

Noratis AG

Im Company-Talk: Noratis-CFO André Speth

„5,50 %-Anleihe in der Emission – Bezahlbares Wohnen bringt Sicherheit“

Datum: 3.11.2020

Unternehmensanleihe 2020/2025:

Öffentl. Angebot: voraussichtlich bis 09.11.2020

ISIN: DE000A3H2TV6

WKN: A3H2TV

Marktsegment: Freiverkehr (Open Market) FWB

Emissions-

Volumen: bis 50 Mio. Euro

Zinskupon: 5,50 % p. a.

Zinstermin: jährlich

Börsenlisting: ab 11.11.2020

Fälligkeit: 11.11.2025

Finanzkalender:

16. – 18.11.2020: Eigenkapitalforum
Frankfurt a.M.

31.12.2020: Geschäftsjahresende

mainvestor Company - Talk

Tel.: +49 69-90550555

Ein Produkt der mainvestor GmbH

Eschersheimer Landstraße 42-44

60322 Frankfurt am Main

kontakt@mainvestor.de

V.i.S.d.P. Axel Mühlhaus, Dr. Sönke Knop

Bitte beachten Sie unseren Disclaimer!



Highlights

- „Noratis kombiniert die Vorteile aus der Bestandshaltung mit denen aus der Projektentwicklung“
- „Mieteinnahmen stiegen im 1. Halbjahr um rd. 35 % auf 8 Mio. Euro“
- „Immobilienbestand auf über 3.400 Einheiten ausgebaut“
- „Mit Merz haben wir einen starken Partner an unserer Seite, der uns auch finanziell bei unserer Expansion begleitet“
- KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer: Anleihe mit 4,5 von 5 Sternen mit attraktiv (positiver Ausblick) bewertet

Jahr	EBIT in Mio. €	Konzernübersc huss in Mio. €	Umsatzerlöse in Mio. €	Einheiten
2017	15,2	8,7	68,0	1194
2018	15,6	9,3	56,1	1791
2019	15,8	8,7	75,9	2407

Noratis AG

Hintergrund

Die Noratis AG („Noratis“) ist ein führender Bestandsentwickler von Wohnimmobilien in Deutschland. Noratis ist spezialisiert auf die Aufwertung von in die Jahre gekommenen Wohnimmobilien, bevorzugt in Sekundärlagen und am Rande von Ballungsgebieten. Die Immobilien werden so modernisiert, dass bezahlbarer Wohnraum erhalten bzw. geschaffen wird. Nach der erfolgreichen Entwicklung der Objekte verbleiben diese zunächst im Bestand oder werden veräußert. Das Geschäftsmodell kombiniert so stabile Mieteinnahmen aus dem Immobilienbestand mit einer Entwicklerrendite aus der Modernisierung der Objekte, die beim Verkauf der Immobilien realisiert wird. Die Aktien der Noratis sind im Handelsegment Scale der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet. Aktuell emittiert Noratis ihre 5,5 %-Unternehmensanleihe 2020/2025 (ISIN DE000A3H2TV6) mit einem angestrebten Emissionsvolumen von bis zu 50 Mio. Euro.

mainvestor Company Talk sprach mit dem CFO André Speth.

mainvestor: Herr Speth, steigende Corona-Zahlen und der Lockdown wirken sich auch auf die Finanzmärkte aus. Das aktuelle Marktumfeld gilt als schwierig, einige Unternehmen haben ihre geplanten Anleiheemissionen bereits abgesagt. Sie aber emittieren gerade eine Anleihe im Volumen von bis zu 50 Mio. Euro. Wie läuft die Transaktion?

André Speth: Wir haben mit unserer 5,5 %-Anleihe ein sehr attraktives Produkt in der Zeichnung. Die Noratis AG wächst seit Jahren profitabel, ist auf den als krisensicher geltenden Bereich „bezahlbares Wohnen“ in Deutschland spezialisiert und hat mit der Merz Real Estate einen starken Ankeraktionär an der Seite. Dies wird von den Investoren sehr positiv bewertet und wir bekommen in unseren Gesprächen mit institutionellen und privaten Investoren ein sehr positives Feedback. Im Übrigen sehen auch die Experten von SMC Research in ihrer Analyse zur Noratis-Anleihe eine attraktive Zins-Risiko-Kombination und beim KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer wurde die Anleihe als „attraktiv (positiver Ausblick)“ mit 4,5 von 5 Sternen bewertet. Wir sind daher zuversichtlich, ein starkes Platzierungsergebnis zu erzielen.

mainvestor: Skizzieren Sie uns doch kurz die aktuelle Anleiheemission der Noratis.

André Speth: Unsere Unternehmensanleihe 2020/2025 hat eine Laufzeit von fünf Jahren und ein Emissionsvolumen von bis zu 50 Mio. Euro. Wir bieten Investoren einen attraktiven Zinskupon von 5,5 % p. a. Die Stückelung liegt bei 1.000 Euro. Die Anleihe kann voraussichtlich bis zum 9. November 2020 über die Zeichnungsfunktionalität DirectPlace der Deutschen Börse gezeichnet werden. Die Einbeziehung der Anleihe in den Börsenhandel im Freiverkehr (Quotation Board) der Frankfurter Wertpapierbörse ist für den 11. November vorgesehen.

mainvestor: Wofür sollen die Erlöse aus der Anleiheemission verwendet werden?

André Speth: Die Erlöse aus der Anleiheemission dienen dem weiteren Ausbau unseres Immobilienportfolios sowie unseres erfolgreichen Geschäftsmodells als Bestandsentwickler von attraktivem und gleichzeitig bezahlbarem Wohnraum. Kombiniert mit Bankdarlehen können wir mit den Mitteln der Anleihe Immobilien für rd. 200 Mio. Euro erwerben.

mainvestor: Können Sie uns das Geschäftsmodell kurz erläutern?

André Speth: Die Noratis AG ist ein Bestandsentwickler von Wohnimmobilien in Deutschland. Wir kaufen Immobilien mit kaufmännischem oder technischem Entwicklungspotenzial in Sekundärlagen oder am Rande von Ballungsgebieten; dazu zählen beispielsweise in die Jahre gekommene Werkwohnungen oder Quartiere. Wir werten diese Objekte durch gezielte Investitionen in die Modernisierung auf und erhalten bzw. schaffen so attraktiven und bezahlbaren Wohnraum. Noratis kombiniert die Vorteile aus der Bestandshaltung, wie planbare Erträge, mit den Renditechancen aus der Projektentwicklung, ohne die klassischen Risiken eines Entwicklers zu haben, da durch die Mieten vom ersten Tag an Cashflows generiert werden.

mainvestor: Anfang 2020 ist die aus der Pharmabranche bekannte Merz-Gruppe bei Ihnen ins Unternehmen eingestiegen. Welche Vorteile zieht Noratis aus dieser Beteiligung?

André Speth: Wir freuen uns sehr, mit der zur Merz-Gruppe gehörenden Merz Real Estate, die aktuell 47,7 % an Noratis hält, einen starken Ankeraktionär an unserer Seite zu haben. Merz hatte sich Anfang des Jahres verpflichtet, bis Ende 2024 über Kapitalmaßnahmen bis zu 50 Mio. Euro in Noratis zu investieren. Hierdurch haben wir bei dem geplanten deutlichen Ausbau unseres Immobilienbestandes eine gute finanzielle Planbarkeit.

mainvestor: Inwieweit darf der neue Großaktionär im operativen Geschäft mitreden?

André Speth: Noratis wird von Merz als Finanzbeteiligung gesehen und Merz will primär eine laufende Rendite aus Immobilienanlagen generieren. Im Aufsichtsrat verfügt Merz über zwei Sitze, wobei mit dem Einstieg niemand ausgetauscht, sondern der Aufsichtsrat entsprechend ergänzt wurde. Wir freuen uns, dass Merz unser Wachstum begleitet, die operative Verantwortung liegt aber bei Noratis.

mainvestor: Im Rahmen einer Kapitalerhöhung haben Sie erst im September fast 17 Mio. Euro brutto eingenommen. Was passiert damit?

André Speth: Mit einer Eigenkapitalquote nach HGB von 22,6 Prozent per Ende Juni waren wir schon vor der Kapitalerhöhung finanziell gut aufgestellt. Denn hierbei ist zu berücksichtigen, dass Wertzuwächse unseres Portfolios gemäß HGB erst bei der Veräußerung ergebniswirksam werden, zuvor stellen sie stille Reserven in der Bilanz da. Hier schlummert also eine nicht unwesentliche Reserve. Mit den Erlösen aus der Transaktion konnten wir zudem unsere Eigenkapitalpositionen weiter stärken und unseren finanziellen Spielraum für den weiteren Ausbau unseres Portfolios erweitern. Der Großteil der Erlöse ist bereits für Objekte, die wir schon vertraglich gesichert hatten, verplant. Grundsätzlich greifen wir bei

unserer Finanzierung auf einen Mix aus Eigenkapital und Fremdkapital zurück, bei dem wir auch Bankfinanzierungen einbinden.

mainvestor: Noratis baut in 2020 ihr Portfolio deutlich aus. Warum?

André Speth: Wir wollen bereits durch die Bestandshaltung so profitabel sein, dass wir hieraus schon eine kleine Dividende zahlen können. Hierfür benötigen wir einen größeren Immobilienbestand, den wir gerade aufbauen. Zudem ermöglicht ein größeres Portfolio, dass wir auch Verkaufszeitpunkte bei einzelnen Objekten flexibler festlegen können, woraus wir zusätzliche Ergebnisse erwarten. Mit dem Ausbau unseres Immobilienbestands kommen wir gut voran. Im ersten Halbjahr haben wir 753 Wohnungen gekauft. Da wir gleichzeitig erklärt haben, dieses Jahr keine größeren Paketverkäufe zu tätigen, konnten wir so den Immobilienbestand inklusive bereits gekaufter aber noch nicht bilanziell erfasster Objekte auf mehr als 3.400 Wohneinheiten erhöhen. Unser starkes Wachstum schlägt sich auch in unseren Mieteinnahmen nieder. Sie stiegen im ersten Halbjahr um rd. 35 % auf 8,0 Mio. Euro.

mainvestor: Wird die Bestandsentwicklung künftig also nur die zweite Geige spielen?

André Speth: Ganz und gar nicht. Zwar legen wir derzeit den Fokus auf den Bestandsaufbau. Aber auch künftig wird unser Geschäft von zwei starken Säulen, der Bestandshaltung und der Bestandsentwicklung, getragen. Unseren Bestand wollen wir auch 2021 ausbauen, wir planen dann aber auch wieder verstärkt Objekte zu veräußern. Unser Fokus bleibt die Erhaltung und Schaffung von bezahlbarem und attraktivem Wohnraum, wobei nach der Modernisierung auch die Veräußerung weiter ein Renditebringer sein wird.

mainvestor: Welche Auswirkungen hat die Corona-Pandemie auf Ihre Geschäftstätigkeit?

André Speth: So gut wie jede Branche spürt Auswirkungen der Pandemie, dies betrifft natürlich auch die Immobilienbranche im Allgemeinen. Auf unsere Geschäftstätigkeit waren die Auswirkungen bislang eher moderat. Objektbesichtigungen waren aufgrund von Kontaktbeschränkungen schwerer durchzuführen. Vereinzelt haben wir mit Mietern Mietstundungen vereinbart. Trotz alledem haben wir bei den Ankäufen das beste erste Halbjahr unserer Historie hinter uns. Das hat zum einen damit zu tun, dass sich einige unserer Mitbewerber am Markt zurückhielten. Zum anderen spielt hier natürlich auch der Einstieg unseres Ankeraktionärs, Merz Real Estate, eine entscheidende Rolle; so konnten wir auch im 1. Halbjahr die Einkaufschancen nutzen.

mainvestor: Zum Abschluss die bekannte Frage: Wo sehen Sie Noratis in 5 Jahren?

André Speth: Wir wollen deutlich wachsen und unseren profitablen Wachstumskurs fortsetzen. Eine deutlich größere Noratis kann bereits aus den Mieteinnahmen Dividenden zahlen und erzielt aus der Veräußerung entwickelter Immobilien zusätzliche Gewinne. Stabilität mit Renditechancen ist damit unser Thema. Da sich der Wohnimmobilienmarkt auch in Krisenzeiten als robust erwiesen hat, insbesondere bezahlbares Wohnen, halte ich unser Geschäft für gut planbar und relativ krisenresistent. Mit Merz haben wir zudem einen starken Partner an unserer Seite, der uns auch finanziell bei unserer Expansion begleiten möchte.

mainvestor

Company Talk

mainvestor: Herr Speth, wir bedanken uns herzlich für das Gespräch.

Dieses Dokument stellt weder ein Angebot noch eine Einladung zur Zeichnung oder zum Kauf eines Wertpapiers dar, noch bilden dieses Dokument oder darin enthaltene Informationen eine Grundlage für eine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung irgendeiner Art. Vor einer Wertpapierdisposition wenden Sie sich bitte an Ihren Bankberater oder Vermögensverwalter. Die in diesem Interview geäußerten Meinungen und Aussagen geben nicht die Meinung der mainvestor GmbH wieder. Die mainvestor GmbH unterhält Geschäftsbeziehungen mit dem Unternehmen.