



Unternehmenspräsentation

FCR Immobilien AG

Der Spezialist für renditestarke Handelsimmobilien.

Pullach im Isartal,
September 2021

Highlights 2021 YTD

FCR besticht mit einer weiterhin äußerst positiven Geschäftsentwicklung verbunden mit einer deutlichen Ergebnissteigerung im 1. Halbjahr 2021.

FCR Immobilien AG

Einer der führenden Immobilien-Spezialisten in Deutschland mit Fokus auf renditestarke Einkaufs- und Fachmarktzentren an etablierten Sekundärstandorten

Der vor einem Jahr eingeleitete Transformationsprozess zur Ausrichtung auf Bestandshaltung erzielt bereits nachhaltig positive Ergebnisse

Aktives Asset Management: Planbarkeit und Generierung von attraktiven Mietrenditen und stabilen Mieterträgen

Innovationsführer im Real-Estate-Sektor durch eigenentwickelte Software zur effizienten und wirkungsvollen Immobilienverwaltung

Ankauf von bereits 13 Objekten für das Bestandsportfolio, Marktwert des gesamten Immobilienportfolios liegt bei über 360 Mio. Euro

FFO sind im ersten Halbjahr 2021 um 67 % auf 3,7 Mio. Euro gestiegen

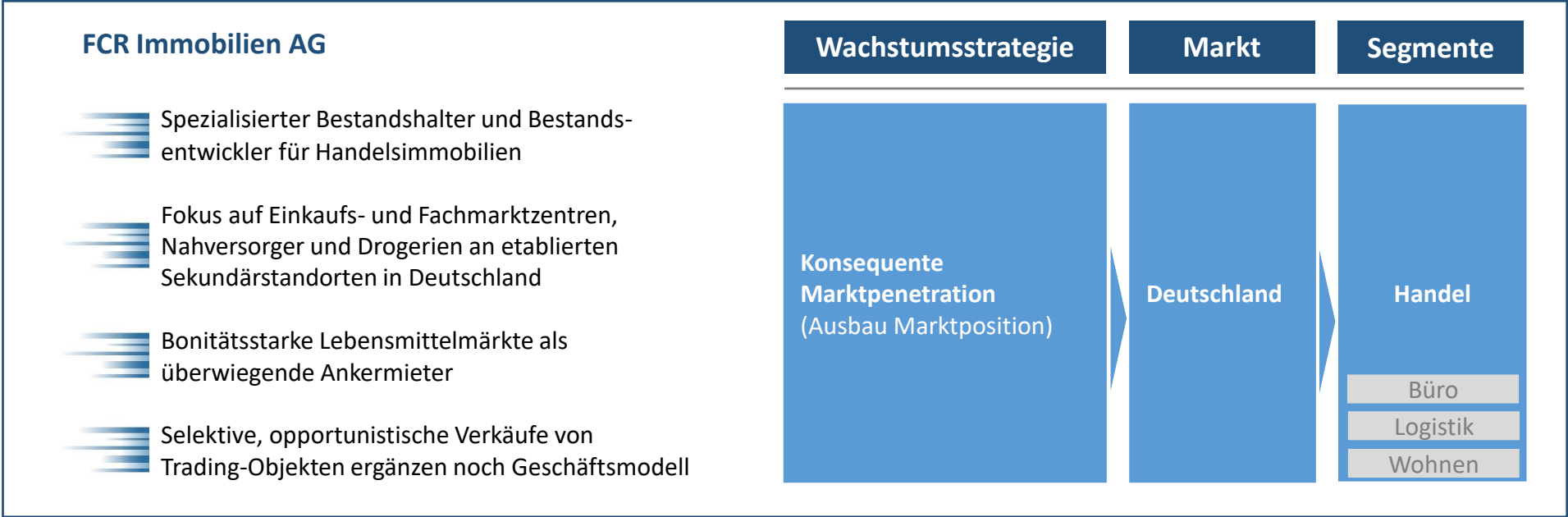
EBT verbesserte sich um 53 % auf 6,7 Mio. Euro

Der quantitative und qualitative Ausbau des Immobilienbestands führte zur Steigerung des NAV um 15 % auf 116,5 Mio. Euro

Prognose für Gesamtjahr 2021 bestätigt: FFO in Höhe von 8,0 Mio. Euro, EBT 14,0 Mio. Euro

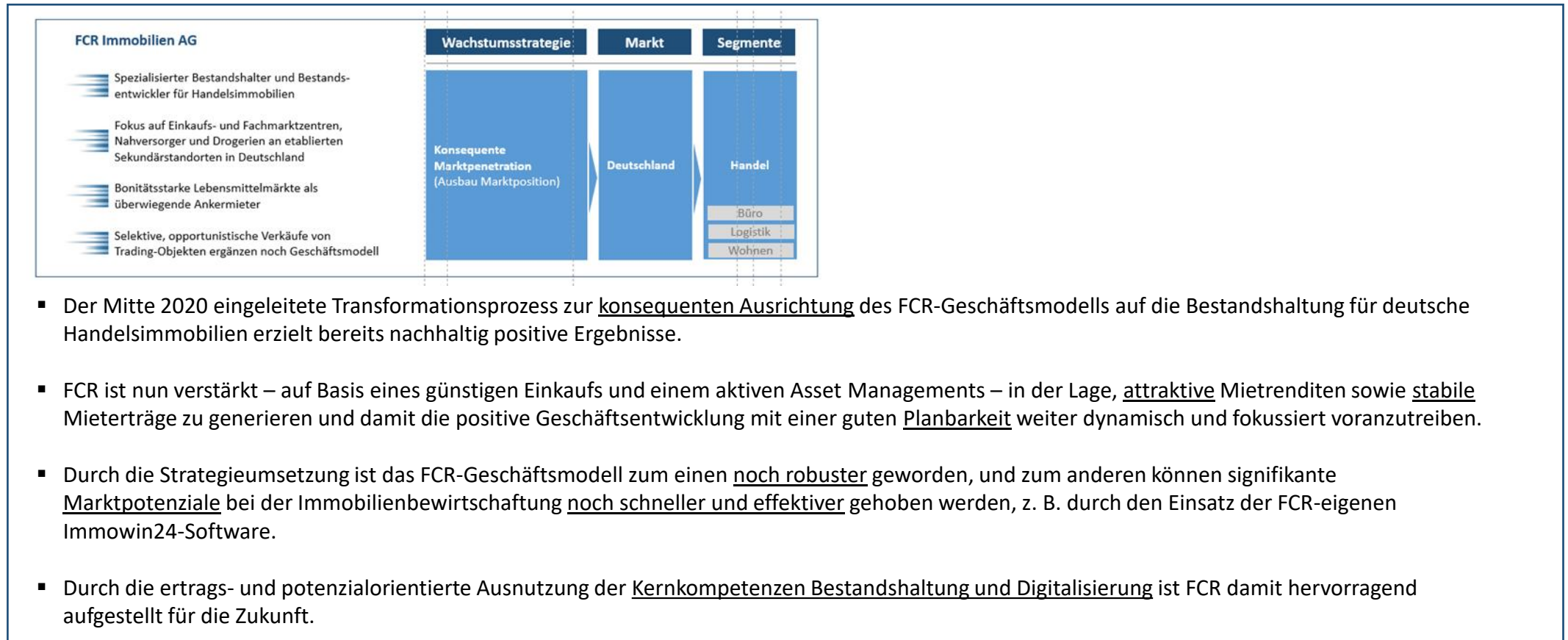
Geschäftsmodell und Positionierung

FCR ist ein spezialisierter Bestandshalter für Handelsimmobilien in Deutschland.



Geschäftsmodell und Positionierung

Mit der Ausrichtung auf die Bestandshaltung hat sich FCR gut aufgestellt für das Heben aktueller und künftiger Marktpotenziale.



Geschäftsentwicklung 2021 YTD | Immobilienportfolio | Ankäufe

Im Rahmen der Neuausrichtung wurden im laufenden Jahr bereits 13 Objekte für das Bestandsportfolio angekauft.

Ankäufe 2021 YTD				
Objekt	Segment	Anfangsrendite (%)	Vermietungsquote (%)	WAULT (Jahre)
Ankauf 1: Ludwigslust (Mecklenburg-Vorpommern)*	Handel	11,4	100	7,8
Ankauf 2: Görlitz (Sachsen)*	Handel	8,2	96	5,6
Ankauf 3: Altenberg (Sachsen)*	Handel	9,9	100	3,3
Ankauf 4-10: Portfolio mit 7 Objekten in Bautzen (Sachsen), Dresden (Sachsen), Jena (Thüringen), Naumburg (Sachsen-Anhalt), Plauen, Taucha, Werdau (alle Sachsen)*	Handel	9,3	90	6,0
Ankauf 11: Zeulenroda (Thüringen)*	Handel	9,0	100	4,7
Ankauf 12: Eching (Bayern)*	Handel	8,2	100	6,8
Ankauf 13: Finsterwalde (Brandenburg)*	Handel	8,4	100	4,3
		Ø 9,2	Ø 98	Ø 5,7

Im laufenden Geschäftsjahr 2021 wurde das Bestandsobjekt in Bottrop (Nordrhein-Westfalen)* veräußert, da die Transaktionskonditionen außerordentlich positiv waren. Hier wurde ein Kapitalrückfluss in Höhe von 1,7 Mio. Euro erzielt. Dieser Rückfluss wird komplett in den Ankauf neuer Bestandsobjekte reinvestiert.

* Notariell beurkundete Objekte 2021, BNL 2021

Geschäftsentwicklung 2021 YTD | Immobilienportfolio | Ankäufe

Neuester FCR-Ankauf: Vollvermietetes Einkaufszentrum in Finsterwalde mit TOP-Marken als Ankermieter.



- Objektart: Einkaufszentrum
- Ort: Finsterwalde (Stadt mit rd. 16.000 Einwohner im südlichen Brandenburg)
- Nutzung: Nahversorgungseinkaufsstätte
- Baujahr: 1995
- Grundstücksfläche: rd. 10.000 m²
- Verkaufsfläche: über 5.000 m²
- Anfangsrendite: 8,4 %
- Ankermieter: EDEKA (NP-Markt), ROSSMANN, DEICHMANN
- Vermietungsquote: 100 %
- WAULT: 4,3 Jahre

Geschäftsentwicklung 2021 YTD | Immobilienportfolio | Ankäufe

Eine gut gefüllte Akquisitionspipeline sorgt für weiteres Wachstum und den stetigen Ausbau des Immobilien-Portfolios.

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

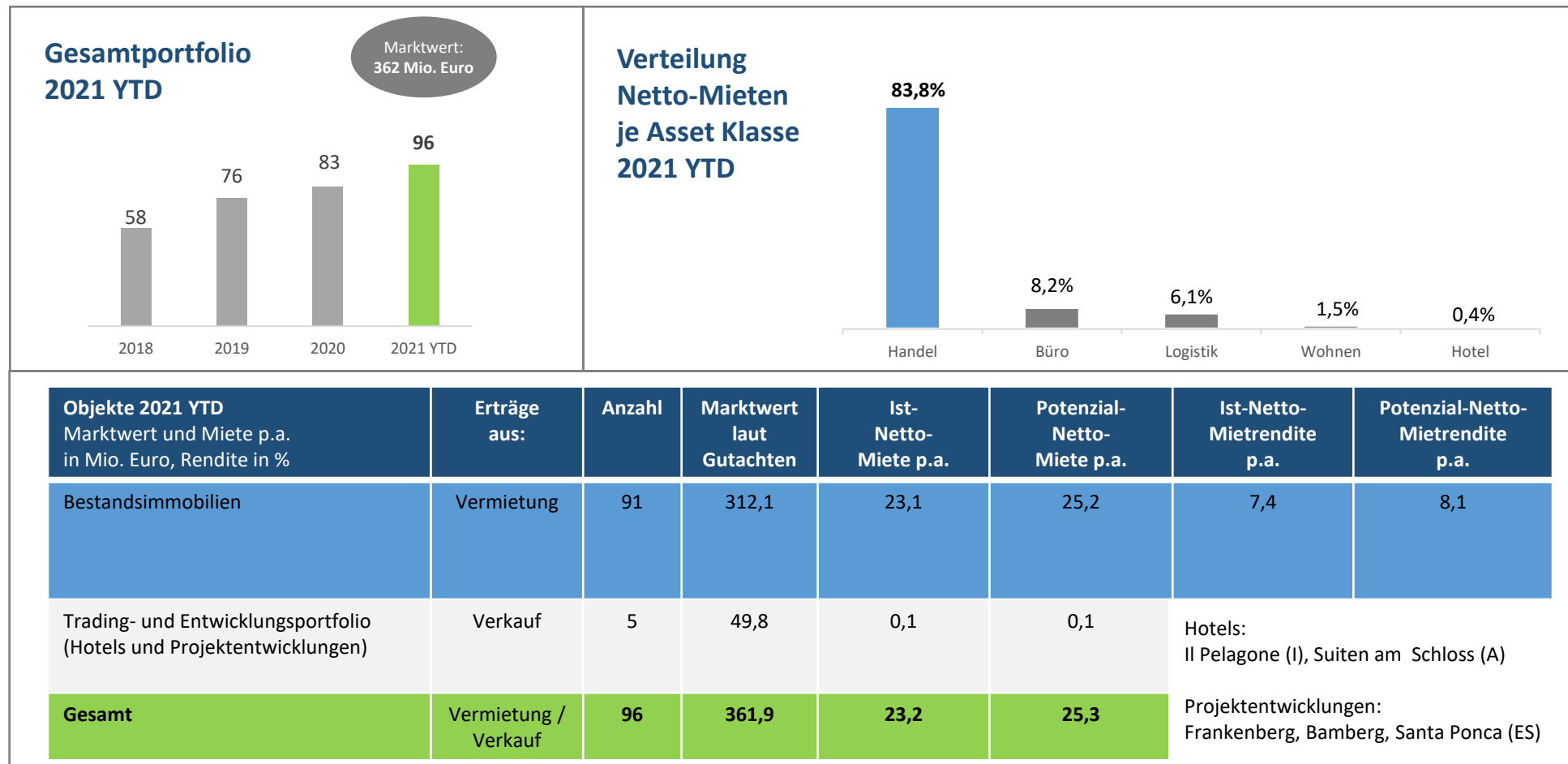
4 Objekte mit einem Volumen von insgesamt 40 Mio. Euro im direkten Ankauf

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

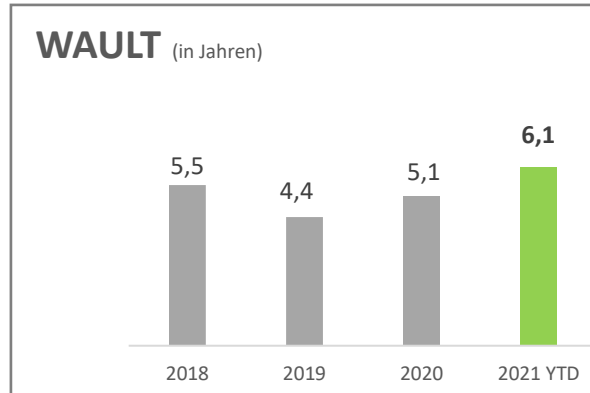
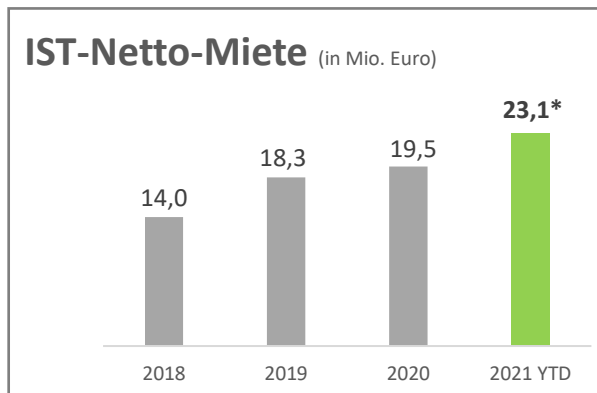
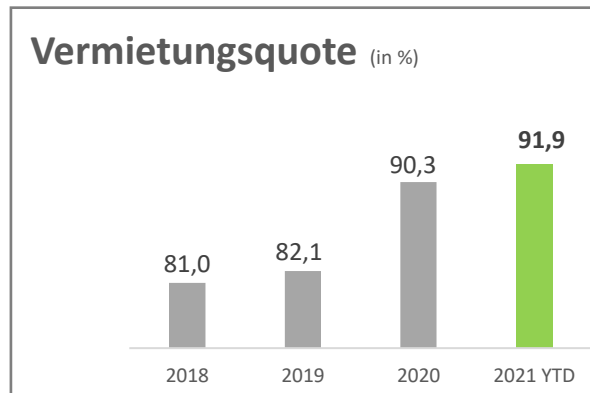
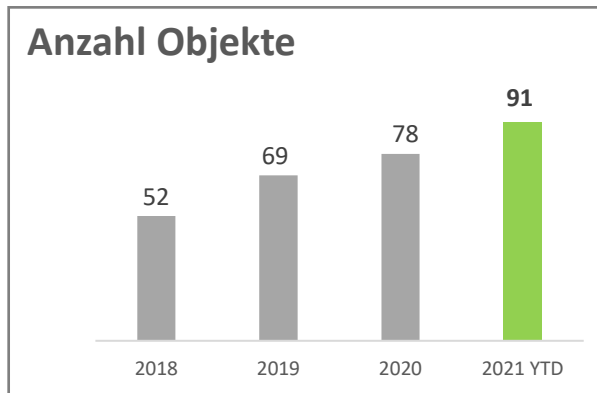
Geschäftsentwicklung 2021 YTD | Immobilienportfolio | Übersicht

Über 83 % der Mieteinnahmen werden mit Bestandsimmobilien aus der Kern-Asset-Klasse Handel erzielt, die Ist-Netto-Mietrendite p.a. liegt stabil bei > 7 %.



Geschäftsentwicklung 2021 YTD | Immobilienportfolio | Bestandsimmobilien

Das aktive Asset Management ist das Herzstück des FCR-Geschäftsmodells, dadurch Anstieg bei Vermietungsquote (auf 91,9 %) und WAULT (auf 6,1 Jahre).



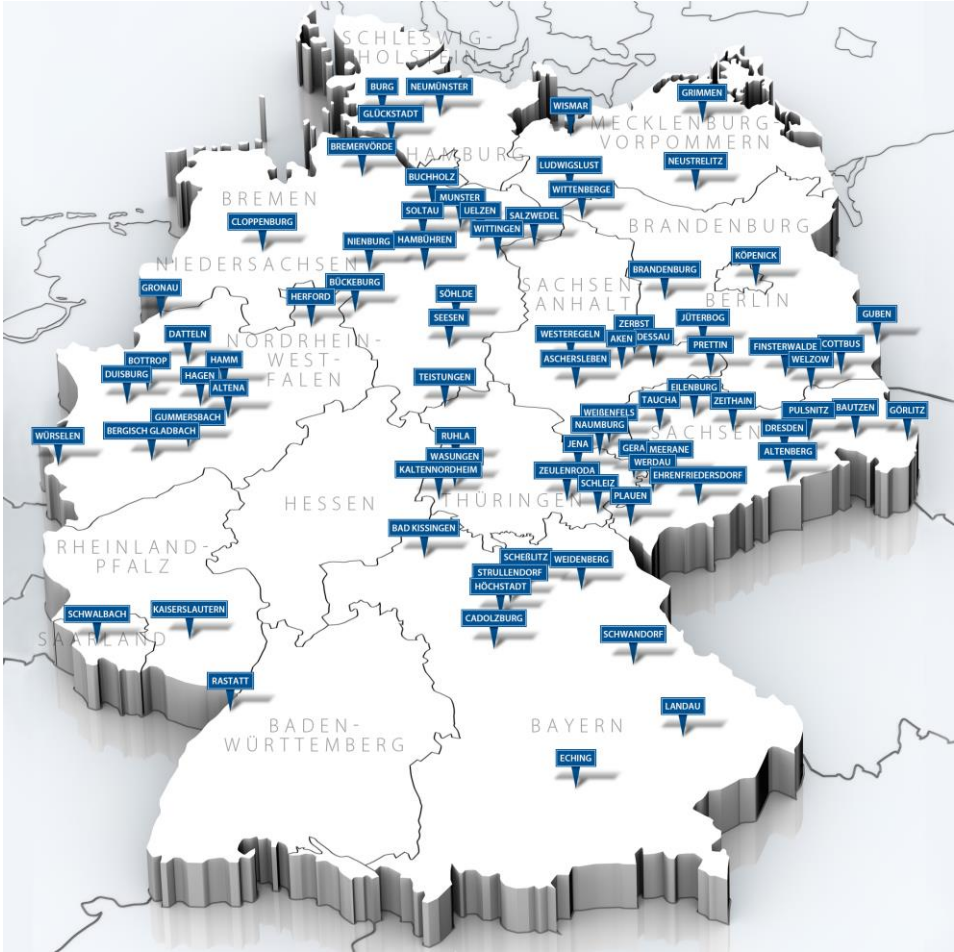
Haupttreiber der positiven Entwicklung:

- Weiterentwicklung Unternehmensstrategie: Positionierung als Bestandshalter
- Optimierte Ausnutzung Kernkompetenz: Durch aktives Asset Management zu mehr Qualität
- Starke, nachhaltige Ankaufspolitik: Kontinuierliches Wachstum durch attraktive Zukäufe
- Fokus auf Innovationen / eigene Software: Maximierung Wertschöpfungskette durch Digitalisierung

* annualisierte Miete

Geschäftsentwicklung 2021 YTD | Immobilienportfolio | Bestandsimmobilien

FCR investiert bundesweit in Handelsimmobilien. Aktuell ist FCR in 13 Bundesländern vertreten.

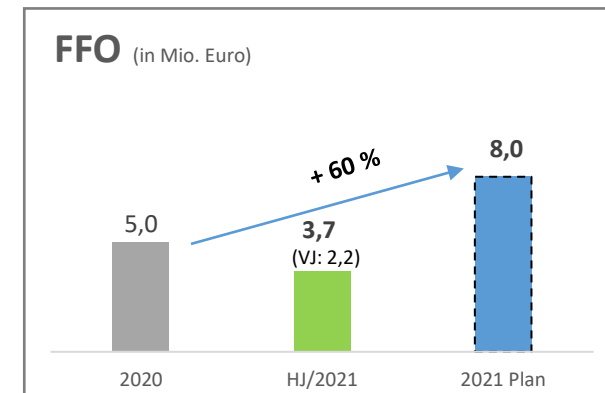
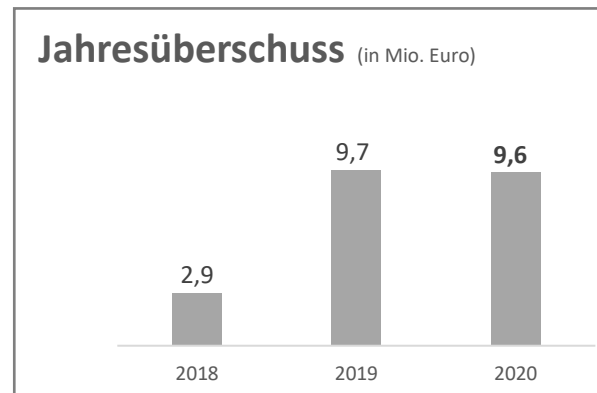
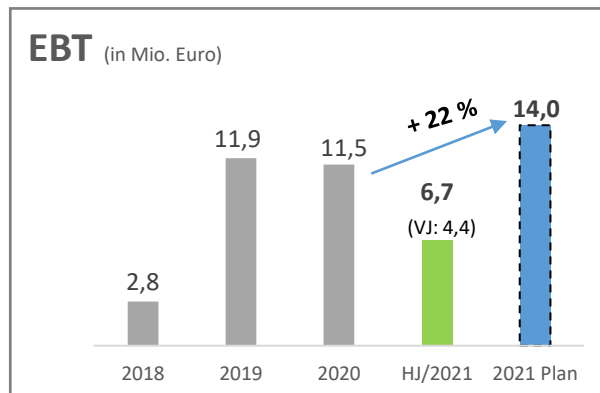
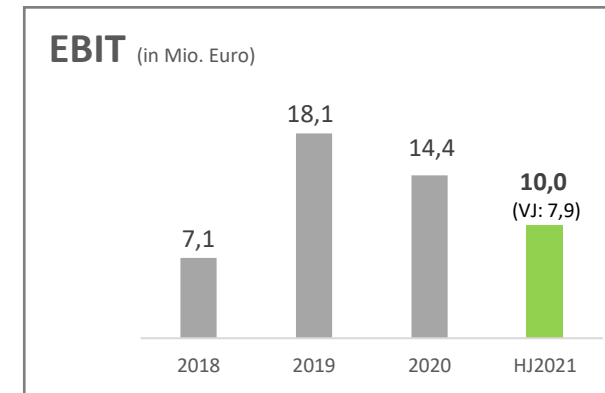
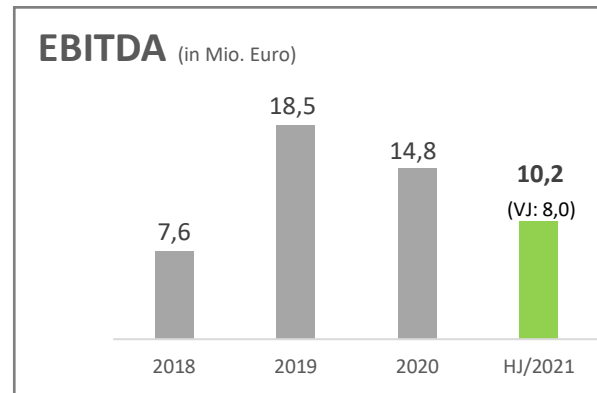
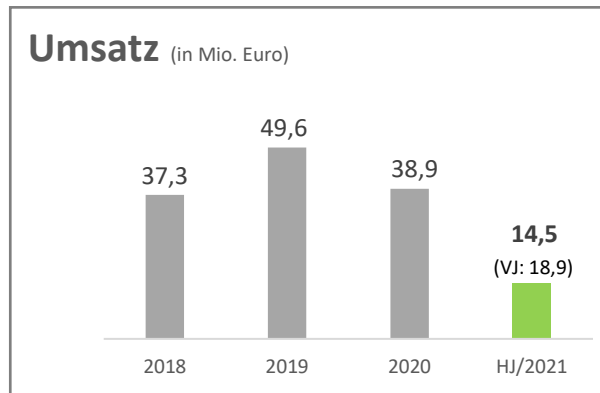


**Bestandsimmobilien:
Verteilung Netto-Mieten je Bundesland**

▪ Sachsen:	24,6 %
▪ Niedersachsen:	16,0 %
▪ Baden-Württemberg:	12,3 %
▪ Nordrhein-Westfalen:	11,1 %
▪ Brandenburg:	9,6 %
▪ Thüringen:	9,0 %
▪ Sachsen-Anhalt:	5,4 %
▪ Bayern:	4,1 %
▪ Mecklenburg-Vorpommern:	3,7 %
▪ Schleswig-Holstein:	1,9 %
▪ Rheinland-Pfalz:	1,1 %
▪ Saarland:	0,5 %
▪ Berlin:	0,2 %
Anteil Netto-Mieten gesamt:	99,5 %
Anteil Netto-Mieten Trading- und Entwicklungsportfolios:	0,5 %

Geschäftsentwicklung 2021 | Finanzkennzahlen | Konzern-GuV

Die Bestandshaltung ist der Nukleus für weiteres FCR-Wachstum. Auf Basis der positiven Geschäftsentwicklung soll der FFO bis Ende 2021 auf 8 Mio. steigen.



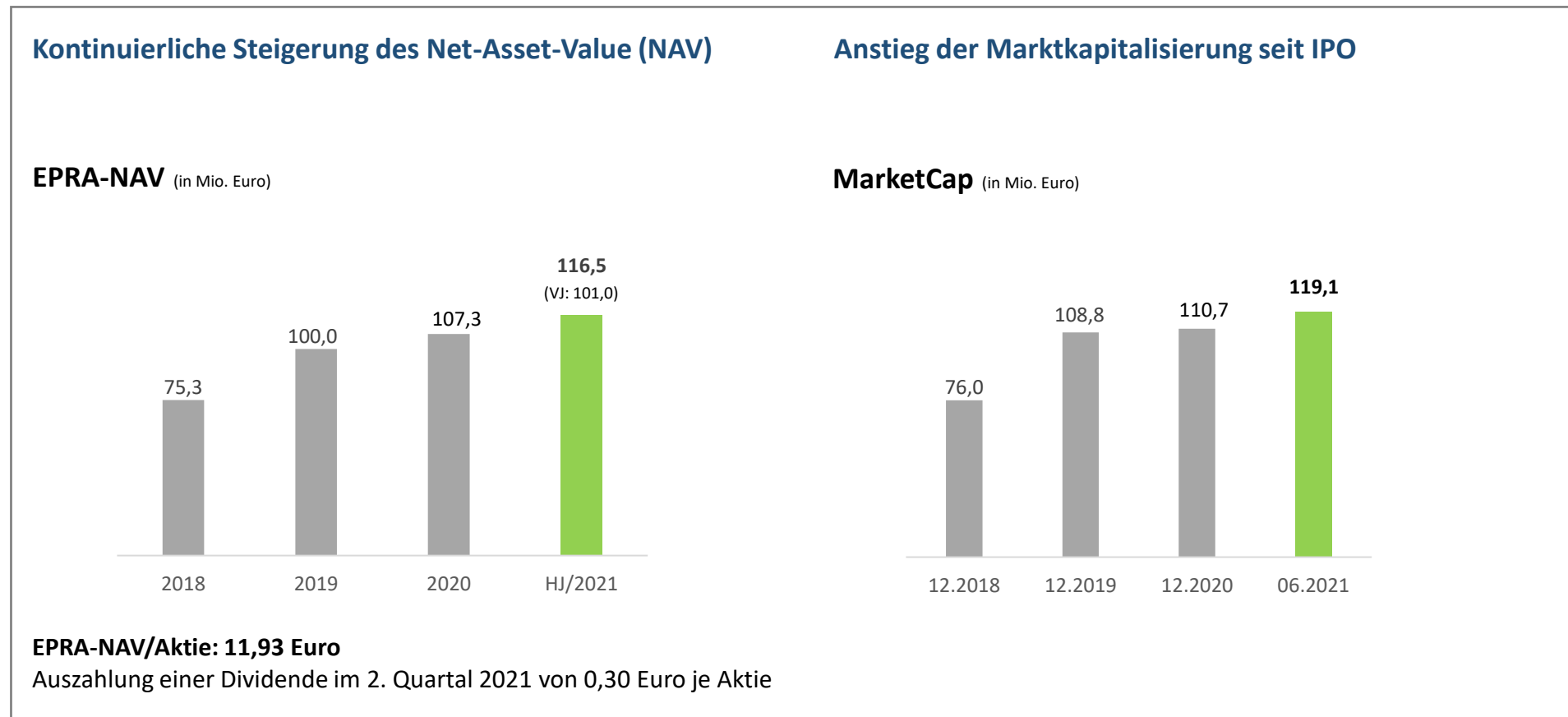
2018 IFRS Vergleichswert

2019, 2020 Testierte Zahlen nach IFRS

2021 Untestierte Zahlen nach IFRS

Geschäftsentwicklung 2021 | Weitere Finanzkennzahlen | Konzern-GuV

Die positive FCR-Entwicklung im operativen Geschäft spiegelt sich auch beim NAV wider, der MarketCap liegt leicht darüber.



Geschäftsentwicklung 2021 YTD | Neue Technologien

Durch die FCR-eigene Software Immowin24 wird die Unternehmenssteuerung und die operative Bestandshaltung effizient und wirkungsvoll umgesetzt.

<p>Schwerpunkte 2020 / 2021</p>	<p>Übersicht Leistungsspektrum FCR-Intranet / White-Label-Lösung für Dritte</p>		
<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, erste Verträge mit neuen Partnern erfolgt)</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>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
<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>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)</p>			

FCR hat zahlreiche Aktivitäten im Bereich Nachhaltigkeit bereits umgesetzt und hat sich entschieden, dieses Thema weiter zu forcieren. (1/2)

Übersicht FCR-Aktivitäten im Bereich Umwelt

Umweltschutz bei FCR-Objekten:

- Nachhaltige Wasserwirtschaft (z.B. Sammlung von Regenwasser)
 - Minimierung CO2-Emissionen beim Bau (z.B. Anlieferung von Materialien aus der Region)
 - Modernste Wärmedämmung
 - Anbau von Photovoltaik- und Geothermie-Anlagen
 - Ladesäulen für E-Fahrzeuge auf Supermarktparkplätzen
 - Parkplatz mit Solarüberdachung
 - Energieausweise der Objekte
- Ausstattung von über 30 FCR-Objekten mit einem Fachschließsystem, das eine effiziente Liefer- und Abholstation bietet
 - Sehr gute Büroökologie, z. B. papierloses Büro. Alle Prozesse des FCR-Tagesgeschäfts laufen weitestgehend digital, energie-sparende Beleuchtungen, modernste Technik
 - Firmenfahrzeuge werden auf E- und Hybridlösungen umgestellt
 - Dienstreisen werden größtenteils ersetzt durch Telefon- und Videokonferenzen
 - Digitale Kommunikation mit Mitarbeitern an externen Standorten

Übersicht FCR-Aktivitäten im Bereich Unternehmensführung

- Implementierung eines umfassenden Risikomanagementsystems
- FCR verfügt über einen Compliance-Beauftragten
- Regelmäßige Umsetzung interner und externer Audits bzw. umfangreicher Due Diligence-Prüfungen
- Implementierung eines umfassenden Qualitätsmanagementsystems
- Ganzheitliche Abbildung der Kernprozesse digital im FCR-Intranet auf Basis eines Rollen- und Rechte-Konzepts
- Etablierung einer friktionsfreien Aufbau- und Ablauforganisation für schnelle Informationsversorgung und Entscheidungen
- Verantwortlichkeiten sind direkt auf Vorstandsebene des Unternehmens festgelegt

Geschäftsentwicklung 2021 YTD | Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (ESG)

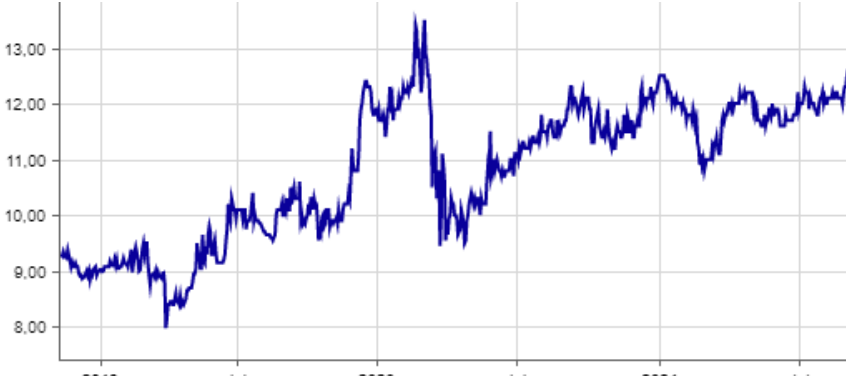
FCR hat zahlreiche Aktivitäten im Bereich Nachhaltigkeit bereits umgesetzt und hat sich entschieden, dieses Thema weiter zu forcieren. (2/2)

Übersicht FCR-Aktivitäten im Bereich Soziales

- FCR-Geschäftsmodell unterstützt notwendige Grund-/ Lebensmittelversorgung an Sekundärstandorten
- FCR engagiert sich für gemeinnützige Zwecke vorrangig über die FCR Andrea & Falk Charity Foundation e.V. (www.andrea-und-falk.com), Kooperationspartner und Partnerstiftungen sind u.a. EAGLES Charity, Golf Club e.V., Deutsche Kinderrheuma Stiftung, Franz Beckenbauer Stiftung, Saving an Angel, Michael Roll Stiftung, Frohes Herz e.V., Cleven Stiftung, Auma Obama Foundation
- Aktuelles Projekt der FCR Andrea & Falk Charity Foundation e.V. in Zusammenarbeit mit Hanjo Schneider (ehem. Mitglied des Vorstandes der Otto Group, stv. Vorsitzender des Aufsichtsrats der FCR Immobilien AG): Aufbau einer Schule in der Barefoot Addo Elephant Lodge in Südafrika
- FCR ist über ihren Gründer und Vorstand, Falk Raudies (<https://www.eagles-charity.de/mitglied.aspx?m=Falk+Raudies>), auch im EAGLES Business Club vertreten. Bekannte Persönlichkeiten aus der deutschen Wirtschaft sind hier gemeinsam für die gute Sache aktiv, wie z.B. Dietmar Hopp (Firmengründer SAP, Haupteigentümer des Biotech-Unternehmens CureVac), Hans-Dieter Cleven (ehem. Finanzchef Metro Group, Initiator der Gesundheits- und Bewegungsförderung fit4future für Kinder und Jugendliche), Nicole Inselkammer (Unternehmerin, Vors. des Vorstandes der Deutschen Stiftung Kinderdermatologie), Regine Sixt (Unternehmerin, Vorstandsvorsitzende der Regine Sixt Kinderhilfe Stiftung)
- Verantwortungsvoller Umgang mit Beschäftigten und besondere Unternehmenskultur durch, z.B. regelmäßige Weiterbildungsprogramme, flexible Arbeitszeiten, moderne Büroausstattung und -räume an zentralem Standort, Mitarbeiteraktienbeteiligungsprogramme, Unterstützung ehrenamtlicher Tätigkeiten, Firmenevents, monetäre Anreize für Mitarbeiterrekrutierung und Produkt-/ Prozess-Innovationen
- Schnelle Maßnahmen auch im Rahmen der Corona-Krise: Home-Office für Mitarbeiter, keine Kurzarbeit, Programme für Mieter mit Mietstundung und Mieterlass

Geschäftsentwicklung 2021 YTD | Kapitalmarkt (1/2)

Analysten empfehlen die im regulierten Markt notierte FCR-Aktie mit einem Kursziel von 13,80 bzw. 14,80 Euro.

Stammdaten der Aktie		Aktionärsstruktur	
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 (31.08.2021)	12,50 Euro		
Marktkapitalisierung	122 Mio. Euro		
Designated Sponsor	Baader Bank AG, BankM AG		
Aktuelles Research	AlsterResearch (Update, 02.09.2021) Kaufempfehlung, Kursziel: 14,80 Euro Baader Bank AG (Update, 18.05.2021) Kursziel (6 Monate): 13,80 Euro		

Geschäftsentwicklung 2021 YTD | Kapitalmarkt (2/2)

Über 80 Mio. Euro haben Anleger in die FCR-Anleihen, die allesamt eine stabile Wertentwicklung aufweisen, investiert. Restlaufzeiten liegen bis zu 4 Jahren.

<p>7,10 % Anleihe 2016/2021</p> <p>Restlaufzeit < 1 Jahr</p> <p>Vollplatziert WKN A2BPUC</p> <p>Handelsplatz Frankfurt 30.08.2021: Kurs 100,00</p> <p>Emissionsvolumen: bis zu 15 Mio. Euro Zinszahlung: jährlich Fälligkeit: 18.10.2021</p>	<p>6,00 % Anleihe 2018/2023</p> <p>Restlaufzeit 2 Jahre</p> <p>Vollplatziert WKN A2G9G6</p> <p>Handelsplatz Frankfurt 30.08.2021: Kurs 103,00</p> <p>Emissionsvolumen: bis zu 25 Mio. Euro Zinszahlung: halbjährlich Fälligkeit: 20.02.2023</p>	<p>5,25 % Anleihe 2019/2024</p> <p>Restlaufzeit 3 Jahre</p> <p>Vollplatziert WKN A2TSB1</p> <p>Handelsplatz Frankfurt 30.08.2021: Kurs 101,10</p> <p>Emissionsvolumen: bis zu 30 Mio. Euro Zinszahlung: halbjährlich Fälligkeit: 29.04.2024</p>	<p>4,25 % Anleihe 2020/2025</p> <p>Restlaufzeit 4 Jahre</p> <p>Teilplatzierung WKN A254TQ</p> <p>Handelsplatz Frankfurt 30.08.2021: Kurs 100,00</p> <p>Emissionsvolumen: bis zu 30 Mio. Euro Zinszahlung: vierteljährlich Fälligkeit: 01.04.2025</p>
--	--	--	---

Ausblick

Der kontinuierliche Ausbau des Bestandsportfolios und damit der Marktposition stehen weiter im Zentrum der Geschäftsaktivitäten.

Immobilien-Portfolio

- Klarer Geschäftsfokus auf Einkaufs- und Fachmarktzentren an aussichtsreichen Sekundärstandorten in Deutschland
- Stärkung Positionierung als Bestandshalter für deutsche Handelsimmobilien
- Verstärkter Zukauf Immobilien für Bestandsgeschäft, 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 (EBT) soll auf 14 Mio. Euro steigen
 - Funds from Operations (FFO) sollen sich auf 8 Mio. Euro erhöhen

Kapitalmarkt

- Attraktive Dividendenpolitik: Zahlung Dividende in Höhe von 0,30 Euro je Aktie für Geschäftsjahr 2020 (analog Geschäftsjahr 2019)
- Positionierung FCR als nachhaltig-attraktiven Wachstumstitel

Ausblick

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)
27.08.2021	✓	Halbjahresfinanzbericht 2021
24.09.2021	▪	Baader Investment Conference (Online)
20.10.2021	▪	33. Prior Konferenz, Frankfurt-Egelsbach
11/2021	▪	Zwischenmitteilung zu Q3/2021
22.-24.11.2021	▪	Deutsches Eigenkapitalforum (Online)

Ihre Ansprechpartner

Wir freuen uns auf das Gespräch mit Ihnen!

Falk Raudies

Vorstand



Kirchplatz 1, D-82049 Pullach im Isartal

Telefon +49 89 413 2496 10
E-Mail f.raudies@fcr-immobilien.de
Homepage www.fcr-immobilien.de

Christoph Schillmaier

Head of Finance



Kirchplatz 1, D-82049 Pullach im Isartal

Telefon +49 89 413 2496 32
E-Mail c.schillmaier@fcr-immobilien.de
Homepage www.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

