KFM
Deutsche Mittelstand AG

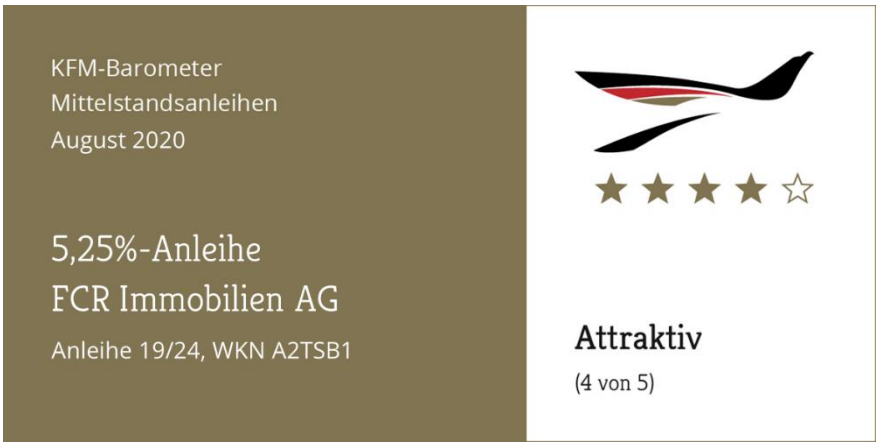
Rendite • Sicherheit • Transparenz

KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer

KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer – Die „5,25%-FCR Immobilien-Anleihe 19/24“ (Update)

5,25%-FCR Immobilien-Anleihe 19/24 wird weiterhin als „attraktiv“ (4 von 5 möglichen Sternen) eingeschätzt

Düsseldorf, 24. August 2020



In ihrem aktuellen KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer zu der 5,25%-Anleihe der FCR Immobilien AG mit Laufzeit bis 2024 (WKN A2TSB1) kommt die KFM Deutsche Mittelstand AG zu dem Ergebnis, die Anleihe weiterhin als „attraktiv“ (4 von 5 möglichen Sternen) einzuschätzen.

Die FCR Immobilien AG mit Sitz in München hat sich als bundesweit aktiver Investor auf Einkaufs- und Fachmarktzentren spezialisiert[1]. Das Unternehmen verfügt hier unserer Meinung nach über jahrelange Erfahrung und einen erfolgreichen Track Rekord.

Im Fokus der FCR Immobilien AG stehen Gewerbeimmobilien in aussichtsreichen Sekundärlagen, die durch ihre Lage überdurchschnittliche Renditepotenziale aufweisen[1]. In kleinen und mittelgroßen Städten werden Objekte in einer Größenordnung von 1 bis 100 Mio. Euro angekauft und langfristig vermietet[1]. Neben einem günstigen Einkauf beruht der Erfolg der FCR Immobilien AG auf wertschaffendem Asset Management und der erfolgreichen Veräußerung optimierter Bestandsobjekte[2].

Die FCR Immobilien AG verfügt zum 30.06.2020 über 83 Immobilien mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 350.000 m² und einer Mietauslastung von 88%[2]. Damit konnte das Immobilienportfolio im Vergleich zum Jahresanfang weiter ausgebaut werden, so wurden 2020 zehn Immobilien mit einer Nutzfläche von rund 27.000 m² neu erworben sowie drei Immobilien mit einer Nutzfläche von rund 4.000 m² verkauft[2]. Die Bestandsimmobilien sorgen durch ihre wiederkehrenden Mieterlöse für einen stabilen Cashflow der Gesellschaft[3]. Ankermieter der FCR sind internationale Handelsketten mit erstklassiger Bonität, wie zum Beispiel Norma, die EDEKA- und die REWE Gruppe[1].

Umstellung der Rechnungslegung auf den internationalen IFRS Standard

Unserer Meinung nach hat sich die FCR Immobilien AG mit ihrem erfolgreichen Geschäftsmodell in den vergangenen Jahren ein attraktives Netzwerk aufgebaut, das dem Unternehmen einen Wettbewerbsvorteil verschafft. Die Unternehmenszahlen entwickeln sich seit Jahren kontinuierlich positiv und konnten im Jahr 2019 an die Erfolge der Vorjahre mehr als überproportional anknüpfen[3]. Durch dieses dynamische Wachstum wird die FCR Immobilien AG zusehends auch für institutionelle Investoren interessant, daher hat sich die Gesellschaft dazu entschieden, die Rechnungslegung vom deutschen HGB auf die internationale Rechnungslegung IFRS zu überführen[3]. Der Zeitpunkt des Übergangs ist der 01.01.2018, Vergleichszahlen aus dem Vorjahr wurden seitens der FCR Immobilien AG auf den IFRS-Standard zurückgerechnet[3]. Es kann daher im Vergleich zu vorherigen KFM-Barometern zu Abweichungen der Unternehmenszahlen kommen.

Weiterhin dynamisches und profitables Wachstum

Die FCR Immobilien AG konnte im 1. Halbjahr 2020 ihre Umsatzerlöse, die hauptsächlich aus Vermietungen stammen, mit 13,8 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (9,6 Mio. Euro) um 44% weiter steigern[2]. Das Ergebnis vor Zinsen und Abschreibungen (EBITDA) reduzierte sich zwar mit 8,0 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahreswert von 9,3 Mio. Euro, da das Vorjahresergebnis auch der Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien geschuldet war (8,3 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2019 im Vergleich zu 0,9 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2020)[2], sehen wir den nur geringen Rückgang als weitere Stärkung des operativen Geschäftes.

Durch die Überführung der Rechnungslegung auf IFRS werden sämtliche Objekte regelmäßig durch einen externen Gutachter bewertet; dieser tatsächliche Wert fließt nun direkt in die Bilanz ein. Somit wurden sämtliche stillen Reserven gehoben und direkt dem Eigenkapital zugerechnet[3]. Zum 30.06.2020 verfügt die FCR Immobilien AG über ein Eigenkapital in Höhe von 86,6 Mio. Euro[2], was einer Eigenkapitalquote von 25,7% entspricht. Dies stellt nach unserer Meinung ein sehr solides Niveau dar und bildet eine gute Basis für die weiteren Geschäftsjahre.

Die Corona-Krise hat den bisherigen Geschäftsverlauf wenig beeinflusst, lediglich der An- und Verkauf von Bestandsobjekten der Gesellschaft kam im Corona-bedingten Lockdown im 2. Quartal 2020 zum Erliegen[2]. FCR erwartet hierbei im 2. Halbjahr jedoch Nachholeffekte und plant aus dem Verkauf von Bestandsobjekten für das Gesamtjahr mit einem Umsatz von 30 bis 40 Mio. Euro, die An- und Verkaufs-Pipeline der Gesellschaft ist weiterhin gut gefüllt[2].

Einen zusätzlichen Geschäftsschwerpunkt setzt FCR Immobilien ab August 2020 mit dem Vertrieb des „FCR-Intranets“, einer neuen ERP- (Enterprise-Resource-Planning) und CRM- (Customer-Relationship-Management) Software, die Unternehmen des Immobiliensektors mit Hilfe Künstlicher Intelligenz auf ganzheitlich unternehmerischer Ebene unterstützt, um schneller, effektiver und damit noch profitabler agieren zu können[4]. Bei der FCR Immobilien AG ist diese Software bereits seit letztem Jahr im Einsatz[4].

5,25%-FCR Immobilien-Anleihe mit Laufzeit bis 2024

Die im April 2019 emittierte nicht nachrangige und besicherte Mittelstandsanleihe der FCR Immobilien AG ist mit einem Zinskupon von 5,25% p.a. ausgestattet (Zinstermin halbjährlich am 30.04. und 30.10.) und hat eine fünfjährige Laufzeit bis zum 29.04.2024[5]. Im Rahmen der Emission wurden 30 Mio. Euro mit einer Stückelung von 1.000 Euro platziert[3]. Die Anleihe wird am Open Market (Freiverkehr) an der Börse Frankfurt gehandelt[5]. Vorzeitige Kündigungsmöglichkeiten nach Wahl der Emittentin sind in den Anleihebedingungen nicht vorgesehen[5]. In den Anleihebedingungen verpflichtet sich die Emittentin unter anderem zur Beibehaltung einer Mindest-Deckungsquote,

welche dazu verpflichtet, mit dem bereinigten EBITDA stets 110% des Finanzergebnisses (Zinsen und andere Finanzierungsaufwendungen der Emittentin) abzudecken, einer Ausschüttungsbeschränkung und einer Transparenzverpflichtung[5]. Darüber hinaus sind die Anleihegläubiger durch Buchgrundschulden abgesichert[5].

Fazit: Attraktive Bewertung

Zusammenfassend lautet unsere Einschätzung wie folgt: Die FCR konnte in den vergangenen Jahren ein breit diversifiziertes Immobilienportfolio aufbauen. Auch das erste Halbjahr 2020 hat gezeigt, dass die FCR-Immobilien AG, trotz der Corona-Krise, in der Lage ist ihr profitables Wachstum weiter fortzusetzen. Durch die Rechnungslegungsumstellung auf IFRS wurden alle stillen Reserven gehoben und für mehr Transparenz in der Bilanz gesorgt. In Verbindung mit der Rendite von 6,27% p.a. (auf Kursbasis 97% am 21.08.2020 an der Börse Frankfurt bei Berechnung bis zur Endfälligkeit am 29.04.2024) wird die 5,25%-FCR Immobilien-Anleihe 19/24 (WKN A2TSB1) weiterhin als „attraktiv" (4 von 5 möglichen Sternen) eingeschätzt.

Über dieses KFM-Barometer

Analysten: Alexander Rütz, Unternehmensanalyst und Sabine Knee, Wertpapieranalystin im Auftrag der KFM Deutsche Mittelstand AG. Erstellt am 21.08.2020, 18.20 Uhr auf Basis einer Analyse der Fundamentaldaten auf Grundlage des Jahresabschlusses 2019 und des Wertpapierverkaufsprospektes vom 10.04.2019 der FCR Immobilien AG. Die Bewertung des KFM-Barometers beruht auf dem von der KFM Deutsche Mittelstand AG entwickelten Analyseverfahren KFM-Scoring, das neben den unternehmensspezifischen Bilanz-Kennzahlen auch die Eigenarten der Anleihebedingungen für verzinsliche Wertpapiere mittelständischer Unternehmen berücksichtigt.

Dieses KFM-Barometer ist eine Aktualisierung des KFM-Barometers vom 11.04.2019, in dem die Anleihe ebenfalls mit 4 von 5 möglichen Sternen eingeschätzt wurde. Alle in diesem KFM-Barometer getroffenen Aussagen beziehen sich auf den Zeitpunkt der Erstellung. Obwohl eine Aktualisierung des KFM-Barometers bezüglich der hier analysierten Anleihe grundsätzlich in den kommenden zwölf Monaten geplant ist, steht zum Zeitpunkt der Veröffentlichung noch nicht fest, ob eine Aktualisierung im angegebenen Zeitraum oder überhaupt stattfindet.

Quellenangaben: [1]www.fcr-immobilien.de, [2]Halbjahresbericht 2020, [3]Geschäftsbericht 2019, [4]FCR Unternehmenspräsentation 07.2020 [5]Wertpapierverkaufsprospekt vom 10.04.2019

Über die KFM Deutsche Mittelstand AG

Die KFM Deutsche Mittelstand AG mit Sitz in Düsseldorf ist Experte für Mittelstandsanleihen und Initiator des Deutschen Mittelstandanleihen FONDS (WKN A1W5T2) sowie des europäischen Mittelstandsanleihen FONDS (WKN A2PF0P). Die KFM Deutsche Mittelstand AG wurde beim Großen Preis des Mittelstandes 2016 als Preisträger für das Analyseverfahren KFM-Scoring ausgezeichnet. Für ihre anlegergerechte Transparenz- und Informationspolitik wurde die KFM Deutsche Mittelstand AG von Rödl & Partner und dem Finanzen Verlag mit dem Transparenten Bullen 2020 ausgezeichnet.

Rechtliche Hinweise und Offenlegung

Diese Veröffentlichung der KFM Deutsche Mittelstand AG stellt weder ein Angebot oder eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots noch einen Rat oder eine persönliche Empfehlung bezüglich des Haltens, des Erwerbs oder der Veräußerung eines Finanzinstruments dar. Vielmehr dient die Veröffentlichung allein der Orientierung und Darstellung von möglichen geschäftlichen Aktivitäten. Die in dieser Ausarbeitung enthaltenen Informationen sind unverbindlich und erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit. Soweit in dieser Ausarbeitung Aussagen über Preise, Zinssätze oder sonstige Indikationen getroffen werden, beziehen sich diese ausschließlich auf den Zeitpunkt der Erstellung der Ausarbeitung und enthalten keine Aussage über die zukünftige Entwicklung, insbesondere nicht hinsichtlich zukünftiger Gewinne oder Verluste. Die KFM Deutsche Mittelstand AG empfiehlt, sich vor Abschluss eines in dieser Ausarbeitung dargestellten Geschäfts kunden- und produktgerecht beraten zu lassen. Wichtiger Hinweis: Wertpapiergeschäfte sind mit Risiken, insbesondere dem Risiko eines Totalverlusts des eingesetzten Kapitals, verbunden. Sie sollten sich deshalb vor jeder Anlageentscheidung eingehend persönlich unter Berücksichtigung Ihrer persönlichen Vermögens- und Anlagesituation beraten lassen und Ihre Anlageentscheidung nicht allein auf diese Veröffentlichung stützen. Der Deutsche Mittelstandsanleihen FONDS hält das in dem im Artikel genannte Wertpapier zum Zeitpunkt des Publikmachens des Artikels in seinem Portfolio. Der Europäische Mittelstandsanleihen FONDS, den die KFM Deutsche Mittelstand AG berät, hält das in dem im Artikel genannte Wertpapier zum Zeitpunkt des Publikmachens des Artikels nicht in seinem Portfolio. Es ist Mitarbeitern der KFM Deutsche Mittelstand AG untersagt, Wertpapiere zu halten, die auch im Portfolio eines der von der KFM Deutsche Mittelstand AG initiierten Fonds enthalten sind. Die KFM Deutsche Mittelstand AG ist weder in Wertpapieren, die im Portfolio eines der von der KFM Deutsche Mittelstand AG initiierten Fonds enthalten sind, noch in den von ihr initiierten Fonds selbst investiert. Die KFM Deutsche Mittelstand AG und der Deutsche Mittelstandsanleihen FONDS profitieren von steigenden Anleihekursen. Aufgrund der Bekanntheit und Verbreitung des KFM-Barometers hat die darin zum Ausdruck gebrachte Bewertung möglicherweise einen Einfluss auf den Kurs der analysierten Anleihe. Mit dem KFM-Scoring wird analysiert, ob die Qualität des Finanzinstruments und die Bonität des Emittenten ein Investment im Rahmen des Portfolio-Managements für die initiierten Fonds zulassen. Schließt diese Prüfung für die Fonds positiv ab und veröffentlicht die KFM Deutsche Mittelstand AG ein KFM-Barometer, hat der Emittent durch Abschluss eines Vertrags mit der KFM Deutsche Mittelstand AG die Möglichkeit, ein KFM-Barometer-Siegel entgeltlich zu erwerben und werblich zu nutzen. Ausführliche produktspezifische Informationen zum Deutschen Mittelstandsanleihen FONDS entnehmen Sie bitte dem aktuellen vollständigen Verkaufsprospekt, den wesentlichen Anlegerinformationen sowie dem Jahres- und ggf. Halbjahresbericht. Diese Dokumente bilden die allein verbindliche Grundlage für den Kauf von Investmentanteilen. Sie sind kostenlos am Sitz der Verwaltungsgesellschaft (FINEXIS S.A., 25A, boulevard Royal L-2449 Luxemburg) sowie bei den Zahl- und Informationsstellen (Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG Niederlassung Luxemburg, 46, Place Guillaume II, L-1648 Luxemburg oder Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG, Neuer Jungfernstieg 20, 20354 Hamburg oder bei der Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG, Graben 21, A-1010 Wien) und über die Homepage des Deutschen Mittelstandsanleihen FONDS http://www.dma-fonds.de erhältlich. Ausführliche produktspezifische Informationen zum Europäischen Mittelstandsanleihen FONDS entnehmen Sie bitte dem aktuellen vollständigen Verkaufsprospekt, den wesentlichen Anlegerinformationen sowie dem Jahres- und ggf. Halbjahresbericht. Diese Dokumente bilden die allein verbindliche Grundlage für den Kauf von Investmentanteilen. Sie sind kostenlos am Sitz der Verwaltungsgesellschaft (Monega KAG, Stolkgasse 25-45, 50667 Köln, www.monega.de) sowie bei den Zahl- und Informationsstellen (DZ Bank AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Platz der Republik, 60325 Frankfurt am Main) und über die Homepage des Europäischen Mittelstandsanleihen FONDS http://www.ema-fonds.de erhältlich. Die Zuverlässigkeit der zur Analyse herangezogenen Informationsquellen wurde nicht überprüft, so dass letztlich Zweifel an der Zuverlässigkeit aller erwähnten Informationsquellen nicht ausgeräumt werden konnten. Für Schäden, die im Zusammenhang mit der Verwendung und/oder der Verbreitung dieser Ausarbeitung entstehen oder entstanden sind, übernehmen die Verwaltungsgesellschaften und die KFM Deutsche Mittelstand AG keine Haftung.

Pressekontakt

KFM Deutsche Mittelstand AG
Rathausufer 10
40213 Düsseldorf

Tel: + 49 (0) 211 21073741
Fax: + 49 (0) 211 21073733
Mail: info@kfmag.de
Web: www.kfmag.de
www.deutscher-mittelstandsanleihen-fonds.de
www.europaeischer-mittelstandsanleihen-fonds.de