„Der Bond ist eine seltene Möglichkeit für deutsche Investoren“ – Interview mit Henrik Peters, ACRON AG

Die Schweizer ACRON AG sucht den deutschen Kapitalmarkt mit einem CHF-Bond auf. Das auf Immobilieninvestments fokussierte Unternehmen bietet professionellen Investoren dabei einen 3,00%-Zinskupon p.a. an. Die Anleihe mit dem Namen „ACRON HELVETIA XIV Immobilien Bond“ (ISIN: XS2149428794) hat ein Gesamtvolumen von 32,5 Mio. Schweizer Franken, welches dem Erwerb von zwei Gewerbeimmobilien im Schweizer St. Gallen dient. Henrik Peters, Director Key Clients und für den Vertrieb in Deutschland verantwortlich, erklärt uns im Interview, warum die angebotene Anleihe in dieser Form vermutlich einzigartig für deutsche Investoren ist und welche Pläne ACRON mit der CHF-Bond verfolgt.

Anleihen Finder: *Sehr geehrter Herr Peters, die ACRON AG ist noch relativ unbekannt bei deutschen Investoren und am hiesigen Kapitalmarkt. Stellen Sie uns das Unternehmen und deren Geschäftstätigkeit doch einmal in wenigen Worten vor?*

Henrik Peters: Die ACRON ist ein Familienunternehmen und existiert mittlerweile seit über 40 Jahren. Sie wurde ursprünglich 1981 in Düsseldorf von Klaus Bender gegründet und wird nun in zweiter Generation von Familie Bender geführt. Mittlerweile befindet sich der Hauptsitz in Zürich, mit Standorten in Dallas, Düsseldorf und Luxemburg. Wir bieten als Investment-Gesellschaft unseren Investoren die Möglichkeit, mit uns Seite an Seite in besondere Immobilien zu investieren.

Anleihen Finder: *Wie groß ist Ihr Track Record im Immobilienbereich? In welchen Bereichen und Märkten sind Sie aktiv?*

Henrik Peters: Wir sind seit über vierzig Jahren am Markt erfolgreich aktiv und haben in dieser Zeit 42 US-Immobilieninvestments realisiert und davon wiederum 35 mit Erfolg aufgelöst. In der DACH-Region haben wir bisher 18 Immobilieninvestments realisiert und, was unseren Track Record angeht, eine „weisse Weste“, also keine Ausfälle. Das gesamte Transaktionsvolumen liegt bei rund 2,2 Mrd. Euro.

Unsere aktuell aktiven Märkte sind die USA, die DACH-Region sowie Luxemburg. Selbstverständlich sind das jedoch nicht die Grenzen unseres Denkens. Auch andere Märkte können interessante Gelegenheiten bieten, die wir auch laufend prüfen.

Anleihen Finder: *ACRON ist ein stark gewachsenes Familienunternehmen. Was ist der USP des Unternehmens?*

„Wir gehen Seite an Seite mit unseren Investoren in ein Investment“

Henrik Peters: Unsere Stärken liegen klar auf unserem großen Erfahrungsschatz und dem Know How, welches wir in unserer Firma wissen. Fokus sind die Bereiche Hospitality, Senior Living, Multifamily und Office.

Ein besonderes USP unsererseits ist sicherlich, dass wir Seite an Seite mit unseren Investoren in ein Investment gehen. Wir akquirieren grundsätzlich zunächst auf die eigene Bilanz, sodass wir sehr genau prüfen, ob ein Investment zu unseren Ansprüchen passt. Erst, wenn wir in der Firma vollkommen davon überzeugt sind, investieren wir und bieten es anschließend in Form einer Beteiligung auch Investoren an. Im Gegensatz zu einem klassischen Fonds, der zunächst Gelder einsammelt und dann investiert, haben wir keinen direkten Anlagedruck. Wir können es uns so erlauben, wirklich die besonderen Investments zu suchen und anzubieten.

Anleihen Finder: *Sie bieten derzeit über eine ACRON-Tochtergesellschaft den ACRON HELVETIA XIV Immobilien Bond mit einem Volumen von 32,5 Mio. CHF und einer Verzinsung von 3,00% p.a. an. Wofür sollen diese Mittel konkret verwendet werden?*

„Mussten einen Weg finden, deutschen Investoren die Möglichkeit eines Investments zu ermöglichen“

Henrik Peters: Die in den letzten Jahren stark zugenommenen regulatorischen Einschränkungen haben es zuletzt für uns sehr schwer gemacht, unsere Schweizer Investments dem deutschen Markt anzubieten, obwohl wir von unseren Stammanlegern deutlichen Bedarf wahrnehmen. Entsprechend mussten wir einen Weg finden, wie wir deutschen Investoren die Möglichkeit eines Investments unter den gegebenen Umständen ermöglichen können. Hierzu haben wir den ACRON HELVETIA XIV Immobilien Bond aufgelegt.

Die Emissionserlöse des Bonds werden indirekt über eine Schweizer AG in zwei Liegenschaften in St. Gallen investiert.

Anleihen Finder: *Was ist das Besondere an diesem speziellen „Projekt“ und den beiden Liegenschaften in St. Gallen? Welche weiteren Pläne verfolgen Sie damit?*

Henrik Peters: Es handelt sich hier um zwei Gewerbeimmobilien. Zum einen mit dem „Westcenter“ ein Fachmarktzentrum und zum anderen mit dem Radisson Blu ein Vier-Sterne-Superior-Hotel. Beide Liegenschaften befinden sich in guter Lage mit gutem infrastrukturellem Anschluss in St. Gallen. Auch über die letzten zwei Jahre Pandemie hinweg haben beide Objekte eine solide positive Entwicklung gemacht und durchgängig ihre Ertragskraft gezeigt. Das Fachmarktzentrum ist mit den Ankermietern Media Markt, Smyth Toys und Clever Fit äußerst attraktiv und zieht die Menschen aus der Region an. Das Radisson Blu Hotel profitiert von seiner Lage mit Nähe zum Messegelände „Olma“ in St. Gallen sowie der weltberühmten Kaderschmiede HSG, der Universität St. Gallen. Durch gezielte Maßnahmen unseres Asset Managements arbeiten wir stetig daran hier die Potenziale weiter auszuschöpfen und zu maximieren, sodass sich für Investoren, die nach einem Schweizer Investment suchen, hier eine attraktive Möglichkeit bietet.

Anleihen Finder: *Und welche Risiken birgt die Unternehmung in St. Gallen? Wo könnten Hindernisse und Probleme auftreten?*

Henrik Peters: Die Struktur des ACRON HELVETIA XIV Immobilien Bonds wurde auf die Bedürfnisse unserer Anleger zugeschnitten. Die Mittel des Bonds sind zwar nachrangig gegenüber dem Bankkredit, aber vorrangig gegenüber dem Eigenkapital, welches wir in Deutschland aufgrund der Regulatorik nicht anbieten dürfen. Damit Investoren des Bonds also überhaupt in die Region von Einbußen gelangen können, müssten unsere Schweizer Immobilien im Wert um rund ein Viertel fallen. Das hat es in der Schweiz seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr gegeben und dieses Risiko sehen wir im aktuellen Marktumfeld auch nicht.

Anleihen Finder: *Wie sieht das Finanzierungskonzept in Gänze aus, welche weiteren Finanzierungsbausteine umfasst das Projekt und welche Bausteine stehen dabei im Nachrang?*

„32,5 Mio. CHF für Schweizer Investoren in Form von Eigenkapital und 32,5 Mio. CHF für den deutschen Markt über den Bond, welcher vorrangig vor dem Eigenkapital bedient wird“

Henrik Peters: Die für den Bond vorgesehenen 32,5 Mio. CHF ergeben sich entsprechend aus folgender Rechnung: Das Projekt hat einen Gesamtumfang von rund 130 Mio. CHF. Die beiden Immobilien haben wir über Fremdkapital bei einer lokalen Bank mit moderatem Loan-to-Value von rund 50% finanziert. In der Schweiz ist Fremdkapital bei Immobiliendarlehen mit aktuell 0,7% noch sehr günstig. Die anderen 50% haben wir für unsere Investoren zugänglich gemacht. 32,5 Mio. CHF für Schweizer Investoren in Form von Eigenkapital und 32,5 Mio. CHF für den deutschen Markt über den Bond, welcher vorrangig vor dem Eigenkapital bedient wird.

Anleihen Finder: Bislang waren Sie in der Schweiz auf Investorensuche. Warum suchen Sie nun explizit auch den deutschen Kapitalmarkt auf? Welche Überlegung steckt dahinter?

Henrik Peters: Das regulatorische Umfeld hat es uns in den letzten Jahren nicht einfach gemacht unsere Schweizer Investments dem deutschen Anleger zur Verfügung zu stellen. Auch heute ist es trotz unserer Struktur nicht möglich jede Anlageform auch in Deutschland anzubieten. So zum Beispiel eine Beteiligung am Eigenkapital der ACRON HELVETIA XIV Immobilien AG. Unsere Erfahrung zeigt aber, dass es eine ungebrochene Nachfrage nach diesen Investments in der Schweiz und insbesondere auch in den Schweizer Franken gibt. Also haben wir uns entschieden, dass ein Bond eine sehr gute und seltene Möglichkeit für den deutschen Investor darstellt, an unseren Schweizer Investments zu partizipieren.

Anleihen Finder: *Der Bond hat eine Mindestzeichnungssumme von 150.000 CHF, aber auch eine Stückelung von 1.000 CHF – wen sprechen Sie konkret damit an?*

„Wir sprechen mit dem Bond ganz konkret professionelle Anleger an, die ein solides Schweizer Investment in Schweizer Franken suchen“

Henrik Peters: Auch dieser Umfang und die Stückelung sind wieder auf das regulatorische Umfeld und die daraus entstehenden Möglichkeiten in Deutschland zurückzuführen. Wir sprechen mit dem Bond ganz konkret professionelle Anleger an, die ein solides Schweizer Investment in Schweizer Franken suchen. Der Bond in dieser Form ist hier der erste Schritt, an weiteren Schritten arbeiten wir bereits, um die Investition noch etwas kleinteiliger und privatanlegerfreundlicher zu gestalten.

Anleihen Finder: *Wie und wo können deutsche Investoren den Bond zeichnen und warum haben Sie nicht direkt eine Euro-Anleihe aufgelegt?*

Henrik Peters: Der Bond besitzt eine ISIN-Nr. (XS2149428794) sodass jeder Anleger über seine Bank oder Berater investieren kann. Wir haben uns für das Investment im Franken entschieden, weil auf der einen Seite viele unserer Investoren aus Gründen der Diversifizierung andere Währungen wie den Schweizer Franken oder den US-Dollar nachfragen. Auf der anderen Seite sehen wir im Schweizer Franken eine solide Basis, die über die letzten Jahre eine unerschütterliche Tendenz gezeigt hat. Der Franken ist immer nur stärker geworden und insbesondere mit Blick auf das aktuelle Marktumfeld sehen wir nicht, dass sich an dieser Tendenz etwas ändert. Somit bietet sich den Investoren hier auch eine Risikostreuung indem man ein Investment außerhalb des Euros und im Schweizer Franken tätigt.

Ein weiterer Grund ist natürlich, dass sämtliche Einnahmen und Ausgaben im Schweizer Franken valutieren, so dass wir mit dem Angebot einer Anleihe im Schweizer Franken, ein währungskongruentes Investment anbieten.

Anleihen Finder: *Welche Sicherheiten bieten Sie potenziellen Anlegern? Gibt die ACRON AG als Muttergesellschaft Garantien?*

Henrik Peters: Wir haben den Bond so strukturiert, dass er vorrangig gegenüber dem Eigenkapital der ACRON HELVETIA XIV Immobilien AG bedient wird. In Anbetracht der Stabilität und der sehr geringen Volatilität des Schweizer Immobilienmarktes bietet das Investment damit schon einen hohen Sicherheitsgrad, so dass zusätzliche Garantien sich nur negativ auf die Rendite auswirken würden. Zudem lassen wir alle unsere Liegenschaften jährlich extern prüfen und bewerten, um den Wert unserer Investments zu messen und zu dokumentieren.

Anleihen Finder: *Wie gestaltet sich die Finanzbasis von ACRON? Über welche Eigenmittel verfügt die Unternehmensgruppe und wie sehen die wichtigsten operativen Kennzahlen aus?*

„Den jährlichen Erfolg messen wir am Platzierungsvolumen unserer Investments“

Henrik Peters: Für uns als Familiengesellschaft ist eine nachhaltige Geschäftsentwicklung, zufriedene Investoren und ein sauberer Track Record die wichtigste Basis für unsere Überlegungen. Den jährlichen Erfolg messen wir am Platzierungsvolumen unserer Investments. Aus diesem ergeben sich dann, bei guter Arbeit, zwangsläufig die für unsere Finanzbasis wichtigen Kennzahlen wie Umsatz und Gewinn. Sonst übliche Kennzahlen, die Sie in der Realität häufig bei Asset Management finden, wie zum Beispiel „AUM“, sind bei uns zweitrangig, da sie nicht unserem Geschäftsmodell entsprechen. Die Vergütungsstrukturen der ACRON Gruppe sind hingegen so gestaltet, dass wir immer ein Interesse haben, unsere Investments so früh wie möglich und zu einem bestmöglichen Preis aufzulösen, um, wie auch unsere Kunden, an dem Erfolg der Immobilienanlage und nicht an Gebühren zu partizipieren.

Anleihen Finder: *Abschließend: Warum sollten deutsche Investoren eine CHF-Immobilien-Anleihe zeichnen, noch dazu mit einem im Peer-Group-Vergleich geringeren Kupon von 3,00% p.a.? Was spricht für ACRON?*

Henrik Peters: Wir bieten interessierten Investoren mit unserem ACRON HELVETIA XIV Immobilien Bond die Möglichkeit im Schweizer Franken in zwei ertragsstarke Gewerbeimmobilien zu investieren und hierüber das eigene Portfolio zu diversifizieren. Meines Wissen nach gibt es in dieser Konstellation kein zweites Produkt am deutschen Markt. Zudem ist die Schweiz seit Jahrzehnten ein zuverlässiger und beständiger Markt, der nicht den gleichen Volatilitäten unterliegt wie der Rest Europas oder die USA und sollte somit in ein gut aufgestelltes Portfolio gehören.