

FCR Immobilien AG

Im Company – Talk: Falk Raudies, Vorstand

„Aktien können zu 17,50 Euro deutlich unterm NAV gezeichnet werden“

Datum: 28.02.2019

Daten zur Aktie:

Branche: Gewerbeimmobilien
Marktsegment: Scale
WKN: A1YC91
ISIN: DE000A1YC913
Börsenkürzel: FC9
Aktueller Kurs: 18,00 Euro
Aktienzahl: 4.219.588
Market Cap.: rd. 79 Mio. Euro
Freefloat: >20 Prozent

Kapitalerhöhung:

Ausgabepreis: 17,50 Euro
Zeitraum: bis 6. März, 12.00 Uhr
Stückzahl: bis zu 521.156 Aktien
Emissionsvol.: max. 9,1 Mio. Euro
Gewinnberecht.: ab 01.01.2018

Coverage:

SMC Research: Kursziel 27,30 Euro
First Berlin: Kursziel 25,00 Euro

Finanzkalender 2019 (Auszug):

Mai Geschäftsbericht 18
Juni Zwischenmitteilung
6. Juni HV in München
August Halbjahresbericht
November Zwischenmitteilung
25.-27.November 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 17,50 Euro je Aktie mit einem Abschlag zum NAV von 21,16 Euro angeboten“
- „2018 Verdoppelung des operativen Ergebnisses vor Abschreibungen auf 10,1 Mio. Euro erwartet“
- „Verkauf vom Objekt Salzgitter war ein sehr schöner Jahresauftakt, aber wir wollen noch mehr“
- „Unsere Pipeline ist unverändert gut gefüllt, wir wollen weiter günstig einkaufen“
- „Vision, Immobilienbestand von über 1 Mrd. Euro“

	Umsatz	EBITDA	Anzahl der Objekte	Größe des Portfolios in TSD m ²
2016	12,1	3,1	18	83
2017	16,4	4,9	41	140
2018	37,0*	10,1*	56	246

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 über 50 Objekten mit einer vermietbaren Fläche von rund 250.000 m². Zu den Mietern gehören bekannte Marken wie EDEKA, Netto, ROSSMANN, OBI, REWE und ALDI. Die FCR-Aktie (WKN A1YC91, ISIN DE000A1YC913) ist im Scale-Segment der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet und wird u.a. auf Xetra gehandelt. Aktuell bietet die FCR Immobilien AG im Rahmen eines öffentlichen Angebots bis zu 521.156 Aktien zu einem Ausgabepreis von 17,50 Euro je Aktie an. Der Bezugszeitraum endet am 6. März um 12.00 Uhr.

Rechtlich maßgeblich für das Angebot ist der von der BaFin Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gebilligte Wertpapierprospekt, der auf der Website der FCR Immobilien AG 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 der Gesellschaft.

mainvestor: Herr Raudies, die FCR Immobilien AG bietet aktuell neue Aktien an zu einem Ausgabepreis von 17,50 Euro im Rahmen eines öffentlichen Angebots. An wen richtet sich das Angebot?

Falk Raudies: Ich bin davon überzeugt, dass die Kapitalerhöhung ein sehr attraktives Angebot sowohl für Privatanleger, als auch für institutionelle Investoren ist. Die Aktien können von allen Interessierten über die Deutsche Börse, DirectPlace, gezeichnet werden (ISIN DE000A2TSSV4, WKN A2TSSV). Die FCR Immobilien AG wächst seit Jahren profitabel, und auch in Zukunft wollen wir weiter wachsen und Geld verdienen. Analysten wie SMC

Research sehen übrigens ein Kursziel von 27,30 Euro, unser Nettovermögen haben wir mit 21,16 Euro je Aktie Ende 2018 berechnet. Beide Größen liegen also deutlich über dem Ausgabepreis von 17,50 Euro.

mainvestor: Sie haben ja auch schon gekauft?

Falk Raudies: Eigentlich ist das Ziel dieser Kapitalerhöhung, die Aktionärsbasis zu verbreitern und den Freefloat zu erhöhen. Wir sind ja im November des vergangenen Jahres mit einem Listing im Scale an die Börse gegangen, ohne dass es eine begleitende Kapitalerhöhung gab. Aber ich finde den Kurs so günstig, dass ich doch zumindest mit einer halben Million Euro bei der Kapitalerhöhung dabei sein sollte. Natürlich bleibe ich übrigens auch bei einer vollständigen Platzierung der Kapitalerhöhung weiter Großaktionär mit deutlich über 50 Prozent der Aktien.

mainvestor: Was will FCR mit dem frischen Geld machen?

Falk Raudies: Wir haben im vergangenen Jahr unseren Bestand auf einen Immobilienwert von 250 Mio. Euro ausgebaut. Dabei erwarten wir für 2018 eine deutliche Steigerung auch bei unseren Finanzkennzahlen. Sowohl beim Umsatz gehen wir von mehr als einer Verdopplung aus. Und auch das operative Ergebnis vor Abschreibungen, EBITDA, soll sich mit 10,1 Mio. Euro mehr als verdoppeln. Die FCR Immobilien AG wächst also sehr dynamisch bei guter Profitabilität. Da ist klar, dass wir das frische Geld auch in unser weiteres Wachstum stecken wollen.

mainvestor: Finden Sie den im dem Marktumfeld noch günstige Objekte?

Falk Raudies: Die FCR Immobilien AG erwirbt vornehmlich Objekte aus Sondersituationen und gerne z.B. auch aus Insolvenzen. Dabei sind wir spezialisiert auf Sekundärlagen. Diese weisen nach unserer Analyse deutlich niedrigere Schwankungen bei der Preisentwicklung auf, als die Top-Standorte. Mit anderen Worten, wir können weiter günstig einkaufen und unsere Pipeline ist unverändert gut gefüllt. Dabei erwerben wir ergänzend zu unseren Fachmarktimmobilien gerne auch noch einzelne Objekte in anderen Immobilienbereichen oder im europäischen Ausland, wenn wir durch unser Netzwerk hier eine sehr günstige Gelegenheit bekommen.

mainvestor: Mit Salzgitter haben Sie gerade ein größeres Objekt verkauft. Hat sich das Engagement gelohnt?

Falk Raudies: Wir haben das Einkaufszentrum in Salzgitter 2014 erworben, und das Objekt und der Standort haben sich hervorragend gemacht. Bei einem Verkaufspreis des 8.600 qm großen Objekts im zweistelligen Mio.-Euro-Bereich konnten wir einen Gewinn im mittleren

einstelligen Mio.-Euro-Bereich erzielen. Ein sehr schöner Jahresauftakt, aber wir wollen natürlich dieses Jahr noch deutlich mehr.

mainvestor: Warum verkaufen Sie überhaupt wieder Objekte, warum behalten Sie diese nicht im Bestand?

Falk Raudies: Wir können sehr günstig einkaufen und wir können durch unser erfahrenes Asset Management und durch unser Netzwerk auch hervorragend Objekte entwickeln. Mit dieser Kombination erzielen wir interessante Mietrenditen und können zusätzlich überdurchschnittliche Renditen durch die Veräußerung optimierter Objekte erzielen. Die rückfließenden Mittel können wir dann wieder für interessante Ankäufe nutzen. Die FCR Immobilien AG bietet also Bestandsmieten mit einer Zusatzrendite durch Objektverkäufe.

mainvestor: Ist Eigenkapital nicht eigentlich sehr teuer für die Finanzierung, gerade wenn sie auch über eine gute Innenfinanzierungskraft verfügen?

Falk Raudies: Unsere Objekte finanzieren wir in der Regel mit Eigenkapital, Mitteln aus den Anleihen sowie ergänzend Hypothekendarlehen. Mit diesem Mix, der bei jedem Objekt etwas variieren kann, erzielen wir eine gute Mischung mit attraktiven Finanzierungskonditionen. So liegt der durchschnittliche Zinsaufwand insgesamt bei unter 3 Prozent. Zusammen mit dem günstigen Einstiegspreisen bei unseren Objekten erzielen wir also schon gute Erträge aus der Vermietung.

mainvestor: Wachstum ist das Thema der FCR Immobilien AG, wo sehen Sie die Gesellschaft in einigen Jahren?

Falk Raudies: Ausgehend von unserem aktuellen Immobilienbestand von rd. 250 Mio. Euro sehe ich weiter deutlich Zuwächse. Aufgrund der laufenden Transaktion kann ich hier natürlich keine Zukunftszahlen geben, aber eines ist klar: Der Markt ist groß genug, und ich bin anspruchsvoll genug, als Vision für die FCR Immobilien AG einen Immobilienbestand von über 1 Mrd. Euro zu nennen. Aber, das ist mir wichtig, nicht Größe allein zählt, wir wollen profitabel weiter wachsen.

mainvestor: Können Sie noch kurz zusammenfassen, was die FCR Immobilien AG interessant macht für Investoren?

Falk Raudies: Ein etabliertes Geschäftsmodell, das seit Jahren seine Profitabilität und seine Wachstumsstärke zeigt. Die neuen Aktien werden mit 17,50 Euro je Aktie mit einem Abschlag zum Nettovermögenswert Ende 2018 von 21,16 Euro angeboten. Analysten sehen auf Basis des Ausgabepreises ein Kurspotenzial von über 50 Prozent mit 27,30 Euro

mainvestor

Company Talk

bei SMC Research. Die FCR Immobilien AG ist im November des vergangenen Jahres durch ein reines Listing an die Börse gegangen. Mit der jetzt laufenden Kapitalerhöhung wollen wir die Attraktivität der Aktie weiter steigern.

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.