



FCR Immobilien AG

Profitabel und beständig wachsen mit deutschen Handelsimmobilien

Unternehmenspräsentation
März 2021

Geschäftsmodell und Positionierung

Ausrichtung auf die Bestandshaltung für deutsche Handelsimmobilien

FCR Immobilien AG

- Spezialisierter Bestandshalter und Bestandsentwickler für Handelsimmobilien
- Fokus auf Einkaufs- und Fachmarktzentren, Nahversorger und Drogerien an etablierten Sekundärstandorten in Deutschland
- Bonitätsstarke Lebensmittelmärkte als überwiegende Ankermieter
- Selektive, opportunistische Verkäufe von Trading-Objekten ergänzt noch Geschäftsmodell

Wachstumsstrategie	Markt	Segmente
Konsequente Marktpenetration (Ausbau Marktposition)	Deutschland	Handel
		Büro
		Logistik
		Wohnen

Organe FCR Immobilien AG

Vorstand und Aufsichtsrat



Falk Raudies
Gründer und Vorstand



**Prof. Dr. Franz-Joseph
Busse**
Vorsitzender des
Aufsichtsrats



Hanjo Schneider
Stv. Vorsitzender
des Aufsichtsrats



Ludwig A. Fuchs
Aufsichtsrat

Jahresabschluss 2020 | Übersicht

Testierte Zahlen 2020 bestätigen vorläufige Ergebnisse



Geschäftsjahr 2020 wie erwartet sehr gut abgeschlossen



FCR übertrifft Prognose für 2020, EBT bei 11,5 Mio. Euro (Prognose betrug 11,1 Mio. Euro), Vorjahresergebnis von 11,9 Mio. Euro trotz Corona-Pandemie fast wieder erreicht



Umsatzerlöse aus Immobilienbewirtschaftung insgesamt auf 25,2 Mio. Euro gestiegen (VJ: 21,6 Mio. Euro)



Gute Geschäftsentwicklung durch Ausrichtung auf Bestandshaltung



Erfolgreiches Asset Management führt zum Abbau des Leerstands beim Bestandsportfolio auf 9,7 % (VJ: 17,9 %)



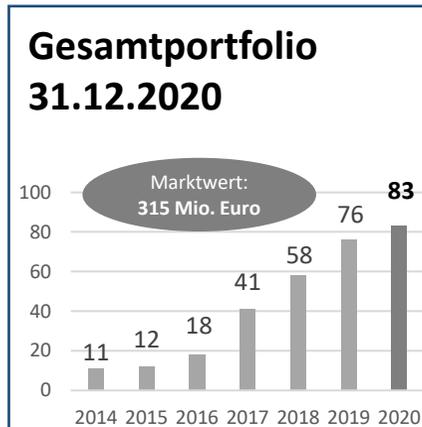
Innovationsstärke unterstützt erfolgreichen Wachstumskurs, starke IT-Kompetenz und Technologiebasis tragen zur guten Entwicklung der FCR bei



Fortsetzung der positiven Geschäftsentwicklung für 2021 geplant

Jahresabschluss 2020 | Immobilienportfolio | Gesamtübersicht

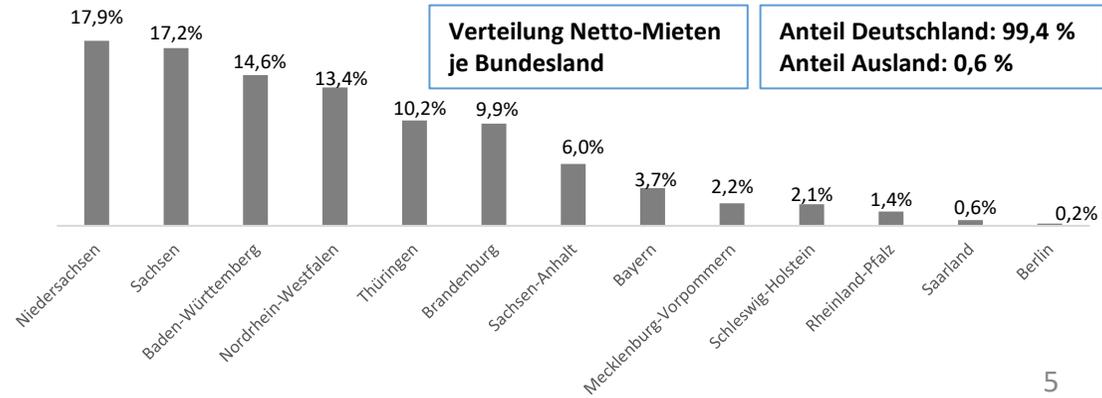
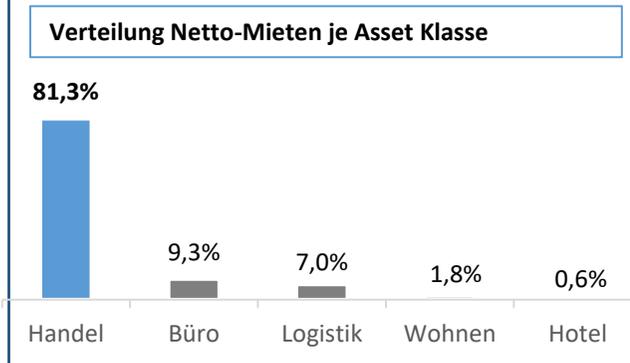
Gemäß Geschäftsmodell: Im Zentrum stehen attraktive Handelsimmobilien in Deutschland für die Vermietung / Bestandshaltung



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.
Bestandsimmobilien	Vermietung	78	268,3	19,5	21,6	7,2	8,0
Neuentwicklung Projektentwicklung Erträge aus opportunistischen Verkäufen (Hotels)	Verkauf	5	46,2	0,1	0,1		
Gesamt	Vermietung / Verkauf	83	314,5	19,6	21,7		

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 ²)	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
Bückerburg	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

Jahresabschluss 2020 | Neue Technologien

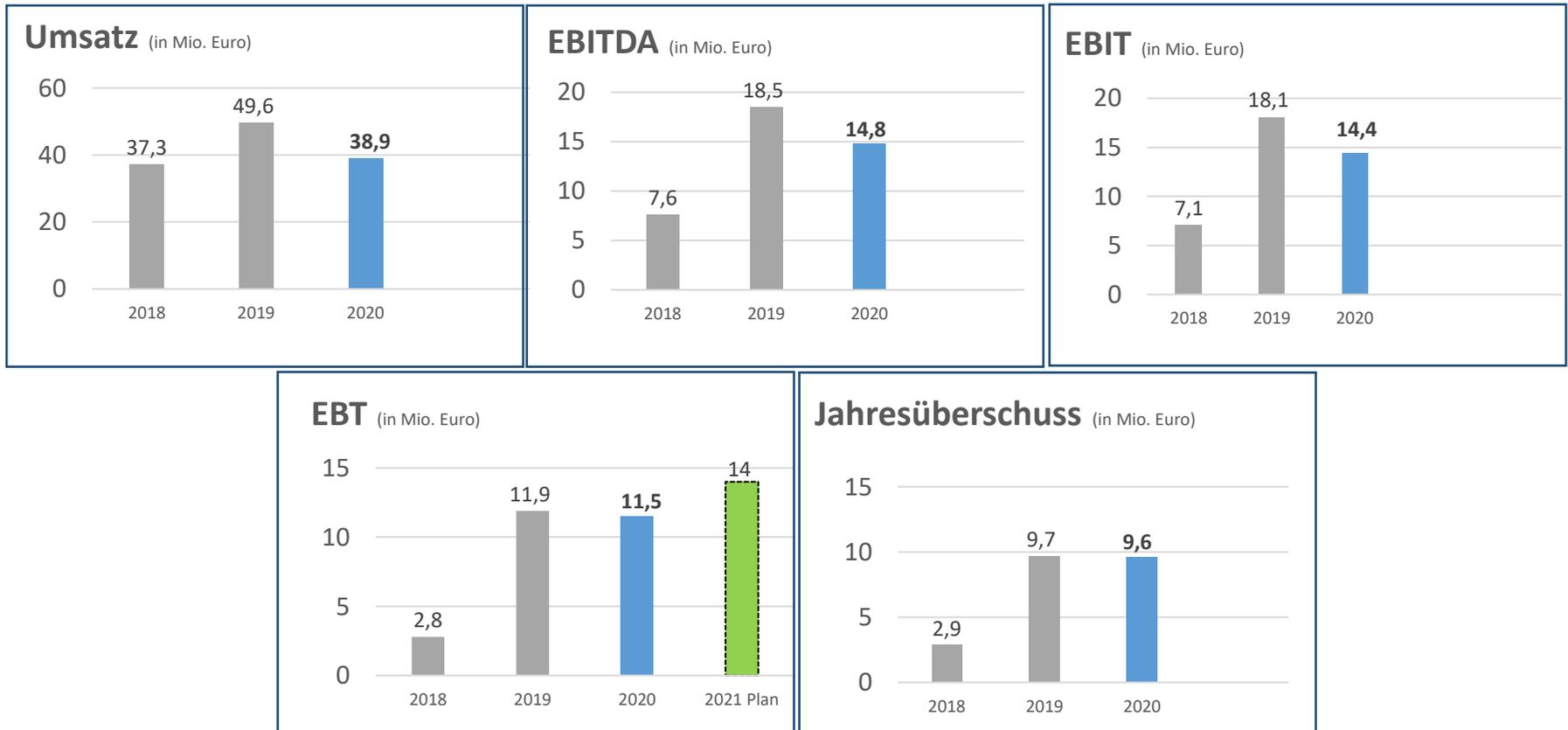
Innovationstärke unterstützt erfolgreichen Wachstumskurs

Schwerpunkte 2020	Übersicht Leistungsspektrum FCR-Intranet / White-Label-Lösung für Dritte		
<p>1. Weiterentwicklung FCR-Intranet zur Optimierung Abläufe entlang Kernbereiche der Wertschöpfungskette (Ausbau bestehender Funktionalitäten, Konzeption und Integration neuer Features)</p>	<p>Vollständige Abdeckung der Wertschöpfungskette</p>	<p>Unternehmenssteuerung aus einer Hand</p>	<p>Integration von Corporate-/ Support-Einheiten</p>
<p>2. Aufbau neues Geschäftsfeld zur externen Vermarktung des FCR-Intranets (Hohes Interesse von Seiten potenzieller Käufer, Gesprächsverhandlungen laufen)</p>	<p>Ankauf Verkauf</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kalkulations- und Analysetools für Standort und Rentabilität ▪ Bankenanfragen ▪ Autom. Up-Load in Portale ▪ Externer Maklerzugang 	<p>Management-Dashboard</p> <p>Tagesaktuelle Reporting- und Freigabe-Funktionen bspw. zu:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Alarm-Funktion bei allen auslaufenden Verträgen ▪ Detaillierte Übersicht zu Bestandsobjekten ▪ Ankaufsaktivitäten / LOIs ▪ Finanzierungen ▪ Auslaufende Mietverträge, Vermietungsaktivitäten ▪ Verkaufsaktivitäten ▪ Angebote, Verträge ▪ Provisionen, Rechnungen ▪ Check24 Versicherungsvergleich 	<p>Finance & Controlling</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Darlehenspiegel ▪ Liquiditätsplanung ▪ Rechnungsabwicklung
<p>3. Strategische Equity-Beteiligung an Immoware24 (cloudbasiertes Immobilienverwaltungstool)</p>	<p>Asset Management</p> <p>Automatisierte Services bei:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vermarktung Leerstandsflächen auf Portalen ▪ Vermietungsanfragen ▪ Kommunikation mit Hausverwaltungen ▪ OP-Listen-Kontrolle, inkl. Mahnwesen ▪ Cash-Flow-Berechnungen 		<p>HR / Organisation</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Mitarbeiterverwaltung ▪ Mitarbeiter-Self Services ▪ Verwaltung BuG ▪ DMS <p>Marketing</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Übersicht Online-Vermarktung ▪ Newsletter-Verwaltung ▪ Social-Media ▪ Nutzerverhalten

Basis für Umsetzung der Schwerpunkte: Zusammenarbeit mit den größten Daten Providern Deutschlands, über 10 Mio. standort- und objekt-spezifische Daten in FCR-System integriert, im Bereich KI: Analyse und Scoring von objektbezogenen Daten (z.B. Kaufpreise) und demografischen Faktoren (z.B. Alter, Geschlecht, Familienstand, Wohnort, Nationalität, Einkommen, Beruf)

Jahresabschluss 2020 | Finanzkennzahlen | Konzern-GuV | 2018 – 2020

FCR ist im durch die Corona-Pandemie herausfordernden Geschäftsjahr auf Erfolgskurs geblieben, EBT bei 11,5 Mio. Euro



2018 IFRS Vergleichswert
2019, 2020 Testierte Zahlen nach IFRS

Jahresabschluss 2020 | Weitere Finanzkennzahlen

Positive FCR-Entwicklung zeigt sich auch bei FFO, NAV und MarketCap

Umsatz und Funds from Operations (FFO) erfolgreich ausgebaut

Umsatz / FFO

- Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung insgesamt von 21,6 Mio. Euro (2019) auf 25,2 Mio. Euro (2020) gesteigert. Davon entfielen 22,7 Mio. Euro (VJ: 19,1 Mio. Euro) auf Umsatzerlöse aus der Bestandshaltung
- Die Funds from Operations (FFO) sind auf 5,0 Mio. Euro geklettert. Im Vorjahr, als die Gesellschaft noch nicht auf die Bestandshaltung fokussiert war, lag der FFO bei -3,1 Mio. Euro.
- Für das Geschäftsjahr 2021 geht die FCR Immobilien AG von einem weiteren Ausbau des Immobilienportfolios und steigenden Ergebnissen aus. Der FFO soll sich auf 8 Mio. Euro verbessern.

Kontinuierliche Steigerung des Net-Asset-Value (NAV)

NAV (in Mio. Euro)

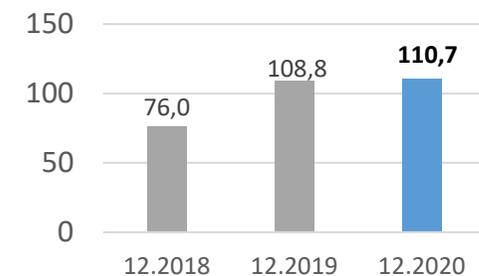


NAV/Aktie: 11,73 Euro

Auszahlung einer Dividende im 2. Quartal 2020 von 0,30 Euro je Aktie

Anstieg der Marktkapitalisierung seit IPO

MarketCap (in Mio. Euro)



Geschäftsentwicklung 2020/2021 | Kapitalmarkt (1/2)

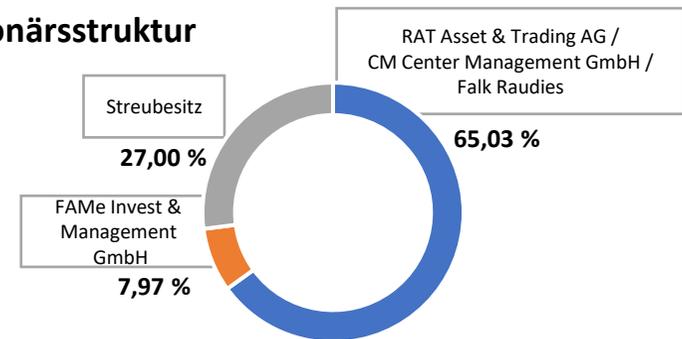
FCR-Aktie notiert seit 30.10.20 im Regulierten Markt (General Standard), Kapitalerhöhung im Januar / Februar 2021 umgesetzt

Stammdaten der Aktie

ISIN / WKN	DE000A1YC913 / A1YC91
Börsenkürzel	FC9
Handelsplatz	Xetra und Frankfurt, General Standard München (m:access)
Erstnotiz	07.11.2018
Gesamtzahl Aktien	9.762.997 auf den Namen lautende nennwertlose Stückaktien (Stammaktien)
Grundkapital	9.762.997,00 Euro
Kurs (17.03.2021)	11,20 Euro
Marktkapitalisierung	109 Mio. Euro
Designated Sponsor	Baader Bank AG BankM AG
Aktuelles Research	AlsterResearch (Update, 15.03.2021): Kaufempfehlung, Kursziel: 14,80 Euro

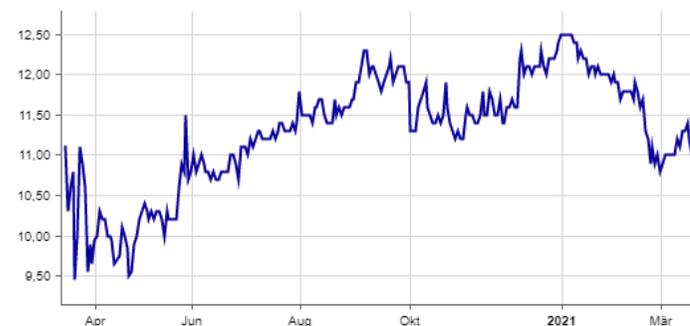
Seit Anfang März 2021 wird die Aktie der FCR Immobilien AG auch in den USA an der OTCQX gehandelt. Zudem erfolgte die Aufnahme der Aktie in den MSCI Europe Micro Cap Index (EUR).

Aktionärsstruktur



Zu Streubesitz: Zahlreiche Institutionelle sind in die FCR Immobilien AG investiert, u.a. Selection Management, ESG Portfolio Management, Gridl Asset Management, DJE Kapital, Société de Gestion Prévoir, KSK Biberach, Bankhaus Ellwanger & Geiger

Kursentwicklung Handelsplatz: Xetra



Geschäftsentwicklung 2020/2021 | Kapitalmarkt (2/2)

Derzeit bieten vier an der Börse Frankfurt notierte Anleihen der FCR mit unterschiedlichen Laufzeiten gute Renditechancen

<p>4,25 % Anleihe 2020/2025 Teilplatzierung WKN A254TQ</p> <p>Handelsplatz Frankfurt 17.03.2021: Kurs 99,80</p> <p>Emissionsvolumen: bis zu 30 Mio. Euro Zinszahlung: vierteljährlich Fälligkeit: 01.04.2025</p> <p><i>Restlaufzeit 4 Jahre</i></p>	<p>5,25 % Anleihe 2019/2024 Vollplatziert WKN A2TSB1</p> <p>Handelsplatz Frankfurt, 17.03.2021: Kurs 99,45</p> <p>Emissionsvolumen: bis zu 30 Mio. Euro Zinszahlung: halbjährlich Fälligkeit: 29.04.2024</p> <p><i>Restlaufzeit 3 Jahre</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stückelung: 1.000,00 Euro ▪ Rückzahlungsbetrag: 100,00 % ▪ Verwendungszweck: Ausbau Immobilien-Portfolio ▪ Besicherung: Grundbuchsuld (Treuhänder) ▪ Notierung: Open Market (Freiverkehr) Börse Frankfurt ▪ Zahlstelle: Bankhaus Gebr. Martin AG
<p>6,00 % Anleihe 2018/2023 Vollplatziert WKN A2G9G6</p> <p>Handelsplatz Frankfurt 17.03.2021: Kurs 99,10</p> <p>Emissionsvolumen: bis zu 25 Mio. Euro Zinszahlung: halbjährlich Fälligkeit: 20.02.2023</p> <p><i>Restlaufzeit 2 Jahre</i></p>	<p>7,10 % Anleihe 2016/2021 Vollplatziert WKN A2BPUC</p> <p>Handelsplatz Frankfurt 17.03.2021: Kurs 99,26</p> <p>Emissionsvolumen: bis zu 15 Mio. Euro Zinszahlung: jährlich Fälligkeit: 18.10.2021</p> <p><i>Restlaufzeit < 1 Jahr</i></p>	

Ausblick (1/2)

Der kontinuierliche Ausbau des Bestandsportfolios steht bei FCR auch 2021 im Zentrum der Geschäftsaktivitäten

Immobilien-Portfolio

- Klarer Geschäftsfokus auf Einkaufs- und Fachmarktzentren an aussichtsreichen Sekundärstandorten in Deutschland
- Stärkung Positionierung als Bestandshalter für deutsche Handelsimmobilien
- Zukauf Immobilien für Bestandsgeschäft in Höhe von rd. 160 Mio. Euro 2021, dadurch deutlicher Ausbau des Bestandsportfolios
- Opportunistische Verkäufe von bestehenden Trading-Objekten ergänzt Transaktionsspektrum, Abverkauf Trading-Portfolio
- Verkauf aller Hotels, Auflösung Geschäftsfeld
- Abschluss und Verkauf aller Projektentwicklungen, vollständiger Rückzug aus den Märkten Italien und Spanien
- Reinvestition der Verkaufserlöse (Hotel und Projektentwicklungen) in den Ausbau des Bestandsgeschäfts
- Weitere Ausbau der Innovationsstärke und IT-Kompetenz

Geschäftsentwicklung

- Für das Geschäftsjahr 2021 geht die FCR Immobilien AG von einem weiteren Ausbau des Immobilienportfolios und steigenden Ergebnissen aus.
 - Ergebnis vor Steuern soll auf 14 Mio. Euro steigen
 - FFO soll sich auf 8 Mio. Euro verbessern

Kapitalmarkt

- Attraktive Dividendenpolitik: Dividendenvorschlag für die Hauptversammlung (18.05.2021) beträgt wie im Vorjahr 0,30 Euro je Aktie
- Positionierung FCR als nachhaltig-attraktiven Aktientitel für renditeorientierte Investoren

Ausblick (2/2)

Finanzkalender 2021

2021

03/2021	▪ Vorläufige Zahlen Geschäftsjahr 2020
03/2021	▪ Veröffentlichung testierter Abschluss 2020
03.05.2021	▪ 31. MKK Münchner Kapitalmarktkonferenz
17.-19.05.2021	▪ Frühjahrskonferenz (Online)
05/2021	▪ Zwischenmitteilung zu Q1/2021
18.05.2021	▪ Ordentliche Hauptversammlung
08/2021	▪ Halbjahresfinanzbericht 2021
11/2021	▪ Zwischenmitteilung zu Q3/2021
22.-24.11.2021	▪ Deutsches Eigenkapitalforum (Online)

Stand: März 2021

FCR Immobilien AG

Kontakt



Falk Raudies
Vorstand

Geschäftsanschrift:
Paul-Heyse-Straße 28, D-80336 München

Telefon +49 89 413 2496 10

E-Mail f.raudies@fcr-immobilien.de

fcr-immobilien.de

Disclaimer: Dieses Dokument stellt weder einen Prospekt im Sinne des Deutschen Kapitalmarktrechtes noch ein prospektpflichtiges oder öffentliches Angebot dar. Es enthält keinerlei ausdrückliche und / oder implizite Garantien, Versprechen oder Zusagen seitens der FCR Immobilien AG oder der mit der FCR Immobilien AG verbundenen Unternehmen. Alle Annahmen und Berechnungen basieren auf sorgfältigen Recherchen. Trotz aller Sorgfalt kann es jedoch zu Abweichungen von den getroffenen Annahmen kommen. Für den Eintritt der Ertrags- und Liquiditätsprognosen, für zukünftige Änderungen tatsächlicher, wirtschaftlicher, rechtlicher, steuerlicher oder anderer Rahmenbedingungen sowie für die Richtigkeit, Vollständigkeit der in diesem Dokument enthaltenen Informationen wird keinerlei Haftung übernommen.

FCR Immobilien

