

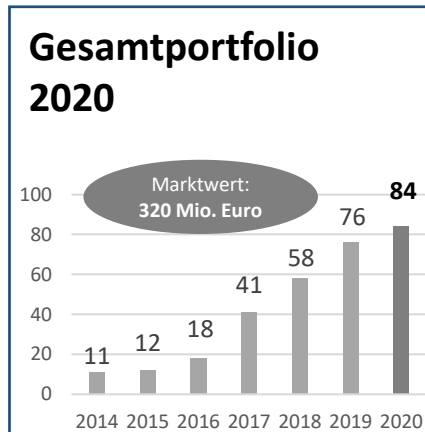


FCR Immobilien AG

## Immobilienportfolio

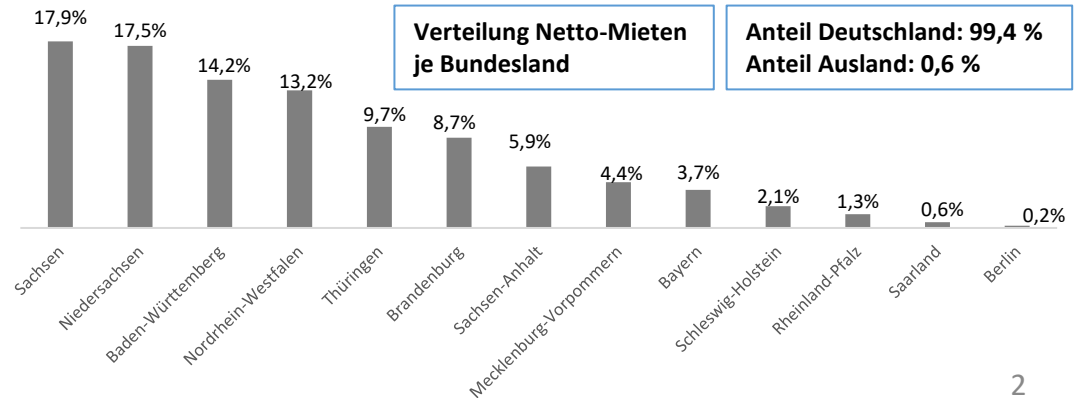
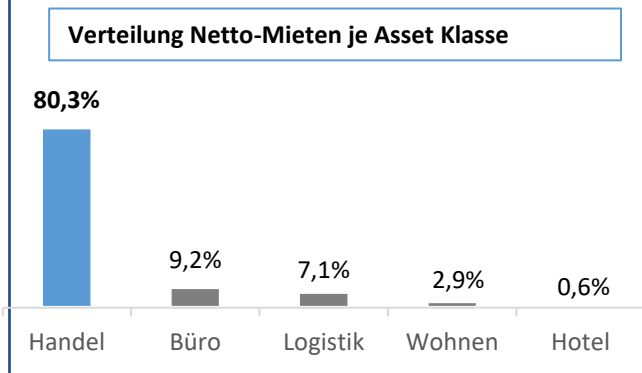
## Geschäftsstrategie

# Klarer Fokus auf den Ankauf und die Bewirtschaftung von Bestandsimmobilien in der Asset Klasse Handel



Objekte 2020 Marktwert und Miete p.a. in Mio. Euro, Rendite in %	Erträge aus:	No.	Marktwert laut Gutachten	Ist-Netto-Miete	Pot.-Netto-Miete	Ist-Netto-Mietrendite p.a.	Potenzial-Netto-Mietrendite p.a.
<b>Bestandsimmobilien</b> (inkl. notarisierter An- und Verkäufe)	Vermietung	79	274,2	19,9	22,0	7,3	8,0
Neuentwicklung   Projektentwicklung   Erträge aus opportunistischen Verkäufen (Hotels)	Verkauf	5	45,7	0,1	0,1		
<b>Gesamt</b>	<b>Vermietung / Verkauf</b>	<b>84</b>	<b>319,9</b>	<b>20,0</b>	<b>22,1</b>		

**Hotels:** Il Pelagone (I), Suiten am Schloss (A)  
**Projektentwicklungen:** Frankenberg, Bamberg, Santa Ponca (ES)



Geschäftsentwicklung 2020 | Portfoliomanagement

## Gute Ergebnisse bei der Entwicklung der Bestandsobjekte

Kennzahlen zum Bestandsportfolio

	2017	2018	2019	2020*
Anzahl Objekte	36	52	69	79
Vermietbare Fläche (in Tsd. m <sup>2</sup> )	142	217	311	341
Fair value (in Mio. Euro)	124	190	244	274
Valuation Multiple	13,7	14,0	13,3	13,8
Annualisierte Portfolio-Ist-Netto-Miete (in Mio. Euro)	9,1	14,0	18,3	19,9
Anfangsrendite Portfolio (%)	11,9	9,5	10,1	10,3
LTV (%)	52,5	64,3	67,4	69,9
Leerstand (%)	11,0	19,0	17,9	12,0
WAULT (in Jahren)	3,9	5,5	4,4	5,3

Auswirkungen der Corona-Krise auf FCR-Kerngeschäft weiterhin nur moderat aufgrund Portfoliostruktur mit Fokus auf Lebensmittelmärkte / Nahversorger

\*inkl. notarisierter An- und Verkäufe

Geschäftsentwicklung 2020 | Immobilienportfolio – An-/ Verkäufe 2020

# Erfolgreiches Transaction Management – Portfolio weiter ausgebaut

16 Ankäufe			+	Starke Akquisitions-Pipeline			8 Verkäufe		
Objekt	Segment	Anfangsrendite (%)		Objekt	Segment	Anfangsrendite (%)	Objekt	Segment	Überschuss durch Verkäufe (in Mio. €)
Brandenburg	Logistik	8,7		Portfolio 1	Handel	10,0	Aue	Handel	0,04
Cadolzburg	Handel	9,0		Portfolio 2	Handel	9,4	Lichtentanne	Handel	0,2
Gummersbach	Handel	9,8		Portfolio 3	Handel	8,8	Stuhr	Handel	0,1
Höchststadt	Handel	9,5		Weitere Objekte	Handel	9,X	Hof	Handel	0,15
Jüterbog	Handel	10,8		<b>Ankaufsvolumen gesamt: 70 Mio. Euro</b>			Oer-Erkenschwick	Handel	0,2
Landau	Handel	9,9		<ul style="list-style-type: none"> <li>Hohe Anfangsrenditen (8 % - 12 %)</li> <li>Ankaufsvolumen zwischen 1 und 25 Mio. Euro, bei starken Opportunitäten bis 100 Mio. Euro</li> <li>Hoher Anfangs-LTV bei Bestandsobjekten (Ziel: bis 80 %), schneller Abbau durch Tilgungen (3 % - 6 %)</li> <li>Kaum Kannibalisierungseffekte durch Online-Handel (Online-Anteil im Lebensmittelhandel liegt bei 1 %)</li> </ul>	Magdeburg*	Handel	0,08		
Schwalbach	Handel	9,9				Pößneck	Handel	0,8	
Schwandorf	Handel	9,1				Westerburg	Hotel	0	
Strullendorf	Handel	9,1				<ul style="list-style-type: none"> <li><b>FCR hat alle Handelsimmobilien über den gutachterlich ermittelten Werten, also mit Überschuss, veräußert</b></li> <li><b>Gute Verkaufs-Pipeline: 3 bis 5 Objekte im direkten Verkauf, u.a. Suiten am Schloss (Hotel) in Verkaufsabwicklung, II Pelagone (Hotel) in Due Diligence / LOI liegt vor</b></li> </ul>			
Teistungen	Handel	11,4				* Notariell beurkundete Objekte (BNL findet 2021 statt)			
Westeregeln	Handel	9,2							
Ruhla	Handel	9,0							
Bückeberg	Handel	10,2							
Eilenburg	Handel	8,2							
Pulsnitz*	Handel	11,5							
Ludwigslust*	Handel	11,4							