



Pullach im Isartal,
November 2021

Unternehmenspräsentation










FCR Immobilien AG

Der Spezialist für renditestarke Handelsimmobilien.

Highlights 2021 YTD

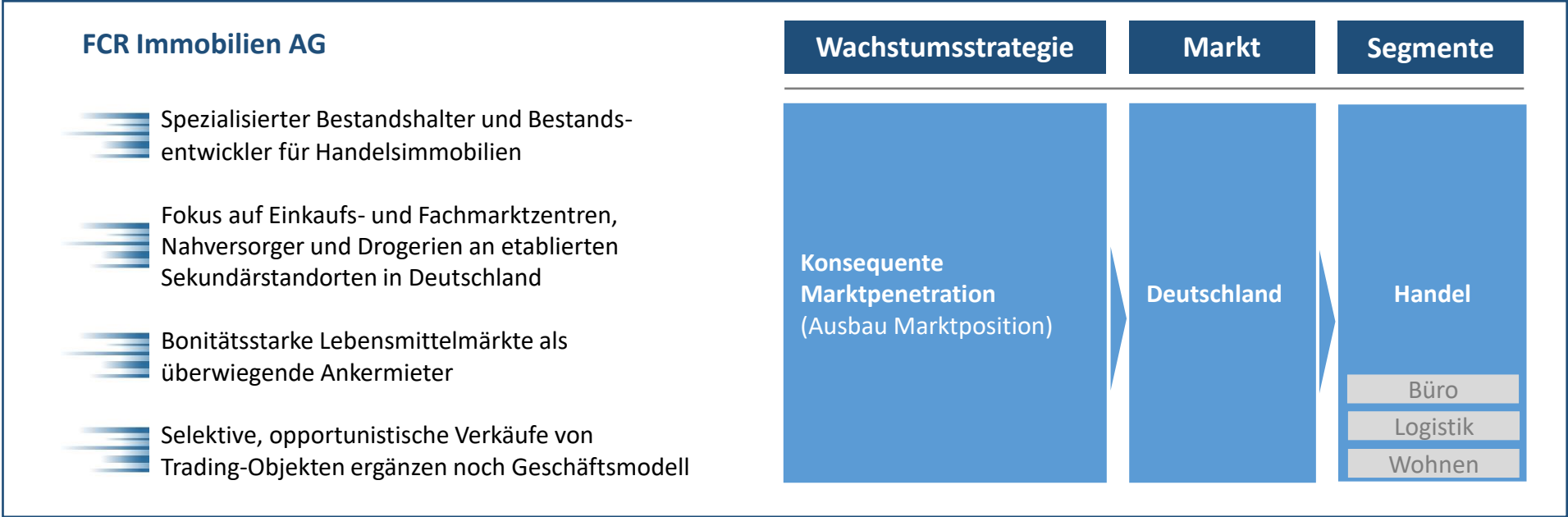
FCR ist auch im 3. Quartal 2021 weiter auf Erfolgskurs geblieben.

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 14 Objekten für das Bestandsportfolio, Marktwert des gesamten Immobilienportfolios liegt bei über 370 Mio. Euro
-  EBITDA erreicht nach 9 Monaten mit 14,8 Mio. Euro Gesamtjahresergebnis 2020
-  FFO liegt mit 5,5 Mio. Euro bereits über dem Ergebnis des Gesamtjahres 2020
-  Der quantitative und qualitative Ausbau des Immobilienbestands führte zur Steigerung des NAV auf 118,8 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.



Geschäftsentwicklung 2021 YTD | Immobilienportfolio | Ankäufe

Im Rahmen der Neuausrichtung wurden im laufenden Jahr bereits 14 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	99	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	100	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
Ankauf 14: Siegen (Nordrhein-Westfalen)**	Handel	8,9	100	6,4
Notariell beurkundete Objekte 2021: * BNL 2021 ** BNL 2022		Ø 9,1	Ø 100	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.

Geschäftsentwicklung 2021 YTD | Immobilienportfolio | Ankäufe

Neuester FCR-Ankauf: Vollvermietetes Geschäftshaus in Siegen (NRW) mit C&A als renommierten Ankermieter.



- Objektart: Geschäftshaus
- Ort: Siegen (Stadt mit über 100.000 Einwohnern in Nordrhein-Westfalen)
- Lage: Objekt in 1A-Lage (Fußgängerzone), hochfrequentiert, sehr gute Infrastruktur in unmittelbarem Umfeld, in direkter Nachbarschaft entsteht derzeit ein neues Wohn- und Einkaufs-Ensemble, das das Objekt auch weiter aufwerten wird
- Baujahr: 1976; 2018 renoviert
- Verkaufsfläche: über 7.000 m²
- Anfangsrendite: 8,9 %
- Ankermieter: C&A
- Vermietungsquote: 100 %
- WAULT: 6,4 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	9,6
Objekt 2	Handel	8,8
Objekt 3	Handel	9,3
Objekt 4	Handel	8,2
Objekt 5	Handel	8,4
Objekt 6	Handel	9,1
Objekt 7	Handel	8,5
Objekt 8	Handel	9,1

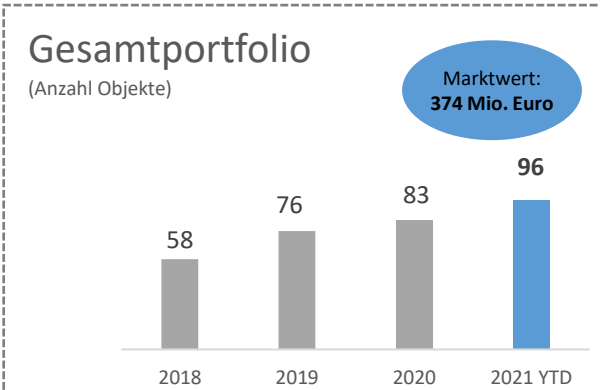
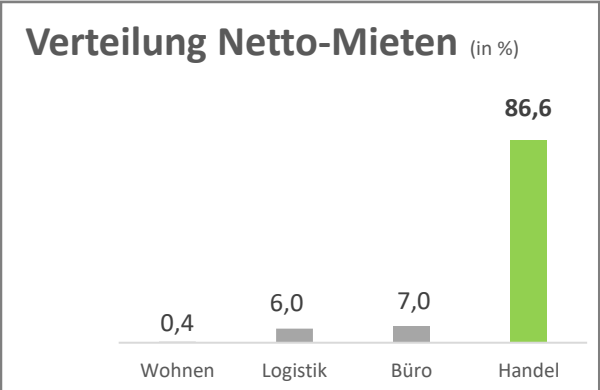
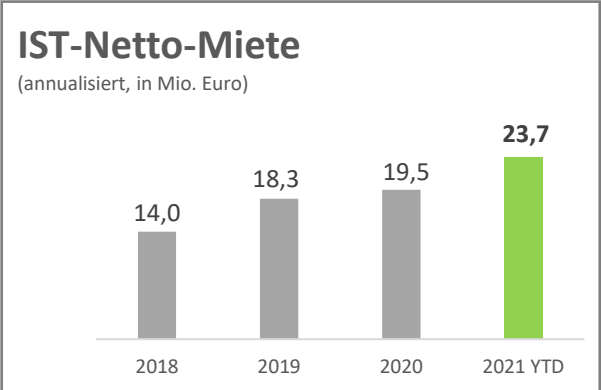
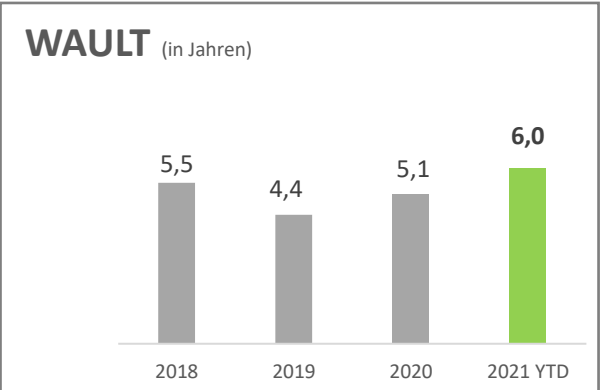
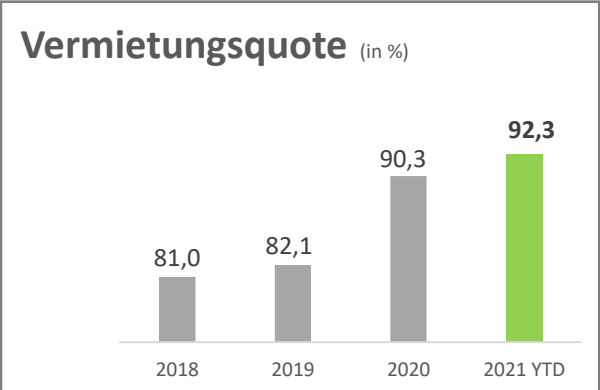
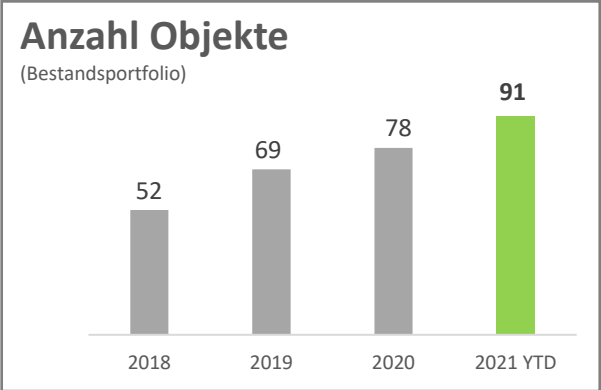
8 Objekte mit einem Volumen von insgesamt 70 Mio. Euro im direkten Ankauf

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

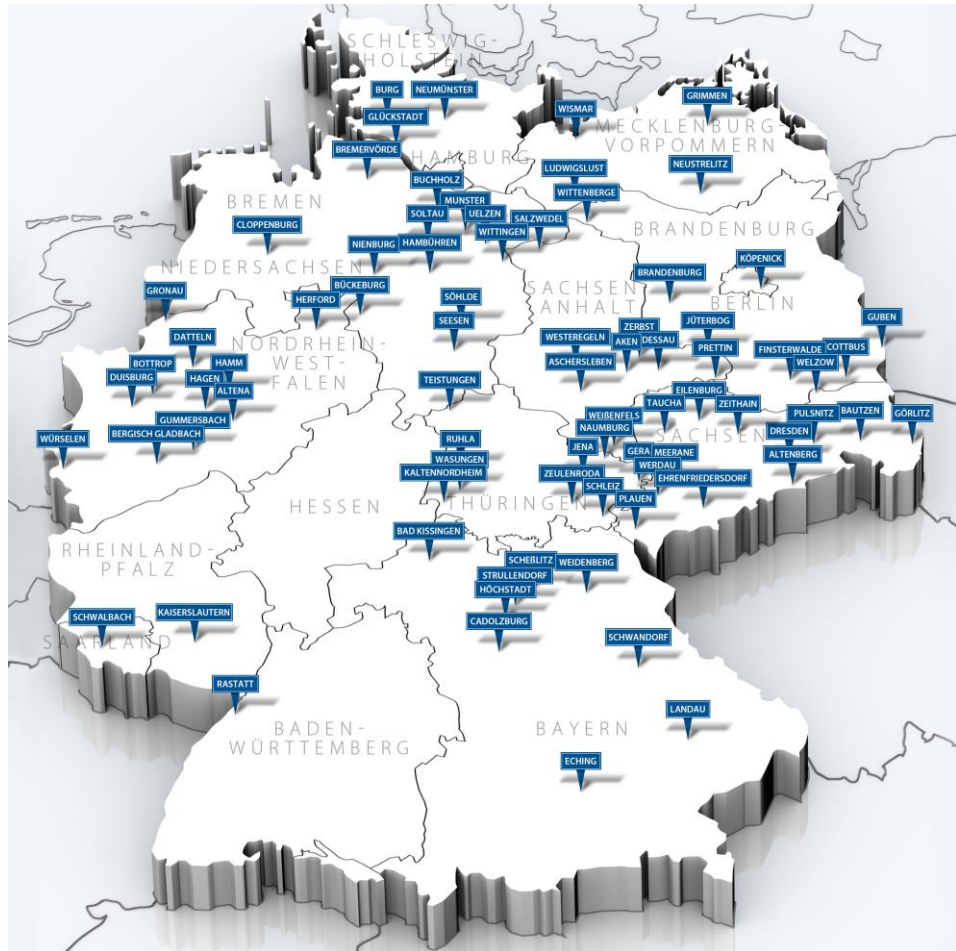
Geschäftsentwicklung 2021 YTD | Immobilienportfolio | Bestandsimmobilien

Das aktive Asset Management ist das Herzstück des FCR-Geschäftsmodells, dadurch Anstieg bei der Vermietungsquote auf 92,3 %.



Geschäftsentwicklung 2021 YTD | Immobilienportfolio | Bestandsimmobilien

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

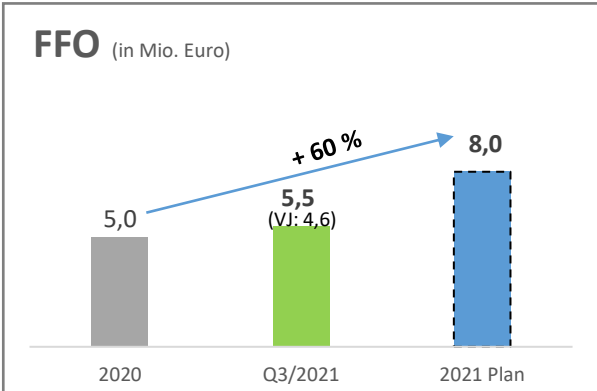
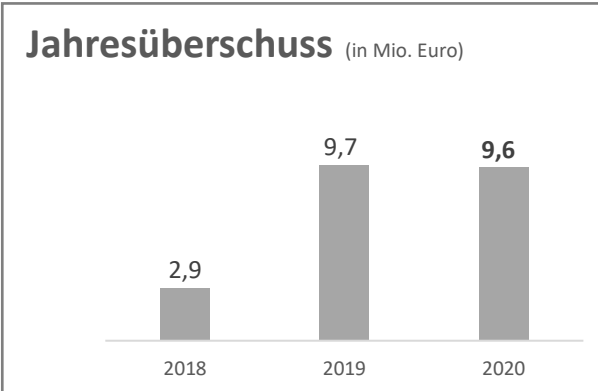
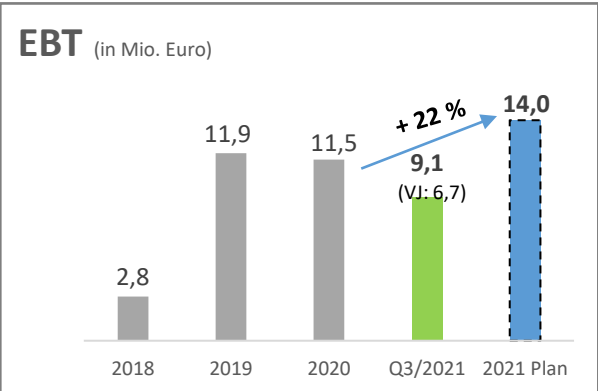
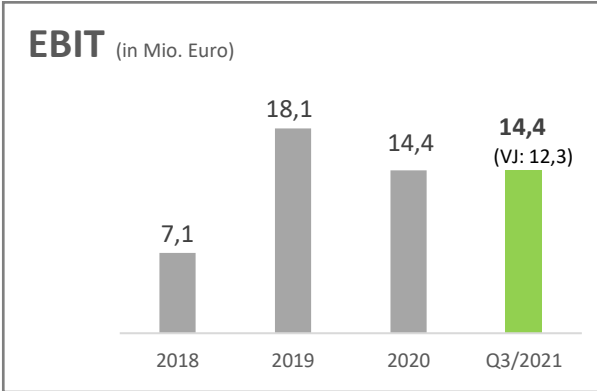
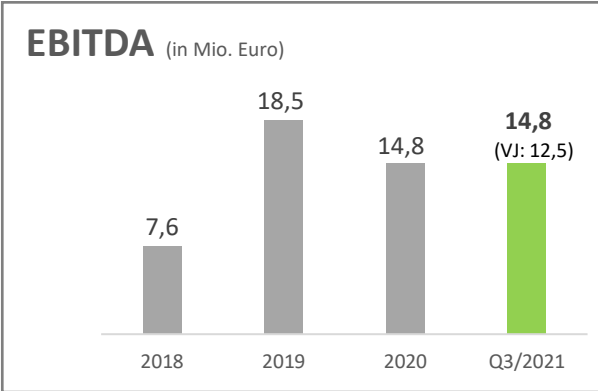
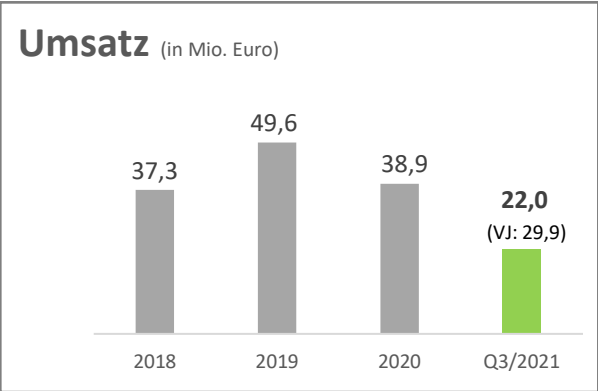


Bestandsimmobilien: Verteilung Netto-Mieten je Bundesland

- Sachsen: 24,1 %
- Niedersachsen: 15,1 %
- Nordrhein-Westfalen: 14,2 %
- Baden-Württemberg: 12,1 %
- Brandenburg: 9,4 %
- Thüringen: 8,8 %
- Sachsen-Anhalt: 5,2 %
- Bayern: 3,8 %
- Mecklenburg-Vorpommern: 3,7 %
- Schleswig-Holstein: 1,8 %
- Rheinland-Pfalz: 1,1 %
- Saarland: 0,5 %
- Berlin: 0,2 %

Geschäftsentwicklung 2021 | Finanzkennzahlen | Konzern-GuV

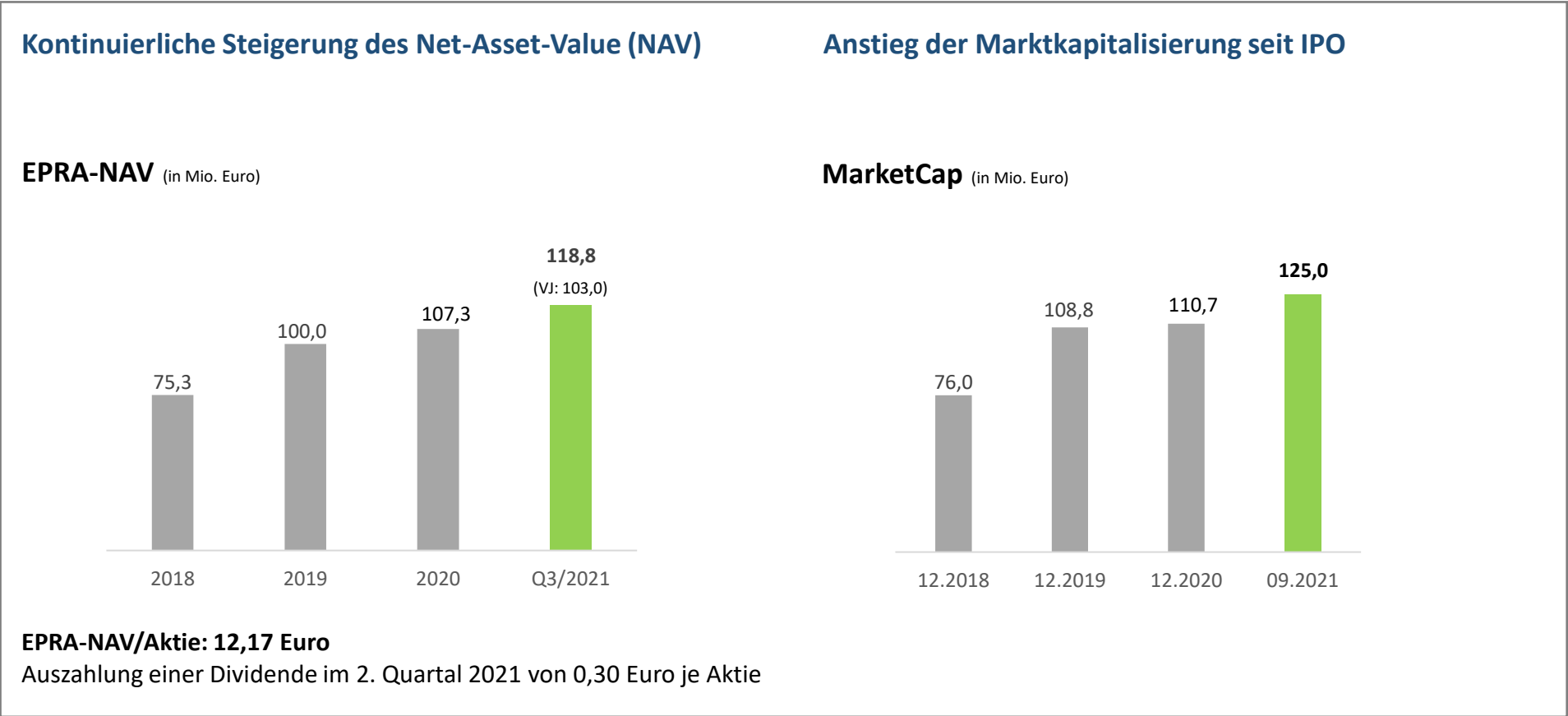
Die Bestandshaltung ist der Nukleus für weiteres FCR-Wachstum. Auf Basis der positiven Geschäftsentwicklung soll der FFO bis Ende 2021 auf 8 Mio. steigen.



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.

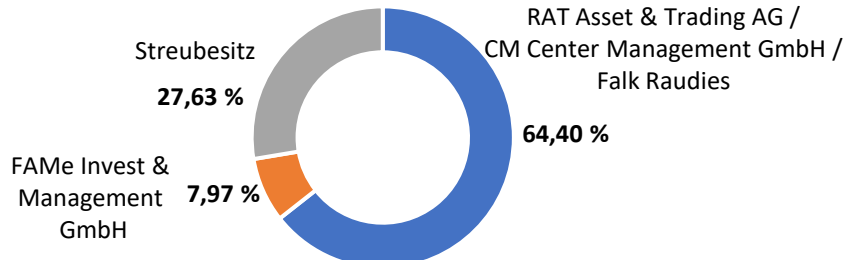

<p>Schwerpunkte 2020 / 2021</p>	<p>Übersicht Leistungsspektrum FCR-Intranet / White-Label-Lösung für Dritte</p>		
<p>1. Weiterentwicklung FCR-Intranet zur Optimierung Abläufe entlang Kernbereiche der Wertschöpfungskette (Ausbau bestehender Funktionalitäten, Konzeption und Integration neuer Features)</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.

FCR-Aktivitäten im Bereich Umwelt	FCR-Aktivitäten im Bereich Soziales	FCR-Aktivitäten im Bereich Unternehmensführung
<p>Umweltschutz bei FCR-Objekten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nachhaltige Wasserwirtschaft (z.B. Sammlung von Regenwasser) ▪ Minimierung CO2-Emissionen beim Bau (z.B. Anlieferung Materialien aus Region) ▪ Modernste Wärmedämmung ▪ Anbau von Photovoltaik-/ Geothermie-Anlagen ▪ Ladesäulen für E-Fahrzeuge auf Parkplätzen ▪ Parkplatz mit Solarüberdachung ▪ Energieausweise der Objekte <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausstattung FCR-Objekte mit einem Fachschließsystem (Liefer- und Abholstation) ▪ Sehr gute Büroökologie, z. B. papierloses Büro. Alle Prozesse des FCR-Tagesgeschäfts laufen weitestgehend digital, energie-sparende Beleuchtungen, modernste Technik ▪ Firmenfahrzeuge werden auf E-/ Hybrid-lösungen umgestellt ▪ Dienstreisen werden größtenteils ersetzt durch Telefon- und Videokonferenzen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ FCR-Geschäftsmodell unterstützt Grund-/ Lebensmittelversorgung an Sekundärstandorten ▪ FCR engagiert sich für gemeinnützige Zwecke vorrangig über die FCR Andrea & Falk Charity Foundation e.V. ▪ Aktuelles Projekt: Aufbau einer Schule in Südafrika ▪ Verantwortungsvoller Umgang mit Beschäftigten und besondere Unternehmenskultur durch z.B. regelmäßige Weiterbildungsprogramme, flexible Arbeitszeiten, moderne Büroausstattung / -räume, 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 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 | Kapitalmarkt (1/2)

Analysten empfehlen die im regulierten Markt notierte FCR-Aktie mit einem Kursziel von bis zu 16,20 Euro.

Stammdaten der Aktie		Aktionärsstruktur	
ISIN / WKN	DE000A1YC913 / A1YC91		
Börsenkürzel	FC9		
Handelsplatz	Xetra und Frankfurt, General Standard München (m:access)	Kursentwicklung Handelsplatz: Xetra 	
Erstnotiz	07.11.2018		
Gesamtzahl Aktien	9.762.997 auf den Namen lautende nennwertlose Stückaktien (Stammaktien)	* Inklusive der bisher ausgeschütteten Dividenden	
Grundkapital	9.762.997,00 Euro		
Kurs (08.11.2021)	14,40 Euro		
Marktkapitalisierung	140 Mio. Euro		
Designated Sponsor	Baader Bank AG, BankM AG		
Aktuelles Research	AlsterResearch (Update, 29.10.2021) Kaufempfehlung, Kursziel: 16,20 Euro Baader Bank AG (Update, 18.05.2021) Kursziel (6 Monate): 13,80 Euro		

Geschäftsentwicklung 2021 YTD | Kapitalmarkt (2/2)

Über 75 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>Vollplatzierte Anleihe mit einem Volumen von 15 Mio. Euro fristgemäß am 18.10.2021 zurückgezahlt</p>	<p>6,00 % Anleihe 2018/2023</p> <p>Restlaufzeit < 2 Jahre</p> <p>Vollplatziert WKN A2G9G6</p> <p>Handelsplatz Frankfurt 08.11.2021: Kurs 101,01</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 08.11.2021: Kurs 101,00</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 08.11.2021: Kurs 100,00</p> <p>Emissionsvolumen: bis zu 30 Mio. Euro Zinszahlung: vierteljährlich Fälligkeit: 01.04.2025</p>	<p>3,40 % SSD 2021/2026</p> <p>Restlaufzeit 5 Jahre</p> <p>Vollplatzierung</p> <p>Emissionsvolumen Schuldscheindarlehen (SSD): 10 Mio. Euro</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
08.11.2021	✓	Zwischenmitteilung zu Q3/2021
22.-24.11.2021	▪	Deutsches Eigenkapitalforum (Online)
07.12.2021	▪	32. MKK Münchner Kapitalmarktkonferenz (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

