

## KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer

### KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer – Die „5,25%-FCR Immobilien-Anleihe“

5,25%-FCR Immobilien-Anleihe wird als „attraktiv“ (4 von 5 möglichen Sternen) bewertet

Düsseldorf, 11. April 2019

<p>KFM-Barometer Mittelstandsanleihen April 2019</p> <p><b>5,25%-Anleihe</b> <b>FCR Immobilien AG</b> Anleihe 19/24, WKN A2TSB1</p>	  <p><b>Attraktiv</b> (4 von 5)</p>	<p>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 als „attraktiv“ (4 von 5 möglichen Sternen) zu bewerten.</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 31.12.2018 über 57 Immobilien mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 248.000 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 im Jahr 2018 an die Erfolge der Vorjahre mehr als überproportional anknüpfen. FCR Immobilien AG erzielt für das Geschäftsjahr 2018 (vorläufige Zahlen) einen Umsatz von 37,0 Mio. Euro, was einer Steigerung von über 125% zum Vorjahr (16,4 Mio. Euro) entspricht. Das Ergebnis vor Zinsen und Abschreibungen (EBITDA) erreichte 2018 mit 10,1 Mio. Euro eine Verdoppelung gegenüber dem Vorjahreswert von 4,9 Mio. Euro. Der sogenannte branchenspezifische FFO (Funds From Operations) betrug 5,1 Mio. Euro nach 2,1 Mio. Euro im Vorjahr. 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. 15 Mio. Euro. Für das Jahr 2019 vermeldet die Gesellschaft bereits Verkäufe von drei Fachmärkten bzw. Einkaufszentren mit einem Gewinn von rund 10 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 diese als stille Reserven nicht in der Bilanz ersichtlich. Aktuell umfasst das breit diversifizierte Immobilienportfolio der FCR-Gruppe 57 Immobilien, die sich bevorzugt in kleineren und mittelgroßen Städten und Gemeinden befinden. Von diesen insgesamt 57 Immobilien hält die Emittentin drei Immobilien im Direktbesitz, die restlichen 54 Immobilien werden von eigenen GmbH & Co. KG's gehalten, die sich zu 100% im Besitz der FCR Immobilien AG befinden. Zum 31.12.2018 verfügt die FCR Immobilien AG nach vorläufigen Zahlen über ein Eigenkapital in Höhe von rd. 8 Mio. Euro (Vj. 6,91 Mio. Euro). Die Eigenkapitalquote der FCR Immobilien-Gruppe verringert sich wachstumsbedingt im Jahr 2018 voraussichtlich von rd. 8,6% auf 4,5%. Die Bilanzsumme zum 31.12.2018 wird sich laut vorläufigen Zahlen mit 180 Mio. Euro (Vj. 80,2 Mio. Euro) mehr als verdoppeln. 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. Eine anschließende Kapitalerhöhung im März 2019 sorgte für eine weitere Stärkung des Eigenkapitals um 3,3 Mio. Euro. Mit diesem Schritt eröffnet sich die FCR Immobilien AG die Möglichkeit, das Wachstum zusätzlich mit Eigenkapital abzusichern.

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

Die aktuell 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 vom 30.04.2019 bis zum 29.04.2024. Im Rahmen der Emission werden bis zu 30 Mio. Euro mit einer Stückelung von 1.000 Euro zur Zeichnung angeboten. Die Anleihe soll nach Abschluss der Zeichnungsphase am Open Market (Freiverkehr) an der Börse Frankfurt zum Handel aufgenommen werden. Vorzeitige Kündigungsmöglichkeiten nach Wahl der Emittentin sind in den Anleihebedingungen nicht vorgesehen. In den Anleihebedingungen verpflichtet sich die Emittentin unter anderem zur Beibehaltung einer Mindest-Deckungsquote, einer Ausschüttungsbeschränkung und einer Transparenzverpflichtung. Darüber hinaus sind die Anleihegläubiger durch eine noch zu bestellende Buchgrundschuld abgesichert.

## Fazit: Attraktive Bewertung

Die FCR konnte in den vergangenen Jahren ein breit diversifiziertes Immobilienportfolio mit vorhandenen stillen Reserven aufbauen. Im Jahr 2018 wurde eine überproportionale Ergebnisausweitung erreicht und die Aktie der FCR Immobilien AG wurde erfolgreich im Segment Scale an der Börse Frankfurt aufgenommen. Eine Kapitalerhöhung konnte mit der Platzierung von rd. 190.000 neuen Aktien zu 17,50 Euro/Aktie erfolgreich umgesetzt werden. In Verbindung mit der Rendite von 5,25% p.a. (auf Basis des Emissionskurses von 100% bis zum Ende der Laufzeit am 29.04.2024) wird die 5,25%-FCR Immobilien-Anleihe 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. Seit Fondsaufgabe liegt die jährliche 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 Ausschüttungsrendite in Höhe der Vorjahre. Der Fonds wird von [Morningstar](#) mit 5 von 5 Sternen 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 Publikumens des Artikels nicht investiert und hat das Wertpapier im Rahmen der aktuellen Emission gezeichnet. Die KFM Deutsche Mittelstand AG, der Ersteller oder an der Erstellung mitwirkende Personen können Anteile am Deutschen Mittelstandsanleihen FONDS halten. 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 <http://www.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)