

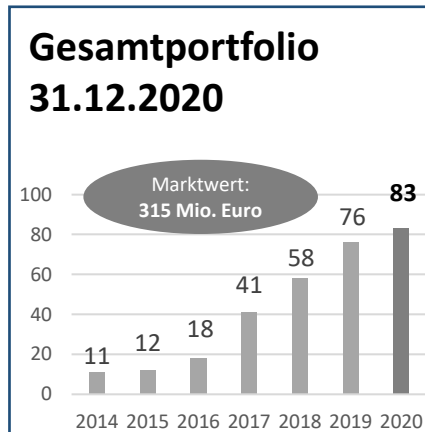


FCR Immobilien AG

## Immobilienportfolio

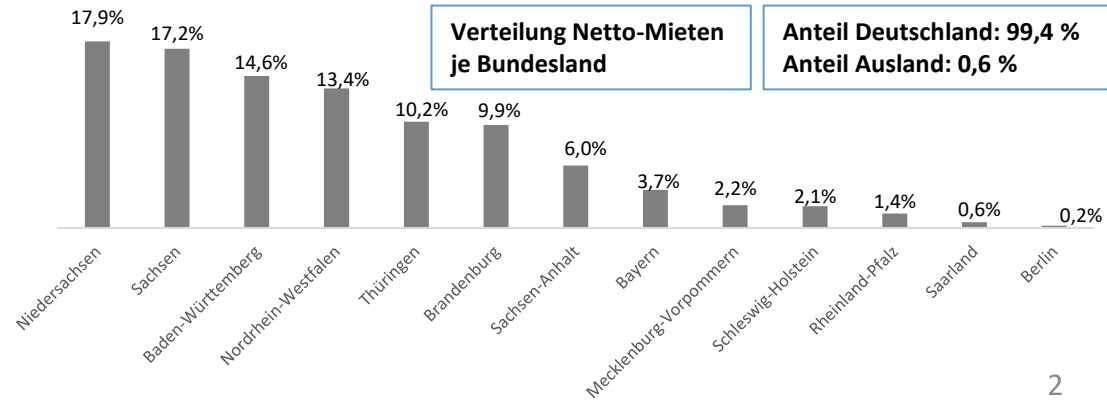
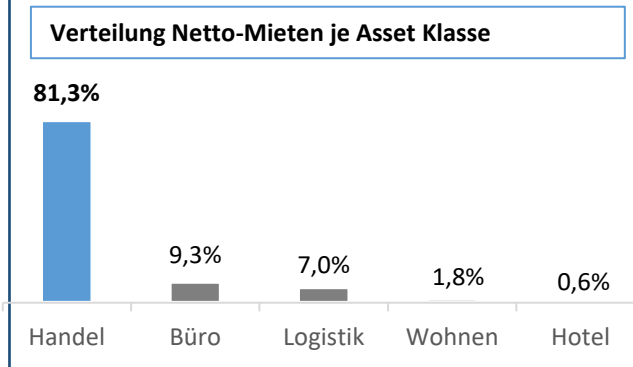
Jahresabschluss 2020 | Immobilienportfolio | Gesamtübersicht

# Gemäß Geschäftsmodell: Im Zentrum stehen attraktive Handelsimmobilien in Deutschland für die Vermietung / Bestandshaltung



Objekte 31.12.2020 Marktwert und Miete p.a. in Mio. Euro, Rendite in %	Erträge aus:	Anz.	Marktwert laut Gutachten	Ist-Netto-Miete	Pot.-Netto-Miete	Ist-Netto-Mietrendite p.a.	Potenzial-Netto-Mietrendite p.a.
<b>Bestandsimmobilien</b>	<b>Vermietung</b>	<b>78</b>	<b>268,3</b>	<b>19,5</b>	<b>21,6</b>	<b>7,2</b>	<b>8,0</b>
Neuentwicklung   Projektentwicklung   Erträge aus opportunistischen Verkäufen (Hotels)	Verkauf	5	46,2	0,1	0,1		
<b>Gesamt</b>	<b>Vermietung / Verkauf</b>	<b>83</b>	<b>314,5</b>	<b>19,6</b>	<b>21,7</b>		

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



Jahresabschluss 2020 | Immobilienportfolio | Bestandsportfolio

## Gemäß Geschäftsmodell: Klarer Fokus auf den Ankauf und die Bewirtschaftung von Immobilien für das Bestandsportfolio

**Kennzahlen zum Bestandsportfolio**

	2017	2018	2019	2020
Anzahl Objekte	36	52	69	78
Vermietbare Fläche (in Tsd. m <sup>2</sup> )	142	217	311	341
Fair value (in Mio. Euro)	124	190	244	268
Valuation Multiple	13,7	14,0	13,3	13,7
Annualisierte Portfolio-Ist-Netto-Miete (in Mio. Euro)	9,1	14,0	18,3	19,5
Anfangsrendite Portfolio (%)	11,9	9,5	10,1	11,1
LTV (%)	52,5	64,3	67,4	69,9
Leerstand (%)	11,0	19,0	17,9	9,7
WAULT (in Jahren)	3,9	5,5	4,4	5,1

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

Jahresabschluss 2020 | Immobilienportfolio | An-/ Verkäufe 2020

## 14 Neu-Erwerbe gemäß Ankaufsprofil, alle Verkäufe der Handelsimmobilien über den gutachterlich ermittelten Werten

### Ankaufsprofil

- **Investitionsvolumen:**  
Zwischen 1 und 25 Mio. Euro, bei starken Opportunitäten bis 100 Mio. Euro
- **Nutzungsarten:**  
Primär Handelsimmobilien mit Fokus auf Einkaufs- und Fachmärkte, Nahversorger, Drogerien  
Ergänzend: Immobilien aus den Bereichen Büro, Logistik und Wohnen
- **Standorte:**  
Deutschlandweit, Städte ab 5.000 Einwohnern
- **Mieterstruktur:**  
Ankermieter: Bonitätsstarke Unternehmen des Groß- und Einzelhandels, Lebensmittelmärkte
- **Hohe Anfangsrenditen:**  
Zwischen 8 % und 12 %

### 14 Ankäufe mit BNL 2020

Objekt	Segment	Anfangsrendite (%)
Brandenburg	Logistik	8,7
Cadolzburg	Handel	9,0
Gummersbach	Handel	9,8
Höchstadt	Handel	9,5
Jüterbog	Handel	10,8
Landau	Handel	9,9
Schwalbach	Handel	9,9
Schwandorf	Handel	9,1
Strullendorf	Handel	9,1
Teistungen	Handel	11,4
Westeregeln	Handel	9,2
Ruhla	Handel	9,0
Bückeberg	Handel	10,2
Eilenburg	Handel	8,2
Pulsnitz*	Handel	11,5
Ludwigslust*	Handel	11,4

### 7 Verkäufe mit BNL 2020

Objekt	Segment	Überschuss durch Verkäufe (in Mio. €)
Aue	Handel	0,04
Lichtentanne	Handel	0,2
Stuhr	Handel	0,1
Hof	Handel	0,15
Oer-Erkenschwick	Handel	0,2
Pößneck	Handel	0,8
Westerburg	Hotel	0
Magdeburg*	Handel	0,08

\* Notariell beurkundete Objekte 2020, BNL findet 2021 statt