
Hinweis gemäß MiFID II für Research als „Geringfügige Nichtmonetäre-Zuwendung“:

1. Es besteht ein Vertrag zwischen dem Researchunternehmen GBC AG und der Emittentin hinsichtlich der fortlaufenden Erstellung von Research Reports über die Emittentin. Die GBC AG wird hierfür durch die Emittentin vergütet.
 2. Die Research Reports werden weitreichend veröffentlicht bzw. öffentlich bereitgestellt sowie allen daran interessierten Wertpapierdienstleistungsunternehmen zeitgleich bereitgestellt.
-

12.02.2018 - GBC Vorstandsinterview - CR Capital Real Estate AGUnternehmen: CR Real Estate AG^{*5a;7;11}

ISIN: DE000A2GS625

Anlass des Research Kommentars: Vorstandsinterview

Analyst: Cosmin Filker

Fertigstellung/Erstveröffentlichung: 12.02.2018

** Katalog möglicher Interessenskonflikte auf Seite 4*

Nach vorläufigen Zahlen hat die CR Capital Real Estate AG in 2017 eine deutliche Steigerung des Nachsteuerergebnisses auf ca. 4,7 Mio. € erreicht, nachdem im Vorjahr hier ein Wert von 2,2 Mio. € erzielt worden war. Die Grundlage dafür dürfte unseres Erachtens die Entwicklung des Wohnbauvorhabens in Leipzig/Halle gewesen sein. Der GBC-Analyst Cosmin Filker hat mit dem Vorstand der CR Capital Real Estate AG, Stefan Demske, über die aktuelle Geschäftsentwicklung und künftigen Potenziale der Gesellschaft gesprochen.

GBC AG: Herr Demske, für das abgelaufene Geschäftsjahr haben Sie sehr positive operative Zahlen vermelden können. Können Sie die Entwicklung 2017 kurz skizzieren?

Stefan Demske: Die CR Capital Real Estate AG blickt auf ein überragendes Geschäftsjahr zurück. Nach vorläufigen Zahlen hat sich unser Ergebnis auf ca. 4,7 Mio. deutlich mehr als verdoppelt. Damit zeigt die CR Capital Real Estate AG ein weitaus dynamischeres Wachstum auf, als es vergleichbare Unternehmen der Peer-Group in ihren jüngsten Quartalszahlen vorgelegt haben. An dieser guten Entwicklung sollen auch unsere Aktionäre teilhaben, wir wollen der kommenden Hauptversammlung die Zahlung einer Dividende von 1,00 Euro pro Aktie vorschlagen. Das Gewinnwachstum 2017 zeigt dabei, dass wir als Wohnimmobilienentwickler die richtigen Projekte mit attraktiven Renditen im Portfolio haben. 2017 wurde unser Ergebnis vor allem durch unser Großprojekt im Raum Leipzig/Halle positiv beeinflusst. Die große Nachfrage nach aktuellen Projekten und die bereits um 50 Prozent fertiggestellten Neubaueinheiten in der Region Leipzig/Halle lassen einen weiterhin optimistischen Ausblick auf die zukünftige Geschäftsentwicklung zu.

GBC AG: Das große Wohnbauvorhaben in Leipzig/Halle hat also eine hohe Auswirkung auf die operative Entwicklung gehabt. Laut Zeitplan soll der erste Bauabschnitt noch in 2018 finalisiert werden. Wie sehen die Planungen für die weiteren Bauabschnitte aus und welches Umsatzpotenzial verbirgt sich dahinter?

Stefan Demske: Mit der Fertigstellung des ersten Bauabschnitts steht dessen Übergabe kurz bevor. Die CR Capital Real Estate AG hat hierbei schon frühzeitig den Bedarf erkannt und entsprechend die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in hoher Qualität bedient. Dieser ist (nicht nur in der Region Leipzig/Halle) weiterhin hoch. So sind wir sehr zufrieden, bereits jetzt 200 weitere Neubaueinheiten in Kürze beginnen zu können. Das daraus resultierende Umsatzpotenzial beläuft sich auf 25 bis 30 Mio. Euro.

GBC AG: Wie sehen die Planungen hinsichtlich der künftigen Projektpipeline aus und welche Regionen erachten Sie hier als besonders interessant?

Stefan Demske: Das gerade skizzierte Projekt sollte bis 2019 umgesetzt und damit komplett realisiert sein. Mit dieser Expertise und den Erfahrungen baut die CR Capital Real Estate AG ihren Marktanteil in der Region Leipzig/Halle auf aktuell 20 Prozent aus. Zudem sind die Regionen Leipzig/Halle, der Großraum Berlin und auch Dresden sehr gute Standorte. Wir verfügen hier über besondere Expertise und ein gutes Netzwerk, so dass sich uns attraktive Ankaufsoportunitäten eröffnen. Als mittelfristigen Fokus möchten wir auch im Berliner Umland wieder entsprechende Projekte anstoßen, um der weiterhin wachsenden Einwohnerzahl unserer Hauptstadtregion ebenfalls bezahlbaren Wohnraum in hoher Qualität zur Verfügung stellen zu können. Entsprechende Baugrundstücke wurden bereits sondiert und erworben.

GBC AG: Das Zinsumfeld scheint einen Boden gefunden zu haben bzw. sogar eine leichte Wende zu vollziehen. Wie schätzen Sie das aktuelle Marktumfeld für Sie als Immobilienentwickler ein und welche Auswirkungen ergeben sich auf Ihr Geschäft?

Stefan Demske: Eine erste leichte Zinswende wurde bisher nur in den USA vollzogen. Die US-Notenbank FED entfernt sich sehr langsam und in kleinen Schritten vom Nullzinsniveau. In Europa ist dieser Impuls jedoch noch nicht einmal eingeleitet. Die Europäische Zentralbank hält weiter an der expansiven Geldpolitik und niedrigen Zinsen fest. Vor diesem Hintergrund bleibt die Finanzierung oder der Eigenheimbau für die eigene Nutzung oder als Investitionsobjekt weiterhin hochattraktiv. Aktuelle Förderprogramme unterstützen diesen Trend. Von der neuen Regierungsbildung sind uns bisher keine gegenteiligen Impulse oder Änderungen bekannt.

GBC AG: In den vergangenen Geschäftsjahren haben Sie den Bestand an Renditeliegenschaften stark zurückgeführt. Ist die Immobilienvermietung für Sie nicht mehr interessant oder können Sie sich hier vorstellen künftig wieder einen Bestand an Mietobjekten aufzubauen?

Stefan Demske: Der Bereich ist für uns weiterhin sehr spannend. In der Vergangenheit haben wir unsere Altbestände profitabel verkauft. Nun können wir perspektivisch eigene Bestände günstiger aus unseren laufenden Bauvorhaben übernehmen. Mit dem Erwerb der KENT Immobilienmanagement hat die CR Capital Real Estate AG den Bereich des Assets Managements neu gebündelt und die Wertschöpfungskette erweitert. Unter diesem Dach werden neben eigenen Objekten ebenso Objekte aus dritter Hand verwaltet. Die Assets under Management summieren sich schon jetzt auf rund eine viertel Milliarde Euro.

GBC AG: Herr Demske, wo sehen Sie die CR Capital Real Estate AG in fünf Jahren?

Stefan Demske: Wie eingangs schon skizziert, blicken wir in diesem Jahr zuerst auf die Fertigstellung der verbleibenden 200 Baueinheiten in der Region Leipzig/Halle und die weiteren Projektplanungen im Berliner Umland. Unsere parallelen Erweiterungen der Wertschöpfungskette lassen schon jetzt den Schluss zu, dass wir uns in den kommenden Jahren in Richtung eines Full-Service-Anbieters für Wohnraumgewinnung, -pflege und -verwaltung entwickeln. Dieser Prozess macht nicht nur allen Mitarbeitern viel Freude, sondern, wie wir hoffen, auch den Investoren. In diesem Sinne lassen Sie uns gerne gemeinsam in diese spannende Zukunft schreiten.

GBC AG: Herr Demske, ich danke Ihnen für das Gespräch.

ANHANG

§1 Disclaimer/ Haftungsausschluss

Dieses Dokument dient ausschließlich zu Informationszwecken. Alle Daten und Informationen aus dieser Studie stammen aus Quellen, welche GBC für zuverlässig hält. Darüber hinaus haben die Verfasser die größtmögliche Sorgfalt verwandt, sicherzustellen, dass die verwendeten Fakten und dargestellten Meinungen angemessen und zutreffend sind. Trotz allem kann keine Gewähr oder Haftung für deren Richtigkeit übernommen werden – und zwar weder ausdrücklich noch stillschweigend. Darüber hinaus können alle Informationen unvollständig oder zusammengefasst sein. Weder GBC noch die einzelnen Verfasser übernehmen eine Haftung für Schäden, welche aufgrund der Nutzung dieses Dokuments oder seines Inhalts oder auf andere Weise in diesem Zusammenhang entstehen.

Weiter weisen wir darauf hin, dass dieses Dokument weder eine Einladung zur Zeichnung noch zum Kauf irgendeines Wertpapiers darstellt und nicht in diesem Sinne auszulegen ist. Auch darf es oder ein Teil davon nicht als Grundlage für einen verbindlichen Vertrag, welcher Art auch immer, dienen oder in diesem Zusammenhang als verlässliche Quelle herangezogen werden. Eine Entscheidung im Zusammenhang mit einem voraussichtlichen Verkaufsangebot für Wertpapiere des oder der in dieser Publikation besprochenen Unternehmen sollte ausschließlich auf der Grundlage von Informationen in Prospekten oder Angebotsschreiben getroffen werden, die in Zusammenhang mit einem solchen Angebot herausgegeben werden.

GBC übernimmt keine Garantie dafür, dass die angedeutete Rendite oder die genannten Kursziele erreicht werden. Veränderungen in den relevanten Annahmen, auf denen dieses Dokument beruht, können einen materiellen Einfluss auf die angestrebten Renditen haben. Das Einkommen aus Investitionen unterliegt Schwankungen. Anlageentscheidungen bedürfen stets der Beratung durch einen Anlageberater. Somit kann das vorliegende Dokument keine Beratungsfunktion übernehmen.

Vertrieb außerhalb der Bundesrepublik Deutschland:

Diese Publikation darf, sofern sie im UK vertrieben wird, nur solchen Personen zugänglich gemacht werden, die im Sinne des Financial Services Act 1986 als ermächtigt oder befreit gelten, oder Personen gemäß Definition § 9 (3) des Financial Services Act 1986 (Investment Advertisement) (Exemptions) Erlass 1988 (in geänderter Fassung), und darf an andere Personen oder Personengruppen weder direkt noch indirekt übermittelt werden.

Weder dieses Dokument noch eine Kopie davon darf in die Vereinigten Staaten von Amerika oder in deren Territorien oder Besitzungen gebracht, übertragen oder verteilt werden. Die Verteilung dieses Dokuments in Kanada, Japan oder anderen Gerichtsbarkeiten kann durch Gesetz beschränkt sein und Personen, in deren Besitz diese Publikation gelangt, sollten sich über etwaige Beschränkungen informieren und diese einhalten. Jedes Versäumnis, diese Beschränkung zu beachten, kann eine Verletzung der US-amerikanischen, kanadischen oder japanischen Wertpapiergesetze oder der Gesetze einer anderen Gerichtsbarkeit darstellen.

Durch die Annahme dieses Dokuments akzeptieren Sie jeglichen Haftungsausschluss und die vorgenannten Beschränkungen.

Die Hinweise zum Disclaimer/ Haftungsausschluss finden Sie zudem unter:

<http://www.gbc-ag.de/de/Disclaimer.htm>

Rechtshinweise und Veröffentlichungen gemäß §34b Abs. 1 WpHG und FinAnV

Die Hinweise finden Sie zudem im Internet unter folgender Adresse:

<http://www.gbc-ag.de/de/Offenlegung.htm>

§ 2 (I) Aktualisierung:

Eine konkrete Aktualisierung der vorliegenden Analyse(n) zu einem festen Zeitpunkt ist aktuell terminlich noch nicht festgelegt. GBC AG behält sich vor, eine Aktualisierung der Analyse unangekündigt vorzunehmen.

§ 2 (II) Empfehlung/ Einstufungen/ Rating:

Die GBC AG verwendet seit 1.7.2006 ein 3-stufiges absolutes Aktien-Ratingsystem. Seit dem 1.7.2007 beziehen sich die Ratings dabei auf einen Zeithorizont von mindestens 6 bis zu maximal 18 Monaten. Zuvor bezogen sich die Ratings auf einen Zeithorizont von bis zu 12 Monaten. Bei Veröffentlichung der Analyse werden die Anlageempfehlungen gemäß der unten beschriebenen Einstufungen unter Bezug auf die erwartete Rendite festgestellt. Vorübergehende Kursabweichungen außerhalb dieser Bereiche führen nicht automatisch zu einer Änderung der Einstufung, geben allerdings Anlass zur Überarbeitung der originären Empfehlung.

Die jeweiligen Empfehlungen/ Einstufungen/ Ratings sind mit folgenden Erwartungen verbunden:

KAUFEN	Die erwartete Rendite, ausgehend vom ermittelten Kursziel, inkl. Dividendenzahlung innerhalb des entsprechenden Zeithorizonts beträgt $\geq + 10 \%$.
HALTEN	Die erwartete Rendite, ausgehend vom ermittelten Kursziel, inkl. Dividendenzahlung innerhalb des entsprechenden Zeithorizonts beträgt dabei $> - 10 \%$ und $< + 10 \%$.
VERKAUFEN	Die erwartete Rendite, ausgehend vom ermittelten Kursziel, inkl. Dividendenzahlung innerhalb des entsprechenden Zeithorizonts beträgt $\leq - 10 \%$.

Kursziele der GBC AG werden anhand des fairen Wertes je Aktie, welcher auf Grundlage allgemein anerkannter und weit verbreiteter Methoden der fundamentalen Analyse, wie etwa dem DCF-Verfahren, dem Peer-Group-Vergleich und/ oder dem Sum-of-the-Parts Verfahren, ermittelt wird, festgestellt. Dies erfolgt unter Einbezug fundamentaler Faktoren wie z.B. Aktiensplits, Kapitalherabsetzungen, Kapitalerhöhungen M&A-Aktivitäten, Aktienrückkäufe, etc.

§ 2 (III) Historische Empfehlungen:

Die historischen Empfehlungen von GBC zu der/den vorliegenden Analyse(n) sind im Internet unter folgender Adresse einsehbar:

<http://www.gbc-ag.de/de/Offenlegung.htm>

§ 2 (IV) Informationsbasis:

Für die Erstellung der vorliegenden Analyse(n) wurden öffentlich zugängliche Informationen über den/die Emittenten, (soweit vorhanden, die drei zuletzt veröffentlichten Geschäfts- und Quartalsberichte, Ad-hoc-Mitteilungen, Pressemitteilungen, Wertpapierprospekt, Unternehmenspräsentationen etc.) verwendet, die GBC als zuverlässig einschätzt. Des Weiteren wurden zur Erstellung der vorliegenden Analyse(n) Gespräche mit dem Management des/der betreffenden Unternehmen geführt, um sich die Sachverhalte zur Geschäftsentwicklung näher erläutern zu lassen.

§ 2 (V) 1. Interessenskonflikte nach §34b Abs. 1 WpHG und FinAnV:

Die GBC AG sowie der verantwortliche Analyst erklären hiermit, dass folgende möglichen Interessenskonflikte, für das/ die in der Analyse genannte(n) Unternehmen zum Zeitpunkt der Veröffentlichung bestehen und kommen somit den Verpflichtungen des §34b WpHG nach. Eine exakte Erläuterung der möglichen Interessenskonflikte ist im Weiteren im Katalog möglicher Interessenskonflikte unter § 2 (V) 2. aufgeführt.

Bezüglich der in der Analyse besprochenen Wertpapiere oder Finanzinstrumente besteht folgender möglicher Interessenskonflikt: (5a;7;11)

§ 2 (V) 2. Katalog möglicher Interessenskonflikte:

- (1) GBC AG oder eine mit ihr verbundene juristische Person hält zum Zeitpunkt der Veröffentlichung Anteile oder sonstige Finanzinstrumente an diesem Unternehmen.
- (2) Dieses Unternehmen hält mehr als 3 % der Anteile an der GBC AG oder einer mit ihr verbundenen juristischen Person.
- (3) GBC AG oder eine mit ihr verbundene juristische Person ist Market Maker oder Designated Sponsor in den Finanzinstrumenten dieses Unternehmens.
- (4) GBC AG oder eine mit ihr verbundene juristische Person war in den vorangegangenen 12 Monaten bei der öffentlichen Emission von Finanzinstrumenten dieses Unternehmens betreffend, federführend oder mitführend beteiligt.
- (5) a) GBC AG oder eine mit ihr verbundene juristische Person hat in den vorangegangenen 12 Monaten eine Vereinbarung über die Erstellung von Researchberichten gegen Entgelt mit diesem Unternehmen getroffen. Im Rahmen dieser Vereinbarung wurde dem Emittent der Entwurf der Analyse (ohne Bewertungsteil) vor Veröffentlichung zugänglich gemacht.
- (5) b) Es erfolgte eine Änderung des Entwurfs der Finanzanalyse auf Basis berechtigter Hinweise des Emittenten
- (6) a) GBC AG oder eine mit ihr verbundene juristische Person hat in den vorangegangenen 12 Monaten eine Vereinbarung über die Erstellung von Researchberichten gegen Entgelt mit einem Dritten über dieses Unternehmen getroffen. Im Rahmen dieser Vereinbarung wurde dem Emittent der Entwurf der Analyse (ohne Bewertungsteil) vor Veröffentlichung zugänglich gemacht.
- (6) b) Es erfolgte eine Änderung des Entwurfs der Finanzanalyse auf Basis berechtigter Hinweise des Auftraggebers.
- (7) Der zuständige Analyst, der Chefanalyst, der stellvertretende Chefanalyst und oder eine sonstige an der Studiererstellung beteiligte Person hält zum Zeitpunkt der Veröffentlichung Anteile oder sonstige Finanzinstrumente an diesem Unternehmen.
- (8) Der zuständige Analyst dieses Unternehmens ist Mitglied des dortigen Vorstands oder des Aufsichtsrats.
- (9) Der zuständige Analyst hat vor dem Zeitpunkt der Veröffentlichung Anteile an dem von ihm analysierten Unternehmen vor der öffentlichen Emission erhalten bzw. erworben.
- (10) GBC AG oder eine mit ihr verbundene juristische Person hat in den vorangegangenen 12 Monaten eine Vereinbarung über die Erbringung von Beratungsleistungen mit dem analysierten Unternehmen geschlossen.

(11) GBC AG oder eine mit ihr verbundene juristische Person hat bedeutende finanzielle Interessen an dem analysierten Unternehmen, wie z.B. die Gewinnung und/oder Ausübung von Mandaten beim analysierten Unternehmen bzw. die Gewinnung und/oder Erbringung von Dienstleistungen für das analysierte Unternehmen (z.B. Präsentation auf Konferenzen, Roundtables, Roadshows etc.)

§ 2 (V) 3. Compliance:

GBC hat intern regulative Vorkehrungen getroffen, um mögliche Interessenskonflikten vorzubeugen bzw. diese, sofern vorhanden, offenzulegen. Verantwortlich für die Einhaltung der Regularien ist dabei der derzeitige Compliance Officer, Kristina Bauer, Email: bauer@gbc-ag.de

§ 2 (VI) Verantwortlich für die Erstellung:

Verantwortliches Unternehmen für die Erstellung der vorliegenden Analyse(n) ist die GBC AG mit Sitz in Augsburg, welche als Researchinstitut bei der zuständigen Aufsichtsbehörde (Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Marie-Curie-Str. 24-28, 60439 Frankfurt) gemeldet ist.

Die GBC AG wird derzeit vertreten durch Ihre Vorstände Manuel Hölzle (Vorsitz) und Jörg Grunwald.

Die für diese Analyse verantwortlichen Analysten sind:

Cosmin Filker, Dipl. Betriebswirt (FH), stellvertr. Chefanalyst

§ 3 Urheberrechte

Dieses Dokument ist urheberrechtlich geschützt. Es wird Ihnen ausschließlich zu Ihrer Information zur Verfügung gestellt und darf nicht reproduziert oder an irgendeine andere Person verteilt werden. Eine Verwendung dieses Dokuments außerhalb den Grenzen des Urhebergesetzes erfordert grundsätzlich die Zustimmung der GBC bzw. des entsprechenden Unternehmens, sofern es zu einer Übertragung von Nutzungs- und Veröffentlichungsrechten gekommen ist.

GBC AG
Halderstraße 27
D 86150 Augsburg
Tel.: 0821/24 11 33-0
Fax.: 0821/24 11 33-30
Internet: <http://www.gbc-ag.de>

E-Mail:
compliance@gbc-ag.de