

RCM Beteiligungs AG

Immobilien

8 April 2021

Bereit für die Erweiterung des Portfolios

RCM hat die 2019 begonnene Umpositionierung des Portfolios im FJ20 weitgehend abgeschlossen. Das führte zu einem Ertrag von insgesamt etwa 31 Mio. € aus Immobilienveräußerungen im FJ20 und FJ19. Bis Ende Dezember 2020 hatte RCM nur 9,3 Mio. € wieder in neue Immobilienanlagen angelegt, was möglicherweise auf die durch die Pandemie bedingt rückläufigen Markttransaktionen zurückzuführen ist. Aufgrund der gesunden Liquidität sowie der zu Ende Dezember 2020 auf 13,6 Mio. € geschrumpften Nettoverschuldung ist RCM in einer starken Position, Transaktionen im Wohn- und Gewerbeimmobiliensektor auszuführen. In diesen beiden Bereichen sieht das Unternehmen das vielversprechendste Potenzial.

Leichter Ertragsrückgang aufgrund der Wertberichtigung von 1,5 Mio. €

RCM meldete im FJ20 ein Vorsteuerergebnis und einen Nettoertrag von 4,1 Mio. € bzw. 3,1 Mio. €. Beide Beträge lagen leicht unter den Werten im FJ19 (4,4 Mio. € und 3,6 Mio. €). Trotz eines gemeldeten Umsatzrückgangs um etwa 20,3 % im Jahresvergleich verbesserte RCM sein Gesamtergebnis aufgrund der erhöhten Profitabilität seiner Immobilienveräußerungen sowie höherer Umsätze aus den Geschäftseinheiten Beratung und Management. Die positiven Auswirkungen der rückläufigen Kostenbasis wurden jedoch durch eine Wertberichtigung von 1,5 Mio. € auf RCMs finanzielle Vermögenswerte mehr als ausgeglichen. Diese entsprach dem höheren Risiko in den Währungs- und Wertpapiermärkten.

Robuste Einnahmen aus dem Mietgeschäft

Laut JLL hat sich COVID-19 nur begrenzt auf die im deutschen Wohnimmobilienmarkt angebotenen Mieten ausgewirkt. Dies spiegelte sich auch in RCMs Ergebnissen wider. Im FJ20 meldete das Unternehmen ein Mieteinkommen von 1,6 Mio. €, in etwa auf demselben Niveau wie im FJ19. Aufgrund des erfolgreichen aktiven Asset Managements konnte RCM einen wesentlichen Rückgang der Mietverträge im Jahr vermeiden. Die Leerstandsquote für das gesamte Portfolio betrug Ende 2020 circa 5 %.

Bewertung: Erhöhte Dividendenausschüttung

Die Geschäftsleitung kündigte eine Dividendenausschüttung von 0,07 € je Aktie aus dem Ertrag im FJ20 an. Das liegt etwa 17 % über der Ausschüttung von 0,06 € je Aktie im Vorjahr und entspricht einer gesunden Dividendenrendite von 3,1 %. RCMs Aktien werden aufgrund von für 2020 geltenden KGV- und KBV-Multiplikatoren von 9,5x bzw. 1,2x gehandelt. Das entspricht einem Abschlag gegenüber dem ähnlichsten Peerunternehmen, Noratis, das zu 14,2x bzw. 1,3x gehandelt wird, wobei wir jedoch festhalten, dass die Noratis-Multiplikatoren auf den Zahlen der letzten 12 Monate bis zum 30. Juni 2020 basieren.

Historische Finanzwerte						
Jahresende	Einnahmen (Mio. €)	Gewinn vor Steuer	Ertrag je Aktie (€)	Dividende je Aktie	KGV (x)	Rendite (%)
12/17	19,4	2,1	0,11	0,06	20,4	2,7
12/18	17,6	2,9	0,18	0,06	12,4	2,7
12/19	21,1	4,4	0,28	0,06	8,0	2,7
12/20	16,8	4,1	0,23	0,07	9,5	3,1

Quelle: Berichte der RCM Beteiligungs AG

Kurs 2,24 €
Marktkapitalisierung 29 Mio. €

Aktienkurschart



Angaben zur Aktie

Code	RCMN
Börsennotierung	Deutsche Börse Scale
Ausgegebene Aktien	13,1 Mio.
Letzte gemeldete Nettoverschuldung zum 31. Dezember 2020	13,6 Mio. €

Beschreibung des Unternehmens

Der Tätigkeitsschwerpunkt der RCM Beteiligungs AG liegt im Bereich Immobilienentwicklung. Hier konzentriert sich das Unternehmen auf den Erwerb von Objekten mit Mieteinnahmen in und um Dresden und investiert in deren Modernisierung. Dabei zielt RCM auf einen verbesserten Mietermix und somit eine Wertsteigerung ab. RCM investiert außerdem in finanzielle Vermögenswerte und hat einen Anteil von mehr als 10 % an der KST Beteiligungs AG, einem Finanzinvestor, der von ihrer Tochtergesellschaft

Hausse

- Fokussierung auf eine bestimmte Region führt zu einem besseren Verständnis der Anlagechancen.
- Etabliertes Geschäftskonzept und starkes Partnernetz in der Region.
- Gesundes Niveau liquider Mittel ist für die Portfolioerweiterung verfügbar.

Baisse

- Kleines Unternehmen, das stark auf die Entwicklung der Region Dresden angewiesen ist.
- Niedrigzinsumfeld könnte sich dem Ende zuneigen.
- Abhängigkeit von positivem Makroumfeld in der Region und attraktivem Sourcingpotenzial.

Analysten

Milosz Papst	+44 (0) 20 3681 2519
Michal Mierzwak	+44 (0) 20 3077 5700
financials@edisongroup.com	
Profilseite von Edison	

Edison Investment Research stellt gemäß Paragraph 36, Unterabsatz 3 der Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Deutschen Börse AG für den Freiverkehr an der Frankfurter Wertpapierbörse (Stand 1. März 2017) qualitative Research-Coverage über Unternehmen zur Verfügung, die im Scale-Segment der Deutschen Börse notiert sind. Jedes Jahr werden zwei bis drei Researchberichte veröffentlicht. Researchberichte beinhalten keine Finanzprognosen von Edison-Analysten.