren in Europa platziert. Die Emission war deutlich überzeichnet.

Die Nettoerlöse aus der Anleihe werden zur frühzeitigen Refinanzierung der 2022 fälligen Anleihe (ausstehendes Volumen: 366,6 Mio. Euro, Kupon 2,875%, ISIN XS1647824173 / ISIN XS1647824686) und eines ebenfalls 2022 fälligen Schuldscheindarlehens (ausstehendes Volumen: 142,1 Mio. Euro, Kupon 4,0%) sowie für allgemeine Unternehmenszwecke verwendet. Durch die neue Anleihefinanzierung und die Rückzahlung der bestehenden Verbindlichkeiten bis Ende des Jahres 2019 verbessert sich das Finanzierungs- und Fälligkeitsprofil deutlich und der durchschnittliche nominale Zinssatz sinkt pro forma auf unter 2,0%.

„Die frühzeitige Refinanzierung unserer im Jahr 2022 fällig werdenden Finanzverbindlichkeiten durch die neue unbesicherte Unternehmensanleihe ist Teil unserer ‚REALize Potential‘-Strategie und ein weiterer strategischer Meilenstein auf dem Weg zum Investment Grade-Rating“, kommentiert Tim Brückner, Finanzvorstand der DEMIRE. „Wir erreichen eine Verlängerung unseres Fälligkeitsprofils und senken die durchschnittlichen nominalen Fremdkapitalkosten um rund 90 Basispunkte, was insbesondere und nachhaltig unserer FFO (Funds from Operations) ab 2020 zugutekommen wird.“

DEMIRE verfügt über ein Unternehmensrating von den international anerkannten Ratingagenturen Standard & Poor's („S&P“) und Moody's von BB bzw. Ba2, jeweils mit stabilem Ausblick. Es wird erwartet, dass die Unternehmensanleihe ein BB+ Rating von S&P sowie ein Ba2 Rating von Moody's erhalten wird.

Die Anleihen haben einen Nominalbetrag von je 100.000 Euro und werden an der Luxemburger Börse (Euro MTF Markt) in den Handel einbezogen. Morgan Stanley und die Deutsche Bank fungierten als Joint Global Coordinators und Joint Bookrunners. J.P. Morgan war als Joint Bookrunner und die Commerzbank als Co-Lead Manager an der Emission beteiligt.



alstria emittiert Anleihe im Volumen von 400 Mio. Euro

Die alstria office REIT-AG (ISIN DE000A0LD2U1) hat eine unbesicherte, festverzinsliche Unternehmensanleihe platziert. Die 2025 fällige Unternehmensanleihe mit einem Gesamtnennbetrag von 400 Mio. Euro verfügt über einen festen Kupon von 0,5% (Re-offer price 98,724% / MS +105bps / Re-offer yield 0,718%). Der Erlös der Anleihe wird zur Refinanzierung einer am 24. März 2021 fälligen Anleihe (ausstehendes Volumen: 326,8 Mio. Euro, Kupon 2,25%) und eines am 6. Mai 2020 fälligen Schuldscheins (ausstehendes Volumen: 37,0 Mio. Euro, Marge 1,6%) sowie für allgemeine Unternehmenszwecke verwendet.

Die Anleihe erhielt von Standard & Poor's (S&P) ein vorläufiges BBB Rating und wird am 26. September 2019 ausgegeben. Das von S&P am 2. September 2019 vergebene langfristige Unternehmensrating für alstria lautet BBB (positiver Ausblick). Die Anleihe wird zum Handel im regulierten Markt der Luxemburger Börse zugelassen (WKN A2YPFE, ISIN XS2053346297).

Die neue Verbindlichkeitsstruktur wird alstrias Finanzierungskosten um rund 5 Mio. Euro pro Jahr senken. BNP Paribas, Morgan Stanley und UniCredit fungierten in der Transaktion als Joint Bookrunners.

„alstria profitiert von der Arbeit, die zur Stärkung der Bilanz geleistet wurde“, sagte Olivier Elamine, CEO von alstria. „Wir haben die Absicht, unseren Nettoverschuldungsgrad auf dem aktuellen Niveau und in jedem Fall unter dem Niveau von 35%

zu halten und unsere Bilanzstärke zu nutzen, sobald sich zukünftig Chancen ergeben.“



Swisscanto verstärkt Fixed Income-Team

Enzo Puntillo (46) stößt per 1. November 2019 zu Swisscanto Invest, dem Asset-Management der Zürcher Kantonalbank, um dort den Bereich Emerging Market Debt weiter auszubauen. Zuletzt war Puntillo als Leiter des Fixed Income-Bereichs bei GAM Zürich tätig. Er verfügt über langjährige Erfahrungen im Anleihebereich und gilt als versierter Kenner von Schwellenländeranleihen. Puntillo wechselte 2005 von UBS zu GAM als Lead Manager Fixed Income Emerging Markets und übernahm später die Gesamtverantwortung Fixed Income. Im Zug der Entwicklung bei GAM hat er Anfang dieses Jahres den Asset-Manager verlassen.

In seiner neuen Position berichtet Puntillo direkt an den Leiter Fixed Income bei Swisscanto Invest, Benno Weber. Er kommt zu einem hochkarätigen Team von rund 30 Spezialisten, die den Bereich globale Zins- und Kreditmärkte verantworten. Dort wird er seine umfassende Expertise im Bereich Emerging Market Debt einbringen und das Geschäft weiterentwickeln. Iwan Deplazes, Leiter Asset-Management bei Swisscanto Invest, sagt: „Wir freuen uns, dass wir mit Enzo Puntillo einen profilierten Spezialisten für unser Fixed Income-Team gewinnen konnten. Er hat die fachliche Expertise und Erfahrung, um uns im Bereich der Schwellenländeranleihen weiter voran zu bringen und unser Produktangebot langfristig weiter zu stärken.“

Transparenz ist der Anfang eines jeden erfolgreichen Investments.

Unser Research schafft Transparenz.



AGROB Immobilien AG
Regulierter Markt
Research seit Q3/2006



Ludwig Beck AG
Prime Standard
Research seit Q3/2007



Haemato AG
Scale
Research seit Q4/2007



USU Software AG
Prime Standard
Research seit Q4/2005



EQS Group AG
m:access
Research seit Q3/2006



KPS AG
General Standard
Research seit Q1/2010



Euromicron AG
Prime Standard
Research seit Q4/2010



Helma AG
Scale
Research seit Q1/2011



MPH AG
Scale
Research seit Q2/2011



MS Industrie AG
General Standard
Research seit Q2/2012



Expedeon AG
Prime Standard
Research seit Q3/2013



MagForce AG
Scale
Research seit Q2/2015



FinLab AG
Scale
Research seit Q3/2015



FinTech Group AG
Scale
Research seit Q4/2015



Eyemaxx Real Estate AG
General Standard
Research seit Q2/2016



Deutsche Grundstücksauktionen AG
Scale
Research seit Q2/2016



M1 Kliniken AG
Scale
Research seit Q4/2016



Aves One
Prime Standard
Research seit Q2/2017



Mynaric AG
Scale
Research seit Q4/2017



Nebelhornbahn AG
m:access
Research seit Q2/2018

Auszug aus über 100 Unternehmen

Unsere Leistungen

- Unternehmensanalyse / Research
- Kapitalmarktberatung
- Kapitalmarktkonferenzen

Kontakt

GBC AG
Tel.: +49 821 241 133 - 0
office@gbc-ag.de



Bestandshalter Wohnimmobilien

Unternehmen	Kurs	Performance 12 Monate	Prämie/Discount zum NAV	Marketkap
Deutsche Wohnen	32,93	-14%	-24%	11.845.100.600
Grand City Properties	20,34	-9%	-12%	3.414.995.690
LEG Immobilien	103,50	8%	4%	6.539.977.148
Peach Property Group*	31,90	14%	-13%	175.055.301
TAG Immobilien	20,80	6%	10%	3.109.574.312
Vonovia	46,27	16%	-8%	25.090.999.981

Stand: 02.10.2019, *) Kurs in CHF

Bestandshalter Gewerbeimmobilien

Unternehmen	Kurs	Performance 12 Monate	Prämie/Discount zum NAV	Marketkap
alstria office REIT	15,79	28%	-2%	2.804.200.133
Aroundtown	7,29	-1%	-12%	8.919.856.363
DEFAMA	15,40	19%	34%	68.068.000
DEMIRE	5,08	28%	-13%	547.508.806
Deutsche Euroshop	25,70	-6%	-40%	1.587.838.366
Deutsche Konsum	15,75	43%	66%	503.369.118
Deutsche Industrie	17,40	65%	140%	408.063.843
Hamborner REIT	9,43	5%	-11%	751.737.392
TLG Immobilien	24,55	13%	-18%	2.748.588.835
VIB Vermögen	28,30	23%	33%	780.507.746

Stand: 02.10.2019

Weitere Unternehmen

Unternehmen	Kurs	Performance 12 Monate	Marketkap
DIC Asset	11,90	25%	859.343.923
Eyemaxx Real Estate	9,72	-14%	51.966.094
FCR Immobilien	10,20	7%	93.293.321
Gateway Real Estate	3,86	-15%	720.662.000
Noratis	20,70	-11%	74.559.268
publity	29,50	184%	435.417.257
Traumhaus	15,70	15%	68.366.969
VST BUILDING TECH.	41,60	--	21.216.000

Stand: 02.10.2019



BÖRSENNOTIERTE ANLEIHE

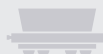
AVES SCHIENENLOGISTIK 1

Den Güterverkehr auf Schiene bringen

Die Anleger erwerben Inhaberschuldverschreibungen der Aves Schienenlogistik 1 GmbH & Co. KG, einer zum Konzern der börsennotierten Aves One AG gehörenden Gesellschaft. Den Emissionserlös wird die Emittentin über Projektgesellschaften des Aves-Konzerns zweckgebunden zur Finanzierung von Eisenbahn-Güterwagons und Lokomotiven einsetzen.

Die Highlights des Investmentangebots (WKN A2YN2H)

- | | | | |
|-------------------|---|---------------------------|---|
| ▪ Zinssatz | 5,25 % p.a. | ▪ Emissionsvolumen | EUR 40.000.000 |
| ▪ Laufzeit | bis 14. September 2024 | ▪ Stückelung | EUR 1.000 |
| ▪ Zinsszahlung | halbjährlich | ▪ Mindestinvestition | EUR 1.000 |
| ▪ Rückzahlung | 15. September 2024
zu 100% des Nennbetrags | ▪ Emissionspreis | 100% des Nennbetrags
(zzgl. Stückzinsen) |
| ▪ Investition | in Eisenbahn-Logistik | ▪ Börsennotierung | Hamburg / München |



WARNHINWEIS

Die Informationen in dieser Werbung haben ausschließlich werblichen Charakter. Insbesondere stellen diese Informationen keine Finanz- oder sonstige Anlageberatung dar. Die hier enthaltenen Informationen können eine auf die individuellen Verhältnisse des Anlegers abgestellte anleger- und anlagegerechte Beratung nicht ersetzen. Die Emittentin weist deutlich darauf hin, dass zur Beurteilung der Anleihe ausschließlich die Angaben im Wertpapierprospekt der Emittentin maßgeblich sind, der auf der Internetseite www.ch2-portfolioverwaltung.de/aves-anleihe veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann.

Entkoppelung von Kreditnehmern und Kreditgebern behindert Markt für Immobilienfinanzierungen

Nachfrage nach Finanzierungen weiterhin hoch

Text: Robert Steininger

Zwei Drittel (67%) der institutionellen Immobilienfinanzierer und Investoren erwarten, dass die Nachfrage nach Fremdfinanzierungen in den nächsten beiden Jahren zunehmen wird, wobei mehr als 22% von einem deutlichen Wachstum ausgehen. Das geht aus einer aktuellen Studie der in London ansässigen Online-Immobilieninvestmentplattform BrickVest hervor, die auf einer von Pollright im August und September 2019 unter 100 internationalen Immobilienfinanzierern und Investoren durchgeführten Umfrage basiert. Ziel der Umfrage war es, die Stimmung innerhalb der Branche im Hinblick auf den Fremdfinanzierungssektor zu erfassen.

Anhaltender Optimismus zeigte sich darin, dass 80% der Befragten erwarten, dass die Verfügbarkeit von Immobilienfinanzierungen in den nächsten zwölf Monaten entweder das aktuelle Angebotsniveau erreichen oder übersteigen wird, während nur 18% mit einem Rückgang rechnen.

Der Studie zufolge wird das Fremdkapital voraussichtlich überwiegend für Investitionsmöglichkeiten mit geringem und mittlerem Risiko verwendet werden. Value-add (28%), Core Plus (25%) und Projektentwicklungen (21%) wurden von den Befragten als die drei wichtigsten Anlagestrategien genannt. Dabei vertraten sie die An-

sicht, dass ihr jeweiliger Heimatmarkt und Westeuropa die attraktivsten Möglichkeiten der Fremdfinanzierung bieten, was auf Schwierigkeiten beim Zugang zu den internationalen Finanzierungsmärkten hindeutet.

Trotz ihrer allgemein optimistischen Einschätzung zur Verfügbarkeit von Fremdkapital sind die Befragten geteilter Meinung darüber, wie sich die Covenants, beispielsweise im Hinblick auf Finanzkennzahlen wie Loan-to-Value und Zinsdeckungsgrad, im vergangenen Jahr entwickelt haben. Fast vier von zehn Befragten (39%) glauben, dass die Bedingungen in dieser Hinsicht während des vergangenen Jahres restriktiver geworden sind; 29% hingegen sind der Auffassung, dass sie sich gelockert haben.

Fast die Hälfte (47%) der Kreditgeber nannten Beschaffungsschwierigkeiten und -kosten als größte Herausforderung auf dem aktuellen Markt, gefolgt vom Zinsumfeld (30%) und dem Zugang zum internationalen Finanzierungsmarkt (17%).

Die Kreditnehmer nannten als die drei Haupthindernisse Finanzierungsschwierigkeiten (53%), Finanzierungskosten (27%) und mangelnden Zugang zu den internationalen Finanzierungsmärkten (17%). Dies deutet daraufhin, dass Fremdkapital offen-

sichtlich weder in dem von vielen Investoren gewünschten Umfang noch zu dem von ihnen gewünschten Preis verfügbar ist.

Der Studie zufolge bestehen umfangreiche Möglichkeiten, die von der Immobilienwirtschaft bei der Fremdfinanzierung angewandten Technologien zu verbessern. Mehr als drei Viertel (79%) der Befragten sind der Ansicht, dass es dem Finanzierungsmarkt an Digitalisierung mangelt.

Dr. Thomas Schneider, Mitgründer und Direktor von BrickVest, kommentiert: „Der Markt erwartet einerseits, dass die Nachfrage nach Immobilienfinanzierungen hoch bleiben wird, doch andererseits ist klar, dass weder Kreditgeber noch Kreditnehmer mit der aktuellen Funktionsweise des Marktes vollkommen zufrieden sind und die Vernetzung zwischen Kreditnehmer- und Kreditgeberseite in vielen Fällen unzureichend ist. Viele Kreditnehmer finden es schwierig, Finanzierungslösungen zu bekommen, die ihren Anforderungen in Bezug auf Abwicklungsgeschwindigkeit und Kosten entsprechen. Zugleich sehen sich die Kreditgeber mit Herausforderungen bei der Kapitalbeschaffung und beim Finden der richtigen Sponsoren-Zielgruppen konfrontiert.“

„In den kommenden Wochen werden wir deshalb BrickVest Debt auf den Markt bringen, eine neue hochsichere digitale Plattform für die Kreditaufnahme und -syndizierung. BrickVest Debt wurde entwickelt, um die Vernetzung zwischen Kreditnehmern und Kreditgebern zu verbessern, indem letzteren Zugang zu Kreditanfragen von über 1.000 institutionellen Deal-Sponsoren, Immobilienbesitzern und Vermögensverwaltern gewährt wird. BrickVest Debt ermöglicht es den Kreditgebern nicht nur, ihre Kredite bei anderen Partnern zu syndizieren, um ihre Transaktionspipeline zu optimieren, sondern wird auch die Kosten deutlich senken und die Abwicklungs- und Abschlussgeschwindigkeit erhöhen. Wir freuen uns darauf, in Kürze weitere Details zu BrickVest Debt zu veröffentlichen“, so Schneider weiter.





9,50% p.a.

Senior Secured
ISIN XS1831877755

Börse Frankfurt, Regulierter Markt
Fitch Rating: B- (Ausblick stabil)

www.mogofinance.com



„Die Schaffung von Einheiten kritischer Größe ermöglicht attraktive Finanzierungen“

Holger Clemens Hinz, Managing Director Investment Banking, Quirin Privatbank AG

Holger Clemens Hinz, Managing Director Investment Banking, Quirin Privatbank AG, sieht bei der aktuellen Branchenkonsolidierung am Kapitalmarkt Vorteile für die Unternehmen. Denn bei einer kritischen Größe können die Unternehmen attraktive Finanzierungen erhalten. U.a. aufgrund des niedrigen Zinsniveaus sind nach seinen Worten weiterhin starke Aktivitäten zur Finanzierungsoptimierung zu erwarten.

REAL ESTATE INVESTMENT GUIDE:

In der Immobilienbranche gibt es einen starken Konsolidierungstrend. Welche Finanzierungsmöglichkeiten sehen Sie für Akquisitionen?

Hinz: Vor dem Hintergrund der immer noch vorhandenen Fragmentierung in der deutschen Immobilienwirtschaft begrüßen Kapitalmarktinvestoren die Konsolidierung, und die damit zusammenhängenden erfolgreichen Refinanzierungen belegen dies. Als Beispiel sei hier einmal der Projektentwickler Consus Real Estate mit seiner Akquisition der SSN Group und der Refinanzierung über einen US High Yield benannt. Die Schaffung von Einheiten kritischer Größe ermöglichen attraktive Finanzierungen, die auf Basis einer höheren Liquidität im Sekundärmarkt auch einfacher investierbar sind. Für die zu erwartenden Mergers von TLG mit der Aroundtown sowie der Adler Real Estate mit der ADO Group mangelt es sicherlich nicht an Finanzierungsalternativen.

REAL ESTATE INVESTMENT GUIDE:

In den vergangenen Jahren gab es eine Reihe von IPOs aus der Branche, vorwiegend von Bestandshaltern. Welche Trends sehen Sie derzeit am Kapitalmarkt?

Hinz: Fakt ist, in der Immobilienwirtschaft herrschen in allen Segmenten aktuell hohe Preisniveaus und es wird mit den Geste-

hungskosten gekämpft. Der Zugang zu Eigenkapital wird daher sicherlich zunehmend entscheidend für die Unternehmensentwicklungen sein. Es ist daher nicht verwunderlich, dass wir aktuell im Markt ein hohes Maß an Finanzierungsaktivitäten auf der Eigenkapitalseite bei Projektentwicklern beobachten. Mit der Gateway Real Estate glückte bereits im ersten Halbjahr ein RE-IPO erfolgreich und mit der Isaria Wohnbau sowie dem Aufteiler Domicil Real Estate stehen gleich zwei Unternehmen aus dem Segment auf dem Sprung an die Börse. Daneben sehen wir auch immer wieder vereinzelt spezialisierte Bestandshalter, wie der aktuell laufende Prozess bei der Logistral Real Estate zeigt, die die Option eines Börsengangs prüfen.

REAL ESTATE INVESTMENT GUIDE:

Welche Anforderungen müssen Immobilienunternehmen erfüllen, die einen IPO planen?

Hinz: Investoren lieben bei Immobilienunternehmen Assets und Cashflows. Vor dem Hintergrund eignen sich IPOs in erster Linie für das Segment der Bestandshalter, Asset-Manager und der Aufteiler, auch die Bewertungslogik anhand von Multiples ist hier stark etabliert. Projektentwickler sind wie beschrieben stark auf dem Vormarsch, Instone und Gateway die neuesten Firmen auf dem Kurszettel. Beide brachten rund 800 Mio. Euro an Gewicht auf die Börsenwaage. Erfolgreiche Projektabschlüsse sind hier sicherlich der Schlüssel zum Erfolg der Projektentwickler auch am deutschen Markt. Generell sollten Unternehmen der Immobilienwirtschaft zum Zeitpunkt eines Börsengangs die 100 Mio. Euro Marktkapitalisierung überschreiten können; erfolgreiche Unternehmen wie Grand City Properties brachten bspw. anno 2012 einmal 150 Mio. Euro auf die Börsenwaage. Im heutigen Umfeld der stark

steigenden Anlagevolumen von Indexfonds sollte ein Emittent zeitnah in der Lage sein, auch in Indizes einzuziehen, was die zu erreichenden Investoren bei einem Börsengang maßgeblich erhöht.

REAL ESTATE INVESTMENT GUIDE:

In den vergangenen Monaten gab es zahlreiche Anleiheemissionen von Immobilienunternehmen, auch von kleineren Emittenten. Für wen ist eine Anleiheemission attraktiv?

Hinz: Prinzipiell in erster Linie für Projektentwickler, die auf der Suche nach mehr Flexibilität sind. Die Anleihe bildet als Ersatz für Mezzanine-Finanzierungen, die zum einen zumeist nur projektbasiert vereinbar und zum anderen von den Anbietern am Markt erheblich höher verzinst erhältlich sind, eine mehr als attraktive Alternative. Generell ist dabei zu bedenken, dass selbst für eine Mittelstandsanleihe ein Volumen von mind. 25 Mio. Euro als Zielvolumen von einem Unternehmen umsetzbar sein muss. Aktuell ist in Kenntnis dessen ein Trend zu beobachten, bei dem sich kleinere Projektentwickler auf immer größere Immobilienvorhaben einlassen oder Auftragsdienstleister für Teilgewerke in das Segment der Projektentwicklung einsteigen, obwohl mit der Verantwortung von allen Gewerken, der zunehmenden Größe und Komplexität natürlich auch die Risiken erheblich steigen. Im Segment der klassischen Benchmark-Anleihen für Bestandshalter und Asset-Manager wird hingegen klar die niedrige Verzinsung zur langfristigen Absicherung der Strukturen genutzt. Es sind hier auch weiterhin starke Aktivitäten zur Finanzierungsoptimierung zu erwarten.

REAL ESTATE INVESTMENT GUIDE:

Welche Anforderungen sollten Projektentwickler bei Anleiheemissionen erfüllen? Müssen die Anleihen besichert sein?

Hinz: Projektentwickler müssen bei einer übergreifenden Finanzierung wie einer Anleihe insbesondere über eine erfolgreiche Historie an Umsetzungen und eine Projektpipeline unterschiedlicher Realisierung von mindestens 500 Mio. Euro verfügen, um ein Volumen von 25 Millionen Euro als Finanzierungsbaustein auch verarbeiten zu können. Zu beachten ist natürlich, dass ausschließlich eine Breite an bestehenden Projekten unterschiedlicher Reife Zinszahlungen bei Projektentwicklern ermöglicht, es sei denn, diese werden von Anfang an aus dem Volumen zurückgestellt. Neben Begrenzungen in Bezug auf mögliche Finanzierungs-LTVs in den Projekten sind Besicherungen in Form von Grundschulden, Verpfändung von Anteilen an den Projektgesellschaften, aber auch zweitrangigen

Hypotheken (hinter den klassischen Bankfinanzierungen) denkbar. Diese Elemente ermöglichen natürlich die Optimierung zu erzielender Zinskupons. Am Ende entscheidet die finale Ausgestaltung einer Anleihe den Vermarktungsprozess der Investmentbank mit den Investoren und das hierbei durch das Management eines Emittenten bei Investoren gewonnene Vertrauen.

REAL ESTATE INVESTMENT GUIDE: Schuldscheindarlehen erfreuen sich bei Emittenten ebenfalls einer großen Beliebtheit. Welche Unternehmen sind „schuld-scheinfähig“?

Hinz: Schuldscheindarlehen sind normalerweise hochstandardisierte Finanzierungen für Unternehmen, die über ein Invest-

ment Grade-Rating verfügen. Für Unternehmen werden diese Finanzierungen einerseits von Bestandshaltern mit entsprechenden Ratings genutzt, andererseits wird das Produkt bei Projektentwicklern auch bei entsprechenden Projektgrößen auch für das Landbanking benutzt. Hierbei handelt es sich dann aber um eine strukturierte Finanzierung in Schuldscheindarlehenform, die aus Junior- und Senior-Tranchen besteht und insbesondere von Pensionskassen und Versicherungen als Finanzierungslösung angeboten wird. Klassisch sind hier Größen ab 50 Mio. Euro bei Investoren beliebt.

Das Interview führte Christian Schiffmacher.

Anzeige

**Arbeitshilfe zur
Fondsanlage**
für Stiftungen
& NPOs



www.fondsfibel.de

powered by



stiftungsmarktplatz.eu

FRENER + REIFER Holding AG emittiert besicherte 5-jährige Anleihe

Text: Christian Schiffmacher

FRENER + REIFER Holding AG, München, emittiert im Rahmen eines Private Placements bei institutionellen Investoren eine umfangreich besicherte 5-jährige Mini-Anleihe mit einem Volumen von bis zu 6 Mio. Euro und einem Kupon von 5,00%. Die Gesellschaft entwickelt und realisiert technisch und architektonisch anspruchsvolle Lösungen für Gebäudehüllen und Sonderkonstruktionen im Fassadenbau, wie z.B. für das Steve Jobs Theater in Cupertino (Silicon Valley). Die Gesellschaft wird nach eigenen Angaben bei jedem weltweit relevanten architektonischen Leuchtturmprojekt als Partner für Gebäudehüllen angefragt. Die Anleihe ist hypothekarisch mit der betriebseigenen Immobilie besichert.

Die Fassade ist eines der letzten Gewerke am Bau. Die Auftragsvergabe erfolgt zumeist gleichzeitig mit den anderen Gewerken, so dass die Gesellschaft zwischen Auftragseingang und Realisierung/Fertigstellung viel Vorlauf hat. Entsprechend verlässlich ist die Umsatzbudgetierung. Die Projekte laufen i.d.R. über mehrere Jahre. Die Gesellschaft weist die Projekte bis zu ihrer Endabrechnung in den Vorräten aus, welche nach der Percentage of Completion-Methode bewertet werden. Wie im Baugeschäft üblich, wird

mit Bauherren nach Baufortschritt abgerechnet. Das Abnahmeverfahren ist zumeist stark standardisiert. Das Geschäft wird wesentlich mit teilabgerechneten Baufortschrittszahlungen und Kundenanzahlungen vorfinanziert.

Die Gesellschaft entwickelt und plant in Brixen. In der eigenen Fertigung werden projektbezogene Metallteile gefertigt (Blech, Edelstahl, Aluminium), Glas wird nicht selbst gefertigt. Montagen werden zumeist an lokale Partner vergeben. Auf jeder Baustelle arbeiten mindestens ein bis vier eigene Mitarbeiter als Ansprechpartner, Montageleiter oder Vorarbeiter.

Mittelverwendung

Die Mittel aus der Anleiheemission sollten u.a. für die Finanzierung der Restrukturierung, die Optimierung der Finanzierungsstruktur sowie in Sachanlagen und IT investiert werden.

Geschäftsentwicklung

Die Gesellschaft hat viele Jahre profitabel gearbeitet. 2014 wurde ein neuer Geschäftsführer engagiert, der verstärkt internationale Projekte verfolgte. Der Umsatz wuchs rapide, doch die Struktur überhitzte,

die Rohertragsmarge brach von 25% (2015) auf 9% (2017) ein. 2017 kam es zudem zur Insolvenz des Generalunternehmers bei einem wichtigen Projekt in UK. Die Folgen schlugen sich im Ergebnis von FRENER + REIFER nieder. 2017 und 2018 wurden dann margenarme Aufträge zugunsten des Umsatzwachstums angenommen. Man trennte sich dann von dem 2014 eingestellten Geschäftsführer. 2019 folgte ein Management Buy-out. Die neue Struktur soll die Basis für weiteres nachhaltiges Wachstum schaffen. Ab 2020 plant die Gesellschaft positive Cashflows aus der operativen Geschäftstätigkeit.

Besicherung

Die Anleihe ist hypothekarisch mit der selbstgenutzten Betriebsimmobilie der operativen Tochter in Brixen (Südtirol, Italien) besichert, die laut Gutachten einen Verkehrswert von 15 Mio. Euro hat. Aktuell ist noch eine Hypothek auf die Immobilie eingetragen, die zum 31.12.2019 mit 1,6 Mio. Euro valuiert. Das architektonisch anspruchsvolle Objekt liegt an der Autobahn A22 Modena-München. Laut Gutachten hat allein das Grundstück (ohne Gebäude) einen aktuellen Marktwert von ca. 6,2 Mio. Euro (Basis 650 Euro/m²).



Fotolia, Steve Jobs Theater © Eckerslay O'Callaghan

Eckdaten der FRENER + REIFER-Anleihe

Emittent	FRENER + REIFER Holding GmbH, München
Volumen	bis zu 6 Mio. Euro
Stückelung	1.000 Euro
Mindestorder (bei Zeichnung)	100.000 Euro
Laufzeit	bis 10.10.2024
Kupon	5,00% p.a.
ISIN	DE000A2YN6Y5
Listing	Börse München geplant
Sicherheiten	hypothekarische Absicherung mit selbstgenutzter Betriebsimmobilie der operativen Tochter in Brixen
Emissionspartner	GCI Management Consulting, München

14. DVFA Immobilien Forum

Änderungssignale am Horizont

Was die Branche im nächsten Jahr bewegen wird!

12. November 2019 | DVFA Center | Frankfurt am Main

Keynote

Prof. Dr. Claudia M. Buch



Vizepräsidentin der
Deutschen Bundesbank

Sprecher & Panelisten (Auszug)

- Prof. Dr. Sven Bienert, MRICS REV, IRE|BS Institut für Immobilienwirtschaft, Universität Regensburg, Leiter der DVFA Kommission Immobilien
- Daniel Riedl, Mitglied des Vorstands - CDO, Vonovia SE
- Dr. Thilo Schaefer, Leiter Kompetenzfeld Umwelt – Energie – Infrastruktur, Institut der deutschen Wirtschaft Köln e.V.
- Andreas Trumpp, Head of Research & Strategy Europe, Savills Investment Management (Germany) GmbH

Es erwarten Sie weitere renommierte Experten.



In Kooperation mit



Topics

- Implikationen der makroökonomischen und geopolitischen Entwicklungen
- Bedeutung ultralockerer Geldpolitik und globaler Handelskonflikte für die Immobilienmärkte
- Rolle des Immobiliensektors für die Finanzstabilität
- Update zur deutschen und europäischen Marktlage
- Migrationsbewegungen und deren Auswirkungen auf Angebot und Nachfrage
- Input für sektorale und regionale Veränderungen der Portfolioallokation
- „Manage to core“ und andere strategische Entwicklungen
- Wachstumsimpulse und Risikomanagement im fortgeschrittenen Zyklus
- CO2-Bepreisung und die Auswirkungen auf die Immobilienbranche
- EU Aktionsplan für ein nachhaltiges Finanzsystem – Umsetzungsstatus und Implikationen für die Immobilienwirtschaft
- Digitalisierung der Geschäftsprozesse

Sponsoren

LAGRANGE



VALUE AG

Linklaters

Medienpartner

Absolut
research



IMMOBILIEN ZEITUNG
FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

BOND MAGAZINE



PROPERTY NEWS & DATA

alstria office REIT-AG

Der Büroimmobilien-REIT

Text: Christian Schiffmacher

Die alstria office REIT-AG ist ein intern gemanagter Real Estate Investment Trust (REIT) und ausschließlich auf die Akquisition, den Besitz und die Verwaltung von Bürogebäuden in Deutschland spezialisiert. Das Portfolio umfasst 116 Gebäude mit einer vermietbaren Fläche von 1,5 Mio. m² und einem Gesamtportfoliowert von 4,2 Mrd. Euro. Die Aktie notiert im MDAX.

Der Mietumsatz für das erste Halbjahr 2019 betrug 93,1 Mio. Euro (-3,2%) und entwickelte sich im Rahmen der Erwartungen. Die Umsatzveränderung resultierte im Wesentlichen aus dem Verkauf von nicht-strategischen Immobilien: Das operative Ergebnis (Funds from Operations = FFO) belief sich für den gleichen Zeitraum auf 55,7 Mio. Euro (-4,1%) und entwickelte sich ebenfalls im Rahmen der Planung. Die FFO-Marge von 59,8% (H1 2018: 60,3%) blieb auf hohem Niveau und spiegelt die Profitabilität des Unternehmens wider. Der Konzernjahresüberschuss stieg zum 30. Juni 2019 um 346,2% auf 279,0 Mio. Euro gegenüber 62,5

Mio. Euro im Vorjahreszeitraum. Die Veränderung ist auf ein Neubewertungsergebnis von 199,4 Mio. Euro zurückzuführen.

alstrias EPRA-Nettosubstanzwert stieg um 6,9% und lag zum 30. Juni 2019 bei 16,19 Euro je Aktie. Die Stärke der alstria-Bilanz zeigt sich in einer REIT-Eigenkapitalquote von 69,2% und einer Netto-Verschuldungsquote von 29,0%, die einen neuen Tiefststand in der Unternehmensgeschichte erreichte. Die Nettoverschuldung/EBITDA beträgt 8,5.

Auf Basis der Ergebnisse des ersten Halbjahres bestätigt alstria die Prognose für das Geschäftsjahr 2019 mit einem Umsatz von rund 190 Mio. Euro und einem FFO von rund 112 Mio. Euro (2018: 114,7 Mio. Euro). „Wir hatten im Hinblick auf das Vermietungsergebnis bisher ein Rekordjahr und profitieren nach wie vor von einer sehr starken Pipeline, an deren Sicherung wir in den kommenden Monaten arbeiten werden“, betont Olivier Elamine, CEO von alstria. „Das gute operative Ergebnis war ein we-

sentlicher Treiber für die Wertsteigerung des Portfolios, die weiterhin durch einen starken Investmentmarkt gestützt wird.“



Gesellschaft	alstria office REIT-AG
Schwerpunkt	Bestandshalter Büroimmobilien
ISIN	DE000A0LD2U1
Marktkapitalisierung	2,8 Mrd. Euro
Net LTV	29,0%
EPRA NAV je Aktie	16,19 Euro
Kurs	15,79 Euro (02.10.2019)
Letzte Dividende	0,52 Euro
Dividendenrendite	3,3%
Rating	BBB (S&P)
Internet	www.alstria.de

Aroundtown SA

TLG plant Fusion zu Europas zweitgrößtem Gewerbeimmobilienunternehmen

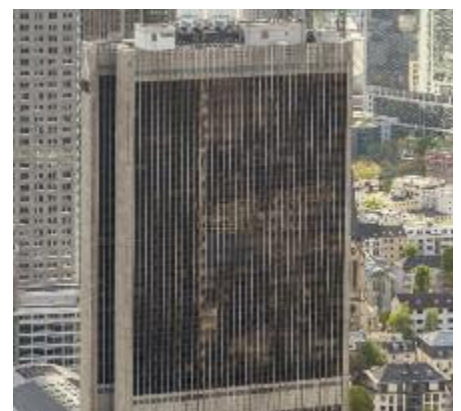
Text: Christian Schiffmacher

Die Aroundtown SA ist ein Bestandshalter mit Fokus auf Gewerbeimmobilien, die Wertsteigerungspotenzial bieten. Die Objekte befinden sich in Deutschland und den Niederlanden. Aroundtown hält zudem mittelbar über die Edolaxia Group 38,9% an der börsennotierten Grand City Properties SA (Seite 22).

Aroundtown konnte im ersten Halbjahr 2019 die Netto-Mieteinnahmen um 23% auf 358,5 Mio. Euro steigern. Das bereinigte EBITDA ist um 30% auf 362,5 Mio. Euro gestiegen. Der FFO I legte um 25% auf 239,3 Mio. Euro zu (0,21 Euro je Aktie). Aufgrund von Zuschreibungen in Höhe von 679,4 Mio. Euro konnte Aroundtown ein Netto-Ergebnis von 969,3 Mio. Euro erreichen. Der Wert des Gewerbeimmobilienportfolios betrug zum 30.06. rund 16,2 Mrd. Euro. S&P bewertet Aroundtown mit BBB+.

SRC Research erwartet für 2019 einen Anstieg des FFO von 405,7 Mio. Euro auf 495,6 Mio. Euro und eine Erhöhung der Dividende von 0,25 Euro je Aktie auf 0,27 Euro je Aktie.

Die deutlich kleinere TLG IMMOBILIEN AG (Immobilienwert 4,6 Mrd. Euro) plant die Fusion mit der Aroundtown SA zu Europas zweitgrößtem Gewerbeimmobilienunternehmen. Hierzu hat TLG zunächst 9,99% der Aroundtown-Aktien von der in Zypern ansässigen Avisco Group für rund 1 Mrd. Euro erworben. TLG kann gemäß einer Optionsvereinbarung den Anteil auf 14,99% aufstocken. Beide Unternehmen befinden sich in Fusionsgesprächen. Das Bundeskartellamt hat inzwischen die Freigabe für die Fusion mit Aroundtown erteilt. Unibail-Rodamco-Westfield, Europas größtes Gewerbeimmobilienunternehmen, ist etwa drei Mal so groß wie TLG und Aroundtown zusammen.



Gesellschaft	Aroundtown SA
Schwerpunkt	Bestandshalter Gewerbeimmobilien
ISIN	LU1673108939
Marktkapitalisierung	8,9 Mrd. Euro
LTV	36%
EPRA NAV je Aktie	8,30
Kurs	7,30 (02.10.)
Letzte Dividende	0,25 Euro
Dividendenrendite	3,4%
Internet	www.aroundtown.de

Consus Real Estate AG

Projektentwickler mit großer Pipeline

Text: Robert Steininger

Die Consus Real Estate AG ist mit einem Bruttoentwicklungswert von 10,0 Mrd. Euro der führende reine Immobilienentwickler in den Top-9-Städten Deutschlands. Das Unternehmen konzentriert sich auf Wohneigentum und ist auf die Entwicklung ganzer Stadtteile und standardisierter Wohnungen spezialisiert. Consus realisiert Projekte von der Planungsphase über den Bau und die Eigentumsübertragung bis hin zum Immobilienmanagement und den damit verbundenen Dienstleistungen. Zu Consus gehören u.a. die CG Gruppe sowie SSN.

In den ersten sechs Monaten 2019 erzielte Consus einen Gesamtumsatz von 256 Mio. Euro und eine Gesamtleistung von rund 333 Mio. Euro, wobei der Großteil auf die Immobilienentwicklung zurückzuführen ist. Das EBITDA vor PPA und Pre-One Offs erreichte zum 30. Juni rund 138 Mio. Euro (H1 2018: 57 Mio. Euro). Das berichtete EBITDA betrug 116 Mio. Euro

(H1 2018: 41 Mio. Euro). Das pro forma LTM Adjusted-Nettoergebnis betrug 78 Mio. Euro. Der ausgewiesene Jahresüberschuss betrug 4 Mio. Euro (H1 2018: 3 Mio. Euro).

Im 2. Quartal 2019 emittierte Consus eine erstrangig besicherte Unternehmensanleihe mit einem Nominalbetrag von insgesamt 400 Mio. Euro und einem Kupon von 9,625%. Die Ratingagenturen Fitch und Standard & Poor's bewerteten Consus mit B bzw. den Noten B und B-. Dies war ein wichtiger Meilenstein in der langfristigen Finanzierungsstrategie von Consus die Kapitalmärkte zu nutzen, um die Kosten der Projektfinanzierung zu senken.

Consus strebt für 2020 weiterhin ein adjusted EBITDA von 450 Mio. Euro und mittelfristig eine adjusted EBITDA-Marge von rund 20% an. Consus beabsichtigt zudem, seine Nettoverschuldung/adjusted EBITDA mittelfristig auf rund das 3-Fache

zu senken. SRC Research erwartet für 2019 ein Ergebnis je Aktie von 0,12 Euro (nach -0,18 Euro).



Gesellschaft	Consus Real Estate AG
Schwerpunkt	Projektentwicklung
ISIN	DE000A2DA414
Kurs	6,45 Euro (02.10.2019)
Letzte Dividende	--
Dividendenrendite	--
Internet	www.consus.ag

Anzeige



www.vstbt.com

Die VST BUILDING TECHNOLOGIES AG ist ein führender Anbieter im Bereich der Verbundschalung.

Die patentgeschützte VST-Technologie erfüllt höchste Qualitätsanforderungen und bietet im Vergleich zu herkömmlichen Baumethoden bis zu 50% kürzere Bauzeiten ohne Einschränkung des Gestaltungsspielraums des Bauherrn. Gleichzeitig sind die Gesamtbaukosten niedriger. Das VST-System findet hauptsächlich im Wohnungs- und Hotelbau, aber auch bei Pflege- und Studentenheimen Einsatz.

Sämtliche VST-Bauelemente werden im Werk auf Maß vorgefertigt und dann zur Baustelle transportiert, wo sie nur mehr ausbetoniert werden.



VST Wandelement mit bereits im Werk eingebauter Elektroleerverrohrung

Die Anleihe 2013/2019 (ISIN DE000A1HPZD0) sowie die Anleihe 2019/2024 (ISIN DE000A2R1SR7) der VST BUILDING TECHNOLOGIES AG sind im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse und die VST-Aktie (ISIN AT0000A25W06) im Wiener Marktsegment direct market plus gelistet.



Coreo AG

Bestandsoptimierer treibt dynamische Expansionsphase weiter voran

Text: Cosmin Filker, GBC

Bei der auf die Bestandshaltung von Gewerbe- und Wohnimmobilien fokussierten Coreo AG handelt es sich um ein vergleichsweise junges Immobilienunternehmen. Noch bis 2016 firmierte die Gesellschaft als Nanostart AG und hatte einen Fokus auf Beteiligungen aus dem Nanotechnologiebereich. Mit der Hauptversammlung 2016 wurden eine Änderung des Unternehmensgegenstandes und die Umfirmierung in die Coreo AG beschlossen und seither sieht die Haupttätigkeit der Gesellschaft den Aufbau eines Gewerbe- und Wohnimmobilienportfolios vor.

Fokus auf B- und C-Lagen mit attraktiven Renditen

Der seit Mitte 2017 aktiv vorangetriebene Portfolioausbau umfasst mittlerweile ein Gesamtinvestitionsvolumen in Höhe von 39,43 Mio. Euro (Bruttokaufpreis). Innerhalb einer vergleichsweise kurzen Zeit war die Coreo AG dabei in der Lage, einen nennenswerten Objektbestand aufzubauen, der gemäß der letzten gutachterlichen Wertermittlung einen Marktwert von ca. 41 Mio. Euro umfasst. Bei den erworbenen Immobilienportfolios sowie bei den Einzelobjekten liegt dabei zwar eine regionale Diversifizierung vor, grundsätzlich konzentriert sich die Gesellschaft aber auch auf die so genannten B- und C-Lagen, wie Darmstadt, Göttingen, Mannheim, Bruchsal, Kiel etc., die noch vergleichsweise attraktive Renditepotenziale aufweisen.

Mix aus planbaren langfristigen Cashflows und kurzfristigen Opportunitäten

Grundsätzlich wird dabei ein Mix aus planbaren Cashflows aus der langfristigen Vermietung von Immobilien und opportunistischen kurzfristigen Veräußerungsgewinnen angestrebt. Einen guten „Proof of Concepts“ der Unternehmensstrategie liefert beispielsweise das im Mai 2018 für einen Gesamtaufpreis in Höhe von 20,6 Mio. Euro erworbene Hydra-Portfolio, bei dem es sich um zwölf ehemalige Commerzbank-Filialen in Innenstadtlagen in Hessen, Nord-

rhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und Schleswig-Holstein handelt. Während sechs Objekte und damit der Großteil dieses Portfolios entwickelt und als Bestandsobjekte langfristig gehalten werden, wurde bereits ein Teil gewinnbringend veräußert. Insgesamt soll die Teilveräußerung einen Gewinn von über 3,0 Mio. Euro generieren, wovon bereits 1,5 Mio. Euro realisiert wurden. Die Zielrendite der Bestandsobjekte der Hydra-Portfolios liegt bei rund 7,0%, was als ein ebenso sehr attraktiver Wert zu sehen ist. Weitere Entwicklungsprojekte wie etwa ein Wohnimmobilienportfolio in Göttingen (430 Apartments) oder Gewerbeportfolio im Mannheimer Hafen (24.000 m² vermietbare Fläche) bieten auch ein vergleichbar hohes Entwicklungspotenzial.

Investitionsaktivität bleibt hoch, 400 Mio. Euro als Ziel

Flankierend dazu soll die Investitionsaktivität weiter hoch bleiben. Gemäß Coreo-Management soll in den nächsten vier bis fünf Jahren ein Objektvolumen von über 400 Mio. Euro erreicht werden. Derzeit verfügt die Coreo AG über liquide Mittel in Höhe von über 16,0 Mio. Euro. Zusätzlich dazu hält die Gesellschaft, als „Erbe“ des Nanotechnologie-Geschäftsmodells, noch Anteile an der MagForce AG, einer auf Krebsbehandlungen auf Basis von Nanotechnologien spezialisierten Gesellschaft. Zum 30.06.2019 belaufen sich die Anteile, welche mittelfristig sukzessive abgebaut werden können, auf rund 8,4 Mio. Euro. Bei

einem unterstellten LTV von 60% lassen sich somit kurzfristig Immobilieninvestitionen in Höhe von rund 70 Mio. Euro realisieren. Zusätzlich dazu sollten Objektveräußerungen weitere Liquidität freigeben, womit sogar höhere Investitionsvolumina realisiert werden können.

Hohes Steigerungspotenzial bei Umsatz und Ergebnis

Im Hinblick auf Umsatz und Ergebnis liegt demnach ein hohes Steigerungspotenzial vor. Im Geschäftsjahr 2018 hatte die Gesellschaft Vermietungserlöse in Höhe von 2,2 Mio. Euro, Veräußerungserlöse in Höhe von 6,7 Mio. Euro und ein Bewertungsergebnis in Höhe von 2,6 Mio. Euro ausgewiesen. Bei einem EBIT in Höhe von 4,8 Mio. Euro lag das Nachsteuerergebnis bei 1,7 Mio. Euro. Im Zuge der Portfolioexpansion sollte die Gesellschaft eine weitere Verbesserung der relevanten operativen Kennzahlen vorweisen. Der Kurs der Coreo-Aktie beläuft sich zum 04.10.19 (12:52 Uhr) auf 1,50 Euro (Marktkapitalisierung: 23,9 Mio. Euro), unser Kursziel liegt derzeit bei über 3,00 Euro.

Hinweis gemäß Finanzanalyseverordnung: Bei dem analysierten Unternehmen sind die folgenden möglichen Interessenskonflikte gemäß Katalog möglicher Interessenskonflikte gegeben: Nr. (4,5a,6a,11). Ein Katalog möglicher Interessenskonflikte ist auf folgender Webseite zu finden: www.gbc-ag.de/de/Offenlegung.htm



Deutsche Fachmarkt AG (DEFAMA)

Bestandshalter von Fachmärkten wächst kräftig

Text: Robert Steininger

Die in Berlin ansässige Deutsche Fachmarkt AG (DEFAMA) investiert gezielt in kleine Einzelhandelsobjekte in kleinen und mittleren Städten, überwiegend in Nord- und Ostdeutschland. Wichtigste Kaufkriterien sind je zwei oder mehr bonitätsstarke Filialisten als Ankermieter, möglichst nicht mehr als zehn Mieter und eine Jahresnettomiete von mindestens 100 TEUR. Angestrebt ist dabei stets eine zweistellige Nettomietrendite. Erklärtes Ziel von DEFAMA ist es, langfristig einer der größten Bestandshalter von kleinen Fachmarktzentren in Deutschland zu werden.

Im ersten Halbjahr 2019 erzielte die DEFAMA bei einem Umsatz von 5,47 Mio. Euro (Vj. 4,23 Mio. Euro) ein Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) in Höhe von 3,31 Mio. Euro (2,58 Mio. Euro). Dabei wurde ein Ergebnis vor Steuern von 1,33 Mio. Euro (Vj. 1,08 Mio. Euro) erwirtschaftet. Der Gewinn je Aktie betrug 0,26 Euro (Vj. 0,24 Euro). Die Funds from Operations (FFO) erreichten 2,20 Mio. Euro (1,74 Mio. Euro).

In den Zahlen enthalten waren im ersten Halbjahr 2019 die Erträge von 30 Bestandsobjekten. Ab Mitte Juli trägt das Fachmarktzentrum Dinslaken erstmals zum Ergebnis bei, das Nahversorgungszentrum Sternberg voraussichtlich ab dem Schlussquartal. Im August wurde ein Netto-Markt in Remscheid gekauft. Für das Gesamtjahr strebt DEFAMA weiterhin einen FFO von 4,4 Mio. Euro sowie einen Nettogewinn nach HGB von 2,2 Mio. Euro an. Effekte aus dem geplanten Umbau und Verkauf des EKZ Radeberg sind hierin nicht berücksichtigt.

Auf Basis des aktuellen Portfolios (Stand: 24.07.) liegt der annualisierte FFO bei gut 4,7 Mio. Euro, entsprechend 1,22 Euro je Aktie. Der Vorstand geht davon aus, den annualisierten FFO mit den vorhandenen liquiden Mitteln noch weiter steigern zu können. Per Ende 2019 soll diese Kennzahl bei mindestens 5,0 Mio. Euro liegen. SRC Research erwartet für das laufende Jahr einen Gewinn je Aktie

von 0,57 Euro (Vj. 0,46 Euro). Die Dividende dürfte von 0,40 Euro auf 0,45 Euro steigen.



Gesellschaft	Deutsche Fachmarkt AG
Schwerpunkt	Bestandshaltung
ISIN	DE000A13SUL5
Marktkapitalisierung	68,0 Mio. Euro
NAV	11,51 Euro
Kurs	15,40 Euro (04.10.2019)
Letzte Dividende	0,40 Euro
Dividendenrendite	2,6%
Internet	www.defama.de

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Gewerbeimmobilien in mittelgroßen Städten, Prognose erhöht

Text: Christian Schiffmacher

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG hält Gewerbeimmobilien in mittelgroßen Städten und an aufstrebenden Randlagen von Ballungsgebieten in ganz Deutschland. Die Gesellschaft hat ihre besondere Stärke an diesen Sekundärstandorten und konzentriert sich auf ein Angebot, das sowohl für international agierende als auch regional ansässige Mieter attraktiv ist. Die DEMIRE verfügt über ein Portfolio von 92 Gewerbeimmobilien mit einer Vermietungsfläche von rund 1,1 Millionen m² und einem Marktwert von mehr als 1,4 Mrd. Euro.

Die Mieterträge des DEMIRE-Konzerns summierten sich im ersten Halbjahr 2019 auf 38,2 Mio. Euro (H1 2018: 36,6 Mio. Euro). Der Anstieg ist zum einen auf Vermietungserfolge und Mietsteigerungen im Bestand und zum anderen auf die durch die erfolgten Ankäufe verbreiterte Ertragsbasis zurückzuführen. Die EPRA-Leerstandsquote erhöhte sich zum 30. Juni 2019 erwartungsgemäß auf 11,1% (31.12.2018:

7,5%), dies ist vor allem durch den Erwerb eines Büroportfolios mit Value Add-Komponenten zum 1. Mai 2019 begründet.

Der FFO I nahm im Vergleich zum ersten Halbjahr des Vorjahres um 40% auf 15,9 Mio. Euro zu. Die Eigenkapitalquote lag zum Berichtsstichtag bei 41,0%. Der EPRA NAV erhöhte sich auf 5,87 Euro je Aktie (31.12.2018: 5,52 Euro). Der LTV entwickelte sich gegenüber dem Jahresende 2018 (38,7%) in Richtung der von der Gesellschaft angestrebten Zielmarke von 50% und lag zum 30. Juni 2019 bei 44,3%.

DEMIRE hat für das Geschäftsjahr 2018 keine Dividende gezahlt, der Aktienkurs ist aber deutlich gestiegen. Die Mieterträge werden nach Unternehmensangaben im Jahr 2019 voraussichtlich rund 80,5 bis 82,5 Mio. Euro betragen (frühere Prognose: rund 77 bis 79 Mio. Euro). Für die FFO I wird mit 30 bis 32 Mio. Euro (bisher: 27 bis 29 Mio. Euro) gerechnet.



Gesellschaft	DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG
Schwerpunkt	Gewerbeimmobilien
ISIN	DE000A0XFSF0
Marktkapitalisierung	547,5 Mio. Euro
EPRA NAV je Aktie	5,87 Euro
Kurs	5,08 Euro (04.10.2019)
Letzte Dividende	--
Dividendenrendite	--
Internet	www.demire.ag

Deutsche EuroShop AG

Shoppingcenter-Spezialist notiert deutlich unter NAV, Ergebnis im 1. Halbjahr steigt durch Sondereffekte

Text: Christian Schiffmacher

Die Deutsche EuroShop ist Deutschlands einzige Aktiengesellschaft, die ausschließlich in Shoppingcenter an erstklassigen Standorten investiert. Das MDAX-Unternehmen ist zurzeit an 21 Einkaufszentren in Deutschland, Österreich, Polen, Tschechien und Ungarn beteiligt.

Die Deutsche EuroShop blickt im ersten Halbjahr 2019 auf einen stabilen Geschäftsverlauf zurück. Der Umsatz erhöhte sich gegenüber der Vorjahresperiode leicht um 0,3% auf 111,9 Mio. Euro, das Nettobetriebsergebnis (NOI) blieb nahezu unverändert bei 100,4 Mio. Euro und das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) verbesserte sich um 0,2% auf 98,2 Mio. Euro. Unter Einbeziehung der im ersten Quartal 2019 eingetretenen positiven Sondereffekte aus Steuererstattungen für Vorjahre, die das Management der Deutsche EuroShop im Zusammenhang mit einem aktuellen Urteil des Großen Senats des Bundesfinanzhofes

(BFH) erwartet, stieg das Ergebnis vor Steuern (EBT) ohne Bewertung in der ersten Jahreshälfte um 3,8% auf 81,9 Mio. Euro (ohne Sondereffekte +0,4%). Aus diesem Grund erhöhte sich auch das Konzernergebnis deutlich um 19,8% auf 66,2 Mio. Euro (ohne Sondereffekte +2,2%); die EPRA Earnings stiegen um 14,5% auf 84,3 Mio. Euro (ohne Sondereffekte +1,3%). Die um Bewertungs- und Sondereffekte bereinigten Funds from Operations (FFO) lagen aufgrund höherer Steuerzahlungen leicht unter dem Vorjahreshalbjahr bei nun 75,0 Mio. Euro (-0,7%). Dies entsprach einem FFO pro Aktie von 1,21 Euro.

Das Bewertungsergebnis von -8,4 Mio. Euro (Vj. -9,6 Mio. Euro) beinhaltet Investitionskosten, die in Bestandsobjekten (einschließlich des at equity-Anteils) angefallen sind und im Wesentlichen im Zusammenhang mit unseren Investitionsprogrammen „At-your-Service“ und „Mall Beautification“ stehen.

Für das Geschäftsjahr 2019 plant das Management eine Dividende von 1,55 Euro je Aktie auszuschütten. Für 2020 soll die Dividende um weitere 5 Cent erhöht werden.



Gesellschaft	Deutsche EuroShop AG
Schwerpunkt	Bestandshalter Shoppingcenter
ISIN	DE0007480204
Marktkapitalisierung	1,6 Mrd. Euro
LTV	32,3%
Kurs	25,70 Euro (02.10.2019)
EPRA NAV	43,17 Euro (31.12.2018)
Letzte Dividende	1,50 Euro
Dividendenrendite	5,8%
Internet	www.deutsche-euroshop.de

Deutsche Konsum REIT-AG

Einzelhandelsspezialist kauft kräftig zu, Bewertung deutlich über NAV

Text: Robert Steininger

Die Deutsche Konsum REIT-AG ist ein Immobilienunternehmen mit Fokus auf deutsche Einzelhandelsimmobilien für Waren des täglichen Bedarfs an etablierten Mikrostandorten. Der Schwerpunkt der Aktivitäten der Gesellschaft liegt in der Bewirtschaftung und Entwicklung der Immobilien mit dem Ziel einer stetigen Wertentwicklung und dem Heben stiller Reserven. Das ständig wachsende Gesamtportfolio der Deutsche Konsum umfasst derzeit 123 Einzelhandelsimmobilien mit einer annualisierten Miete von rund 49 Mio. Euro.

Aufgrund des deutlich vergrößerten Immobilienportfolios betrugen die Nettomieten der DKR in den ersten neun Monaten 2018/19 (1.10.–30.6.) rund 30,1 Mio. Euro (Vj. 20,9 Mio. Euro). Das Mietergebnis stieg um 51,1% auf 23,3 Mio. Euro. Der FFO erhöhte sich auf 19,2 Mio. Euro (+69%). Zum 30. Juni 2019 umfasst das

Immobilienportfolio 113 Einzelhandelsobjekte mit einem Bilanzwert von 546,8 Mio. Euro (30.09.2018: 418,7 Mio. Euro).

Unter Berücksichtigung der letzten Ankäufe hat sich das Immobilienportfolio (pro forma) damit auf 123 Einzelhandelsimmobilien mit einem Bilanzwert von rund 625 Mio. Euro und einer annualisierten Miete von 49 Mio. Euro erhöht (Stand: 14.08.2019). Im Rahmen der Immobilienbewertung zum 30. Juni 2019 wurde das Immobilienportfolio durch CBRE um 32,4 Mio. bzw. 6,9% aufgewertet. Somit werden die zum 30. Juni 2019 bilanzierten Immobilien mit einem Bewertungsfaktor von rund 12,8x der Jahresmiete (Vorjahr: 11,7x) bewertet.

Auf Basis der Neunmonatsergebnisse sowie den erfolgten Objektübergängen zu Beginn des vierten Geschäftsquartals bestätigt der Vorstand die Prognose, einen FFO zwischen

26 und 29 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2018/19 zu erzielen. Die FFO-Run Rate wird mit etwa 33 Mio. Euro p.a. zum Ende des Geschäftsjahres erwartet.



Gesellschaft	Deutsche Konsum REIT-AG
Schwerpunkt	Einzelhandelsobjekte
ISIN	DE000A14KRD3
Marktkapitalisierung	503,3 Mio. Euro
LTV	50,7%
EPRA NAV je Aktie	9,47 Euro
Kurs	15,75 (02.10.2019)
Letzte Dividende	0,20 Euro
Dividendenrendite	1,3%
Internet	www.deutsche-konsum.de

Deutsche Industrie REIT-AG

Gesellschaft wächst kräftig, Bewertung deutlich über NAV

Text: Robert Steininger

Die Deutsche Industrie REIT-AG investiert nachhaltig in Light Industrial-Immobilien in Deutschland. Light Industrial umfasst neben den Tätigkeiten der Lagerung und Distribution von Handelsgütern auch deren Verwaltung und Produktion. Die Assetklasse besteht hauptsächlich aus mittleren- bis großen Industrie- und Gewerbeparkarealen. Die Flächen sind meist komplexer ausgerüstet als reine Logistikimmobilien und haben eine hohe lokale Relevanz.

Die Deutsche Industrie REIT-AG ist in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2018/19 (1.10.–30.6.) weiter nachhaltig gewachsen. Zum 30.06.2019 wurden insgesamt 42 Liegenschaften mit 358,6 Mio. Euro bilanziert. Darüber hinaus wurden insgesamt weitere 14 Objekte mit einem Investitionsvolumen von 79,2 Mio. Euro erworben (Stichtag 14. August 2019) mit Nutzen-Lasten-Wechsel nach dem Bilanzierungsstichtag 30.06.2019. Die turnus-

mäßige Bewertung des zum 30.06.2019 zu bilanzierenden Immobilienbestands führte zu einem positiven Bewertungsergebnis von 36,6 Mio. Euro. Die Mieterlöse erhöhten sich im Periodenvergleich maßgeblich durch den Zuwachs aus Akquisitionen, durch Leerstandsabbau sowie durch Mietanpassungen von 6,9 Mio. Euro auf 17,8 Mio. Euro. Das Vermietungsergebnis stieg von 5,4 Mio. Euro auf rund 14,6 Mio. Euro. Wesentlich trug das Bewertungsergebnis in Höhe von 36,6 Mio. Euro zum Periodenergebnis von 44,7 Mio. Euro bei (Vj. 8,7 Mio. Euro). Der FFO betrug 5,2 Mio. Euro.

Die Geschäftsentwicklung verlief wie erwartet gut. Deshalb bestätigte die Gesellschaft die im ersten Quartal abgegebene Prognose mit einem FFO zwischen 12 und 14 Mio. Euro für das Geschäftsjahr 2018/2019. Die FFO-Run Rate (annualisierter FFO ohne Periodenabgrenzungseffekte) wird zum Ende des Geschäftsjahres 2018/19 weiterhin mit 17 bis 19 Mio. Euro prognostiziert.

fekte) wird zum Ende des Geschäftsjahres 2018/19 weiterhin mit 17 bis 19 Mio. Euro prognostiziert.



Gesellschaft	Deutsche Industrie REIT-AG
Schwerpunkt	Light Industrial
ISIN	DE000A2G9LL1
Marktkapitalisierung	408 Mio. Euro
LTV	56,4%
EPRA NAV je Aktie	7,24 Euro
Kurs	17,40 (02.10.2019)
Letzte Dividende	0,09 Euro
Dividendenrendite	0,5%
Internet	www.deutsche-industrie-reit.de

Deutsche Wohnen SE

Berlin wird zu Malus, Bewertung jetzt deutlich unter NAV

Text: Christian Schiffmacher

Die Deutsche Wohnen ist eine der führenden börsennotierten Immobilien-gesellschaften in Deutschland und Europa, deren operativer Fokus auf der Bewirtschaftung und Entwicklung ihres Portfolios, mit dem Schwerpunkt auf Wohnimmobilien, liegt. Der Bestand umfasste zum 30. Juni 2019 insgesamt 168.217 Einheiten, davon 165.457 Wohneinheiten und 2.760 Gewerbeeinheiten. Die Objekte befinden sich zu einem großen Teil in Berlin.

Der Konzerngewinn für die ersten sechs Monate belief sich auf 603,1 Mio. Euro (H1 2018: 652,7 Mio. Euro). Der FFO I je Aktie hat sich im Vergleich zur Vorjahresperiode um knapp 13% auf 0,79 Euro erhöht. Das Bewertungsergebnis betrug 450 Mio. Euro (+2%). Die Objekte sind im Durchschnitt mit 2.222 Euro pro Quadratmeter bewertet, in Berlin mit 2.458 Euro pro Quadratmeter. Der Verschuldungsgrad (LTV) lag mit 36,9% im Zielkorridor. Für

das Geschäftsjahr 2019 bekräftigt die Deutsche Wohnen ihre FFO I-Prognose von rund 535 Mio. Euro (Vj. 479,4 Mio. Euro).

Die Deutsche Wohnen steigerte ihre Investitionen in den Bestand gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutlich um 21% auf 174,3 Mio. Euro und legte den Fokus dabei insbesondere auf energiesparende Maßnahmen – bei nur ca. 30% der Sanierungskosten handelte es sich um umlagefähige Modernisierungsaufwendungen. Die Deutsche Wohnen SE wird mit A- bzw. A3 gerated.

Der „Mietendeckel“ in Berlin hinterließ deutliche Spuren bei der Kursentwicklung. Während die Aktie des Unternehmens vor einem Jahr noch über NAV notierte, muss inzwischen ein deutlicher Abschlag zum NAV hingenommen werden.



Gesellschaft	Deutsche Wohnen SE
Schwerpunkt	Bestandshalter Wohnen
ISIN	DE000A0HN5C6
Marktkapitalisierung	11,8 Mrd. Euro
LTV	36,9%
EPRA NAV je Aktie	43,43 Euro
Kurs	32,92 Euro (02.10.2019)
Letzte Dividende	0,87 Euro
Dividendenrendite	2,6%
Internet	www.deutsche-wohnen.com

DIC Asset AG

Gewerbeimmobilienspezialist wächst durch Übernahme von GEG

Text: Christian Schiffmacher

Die DIC Asset AG ist mit sechs Standorten regional in allen wichtigen deutschen Märkten vertreten und betreut 175 Objekte mit einem Marktwert von rund 7,1 Mrd. Euro. Im Bereich Commercial Portfolio (1,8 Mrd. Euro AUM) agiert die DIC Asset AG als Eigentümer und Bestandhalter und erwirtschaftet kontinuierliche Cashflows aus langfristig stabilen Mieterträgen und der Wertoptimierung des eigenen Immobilienportfolios. Im Bereich Institutional Business (5,3 Mrd. Euro AUM) erwirtschaftet die DIC Asset AG Erträge aus der Strukturierung und dem Management von Investmentvehikeln mit attraktiven Ausschüttungsrenditen für internationale und nationale institutionelle Investoren.

Im Juni 2019 wurden u.a. durch den Erwerb der GEG German Estate Group die Assets unter Management um 27% auf 7,1 Mrd. Euro (31.12.2018: 5,6 Mrd. Euro) angehoben. Der FFO stieg im ersten Halbjahr um 34% auf 43,0 Mio. Euro an. Maßgeblich hierfür wa-

ren insbesondere die gestiegenen Erträge aus dem Immobilienmanagement sowie das starke Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ohne Projektentwicklungen und Verkäufe, während sich die operativen Aufwendungen durch die GEG-Transaktion erhöhten. Aufgrund der sehr positiven Entwicklung des FFO stieg trotz eines geringeren Ergebnisses aus Verkäufen der Konzernüberschuss im ersten Halbjahr 2019 um 8% auf 25,9 Mio. Euro. Das Ergebnis je Aktie erhöhte sich um 6% auf 0,37 Euro. Durch die Optimierung des Commercial Portfolios erreichten die Bruttomieteinnahmen mit 49,7 Mio. Euro nahezu das Niveau des Vorjahreszeitraums.

Die Prognose für das Gesamtjahr 2019 wurde nach dem Erwerb der GEG erhöht: Die zu erwartende Spanne für den FFO wurde auf 88 bis 90 Mio. Euro erhöht. Mit dem Erwerb der GEG erfolgte eine Erhöhung des Ankaufsziels von 500 Mio. Euro auf eine Mrd. Euro. Aufgrund der erfolgreichen Ankäufe im ersten Halbjahr wurde das Ankaufsvolumen

für das Geschäftsjahr 2019 nun um weitere rund 300 Mio. Euro auf 1,3 Mrd. Euro über alle Segmente erhöht. Das segmentübergreifende Verkaufsvolumen wird weiterhin zwischen 200 und 230 Mio. Euro erwartet.



Gesellschaft	DIC Asset AG
Schwerpunkt	Gewerbeimmobilien
ISIN	DE000A1X3XX4
Marktkapitalisierung	859,3 Mio. Euro
LTV	50,4%
Kurs	11,90 Euro (02.10.2019)
Letzte Dividende	0,48 Euro
Dividendenrendite	4,0%
Internet	www.dic-asset.de

EYEMAXX Real Estate AG

Größtes Projekt der Firmengeschichte erfolgreich verkauft

Text: Christian Schiffmacher

Die EYEMAXX Real Estate AG ist ein Immobilienunternehmen mit langjährigem, erfolgreichem Track Record mit dem Fokus auf Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich. In der jüngsten Firmengeschichte sind Hotels und Serviced Apartments sowie Stadtquartiersentwicklungen in Deutschland ebenfalls Teil der Unternehmensstrategie. Die Geschäftstätigkeit von Eyemaxx basiert auf zwei Säulen. Dazu gehören zum einen renditestarke Projekte und zum anderen ein fortschreitender Aufbau eines Bestands an vermieteten Gewerbeimmobilien, der laufende Mieterträge und damit stetige Zahlungsströme generiert.

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2018/19 (1.10. bis 30.04.) konnte trotz hoher Projektaufwendungen, teilweise vorlaufend und mit Einmalcharakter, ein EBIT von 6,5 Mio. Euro erzielt werden (1. HJ 2017/18: 6,2 Mio. Euro). Beim Konzernergebnis wurde mit 2,9 Mio. Euro der Vorjahreswert von 2,2 Mio. Euro deutlich überschritten.

Eyemaxx konnte im Berichtszeitraum die größte Transaktion der Firmengeschichte erfolgreich umsetzen, indem die Sonnenhöfe in Berlin-Schönefeld im Rahmen eines Forward Sales veräußert wurden. Das zweite Berliner Großprojekt Vivaldi-Höfe wurde zu Beginn des zweiten Halbjahres an einen Berliner Projektentwickler mit sehr gutem Gewinn veräußert.

Ende September hat die Gesellschaft eine Einigung über den Verkauf ihres aus zwei vermieteten Hallen bestehenden Logistikzentrums sowie von wesentlichen Teilen ihrer Grundstücke in Serbien erzielt. Mit dem Käufer wurde eine Absichtserklärung unterzeichnet. Eyemaxx rechnet mit einem Netto-Liquiditätszufluss von über 15 Mio. Euro, bereits im 4. Quartal dürfte der Netto-Liquiditätszufluss über 10 Mio. Euro betragen.

SRC Research erwartet für das laufende Geschäftsjahr 2018/19 einen Anstieg des Gewinns je Aktie auf 1,57 Euro (Vorjahr 1,41

Euro) und für das kommende Geschäftsjahr einen weiteren Anstieg auf 1,66 Euro. Die EYEMAXX Real Estate AG hat mehrere Anleihen emittiert.



Gesellschaft	EYEMAXX Real Estate AG
Schwerpunkt	Projektentwicklung und Bestandhaltung
ISIN	DE000A0V9L94
Marktkapitalisierung	52,0 Mio. Euro
Kurs	9,72 Euro (02.10.2019)
Letzte Dividende	0,20 Euro
Dividendenrendite	2,1%
Internet	www.eyemaxx.com

FCR Immobilien AG

Spezialist für Einkaufs- und Fachmarktzentren wächst dynamisch

Text: Christian Schiffmacher

Die FCR Immobilien AG ist ein dynamisch wachsender, auf Einkaufs- und Fachmarktzentren in Deutschland spezialisierter Investor. Im Fokus stehen Objekte an aussichtsreichen Sekundärstandorten, die durch ihre Lage überdurchschnittliche Renditepotenziale bieten. Ergänzend investiert FCR bei sich bietenden Gelegenheiten europaweit auch in weitere Assetklassen des Immobilienmarktes. Neben einem günstigen Einkauf beruht die Strategie auf wertschöpfendem Asset-Management und der erfolgreichen Veräußerung optimierter Bestandsobjekte. Derzeit besteht das Portfolio der FCR Immobilien AG aus über 70 Objekten, die annualisierte Jahresnettomiete beläuft sich auf über 17 Mio. Euro. Zu den Mietern gehören bekannte Marken wie EDEKA, Netto, ROSSMANN, OBI, REWE und ALDI.

Der Umsatz lag im 1. Halbjahr 2019 bei 29,5 Mio. Euro, was einer Steigerung von 102% gegenüber dem 1. Halbjahr 2018 entspricht. Das Ergebnis vor Zinsen, Steuern

und Abschreibungen (EBITDA) vervielfachte sich auf 11,2 Mio. Euro (nach 3,9 Mio. Euro). Damit lag das Halbjahres-EBITDA bereits deutlich über dem Wert des gesamten Jahres 2018 von 10,1 Mio. Euro. Das EBIT sprang auf 8,8 Mio. Euro nach 3,0 Mio. Euro im Vorjahreszeitraum. Das Ergebnis vor Steuern (EBT) kletterte auf 6,0 Mio. Euro nach zuvor 1,5 Mio. Euro. Die FFO2 (Funds from Operations unter Hinzurechnung des bereinigten EBITDA aus dem Vertriebsbereich sowie unter Berücksichtigung der darauf entfallenden Steuern) stiegen um 247% auf 6,6 Mio. Euro. Der Marktwert des FCR-Immobilienportfolios lag Ende Juni 2019 bei über 260 Mio. Euro. Die vermietbare Gesamtfläche belief sich auf über 300.000 m².

Aktuell befindet sich die 5,25%-Unternehmensanleihe 2019/24 (ISIN DE000A2TSB16) in der Privatplatzierung (Seite 6). Ende September hat FCR eine Kapitalerhöhung erfolgreich abgeschlossen und alle ange-

botenen 335.084 Aktien platziert. Bei einem Platzierungspreis von 9,50 Euro beträgt der Emissionserlös brutto rund 3,2 Mio. Euro. SMC Research erwartet für das laufende Jahr einen Anstieg des Umsatzes von 37,2 Mio. Euro auf 61,9 Mio. Euro. Das Ergebnis je Aktie dürfte von 0,17 Euro auf 0,75 Euro steigen.



Gesellschaft	FCR Immobilien AG
Schwerpunkt	Fachmarktzentren (Bestandshaltung und Verkauf)
ISIN	DE000A1YC913
Marktkapitalisierung	93,3 Mio. Euro
Kurs	10,20 Euro (02.10.2019)
Letzte Dividende	0,18 Euro (splitbereinigt)
Dividendenrendite	1,8%
Internet	www.fcr-immobilien.de

Gateway Real Estate AG

Deutlicher Ausbau des Projektentwicklungsgeschäftes im ersten Halbjahr

Text: Christian Schiffmacher

Die Gateway Real Estate AG ist einer der führenden börsennotierten Entwickler von Gewerbe- und Wohnimmobilien in Deutschland. Das Unternehmen verfügt über ein breit diversifiziertes Portfolio, einen hervorragenden Marktzugang und eine gut gefüllte Projektpipeline. Auf diese Weise erzielt das Unternehmen ein nachhaltiges und profitables Wachstum. Der Konzern entwickelt derzeit Immobilien mit einem geschätzten Brutto-Entwicklungsvolumen (GDV) von nunmehr rund fünf Milliarden Euro.

Im ersten Halbjahr 2019 hat Gateway eine Gesamtleistung von 56,3 Mio. Euro (Vj. 37,1 Mio. Euro) erzielt. Dabei wurde ein bereinigtes EBIT von 22,7 Mio. Euro (26,5 Mio. Euro) erwirtschaftet.

„Wir haben im ersten Halbjahr bestehende Projekte erfolgreich vorangetrieben. Zum anderen haben wir unsere Projektentwicklungspipeline mit Grundstücksankäufen

deutlich ausgebaut. Wir blicken daher optimistisch in die Zukunft und erwarten bereits im Geschäftsjahr 2019 ein EBIT adjusted von mehr als 130 Mio. Euro und einen Gewinn vor Steuern (EBT) zwischen 105 und 110 Mio. Euro“, kommentiert CFO Tobias Meibom.

Im ersten Halbjahr wurden Projekte in Stuttgart und Berlin mit einem Entwicklungsvolumen von insgesamt rund 400 Mio. Euro erworben. Nach Ende des Berichtszeitraums wurden drei weitere Immobilienprojekte in Berlin und ein Immobilienprojekt in München mit einem Gesamt-Projektentwicklungsvolumen von rund 800 Mio. Euro erworben. So hat Gateway das Projektentwicklungsvolumen des Entwicklungsportfolios auf rund fünf Milliarden Euro ausgebaut.

„Auf der Verkäuferseite profitieren wir vom erfreulichen Marktumfeld und verzeichnen eine sehr hohe Nachfrage nach unseren Projekten“, befindet Tobias Meibom und er-

gänzt: „Ich bin daher sehr optimistisch, dass unsere Geschäftsentwicklung im zweiten Halbjahr weiter an Dynamik gewinnen wird und wir unseren Aktionären eine gegenüber dem Vorjahr erhöhte Dividende für das Geschäftsjahr 2019 vorschlagen können.“



Gesellschaft	Gateway Real Estate AG
Schwerpunkt	Projektentwicklung
ISIN	DE000A0JJTG7
Marktkapitalisierung	720,7 Euro
Kurs	3,86 (02.10.2019)
Letzte Dividende	0,10 Euro
Dividendenrendite	2,6%
Internet	www.gateway-re.de

Grand City Properties S.A.

Wohnimmobilien mit Optimierungspotenzial

Text: Robert Steiniger

Grand City Properties S.A. (GCP) ist ein Immobilienspezialist mit Fokus auf Investitionen in Wohnimmobilien mit hohem Optimierungspotenzial in Deutschland. Das Portfolio der Gruppe liegt in Ballungsgebieten. Zum 30.06. besaß die Gesellschaft rund 81.000 Wohneinheiten. Davon befinden sich 27% in Nordrhein-Westfalen, 21% in Berlin und 14% in Dresden, Leipzig und Halle.

Grand City konnte die Miet- und Betriebseinnahmen von um 4% auf 278 Mio. Euro steigern. Das bereinigte EBITDA erhöhte sich um 7% auf 146 Mio. Euro. Der FFO I konnte um 7% auf 106 Mio. Euro gesteigert werden.

Der Nettogewinn ist von 271 Mio. Euro auf 250 Mio. Euro zurückgegangen. Der LTV betrug 34%. Die durchschnittlichen Fremdkapitalkosten betrugen 1,4% und das Fälligkeitsprofil betrug durchschnittlich 8,4 Jahre. Der EPRA NAV konnte von 21,20

Euro auf 23,10 Euro je Aktie gesteigert werden. Grand City wird von S&P mit BBB+ gerated und von Moody's mit Baa1.

CEO Christian Windfuhr kommentiert die Zahlen wie folgt: „Grand City Properties hat ein weiteres erfolgreiches Quartal mit einem leistungsstarken Portfolio abgeschlossen. Zur Jahresmitte ist das Unternehmen gut aufgestellt und zuversichtlich, seine Prognose für das Gesamtjahr 2019 zu erfüllen.“



Gesellschaft	Grand City Properties S.A.
Schwerpunkt	Wohnimmobilien
ISIN	LU0775917882
Marktkapitalisierung	3,4 Mrd. Euro
LTV	34%
Rating	BBB+ bzw. Baa1
EPRA NAV je Aktie	23,10 Euro
Kurs	20,34 (02.10.2019)
Letzte Dividende	0,77 Euro
Dividendenrendite	3,8%
Internet	www.grandcityproperties.com

Hamborner REIT AG

Gewerbeimmobilien-REIT

Text: Christian Schiffmacher

Die HAMBORNER REIT AG ist eine im SDAX gelistete Aktiengesellschaft, die ausschließlich im Immobiliensektor tätig ist und sich als Bestandhalter für renditestarke Gewerbeimmobilien positioniert. Das Immobilienportfolio hat einen Gesamtwert von rund 1,5 Mrd. Euro. Den Schwerpunkt des Bestandes bilden großflächige Einzelhandelsobjekte und Fachmärkte, profitable Büro- und Ärztehäuser sowie attraktive Geschäftshäuser in zentralen Innenstadtlagen deutscher Großstädte und Mittelzentren. Die Gesellschaft ist ein Real Estate Investment Trust (REIT) und profitiert auf Gesellschaftsebene von der Befreiung von Körperschaft- und Gewerbesteuer.

Die Miet- und Pächterlöse beliefen sich im ersten Halbjahr auf 42,3 Mio. Euro (+2,3%). Der FFO ist in den ersten sechs Monaten um 1,9% auf 26,6 Mio. Euro gestiegen. Die REIT-Eigenkapitalquote betrug 55,2% und der Loan to Value (LTV) 43,5%.

Zum 30. Juni 2019 verfügte die Gesellschaft über ein Portfolio von 78 Immobilien mit einem Verkehrswert von über 1,5 Mrd. Euro. Der NAV je Aktie lag zum Halbjahresende bei 10,63 Euro und damit 6,3% über Vorjahresniveau.

Für das Gesamtjahr 2019 hält der Vorstand an seiner im Geschäftsbericht 2018 veröffentlichten Einschätzung zu den künftigen Geschäftsaussichten fest. Der Vorstand geht von einer Steigerung der Miet- und Pächterlöse in Höhe von 1% bis 2% und einem operativen Ergebnis (FFO) auf dem hohen Vorjahresniveau aus.

Vor dem Hintergrund der positiven Geschäftsentwicklung im laufenden Jahr 2019 sowie des noch ausstehenden Besitzübergangs dreier Projektentwicklungen geht die Gesellschaft von weiterem Mieterlös- und FFO-Wachstum im kommenden Jahr aus. Zu Beginn des kommenden Jahres werden

die noch im Bau befindlichen Büroimmobilien in Aachen, Bonn und Neu-Isenburg in das HAMBORNER-Portfolio übergehen und mit rund 3,6 Mio. Euro p.a. zu den Mieterlösen beitragen.



Gesellschaft	Hamborner REIT AG
Schwerpunkt	Bestandhalter Gewerbe
ISIN	DE0006013006
Marktkapitalisierung	751,7 Mio. Euro
LTV	43,5%
EPRA NAV je Aktie	10,63 Euro
Kurs	9,43 Euro (02.10.2019)
Letzte Dividende	0,46 Euro
Dividendenrendite	4,9%
Internet	www.hamborner.de

LEG Immobilien AG

Wohnungsbestandshalter mit Schwerpunkt in Nordrhein-Westfalen

Text: Christian Schiffmacher

Die LEG Immobilien AG ist mit rund 131.000 Mietwohnungen und über 350.000 Bewohnern ein führendes börsennotiertes Wohnungsunternehmen in Deutschland. Der Fokus liegt dabei in Nordrhein-Westfalen. Die LEG erzielte im Geschäftsjahr 2018 Erlöse aus Vermietung und Verpachtung von rund 767 Mio. Euro.

Der FFO I stieg im ersten Halbjahr 2019 auf 171,0 Mio. Euro (+9,3%). Diese Entwicklung gilt analog für den FFO I pro Aktie, der (unbereinigt) um 9,3% auf 2,71 Euro zulegte.

Die Ist-Miete auf vergleichbarer Fläche legte im Berichtszeitraum um 2,9% gegenüber dem Vorjahr auf durchschnittlich 5,77 Euro pro Quadratmeter zu. Für das Gesamtjahr 2019 wird von einem Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche in der Bandbreite von 3,0 bis 3,2% ausgegangen. Der Leerstand auf vergleichbarer Fläche blieb im Jahres-

vergleich bei 3,6% trotz einer leicht höheren modernisierungsbedingten Fluktuation weitgehend stabil.

Der Pro-forma-NAV (ohne Goodwill) zum 30. Juni 2019 lag bei 99,57 Euro pro Aktie (+6,6%). Der wesentliche Treiber für den Anstieg war die Neubewertung des Immobilienportfolios zur Jahresmitte, die mit einer durchschnittlichen Aufwertung von 5,1% oder 550,2 Mio. Euro verbunden war. Der Wert des Immobilienbestands (ohne das Verkaufsportfolio) entspricht einer Brutto-Mietrendite des Portfolios von 5,2% und einem Wert von 1.287 Euro pro Quadratmeter.

Die Nettoverschuldung in Relation zum Immobilienvermögen (Loan to Value/LTV) lag zum Quartalsstichtag auf einem niedrigen Niveau von 40,0%. Dies unterstreicht das niedrige Risikoprofil der LEG und lässt weiterhin Spielraum für die Finanzierung zukünftigen Wachstums.

Vor dem Hintergrund der insgesamt guten fundamentalen Rahmenbedingungen bestätigte LEG die Prognose für den FFO I für 2019 von 338 bis 344 Mio. Euro und für 2020 von 356 bis 364 Mio. Euro.



Gesellschaft	LEG Immobilien AG
Schwerpunkt	Bestandshalter Wohnen
ISIN	DE000LEG1110
Marktkapitalisierung	6,6 Mrd. Euro
LTV	40,0%
EPRA NAV je Aktie	99,57 Euro (pro forma)
Kurs	103,50 Euro (02.10.2019)
Letzte Dividende	3,53 Euro
Dividendenrendite	3,4%
Internet	www.leg-wohnen.de

Noratis AG

„Bestandsentwickler“ von Wohnimmobilien

Text: Robert Steininger

Die Noratis AG ist ein „Bestandsentwickler“ von Wohnimmobilien in Deutschland. Das Unternehmen erwirbt bundesweit in die Jahre gekommene Wohnungsportfolios, meist Werkwohnungen, Quartiere und Siedlungen in Städten ab 10.000 Einwohnern sowie in Randlagen von Ballungsgebieten. Diese Immobilien wertet Noratis nachhaltig auf und reduziert Leerstand. Nach erfolgreicher Entwicklung werden die Objekte mittelfristig an Investoren bzw. im Einzelvertrieb an bestehende Mieter, Kapitalanleger und Selbstnutzer veräußert.

Noratis konnte das EBIT im ersten Halbjahr 2019 um rund 89% auf 8,8 Mio. Euro steigern. Das Ergebnis vor Steuern (EBT) hat sich mit 6,9 Mio. Euro fast verdoppelt. Das Konzernergebnis lag mit 5,0 Mio. Euro rund 95 % über dem Vorjahreswert. Damit hat Noratis im ersten Halbjahr 2019 bereits 1,39 Euro je Aktie verdient. Der Umsatz betrug 47,7 Mio. Euro nach 20,8 Mio. Euro

zuvor. Der Anstieg resultiert aus einer größeren Zahl an Immobilienverkäufen, wodurch Gewinne aus der Optimierung von Objekten realisiert werden konnten. Zudem legten die Mieteinnahmen um rund 79% auf 5,9 Mio. Euro zu. Mit 1.778 Einheiten lag der Wohnungsbestand Ende Juni 2019 in etwa auf dem Niveau des Jahresendes und um rund 27% höher als ein Jahr zuvor. Die Wohnungszukäufe in Frankfurt und Steinfurt im Juni sowie in Celle im Juli über insgesamt 197 Wohnungen sind in den Zahlen noch nicht enthalten. Darüber hinaus hat Noratis in der Zwischenzeit weitere 168 Wohnungen im Raum Frankfurt erworben.

Mit den Ergebnissen des ersten Halbjahres bestätigt Noratis die Prognose für das Gesamtjahr. Diese geht von einer Verstetigung beim EBIT und beim Ergebnis vor Steuern auf dem Niveau der beiden Vorjahre aus. SMC Research erwartet für 2019 einen Jahresüberschuss von 8,5 Mio. Euro, nach 9,2 Mio. Euro im Vorjahr (Stand: Research Stu-

die vom 28.05.2019). Die Analysten erwarten zudem eine Dividende von 1,18 Euro je Aktie (nach 1,30 Euro je Aktie).



Gesellschaft	Noratis AG
Schwerpunkt	Bestandshalter Wohnen
ISIN	DE000A2E4MK4
Marktkapitalisierung	74,6 Euro
EK-Quote	26,1%
Kurs	20,70 (02.10.2019)
Letzte Dividende	1,30 Euro
Dividendenrendite	6,3%
Internet	www.noratis.de

Peach Property Group

Wohnungsbestand deutlich ausgebaut

Text: Robert Steininger

Die Peach Property Group ist ein Immobilieninvestor und -entwickler mit Schwerpunkt in Deutschland. Das Portfolio besteht aus renditestarken Bestandsimmobilien, typischerweise in B-Städten im Einzugsgebiet von Ballungsräumen. Daneben entwickelt die Gruppe Immobilien für den eigenen Bestand oder zur Vermarktung im Stockwerkeigentum. Im letzteren Bereich konzentriert sich die Gruppe auf A-Standorte und Objekte mit attraktiver Architektur und gehobener Ausstattung für einen internationalen Kundenkreis. Die Aktivitäten umfassen die gesamte Wertschöpfungskette von der Standortevaluation, über den Erwerb bis zum aktiven Asset-Management und dem Verkauf oder Vermietung der Objekte. Die Peach Property Group AG hat ihren Hauptsitz in Zürich sowie den deutschen Gruppensitz in Köln.

Die Mieteinnahmen lagen im Berichtszeitraum mit 19,3 Mio. CHF rund 40% über dem Wert der Vorperiode von 13,8 Mio.

CHF. Die annualisierten Sollmieten wurden im Vergleich zum Jahresende 2018 um 6% auf nun 46,4 Mio. CHF erhöht.

Peach konnte das EBT von 25,4 Mio. CHF (Vj. 30,7 Mio. CHF) und nach Steuern von 22,3 Mio. CHF (Vj. 26,5 Mio. CHF) erreichen. Durch den Abschluss des Projektes „Wollerau Park“ und Übergabe der letzten Wohnungen bei den Projekten in Berlin und Rorschach konnten bis auf das „Peninsula“ in Wädenswil in der Schweiz sämtliche Projekte abgeschlossen werden. Gleichzeitig ergab sich dadurch mit 7,3 Mio. CHF nach 21,9 Mio. CHF im ersten Halbjahr 2018, wie erwartet, ein deutlich geringeres Ertragsvolumen aus dem Entwicklungsbereich sowie ein entsprechend niedrigerer Ergebnisbeitrag.

Im September hat Peach ein Immobilienportfolio mit 3.672 Wohneinheiten in Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Velbert, Bielefeld und Kaiserslautern erworben und den

Bestand auf 12.450 Wohnungen ausgebaut. Die Soll-Miete des Portfolios steigt damit um 16 Mio. CHF auf 62 Mio. CHF. SRC Research erwartet für das Geschäftsjahr 2019 einen Gewinn je Aktie von 6,19 CHF (Vj. 7,48 CHF) sowie eine Dividende von 0,30 CHF je Aktie.



Gesellschaft	Peach Property Group AG
Schwerpunkt	Bestandshaltung
ISIN	CH0118530366
NAV	36,67 CHF
Marktkapitalisierung	175 Mio. CHF
Kurs	31,90 CHF (03.10.2019)
Letzte Dividende	--
Dividendenrendite	--
Internet	www.peachpropertygroup.com

PREOS Real Estate AG

Komplett neue Aufstellung durch Einbringung der pubity Investor GmbH

Text: Christian Schiffmacher

Die PREOS Real Estate AG ist ein auf Büroimmobilien fokussierter aktiver Immobilieninvestor. PREOS agiert dabei als effizient aufgestellte Management-Holding. Im Ankauf liegt der Fokus auf Büroimmobilien mit Entwicklungspotenzialen in deutschen Metropolregionen. Wertschöpfung wird durch gezielte Maßnahmen des Asset-Managements generiert. Entwickelte Bestandsimmobilien werden im Falle adäquater Verkaufsopportunitäten veräußert.

PREOS hat beschlossen, 94,9% der pubity Investor GmbH, einer 100%igen Tochtergesellschaft der pubity AG, im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung zu erwerben.

Die Sachkapitalerhöhung wurde gegen Gewährung von 47,45 Mio. neuer Aktien zu einem Wert von 8,00 Euro je Aktie erfolgen. Das Tauschverhältnis betrug 5:2. Für je zwei Aktien an der pubity Investor hat pubity fünf neue PREOS-Aktien erhalten.

Dem Austauschverhältnis liegt eine Bewertung von pubity Investor in Höhe von 400 Mio. Euro zugrunde.

pubity Investor ist eine Zwischenholding, über die pubity den neuen Geschäftsbereich des Immobilienbestandes aufgebaut und mit Objekten mit einem Marktwert (nach vollständiger Entwicklung) von rund 600 Mio. Euro gekauft hat.

PREOS, deren Fokus bislang auf Objekte mit einer Größenordnung von 10 bis 25 Mio. Euro gerichtet war, erlangt damit auch Zugang zu hochpreisigen Objekten. pubity übernimmt das Asset-Management der Objekte. Nach Durchführung der Transaktion plant PREOS die Ausgabe einer Wandelanleihe im Volumen von bis zu 300 Mio. Euro. pubity soll im Rahmen der Emission Forderungen aus an die pubity Investor bereits gewährten und künftig zu gewährenden Gesellschafterdarlehen im Umfang von

bis zu 150 Mio. Euro in die PREOS einbringen, um PREOS das diesbezügliche Liquiditätsmanagement zu übertragen.

Mit Durchführung der Sachkapitalerhöhung hält pubity rund 92,77% am Grundkapital der PREOS.



Gesellschaft	PREOS Real Estate AG
Schwerpunkt	Bestandshaltung
ISIN	DE000A2LQ850
Marktkapitalisierung	521,8 Mio. Euro
Kurs	7,35 Euro (02.10.2019)
Letzte Dividende	--
Dividendenrendite	--
Internet	www.preos.de

publity AG

Immobilienbestandshalter publity Investor GmbH wurde in die PREOS Real Estate AG eingebracht

Text: Christian Schiffmacher

Die publity AG ist ein auf Büroimmobilien in Deutschland spezialisierter Asset-Manager und Investor. Das Unternehmen deckt den Kern der Wertschöpfungskette vom Ankauf, über die Entwicklung bis zur Veräußerung der Immobilien ab. Mit über 1.100 Transaktionen in den vergangenen sieben Jahren zählt publity zu den aktivsten Akteuren am Immobilienmarkt. Aktuell verwaltet das Unternehmen ein Portfolio mit einem Wert von über fünf Milliarden Euro.

Im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung wurden 94,9% der publity Investor GmbH in die PREOS Real Estate AG eingebracht (Seite 24). Die Sachkapitalerhöhung erfolgte gegen Gewährung von 47,45 Mio. neuen PREOS-Aktien zu einem Wert von 8,00 Euro je Aktie. Das Tauschverhältnis betrug 5:2. Für je zwei Aktien an der publity Investor hat publity fünf neue PREOS-Aktien erhalten. Dem Austauschverhältnis liegt eine Bewertung von publity Investor in Höhe von

400 Mio. Euro zugrunde. Mit Durchführung der Sachkapitalerhöhung hält publity rund 92,77% am Grundkapital der PREOS.

publity hat das 1. Halbjahr 2019 mit Gewinnkenngrößen abgeschlossen, die bereits fast auf dem Niveau der Ganzjahreszahlen 2018 lagen. Der Konzernüberschuss nach IFRS-Rechnungslegung belief sich auf 21,0 Mio. Euro und erreichte damit fast schon den Gesamtjahreswert für 2018 von 24,6 Mio. Euro. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern, EBIT, belief sich in den ersten sechs Monaten 2019 im Konzern schon auf 27,0 Mio. Euro und näherte sich damit ebenfalls bereits dem Gesamtjahreswert für 2018 von 30,8 Mio. Euro.

Die erfolgreiche Entwicklung im 1. Halbjahr 2019 wurde gleichermaßen getrieben durch die Aktivitäten im Asset-Management – die Assets under Management stiegen auf 5,0 Mrd. Euro nach 4,6 Mrd. Euro

Ende 2018. Für das Gesamtjahr 2019 bekräftigt der Vorstand der publity AG die Prognose, wonach sich der Konzernüberschuss gegenüber dem Vorjahr auf rund. 50 Mio. Euro verdoppeln soll.



Gesellschaft	publity AG
Schwerpunkt	Asset-Management
ISIN	DE0006972508
Marktkapitalisierung	435,4 Mio. Euro
Kurs	29,50 Euro (02.10.2019)
Letzte Dividende	1,50 Euro
Dividendenrendite	5,1%
Internet	www.publity.org

Anzeige

FLÜCHTLINGE
IN NOT.
BITTE HELFEN SIE.



Mit Ihrem CARE-Paket. Schon 30 Euro retten Leben.
IBAN: DE 93 37050198 0000 0440 40 | BIC: COLSDE33

www.care.de

 **care**[®]
Die mit dem CARE-Paket

TAG Immobilien AG

Wohnimmobilienspezialist, Aktie notiert deutlich über NAV

Text: Robert Steininger

Die TAG Immobilien AG ist ein im MDAX gelistetes Immobilienunternehmen. Der Fokus liegt auf der Akquisition, der Entwicklung und der Bewirtschaftung von Wohnimmobilien, vor allem im Norden und Osten Deutschlands. Deswegen befinden sich auch die Hauptstandorte der TAG Immobilien AG in den Großräumen Hamburg und Berlin, in den Regionen Salzgitter und Thüringen/Sachsen sowie in Nordrhein-Westfalen. Zum 30.06. hatte TAG einen Bestand von 84.264 Wohneinheiten.

Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ergab sich im ersten Halbjahr 2019 eine Steigerung der Mieteinnahmen um 6,6 Mio. Euro auf 157,3 Mio. Euro. Zum 30. Juni 2019 wurde das Immobilienportfolio der TAG durch CBRE neu bewertet. Insgesamt ergab sich ein Bewertungsgewinn von 211,4 Mio. Euro. Dieser Wertzuwachs war sowohl auf die operative Entwicklung (Anteil am gesamten Bewertungsgewinn von 23%) als auch auf die sogenannte „yield compression“ (Anteil von

77%) zurückzuführen. Die sich nun für das Portfolio ergebende Bewertung von ca. 990 Euro je m² (31.12.2018: ca. 940 Euro je m²) bzw. Bruttoanfangsverzinsung von 6,3% p.a. (31.12.2018: 6,5%) bietet weiteres Wertsteigerungspotenzial.

Das Konzernergebnis betrug im ersten Halbjahr 233,7 Mio. Euro (nach 218,3 Mio. Euro). Im ersten Halbjahr 2019 war eine Erhöhung des Adjusted FFO auf 50,2 Mio. Euro nach 43,6 Mio. Euro in H1 2018 zu verzeichnen. Der NAV je Aktie erhöhte sich von 17,32 auf 18,89 Euro.

In Folge der positiven operativen Entwicklung und des guten Bewertungsergebnisses erhöhte sich der Net Asset Value (NAV) je Aktie zum 30. Juni 2019 auf 18,59 Euro nach 17,32 Euro zum Jahresende 2018. Unter Eliminierung der im Q2 2019 an die Aktionäre ausgezahlten Dividende von 0,75 Euro je Aktie ergab sich im ersten Halbjahr 2019 damit ein NAV-Wachstum von fast 12%.

Insgesamt beläuft sich der durchschnittliche Zins der gesamten TAG-Finanzverbindlichkeiten zum 30. Juni 2019 auf 1,80% nach 1,92% zum Jahresende 2018. Die durchschnittliche Laufzeit liegt mit 7,5 Jahren zum 30. Juni 2019 (31.12.2018: 8,1 Jahre) unverändert auf hohem Niveau.



Gesellschaft	TAG Immobilien AG
Schwerpunkt	Bestandshalter Wohnen
ISIN	DE0008303504
Marktkapitalisierung	3,1 Mrd. Euro
LTV	46,2%
EPRA NAV je Aktie	18,89 Euro
Kurs	20,80 Euro (02.10.2019)
Letzte Dividende	0,75 Euro
Dividendenrendite	3,6%
Internet	www.tag-ag.com

TLG IMMOBILIEN AG

Fusion zu Europas zweitgrößtem Gewerbeimmobilienunternehmen geplant

Text: Christian Schiffmacher

Die TLG IMMOBILIEN AG besitzt und vermietet Gewerbeimmobilien an ausgewählten deutschen Standorten. In ihrem Bestand befinden sich 409 Immobilien im Wert von mehr als 4,1 Mrd. Euro. Das Portfolio umfasst Büroobjekte u.a. in Berlin, Dresden, Frankfurt am Main, Leipzig und Rostock. Darüber hinaus zählen ein regional diversifiziertes Portfolio aus Einzelhandelsimmobilien in perspektivreichen Mikrolagen mit dem Fokus der Nahversorgung sowie sieben innerstädtische Hotels zum Bestand. Die Objekte der TLG IMMOBILIEN AG zeichnen sich durch gute und sehr gute Lagen sowie langfristige Miet- und Pachtverträge aus.

Im ersten Halbjahr 2019 konnte TLG die Mieterlöse um 4,8% auf 114,8 Mio. Euro steigern. Der FFO konnte um 5,5% auf 71,5 Mio. Euro gesteigert werden und betrug 0,69 Euro je Aktie. Aufgrund der Neubewertung ist der Wert des Immobilienportfolios unter Berücksichtigung von An- und Verkäufen im

ersten Halbjahr 2019 von rund 4,1 Mrd. Euro zum 31. Dezember 2018 auf rund 4,6 Mrd. Euro angestiegen. Der EPRA NAV je Aktie ist von 26,27 Euro auf 29,77 Euro gestiegen.

Die TLG IMMOBILIEN AG plant die Fusion mit der deutlich größeren Aroundtown SA (Immobilienwert 16,2 Mrd. Euro) zu Europas zweigrößtem Gewerbeimmobilienunternehmen. Hierzu hat TLG zunächst 9,99% der Aroundtown-Aktien von der in Zypern ansässigen Avisco Group, die zu 40% dem israelischen Milliardär Yaki Gabay gehört, für rund 1 Mrd. Euro erworben. Zur Finanzierung hat TLG Anleihen, eine 3-jährige Tranche und eine Hybridanleihe mit unendlicher Laufzeit, im Volumen von 1 Mrd. Euro begeben. Der Durchschnittszinssatz beträgt 1,875%. TLG kann gemäß einer Optionsvereinbarung den Anteil auf 14,99% aufstocken. Das Bundeskartellamt hat inzwischen die Freigabe für die Fusion mit Aroundtown erteilt. Unibail-Rodamco-West-

field, Europas größtes Gewerbeimmobilienunternehmen, ist etwa drei Mal so groß wie TLG und Aroundtown zusammen.



Gesellschaft	TLG IMMOBILIEN AG
Schwerpunkt	Bestandshalter Gewerbeimmobilien
ISIN	DE000A12B8Z4
Marktkapitalisierung	2,7 Mrd. Euro
LTV	28,4%
EPRA NAV je Aktie	29,77 Euro
Kurs	24,55 (02.10.2019)
Letzte Dividende	0,91 Euro
Dividendenrendite	3,7%
Internet	www.tlg.de



„Bei uns ist der gesamte Planungs- und Bauprozess standardisiert“

Otfried Sinner, CEO, Traumhaus AG

Die Traumhaus AG, Wiesbaden, ist auf die Realisierung von Siedlungskonzepten spezialisiert. Die Gesellschaft möchte durch standardisiertes und serielles Bauen leistbares Wohnen ermöglichen. Dies erreicht die Gesellschaft u.a. dadurch, dass sie stets den gleichen Haustyp baut, bei individuellen inneren Gestaltungsmöglichkeiten. Zudem werden die Wände komplett vorgefertigt. Die Traumhaus AG ist damit in der Lage, abhängig vom Grundstückseinkauf, die Häuser im Durchschnitt zu 240.000 Euro anzubieten. Im Gespräch mit dem REAL ESTATE INVESTMENT GUIDE erläutert CEO Otfried Sinner die Strategie und die weiteren Pläne am Kapitalmarkt.

REAL ESTATE INVESTMENT GUIDE: Bitte erläutern Sie das Konzept der Traumhaus AG.

Sinner: Die Traumhaus AG ist Spezialist für Siedlungskonzepte. Das heißt, wir erwerben Grundstücke in der Größenordnung zwischen 3.500 bis zu 30.000 m² in der Regel in Stadtrandlagen. Dort planen wir dann, je nach Wohnbedarfssituation, Siedlungen bestehend aus Reihenhäusern, Doppelhaushälften und bei größeren Flächen zusätzlich Mehrfamilienhäusern. Diese Siedlungen haben dann nach Fertigstellung zwischen 20 bis etwa 300 Wohneinheiten in bis zu 180 Reihenhäusern, Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern. Gewissermaßen ist das Konzept unser 1.000-fach bewährtes Fundament. Wir bauen seit unserer Gründung im Jahr 1993 Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Massivbauweise. Und nicht nur das: Die Traumhaus AG deckt die gesamte Wertschöpfungskette ab, vom Grundstücksankauf und Projektentwicklung über Bau und Vertrieb bis hin zur Verwaltung.

REAL ESTATE INVESTMENT GUIDE: Welche Prozesse können Sie dabei standardisieren?

Sinner: Bei uns ist der gesamte Planungs- und Bauprozess standardisiert. Das geht deshalb, weil wir nicht immer neue Prototypen entwerfen, sondern stets den gleichen Haustyp bauen. Gleiche Grundfläche, 141 m² Wohnfläche, zweigeschossig und pro Etage die Auswahl je dreier Grundrissvarianten. Bei den Mehrfamilienhäusern, die wir seit 2016 im Programm haben, verfahren wir genauso. Keine Säge und kein Verschnitt auf der Baustelle, alles im Rastermaß. Durch diese zeit- und auch materialsparende serielle Bauweise sind wir in der Lage, in kurzer Zeit die von mir erwähnten Siedlungen fertigzustellen.

REAL ESTATE INVESTMENT GUIDE: In welchen Regionen sind Sie tätig?

Sinner: Unsere bisherigen Schwerpunkte bilden das Rhein-Main-Gebiet, das Rheinland und die deutsch-niederländische Grenzregion, die wir auch weiterhin verstärkt mit Flächen erschließen werden. In unmittelbarer Zukunft werden wir in Richtung Hannover bis Bremen und Hamburg und auf der Südachse Richtung Augsburg, Nürnberg, Ingolstadt expandieren. Um dies zu bewältigen, haben wir bereits rechtzeitig die notwendige kompetente Personalverstärkung in die Traumhaus AG geholt.

REAL ESTATE INVESTMENT GUIDE: Welche Vorteile bietet das serielle Bauen? Zu welchen Preisen können Sie Ihre Reihenhäuser anbieten und in wie weit verkürzen Sie die Bauzeit?

Sinner: Unser Credo war seit Gründung, und dies wird es immer bleiben, standardisiertes und serielles Bauen für leistbares Wohnen zu ermöglichen. Dies ist uns aus mehreren Gründen möglich. Wir bauen unsere Häuser, wie schon erwähnt, im gleichen, verschnittfreien Kubaturmodell, bei individuellen inneren Gestaltungsmöglich-

keiten. Dadurch, dass wir innerhalb dieses Konzeptes Siedlungen erschließen, können wir die Bauzeit verkürzen, weil wir eben nicht einzelne Prototypen bauen und einzelne Bauteile nicht aufeinander angepasst werden müssen. Somit verkürzen sich gleichermaßen Bauzeit wie auch Baukosten. Unsere Häuser werden, abhängig vom Grundstückseinkauf, im Durchschnitt zu 240.000 Euro angeboten. Wir legen hohen Wert auf die Einhaltung der Kombination von Qualität und Kosten.

Das Interview führte Christian Schiffmacher.

Der Text wurde gekürzt. Das vollständige Interview ist unter www.fixed-income.org > „Investment“ zu finden.



Gesellschaft	Traumhaus AG
Schwerpunkt	Bauträger
ISIN	DE000A2NB7S2
Marktkapitalisierung	68,4 Mio. Euro
Kurs	15,70 Euro (02.10.2019)
Letzte Dividende	--
Dividendenrendite	--
Internet	www.traumhaus-familie.de

VIB Vermögen AG

Gewerbeimmobilienspezialist mit zehnter Dividendenerhöhung in Folge

Text: Robert Steininger

Die VIB Vermögen AG betreibt eine „Develop or Buy and Hold“-Strategie. Die Gesellschaft entwickelt Immobilien für das eigene Portfolio und erwirbt bestehende Immobilien, um dadurch Mieterträge zu generieren. Zum Immobilienportfolio der VIB Vermögen AG zählen Logistikimmobilien, Industrieobjekte, Shopping- und Fachmarktzentren sowie Gewerbe- und Dienstleistungszentren. Der Investmentfokus liegt in wirtschaftsstarken Regionen Süddeutschlands. VIB Vermögen hat ein breit diversifiziertes Portfolio aus 108 Gewerbeimmobilien mit einer vermietbaren Fläche von über 1,1 Mio. m², einer geringen Leerstandsquote (0,7%) und einer attraktiven Mietrendite von ca. 7,02%. Der Durchschnittszinssatz des Kreditportfolios beträgt 2,33%. Die Dividende wurde für das Geschäftsjahr 2018 zum zehnten Mal in Folge auf 0,65 Euro erhöht.

Die VIB Vermögen AG hat ihren Wachstumskurs im ersten Halbjahr 2019 fortgesetzt. Von Anfang Januar und Ende Juni 2019 stiegen die Umsatzerlöse von 42,6 Mio. Euro im Vorjahreszeitraum auf 45,1 Mio. Euro – ein Plus von 5,9%. Das bereinigte EBT verbesserte sich um 10,9% und erreichte 27,7 Mio. Euro nach 25,0 Mio. Euro im ersten Halbjahr 2018. Das Konzernergebnis stieg im Vorjahresvergleich um 9,2% auf 25,1 Mio. Euro. Die

Steigerung der Umsatzerlöse beruht im Wesentlichen auf den im zweiten Halbjahr 2018 ins Portfolio übernommenen Immobilien.

Während des Berichtszeitraums hat die VIB Vermögen zwei multifunktionale Logistik-/ Light Industry-Immobilien, eine im Großraum Stuttgart (9.100 m²) und eine im Süden Thüringens (19.900 m²), sowie einen weiteren Gartenfachmarkt der Firma Dehner in Göppingen (10.200 m²) erworben. Im Bau befinden sich derzeit zudem ein Bürokomplex samt Parkhaus in Regensburg sowie der erste Bauabschnitt einer Logistikimmobilie im Interpark bei Ingolstadt. Beide Objekte sind bereits jetzt vollständig vermietet und werden nach Fertigstellung über eine Gesamtnutzfläche von rund 31.000 m² verfügen.

Zum 30. Juni 2019 bestand das Immobilienportfolio der VIB Vermögen aus 108 Immobilien mit einer vermietbaren Gesamtfläche von 1,14 Mio. m². Das breit diversifizierte Portfolio besteht zu etwa zwei Dritteln aus Objekten des Bereichs Logistik/Light Industry, etwa 28% aus Einzelhandelsimmobilien und zu etwa 6% aus Büro- und Geschäftshäusern. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge beträgt 5 Jahre und 3 Monate. Mit 0,7% zum Ende des Berichtszeitraums blieb die Leerstandsquote auf einem sehr niedrigen Niveau.

Der operative Mittelzufluss aus der Vermietung, die Funds from Operations (FFO), stieg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 10,5% auf rund 24,1 Mio. Euro. Dementsprechend erhöhte sich der FFO je Aktie um 8 Cent auf 0,87 Euro.

Der verwässerte und unverwässerte EPRA NAV stieg im Berichtszeitraum auf 586,9 Mio. Euro (31.12. 2018: 560,0 Mio. Euro). Der NAV je Aktie legte demzufolge von 20,30 Euro auf 21,28 Euro zu. Auf Basis der bisherigen Ergebnisse sowie den gesamtwirtschaftlichen und branchenspezifischen Rahmenbedingungen bestätigt der Vorstand von VIB Vermögen die im Geschäftsbericht 2018 abgegebene Prognose für das Gesamtjahr 2019. Bei den Umsatzerlösen soll ein Wert zwischen 88,5 bis 92,5 Mio. Euro erreicht werden. Ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse soll das EBT auf ein Niveau zwischen 52,0 bis 54,5 Mio. Euro steigen. Der operative Mittelzufluss FFO soll sich im Geschäftsjahr 2019 auf 45,5 bis 48,0 Mio. Euro erhöhen.

SRC Research erwartet beim Umsatz für das laufende Geschäftsjahr einen Anstieg von 86,8 Mio. Euro auf 92,3 Mio. Euro und für das kommende Jahr auf 97,2 Mio. Euro. Beim Ergebnis je Aktie wird ein Anstieg von 2,09 Euro auf 2,14 Euro und 2,23 Euro im kommenden Jahr erwartet. Für 2019 erwartet SRC Research eine erneute Dividendenerhöhung auf 0,68 Euro je Aktie.



Gesellschaft	VIB Vermögen AG
Schwerpunkt	Bestandhalter Gewerbe
ISIN	DE000A2YPDD0
Marktkapitalisierung	780,5 Mio. Euro
LTV	51,0%
EPRA NAV je Aktie	21,28 Euro
Kurs	28,30 Euro (03.10.2019)
Letzte Dividende	0,65 Euro
Dividendenrendite	2,3%
Internet	www.vib-ag.de

Vonovia SE

Europas größtes Wohnungsunternehmen wächst international

Text: Christian Schiffmacher

Die Vonovia SE ist Europas führendes privates Wohnungsunternehmen. Vonovia besitzt rund 396.700 Wohnungen in allen attraktiven Städten und Regionen in Deutschland, Österreich und Schweden. Hinzu kommen rund 79.000 verwaltete Wohnungen. Der Portfoliowert liegt bei circa 47,4 Mrd. Euro.

Zum 30. Juni 2019 waren 396.739 eigene Mietwohnungen im Portfolio (H1 2018: 403.926), ergänzt um 79.015 verwaltete Wohnungen (H1 2018: 82.605). Vonovia steigerte den Group FFO (Operatives Ergebnis nach Zinsen und Steuern) in den ersten sechs Monaten auf 609,1 Mio. Euro (H1 2018: 539,4 Mio. Euro). Für Auftrieb sorgten vor allem die Akquisitionen von BUWOG und Victoria Park aus dem vergangenen Jahr, das Developmentgeschäft, der Neubau und weitere Effizienzsteigerungen. Die Leerstandsquote von 2,9% (H1 2018: 2,8%) war im Wesentlichen investitionsbedingt. Der Wohnungsbestand ist praktisch vollvermietet.

Die Mieteinnahmen beliefen sich im ersten Halbjahr 2019 auf 1.014,8 Mio. Euro, nach 890,7 Mio. Euro im Vorjahreszeitraum. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die Akquisitionen von BUWOG und Victoria Park zurückzuführen. Die marktbedingte Steigerung der Mieten lag bei 1,2%.

Die Effekte aus Investitionen in Neubau, Aufstockung und Modernisierung betrugen 2,8%. Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete erhöhte sich auf 6,64 Euro pro Quadratmeter (H1 2018: 6,36 Euro). Den Verschuldungsgrad konnte Vonovia im Berichtszeitraum weiter auf 40,4% senken und befindet sich damit im Zielkorridor am unteren Ende. Im ersten Halbjahr hat das Unternehmen Eigenkapital in Höhe von rund 1 Mrd. Euro aufgenommen.

In Neubau und Nachverdichtung hat Vonovia 163,5 Mio. Euro investiert (H1 2018: 26,4 Mio. Euro). Bis Jahresende sollen in Deutschland, Österreich und Schweden

rund 2.500 Wohnungen fertiggestellt bzw. im Bau sein, darunter in Deutschland auch Sozialwohnungen für 6,50 Euro pro Quadratmeter. „Durch Enteignung und Mietendeckel entsteht keine einzige neue Wohnung. Am Neubau führt kein Weg vorbei. Dazu müssen alle an einem Strang ziehen: die Politik, die Wohnungswirtschaft und die Bürger. Es gibt viele kreative Lösungen, aber sie lassen sich nur miteinander entwickeln – nicht gegeneinander. Wir haben positive Erfahrungen gemacht und wünschen uns einen deutschlandweiten, pragmatischen Konsens für mehr zeitgemäßen und bezahlbaren Wohnraum“, sagt CEO Rolf Buch.

Die Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung beliefen sich im ersten Halbjahr 2019 auf 804,3 Mio. Euro, nach 565,5 Mio. Euro im Vorjahreszeitraum. Vonovia legt bei Modernisierungen durchschnittlich 1,30 Euro pro Quadratmeter und Monat auf die Miete um, insgesamt sind die Mehrkosten für Mieter bei 2 Euro gedeckelt. „Rund 70% unseres Deutschland-Portfolios wurden zwischen 1945 und 1980 gebaut. Weitere 15% sind noch älter. Daher bleiben energetische Sanierungen für uns eine strategisch wichtige Aufgabe“, sagt Buch.

Positiver Ausblick

Für das Gesamtjahr prognostiziert Vonovia einen Anstieg beim Group FFO auf rund 1,17 Mrd. Euro bis 1,22 Mrd. Euro (Geschäftsjahr 2018: 1,13 Mrd. Euro). Gleichzeitig plant der Konzern, seine Investitionen im Gesamtjahr 2019 auf rund 1,30 Mrd. Euro bis 1,60 Mrd. Euro weiter zu erhöhen.

Weitere Akquisition in Schweden

Die Vonovia SE hat im September mit dem Mehrheitsaktionär von Hembla AB vereinbart, 61,19% des Grundkapitals des Stockholmer Unternehmens zu erwerben. Nach dem Erwerb von Victoria Park im Jahr 2018 ist dies der zweite Schritt von Vonovia auf dem schwedischen Markt. Vonovia wird mit der Mehrheitsübernahme ein öffentliches

Pflichtangebot für alle verbleibenden Aktionäre von Hembla auslösen. Die beiden Portfolios in Schweden ergänzen sich ideal: Während sich die 21.411 Wohnungen von Hembla vor allem im Großraum Stockholms befinden, konzentriert sich das Portfolio von Victoria Park mit 16.638 Wohnungen auf die Großstadtreionen Malmö, Stockholm und Göteborg. Das Wachstum ins Ausland wurde 2017 eingeleitet, als das Unternehmen zwei österreichische Wohnungsunternehmen übernahm und ein Jahr später mit dem Erwerb von Victoria Park nach Schweden ging.



Gesellschaft	Vonovia SE
Schwerpunkt	Bestandshalter Wohnen
ISIN	DE000A1ML7J1
Marktkapitalisierung	25,1 Mrd. Euro
LTV	40,4%
EPRA NAV je Aktie	50,23 Euro
Kurs	46,27 Euro (02.10.2019)
Letzte Dividende	1,44 Euro
Dividendenrendite	3,1%
Internet	investoren.vonovia.de

VST BUILDING TECHNOLOGIES AG

Umsatzsprung durch mehrheitliche Übernahme der PREMIUMVERBUND-TECHNIK Bau GmbH erwartet

Text: Christian Schiffmacher

Die VST BUILDING TECHNOLOGIES AG, ein führender Anbieter von Technologielösungen für den Hochbau, hat Mitte des Jahres eine 5-jährige Anleihe mit einem Kupon von 7,00% und einem Volumen von 15 Mio. Euro platziert. Die Aktie des Unternehmens notiert zudem im Marktsegment „direct market plus“ der Wiener Börse. Für das laufende Jahr erwartet VST durch die mehrheitliche Übernahme der PREMIUMVERBUND-TECHNIK Bau GmbH einen Umsatzsprung.

Unternehmen

Die VST BUILDING TECHNOLOGIES AG fungiert innerhalb der VST-Gruppe als Holding. Sie übernimmt die Beschaffung von Fremd- und Eigenkapital und übt Steuerungs- und Kontrollfunktionen aus. Außerdem ist sie Eigentümerin von Patenten auf die VST-Technologie und fungiert als Lizenzgeberin gegenüber den Tochtergesellschaften und dritten Lizenznehmern. Die VST-Gruppe ist ein Spezialist im Bereich der Verbundschalungstechnik, einer Technologie, die hauptsächlich im Hochbau im Zusammenhang mit Tragwerken eingesetzt wird. Die patentierte, innovative Technologie von VST, auch VST-Elemente genannt, zeichnet sich durch überlegene ökonomische und ökologische Eigenschaften gegenüber der herkömmlichen Bauweise aus. Die Geschäftstätigkeit von VST beruht auf drei Geschäftsbereichen:

- Vertrieb von VST-Elementen
- Technologietransfer und Werksanlagenverkauf
- Bautätigkeit auf Basis von VST-Elementen.

Geschäftsentwicklung

VST konnte das Betriebsergebnis im ersten Halbjahr 2019 deutlich steigern und erwartet für 2019 eine signifikante Erhöhung des Umsatzes. Das Betriebsergebnis (EBIT) lag in den ersten sechs Monaten 2019 bei 0,6 Mio. Euro nach 0,03 Mio. Euro in der Vorjahresperiode. Dies entspricht einer EBIT-Marge von nun 10,4% nach 0,4% im ersten Halbjahr 2018. Das Eigenkapital

konnte zum 30. Juni 2019 auf 10,6 Mio. Euro von 10,4 Mio. Euro per 31. Dezember 2018 gesteigert werden.

Aufgrund der Anpassung der Lieferstruktur von VST-Produkten lag der Umsatz in den ersten sechs Monaten 2019 mit rund 6,1 Mio. Euro wie erwartet etwas unter dem Ergebnis des ersten Halbjahrs 2018 mit 7,6 Mio. Euro. Im Gesamtjahr 2019 erwartet VST allerdings einen signifikanten Umsatzsprung im Vergleich zu 2018. Dies resultiert im Wesentlichen aus der mehrheitlichen Übernahme des stark wachsenden und profitabel arbeitenden Baupartners PREMIUMVERBUND-TECHNIK Bau GmbH und dessen Konsolidierung ab Juli 2019. VST arbeitet mit Premiumverbund bereits seit Jahren sehr erfolgreich zusammen, dabei errichtet Premiumverbund bei allen Projekten die Rohbauten unter Verwendung des VST-Systems. Die Mittel für die Übernahme stammen aus dem im Juni 2019 vollständig platzierten 7,0%-VST-Bond 2019/2024 (ISIN DE000A2R1SR7) mit einem Volumen von insgesamt 15 Mio. Euro. VST nutzt einen Teil der neuen Bond-Mittel, 6,6 Mio. Euro, auch zur Ablösung der 8,5%-Anleihe 2013/2019 (ISIN DE000A1HPZD0) am 2. Oktober 2019 und optimiert somit Fremdkapitalstrukturen. Darüber hinaus werden durch die neue Anleihe das weitere Unternehmenswachstum unterstützt und Produktionskapazitäten erweitert.

Kamil Kowalewski, Vorstand der VST BUILDING TECHNOLOGIES AG, kommentierte die Halbjahreszahlen: „Wir sind für die weitere positive Geschäftsentwicklung sehr gut gerüstet und wachsen durch die Anteilsübernahme von Premiumverbund in eine neue Dimension. Wir werden die vorhandenen Marktopportunitäten in der boomenden Bauwirtschaft nutzen, unsere Position in unseren Kernmärkten Deutschland, Österreich und Schweden ausbauen und uns neue aussichtsreiche Absatzregionen erschließen. Verhandlungen für neue Projekte sind bereits fortgeschritten.“

SRC Research erwartet für das laufende Jahr einen Umsatzsprung von 12,1 Mio. Euro auf 65,7 Mio. Euro (Stand: 07.06.2019) sowie eine Verbesserung des EBIT von 0,6 auf 4,3 Mio. Euro.



Eckdaten der VST-Anleihe

Emittent	VST BUILDING TECHNOLOGIES AG
Kupon	7,00% p.a.
Zinszahlung	halbjährlich
Laufzeit	bis 27.06.2024
WKN / ISIN	A2R1SR / DE000A2R1SR7
Volumen	15 Mio. Euro
Kurs	100,80% (03.10.2019)
Rendite	6,9%

Eckdaten der VST-Aktie

Gesellschaft	VST BUILDING TECHNOLOGIES AG
Schwerpunkt	Technologie / Bau
ISIN / WKN	AT0000A25VW06 / A2PBVH
Marktkapitalisierung	21,2 Mio. Euro
Kurs	41,60 Euro (02.10.2019)
Letzte Dividende	--
Dividendenrendite	--
Internet	www.vstbuildingtechnologies.com

HELFEN SIE UNS, DAMIT WIR HELFEN KÖNNEN!!!

WER WIR SIND

Wir, die Protectora d'Animals Maó, sind eine Tierschutzorganisation in Menorca und neben unserem Pendant in Ciutadella die größte Organisation dieser Art auf der Insel.

Wir sind vollständig unabhängig und arbeiten altruistisch, ohne jegliches monetäre Interesse, rein zum Wohl der Tiere. Unser Ziel ist die Wahrung der Tierrechte, die Sensibilisierung der Menschen, das Wohl der Tiere zu achten und gleichzeitig sorgen wir konkret dafür, dass eine unkontrollierte Vermehrung speziell von Hunden und Katzen verhindert wird.



Nehmen Sie mit uns Kontakt auf über den Messenger der Facebook-Seite der Protectora d'Animals Maó.

Spendenkonto:

IBAN ES76 0081 0232 3500 0129 2532

BIC BSAB ESBB

Banco Sabadell

Deutsche Tierhilfe Menorca

Seit vielen Jahren arbeiten wir mit der Tierhilfe Menorca aus Deutschland zusammen. Diese Organisation sucht vor allem für Podencos, eine typische Jagdhunderasse, Pflege- oder Adoptionshäuser und damit ein neues Zuhause in Deutschland. Die Podencos werden vielfach von Jägern nach Ende der Jagdsaison aussortiert und einfach im Tierheim abgegeben. Wir bringen sie gemeinsam mit der Tierhilfe und freiwilligen Flugpaten per Flugzeug nach Deutschland.



Patenchaft!

Die Protectora d'Animals Maó sucht fortlaufend Paten für die ganz alten Hunde im Tierheim in Menorca, die ganz oder teilweise die Kosten dieser Hunde im Lebensabend übernehmen. Auch kleine Spenden helfen.

Pflegehäuser!

Wir organisieren Pflegehäuser für die Tiere, die es am nötigsten haben, ein neues und fürsorgliches Zuhause zu finden, wie Welpen, kranke, alte oder schwierige Hunde und Katzen.



Innerstädtische Katzen-Insel

Mitten in der Hauptstadt Menorcas, in Maó, konnten wir seit nunmehr einem Jahr ein ganz besonderes Projekt realisieren: eine rund 250 m² große, eingezäunte, ruhige Grünfläche für mittlerweile 30 Katzen. Die vormals wilden Straßencatzen leben in diesem sicheren kleinen Park und werden dort täglich von einer Gruppe von Freiwilligen besucht, gefüttert und gepflegt.



Hilfe für die Tiere im Tierheim!

Mit unserem Web- und Facebook-Auftritt sorgen wir dafür, dass die Bewohner des Tierheims sichtbar und nicht vergessen werden. Wir unternehmen alles, was in unserer Macht steht, um diese Tiere aus dem Heim zu holen und für sie ein neues Zuhause zu finden, seien es Pflegehäuser oder Adoptionen. Dabei achten wir immer darauf, dass alle adoptierten Tiere kastriert werden. Mit einer großen Gruppe Freiwilliger besuchen wir die Tiere täglich, trainieren und spielen mit ihnen.



Katzen-Kolonien

Die Population der wild lebenden Katzen in Menorca entwickelte sich über lange Jahre völlig unkontrolliert. Mit einem großen Netzwerk von Freiwilligen ist es uns gelungen, 523 wild lebende Katzen tierärztlich untersuchen zu lassen, sie zu sterilisieren oder zu kastrieren, zu entwurmen sowie dauerhaft auf Krankheiten und Verletzungen zu kontrollieren. In den offenen Kolonien werden die Katzen auch versorgt und gefüttert.

KAPITALMARKT KMU

AnleihenFinder
Die Plattform für Anleihen im Mittelstand

Bankhaus Scheich

Bank M
Repräsentanz der Hantex Bank AG

börse münchen

B

BLÄTTCHEN FINANCIAL ADVISORY

BONDGUIDE
das Portal für Unternehmensanleihen

BOND MAGAZINE
DAS MAGAZIN FÜR EMITTENTEN UND INVESTOREN AM ANLEIHENMARKT

W

BRINVESTOR

DEFAMA

DICAMA
Corporate finance one step ahead

EQS GROUP

eak

EUROBODEN

ARCHITEKTURKULTUR

FACT

erlebnis akademie ag

FIN LAB

FORSA Geld- und Kapitalmarkt GmbH

GCI MANAGEMENT
CORPORATE FINANCE & PERFORMANCE

GoingPublicMedia
AKTIENGESELLSCHAFT

ICF BANK

Kapilendo

KEM
Deutsche Mittelstand AG

LIGHTHOUSE
CORPORATE FINANCE GMBH

Luther.

Markt UND MITTELSTAND
DAS WACHSTUMSMAGAZIN

Media and Games Invest plc

mwb
Wertpapierhandelsbank

NEBENWERTE Journal

ODDO SEYDLER

one square

onoff
AKTIENGESELLSCHAFT

ROBUS

STERN IMMOBILIEN AG

TC
UNTERHALTUNGSELEKTRONIK AG

Wir sind Mittelstand.
Wir sind Kapitalmarkt.
Interessenverband Kapitalmarkt KMU.
Wann werden Sie Mitglied?

Kontakt:
Interessenverband kapitalmarktorientierter KMU e.V.
Herr Rechtsanwalt Ingo Wegerich (Präsident des Interessenverbandes)
Telefon: +49 69 27229 24875
E-Mail: ingo.wegerich@kapitalmarkt-kmu.de

www.kapitalmarkt-kmu.de