

FCR Immobilien AG

Im Company – Talk: Falk Raudies, Vorstand

„Kapitalerhöhung zu 10,80 Euro bietet Einstiegschance“

Datum: 08.02.2021

Daten zur Kapitalerhöhung:

Branche: Gewerbeimmobilien
WKN: A289V5
ISIN: DE000A289V52
Angebotsfrist: Bis 11.2.21 (12.00 Uhr)
Angebotspreis: 10,80 Euro je Aktie
Zeichnung: DirectPlace Börse Ffm.
Notierung: voraus. 19.02.2021
Börse: Einbeziehung in bestehende Notierung im regulierten Markt, General Standard
Zweck: Ausbau Immobilienportfolio
Berechtigung: Bereits gewinn- und dividendenberechtigt für das Jahr 2020

Coverage der FCR Immobilien AG-Aktie:

AlsterResearch: Kursziel 14,80 Euro

Finanzkalender 2021 (Auszug):

Februar Vorl. Zahlen 2020
April Jahresabschluss 2020
Mai Zwischenmitteilung
Mai Ordentliche HV
August Halbjahresfinanzbericht
November Eigenkapitalforum
November Zwischenmitteilung

FCR Immobilien



mainvestor Company - Talk

Tel.: +49 69-90550555

Ein Produkt der edicto GmbH

Eschersheimer Landstraße 42-44

60322 Frankfurt am Main

kontakt@mainvestor.de

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

Bitte beachten Sie unseren Disclaimer!



- „die neuen Aktien sind bereits für 2020 voll dividendenberechtigt“
- „Angebotspreis mit Abschlag zum Börsenkurs der vergangenen Monate und NAV von 11,26 Euro“
- „Mittelzufluss vollumfänglich für Immobilien-zukäufe“
- „Immobilien für rd. 70 Mio. Euro im finalen Ankaufsgespräch“
- „Ziel des Wachstums ist es, den Unternehmenswert zu steigern“

	EBITDA	EBIT	Anzahl Objekte	Portfolio (in TSD m ²)
2017	4,9	3,7	41	140
2018	7,6	7,1	58	248
2019	18,5	18,1	76	326

FCR Immobilien AG

Hintergrund

Die dynamisch wachsende FCR Immobilien AG ist ein auf Einkaufs- und Fachmarktzentren in Deutschland spezialisierter Immobilieninvestor. Im Fokus stehen Objekte an aussichtsreichen Sekundärstandorten, die durch ihre Lage überdurchschnittliche Renditepotenziale bieten. FCR investiert bei sich bietenden Gelegenheiten auch in die Assetklassen Büro, Wohnen und Logistik. Neben einem günstigen Einkauf beruht die positive Entwicklung der FCR Immobilien AG auf der erfolgreichen Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien, ergänzt um opportunistische Verkäufe von Trading-Objekten. Derzeit besteht das Portfolio der FCR Immobilien AG insgesamt aus rd. 90 Objekten. Die annualisierte Jahresnettomiete des Bestandsportfolios beläuft sich auf über 20 Mio. Euro. Zu den Mietern gehören bekannte Marken wie EDEKA, Netto, ROSSMANN, OBI, REWE und NORMA. Die FCR-Aktie (WKN A1YC91, ISIN DE000A1YC913) notiert im m:access an der Börse München und ist im General Standard der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet und wird u. a. auf Xetra gehandelt.

Rechtlich maßgeblich für das Angebot ist der von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) gebilligte Wertpapierprospekt, der auf der FCR-Website unter www.fcr-immobilien.de im Investor Relations-Bereich zur Verfügung steht. Die Billigung durch die BaFin ist nicht als Befürwortung der angebotenen Wertpapiere zu verstehen. Potenzielle Anleger sollten den Prospekt lesen, bevor sie eine Anlageentscheidung treffen, um die potenziellen Risiken und Chancen der Entscheidung, in die Wertpapiere zu investieren, vollends zu verstehen.

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 weiteren Perspektiven.

mainvestor: Herr Raudies, aktuell läuft die Kapitalerhöhung der FCR Immobilien AG. Der Mittelzufluss beläuft sich auf bis zu rd. 14 Mio. Euro. Was wollen Sie mit dem Geld machen?

Falk Raudies: Wir wollen auch 2021 weiter dynamisch und profitabel wachsen. Für dieses Jahr haben wir uns einen Ausbau des Immobilienportfolios um rd. 160 Mio. Euro vorgenommen. Der Mittelzufluss ist dafür ein Baustein neben weiteren, wir können da flexibel verschiedene Finanzierungsinstrumente nutzen. Mit anderen Worten, die Mittel aus der Kapitalerhöhung nutzen wir ausschließlich für Immobilienkäufe.

mainvestor: Der Ausgabepreis beträgt 10,80 Euro, was erhalten die Aktionäre dafür?

Falk Raudies: Die Aktionäre erhalten eine Beteiligung an einer Immobiliengesellschaft, die sich auch im vergangenen Jahr trotz Corona positiv weiterentwickelt hat. Unsere Ausrichtung mit Schwerpunkt Einkaufs- und Fachmarktzentren, Nahversorger und Drogerien hat sich einmal mehr bewährt. Unser EPRA-NAV lag Ende September 2020 bei 11,26 Euro, also über dem Angebotspreis. Zudem war auch der Kurs an der Börse in den vergangenen Monaten höher, wir bieten die Aktien also mit einem Abschlag an. Unsere etablierte Immobilienplattform sowie unsere selbstentwickelte Software, die mit Hilfe künstlicher Intelligenz Abläufe vereinfacht, gibt es noch dazu. Ein wie ich finde sehr attraktives Angebot, eine Einstiegschance, zumal die neuen Aktien (WKN A289V5) bereits für das abgelaufene Geschäftsjahr 2020 voll dividendenberechtigt sind.

mainvestor: Können Sie uns die Konstruktion der Kapitalerhöhung kurz skizzieren?

Falk Raudies: Die bestehenden Aktionäre haben ein Bezugsrecht erhalten, das bis zum 10. Februar 2021 im Verhältnis 7 zu 1 zum Erwerb neuer Aktien zum Preis von 10,80 Euro je Aktie berechtigt. Darüber hinaus haben die Altaktionäre die Möglichkeit, zusätzliche Aktien zu beziehen. Aber auch alle bisher noch nicht investierten Anleger können Aktien aus der Kapitalerhöhung erwerben. Hierfür können die Aktien im Rahmen eines öffentlichen Angebots über die Zeichnungsfunktionalität der Börse Frankfurt, DirectPlace, ebenfalls zu 10,80 Euro je Aktie erworben werden. Hier läuft die Frist bis zum 11. Februar 2021 um 12.00 Uhr. Die Aktien werden dann voraussichtlich am 19. Februar 2021 mit der gleichen ISIN der Altaktien (WKN A1YC91) in den bestehenden Handel im regulierten Markt, General Standard, eingeführt.

mainvestor: Werden Sie selbst Aktien zeichnen?

Falk Raudies: Ich beabsichtige, für bis zu 1 Mio. Euro Aktien zu zeichnen. Wir verfolgen mit dieser Kapitalerhöhung zwei Ziele. Zum einen wollen wir natürlich, wie beschrieben, Geld für weitere Immobilienkäufe einsammeln. Aber zum anderen wollen wir gerne auch unseren Freefloat erhöhen. Meine Zeichnung sehe ich als Zeichen für beide Ziele. Zum einen möchte ich so aufzeigen, dass ich das Angebot für sehr attraktiv erachte, aber ich möchte auch nicht der Aufstockung des Freefloats im Wege stehen.

mainvestor: Wie hat Corona die Entwicklung der FCR Immobilien AG im vergangenen Jahr beeinflusst?

Falk Raudies: Hier müssen wir unterscheiden zwischen unseren Mieteinnahmen und den Immobilientransaktionen. Die Mieteinnahmen waren durch unsere Mieterstruktur nur sehr moderat von den Einschränkungen betroffen. Wir haben mit Mietern bei der vorzeitigen

Verlängerung des Mietvertrages um 1 Jahr die Miete für einen Monat erlassen. Hierdurch konnten wir Mieteinnahmen in Millionenhöhe für die kommenden Jahre vereinbaren. Natürlich belastet der Erlass das Ergebnis etwas im letzten Jahr, das ist aber nur eine temporäre Aufnahme. Corona-bedingte Ausfälle hat es glücklicherweise nur in einem sehr geringen Umfang von rd. 1 % der Gesamtmieteinnahmen gegeben. Bei den Transaktionen waren wir im 2. und 3. Quartal etwas eingeschränkt. Das hat sich natürlich bei den Objektankäufen bemerkbar gemacht hat. So haben wir im vergangenen Jahr während Corona „nur“ 16 Immobilien mit einem Ankaufsvolumen von fast 40 Mio. Euro angekauft. Ohne Corona wäre da sicher weit mehr möglich gewesen. Das Verkaufsvolumen aus 2020 der insgesamt 8 veräußerten Objekte lag bei 20,6 Mio. Euro und ein errechneter Gewinn, bezogen auf die Einkaufspreise (inkl. Nebenkosten) bei etwa 4,7 Mio. Euro. Wir können also mit dem Corona Jahr 2020 zufriedener sein, als wir anfangs dachten.

mainvestor: Haben sich in den vergangenen Quartalen die Preise in ihrem Marktsegment verändert?

Falk Raudies: Leider nein! Wir kaufen ja gerne aus Sondersituationen oder Objekte direkt aus unserem Netzwerk. Hierdurch können wir auch weiterhin Immobilien mit einer sehr attraktiven Anfangsrendite zwischen 8 bis maximal 12 % ankaufen. Durch unsere Strategieänderung verzichten wir aber lieber auf einen Prozentpunkt bei der Rendite, wenn dafür die Lage und die Qualität der Objekte stimmen. Der Gesamtwert unseres Portfolios wird 2020 stabil bleiben. Aktuell befinden wir uns in finalen Ankaufsgesprächen für Immobilien im Wert von rd. 70 Mio. Euro, die wir direkt vor der Nase haben, gerade schlussverhandeln und die nächsten Wochen abwickeln wollen.

mainvestor: Wie sieht denn aktuell das Immobilienportfolio aus?

Falk Raudies: Wir haben etwas mehr als 80 Objekte mit einer vermietbaren Fläche von 341.000 Quadratmetern aktuell im Bestand. Die annualisierte Portfoliomiete liegt bei rd. 20 Mio. Euro. Der Leerstand hat sich im vergangenen Jahr auf unter 12 % reduziert. Hinzu kommen dann noch die 5 Objekte aus unserem Trading-Portfolio, die zum Verkauf stehen. Hierzu gehört u.a. unsere Projektentwicklung in Bamberg, wo wir ein Studentenwohnheim errichten. Bestandsportfolio und Tradingportfolio insgesamt haben dann einen Marktwert von 320 Mio. Euro.

mainvestor: Die bekannte Frage zum Abschluss: Wo soll die FCR Immobilien AG in 5 Jahren stehen?

Falk Raudies: Natürlich wollen wir weiter profitabel wachsen in einem absolut intakten Marktumfeld. Durch den Strategiewechsel ist mein Augenmerk nun mehr und mehr auf nachhaltige Cashflows gerichtet. Das Immobilienportfolio kann in einigen Jahren durchaus

mainvestor

Company Talk

auch 1 Mrd. Euro erreichen. Eine große Rolle wird hier unsere Software spielen, in deren Entwicklung ich sehr viel Zeit investiere. Als Großaktionär habe ich da natürlich die Interessen aller Anteilseigner im Blick.

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 edicto GmbH wieder. Die edicto GmbH unterhält Geschäftsbeziehungen mit dem Unternehmen.