

FRENER + REIFER Holding AG emittiert besicherte 5-jährige Anleihe

Text: Christian Schiffmacher

FRENER + REIFER Holding AG, München, emittiert im Rahmen eines Private Placements bei institutionellen Investoren eine umfangreich besicherte 5-jährige Mini-Anleihe mit einem Volumen von bis zu 6 Mio. Euro und einem Kupon von 5,00%. Die Gesellschaft entwickelt und realisiert technisch und architektonisch anspruchsvolle Lösungen für Gebäudehüllen und Sonderkonstruktionen im Fassadenbau, wie z.B. für das Steve Jobs Theater in Cupertino (Silicon Valley). Die Gesellschaft wird nach eigenen Angaben bei jedem weltweit relevanten architektonischen Leuchtturmprojekt als Partner für Gebäudehüllen angefragt. Die Anleihe ist hypothekarisch mit der betriebseigenen Immobilie besichert.

Die Fassade ist eines der letzten Gewerke am Bau. Die Auftragsvergabe erfolgt zumeist gleichzeitig mit den anderen Gewerken, so dass die Gesellschaft zwischen Auftragseingang und Realisierung/Fertigstellung viel Vorlauf hat. Entsprechend verlässlich ist die Umsatzbudgetierung. Die Projekte laufen i.d.R. über mehrere Jahre. Die Gesellschaft weist die Projekte bis zu ihrer Endabrechnung in den Vorräten aus, welche nach der Percentage of Completion-Methode bewertet werden. Wie im Baugeschäft üblich, wird

mit Bauherren nach Baufortschritt abgerechnet. Das Abnahmeverfahren ist zumeist stark standardisiert. Das Geschäft wird wesentlich mit teilabgerechneten Baufortschrittszahlungen und Kundenanzahlungen vorfinanziert.

Die Gesellschaft entwickelt und plant in Brixen. In der eigenen Fertigung werden projektbezogene Metallteile gefertigt (Blech, Edelstahl, Aluminium), Glas wird nicht selbst gefertigt. Montagen werden zumeist an lokale Partner vergeben. Auf jeder Baustelle arbeiten mindestens ein bis vier eigene Mitarbeiter als Ansprechpartner, Montageleiter oder Vorarbeiter.

Mittelverwendung

Die Mittel aus der Anleiheemission sollten u.a. für die Finanzierung der Restrukturierung, die Optimierung der Finanzierungsstruktur sowie in Sachanlagen und IT investiert werden.

Geschäftsentwicklung

Die Gesellschaft hat viele Jahre profitabel gearbeitet. 2014 wurde ein neuer Geschäftsführer engagiert, der verstärkt internationale Projekte verfolgte. Der Umsatz wuchs rapide, doch die Struktur überhitzte,

die Rohertragsmarge brach von 25% (2015) auf 9% (2017) ein. 2017 kam es zudem zur Insolvenz des Generalunternehmers bei einem wichtigen Projekt in UK. Die Folgen schlugen sich im Ergebnis von FRENER + REIFER nieder. 2017 und 2018 wurden dann margenarme Aufträge zugunsten des Umsatzwachstums angenommen. Man trennte sich dann von dem 2014 eingestellten Geschäftsführer. 2019 folgte ein Management Buy-out. Die neue Struktur soll die Basis für weiteres nachhaltiges Wachstum schaffen. Ab 2020 plant die Gesellschaft positive Cashflows aus der operativen Geschäftstätigkeit.

Besicherung

Die Anleihe ist hypothekarisch mit der selbstgenutzten Betriebsimmobilie der operativen Tochter in Brixen (Südtirol, Italien) besichert, die laut Gutachten einen Verkehrswert von 15 Mio. Euro hat. Aktuell ist noch eine Hypothek auf die Immobilie eingetragen, die zum 31.12.2019 mit 1,6 Mio. Euro valuiert. Das architektonisch anspruchsvolle Objekt liegt an der Autobahn A22 Modena-München. Laut Gutachten hat allein das Grundstück (ohne Gebäude) einen aktuellen Marktwert von ca. 6,2 Mio. Euro (Basis 650 Euro/m²).



Fotolia, Steve Jobs Theater © Eckerslay O'Callaghan

Eckdaten der FRENER + REIFER-Anleihe

Emittent	FRENER + REIFER Holding GmbH, München
Volumen	bis zu 6 Mio. Euro
Stückelung	1.000 Euro
Mindestorder (bei Zeichnung)	100.000 Euro
Laufzeit	bis 10.10.2024
Kupon	5,00% p.a.
ISIN	DE000A2YN6Y5
Listing	Börse München geplant
Sicherheiten	hypothekarische Absicherung mit selbstgenutzter Betriebsimmobilie der operativen Tochter in Brixen
Emissionspartner	GCI Management Consulting, München