

[« Previous post](#)[Next Post »](#)

FCR Immobilien AG | 6% Kupon | Fälligkeit am 20.02.2023



Unternehmensanleihe auf Basis

Wertpapierprospekt KMU (Januar 2018) gebilligt am 29.01.18

Angebotsfrist: 31.01 - 21.1.2019

ISIN: DE000A2G9G64

Zusammenfassung

€ 25 Millionen Bondemission nach deutschem Recht zur allgemeinen Mittelverwendung (nicht zweckgebunden, jedoch keine Refinanzierung beabsichtigt) mit **halbjährlichen Zinszahlungen**.

Die Bonds können bis zum 16. Februar über die Börse gezeichnet werden (vorzeitige Schließung möglich). Listing und Handelsstart sind für den 20. Februar in Frankfurt (Open Market / Quotation Board) vorgesehen.

Es liegt **weder ein Emissionsrating** noch ein Emittentenrating vor. Die Emittentin stellt **kein Research, keine Planung und keine Wertgutachten zum Immobilienportfolio** oder Akquisitionsziele zur Verfügung.

Es ist die 4. Bondemission von FCR Immobilien. Bisher **konnte €9,3m insgesamt über Anleihen** platziert werden.

Die Bonds **sollen mit Immobilien im 2. und 3. Rang bei Neuerwerb dieser besichert werden** und bleiben bis dahin unbesichert. Es erfolgt also **nachträglich eine dingliche Besicherung** - nach Auswahl des Emittenten (**Blind Pool**) - durch Eintragung des Treuhänders in das Grundbuch.

Kennzahlen

HGB / FJ 2016	in €m
Umsatz	12,1
Ergebnis nach Steuern	0,6
EBITDA:	3,7 (2015)
Zinsaufwand	1,6
Aktiva	46,0
Immobilienwerte (HGB)	31,8
Besicherte Verschuldung	28,8
Gesamtverschuldung	37,5

Covenants

EBITDA adj / Zinsaufwand >1.1x

Dividenden <50% der Konzerngewinne

Schwächen in der Covenantstruktur sind wie folgt:

- Keinerlei Beschränkungen bei Nutzung von Sicherheiten als Collateral für neue Finanzierungen. Somit besteht die Gefahr, dass die **Bondinvestoren zunehmend in den strukturellen Nachrang abrutschen**.
- Keinerlei Beschränkungen bei **Veräußerungen wesentlicher Vermögenswerte oder Einstellen der Geschäftstätigkeit**, weder bei Transaktionen mit verbundenen Unternehmen.
- **Kein Drittverzug** gegeben.
- **Ausschüttungsbeschränkung (Dividende) ist mit Limit von 50%** der jährlichen Gewinne für den Emittenten großzügig ausgestattet.
- **Zindeckung (Ebitda/Zinsaufwand) ist mit 1,1x einzuhaltendem Finanzcovenant relativ niedrig** aus Sicht der Bondinvestoren.

FAZIT:

Die Bondemission ist unterdurchschnittlich mit Covenants und Sicherheitenstrukturen ausgestattet.

Zur vollständigen Analyse

Kommentar hinterlassen

Jetzt unseren Newsletter abonnieren

Abonnieren Sie unseren Newsletter, um die neuesten Informationen direkt in Ihren Posteingang zu bekommen.



Newsletter Sign Up

Name *

Email *