

HOT STOCK

9-2018, vom 31. August 2018

– DER PREMIUMDIENST FÜR ABONNENTEN VON VALUE-DEPESCHE –

CR Capital Real Estate AG

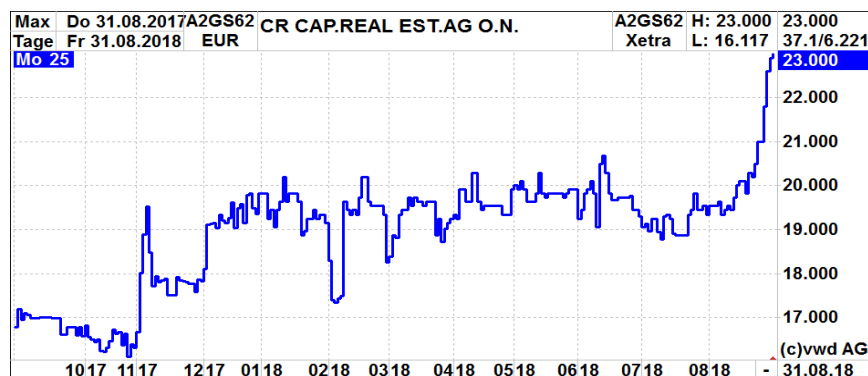
Eine völlig neue Story!

CR Capital erzielt schöne Erfolge mit seinem Bauprojekt bei Leipzig. Das dürfte aber erst der Anfang sein. Denn das Geschäftsvolumen könnte sich in wenigen Jahren verdreifachen

Ein alter Bekannter! Ich hatte die Aktie von CR Capital Real Estate schon wiederholt in VALUE-DEPESCHE besprochen, teils auch als Musterdepotwert, und da waren auch schöne Gewinne drin. Seit Erstbesprechung in Ausgabe 30/14 exakt vor vier Jahren hat sich der Kurs des Immobilienunternehmens bereits verdoppelt (DAX: +28,2%). Aber damit ging bisher nicht nur die operative Story auf, sondern auch aus Sicht von Shareholder Value läuft es wie von mir prognostiziert: Für 2017 wurde die Dividendenzahlung aufgenommen und die Ausschüttung lag mit 1,0 Euro je Aktie exakt in Höhe meiner Schätzung.

Nun allerdings ist die Story alles andere als „in line“ mit meinen Erwartungen. Wie ich vor wenigen Tagen aus gut informierter Quelle hören konnte, sind die Perspektiven des Unternehmens phantastisch und diese Story hatte ich so noch gar nicht auf meiner Liste und ich denke auch der gesamte Markt hat die Story noch gar nicht richtig verstanden.

CR Capital entwickelt Wohnimmobilien und hatte zuletzt ein großes Projekt in der Nähe von Leipzig in der Pipeline. Der erste Bauabschnitt umfasst 96 Einheiten – Reihenhäuser – und davon wurde bereits im vergangenen Jahr mehr als die Hälfte vorveräußert. Dieses Projekt zeigt das Potential von CR auf: Der Umsatz lag bei 10,4 Millionen Euro, der Gewinn bei 5,8 Millionen Euro oder 3,14 Euro je Aktie. In den nächsten Jahren ist aber mit deutlich mehr zu rechnen.



Auf Sicht von zwei oder drei Jahren sind Kurse von über 50 Euro drin

FAKTEN

Kennzahlen

CR Capital Real Estate AG

ISIN: DE 000 ASG S62 5

Internet: www.capital-real-estate-ag.de

Gewinn*/Aktie 2018: 3,50 €

Gewinn*/Aktie 2019: 4,50 €

KGV* 2019: 5,1

Dividende.*/Aktie 2018: 1,50 €

Rendite* 2018: 6,5%

Eigenkapital je Aktie*: 15,10 €

Eigenkapital-Quote*: 67,5%

Kurs/Buchwert-Verhältnis

KBV: 1,5

Börsenwert: 43,6 Millionen €

Kurs: 23,0 €

Ziel: 48,50 €

Stopp: 15,80 €

Votum: CR Capital ist schon jetzt nicht teuer und die Pipeline für 2018 und 2019 ist gut gefüllt. Die Perspektiven danach sind aber exzellent! Auf Sicht von zwei bis drei Jahren halte ich Kurse von über 50 Euro für möglich. Klarer Kauf!

* eigene Schätzungen

Abonnement hier klicken:

www.value-depesche.ch/pay

DER WÖCHENTLICHE CHANCENREPORT VALUE-DEPESCHE

HOT-STOCK: CR Capital Real Estate AG

CR Capital will seine Immobilienpipeline nämlich enorm ausbauen. Nachdem der erste Bauabschnitt des Projekts bei Leipzig auf großes Interesse von Privatnutzern aber auch von Investoren gestoßen und der erste Bauabschnitt inzwischen komplett verkauft ist, ist nun bereits der Verkaufsstart für den zweiten Bauabschnitt mit rund 200 Einheiten erfolgt. Der Baubeginn ist für die zweite Jahreshälfte geplant.

Damit nicht genug. Das Unternehmen hat ein weiteres Grundstück im Umland von Berlin erworben, auf dem in 2019 nochmals 60 Einheiten entstehen sollen. Schon aus diesen beiden laufenden Projekten bei Leipzig und Berlin im Umfang von etwa 260 Einheiten erwarte ich einen Gewinn bei CR Capital in diesem und nächsten Jahr geschätzt jeweils etwa +20 bis +30% über dem Ergebnis von 2017. Ein Gewinn von etwa 3,50 bis 4,50 Euro je Aktie könnte damit 2018 und 2019 drin sein.

Damit aber immer noch nicht genug. CR Capital will ab etwa 2020 rund 300 Einheiten jährlich in der Pipeline haben. Alle wissen: Wohnraum in Deutschland ist knapp, die Nachfrage nach Immobilien enorm und alle suchen günstige Liegenschaften für jedermann. Zudem bietet Berlin und der Großraum der Bundeshauptstadt reichlich Flächen.

Gut informierte Kreise machen folgende Rechnung auf: Eine Einheit von CR – ein Reihenhaus – hat 100 qm Fläche und ein dazugehöriges Grundstück von 200 bis 250 qm. Der Verkaufspreis je Einheit in Leipzig liegt derzeit bei rund 2000 Euro je qm, in Berlin sollen es dann etwa 2400 Euro je qm sein. Andere Anbieter liegen mit Quadratmeterpreisen nicht selten im Bereich von 4000 Euro weit darüber. Wie ich höre, kann CR so günstig anbieten, weil die Häuser stark standardisiert sind. Sonderwünsche der Käufer werden entsprechend kaum oder nicht berücksichtigt. Andere Anbieter dagegen lassen den Käufer bei vielen Dingen mitentscheiden und das verteuert die Häuser entsprechend. CR dagegen kann quasi in „industrieller Fertigung“ Häuser herstellen: Der Verkaufspreis ist tief, dennoch gibt es hohe Margen. Branchenkenner schätzen die Kosten je Quadratmeter auf etwa 1000 Euro für CR.

Fazit: Mit seinen standardisierten günstigen Häusern ohne „Extrawurst“ der Käufer trifft CR Capital bei einem großen Trend voll ins Schwarze: Den günstigen Wohnraum für alle. Wie ich höre, werden die Einheiten schnell verkauft und die Kapitalbindung bei CR hält sich damit im Rahmen. Selbst das angestrebte Wachstum auf 300 Einheiten jährlich dürfte damit ohne Kapitalerhöhung oder größere Verschuldung über die Bühne gehen. Zudem sollen nicht nur Privatnutzer, sondern auch Investoren großes Interesse an den Häusern haben. Die Quote der Investoren soll zuletzt bei etwa 50% gelegen haben. Meine Rechnung: 300 Einheiten á 100 qm entsprechen 30 000 qm pro Jahr. Bei einer Gewinnspanne je Quadratmeter von etwa 1000 Euro halte ich bei CR ab etwa 2020 oder 2021 einen operativen Gewinn von etwa 30 Millionen Euro für möglich. Nach Zinsen und Steuern könnte das Ergebnis dann bei etwa 20 Millionen Euro jährlich liegen. Das wären etwa 10 Euro je Aktie! Bei einem moderaten 8er-KGV halte ich auf Sicht von zwei bis drei Jahren bei CR Kurse von etwa 80 Euro für möglich. Klarer Kauf!

CR Capital Real Estate AG

Wie ich höre, soll die Dividende bei den angestrebten Gewinnlevels im Bereich von etwa 10 Euro je Aktie dann auf etwa 3,50 Euro je Anteil angehoben werden. Das wäre eine Rendite von etwa 15% p.a. Die Aktie hat schon in wenigen Jahren das Zeug zum Verdrei- oder auch Vervierfacher!

DER WÖCHENTLICHE CHANCENREPORT VALUE-DEPESCHE

Impressum/Hinweise

Risikohinweis/Disclaimer:

Alle in diesem Newsletter gemachten Angaben wurden sorgfältig recherchiert und stammen aus Quellen, die wir für zuverlässig halten. Dennoch kann auch die Redaktion Fehlinformationen unterliegen oder es kommt aus anderen Umständen zu falschen Informationen. Alle Angaben erfolgen daher ohne Gewähr. Eine Haftung für entgangene Gewinne oder sonstige Vermögensschäden ist deshalb ausgeschlossen. Gute Ergebnisse der Vergangenheit garantieren keine positiven Resultate in der Zukunft. Explizit gilt dies auch für jede Form von Aktiengeschäften insbesondere Options- und Optionsscheingeschäften: Aktien, Optionen und Zertifikate unterliegen verschiedenen Einflussfaktoren. Daher wird darauf hingewiesen, dass die Anlage in Aktien, Optionen usw. spekulative Risiken beinhaltet, die je nach Entwicklung der Einflussfaktoren zu Verlusten, im schlimmsten Fall sogar zu Totalverlusten führen können. Es wird ausdrücklich davon abgeraten, Anlagemittel auf nur wenige Anlagen zu streuen oder dafür Kredite aufzunehmen. Wir machen Sie vorsorglich darauf aufmerksam, dass die redaktionellen Besprechungen in VALUE-DEPESCHE eine individuelle Anlageberatung durch Ihren Anlageberater oder Vermögensberater nicht ersetzen können. Die Besprechungen richten sich an alle Abonnenten/Bezieher und Leser unseres Börsenbriefes, die in ihrem Anlageverhalten und ihren Anlagezielen sehr unterschiedlich sind. Daher berücksichtigen die Besprechungen dieses Börsenbriefes in keiner Weise Ihre persönliche Anlagesituation. Die besprochenen Anlagen in VALUE-DEPESCHE dienen lediglich der Information und stellen keine Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren dar. Mitglieder der Redaktion oder mit ihnen verbundene Unternehmen oder ihnen nahestehende Personen können eine Long- oder Shortposition von in den Publikationen von VALUE-DEPESCHE beschriebenen Wertpapieren und/oder Optionen, Futures und anderen Derivaten, die auf diesen Wertpapieren basieren, oder andere Anlagen, die sich auf in den Beiträgen veröffentlichte Informationen beziehen, halten. Mitglieder der Redaktion können die in den Beiträgen genannten Gesellschaften beraten oder bereits beraten haben oder es besteht eine anders geartete Geschäftsbeziehung. Trotz sorgfältiger inhaltlicher Kontrolle übernehmen wir keine Haftung für die Inhalte externer Links. Für den Inhalt der verlinkten Seiten sind ausschließlich deren Betreiber verantwortlich.

Abonnement und Abbestellung

Das Abonnement der Value-Depesche kostet 350 EUR (360 CHF) bei jährlichem und 230 EUR (240 CHF) bei halbjährlichem Bezug. Hot Stock, ausschließlich für Abonnenten von VALUE-DEPESCHE, kostet 275 EUR/CHF. Wird der Dienst nicht bis drei Monate vor Ablauf der Bezugsdauer schriftlich gekündigt (am einfachsten via Mail an: leserbrief@value-depesche.ch), verlängert sich das Abonnement jeweils um die zuletzt vereinbarte Bezugsdauer von einem Jahr bzw. sechs Monaten zum dann aktuellen regulären Bezugspreis.

Copyright sowie sämtliche Verlags- und Urheberrechte an „Value-Depesche“ und Hot Stock liegen bei Georg Pröbstl. Nachdruck und Kopien auch auszugsweise nur nach schriftlicher Zustimmung der Redaktion.

Charts mit freundlicher Genehmigung der vwd-group (www.vwd.com)

Datenschutz: Hinweise zum Datenschutz finden Sie unter <http://value-depesche.ch/content/impress>

IMPRESSUM

Chefredakteur:
Georg Pröbstl

Verlag:
Georg Pröbstl
Seehaldenstrasse 28
CH-9404 Rorschacherberg
Tel. +41(0)78/627-1886

Leseranfragen richten Sie bitte an folgende Adresse:
leserbrief@value-depesche.ch
www.value-depesche.ch

Lesersprechstunde:
Dienstags von 17 bis 18 Uhr erreichen Sie den Chefredakteur der Value-Depesche unter Telefon:
+41(0)78/627 1886