

FCR Immobilien AG

Im Company – Talk: Falk Raudies, Vorstand

„Neue Aktien jetzt mit Preisvorteil zu 9,50 Euro zeichnen und vom Wachstum profitieren“

Datum: 19.09.2019

Daten zur Kapitalerhöhung:

Ausgabepreis: 9,50 Euro je Aktie
Zeitraum: bis 25.9., 12.00 Uhr
Stückzahl: bis zu 335.084 Aktien
Emissionsvol.: ca. 3,2 Mio. Euro
Gewinnberecht.: ab 01.01.2019
WKN neue Aktien: A2YPHV
ISIN neue Aktien: DE000A2YPHV3

Daten zur Aktie

Branche: Gewerbeimmobilien
WKN: A1YC91
ISIN: DE000A1YC913
Börsensegment: Scale, m:access
Aktienzahl pre KE: 8.811.320
Marktkapitalisier.: ca. 90 Mio. Euro

Daten zur laufenden Anleihenemission

WKN: A2TSB1
ISIN: DE000A2TSB16
Laufzeit: 5 Jahre (bis 29.04.2024)
Verzinsung: 5,25 % p.a.
Zinszahlung: halbjährlich
Volumen: bis zu 30 Mio. Euro
Notierung: Open Market
Verw.-Zweck: Ausbau Portfolio
Besicherung: nachrangige Grundbuchschuld (Treuhänder)

Coverage der FCR Immobilien AG-Aktie:

SMC Research: Kursziel 14,10 Euro
First Berlin: Kursziel 13,40 Euro

Finanzkalender 2019 (Auszug):

7.-9.10. Expo Real
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

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

Bitte beachten Sie unseren Disclaimer!



mainvestor

Company Talk

Highlights

- „Neue Aktien werden zu 9,50 Euro mit Abschlag zur aktuellen Börsennotierung angeboten“
- „Ergebnis vor Steuern von FCR Immobilien im 1. Halbjahr 2019 mehr als vervierfacht“
- „Stabile Mieten und attraktive Rendite aus der Veräußerung optimierter Immobilien“
- „Wir wollen weiter dynamisch und profitabel wachsen und Mehrwert für unsere Aktionäre schaffen“

	EBITDA	EBIT	Anzahl der Objekte	Größe des Portfolios in TSD m ²
2016	3,1	2,3	18	83
2017	4,9	3,7	41	140
2018	10,1	7,4	58	248
6.2019	11,7	9,3	64	306

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 71 Objekten mit einer vermietbaren Fläche von rund 324.000 m². Zu den Mietern gehören bekannte Marken wie EDEKA, Netto, ROSSMANN, OBI, REWE und ALDI. Die FCR-Aktie (WKN A1YC91, ISIN DE000A1YC913) ist im m:access der Börse München sowie im Scale-Segment der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet und wird u. a. auf Xetra gehandelt. Derzeit läuft eine Kapitalerhöhung, bei der Privatanleger und institutionelle Investoren neue Aktien zu 9,50 Euro je Aktie voraussichtlich noch bis zum 25. September 2019, 12.00 Uhr, kaufen können. *Rechtlich maßgeblich für das Angebot ist der von der BaFin gebilligte Wertpapierprospekt sowie die dazugehörigen Nachträge, die auf der Homepage der Gesellschaft im Investor-Relations-Bereich zur Verfügung stehen.*



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, aktuell läuft eine Kapitalerhöhung zu 9,50 Euro je Aktie. Brauchen sie neues Kapital?

Falk Raudies: Die Kapitalerhöhung ist im Zusammenhang mit unserem Börsenlisting im November des vergangenen Jahres zu sehen. Damals hatten wir keine neuen Aktien ausgegeben, die zum Börsengang gehörige Kapitalerhöhung haben wir stattdessen auf zwei Tranchen verteilt, jetzt läuft davon die zweite. Ziel ist es also, den Freefloat zu erhöhen und natürlich, auch wenn das Emissionsvolumen nur bei 3,2 Mio. Euro liegt, auch frische Mittel für das weitere Wachstum einzusammeln.

mainvestor: Können Sie uns noch die technischen Daten zur Kapitalerhöhung nennen?

Falk Raudies: Die Kapitalerhöhung läuft voraussichtlich noch bis zum 25. September, 12.00 Uhr. Zeichnen können Privatanleger und institutionelle Investoren über die Zeichnungsfunktionalität der Deutschen Börse, genannt DirectPlace. Für die Zeichnung haben die neuen Aktien eine eigene WKN A2YPHV, da sie aber bereits ab dem 1. Januar 2019 gewinnberechtigt sind, werden sie nach Ende der Transaktion in den laufenden Handel der Altaktien mit einbezogen, da sie ja praktisch die gleichen Rechte haben. Anleger haben also die Möglichkeit, jetzt zu 9,50 Euro je Aktie zu zeichnen, das heißt mit Abschlag zur aktuellen Börsennotierung der Aktie von über 10 Euro. Ich bin überzeugt, wir haben da einen attraktiven Preis ausgerufen.

mainvestor: Wie sieht denn die Bewertung aus?

Falk Raudies: Unser Nettoinventarwert, besser bekannt als Net Asset Value, liegt nach unseren Berechnungen aktuell bei 10,54 Euro je Aktie. Die neuen Aktien bieten wir also mit einem Abschlag an. Unsere Analysten sehen übrigens ein deutliches Kurspotenzial. First Berlin hat Ende August ein Kursziel von 13,40 Euro ausgerufen. SMC Research aktuell von 14,10 Euro. Beide sehen also auf Basis des Angebotspreises über 40 Prozent Kurspotenzial.

mainvestor: Letztendlich entscheidend für die Kursentwicklung einer Aktie dürfte aber sicher die wirtschaftliche Entwicklung sein? Wie schaut es hier aus?

Falk Raudies: Wir sind seit Jahren auf einem sehr dynamischen und profitablen Wachstumskurs. Im 1. Halbjahr 2019 haben wir den Umsatz mit 29,5 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahreszeitraum mehr als verdoppelt. Das Ergebnis vor Steuern hat sich dabei mit 6,3 Mio. Euro mehr als vervierfacht. Ich denke, das sind beeindruckende Zahlen und ich kann Ihnen versichern, wir arbeiten mit Hochdruck daran, diese Erfolge fortzuschreiben.

mainvestor: Wie sieht denn aktuell ihr Immobilienportfolio aus?

Falk Raudies: Wir haben jetzt 71 Immobilien mit einer Mietfläche von 324.000 m² im Bestand mit einem gestiegenen Marktwert des Portfolios von 265 Mio. Euro. Dabei haben wir in diesem Jahr bis Ende August bereits 16 Objekte erworben und 3 Objekte veräußert. 83 Prozent unserer Assets entfallen dabei auf unseren Anlageschwerpunkt Einkaufs- und Fachmarktzentren, wobei wir in 12 Bundesländern mit Objekten vertreten sind. Ergänzend haben wir ja opportunistisch in Hotels, Wohnungen, Logistik und Büros investiert. Interessant ist sicher noch, dass unsere Ist-Nettomietrendite 9,3 % ist und die Mietverträge im Durchschnitt noch rd. 4,9 Jahre laufen.

mainvestor: Werden wir dieses Jahr noch weitere Ankäufe sehen?

Falk Raudies: Davon bin ich fest überzeugt. Um es konkreter zu sagen: Unsere Pipeline ist bestens gefüllt. Aktuell befinden sich 15 Objekte mit einem Gesamtvolumen von über 70 Mio. Euro im Ankaufsprozess. Wir bleiben also auf einem dynamischen Wachstumskurs. Vielleicht noch interessant: In den vergangenen rund fünf Jahren, seit 2014, haben wir 93 Objekte erworben und 22 Immobilien wieder veräußert.

mainvestor: Nun betonen Sie auch immer wieder die Immobilienverkäufe von FCR. Können Sie uns ihr Geschäftsmodell etwas genauer erläutern?

Falk Raudies: Wir kaufen sehr gerne Objekte an etablierten Standorten in Sekundärlagen. Also z. B. den Nahversorger an einem Ort. Gerne greifen wir bei Sondersituationen zu, z. B. bei Insolvenzen. So kommen wir an Immobilien deutlich unterhalb des Marktwertes. Dann werten wir diese Objekte durch unser erfahrenes und aktives Asset Management auf, wobei wir auch auf die Möglichkeiten durch Digitalisierung und künstliche Intelligenz zurückgreifen. Optimierte Immobilien veräußern wir dann wieder und können so geschaffene Wertzuwächse realisieren. Die beim Verkauf freiwerdenden Mittel können wir dann wieder für Ankäufe nutzen. Wir kombinieren also stabile Mieten und attraktive Renditen aus der Veräußerung optimierter Immobilien im Hinblick auf einen Mehrwert für unsere Aktionäre.

mainvestor: Eine Finanzierungssäule ihres Immobilienportfolios sind ja Anleihen, die auch an der Börse gehandelt werden.

Falk Raudies: Ja genau, wir finanzieren die Objekte durch Eigenkapital, Bankkredite und Anleihen. Aktuell kann unsere Unternehmensanleihe 19/24 mit einem Zinssatz von 5,25 % erworben werden. Zu dem Zinssatz bekommt der Investor ein umfangreiches Sicherungspaket. Hierzu gehören z. B. nachrangige treuhänderisch gehaltene Grundschulden. Diese Anleihen können z. B. am Börsenplatz Frankfurt unter der WKN A2TSB1 gehandelt werden. Wer Interesse hat: Rechtlich maßgeblich für das Angebot ist der von der Luxemburger Aufsichtsbehörde (CSSF) gebilligte Wertpapierprospekt, der auf unserer Website unter www.fcr-immobilien.de abrufbar ist.

mainvestor: Über welches Volumen reden wir denn hier?

Falk Raudies: Die Anleihe hat ein Volumen von bis zu 30 Mio. Euro, wobei wir im Rahmen einer Privatplatzierung nach und nach emittieren, was hervorragend zu unseren stetigen Investitionen in den Ausbau des Immobilienportfolios passt. Aktuell liegt der Zeichnungsstand bereits bei rund 20 Mio. Euro.

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

Falk Raudies: Bei Abschluss der in der Pipeline befindlichen Objekten steigt der Marktwert unseres Immobilienbestandes auf über 300 Mio. Euro. Der Markt aber ermöglicht noch ein deutlich größeres Portfolio. Mit anderen Worten, wir wollen weiter dynamisch und profitabel wachsen und Mehrwert für unsere Aktionäre schaffen. Anleger haben also die Chance, die jetzt laufende Kapitalerhöhung zu nutzen, um mit einem Kursabschlag an der Wachstumsstory teilzuhaben.

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.