

## KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer

KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer – Die „6,00%-FCR Immobilien-Anleihe“ (Update)

6,00%-FCR Immobilien-Anleihe wird auf „attraktiv (positiver Ausblick)“ (4 von 5 möglichen Sternen) hochgestuft

Düsseldorf, 19. November 2018

<p>KFM-Barometer Mittelstandsanleihen November 2018</p> <p><b>6,00%-Anleihe</b> <b>FCR Immobilien AG</b> Anleihe 18/23, WKN A2G9G6</p>	  <p><b>Attraktiv</b> (4 von 5)</p>	<p>In ihrem aktuellen KFM-Barometer zu der 6,00%-Anleihe der FCR Immobilien AG mit Laufzeit bis 2023 (WKN A2G9G6) kommt die KFM Deutsche Mittelstand AG zu dem Ergebnis, die Anleihe auf „attraktiv (4 von 5 möglichen Sternen) hochzustufen.</p> <p>Die FCR Immobilien AG mit Sitz in München hat sich als bundesweit aktiver Investor auf Einkaufs- und Fachmarktzentren spezialisiert. Das Unternehmen verfügt über jahrelange Erfahrung und einen erfolgreichen Track Record.</p> <p>Im Fokus der FCR Immobilien AG stehen Gewerbeimmobilien in aussichtsreichen Sekundärlagen, die durch ihre Lage überdurchschnittliche Renditepotenziale aufweisen. In kleinen und mittelgroßen Städten werden Objekte</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

in einer Größenordnung von 1 bis 50 Mio. Euro angekauft und langfristig vermietet. Neben einem günstigen Einkauf beruht der Erfolg der FCR Immobilien AG auf wertschaffendem Asset Management und der erfolgreichen Veräußerung optimierter Bestandsobjekte.

Das aktive und erfahrene Asset Management der FCR Immobilien AG sorgt für eine Optimierung des Immobilienbestandes mit dem Ziel, nachhaltige Wertzuwächse zu generieren. Die FCR Immobilien AG verfügt zum 30.09.2018 über 44 Immobilien mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 200.000 m<sup>2</sup>. Zu den Mietern gehören bekannte Marken wie EDEKA, Netto, ROSSMANN, OBI, REWE und ALDI. Die Bestandsimmobilien sorgen durch ihre wiederkehrenden Mieterlöse für einen stabilen Cashflow der Gesellschaft. Durch die Veräußerung optimierter Immobilien sichert sich die FCR Immobilien AG zusätzliche Renditepotenziale.

### Dynamisches und anhaltendes Wachstum - Umsatz weiter ausgebaut, EBITDA überproportional gesteigert

Mit ihrem erfolgreichen Geschäftsmodell hat sich die FCR Immobilien AG in den vergangenen Jahren ein attraktives Netzwerk aufgebaut, das dem Unternehmen einen Wettbewerbsvorteil verschafft. Die Unternehmenszahlen entwickeln sich seit Jahren kontinuierlich positiv und konnten zum 3. Quartal 2018 an die Erfolge der Vorjahre anknüpfen. FCR Immobilien AG erwartet für das Geschäftsjahr 2018 einen Umsatz von 33,5 Mio. Euro, was einer Steigerung von über 100 % zum Vorjahr (16,4 Mio. Euro) bedeuten würde. Für das Jahr 2018 prognostiziert die Gesellschaft ein Ergebnis vor Zinsen und Abschreibungen (EBITDA) in Höhe von 9,9 Mio. Euro. Gegenüber dem Vorjahr mit einem EBITDA von 4,9 Mio. Euro bedeutet dies ein Plus von über 100%. Zu der erfreulichen Entwicklung haben deutlich höhere Mieteinnahmen im Zuge des Portfolioausbaus sowie das aktive Asset Management beigetragen. Die jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich derzeit auf ca. 13 Mio. Euro.

### Bilanzierung nach HGB birgt signifikante stille Reserven - Eigenkapitalquote mit positivem Ausblick

Die FCR Immobilien AG bilanziert nach HGB. Wertzuwächse bei den Bestandsimmobilien werden nach HGB erst dann im Ergebnis berücksichtigt, wenn die Objekte mit Gewinn verkauft wurden. Bis dahin sind als stille Reserven nicht in der Bilanz ersichtlich. Aktuell umfasst das breit diversifizierte Immobilienportfolio der FCR-Gruppe 44 Immobilien, die sich bevorzugt in kleineren und mittelgroßen Städten und Gemeinden befinden. Von diesen insgesamt 44 Immobilien hält die Emittentin zwei Immobilien im Direktbesitz, die restlichen 42 Immobilien werden von eigenen GmbH & Co. KG's gehalten, die sich zu 100% im Besitz der FCR Immobilien AG befinden. Per 30.06.2018 weist die FCR Immobilien AG ein Eigenkapital in Höhe von 7,97 Mio. Euro (Vj. 6,91 Mio. Euro) aus. Die Eigenkapitalquote der FCR Immobilien-Gruppe verringerte sich wachstumsbedingt im Jahr 2018 bisher leicht von rd. 8,62% auf 8,30%. Die Bilanzsumme erhöhte sich deutlich auf 96,0 Mio. Euro (Vj. 80,2 Mio. Euro). Mit der erfolgreichen Vermarktung der Immobilien dürften zukünftig die stillen Reserven gehoben und damit das Eigenkapital gesteigert werden. Die FCR Immobilien AG konnte Anfang November 2018 erfolgreich das Listing der Aktien im Segment Scale an der Börse Frankfurt abschließen. Mit diesem Schritt eröffnet sich die FCR Immobilien AG die Möglichkeit das Wachstum zusätzlich mit Eigenkapital abzusichern.

### 6,00%-FCR Immobilien-Anleihe mit Laufzeit bis 2023

Die im Februar 2018 emittierte Anleihe der FCR Immobilien AG mit Laufzeit bis 20.02.2023 und einem Volumen von bis zu 25 Mio. Euro ist mit einem Zinskupon von 6,00% p.a. (Zinstermin halbjährlich am 20.02. und 20.08.) ausgestattet. In den Anleihebedingungen sind keine vorzeitigen Kündigungsmöglichkeiten der Emittentin vorgesehen und die Emittentin verpflichtet sich zu umfassender Transparenz. Die Anleihe ist durch Buchgrundschulden auf im Eigentum der Emittentin oder Tochtergesellschaften der Emittentin stehende Grundstücke besichert. Die Sicherungsrechte stehen dabei nachrangig im zweiten oder dritten Rang nach den vorrangig finanzierenden Banken und anderen Fremdkapitalgebern. Die Anleihen werden mit einer Mindeststückelung von 1.000 Euro an den Börsenplätzen Frankfurt, Stuttgart, München, Düsseldorf und Berlin gehandelt.

### Fazit: Attraktive Bewertung

Die FCR konnte in den vergangenen Jahren ein breit diversifiziertes Immobilienportfolio mit vorhandenen stillen Reserven aufbauen. Im laufenden Jahr wurde eine überproportionale Ergebnisausweitung erreicht und die Aktie der FCR Immobilien AG wurde erfolgreich im Segment Scale an der Börse Frankfurt aufgenommen. In Verbindung mit der Rendite von 6,10% p.a. (auf Kursbasis von 99,94% am 20.11.2018) wird die 6,00%-FCR Immobilien-Anleihe nun als „attraktiv“ (4 von 5 möglichen Sternen) eingeschätzt.

## Über die KFM Deutsche Mittelstand AG

Die KFM Deutsche Mittelstand AG ist Experte für Mittelstandsanleihen und Initiator des Deutschen Mittelstandsanleihen FONDS (WKN A1W5T2). Der Fonds bietet für private und institutionelle Investoren eine attraktive Rendite in Verbindung mit einer breiten Streuung der Investments. Die Investmentstrategie des Fonds basiert dabei auf den Ergebnissen des von der KFM Deutsche Mittelstand AG entwickelten Analyseverfahrens KFM-Scoring. Der Deutsche Mittelstandsanleihen FONDS schüttet seine Erträge jährlich an seine Anleger aus. Am 26.03.2018 schüttete der Fonds seinen Anlegern für das Jahr 2017 je Fondsanteil 2,25 Euro aus. Zum vierten Mal in Folge lag damit die Ausschüttungsrendite über 4% p.a. bezogen auf den jeweiligen Anteilspreis zu Jahresbeginn. Auch im laufenden Jahr profitieren die Anleger von der Wertentwicklung des Fonds und einer damit verbundenen geplanten Ausschüttung in Höhe der Vorjahre. Der Fonds wird von [Morningstar](#) und der [FWW-Fundservice](#) mit Bestnoten beurteilt. Die KFM Deutsche Mittelstand AG wurde beim Großen Preis des Mittelstandes 2016 als Preisträger für das Analyseverfahren KFM-Scoring und die überdurchschnittliche Entwicklung des Deutschen Mittelstandsanleihen FONDS ausgezeichnet. Der Deutsche Mittelstandsanleihen FONDS gehört laut [GBC-Research](#) zu den Hidden Champions. Aus insgesamt 9.000 von der GBC geprüften Publikumsfonds belegt der Deutsche Mittelstandsanleihen FONDS einen der 9 Spitzenplätze.

### Hinweise zur Beachtung

Diese Pressemitteilung stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots dar, sondern dient allein der Orientierung und Darstellung von möglichen geschäftlichen Aktivitäten. Die in dieser Ausarbeitung enthaltenen Informationen erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und sind daher unverbindlich. 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. Diese Ausarbeitung stellt ferner keinen Rat oder Empfehlung dar. 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 Pressemitteilung stützen. Bitte wenden Sie sich hierzu an Ihre Kredit- und Wertpapierinstitute. Die Zulässigkeit des Erwerbs eines Wertpapiers kann an verschiedene Voraussetzungen - insbesondere Ihre Staatsangehörigkeit - gebunden sein. Bitte lassen Sie sich auch hierzu vor einer Anlageentscheidung entsprechend beraten. Der Deutsche Mittelstandsanleihen FONDS ist in dem genannten Wertpapier zum Zeitpunkt des Publikumachens des Artikels investiert. Die KFM Deutsche Mittelstand AG, der Ersteller oder an der Erstellung mitwirkende Personen halten Anteile am Deutschen Mittelstandsanleihen FONDS. Aus Veränderungen des Anleihekurses kann sich ein wirtschaftlicher Vorteil für die KFM Deutsche Mittelstand AG, den Ersteller oder an der Erstellung mitwirkende Personen ergeben. Vor Abschluss eines in dieser Ausarbeitung dargestellten Geschäfts ist auf jeden Fall eine kunden- und produktgerechte Beratung durch Ihren Berater erforderlich. Ausführliche produktspezifische Informationen 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 [dma-fonds.de](#) erhältlich. Für Schäden, die im Zusammenhang mit der Verwendung und/oder der Verteilung dieser Ausarbeitung entstehen oder entstanden sind, übernehmen die Verwaltungsgesellschaft 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](mailto:info@kfmag.de)

Web: [www.kfmag.de](http://www.kfmag.de)

[www.deutscher-mittelstandsanleihen-fonds.de](http://www.deutscher-mittelstandsanleihen-fonds.de)