

Ordentliche Hauptversammlung  
FCR Immobilien AG

## Präsentation des Vorstands





Geschäftsmodell, Kennzahlen, Ausblick



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

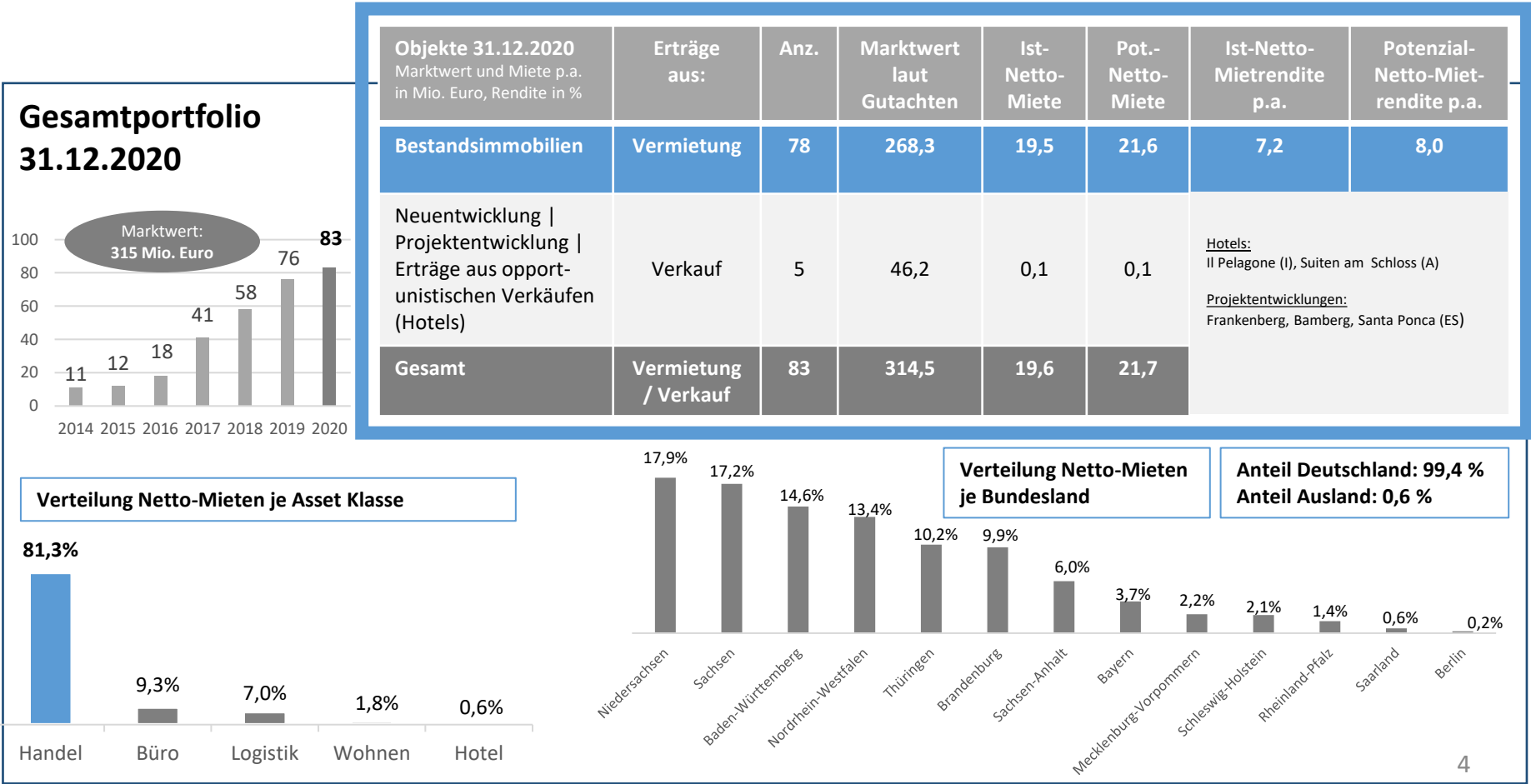
Wachstumsstrategie	Markt	Segmente
Konsequente Marktpenetration (Ausbau Marktposition)	Deutschland	Handel
		Büro
		Logistik
		Wohnen

Jahresabschluss 2020

## 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  
**Portfolio weiter ausgebaut – quantitativ und qualitativ**



Jahresabschluss 2020 | Immobilienportfolio | Bestandsportfolio  
**Klarer Fokus auf Bestandsportfolio zahlt sich aus**



**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

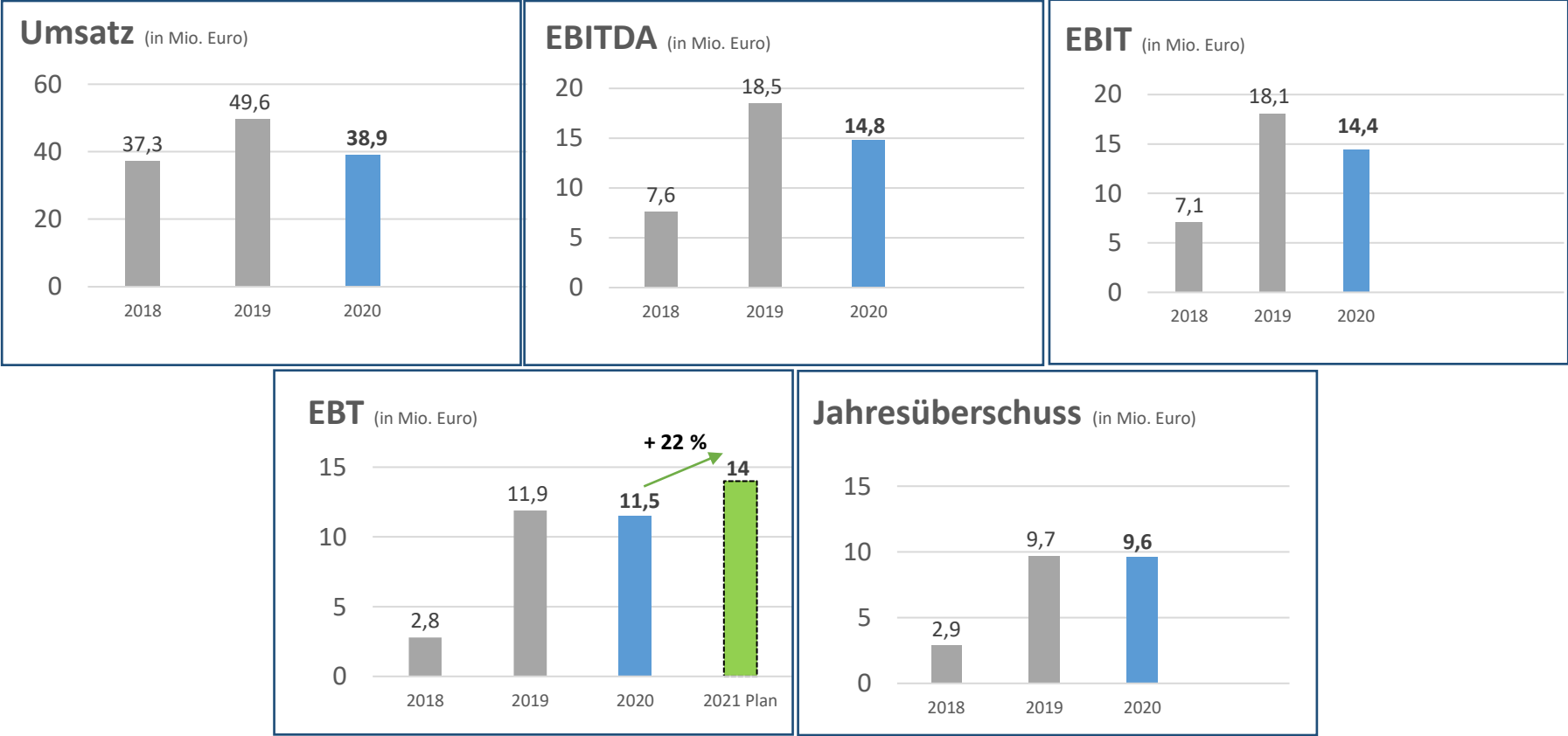
## Anfangsrenditen bei Neuerwerben liegen zwischen 8,2 % und 11,5 %, Verkäufe über Gutachtenwert

14 Ankäufe mit BNL 2020			7 Verkäufe mit BNL 2020		
Objekt	Segment	Anfangsrendite (%)	Objekt	Segment	Überschuss durch Verkäufe (in Mio. €)
Brandenburg	Logistik	8,7			
Cadolzburg	Handel	9,0	Aue	Handel	0,04
Gummersbach	Handel	9,8	Lichtentanne	Handel	0,2
Höchststadt	Handel	9,5	Stuhr	Handel	0,1
Jüterbog	Handel	10,8	Hof	Handel	0,15
Landau	Handel	9,9	Oer-Erkenschwick	Handel	0,2
Schwalbach	Handel	9,9	Pößneck	Handel	0,8
Schwandorf	Handel	9,1	Westerburg	Hotel	0
Strullendorf	Handel	9,1	Magdeburg*	Handel	0,08
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			

\* Notariell beurkundete Objekte 2020, BNL 2021

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 | Finanzkennzahlen | Konzern-GuV

## Konzernjahresüberschuss erreichte 9,6 Mio. Euro, nach 9,7 Mio. Euro 2019

GuV nach IFRS (wesentliche Positionen in Mio. Euro)	31.12.2020	31.12.2019
Umsatzerlöse	38,9	49,6
Materialaufwand	- 6,6	- 7,7
Aufwand aus dem Abgang von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	- 10,9	- 27,9
Personalaufwand	- 4,7	- 6,6
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,8	13,7
Sonstige betrieblichen Aufwendungen	- 5,5	- 5,1
Finanzaufwendungen	- 7,1	- 6,9
<b>Konzernjahresüberschuss</b>	<b>9,6</b>	<b>9,7</b>



Jahresabschluss 2020 | Finanzkennzahlen | Konzern-Bilanz

## Bilanzsumme bei rd. 350 Mio. Euro, EK-Quote liegt bei 26,5 %

<b>Bilanz nach IFRS</b> (wesentliche Positionen in Mio. Euro)	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Langfristiges Vermögen	322,8	300,2
Kurzfristiges Vermögen	25,8	26,8
Eigenkapital	92,4	85,6
Langfristige Verbindlichkeiten	226,7	226,0
Kurzfristige Verbindlichkeiten	29,5	15,4
<b>Bilanzsumme</b>	<b>348,7</b>	<b>327,0</b>
Eigenkapitalquote	<b>26,5 %</b>	<b>26,2 %</b>

2020, 2019 Testierte Zahlen nach IFRS

Jahresabschluss 2020 | Weitere Finanzkennzahlen

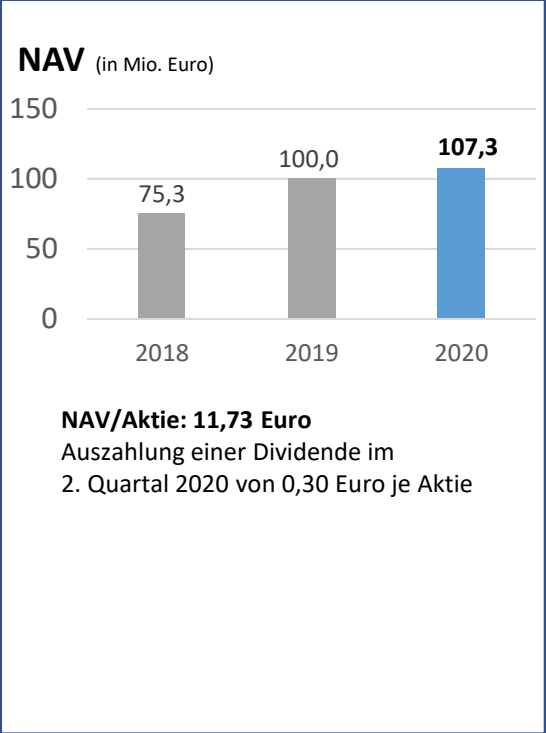
## Positive FCR-Entwicklung zeigt sich auch bei FFO, NAV und MarketCap

### Umsatz und Funds from Operations (FFO) erfolgreich ausgebaut

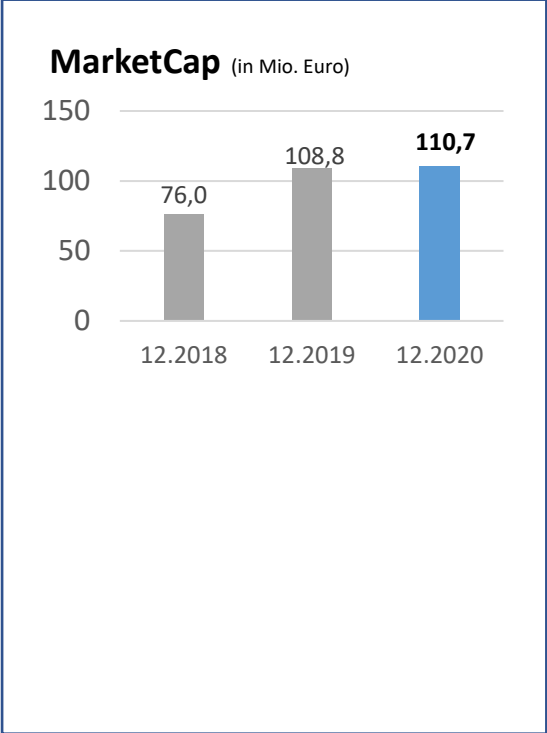
**Umsatz / FFO**

- 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)



### Anstieg der Marktkapitalisierung seit IPO



Geschäftsentwicklung 2021 | Ankäufe 2021 YTD

## 16 Neu-Erwerbe 2020 und bereits 9 Ankäufe im laufenden Jahr für das Bestandsportfolio gemäß Ankaufsprofil

9 Ankäufe 2021 YTD		
Objekt	Segment	Anfangsrendite (%)
Görlitz*	Handel	8,2
Altenberg*	Handel	9,9
pitstop-/CARGLASS-Portfolio* (7 Objekte)	Handel	9,3

Starke Akquisitions-Pipeline		
Objekt	Segment	Anfangsrendite (%)
Portfolio 1	Handel	10,0
Portfolio 2	Handel	9,4
Portfolio 3	Handel	8,8
Weitere Objekte	Handel	9,X

**12 Objekte mit einem Volumen von insgesamt 60 Mio. Euro im direkten Ankauf**

Ankaufsprofil:

- **Hohe Anfangsrenditen:**  
Zwischen 8 % und 12 %
- **Investitionsvolumen:**  
Zwischen 1 und 25 Mio. Euro, bei starken Opportunitäten bis 100 Mio. Euro
- **Mieterstruktur:**  
Ankermieter: Bonitätsstarke Unternehmen des Groß- und Einzelhandels, Lebensmittelmärkte

\* Notariell beurkundete Objekte 2021, BNL 2021

Geschäftsentwicklung 2021 | Finanz- und Portfoliokennzahlen

## FCR startete dynamisch und erfolgreich ins Jahr 2021

### Finanzkennzahlen 1. Quartal 2021

 **EBITDA**  
3,9 Mio. Euro (VJ: 3,5 Mio. Euro)

 **EBT**  
2,0 Mio. Euro (VJ: 1,5 Mio. Euro)

 **FFO**  
1,4 Mio. Euro (VJ: 1,1 Mio. Euro)

 **NAV**  
115,6 Mio. Euro (VJ: 101,4 Mio. Euro)

### Immobilienkennzahlen Bestandsportfolio 2021 YTD

 **Anzahl Objekte**      **87**

 **Ist-Netto-Miete p.a.**      **22,3 Mio. Euro**

 **Leerstand**      **9,7 %**

 **WAULT**      **5,3 Jahre**

Geschäftsentwicklung 2021 | Neue Technologien

# Innovationsstärke unterstützt weiter erfolgreichen Wachstumskurs

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

**Basis für Umsetzung der Schwerpunkte:** Zusammenarbeit mit den größten Datenprovidern 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)

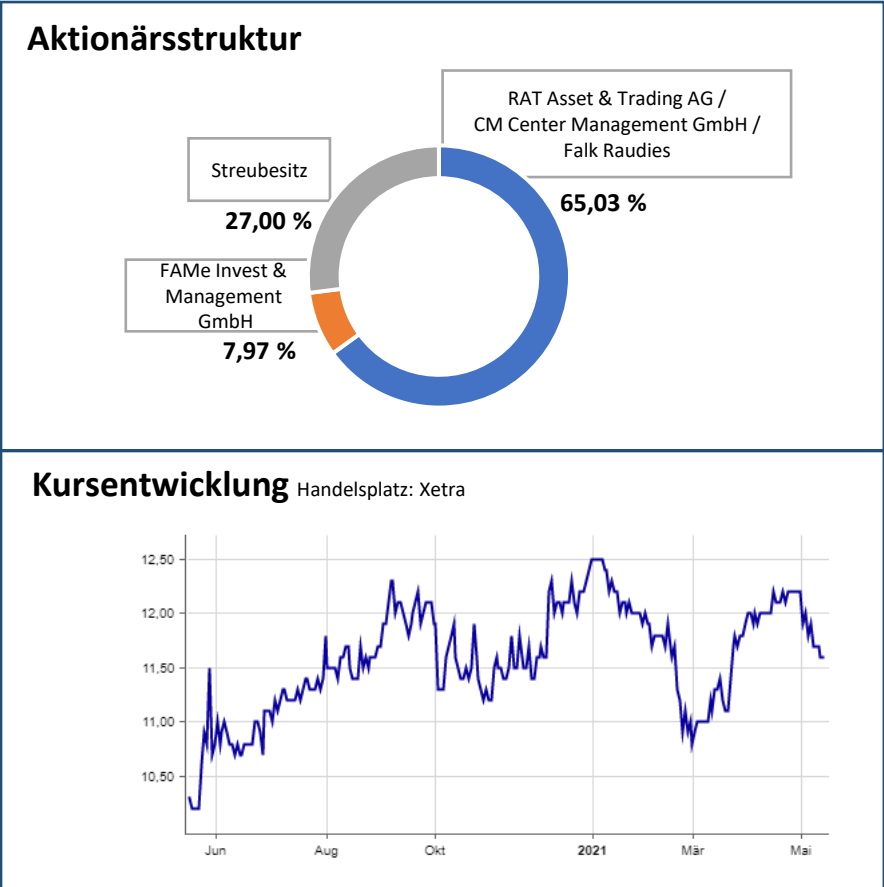
Geschäftsentwicklung 2021 | Kapitalmarkt (1/2)

**FCR-Aktie notiert seit 30.10.2020 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 (14.05.2021)	11,60 Euro
Marktkapitalisierung	113 Mio. Euro
Designated Sponsor	Baader Bank AG BankM AG
Aktuelles Research	AlsterResearch (Update, 05.05.2021) Kaufempfehlung, Kursziel: 14,80 Euro Baader Bank AG (Update, 09.04.2021) Kursziel (6 Monate): 13,70 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).



Geschäftsentwicklung 2021 | Kapitalmarkt (2/2)

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

<p><b>7,10 % Anleihe 2016/2021</b></p> <p><b>Restlaufzeit &lt; 1 Jahr</b></p> <p>Vollplatziert WKN A2BPUC</p>	<p><b>6,00 % Anleihe 2018/2023</b></p> <p><b>Restlaufzeit 2 Jahre</b></p> <p>Vollplatziert WKN A2G9G6</p>	<p><b>5,25 % Anleihe 2019/2024</b></p> <p><b>Restlaufzeit 3 Jahre</b></p> <p>Vollplatziert WKN A2TSB1</p>	<p><b>4,25 % Anleihe 2020/2025</b></p> <p><b>Restlaufzeit 4 Jahre</b></p> <p>Teilplatzierung WKN A254TQ</p>
<p>Handelsplatz Frankfurt 14.05.2021: <b>Kurs 100,15</b></p>	<p>Handelsplatz Frankfurt 14.05.2021: <b>Kurs 100,10</b></p>	<p>Handelsplatz Frankfurt 14.05.2021: <b>Kurs 99,40</b></p>	<p>Handelsplatz Frankfurt 14.05.2021: <b>Kurs 99,90</b></p>
<p>Emissionsvolumen: bis zu 15 Mio. Euro Zinszahlung: jährlich Fälligkeit: 18.10.2021</p>	<p>Emissionsvolumen: bis zu 25 Mio. Euro Zinszahlung: halbjährlich Fälligkeit: 20.02.2023</p>	<p>Emissionsvolumen: bis zu 30 Mio. Euro Zinszahlung: halbjährlich Fälligkeit: 29.04.2024</p>	<p>Emissionsvolumen: bis zu 30 Mio. Euro Zinszahlung: vierteljährlich Fälligkeit: 01.04.2025</p>

Ausblick (1/2)

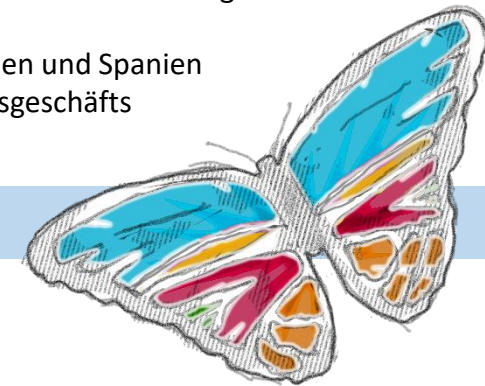
## Der kontinuierliche Ausbau des Bestandsportfolios steht bei FCR auch 2021 im Zentrum der Geschäftsaktivitäten

### 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

11.03.2021	✓	Vorläufige Zahlen Geschäftsjahr 2020
29.03.2021	✓	Veröffentlichung testierter Abschluss 2020
03.05.2021	✓	31. MKK Münchner Kapitalmarktkonferenz (Online)
17./19.05.2021	✓	Frühjahrskonferenz (Online)
17.05.2021	✓	Zwischenmitteilung zu Q1/2021
18.05.2021	▪	Ordentliche Hauptversammlung (Online)
10.06.2021	▪	Fachkonferenz Immobilien (Online)
08/2021	▪	Halbjahresfinanzbericht 2021
24.09.2021	▪	Baader Investment Conference, München
11/2021	▪	Zwischenmitteilung zu Q3/2021
22.-24.11.2021	▪	Deutsches Eigenkapitalforum (Online)

**FCR** Immobilien

