

### FCR Immobilien AG

Im Company – Talk: Falk Raudies, Vorstand

„Neue Unternehmensanleihe mit 5,25 % und umfangreichem Sicherungskonzept“

Datum: 24.04.2019

#### Daten zur neuen Anleihe:

**Branche:** Gewerbeimmobilien  
**WKN:** A2TSB1  
**ISIN:** DE000A2TSB16  
**Öffentl. Angebot:** bis voraus. 26.04.2019  
**Laufzeit:** 5 Jahre (bis 29.04.2024)  
**Verzinsung:** 5,25 % p. a  
**Zinszahlung:** halbjährlich  
**Erste Zinszahlung:** 30.10.2019  
**Fälligkeit:** 29.04.2024  
**Volumen:** bis zu 30 Mio. Euro  
**Notierung:** Open Market  
 (Freiverkehr) Börse  
 Frankfurt ab 30.04.2019  
 geplant

**Rückzahlungs-  
Betrag (%):** 100,00

**Verwendungs-  
Zweck:** Ausbau  
 Immobilienportfolio

**Besicherung:** nachrangige  
 Grundbuchschuld  
 (Treuhänder)

#### Coverage der FCR Immobilien AG-Aktie:

**SMC Research:** Kursziel 27,30 Euro  
**First Berlin:** Kursziel 25 Euro

#### Finanzkalender 2019 (Auszug):

**Mai** Geschäftsbericht 18  
**Juni** Zwischenmitteilung  
**26.06.** HV in München  
**August** Halbjahresbericht  
**November** Zwischenmitteilung  
**25.-27.11.** Eigenkapitalforum

**FCR Immobilien**



mainvestor Company - Talk

Tel.: +49 69-90550555

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

[kontakt@mainvestor.de](mailto:kontakt@mainvestor.de)

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

Bitte beachten Sie unseren Disclaimer!



mainvestor

Company Talk

### Highlights

- „im 1. Quartal 2019 nahezu bereits das Ergebnis des gesamten Vorjahres erreicht“
- „2018 mehr als Verdoppelung des operativen Ergebnisses vor Abschreibungen auf 10,1 Mio. Euro“
- „Anleihe bietet ein umfangreiches Sicherungspaket u. a. mit treuhänderisch gehaltenen Grundschulden“
- „kombinieren Mietrenditen mit einer Zusatzrendite aus Objektverkäufen“
- „Wachstum und Profitabilität sind unser Ziel auch für die kommenden Jahre“

	EBITDA	EBIT	Anzahl der Objekte	Größe des Portfolios in TSD m <sup>2</sup>
2016	3,1	2,3	18	83
2017	4,9	3,7	41	140
2018	10,1	7,6	57	248

### FCR Immobilien AG

#### Hintergrund

Die dynamisch wachsende FCR Immobilien AG ist ein auf Einkaufs- und Fachmarktzentren in Deutschland spezialisierter Investor. Im Fokus stehen Objekte an aussichtsreichen Sekundärstandorten, die durch ihre Lage überdurchschnittliche Renditepotenziale bieten. Neben einem günstigen Einkauf beruht der Erfolg der FCR Immobilien AG auf wertschaffendem Asset Management und der erfolgreichen Veräußerung optimierter Bestandsobjekte. Derzeit besteht das Portfolio der FCR Immobilien AG aus rd. 60 Objekten mit einer vermietbaren Fläche von rund 250.000 m<sup>2</sup>. Zu den Mietern gehören bekannte Marken wie EDEKA, Netto, ROSSMANN, OBI, REWE und ALDI. Die FCR-Aktie (WKN A1YC91, ISIN DE000A1YC913) ist im Scale-Segment der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet und wird u. a. auf Xetra gehandelt. Aktuell bietet die FCR Immobilien AG im Rahmen eines öffentlichen Angebots ihre 5,25 %-Unternehmensanleihe 19/24 mit einem Emissionsvolumen von bis zu 30 Mio. Euro an. Die Anleihe soll voraussichtlich ab dem 30. April 2019 an der Börse Frankfurt notieren.

*Rechtlich maßgeblich für das Angebot ist der von der Luxemburgischen Aufsichtsbehörde CSSF gebilligte Wertpapierprospekt, der auf der Website der FCR Immobilien AG [www.fcr-immobilien.de](http://www.fcr-immobilien.de) abrufbar ist.*



*mainvestor Company Talk sprach mit dem Vorstand und Gründer der FCR Immobilien AG, Falk Raudies, über die laufende Kapitalerhöhung sowie über die Geschäftsentwicklung und die Perspektiven.*

**mainvestor: Herr Raudies, mit ihrer neuen 5,25 %-Unternehmensanleihe wollen Sie bis zu 30 Mio. Euro einsammeln. Was wollen Sie mit dem Geld machen?**

**Falk Raudies:** Die FCR Immobilien AG ist seit Jahren auf einem dynamischen und profitablen Wachstumskurs. Im vergangenen Jahr haben wir unser Immobilienportfolio auf einen Marktwert von 250 Mio. Euro ausgebaut und das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen auf 10,1 Mio. Euro mehr als verdoppelt. Wir sehen im Markt aufgrund unserer hervorragenden Aufstellung weiter sehr interessante Investitionsobjekte, die Mittel aus der neuen Unternehmensanleihe sind denn auch ein Baustein für das geplante weitere Wachstum der Gesellschaft.

**mainvestor: Können Sie uns die Konstruktion der Anleihe beschreiben?**

**Falk Raudies:** Bei einem Zinssatz von 5,25 % erfolgt die Zinszahlung halbjährlich, die Laufzeit der Anleihe beträgt 5 Jahre. Wir bieten eine, wie ich finde, sehr attraktive Anleihe. Denn zu dem Zinssatz von 5,25 % bekommt der Investor ein umfangreiches Sicherungspaket. Hierzu gehören nachrangige treuhänderisch gehaltene Grundschulden ebenso wie ein Kündigungsrecht für den Fall eines Kontrollwechsels oder auch eine Beschränkung der Ausschüttungen auf 50 % des Konzern- bzw. Bilanzgewinns.

**mainvestor: Die Ausschüttungsbegrenzung wird ihre Aktionäre wahrscheinlich nicht sonderlich freuen. Sie haben ja gerade rd. 3,3 Mio. Euro durch die Ausgabe neuer Aktien eingenommen?**

**Falk Raudies:** Wir sind eine Wachstumsstory und nutzen Unternehmensgewinne vor allem für neue Investitionen mit dem Ziel, den Unternehmenswert und die Solidität der Gesellschaft weiter auszubauen. Aber aufgrund unserer Ertragsstärke ist die börsennotierte FCR Immobilien AG auch ein Dividentitel, was ja für Anleihegläubiger sicher auch ein gutes Signal ist. Für die kommende Hauptversammlung haben wir die Ausschüttung einer Dividende von 0,35 Euro je Aktie vorgeschlagen. Aber wie gesagt, der größte Teil des Gewinns bleibt im Unternehmen, und das soll auch in Zukunft so sein.

**mainvestor: Wo kann die Anleihe denn gezeichnet werden?**

**Falk Raudies:** Eine Zeichnung ist über die Börse Frankfurt voraussichtlich noch bis zum 26. April 2019 möglich. So haben auch Privatanleger die Möglichkeit, über die Zeichnungsfunktionalität der Börse ihre Order abzugeben. Die Notierungsaufnahme ist für den 30. April 2019 geplant.

**mainvestor: Sie haben von einem sehr guten Start ins Jahr 2019 berichtet?**

**Falk Raudies:** Wir haben in den ersten Monaten dieses Jahres bereits drei Objekte erfolgreich veräußert und dabei einen Gewinn von ca. 10 Mio. Euro erzielt. Zusammen mit unseren Mieteinnahmen haben wir damit bereits nach den ersten drei Monaten das Ergebnis des gesamten Vorjahres übertroffen. Trotz der Verkäufe wollen wir aber unser Immobilienportfolio auch 2019 deutlich ausbauen, dafür eben die Anleiheplatzierung.

**mainvestor: Können Sie uns ihr Geschäftsmodell noch einmal erläutern, warum verkaufen Sie Objekte, wenn Sie doch weiter wachsen wollen?**

**Falk Raudies:** Wir kaufen sehr gerne Objekte aus Sondersituationen, z. B. aus Insolvenzen, und kommen so an Immobilien deutlich unterhalb des Marktwertes. Durch unser erfahrenes und aktives Asset Management, bei dem wir auch auf den Einsatz künstlicher Intelligenz zurückgreifen, heben wir Wertpotenziale bei den Objekten. Optimierte Immobilien veräußern wir dann wieder und können so Wertzuwächse realisieren und die freiwerdenden Mittel wieder in interessante neue Objekte investieren. Wir kaufen dabei gerne auch Objekte mit Leerständen und bevorzugt auch in Sekundärlagen. Hier sehen wir aus unserer Erfahrung heraus stabilere Wertentwicklungen als an den Top-Standorten. Dies macht die Unternehmensentwicklung ebenfalls stabiler.

**mainvestor: Damit verfügt die FCR Immobilien AG über zwei Ergebnissäulen?**

**Falk Raudies:** Ja genau, wir kombinieren die Mieteinnahmen aus unserem Immobilienbestand mit einer Zusatzrendite aus den Objektverkäufen. So erzielen wir überdurchschnittliche Renditen. Dabei fokussieren wir uns auf Einzelobjekte, die ihre laufenden Kosten und Finanzierungskosten aus den Mieteinnahmen selbst erwirtschaften können. Bei aktuell rd. 60 Objekten sorgt das für eine aus unserer Sicht sehr ausgewogene Risikoverteilung.

**mainvestor: Können Sie uns noch ein paar Angaben zum Immobilienportfolio geben?**

**Falk Raudies:** Der Marktwert unseres Portfolios liegt wie erwähnt bei rd. 250 Mio. Euro. Aufgrund unserer Bilanzierung nach der deutschen Rechnungslegung HGB zeigen unsere Bilanzwerte keine steigenden Immobilienpreise, z. B. durch die Wertschöpfung unseres aktiven Asset Managements. Diese Wertzuwächse bleiben so lange sogenannte stille Reserven, bis wir diese durch Objektverkäufe heben. Per Jahresende 2018 haben unsere Berechnungen stille Reserven von 91 Mio. Euro ermittelt. Vielleicht noch zwei weitere interessante Größen: Unsere Ist-Nettomietrendite liegt bei 9,8 % p. a., unsere durchschnittlichen Fremdfinanzierungszinsen bei den Bankkrediten und den Anleihen betragen 3,4 % – eine wie ich finde sehr gute Spanne.

**mainvestor: Was sagen Sie einem Anleger, der Interesse an einem Investment in die Anleihe hat?**

**Falk Raudies:** Ein attraktiver Zins von 5,25 %, ein Emittent, der seit Jahren profitabel wächst und ein umfangreiches Sicherungspaket sehe ich als interessante Investitionsmöglichkeit an. Hinzu kommt, dass wir aufgrund der Börsennotierung der FCR Immobilien AG im Scale-Segment der Börse Frankfurt regelmäßig über unsere Geschäftsentwicklung berichten. Ein Vorteil gerade gegenüber nicht börsennotierten Gesellschaften.

**mainvestor: Die bekannte Frage zum Abschluss, wo sehen Sie die FCR Immobilien AG in 5 Jahren?**

**Falk Raudies:** Wir wollen wie in den vergangenen Jahren weiter profitabel wachsen. Die 250 Mio. Euro Marktwert des Immobilienportfolios sollen nur ein Zwischenschritt sein. Mittel- bis langfristig halte ich den Aufbau eines Immobilienportfolios im Wert von 1 Mrd. Euro für möglich. Wichtig ist aber dabei, dass wir bei dem Wachstum weiter unsere Kosten fest im Blick haben werden. Mit anderen Worten, Wachstum mit effizienten Strukturen und Profitabilität ist unser Ziel auch für die kommenden Jahre.

**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.*