

FCR Immobilien AG

Im Company – Talk: Falk Raudies, Vorstand

**„Unsere 7,1 Prozent Anleihe ist bald ausplatziert.
Eine 5,1 Prozent Anleihe ist in Vorbereitung“**

Datum: 28.8.2017

Daten zur Anleihe:

Branche: Gewerbeimmobilien
WKN: A2BPUC
ISIN: DE000A2BPUC4
Laufzeit: 5 Jahre (bis 18.10.2021)
Verzinsung: 7,1% p.a.
Zinszahlung: jährlich
Erste Zinszahlung: 18.10.2017
Fälligkeit: 18.10.2021
Notierung: Open Market
 (Freiverkehr) Börse
 Frankfurt
**Rückzahlungs-
 Betrag (%):** 100,00
**Verwendungs-
 zweck:** Investiv, Ausbau
 Immobilienportfolio
Besicherung: Grundbuchsuld
 (Treuhänder)

FCR Immobilien 
 ... im Einkauf liegt der Gewinn!



mainvestor

Company Talk

Highlights

- „Bereits profitabel durch laufende Mieteinnahmen, Verkäufe sind Ergebnisturbo“
- „Ankaufspipeline mit sehr attraktiven Objekten weiter gut gefüllt“
- „Wir können aufgrund unseres Netzwerks und der Marktkennntnis Mietrenditen über 13 Prozent realisieren“
- „Börsengang ist für 2018 oder später eine mögliche Option“

mainvestor Company - Talk

Tel.: +49 69-90550555

Ein Produkt der mainvestor GmbH
 Eschersheimer Landstraße 42-44
 60322 Frankfurt am Main

kontakt@mainvestor.de

V.i.S.d.P. Axel Mühlhaus, Dr. Sönke Knop

Bitte beachten Sie unseren Disclaimer!

	EBITDA	EBIT	Anzahl der Objekte	Größe des Portfolios in TSD m ²
2014*	1,5	1,1	11	48
2015*	3,7	3,0	12	51
2016	2,5	2,3	18	83

FCR Immobilien AG

Hintergrund

Die FCR Immobilien AG ist ein auf Einkaufs- und Fachmarktzentren in Deutschland mit attraktivem Renditepotenzial fokussierter Investor. Dabei verfolgt die Gesellschaft eine klare Buy-Hold-& Sell Strategie von Objekten, die sich an renditestarken Sekundärstandorten in ganz Deutschland befinden. Durch den Erwerb der Immobilien zumeist aus Sondersituationen, wie beispielsweise Insolvenzen, können regelmäßig zweistellige Renditen erwirtschaftet werden. Mittlerweile verfügt die FCR Immobilien AG über mehr als 30 Objekte mit einem Portfoliowert von über 100 Mio. Euro. Die vermietbare Fläche beläuft sich auf über 115.000 m². Zu den Mietern gehören bekannte Marken wie EDEKA, Netto, ROSSMANN, OBI, REWE und ALDI.

mainvestor Company Talk sprach mit dem Vorstand und Gründer der FCR Immobilien AG, Falk Raudies, über aktuelle Entwicklungen des operativen Geschäfts, die Platzierung der Anleihe sowie die Perspektiven der Gesellschaft.

mainvestor: Herr Raudies, wo steht FCR aktuell? Wie sieht denn ihr Portfolio derzeit aus?

Falk Raudies: Wir haben in den vergangenen Monaten unser Portfolio sehr dynamisch ausgebaut und seit Jahresmitte 2016 gut verdoppelt. Aktuell haben wir 33 Immobilien mit einer vermietbaren Fläche von über 115.000 m² im Wert von über 100 Mio. Euro und einer gewichteten Restlaufzeit (WAULT) von rund 4,6 Jahren im Portfolio. Aber unsere Pipeline ist weiter gut gefüllt, wir wollen also den Bestand weiter deutlich ausbauen.

mainvestor: Kaufen ist ja das eine, aber wie sieht es mit den propagierten Verkäufen aus?

Falk Raudies: Die Verkäufe sind klarer Bestandteil unserer Geschäftsstrategie. Nach der Optimierung der Objekte durch unser aktives Asset Management können wir die Objekte profitabel im Bestand halten oder auch zusätzliche Ergebnisbeiträge durch die aktive Veräußerung erzielen. Dass wir nicht nur einkaufen können, sondern auch wertschaffend veräußern, haben wir dieses Jahr schon gezeigt. Immerhin haben wir schon 5 Objektverkäufe getätigt.

mainvestor: Nach welchen Kriterien kaufen Sie die Immobilien ein?

Falk Raudies: Im Fokus haben wir Einkaufs- und Fachmarktzentren an Sekundärstandorten, die wir durch unser umfangreiches Netzwerk günstig erwerben können. Wir prüfen dabei

genau, welche Potentiale wir bei dem Objekt an dem Standort durch unser aktives Asset Management heben können. Die Objekte verfügen in der Regel über sehr namhafte Kernmieter und sind als Bestandsimmobilien für uns bereits profitabel. Bei Einzelobjekten kaufen wir in der Größenordnung von 1 bis 15 Mio. Euro ein, Portfolios auch etwas darüber. Der kleinteilige Ankauf sorgt für eine Risikoverteilung, zudem konzentrieren wir uns damit auf Objekte, die für private Investoren in der Regel zu groß und für institutionelle Investoren in der Regel zu klein sind.

mainvestor: Der Immobilienmarkt boomt seit Jahren, wie schaffen Sie es trotzdem, interessante Objekte zu kaufen?

Falk Raudies: Natürlich verfolgen wir die Entwicklung der Immobilienmärkte sehr genau, aber unsere Ankaufspipeline ist weiter gut gefüllt mit sehr attraktiven Objekten. Hierzu bedarf es natürlich bester Kontakte in die Branche, zudem helfen uns aber auch unsere Fokussierung und unsere Marktkenntnis. So können wir Mietrenditen über 13 Prozent realisieren. Wir kaufen auch gerne Objekte aus Sondersituationen. Ein Vorteil ist sicher auch, dass wir aufgrund unserer Finanzsituation Ankäufe sehr schnell abwickeln können, was Verkäufer natürlich zu schätzen wissen.

mainvestor: Sie weisen für 2016 ein EBIT von 2,3 Mio. Euro aus. Wie zufrieden sind Sie mit der Geschäftsentwicklung?

Falk Raudies: Die FCR Immobilien AG hat sich auch 2016 dynamisch und profitabel weiterentwickelt. Damit bin ich natürlich zufrieden. Wir haben sogar bewusst einen größeren, das Ergebnis weiter steigernden Objektverkauf noch nicht 2016 getätigt, um hier noch eine Optimierung durchzuführen. Grundsätzlich profitieren wir ja von den laufenden hohen Mieteinnahmen unseres Portfolios, die für sich aktuell schon zur Profitabilität der Gesellschaft führen. Hinzu kommen zusätzliche, außerordentliche Ergebnisbeiträge durch Objektverkäufe nach Optimierung. Sozusagen der Turbo beim Ergebnis.

mainvestor: Die Phase niedriger Zinsen wird ja irgendwann einmal auslaufen. Was machen Sie, wenn diese wieder steigen?

Falk Raudies: Natürlich sind die Zinsen für den Immobilienmarkt eine wichtige Größe. Unsere Objekte sind aber aufgrund des günstigen Einkaufs und durch unser aktives Asset

Management so profitabel, dass wir auch höhere Zinsen problemlos aus den Bestandsmieten zahlen können. Zudem sollten höhere Zinsen auch mit einer höheren Inflationsrate einhergehen und da würden wir dann bei den gewerblichen Mietverträgen durch Indexklauseln profitieren. Zudem sind wir permanent mit einigen Großbanken im Gespräch, die uns bei steigenden Zinsen sofort langfristig umfinanzieren würden.

mainvestor: Und wie hoch ist Ihre derzeitige Zinsbelastung konkret?

Falk Raudies: Derzeit haben wir eine durchschnittliche Zinsbelastung bei den Banken von 2,4 %, die wir uns im Schnitt mittelfristig gesichert haben. Wir halten den Zins für günstig und sehen dies auch als Bestätigung unserer guten Bonität.

mainvestor: Es wurde in der Vergangenheit immer wieder von einem geplanten Börsengang berichtet. Ist die Börse noch ein Thema für Sie?

Falk Raudies: Unsere aktuell in der Emission befindliche Anleihe mit einem Kupon von 7,1 Prozent und einer Laufzeit bis 2021 ist ja bereits an der Börse notiert. Sie sehen, dass wir die Börse als attraktiv für die Begleitung des Wachstums der Gesellschaft einschätzen. Ein Börsengang der FCR Immobilien AG ist damit weiter eine mögliche Option ab 2018 oder später für uns.

mainvestor: Sie haben die in der Platzierung befindliche 7,1 % Anleihe bereits angesprochen, wie ist hier der aktuelle Stand der Emission?

Falk Raudies: Die Anleihe hat ein Volumen von bis zu 15 Mio. Euro. Mittlerweile sind wir bei einem Platzierungsstand von rd. 12 Mio. Euro angelangt, allein in den vergangenen vier Wochen haben wir gut 2,0 Mio. Euro platziert. Das Angebot ist für Investoren sehr attraktiv und ich gehe davon aus, dass wir noch im September die Emission erfolgreich abschließen können. Unsere 7,1 Prozent Anleihe ist also schon bald ausplatziert. Es ist derzeit nur noch ein Restvolumen von unter 3 Mio. Euro verfügbar.

mainvestor: und dann?...

Falk Raudies: Die FCR Immobilien AG soll auch in Zukunft dynamisch weiter wachsen. Die nächste Anleihe ist daher schon in Planung. Allerdings wird die neue Anleihe dann nur noch einen Zinskupon von 5,1 Prozent beinhalten.

mainvestor: Sie wollen dynamisch weiter wachsen, wie soll die FCR Immobilien AG in 3 bis 5 Jahren aussehen?

Falk Raudies: Deutlich größer, aber weiter sehr profitabel. Unser Markt erlaubt auch ein Portfolio von mehreren 100 Mio. Euro, damit hat die FCR Immobilien AG die Chance, in eine ganz andere Dimension zu wachsen.

mainvestor: Vielen Dank, Herr Raudies.

Dieses Dokument stellt weder ein Angebot noch eine Einladung zur Zeichnung oder zum Kauf eines Wertpapiers dar, noch bilden dieses Dokument oder darin enthaltene Informationen eine Grundlage für eine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung irgendeiner Art. Vor einer Wertpapierdisposition wenden Sie sich bitte an Ihren Bankberater oder Vermögensverwalter. Die in diesem Interview geäußerten Meinungen und Aussagen geben nicht die Meinung der mainvestor GmbH wieder. Die mainvestor GmbH unterhält Geschäftsbeziehungen mit dem Unternehmen.