

Noratis AG

Datum: 08.04.2019

Votum:		Kaufen
zuvor:		Kaufen
Kursziel (in Euro)		32,00 (zuvor: 34,00)
Kurs (Xetra) (in Euro)		21,70
05.04.2019	17:36 Uhr	
Kurspotenzial		47%

Unternehmensdaten	
Branche	Immobilien/Wohnen
Marktsegment	Scale
ISIN	DE000A2E4MK4
Reuters	NUVG.DE
Bloomberg	NUVA

Dividendenrendite bleibt u.E. trotz Prognoseanpassung attraktiv

- ⇒ Noratis hat - getrieben von Portfolioverkäufen in Schwarzenbek und Frankfurt - nach vorläufigen Zahlen 2018 mit einem EBT von 12,8 (12,2; unsere Prognose: 13,1) Mio. Euro und einem Nettoergebnis von 9,3 (8,7; unsere Prognose: 9,2) Mio. Euro unsere Schätzungen erreicht. Das DpS von 1,30 (1,50) Euro lag unter unserer Prognose von 1,50 Euro, jedoch ist die Dividendenrendite mit 6,2% (Basis: aktueller Aktienkurs) u.E. noch immer attraktiv.
- ⇒ U.E. reflektiert die zurückhaltende Guidance für 2019e (EBT und Nettoergebnis auf den Niveau der beiden Vorjahre) die nur zu einem gewissen Grad planbaren Objektverkäufe. U.E. hat Noratis mit der Investition der Mittel aus dem IPO 2017 und der Kapitalerhöhung 2018 eine gute Basis (Immobilienvorräte 31.12.18: 176 (31.12.17: 99) Mio. Euro) für eine deutliche Ergebnissteigerung gelegt. Unsere Prognosen für 2019e (EpS: 2,63 (zuvor: 3,00) Euro; DpS: 1,30 (zuvor: 1,60) Euro) und 2020e (EpS: 4,25 (zuvor: 4,64) Euro; DpS: 2,10 (zuvor: 2,30) Euro) haben wir angepasst.
- ⇒ Daher bestätigen wir unser Kaufen-Votum bei einem neuen Kursziel von 32,00 (zuvor: 34,00) Euro (DDM- und EVA-Modell).

Aktiendaten	
Aktienanzahl (in Mio. Stück)	3,602
Streubesitz	45,5%
Marktkapitalisierung (in Mio. Euro)	78,2
∅ Tagesumsatz (Stück)	3.090
52W Hoch	25.04.2018
52W Tief	20.06.2018
	27,26 Euro
	20,60 Euro

Termine	
Q4-Zahlen (endgültig)	30.04.2019
Hauptversammlung	17.06.2019

Performance		
	Absolut	Relativ ggü. DAX
1 Monat	1,4%	-3,3%
3 Monate	-1,4%	-11,3%
6 Monate	-4,8%	-5,3%
12 Monate	-9,9%	-8,2%

Index-Gewichtung




	2015	2016	2017	2018(e)	2019e	2020e
Umsatzerlöse	23,8	44,6	68,0	64,3	78,0	120,0
davon Verkauf	19,0	37,8	61,9	56,5	66,5	105,6
davon Miete	4,8	6,7	6,1	7,7	11,5	14,4
Rohertag	6,1	13,1	21,5	20,8	22,5	32,5
Rohmarge	25,4%	29,5%	31,6%	32,4%	28,9%	27,1%
EBITDA	3,8	10,0	15,3	15,7	17,4	26,3
EBITDA-Marge	16,0%	22,3%	22,5%	24,4%	22,3%	21,9%
Nettoergebnis	1,1	4,2	8,7	9,3	9,5	15,3
Ergebnis je Aktie	0,54	2,10	3,52	2,80	2,63	4,25
Dividende je Aktie	0,67	0,00	1,50	1,30	1,30	2,10
Stetige Einnahmen	2,4	4,1	4,0	5,1	6,9	8,7
Operative Kosten	-2,3	-3,4	-4,9	-5,9	-5,6	-6,8
Immobilienvorräte	89,3	80,2	99,2	176,1	237,7	274,2
Eigenkapitalquote	4,1%	7,6%	22,9%	24,5%	21,9%	23,1%
Cash Earnings (CE)	3,2	9,5	14,5	11,5	13,6	20,4
CE / Umsatz	13,5%	21,4%	21,3%	17,9%	17,4%	17,0%
EV / EBITDA	-	-	7,1	12,7	11,6	7,7
KGV	-	-	5,1	8,2	8,3	5,1
KBV	-	-	1,8	1,7	1,5	1,2
Dividendenrendite	-	-	8,4%	5,6%	6,0%	9,7%

Zahlen in Mio. Euro (außer Ergebnis je Aktie und Dividende je Aktie in Euro)

Quelle: Independent Research; Noratis AG

Bitte lesen Sie den Hinweis zur Erstellung dieses Dokuments, die Hinweise zu möglichen Interessenkonflikten, die Pflichtangaben zu § 85 Wertpapierhandelsgesetz und die rechtlichen Hinweise am Ende dieses Dokuments. Diese Finanzanalyse im Sinne des § 85 WpHG ist nur zur Verteilung an professionelle Kunden und geeignete Gegenparteien gemäss § 67 WpHG bestimmt.

Kontakt

 Independent Research GmbH
Friedrich-Ebert-Anlage 36
60325 Frankfurt am Main
Telefon: +49 (69) 971490-0
Telefax: +49 (69) 971490-90
Internet: www.irffm.de
Erstellung abgeschlossen am 08.04.19 um 10:45 Uhr
Erstmalige Weitergabe am 08.04.19 um 11:00 Uhr
Ersteller: M. Engelmayr; S. Röhle, CFA (Analysten)
E-Mail: mengelmayer@irffm.de; sroehle@irffm.de

SWOT-Analyse	
Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ■ Starker Track Record mit seit Unternehmensgründung zahlreichen Zukäufen, Revitalisierungen und profitablen Veräußerungen ■ Große Wertschöpfungstiefe (Modernisierung, Asset Management) ■ Laufende Mieterlöse sichern Cashflow und decken operative Kosten ■ Hohe Dividendenrendite 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Kapital ist im Durchschnitt zwei bis drei Jahre in einem Projekt gebunden, bevor Erträge aus der Projektveräußerung realisiert werden ■ Volatiles Projektgeschäft - Immobilienankauf/-verkauf schwer planbar ■ Vor allem an B-/C-Standorten bedürften Projekte intensiver Betreuung ■ I.d.R. keine SPV-Strukturen und non-recourse-Finanzierungen
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ■ Beschleunigung des Ertragswachstums infolge der Investition der Mittel aus dem IPO (2017) und der Kapitalerhöhung (2018) ■ Skalierungspotenzial: Investitionen in IT/Personal fast abgeschlossen ■ Hohe Nachfrage an B-/C-Standorten bei vergleichbar stabilen Kaufpreisen 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Überdurchschnittlich lange Aufschwungphase an den Immobilienmärkten birgt Risiken (u.a. starke Asset Inflation) ■ Geringeres Angebot an Investmentobjekten mit adäquaten Renditen ■ Früher als erwarteter Anstieg der Zinsen

Quelle: Independent Research

Rechtliche Hinweise

Erläuterung Anlageurteil Aktien - Einzelemittenten - (Gültig ab dem 18.12.2009)

Kaufen:	Die Aktie wird nach unserer Einschätzung auf Sicht von 6 Monaten einen absoluten Gewinn von mindestens 15% aufweisen.
Halten:	Die Aktie wird nach unserer Einschätzung auf Sicht von 6 Monaten eine Wertentwicklung zwischen 0% und 15% aufweisen.
Verkaufen:	Die Aktie wird nach unserer Einschätzung auf Sicht von 6 Monaten einen absoluten Verlust aufweisen.

Pflichtangaben nach § 85 WpHG und Art. 20 der Verordnung (EU) Nr. 596/2014 i. V. m. der Delegierten Verordnung (EU) 2016/958

Wesentliche Informationsquellen

Wesentliche Informationsquellen für die Erstellung dieses Dokumentes sind Veröffentlichungen in in- und ausländischen Medien wie Informationsdienste (z.B. Reuters, VWD, Bloomberg, DPA-AFX u.a.), Wirtschaftspresse (z.B. Börsenzeitung, Handelsblatt, FAZ, Wallstreet Journal, Financial Times u.a.), Fachpresse, veröffentlichte Statistiken, Ratingagenturen sowie Veröffentlichungen der analysierten Emittenten.

Quartalsübersicht

Die vierteljährliche Übersicht aller in Finanzanalysen des letzten Quartals enthaltenen Anlageurteile aufgeteilt nach Anlagekategorien (Quartalsübersicht nach Art. 6 Absatz 3 der Delegierten Verordnung (EU) 2016/958) ist auf der Homepage der Independent Research GmbH unter <http://irffm.de/images/stories/pdf/votenzaehlung.pdf> veröffentlicht.

Zusammenfassung der Bewertungsgrundlagen:

Aktienanalysen:

Zur Unternehmensbewertung werden gängige und anerkannte Bewertungsmethoden (u.a. Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF-Methode), Peer-Group-Analyse) verwandt. In der DCF-Methode wird der Ertragswert der Emittenten berechnet, der die Summe der abgezinsten Unternehmenserfolge, d.h. des Barwertes der zukünftigen Nettoausschüttungen des Emittenten, darstellt. Der Ertragswert wird somit durch die erwarteten künftigen Unternehmenserfolge und durch den angewandten Kapitalisierungszinssatz bestimmt. In der Peer-Group-Analyse werden an der Börse notierte Emittenten durch den Vergleich von Verhältniskennzahlen (z.B. Kurs-/Gewinn-Verhältnis, Kurs-/Buchwert-Verhältnis, Enterprise Value/Umsatz, Enterprise Value/EBITDA, Enterprise Value/EBIT) bewertet. Die Vergleichbarkeit der Verhältniskennzahlen wird in erster Linie durch die Geschäftstätigkeit und die wirtschaftlichen Aussichten bestimmt. Eine ausführliche Beschreibung der Bewertungsmodelle ist auf der Homepage der Independent Research GmbH unter <http://irffm.de/images/stories/pdf/bewertungsmodelle.pdf> veröffentlicht.

Sensitivität der Bewertungsparameter:

Die der Unternehmensbewertung zugrunde liegenden Einschätzungen und/oder Prognosen sind datumsbezogen und somit mit Risiken behaftet. Diese können sich jederzeit ohne vorherige Ankündigung ändern. Unabhängig von der verwendeten Bewertungsmethode besteht ein deutliches Risiko, dass das Kursziel (ebenfalls datumsbezogen) nicht innerhalb des erwarteten Zeitrahmens erreicht wird. Zu den Risiken gehören unvorhergesehene Änderungen im Hinblick auf den Wettbewerbsdruck oder bei der Nachfrage nach den Produkten eines Emittenten. Solche Nachfrageschwankungen können sich durch Veränderungen technologischer Art, der gesamtkonjunkturellen Aktivität oder in einigen Fällen durch Änderungen bei gesellschaftlichen Wertevorstellungen ergeben. Veränderungen beim Steuerrecht, beim Wechselkurs und, in bestimmten Branchen, auch bei Regulierungen können sich ebenfalls auf die Bewertungen auswirken. Diese Erörterung von Bewertungsmethoden und Risikofaktoren erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Des Weiteren wurden für die Unternehmensbewertung Prognosezahlen von der Emittentin bezüglich der künftigen Geschäftsentwicklung verwendet, deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Herleitung von Independent Research nicht weiter verifiziert wurden.

Zeitliche Bedingungen vorgesehener Aktualisierungen:Aktienanalysen:

Die Independent Research GmbH führt eine Liste der Emittenten, für die unternehmensbezogene Finanzanalysen („Coverliste Aktienanalysen“) veröffentlicht werden. Kriterium für die Aufnahme oder Streichung eines Emittenten ist primär die Zugehörigkeit zu einem Index (DAX®, EuroStoxx 50SM und Stoxx Europe 50SM). Zusätzlich werden ausgewählte Emittenten aus dem Mid- und Small-Cap-Segment sowie des US-Marktes berücksichtigt. Hierbei liegt es allein im Ermessen der Independent Research GmbH, jederzeit die Aufnahme oder Streichung von Emittenten auf der Coverliste vorzunehmen. Für die auf der Coverliste Aktienanalysen aufgeführten Emittenten wird, wenn von der Independent Research GmbH als sinnvoll betrachtet, ein qualifizierter Kurzkomentar oder eine Studie verfasst. Dies erfolgt im Regelfall nach der Veröffentlichung von Unternehmenszahlen. Ferner werden täglich zu einzelnen auf der Coverliste Aktienanalysen aufgeführten Emittenten unternehmensspezifische Ereignisse wie z.B. Ad-hoc-Meldungen oder wichtige Nachrichten bewertet. Für welche Emittenten solche Veröffentlichungen vorgenommen werden, liegt allein im Ermessen der Independent Research GmbH. Darüber hinaus werden für auf der Coverliste Aktienanalysen aufgeführte Emittenten Fundamentalanalysen erstellt. Für welche Emittenten solche Veröffentlichungen vorgenommen werden, liegt allein im Ermessen der Independent Research GmbH.

Zur Einhaltung der Vorschriften des Wertpapierhandelsgesetzes kann es jederzeit vorkommen, dass für einzelne auf der Coverliste Aktienanalysen aufgeführte Emittenten die Veröffentlichung von Finanzanalysen ohne Vorankündigung gesperrt wird.

Übersicht der Umvotierungen:

Eine Übersicht der Umvotierungen der letzten 12 Monaten befindet sich auf der Homepage von Independent Research GmbH unter [www.irffm.de](http://irffm.de) (<http://irffm.de/images/stories/pdf/umvotierung.pdf>).

Gesamtübersicht über Anlageempfehlungen von Finanzinstrumenten und Emittenten

Eine täglich erstellte Gesamtübersicht mit den aufsichtsrechtlich vorgegebenen Details aller Anlageempfehlungen zu Finanzinstrumenten und / oder Emittenten, die die Independent Research GmbH in den zurückliegenden 12 Monaten verbreitet hat nach Art. 4 Absatz 1i) der Delegierten Verordnung (EU) 2016/958 ist auf der Homepage von Independent Research GmbH unter <http://irffm.de/images/stories/pdf/offenlegung.pdf> veröffentlicht.

Interne organisatorische und regulative Vorkehrungen zur Prävention oder Behandlung von Interessenkonflikten:

Mitarbeiter/-innen der Independent Research GmbH, die mit der Erstellung und/oder Darbietung von Finanzanalysen befasst sind, unterliegen den hausinternen Compliance-Regelungen, die sie als Mitarbeiter/-innen eines Vertraulichkeitsbereiches einstufen. Die hausinternen Compliance-Regelungen entsprechen den Vorschriften des § 80 WpHG.

Mögliche Interessenkonflikte - Stand: 08.04.2019 -

Mögliche Interessenkonflikte können mit folgenden, in diesem Research-Report genannten Emittenten existieren:

Emittent	Interessenskonflikte
Noratis AG	5, 6

Die Independent Research GmbH und/oder mit ihr verbundene Unternehmen:

- 1) sind am Grundkapital des Emittenten mit mindestens 1 Prozent beteiligt.
- 2) waren innerhalb der vorangegangenen zwölf Monate an der Führung eines Konsortiums beteiligt, das Finanzinstrumente des Emittenten im Wege eines öffentlichen Angebots emittierte.
- 3) betreuen Finanzinstrumente des Emittenten an einem Markt durch das Einstellen von Kauf- oder Verkaufsaufträgen.
- 4) haben innerhalb der vorangegangenen zwölf Monate mit Emittenten, die selbst oder deren Finanzinstrumente Gegenstand der Finanzanalyse sind, eine Vereinbarung über die Erbringung von sonstigen Wertpapierdienstleistungen gemäss Anhang I Abschnitte A und B der Richtlinie 2014/65/EU des Europäischen Parlaments und des Rates getroffen oder im gleichen Zeitraum ergab sich auf ihrer Grundlage die Verpflichtung zur Zahlung oder zum Erhalt einer Entschädigung.
- 5) haben diese Finanzanalyse ohne den Bewertungs-/Prognoseanteil vor der Veröffentlichung dem Emittenten zugänglich gemacht und danach geändert.
- 6) haben mit den Emittenten, die selbst oder deren Finanzinstrumente Gegenstand der Finanzanalyse sind, eine Vereinbarung zu der Erstellung der Finanzanalyse getroffen.
- 7) verfügen über eine Netto Long Position von mehr als 0,5% bezogen auf das insgesamt ausgegebene Aktienkapital des Emittenten, die nach Artikel 3 der Verordnung (EU) Nr. 236/2012 sowie den Kapiteln III und IV der Delegierten Verordnung der Kommission (EU) Nr. 918/2012 berechnet wird.
- 8) verfügen über eine Netto Short Position von mehr als 0,5% bezogen auf das insgesamt ausgegebene Aktienkapital des Emittenten, die nach Artikel 3 der Verordnung (EU) Nr. 236/2012 sowie den Kapiteln III und IV der Delegierten Verordnung der Kommission (EU) Nr. 918/2012 berechnet wird.

Rechtliche Hinweise

Dieses Dokument dient ausschliesslich Informationszwecken. Dieses Dokument ist durch die Independent Research GmbH erstellt und zur Verteilung in der Bundesrepublik Deutschland bestimmt. Dieses Dokument richtet sich nicht an Personen mit Wohn- und/oder Gesellschaftssitz und/oder Niederlassungen im Ausland, vor allem in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada, Grossbritannien, Japan oder der Schweiz. Dieses Dokument darf im Ausland nur in Einklang mit den dort geltenden Rechtsvorschriften verteilt werden. Personen, die in den Besitz dieser Information und Materialien gelangen, haben sich über die dort geltenden Rechtsvorschriften zu informieren und diese zu befolgen.

Dieses Dokument stellt weder ein öffentliches Angebot noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes zum Erwerb von Wertpapieren oder Finanzinstrumenten dar. Mit der Erstellung dieser Informationen ist die Independent Research GmbH insbesondere nicht als Anlageberater oder aufgrund einer Vermögensbetreuungspflicht tätig. Eine Investitionsentscheidung bezüglich irgendwelcher Wertpapiere oder sonstiger Finanzinstrumente sollte auf der Grundlage eines individuellen Beratungsgesprächs und/oder eines Prospekts oder Informationsmemorandums erfolgen.

Das Dokument stellt eine unabhängige Bewertung der entsprechenden Emittentin bzw. Wertpapiere durch die Independent Research GmbH dar. Alle hierin enthaltenen Bewertungen, Stellungnahmen oder Erklärungen sind diejenigen des Verfassers des Dokuments und stimmen nicht notwendigerweise mit denen der Emittentin oder dritter Parteien überein.

Die Independent Research GmbH hat die Informationen, auf die sich das Dokument stützt, aus als zuverlässig erachteten Quellen übernommen, ohne jedoch alle diese Informationen selbst zu verifizieren. Dementsprechend gibt die Independent Research GmbH keine Gewährleistungen oder Zusicherungen hinsichtlich der Genauigkeit, Vollständigkeit oder Richtigkeit der hierin enthaltenen Informationen oder Meinungen ab.

Die Independent Research GmbH übernimmt keine Haftung für unmittelbare oder mittelbare Schäden, die durch die Verteilung und/oder Verwendung dieses Dokuments verursacht und/oder mit der Verteilung und/oder Verwendung dieses Dokuments im Zusammenhang stehen.

Die Informationen bzw. Meinungen und Aussagen entsprechen dem Stand zum Zeitpunkt der Erstellung des Dokuments. Sie können aufgrund künftiger Entwicklungen überholt sein, ohne dass das Dokument geändert wurde. Frühere Wertentwicklungen, Simulationen oder Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung. Die steuerliche Behandlung von Finanzinstrumenten hängt von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Investors ab und kann künftigen Änderungen unterworfen sein, die ggf. auch zurückwirken können.

Obgleich die Independent Research GmbH Hyperlinks zu Internet-Seiten von in dieser Studie erwähnten Unternehmen angeben kann, bedeutet die Einbeziehung eines Links nicht, dass die Independent Research GmbH sämtliche Daten auf der verlinkten Seite bzw. Daten, auf welche von dieser Seite aus zugegriffen werden kann, bestätigt, empfiehlt oder genehmigt. Die Independent Research GmbH übernimmt weder eine Haftung für solche Daten noch für irgendwelche Konsequenzen, die aus der Verwendung dieser Daten entstehen.

Copyright: Das Urheberrecht für alle Inhalte dieser Studie liegt bei Independent Research GmbH, Frankfurt am Main. Alle Rechte vorbehalten. Inhalte dieser Studie dürfen ohne vorherige schriftliche Zustimmung weder ganz noch auszugsweise kopiert, verändert, vervielfältigt oder veröffentlicht werden.

Stand: 08.04.2019

**Independent Research GmbH
Friedrich-Ebert-Anlage 36
60325 Frankfurt am Main**

Zuständige Aufsichtsbehörde:
Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
Graurheindorfer Str. 108, 53117 Bonn
und
Marie-Curie-Strasse 24-28, 60439 Frankfurt am Main