

# FCR Immobilien AG

Deutschland | Immobilien | Marktkapitalisierung EUR 106,6 Mio.

15-11-2023

UPDATE



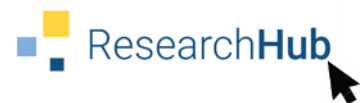
## Wachstumsperspektiven bleiben intakt; KAUFEN bestätigt

### What's it all about?

Gestern hat AlsterResearch einen gut besuchten Earnings Call mit dem Management der FCR Immobilien durchgeführt. Das Management gab Einblicke in die aktuelle Entwicklung und den zukünftigen Wachstumspfad des Unternehmens. FCR agiert erfolgreich in der lukrativen Nische der Einzelhandelsimmobilien an deutschen Sekundärstandorten, die sich nicht zuletzt aufgrund der deutlich niedrigeren Bewertungsmultiples des Immobilienportfolios deutlich von anderen Immobiliensektoren unterscheidet. Dies macht FCR deutlich weniger anfällig für Abwertungen - im Gegenteil: Indexierte Mietverträge könnten zukünftig sogar zu moderaten Aufwertungen führen. Aufgrund der unverändert positiven Marktchancen strebt FCR einen weiteren Ausbau des Immobilienportfolios an, weshalb das Unternehmen aktuell eine neue Anleihe begibt. Wir sehen FCR als ideales Vehikel, um an einem lukrativen Segment des Immobilienmarktes zu partizipieren und empfehlen daher unverändert KAUFEN mit einem Kursziel von EUR 23,50.

### KAUFEN (KAUFEN)

Kursziel	EUR 23,50 (23,50)
Aktueller Kurs	EUR 10,80
Kurspotenzial	117,6%



### ANALYST

**Thomas Wissler**

t.wissler@alsterresearch.com  
+49 40 309 293-58

WICHTIG: Bitte beachten Sie die letzten Seiten dieses Berichts "Haftungsausschluss" und "Interessenkonflikte".

[alsterresearch.com](https://www.alsterresearch.com)

Dieses Research wurde von AlsterResearch erstellt - ein durch die BaFin zugelassenes Institut

# FCR Immobilien AG

Deutschland | Immobilien | Marktkapitalisierung EUR 106,6m | EV EUR 428,9 Mio.

## KAUFEN (KAUFEN)

**Kursziel** EUR 23,50 (23,50)  
**Aktueller Kurs** EUR 10,80  
**Kurspotenzial** 117,6%

### ANALYST

**Thomas Wissler**  
 t.wissler@alsterresearch.com  
 +49 40 309 293-58

## Wachstumsperspektiven bleiben intakt; KAUFEN bestätigt

Gestern hat AlsterResearch einen gut besuchten Earnings Call mit dem Management von FCR veranstaltet. CEO Falk Raudies und CFO Christoph Schillmaier haben über die derzeitige Entwicklung der FCR gesprochen und Einblicke über den weiteren Wachstumspfad der Gesellschaft gegeben. Eine Aufzeichnung des Meetings kann unter folgendem Link angeschaut werden: [www.research-hub.de/events](http://www.research-hub.de/events).

**Lukrative Nische** FCR ist in der lukrativen Nische der Einzelhandelsimmobilien an Sekundärstandorten in Deutschland tätig. Diese unterscheidet sich wesentlich von anderen Bereichen der derzeit vielfach angeschlagenen Immobilienbranche. Anders als beispielsweise der Markt für Wohn- oder Büroimmobilien hat die spezifische Nische, in der FCR tätig ist, in der Vergangenheit weniger starke Aufwertungen des Immobilienvermögens erfahren. Während Wohn- oder Büroimmobilien oft mit dem 30-fachen der Jahresmiete bewertet wurden, liegt der Multiple bei FCR nur beim 12,7-fachen. Damit dürfte das FCR-Portfolio auch weniger von künftigen Abwertungen betroffen sein, wie sie derzeit in anderen Bereichen der Immobilienwirtschaft aufgrund steigender Zinsen zu beobachten sind. Im Gegenteil: Durch die Indexierung der Mietverträge sollten die Mieteinnahmen des Portfolios weiter steigen, was sogar zu weiteren Aufwertungen des Portfolios führen kann, ohne dass sich der Multiple wesentlich verändert. Zudem vermietet FCR seine Objekte in der Regel an finanzstarke Handelsketten, die aufgrund ihrer Nahversorgungsfunktion (i.d.R. Lebensmittel des täglichen Bedarfs) langfristig stabile Mieteinnahmen garantieren.

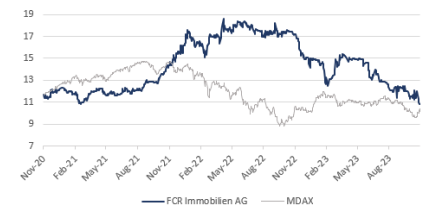
**Erfolgsversprechende Chancen** All dies führt zu anhaltend guten Marktbedingungen und Anfangsrenditen, die es FCR ermöglichen, neben (höheren) Zins- und Tilgungsleistungen weiterhin positive Cashflows (FFO) zu erwirtschaften. Nicht zuletzt aufgrund der lukrativen Perspektiven will das Unternehmen weiter stark wachsen. Ziel ist es, bis Ende 2024 Immobilien im Wert von EUR 60 bis 100 Mio. zu erwerben und damit das Immobilienportfolio mittelfristig auf rund eine halbe Milliarde Euro zu erhöhen.

**Neue Anleihe** Die Emission der neuen Anleihe ist daher im Zusammenhang mit dem weiteren Ausbau des Immobilienportfolios zu sehen. So emittiert FCR derzeit eine 5-jährige Anleihe mit einem Volumen von bis zu EUR 60 Mio., die mit einem Kupon von 7,25% ausgestattet ist. Die bereits bestehende 5,25%-Anleihe mit Laufzeit 04/24 kann in die neue Anleihe

Fortsetzung

FCR Immobilien AG	2020	2021	2022	2023E	2024E	2025E
Umsätze	38,9	52,5	35,9	69,5	39,9	42,7
<i>Wachstum yoy</i>	-21,7%	34,9%	-31,6%	93,6%	-42,6%	6,9%
EBIT	14,4	18,5	27,4	21,1	22,4	23,9
FFO	4,9	7,1	9,4	9,3	10,3	11,0
FFO-Marge	21,6%	29,4%	29,3%	27,7%	28,8%	28,4%
Jahresüberschuss	9,6	12,1	14,2	9,7	10,5	11,3
Nettoverschuldung	226,9	252,7	322,3	288,8	299,6	314,0
LTV	69,7%	71,5%	69,6%	65,7%	65,4%	65,2%
Gewinn je Aktie	1,05	1,25	1,45	0,98	1,07	1,14
FFO je Aktie	0,54	0,73	0,96	0,94	1,05	1,11
Dividende je Aktie	0,30	0,35	0,35	0,25	0,27	0,29
<i>Dividendenrendite</i>	2,8%	3,2%	3,2%	2,3%	2,5%	2,6%
FFO-Rendite	5,0%	6,8%	8,9%	8,7%	9,7%	10,3%
EV/EBIT	23,1x	19,4x	15,6x	18,8x	18,1x	17,6x
PER	10,3x	8,6x	7,4x	11,0x	10,1x	9,5x

Quelle: Unternehmensangaben, AlsterResearch



Quelle: AlsterResearch

**Hoch/Tief 52 Wochen** 17,20 / 10,00  
**Kurs/Buchwert** 0,9x

### Ticker / Symbol

ISIN DE000A1YC913  
 WKN A1YC91  
 Bloomberg FC9:GR

### Änderungen der Schätzungen

		Umsatz	EBIT	GjA
2023E	alt	50,5	20,9	0,97
	Δ	37,8%	0,8%	1,5%
2024E	alt	40,3	22,2	1,05
	Δ	-0,9%	1,0%	1,7%
2025E	alt	43,1	23,7	1,13
	Δ	-0,8%	0,6%	1,1%

### Aktienkennzahlen

Aktienanzahl: (in Mio.) 9,87  
 Buchwert je Aktie: (in EUR) 12,17  
 Ø Handelsvolumen: (12 Monate) 4.000

### Aktionärsstruktur

RAT Asset & Trading AG 64,9%  
 FaMe Invest & Mgmt GmbH 8,0%  
 WWK Lebensvers. 3,4%  
 Streubesitz 27,1%

### Firmenbeschreibung

Die FCR Immobilien AG ist ein in Deutschland ansässiges Unternehmen der Immobilienbranche. Die Aktiengesellschaft legt ihren Fokus auf Handelsimmobilien an etablierten Sekundärstandorten in Deutschland mit bonitätsstarken Lebensmittelmärkten als Ankermieter.

inklusive eines Barausgleichsanteils von EUR 20,00 je Teilschuldverschreibung getauscht werden. Die neue Anleihe ist bereits die sechste Anleihe, die FCR am Kapitalmarkt platziert und bei Fälligkeit planmäßig zurückgezahlt hat. FCR zählt damit zu den verlässlichen Emittenten im oft strapazierten Segment der Mittelstandsanleihen. Aus unserer Sicht stellt die Emission damit einen wichtigen Baustein für den weiteren profitablen Ausbau des Immobilienportfolios dar.

**Fazit:** Die Präsentation des Managements hinterließ einen positiven Eindruck und verdeutlichte die weiterhin sehr guten Wachstumsperspektiven trotz verändertem Zinsumfeld. Die jüngst veröffentlichten Quartalszahlen zeigen zudem, dass das Unternehmen auch in schwierigen Marktphasen profitabel agieren kann (FFO nach 9M nahezu konstant). Wir bestätigen daher unsere KAUFEN-Empfehlung mit einem unveränderten Kursziel von EUR 23,50 und sehen die FCR-Aktie als ideales Vehikel, um an einem lukrativen Segment des Immobilienmarktes zu partizipieren.

### Eckdaten zu den 9M-Zahlen 2023

in EUR Mio.	9m 21	9m 22	9m 23	yoy chg in %	FY 23E	share of FY 23
<b>Mieteinnahmen</b>	19,4	25,6	27,7	8,2%	33,5	82,6%
<b>EBITDA</b>	14,8	17,8	19,3	8,4%	21,6	89,4%
<b>EBT</b>	9,1	11,5	8,2	-28,7%	11,8	69,5%
<b>FFO</b>	5,5	7,2	6,8	-5,6%	9,3	73,1%

Quelle: Unternehmensangaben; AlsterResearch

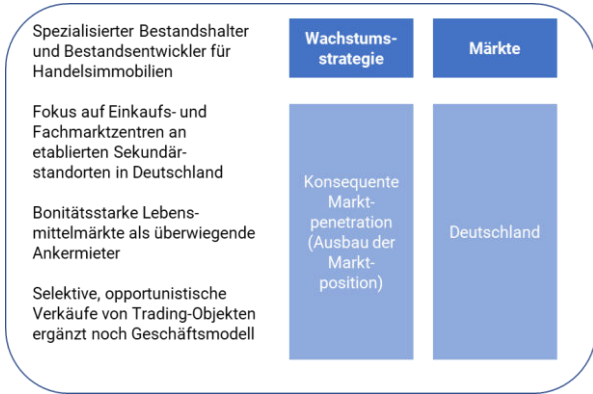
## Übersicht der letzten Transaktionen

Datum	K/VK	Art	Ort	Ankermieter	JNKM EUR Tsd.	Fläche m2	WAULT Jahren	K-/VK-preis EUR Mio.
<b>2020</b>								
16.01.2020	VK	Einzelhandel	Duisburg	C&A		10.000		
05.02.2020	K	Einzelhandel	Gummersbach	C&A		4.500		
12.02.2020	K	Fachmarkt	Höchststadt a.d. Aisch	TAKKO und Action		1.700		
27.02.2020	K	Fachmarktzentrum	Landau a.d. Isar	Dänisches Bettenlager und Deichmann		1.300		
09.03.2020	K	Einzelhandelsportfolio	Bayern	Dänisches und Sonderpreis Baumarkt				
		Fachmarkt	Cadolzburg	Dänisches Bettenlager		1.100		
		Fachmarkt	Schwandorf	Sonderpreis Baumarkt		1.300		
		Fachmarkt	Strullendorf	Sonderpreis Baumarkt		900		
28.05.2020	VK	Einzelhandel	Lichtentanne	Penny		1.500		
01.07.2020	K	Einzelhandel	Westeregeln	EDEKA		1.300		
09.09.2020	VK	Fachmarkt	Hof	TAKKO		900		
21.10.2020	K	Einkaufszentrum	Eilenburg	Kaufland und toom Baumarkt	800	15.000	8,7	10
27.10.2020	K	Lebensmittelmärkte			185			1,99
		Einzelhandel	Ruhle, Thüringen	Netto	100	1.200	9	
		Einzelhandel	Bückeberg, Thüringen	Niedrig-Preis-Markt (NP)	85	1.000	4	
30.10.2020	K	Fachmarkt	Ludwigslust	toom Baumarkt	435	7.600		3,8
03.11.2020	VK	Fachmarktzentrum	Oer-Erkenschwick, NRW	Buschkamp-Center		6.200		
06.11.2020	VK	Fachmarktzentrum	Magdeburg			2.800		
17.11.2020	K	Fachmarkt	Pulsnitz, Sachsen	Hammer und Pfennigpfeiffer	173	3.300		1,51
08.12.2020	VK	Fachmarktzentrum	Pößneck, Thüringen	NKD, vongut		7.600		
<b>2021</b>								
09.04.2021	K	Fachmarktzentrum	Görlitz	Möbel Roller, toom Baumarkt	1600	28.000	6	21,5 (eAR)
30.04.2021	K	Fachmarktzentrum	Bautzen, Dresden, Plauen	pitstop, Carglass, Dänisches B.		4.200		
30.04.2021	K	Fachmarktzentrum	Altenberg	Netto, lokaler Baumarkt	600	3.300		7 (eAR)
09.06.2021	K	Fachmarktzentrum	Zollenroder	Pfennigpfeiffer	92	1.144	4,8	0,9 (eAR)
09.06.2021	K	Einzelhandel	Eching		160	5.000	6,9	2,9 (eAR)
01.09.2021	K	Einkaufszentrum	Finsterwalde	EDEKA, Rossmann, Deichmann	500	5.000	4,3	5,3 (eAR)
10.11.2021	K	Geschäftshaus	Siegen	100% C&A	>1000	7.112	6,4	10,5 (eAR)
02.12.2021	K	Einkaufszentrum	Eisenach	Marktkauf, toom, TEDI, Woolwort	4000	26.000		30 (eAR)
17.12.2021	VK	Studentenwohnheim	Bamberg	Student houses				20
29.12.2021	K	Fachmarktzentrum	Pforzheim	toom Baumarkt	0	5.600	11,7	2,8 (eAR)
11.01.2022	K	Fachmarktzentrum	Lüchte, Bad Piermont	toom Baumarkt	460	6.400	2,1	4,8 (aAR)
11.01.2022	K	Fachmarktzentrum	Zeithain	Hammer Fachmärkte	260	7.850	3,5	1,6 (eAR)
<b>2022</b>								
18.02.2022	K	Fachmarktzentrum	Zella-Mehlis	EDEKA	300	6.500	5,3	3-3,5 (eAR)
28.04.2022	K	Fachmarkt / Geschäftshaus	Salzwedel	EDEKA	200	1.660	10	
24.05.2022	K	Fachmarkt	Osterode	Hammer	230	2.500	6,6	3.0-3.5 (eAR)
13.07.2022	K	Logistikhalle	Dettingen unter Teck	Logistikunternehmen	500	9.000	10	
13.07.2022	K	Fachmarkt	Vohenstrauß	NKD	100	700	9,8	
	K	Fachmarkt	Dürrröhrsdorf-Dittersbach	diska / EDEKA Group	100	930	7,9	
17.10.2022	K	Fachmärkte	Gräfenhainichen/Marktrechwitz	DIY, RHG Bau & Garten	700	11.500	5	
<b>2023</b>								
2023	VK	na	Kitzbühel (Teil-VK)					
2023	VK	na	Gummersbach (Teil-VK)					
2023	VK	na	Würselen					
2023	VK	na	Frankenberg					
2023	VK	na	Söhle-Hoheneggelsen					
2023	VK	Hotel	Il Pelagone					20

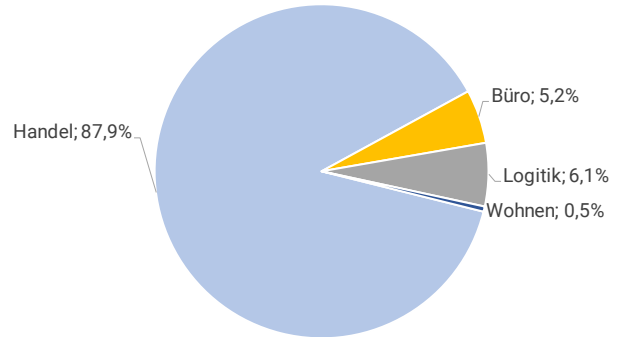
Quelle Unternehmensangaben; AlsterResearch

# Investment Case in sechs Charts

## Geschäftsmodell



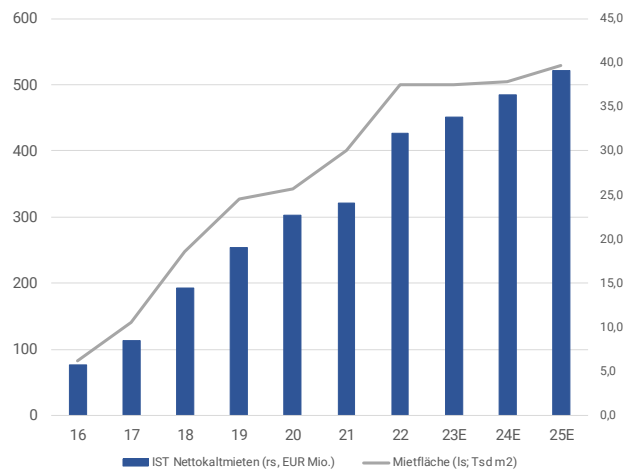
## Mieteinnahmen nach Segment 2022



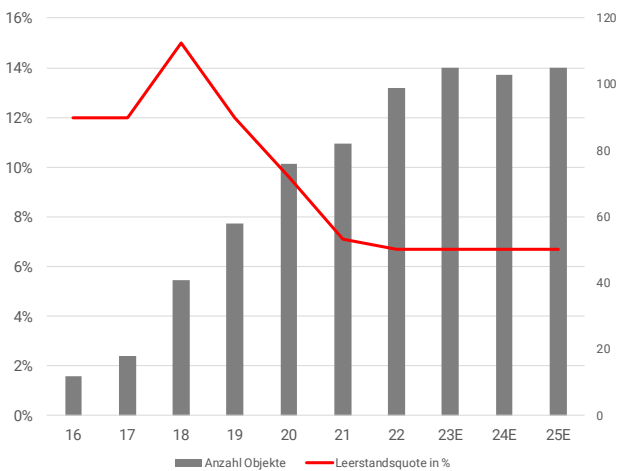
## Hauptmieter

Lebensmittel/ Einzelhandel	Fachmarkt/ Einzelhandel

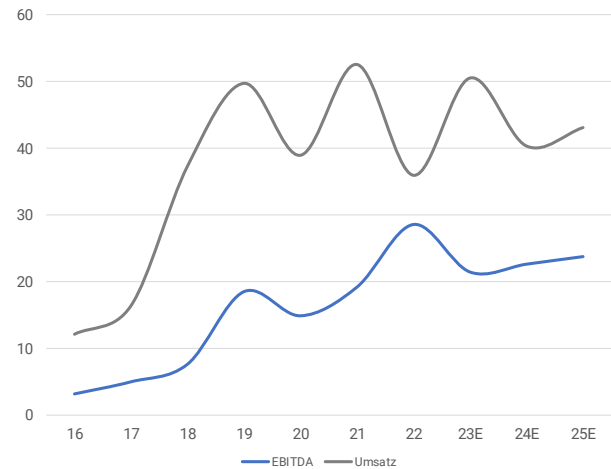
## Vermietbare Fläche und Mieteinnahmen



## Leerstandquote und Anzahl Objekte



## Umsatz- und Gewinnentwicklung in EUR Mio.



# SWOT Analyse

## **Stärken**

- Überzeugendes Geschäftsmodell mit vielversprechender Zukunftsperspektive
- Hohe Finanzkraft dank Börsennotiz
- Hohe Managementkompetenz
- Klare Degressionseffekte durch skalierbares Geschäftsmodell
- Beeindruckender Trackrecord
- Flächenreserven an den Standorten der Fachmarktzentren
- KI-basiertes Software-Know-how
- Indexierte Mietverträge, die besonders hilfreich in einem inflationären Umfeld sind
- Steigendes ESG-Bewusstsein, z. B. durch energetische Sanierungen oder eine erhöhte Anzahl von Ladestationen an den Objekten

## **Schwächen**

- Mangelnde Börsenliquidität bedingt durch geringen Freefloat
- Fehlende Breite in der Aktionärsstruktur (Anteil Privatkunden, Institutionelle)

## **Chancen**

- Trendwende in der regionalen Bevölkerungsentwicklung zugunsten ländlicher Räume (D-Lagen)
- Höhere Attraktivität der Standorte durch Ausweitung des Branchenmix (Dienstleister, Gesundheitsdienstleister, Gastronomie)
- Kapitalerhöhung birgt Chance für besseres Rating und niedrigere Refinanzierungskosten

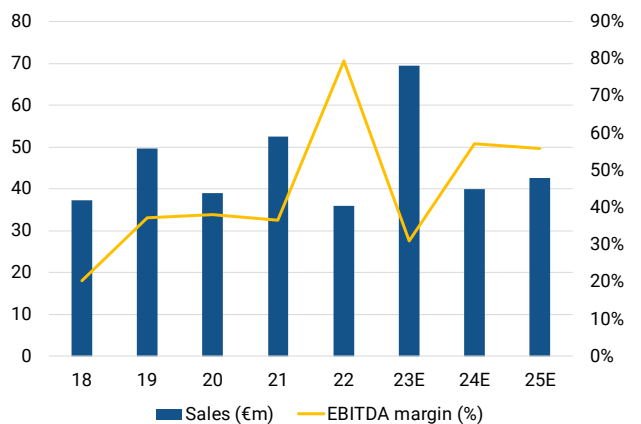
## **Risiken**

- Zinserhöhungen könnten zu höheren Refinanzierungskosten und/oder zu einer Verlangsamung des weiteren Bestandsaufbaus führen
- Auflagen der Kommunen, die die Nutzung einschränken
- Stärkeres Wachstum des Onlinehandels
- Ausweisung weiterer Einzelhandelsflächen in der Nachbarschaft

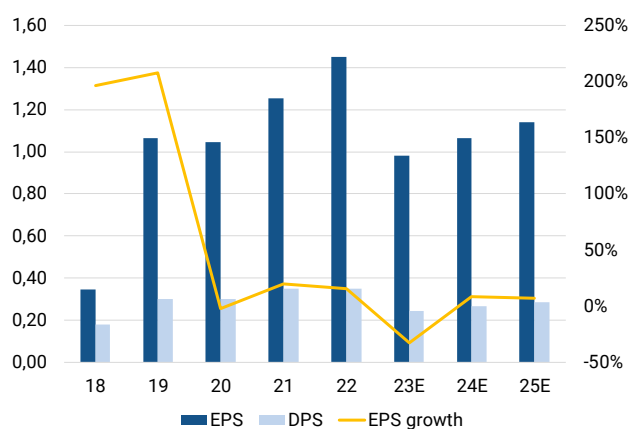


# Finanzkennzahlen in sechs Charts

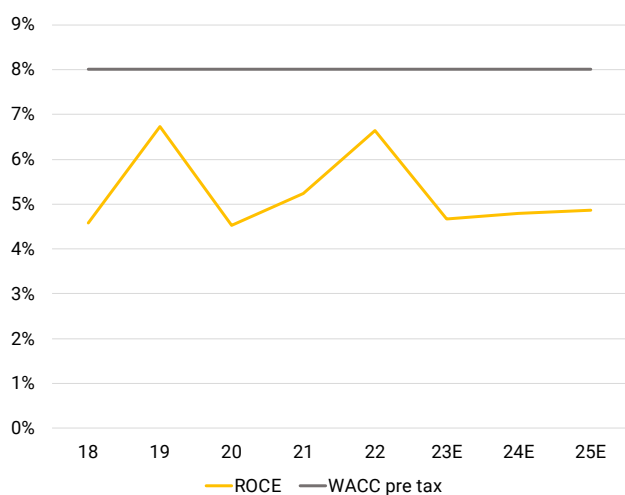
**Umsatz vs. EBITDA Margenentwicklung**



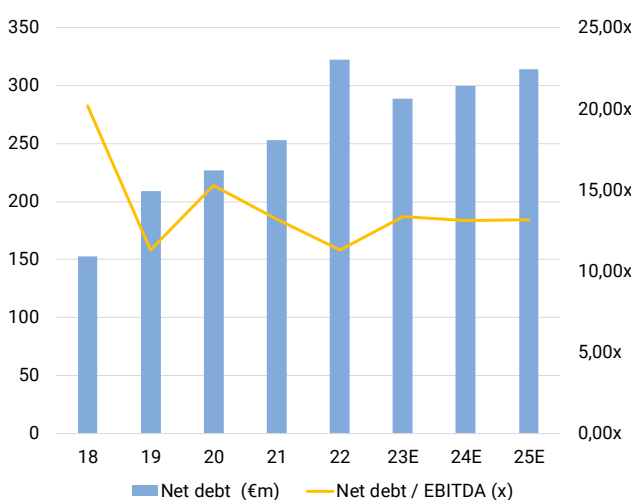
**GpA, DpA in EUR & GpA Wachstum**



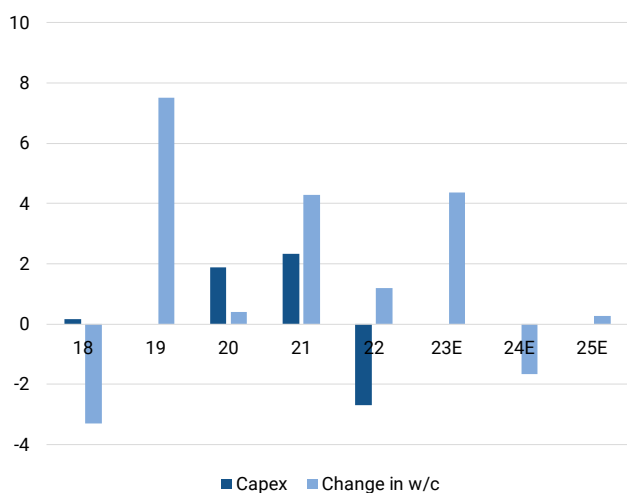
**ROCE vs. WACC (Vorsteuer)**



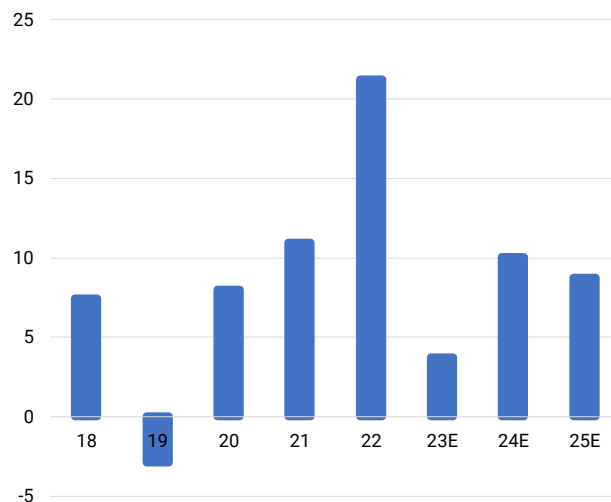
**Nettoverschuldung vs. Nettoverschuldung/EBITDA**



**Investitionen & Änderung w/c in EUR Mio.**



**Freier Cash Flow in EUR Mio.**





# Finanzkennzahlen

Gewinn & Verlustrechnung (EUR Mio.)	2020	2021	2022	2023E	2024E	2025E
<b>Nettoumsatz</b>	<b>38,9</b>	<b>52,5</b>	<b>35,9</b>	<b>69,5</b>	<b>39,9</b>	<b>42,7</b>
Umsatzwachstum	-21,7%	34,9%	-31,6%	93,6%	-42,6%	6,9%
Veränderung der Fertig- und unfertigen Erzeugnisse	3,2	2,6	2,4	0,3	0,0	-0,4
<b>Gesamtumsatz</b>	<b>42,1</b>	<b>55,1</b>	<b>38,4</b>	<b>69,9</b>	<b>39,9</b>	<b>42,3</b>
Wertveränderung der Anlageimmobilien	0,8	4,8	9,9	2,5	2,6	2,3
Aufw. aus der Veräußerung von Anlageimmobilien	10,9	24,4	0,9	32,0	0,0	0,0
Personalaufwand	12,5	11,9	12,9	13,9	14,6	15,3
Materialkosten und sonstige Ausgaben	12,5	11,9	12,9	13,9	14,6	15,3
Gesamte Betriebsausgaben	27,3	35,9	9,8	48,3	17,1	18,4
<b>EBITDA</b>	<b>14,8</b>	<b>19,2</b>	<b>28,6</b>	<b>21,6</b>	<b>22,8</b>	<b>23,9</b>
Abschreibung	0,4	0,6	1,1	0,5	0,4	0,0
EBITA	14,4	18,5	27,4	21,1	22,4	23,9
Abschr. auf Goodwill und immatr. Vermögenswerte	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Wertminderungsaufwand	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>EBIT</b>	<b>14,4</b>	<b>18,5</b>	<b>27,4</b>	<b>21,1</b>	<b>22,4</b>	<b>23,9</b>
Finanzergebnis	-6,7	-6,6	-10,1	-9,3	-9,6	-10,2
Wiederkehrender Gewinn vor Steuern	7,7	11,9	17,3	11,8	12,8	13,7
Ausserordentliches Ergebnis	3,8	3,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gewinn vor Steuern	11,5	14,9	17,3	11,8	12,8	13,7
Steuern	1,9	2,7	3,1	2,1	2,3	2,5
Reingewinn aus fortgeführten Geschäften	9,6	12,1	14,2	9,7	10,5	11,3
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>9,6</b>	<b>12,1</b>	<b>14,2</b>	<b>9,7</b>	<b>10,5</b>	<b>11,3</b>
Minderheitsbeteiligung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss (berichtet)	9,6	12,1	14,2	9,7	10,5	11,3
Durchschnittliche Anzahl von Aktien	9,15	9,69	9,76	9,87	9,87	9,87
<b>Gewinn pro Aktie (berichtet)</b>	<b>1,05</b>	<b>1,25</b>	<b>1,45</b>	<b>0,98</b>	<b>1,07</b>	<b>1,14</b>

Gewinn & Verlustrechnung (common size)	2020	2021	2022	2023E	2024E	2025E
<b>Nettoumsatz</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Veränderung der Fertig- und unfertigen Erzeugnisse	8%	5%	7%	0%	0%	-1%
<b>Gesamtumsatz</b>	<b>108%</b>	<b>105%</b>	<b>107%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>99%</b>
Wertveränderung der Anlageimmobilien	2%	9%	28%	4%	6%	5%
Aufw. aus der Veräußerung von Anlageimmobilien	28%	46%	3%	46%	0%	0%
Personalaufwand	32%	23%	36%	20%	37%	36%
Materialkosten und sonstige Ausgaben	32%	23%	36%	20%	37%	36%
Gesamte Betriebsausgaben	70%	68%	27%	69%	43%	43%
<b>EBITDA</b>	<b>38%</b>	<b>36%</b>	<b>80%</b>	<b>31%</b>	<b>57%</b>	<b>56%</b>
Abschreibung	1%	1%	3%	1%	1%	0%
EBITA	37%	35%	76%	30%	56%	56%
Abschr. auf Goodwill und immatr. Vermögenswerte	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Wertminderungsaufwand	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>EBIT</b>	<b>37%</b>	<b>35%</b>	<b>76%</b>	<b>30%</b>	<b>56%</b>	<b>56%</b>
Finanzergebnis	-17%	-13%	-28%	-13%	-24%	-24%
Wiederkehrender Gewinn vor Steuern	20%	23%	48%	17%	32%	32%
Ausserordentliches Ergebnis	10%	6%	0%	0%	0%	0%
Gewinn vor Steuern	30%	28%	48%	17%	32%	32%
Steuern	5%	5%	9%	3%	6%	6%
Reingewinn aus fortgeführten Geschäften	25%	23%	39%	14%	26%	26%
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>25%</b>	<b>23%</b>	<b>39%</b>	<b>14%</b>	<b>26%</b>	<b>26%</b>
Minderheitsbeteiligung	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Jahresüberschuss (berichtet)	25%	23%	39%	14%	26%	26%

Quelle: Unternehmensdaten; AlsterResearch

Bilanz (EUR Mio.)	2020	2021	2022	2023E	2024E	2025E
Immaterielle Vermögenswerte excl. Goodwill	1,5	2,3	4,0	4,0	4,0	4,0
Goodwill	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Grundstücke, Anlagen und Ausrüstung	0,8	1,8	3,0	2,5	2,1	2,1
Finanzielle und andere lfr. Vermögenswerte	320,5	354,8	430,9	412,1	433,1	455,9
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>322,8</b>	<b>358,9</b>	<b>437,9</b>	<b>418,6</b>	<b>439,2</b>	<b>462,0</b>
Vorräte	4,2	2,4	1,2	1,7	1,8	1,9
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5,2	16,6	7,1	7,6	6,0	6,3
Sonstiges Umlaufvermögen	7,6	5,5	18,1	18,1	18,1	18,1
Barmittel	8,7	18,7	5,6	31,2	30,4	36,0
Latente Steuern	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rechnungsabgrenzungsposten	0,1	0,1	1,6	0,2	0,2	0,2
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>	<b>25,8</b>	<b>43,3</b>	<b>33,6</b>	<b>58,9</b>	<b>56,5</b>	<b>62,5</b>
<b>AKTIVA</b>	<b>348,7</b>	<b>402,2</b>	<b>471,5</b>	<b>477,4</b>	<b>495,7</b>	<b>524,5</b>
<b>EIGENKAPITAL</b>	<b>92,4</b>	<b>108,0</b>	<b>118,8</b>	<b>136,9</b>	<b>145,0</b>	<b>153,6</b>
Minderheitsbeteiligung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Langfristige Schulden	211,1	259,6	280,5	320,0	330,0	350,0
Rückstellungen für Pensionen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Andere Rückstellungen	1,4	0,5	0,3	0,7	0,7	0,8
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>212,6</b>	<b>260,0</b>	<b>280,8</b>	<b>320,7</b>	<b>330,7</b>	<b>350,8</b>
Kurzfristige Schulden	24,5	11,8	47,3	0,0	0,0	0,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1,5	2,9	1,5	0,4	0,4	0,4
Anzahlungen	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige Verbindlichkeiten	2,0	1,9	3,0	2,4	2,6	2,7
Latente Steuern	15,6	17,4	20,1	17,0	17,0	17,0
Passive Rechnungsabgrenzung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>43,7</b>	<b>34,2</b>	<b>71,9</b>	<b>19,8</b>	<b>19,9</b>	<b>20,1</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>348,7</b>	<b>402,2</b>	<b>471,5</b>	<b>477,4</b>	<b>495,7</b>	<b>524,5</b>

Bilanz (common size)	2020	2021	2022	2023E	2024E	2025E
Immaterielle Vermögenswerte excl. Goodwill	0%	1%	1%	1%	1%	1%
Goodwill	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Grundstücke, Anlagen und Ausrüstung	0%	0%	1%	1%	0%	0%
Finanzielle und andere lfr. Vermögenswerte	92%	88%	91%	86%	87%	87%
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>93%</b>	<b>89%</b>	<b>93%</b>	<b>88%</b>	<b>89%</b>	<b>88%</b>
Vorräte	1%	1%	0%	0%	0%	0%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1%	4%	2%	2%	1%	1%
Sonstiges Umlaufvermögen	2%	1%	4%	4%	4%	3%
Barmittel	3%	5%	1%	7%	6%	7%
Latente Steuern	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Rechnungsabgrenzungsposten	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>	<b>7%</b>	<b>11%</b>	<b>7%</b>	<b>12%</b>	<b>11%</b>	<b>12%</b>
<b>AKTIVA</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>EIGENKAPITAL</b>	<b>27%</b>	<b>27%</b>	<b>25%</b>	<b>29%</b>	<b>29%</b>	<b>29%</b>
Minderheitsbeteiligung	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Langfristige Schulden	61%	65%	59%	67%	67%	67%
Rückstellungen für Pensionen	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Andere Rückstellungen	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>61%</b>	<b>65%</b>	<b>60%</b>	<b>67%</b>	<b>67%</b>	<b>67%</b>
Kurzfristige Schulden	7%	3%	10%	0%	0%	0%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0%	1%	0%	0%	0%	0%
Anzahlungen	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Sonstige Verbindlichkeiten	1%	0%	1%	1%	1%	1%
Latente Steuern	4%	4%	4%	4%	3%	3%
Passive Rechnungsabgrenzung	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>13%</b>	<b>8%</b>	<b>15%</b>	<b>4%</b>	<b>4%</b>	<b>4%</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Quelle: Unternehmensdaten; AlsterResearch

Kapitalflussrechnung (EUR Mio.)	2020	2021	2022	2023E	2024E	2025E
Jahresüberschuss/Verlust	9,6	12,1	14,2	9,7	10,5	11,3
Abschreibung von Anlagevermögen (inkl. Leasing)	0,4	0,6	1,1	0,5	0,4	0,0
Abschreibung von Goodwill	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Abschreibung immaterieller Vermögenswerte	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige	0,3	4,8	5,0	-2,1	-2,5	-2,2
<b>Mittelfluss vor Veränderungen des w/c</b>	<b>10,3</b>	<b>17,6</b>	<b>20,3</b>	<b>8,1</b>	<b>8,4</b>	<b>9,0</b>
Veränderung der Vorräte	-2,4	1,8	1,2	-0,5	-0,1	-0,1
Veränderung der Forderungen aus LuL	4,5	-11,4	9,5	-0,5	1,6	-0,3
Veränderung der Verbindlichkeiten aus LuL	-0,7	1,5	-1,5	-1,1	0,0	0,0
Veränderung anderer Positionen des w/c	-1,9	3,9	-10,3	-2,3	0,1	0,1
<b>Erhöhung/Verminderung des Working Capital</b>	<b>-0,4</b>	<b>-4,3</b>	<b>-1,2</b>	<b>-4,4</b>	<b>1,7</b>	<b>-0,3</b>
<b>Mittelfluss aus betrieblichen Aktivitäten</b>	<b>9,8</b>	<b>13,3</b>	<b>18,5</b>	<b>3,7</b>	<b>10,0</b>	<b>8,8</b>
CAPEX	-1,9	-2,3	2,7	0,0	0,0	0,0
Zahlungen für Akquisitionen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Finanzielle Investitionen	-17,6	-39,9	-70,8	21,3	-18,5	-20,5
Einkommen aus Anlagenverkäufen	-1,4	1,0	-6,3	11,9	0,0	0,0
<b>Mittelfluss aus Investitionstätigkeiten</b>	<b>-20,9</b>	<b>-41,3</b>	<b>-74,4</b>	<b>33,2</b>	<b>-18,5</b>	<b>-20,5</b>
Mittelfluss vor Finanzierung	-11,0	-28,0	-55,9	36,9	-8,4	-11,8
Zunahme/Abnahme der Schuldenposition	16,7	35,8	48,8	-7,8	10,0	20,0
Kauf eigener Aktien	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kapitalmaßnahmen	0,0	6,7	0,0	0,0	0,0	0,0
Dividendenzahlungen	-2,7	-2,9	-3,4	-3,4	-2,4	-2,6
Sonstige	-6,0	-2,3	1,2	0,0	0,0	0,0
Auswirkungen von Wechselkursänderungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Mittelfluss aus Finanzierungsaktivitäten</b>	<b>7,9</b>	<b>37,2</b>	<b>46,6</b>	<b>-11,2</b>	<b>7,6</b>	<b>17,4</b>
Zunahme/Abnahme der flüssigen Mittel	-3,1	9,2	-9,3	25,7	-0,9	5,6
<b>Flüssige Mittel am Ende der Periode</b>	<b>5,6</b>	<b>14,8</b>	<b>5,6</b>	<b>31,2</b>	<b>30,4</b>	<b>36,0</b>

Quelle: Unternehmensdaten; AlsterResearch

Immobilienkennzahlen (EUR Mio.)	2020	2021	2022	2023E	2024E	2025E
Anzahl Immobilien	83	99	105	102	104	107
Mietfläche	342.000	400.000	500.000	494.700	499.200	524.300
IST-Nettomieten in EUR Mio.	22,7	24,1	32,0	33,5	35,9	38,7
FFO	4,9	7,1	9,4	9,3	10,3	11,0
FFO-Marge	21,6%	29,4%	29,3%	27,7%	28,8%	28,4%
FFO pro Aktie	0,54	0,73	0,96	0,94	1,05	1,11
Potential-Nettomieten in EUR Mio.	21,7	29,1	31,8	na	na	na
Vermietungsquote in %	90,4%	92,9%	93,3%	93,3%	93,3%	93,3%
Marktwert in EUR Mio.	314,5	346,0	437,0	412,1	430,6	453,7
IST-Nettomietrenditen in %	7,2%	7,0%	7,3%	8,1%	8,3%	8,5%
WAULT in Jahren	5,1	5,4	5,2	5,3	5,3	5,3
NAV je Aktie in EUR	11,7	12,5	13,9	15,6	16,4	17,3
LTV	69,7%	71,5%	69,6%	65,7%	65,4%	65,2%

Quelle Unternehmensangaben; AlsterResearch

<b>Kennzahlen</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023E</b>	<b>2024E</b>	<b>2025E</b>
<b>Daten pro Aktie</b>						
Ergebnis pro Aktie (berichtet)	1,05	1,25	1,45	0,98	1,07	1,14
Cash Flow pro Aktie	1,03	1,31	1,78	0,33	0,98	0,89
Buchwert pro Aktie	10,11	11,14	12,17	13,87	14,69	15,57
Dividende pro Aktie	0,30	0,35	0,35	0,25	0,27	0,29
<b>Bewertung</b>						
KGV	10,3x	8,6x	7,4x	11,0x	10,1x	9,5x
Kurs/CF	10,5x	8,2x	6,1x	33,0x	11,1x	12,2x
Preis/Buchwert	1,1x	1,0x	0,9x	0,8x	0,7x	0,7x
Dividendenrendite (%)	2,8%	3,2%	3,2%	2,3%	2,5%	2,6%
FCF-Rendite (%)	9,5%	12,1%	16,5%	3,0%	9,0%	8,2%
Unternehmenswert/Umsatz	8,6x	6,8x	11,9x	5,7x	10,2x	9,9x
Unternehmenswert/EBITDA	22,5x	18,8x	15,0x	18,3x	17,8x	17,6x
Unternehmenswert/EBIT	23,1x	19,4x	15,6x	18,8x	18,1x	17,6x
<b>G&amp;V (EUR Mio.)</b>						
Umsatz	38,9	52,5	35,9	69,5	39,9	42,7
Wachstum Veränderung (%)	-21,7%	34,9%	-31,6%	93,6%	-42,6%	6,9%
Rohertrag	10,9	24,4	0,9	32,0	0,0	0,0
Rohertragsmarge (%)	28,0%	46,5%	2,5%	46,0%	0,0%	0,0%
EBITDA	14,8	19,2	28,6	21,6	22,8	23,9
EBITDA Marge (%)	38,1%	36,5%	79,5%	31,0%	57,1%	55,9%
EBIT	14,4	18,5	27,4	21,1	22,4	23,9
EBIT Marge (%)	37,1%	35,3%	76,4%	30,3%	56,1%	55,9%
Jahresüberschuss	9,6	12,1	14,2	9,7	10,5	11,3
<b>Kapitalflussrechnung</b>						
Mittelfluss aus betrieblichen Aktivitäten	9,8	13,3	18,5	3,7	10,0	8,8
Investitionen	-1,9	-2,3	2,7	0,0	0,0	0,0
Erhaltungsinvestitionen	0,4	0,6	1,1	0,5	0,4	0,0
Freier Cash Flow	8,0	11,0	21,2	3,7	10,0	8,8
<b>Bilanz (EUR Mio.)</b>						
Immaterielle Vermögenswerte	1,5	2,3	4,0	4,0	4,0	4,0
Materielle Vermögensgegenstände	0,8	1,8	3,0	2,5	2,1	2,1
Eigenkapital	92,4	108,0	118,8	136,9	145,0	153,6
Pensionsrückstellungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	237,1	271,9	328,1	320,7	330,7	350,8
Netto-Finanzverbindlichkeiten	226,9	252,7	322,3	288,8	299,6	314,0
w/c Anforderungen	7,8	16,0	6,9	9,0	7,4	7,8
<b>Kennzahlen</b>						
Eigenkapitalrendite (ROE)	10,3%	11,2%	11,9%	7,1%	7,3%	7,3%
Rendite auf das eingesetzte Kapital (ROCE)	4,4%	4,9%	6,1%	4,6%	4,7%	4,7%
Net gearing	245,5%	234,0%	271,3%	210,9%	206,6%	204,4%
Nettoverschuldung / EBITDA	15,3x	13,2x	11,3x	13,4x	13,1x	13,2x

Quelle: Unternehmensdaten; AlsterResearch

## Interessenskonflikt

Gemäß § 85 des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG) muss ein Analysebericht auf mögliche Interessenkonflikte im Zusammenhang mit dem analysierten Unternehmen hinweisen. Ein Interessenkonflikt wird insbesondere dann vermutet, wenn die SRH AlsterResearch AG:

- (1) oder ihre Tochtergesellschaft(en) (entweder als eigene Einheit oder als Teil eines Konsortiums) innerhalb der letzten zwölf Monate die Finanzinstrumente des analysierten Unternehmens erworben hat,
- (2) mit dem analysierten Unternehmen eine Vereinbarung über die Erstellung des Rechercheberichts getroffen hat,
- (3) oder ihre Tochtergesellschaft(en) innerhalb der letzten zwölf Monate mit dem analysierten Unternehmen eine Vereinbarung über die Erbringung von Investment-Banking-Dienstleistungen getroffen oder Dienstleistungen oder ein Leistungsversprechen im Rahmen der Laufzeit einer solchen Vereinbarung erhalten haben,
- (4) oder deren Tochtergesellschaft(en) a) 5% oder mehr des Aktienkapitals des analysierten Unternehmens hält oder b) das analysierte Unternehmen 5% oder mehr des Aktienkapitals der SRH AlsterResearch AG oder deren Tochtergesellschaft(en) hält,
- (5) oder seine Tochtergesellschaft(en) eine Netto-Long (a)- oder eine Netto-Short (b)-Position von mindestens 0,5% des ausstehenden Aktienkapitals des analysierten Unternehmens oder seiner Derivate hält,
- (6) oder ihre verbundene(n) Gesellschaft(en) ein Market Maker oder Liquiditätsanbieter in den Finanzinstrumenten des Emittenten ist,
- (7) oder der Analyst andere bedeutende finanzielle Interessen in Bezug auf das analysierte Unternehmen hat, wie z.B. die Ausübung von Mandaten im Interesse des analysierten Unternehmens oder einen bedeutenden Interessenkonflikt in Bezug auf den Emittenten,
- (8) Der Recherchebericht wurde dem Unternehmen vor seiner Veröffentlichung zur Verfügung gestellt. Danach wurden nur noch faktische Änderungen an dem Bericht vorgenommen.

Interessenkonflikte, die zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Research-Berichts bestanden:

Unternehmen	Disclosure
FCR Immobilien AG	2

# Haftungsausschluss

**1. Allgemeine Informationen/Haftung** Dieses Dokument wurde von der SRH AlsterResearch AG ausschließlich zu Informationszwecken erstellt. Es begründet weder einen Vertrag noch irgendeine Verpflichtung.

Dieses Dokument ist ausschließlich für den Gebrauch durch Personen aus dem Inland bestimmt, die auf Grund ihres Berufes mit dem Kauf und Verkauf von Wertpapieren vertraut sind und über dementsprechende Kenntnisse verfügen. Die Vervielfältigung, Weitergabe und Weiterverarbeitung, in Teilen oder im Ganzen, ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung von SRH AlsterResearch zulässig. Eine unrechtmäßige Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet.

Ein Vertrieb dieses Dokuments in Großbritannien darf nur mit ausdrücklicher vorheriger schriftlicher Genehmigung durch SRH AlsterResearch erfolgen. Empfangsberechtigt sind dann nur Personen, die berufliche Erfahrungen mit Wertpapieranlagen haben und unter die Regulierung des Artikel 19(5) des „Financial Services and Markets Act 2000 (financial promotion) order 2005 (the order)“ in der jeweils gültigen Fassung fallen: oder (2) Personen sind, die dem Artikel 49 (2) (a) bis (d) der order unterliegen. An nicht darunter fallende Personen ist die Weitergabe bzw. der Vertrieb grundsätzlich nicht gestattet.

Dieses Dokument oder eine Kopie hiervon dürfen nicht nach Australien, Japan, Kanada oder in die Vereinigten Staaten von Amerika eingeführt oder versendet werden oder direkt oder indirekt in Australien, Japan, Kanada oder die Vereinigten Staaten von Amerika oder an irgendeinen Bürger dieser Länder vertrieben werden. In keinem Fall darf dieses Dokument an US-Personen, die unter den United States Securities Act fallen, versendet oder vertrieben werden. In anderen Ländern oder an Bürger anderer Länder kann der Vertrieb dieses Dokuments ebenfalls gesetzlich eingeschränkt sein. Der Empfänger dieses Dokuments hat sich über entsprechende Beschränkungen zu informieren und dies zu beachten. Dieses Dokument stellt weder ein Angebot oder noch eine Bewerbung eines Angebots für den Kauf, den Verkauf oder die Zeichnung irgendeines Wertpapiers oder einer Anlage dar. Es dient keinesfalls der Anlageberatung. Eine Anlageentscheidung darf nicht auf dieses Dokument gestützt werden. Potenzielle Anleger sollten sich vor Ihrer Anlageentscheidung von geeigneten Personen individuell beraten lassen.

**2. Verantwortlichkeiten** Dieser Recherchebericht wurde von dem auf der Titelseite genannten Rechercheanalysten (der Produzent) erstellt. Der Produzent ist allein verantwortlich für die in diesem Bericht geäußerten Ansichten und Einschätzungen. Der Bericht wurde unabhängig erstellt. Der Inhalt des Rechercheberichts wurde zu keinem Zeitpunkt durch den Emittenten des analysierten Finanzinstruments beeinflusst. Es ist möglich, dass Teile des Rechercheberichts dem Emittenten vor der Veröffentlichung zu Informationszwecken ausgehändigt wurden, ohne dass danach wesentliche Änderungen vorgenommen wurden.

**3. Organisational Requirements** Die SRH AlsterResearch AG hat interne organisatorische und regulative Vorkehrungen getroffen, um mögliche Interessenkonflikte im Zusammenhang mit der Erstellung und Verteilung des Rechercheberichts zu vermeiden oder entsprechend offen zu legen. Alle Mitglieder der AlsterResearch AG, die an der Erstellung des Rechercheberichts beteiligt sind, unterliegen den internen Compliance-Vorschriften. Kein Teil der Vergütung des Produzenten steht in direktem oder indirektem Zusammenhang mit der Erstellung dieser Finanzanalyse. Für den Fall, dass ein Research-Analyst oder eine nahestehende Person in einen Interessenkonflikt gerät, ist der Research-Analyst von der Berichterstattung über dieses Unternehmen ausgeschlossen.

**4. Informationen bezüglich der Bewertungsmethoden/Aktualisierung** Die Bestimmung des fairen Wertes pro Aktie, d.h. des Kursziels, und des daraus resultierenden Ratings erfolgt auf der Grundlage der Methode des bereinigten freien Cashflows (adj. FCF) und auf der Grundlage des Discounted-Cashflow - DCF-Modells. Darüber hinaus wird ein Peer-Group-Vergleich durchgeführt. Die adj. FCF-Methode basiert auf der Annahme, dass Investoren Vermögenswerte nur zu einem Preis (Unternehmenswert) erwerben, bei dem die operative Cashflow-Rendite nach Steuern auf diese Investition ihre Opportunitätskosten in Form einer Hurdle Rate übersteigt. Der Betriebs-Cashflow wird als EBITDA abzüglich Erhaltungsinvestitionen und Steuern berechnet. Im Rahmen des DCF-Ansatzes werden die zukünftigen freien Cashflows zunächst auf der Basis einer fiktiven Kapitalstruktur von 100% Eigenkapital berechnet, d.h. Zinsen und Tilgungen auf Fremdkapital werden zunächst nicht berücksichtigt. Die Anpassung an die tatsächliche Kapitalstruktur erfolgt durch Diskontierung der berechneten freien Cashflows mit dem gewichteten durchschnittlichen Kapitalkostensatz (WACC), der sowohl die Kosten für Eigenkapital als auch die Kosten für Fremdkapital berücksichtigt. Nach der Diskontierung wird der berechnete Gesamtunternehmenswert um das verzinsliche Fremdkapital verringert, um den Eigenkapitalwert zu erhalten. Ausführliche Informationen zu den verwendeten Bewertungsgrundlagen bzw. Methoden und den zugrunde gelegten Annahmen finden Sie unter <https://www.alsterresearch.com>.

Die SRH AlsterResearch AG verwendet für die analysierten Unternehmen das folgende dreistufige Ratingsystem:

**Spekulatives Kaufen:** Nachhaltiges Kurssteigerungspotenzial von mehr als 25% innerhalb von 12 Monaten; überdurchschnittliches Risiko

**Kaufen:** Nachhaltiges Kurssteigerungspotenzial von mehr als 10% innerhalb von 12 Monaten

**Verkaufen:** Nachhaltiges Abwärtspotential von mehr als 10% innerhalb von 12 Monaten.

**Halten:** Das Aufwärts-/Abwärtspotential ist begrenzt. Kein unmittelbarer Katalysator sichtbar.

NB: Die Ratings der SRH AlsterResearch AG basieren nicht auf einer Leistung, die "relativ" zum Markt sein wird.

Die Entscheidung über die Wahl der in diesem Dokument analysierten Finanzinstrumente wurde ausschließlich von der SRH AlsterResearch AG getroffen. Die Meinungen und Einschätzungen in diesem Recherchebericht können ohne vorherige Ankündigung geändert werden. Es liegt im Ermessen der SRH AlsterResearch AG, ob und wann sie eine Aktualisierung dieses Rechercheberichts veröffentlicht, aber im Allgemeinen werden Aktualisierungen regelmäßig, spätestens nach 6 Monaten, erstellt. Eine Sensitivitätsanalyse ist in den ersten Studien des Unternehmens enthalten und wird veröffentlicht.

**5. Datum und Zeitpunkt der ersten Veröffentlichung der Finanzanalyse:**  
15-Nov-23 11:02:25

## 6. Risikohinweise

- Börsenanlagen und Anlagen in Unternehmen (Aktien) sind immer spekulativ und beinhalten das Risiko des Totalverlustes.
- Dies gilt insbesondere in Bezug auf Anlagen in Unternehmen, die nicht etabliert sind und/oder klein sind und keinen etablierten Geschäftsbetrieb und Firmenvermögen haben.
- Aktienkurse können erheblich schwanken. Dies gilt insbesondere bei Aktien, die nur über eine geringe Liquidität (Marktbreite) verfügen. Hier können auch nur geringe Aufträge erheblichen Einfluss auf den Aktienkurs haben.
- Bei Aktien in engen Märkten kann es auch dazu kommen, dass dort überhaupt kein oder nur sehr geringer tatsächlicher Handel besteht und veröffentlichte Kurse nicht auf einem tatsächlichen Handel beruhen, sondern nur von einem Börsenmakler gestellt worden sind.
- Ein Aktionär kann bei solchen Märkten nicht damit rechnen, dass er für seine Aktien einen Käufer überhaupt und/oder zu angemessenen Preisen findet.
- In solchen engen Märkten besteht eine sehr hohe Möglichkeit zur Manipulation der Kurse und der Preise in solchen Märkten kommt es oft auch zu erheblichen Preisschwankungen.
- Eine Investition in Wertpapiere mit geringer Liquidität, sowie niedriger Börsenkapitalisierung ist daher höchst spekulativ und stellt ein sehr hohes Risiko dar.
- Bei nicht börsennotierten Aktien und Papieren besteht kein geregelter Markt und ein Verkauf ist nicht oder nur auf individueller Basis möglich.

**7. Wichtigste Informationsquellen** Ein Teil der für diesen Recherchebericht erforderlichen Informationen wurde vom Emittenten des Finanzinstruments zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus stützt sich dieser Bericht auf öffentlich zugängliche Quellen (wie z.B. Bloomberg, Reuters, VWD-Trader und die einschlägige Tagespresse), die als zuverlässig erachtet werden. Die SRH AlsterResearch AG hat die Informationen auf Plausibilität, aber nicht auf Richtigkeit und Vollständigkeit geprüft.

**8. Zuständige Aufsichtsbehörde** Die SRH AlsterResearch AG steht unter Aufsicht der BaFin - Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Graurheindorfer Straße 108, 53117 Bonn und Marie-Curie-Straße 24 - 28, 60439 Frankfurt a.M. Dieses Dokument wird im Vereinigten Königreich mit einem MiFID Zweigstellenpass für den EWR und in Übereinstimmung mit den geltenden Anforderungen der FCA verteilt.

**9. Besondere Anmerkungen für Empfänger außerhalb Deutschlands** Dieser Recherchebericht unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Die Verbreitung dieser Informationen in andere Staaten, insbesondere in die USA, Kanada, Australien und Japan, kann durch die in diesem Staat geltenden Gesetze eingeschränkt oder verboten sein.

**10. Sonstiges** Gemäß Artikel 4 Absatz 1 Nr. i der delegierten Verordnung 2016/958 zur Ergänzung der Verordnung 596/2014 des Europäischen Parlaments, weitere Informationen zu Anlageempfehlungen der letzten 12 Monate werden kostenfrei veröffentlicht unter: <https://www.alsterresearch.com>.

## Kontakt

SRH AlsterResearch AG  
Mittelweg 142  
20148 Hamburg

Tel: +49 40 309 293-52  
E-Mail: [info@alsterresearch.com](mailto:info@alsterresearch.com)

### Sales

**MARKUS KÖNIG-WEISS**  
Head of Sales  
Tel: +49 40 309 293-52  
E-Mail: [mkw@alsterresearch.com](mailto:mkw@alsterresearch.com)

### Team Assistant

**HANNAH GABERT**  
Team Assistant  
Tel: +49 40 309 293-52  
E-Mail: [h.gabert@alsterresearch.com](mailto:h.gabert@alsterresearch.com)

mwb fairtrade Wertpapierhandelsbank AG  
Rottenbacher Straße 28  
82166 Gräfelfing

Tel: +49 89 85852-0  
Fax: +49 89 85852-505  
E-Mail: [info@mwbfairtrade.com](mailto:info@mwbfairtrade.com)

Unser Research ist ebenfalls abrufbar unter

## Research

**HARALD HOF**  
Senior Analyst  
Tel: +49 40 309 293-53  
E-Mail: [h.hof@alsterresearch.com](mailto:h.hof@alsterresearch.com)

**LEON MÜHLENBRUCH**  
Analyst  
Tel: +49 40 309 293-57  
E-Mail: [l.muehlenbruch@alsterresearch.com](mailto:l.muehlenbruch@alsterresearch.com)

**LEVENT YILMAZ**  
Senior Analyst  
Tel: +49 40 309 293-79  
E-Mail: [l.yilmaz@alsterresearch.com](mailto:l.yilmaz@alsterresearch.com)

**THOMAS WISSLER**  
Senior Analyst  
Tel: +49 40 309 293-58  
E-Mail: [t.wissler@alsterresearch.com](mailto:t.wissler@alsterresearch.com)

**DR. OLIVER WOJAHN, CFA**  
Senior Analyst  
Tel: +49 40 309 293-55  
E-Mail: [o.wojahn@alsterresearch.com](mailto:o.wojahn@alsterresearch.com)

**ALEXANDER ZIENKOWICZ**  
Senior Analyst  
Tel: +49 40 309 293-56  
E-Mail: [a.zienkowicz@alsterresearch.com](mailto:a.zienkowicz@alsterresearch.com)

## Equity Capital Markets / Trading

**KAI JORDAN**  
Member of the Board  
Tel: +49 40 36 0995-22  
E-Mail: [kjordan@mwbfairtrade.com](mailto:kjordan@mwbfairtrade.com)

**ALEXANDER DEUSS**  
Head of Institutional Sales  
Tel: +49 40 36 0995-22  
E-Mail: [adeuss@mwbfairtrade.com](mailto:adeuss@mwbfairtrade.com)

**SASCHA GUENON**  
Head of Designated Sponsoring  
Tel: +49 40 360 995 - 23  
E-Mail: [sguenon@mwbfairtrade.com](mailto:sguenon@mwbfairtrade.com)

<b>RESEARCH HUB</b>	<a href="http://www.research-hub.de">www.research-hub.de</a>
<b>BLOOMBERG</b>	<a href="http://www.bloomberg.com">www.bloomberg.com</a>
<b>FACTSET</b>	<a href="http://www.factset.com">www.factset.com</a>
<b>THOMSON REUTERS / REFINITIV</b>	<a href="http://www.refinitiv.com">www.refinitiv.com</a>
<b>CAPITALIQ</b>	<a href="http://www.capitaliq.com">www.capitaliq.com</a>