

FCR Immobilien AG

Im Company – Talk: Falk Raudies, Vorstand

„Unsere neue Anleihe kombiniert 6 Prozent jährlichen Zins mit einem umfangreichen Sicherungskonzept“

Datum: 13.02.2018

Daten zur Anleihe:

Branche: Gewerbeimmobilien
WKN: A2G9G6
ISIN: DE000A2G9G64
Laufzeit: 5 Jahre (bis 20.02.2023)
Verzinsung: 6,0 % p. a.
Zinszahlung: jährlich
Erste Zinszahlung: 20.08.2018
Fälligkeit: 20.02.2023
Notierung: Open Market
 (Freiverkehr) Börse
 Frankfurt
**Rückzahlungs-
 Betrag (%):** 100,00
Verwendungszweck: Primär Ausbau
 Immobilienportfolio
Besicherung: Grundbuchschuld
 (Treuhänder)



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

- „Sind sehr zufrieden mit dem Platzierungsstand und liegen über unseren Erwartungen“
- „Umfangreiches Sicherungspaket u. a. mit grundbuchlicher Absicherung“
- „Zufließende Mittel dienen primär dem Ausbau des Immobilienbestandes“
- „Ende 2016 lag die Ist-Nettomietrendite unseres Immobilienbestandes bei 14,2 % p. a. auf Basis der Buchwerte“
- „FCR Immobilien AG ist reif für die Börse“

	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	2,9	2,2	18	83
2017	in Q1/18	in Q1/18	41	140

FCR Immobilien AG

Hintergrund

Die 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 40 Objekten mit einer vermietbaren Fläche von rund 140.000 m². Zu den Mietern gehören bekannte Marken wie EDEKA, Netto, ROSSMANN, OBI, REWE und ALDI. Die FCR Immobilien AG platziert derzeit eine Anleihe mit einer Verzinsung von 6,0 Prozent bei einer 5-jährigen Laufzeit. Rechtlich maßgeblich für das Angebot ist der von der Luxemburger Aufsichtsbehörde (CSSF) gebilligte Wertpapierprospekt, der auf der Website der FCR Immobilien AG www.fcr-immobilien.de abrufbar ist.



mainvestor Company Talk sprach mit dem Gründer und Vorstand der FCR Immobilien AG, Falk Raudies, über die aktuell in der Platzierung befindliche Anleihe sowie über die Geschäftsentwicklung und die Perspektiven.

mainvestor: Herr Raudies, die FCR Immobilien AG hat im Moment eine 6,0 Prozent-Anleihe in der Platzierung, wie läuft die Emission?

Falk Raudies: Nach zwei Wochen in der Platzierung sind wir sehr, sehr zufrieden und liegen mit derzeit über 5,5 Mio. Euro über unseren Erwartungen. Wir haben neben zahlreichen Privatanlegern auch mehrere größere Investoren gewinnen können. Und wir sind ja erst am Anfang: Bisher haben wir die Anleihe ja nur als Eigenemission platziert, unsere Vertriebspartner fangen erst jetzt an, institutionelle Investoren anzusprechen.

mainvestor: Wie sehen die Konditionen der Anleihe aus?

Falk Raudies: Wir wollen eine attraktive Rendite mit umfangreicher Absicherung der Anleger kombinieren. Die neue Anleihe hat einen Zins von 6,0 Prozent p. a., die Laufzeit beträgt 5 Jahre. Die Zinsen zahlen wir übrigens halbjährlich, so dass im August 2018 bereits die erste Zinszahlung erfolgt. Wir haben zudem ein umfangreiches Sicherungspaket geschnürt. Hierzu gehört eine treuhänderische grundbuchliche Absicherung der Gläubiger. Das heißt, das Betongold unseres Immobilienportfolios dient im Falle eines Falles als Sicherheit, die verwertet werden kann. Zusätzlich haben wir eine Ausschüttungssperre

vereinbart, mindestens 50 Prozent jedes Jahresgewinns bleiben in der FCR Immobilien AG und erhöhen das Sicherheitspolster zusätzlich. Hinzu kommt ein Kündigungsrecht der Gläubiger, wenn es bei der FCR Immobilien AG zu einem Kontrollwechsel kommen sollte.

mainvestor: An welchen Anlegertyp richtet sich die Anleihe?

Falk Raudies: Unsere Anleihe richtet sich an Anleger, denen Rendite und Sicherheit gleichermaßen wichtig sind und die von den attraktiven Marktchancen bei Handelsimmobilien profitieren wollen. Wir machen da keinen Unterschied zwischen dem Privatanleger und dem institutionellen Investor. Die Anleihe wird zudem zukünftig auch an der Börse Frankfurt gehandelt werden, Anleger haben damit ein täglich handelbares Papier mit einem interessanten Zins.

mainvestor: Was wollen Sie mit dem frischen Geld machen?

Falk Raudies: Die FCR Immobilien AG befindet sich seit Jahren auf einem profitablen Wachstumskurs. Die zufließenden Mittel wollen wir deshalb primär für den weiteren Ausbau unseres Immobilienportfolios nutzen. Ende 2017 hatten wir bereits 41 Immobilien mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt rund 140.000 m² im Bestand.

mainvestor: Stichwort „steigende Immobilienpreise“ - finden Sie noch lukrative Objekte?

Falk Raudies: Die Diskussion, die Preise seien bereits sehr hoch, höre ich schon länger. Schauen Sie, Ende 2016 hatten wir 18 Immobilien im Bestand. Ein Jahr später bereits 41 und das, obwohl wir im vergangenen Jahr auch gemäß unserer Strategie Immobilien verkauft haben. Es geht also, wenn man wie wir schnell und flexibel ist und, soviel kann ich sagen, unsere Pipeline ist weiter sehr gut gefüllt. Wir freuen uns deshalb, mit den zufließenden Mitteln die Chancen in unserem Marktsegment optimal nutzen zu können.

mainvestor: Was unterscheidet Sie von anderen Immobilieninvestoren?

Falk Raudies: Die FCR Immobilien AG ist als Investor spezialisiert auf Einkaufs- und Fachmarktzentren in Deutschland. Wir kaufen unsere Objekte dabei gerne aus Sondersituationen. Dabei haben wir über die Jahre ein hervorragendes Netzwerk z.B. bei Banken, Insolvenzverwaltern oder auch Immobilienfonds aufgebaut, das uns als verlässlichen Partner schätzt. Durch unser Property und Asset Management optimieren wir die Objekte, z.B. was Zustand und Mietverträge angeht. Der Verkauf optimierter Immobilien ist dann explizit auch Teil unserer Geschäftsstrategie.

mainvestor: Womit verdienen Sie dann das Geld, durch die Mieten oder durch die Verkäufe?

Falk Raudies: Beim Umsatz 2016 von 12,1 Mio. Euro entfielen 5,7 Mio. Euro, also rund 50 Prozent, auf Mieteinnahmen. Der verbleibende Umsatz stammt von den Objektverkäufen. Die Verteilung schwankt dabei von Jahr zu Jahr. Wir setzen also auf stetige Mieteinnahmen und auf Objektverkäufe, wodurch unsere Wertsteigerungen sichtbar werden.

mainvestor: Wir hoch ist denn die Mietrendite der Objekte?

Falk Raudies: Ende 2016 lag die Ist-Nettomietrendite unseres gesamten Immobilienbestandes bei 14,2 % p.a. auf Basis der Buchwerte. Sie sehen darin, dass wir günstig einkaufen können und dass die Mietrenditen wirklich sehr interessant sind. Eines ist aber auch noch wichtig: Wir bilanzieren nach HGB. Wertzuwächse unserer Immobilien, z.B. durch unser aktives Asset Management, werden also erst realisiert, wenn wir diese Objekte verkaufen. Nicht realisierte Wertzuwächse weisen wir daher über die Bilanz nicht aus. Diese schlummern als stille Reserven im Immobilienbestand.

mainvestor: Es heißt, Sie wollen an die Börse, was können Sie uns dazu sagen?

Falk Raudies: Wir haben in der Vergangenheit bereits gesagt, dass die Börse für uns interessant ist. Die FCR Immobilien AG ist in den vergangenen Jahren deutlich gewachsen, profitabel und ich denke, sie ist reif für die Börse. Mehr kann ich hier leider noch nicht sagen.

mainvestor: Apropos gewachsen, wo sehen Sie die FCR Immobilien AG in einigen Jahren?

Falk Raudies: Unser Markt ist so groß, dass unser Portfolio auf mehrere hundert Millionen Euro wachsen kann. Aber Größe allein macht natürlich nicht glücklich, wir waren in den vergangenen Jahren profitabel und die Profitabilität steht für uns natürlich weiter im Vordergrund.

mainvestor: Ist der wachsende Onlinehandel für Sie ein Problem?

Falk Raudies: Unsere Objekte haben in der Regel eine wichtige Nahversorgungsfunktion in der Stadt oder der Region, meist haben wir ja Lebensmitteldiscounter als Ankermieter. Zudem fokussieren wir auf etablierte Standorte. Klar, es gibt auch im Lebensmittelbereich Online-Angebote, aber unser Geschäft spürt bislang praktisch keine Auswirkungen hierdurch. Und ich bin mir auch ziemlich sicher, dass es für stationäre Lebensmittelhändler noch ziemlich lange einen Markt geben wird.

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

Falk Raudies: Wir wachsen seit Jahren profitabel. Dabei greifen wir auf ein etabliertes Netzwerk zurück und schätzen auf Basis unserer langjährigen Erfahrungen die Potentiale eines Standortes ab. Investieren wir, dann greift unser Property und Asset Management die Perspektiven auf und entwickelt das Objekt weiter mit dem Ziel, nach der Optimierung zu verkaufen und die Wertsteigerungen zu heben. Dieses Know-how haben wir über die Jahre durch unsere Ausrichtung auf Handelsimmobilien aufbauen können. Anders gesagt, mit unserer aktuell in der Platzierung befindlichen Anleihe können Anleger vom Markt der Handelsimmobilien und unserer Expertise profitieren.

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.