



klassisch innovativ
innovativ klassisch

FCR Immobilien 


UNTERNEHMENS-
PRÄSENTATION

FCR IMMOBILIEN AG



Juni 2022,
Pullach im Isartal

Unser Geschäftsmodell ist ein Plus: Spezialisierter Bestandshalter und Innovationsführer



Unser Strategie-Design

- Unser Geschäftsfokus liegt auf der Bestandshaltung und neuen Technologien
- Wir konzentrieren uns auf das Segment Handel (Einkaufs- und Fachmärkte)
- Wir entwickeln neue digitale Lösungen für uns und Dritte
- Wir verfolgen eine klare Wachstums- und Innovationsstrategie
- Unser Kernmarkt ist Deutschland

Sehr gute Geschäftsergebnisse 2021 und im 1. Quartal 2022

Testierte Ergebnisse 2021 erreichen neue Bestmarken:

- Erwerb von 17 Objekten (Ø Vermietungsquote 100 %, Ø WAULT > 5 Jahre)
- Aktives Asset Management: Hohes Maß an neuen Mietverträgen und Mietvertragsverlängerungen
- Ergebnis vor Steuern, EBT, 2021 um 30 % auf rd. 14,9 Mio. Euro gestiegen
- Funds from Operations, FFO, erhöhten sich signifikant um 42 % auf rd. 7,1 Mio. Euro

Sehr erfolgreiche Geschäftsentwicklung im 1. Quartal 2022:

- EBT um 90 % auf 3,8 Mio. Euro erhöht, FFO steigt um 64 % auf 2,3 Mio. Euro
- Erstmals mehr als 100 Objekte im Immobilienbestand
- Annualisiert steigen Ist-Netto-Miete auf 29,7 Mio. Euro und FFO auf 12,9 Mio. Euro
- Fortsetzung der sehr positiven Geschäftsentwicklung erwartet

Ankäufe 2021

17 Ankäufe	Objekt	Segment	Vermietungs- quote (%)	WAULT (Jahre)	Anfangs- Rendite (%)
	Altenberg *	Handel	100	2,6	9,9
	Bautzen (Portfolio) *	Handel	100	5,6	14,0
	Dresden (Portfolio) *	Handel	100	3,4	8,8
	Eching *	Handel	100	6,1	5,3
	Eisenach **	Handel	100	2,4	11,6
	Finsterwalde *	Handel	100	3,8	8,5
	Görlitz *	Handel	99	5,3	8,2
	Jena (Portfolio) *	Handel	100	5,7	7,1
	Lügde **	Handel	100	1,7	8,5
	Naumburg (Portfolio) *	Handel	100	14,6	10,8
	Plauen (Portfolio) *	Handel	100	4,3	10,3
	Pforzheim **	Handel	100	11,3	6,9
	Siegen **	Handel	100	5,9	8,9
	Taucha (Portfolio) *	Handel	100	3,0	8,5
	Werdau (Portfolio) *	Handel	100	1,9	8,6
	Zeithain **	Handel	100	3,2	14,7
Zeulenroda-Triebes *	Handel	100	4,0	9,0	



klassisch

Ankäufe 2022 YTD

4 Ankäufe	Objekt	Segment	Vermietungs- quote (%)	WAULT (Jahre)	Anfangs- Rendite (%)
	Zella-Mehlis *	Handel	100	5,0	7,8
	Dürrröhrsdorf-Dittersbach *	Handel	100	7,9	6,7
	Salzwedel *	Büro	100	11,6	5,7
	Osterode *	Handel	100	6,6	7,2



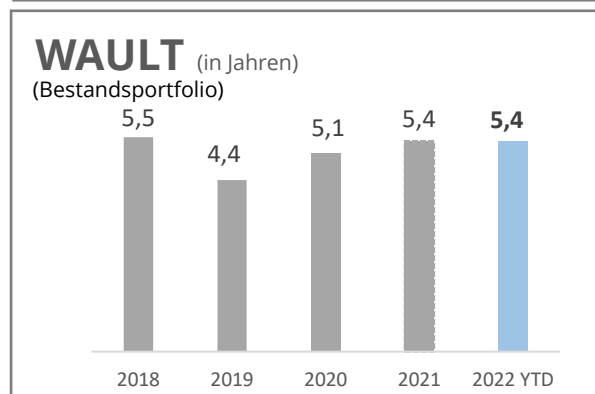
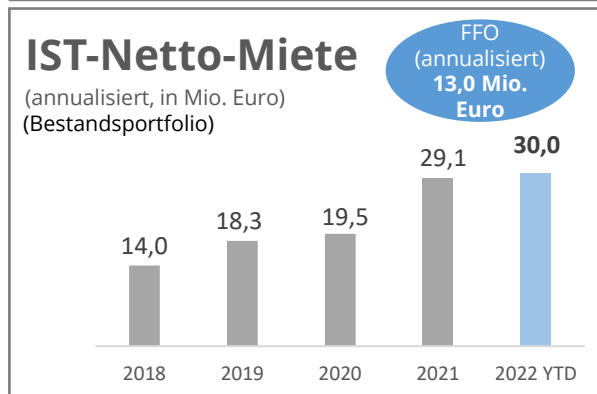
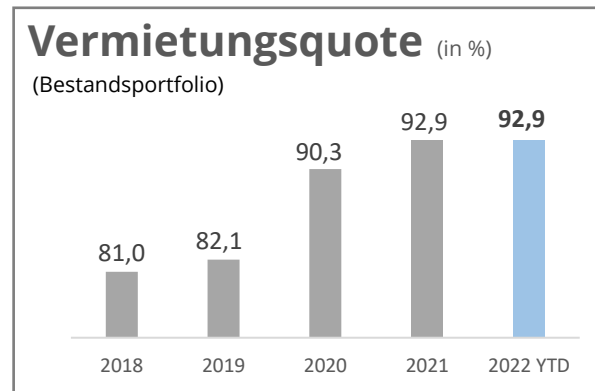
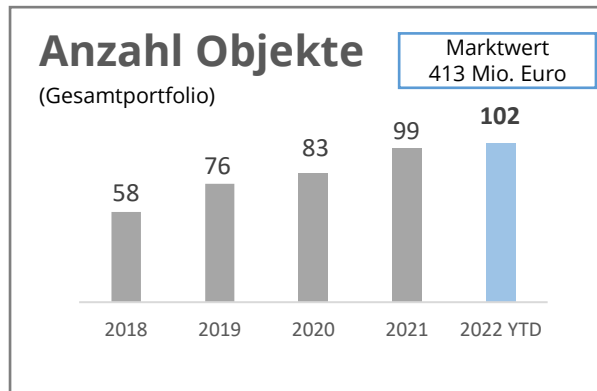
Pipeline	Objekt	Segment	Vermietungs- quote (%)	WAULT (Jahre)	Anfangs- Rendite (%)
	Objekt 1	Handel	100	2,0	8,1
	Objekt 2	Handel	100	4,2	7,0
	Objekt 3	Handel	100	10,0	7,1
	Objekt 4	Handel	100	4,3	6,8
	Portfolio 1	Handel	100	3,7	7,9



klassisch

* Notariell beurkundete Objekte 2022

Portfolio 2022 YTD: Annualisierte Ist-Netto-Miete aktuell gesteigert auf 30 Mio. Euro



Portfolio 2022 YTD: Kernsegment Handel aktuell auf rd. 90 % ausgebaut




Bestandsimmobilien: Verteilung Netto-Mieten je Bundesland


▪ Thüringen:	21,7 %
▪ Sachsen:	20,9 %
▪ Nordrhein-Westfalen:	13,1 %
▪ Niedersachsen:	12,1 %
▪ Baden-Württemberg:	10,9 %
▪ Brandenburg:	7,8 %
▪ Sachsen-Anhalt:	4,5 %
▪ Bayern:	3,0 %
▪ Mecklenburg-Vorpommern:	3,0 %
▪ Schleswig-Holstein:	1,5 %
▪ Rheinland-Pfalz:	0,9 %
▪ Saarland:	0,4 %
▪ Berlin:	0,2 %

Bestandsimmobilien: Verteilung Netto-Mieten nach Segmenten

▪ Handel	89,3 %
▪ Büro	5,6 %
▪ Logistik	4,7 %
▪ Wohnen	0,4 %

Mit unserem innovativen Produkt Immowin24 setzen wir neue Maßstäbe im Immobilien-Business

Weiterentwicklung / Schwerpunkte 2022	Vorteile Immowin24: Deckt die Wertschöpfungskette vollständig ab	Umfangreiches, digitales Leistungsspektrum (Beispiele)	<p>Zukunft erleben, neue Ideen entwickeln und Visionen in die Tat umzusetzen ist ein innovatives Ansatz. Dabei spielt Schnelligkeit eine bedeutende Rolle. Wer Entwicklungen erkennt, Märkte frühzeitig besetzt und neue Wege beschreift, kann als Vorreiter in besonderer Weise von Marktvorteilen profitieren.</p> 
<p>FCR-Intranet Optimierung Abläufe entlang Kernbereiche der Wertschöpfungskette</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Automatisierte Prozesse ▪ Intelligente Daten ▪ Integrierte Schnittstellen ▪ Einfache Bedienbarkeit ▪ Vollständiger Zugriff ▪ Durchgängige Sicherheit 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Detaillierte Informationen für An- und Verkaufsentscheidungen ▪ Alle wichtigen Mieterdaten auf einen Blick ▪ Schnelle, sichere und automatisierte Freigabeprozesse ▪ Tagesaktueller Liquiditätsplan (immer und überall verfügbar) 	
<p>Geschäftsfeld Externe Vermarktung des FCR-Intranets (White-Label-Lösung für Dritte)</p>			
<p>Immoware24 Strategische Equity-Beteiligung an cloud-basiertem Immobilien-Verwaltungstool</p>			



Berücksichtigung ESG-Kriterien bei Geschäftsentwicklung, Nachhaltigkeitsoffensive gestartet

Übersicht FCR-Aktivitäten in den ESG-Bereichen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung		
Umwelt	Soziales	Unternehmensführung
<p>Umweltschutz bei FCR-Objekten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nachhaltige Wasserwirtschaft ▪ Minimierung CO2-Emissionen beim Bau ▪ 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"> ▪ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umfassendes Risikomanagementsystem ▪ Compliance-Beauftragter ▪ Interne und externe Audits, umfangreiche Due Diligence-Prüfungen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausstattung FCR-Objekte mit einem Fachschließsystem (Liefer- und Abholstation) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verantwortungsvoller Umgang mit Beschäftigten und besondere Unternehmenskultur z. B. durch regelmäßige Weiterbildungsprogramme, flexible Arbeitszeiten, moderne Büroausstattung / -räume, Mitarbeiteraktienbeteiligungsprogramme, Unterstützung ehrenamtlicher Tätigkeiten, Firmenevents, monetäre Anreize für Mitarbeiterrekrutierung und Produkt-/ Prozess-Innovationen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ganzheitliches Qualitätsmanagementsystem
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sehr gute Büroökologie, alle Prozesse des FCR-Tagesgeschäfts laufen weitestgehend digital, energie-sparende Beleuchtungen, modernste Technik 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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"> ▪ Vollständige digitale Abbildung der Kernprozesse im FCR-Intranet ▪ Friktionsfreie Aufbau- und Ablauforganisation, schnelle Informationsversorgung und Entscheidungen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Firmenfahrzeuge werden auf E-/ Hybrid-Lösungen umgestellt 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verantwortlichkeiten sind direkt auf Vorstandsebene des Unternehmens festgelegt
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dienstreisen werden größtenteils ersetzt durch Telefon- und Videokonferenzen 		

Bis Ende 2024 sollen sämtliche FCR-Standorte mit einer Ladeinfrastruktur für Elektroautos ausgestattet sein

Unser Ansatz:

Durch unsere Spezialisierung auf Einkaufs- und Fachmarktzentren in Deutschland an über 100 Immobilienstandorten ergibt sich ein Potenzial von mehreren hundert Ladepunkten in unserem Bestandsportfolio. So können wir einen Beitrag zum Ausbau der Ladeinfrastruktur leisten und zugleich zusätzliche Einnahmen aus dem Immobilienbestand generieren. Dabei werden wir die Mieter an den einzelnen Standorten in die Planung mit einbeziehen, um so eine größtmögliche Akzeptanz zu schaffen und eine auf die Bedürfnisse vor Ort zugeschnittene Ausstattung zu gewährleisten.

Unsere Umsetzung:

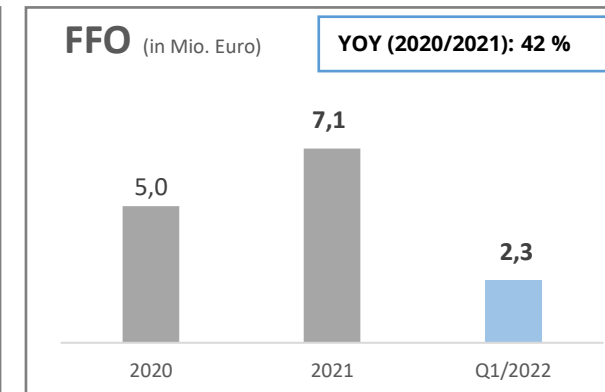
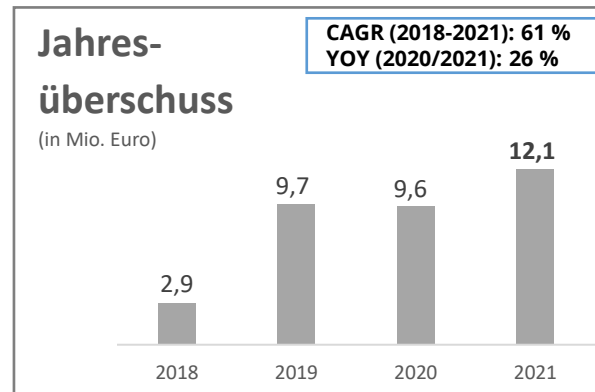
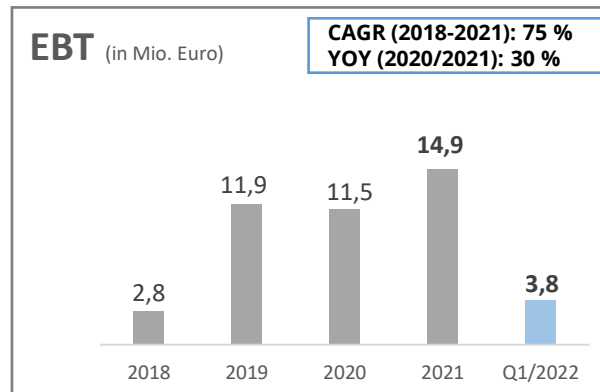
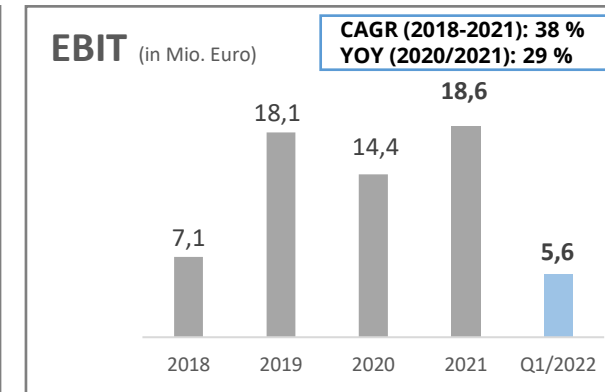
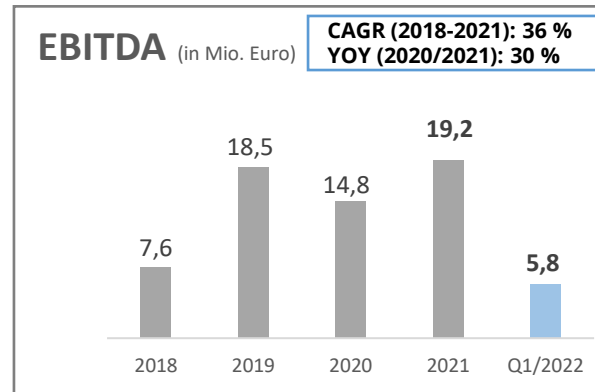
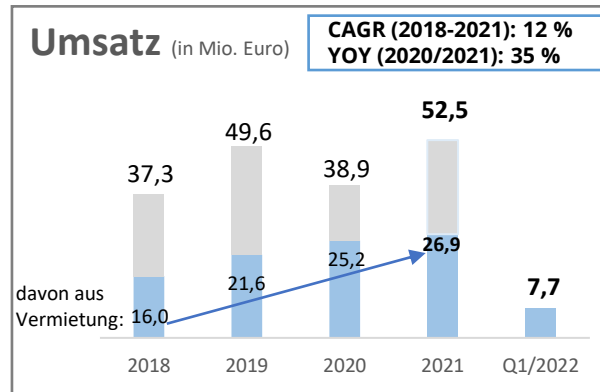
Für 10 Standorte haben wir bereits Verträge mit führenden Betreibern von Ladestationen für die Elektromobilität in Europa. Als erstes wird das Fachmarktzentrum in Brandenburg an der Havel mit 6 bis 8 Ladesäulen für 12 bis 16 Fahrzeuge ausgestattet. Neben AC-Ladesäulen werden auch so genannte High Power Charger (HPC) Ladesäulen installiert, die eine Ladeleistung von bis zu 350 kW bieten. Die Umsetzung an den Standorten erfolgt dabei mit externen Partnern, sodass FCR aus der Ladeinfrastruktur Mieteinnahmen generiert, während die Investitionskosten von den Projektpartnern übernommen werden.



Unsere weiteren Vorhaben:

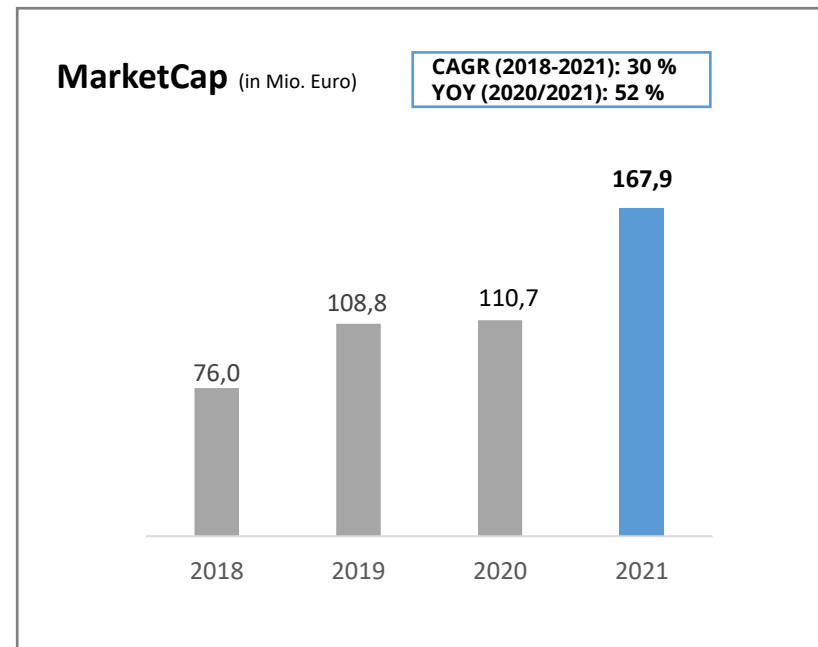
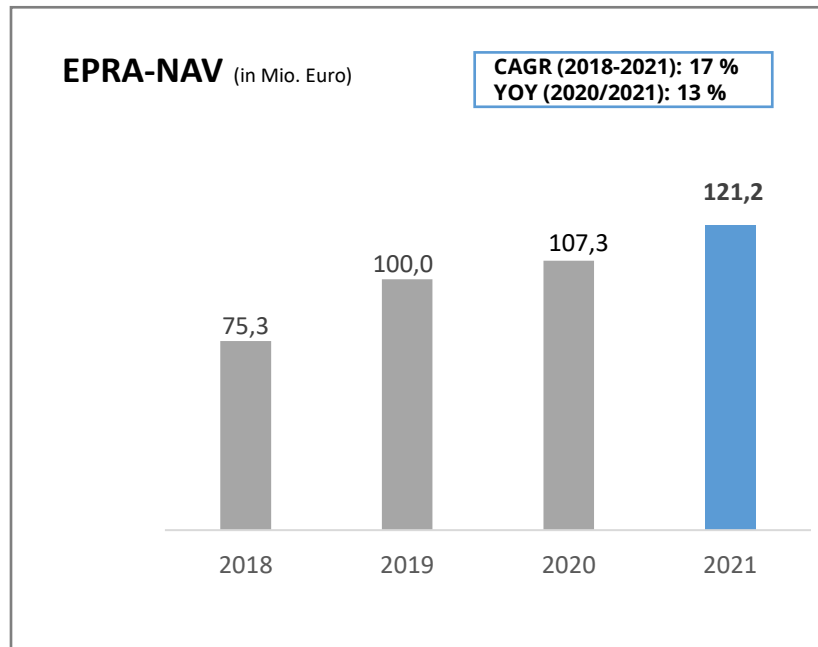
Neben dem Aufbau der Ladeinfrastruktur ermitteln wir im Rahmen einer Potenzialanalyse auch die Möglichkeit, an den einzelnen FCR-Standorten auf den Dachflächen der Bestandsobjekte Photovoltaikanlagen zu installieren. Bei einer vor allem von Nahversorgern, Drogerien und Baumärkten genutzten Mietfläche der Objekte von rd. 400.000 m² gehen wir davon aus, nennenswerte Flächen für die Solarstromgewinnung nutzen zu können. Auch hier ist ein Partnerkonzept vorgesehen.

Sehr erfolgreiche Geschäftsentwicklung: Wesentliche Kennzahlen von 2018 bis Q1/2022



2018 IFRS Vergleichswert 2019, 2020, 2021 Testierte Zahlen nach IFRS

Kontinuierliche Erhöhung von Net-Asset-Value und Marktkapitalisierung

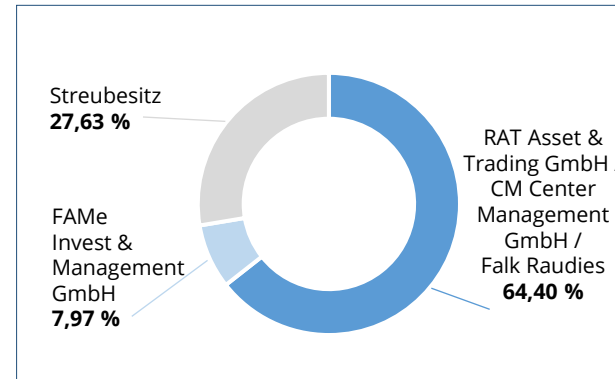


FCR-Aktie mit nachhaltiger Entwicklung, absolut und relativ

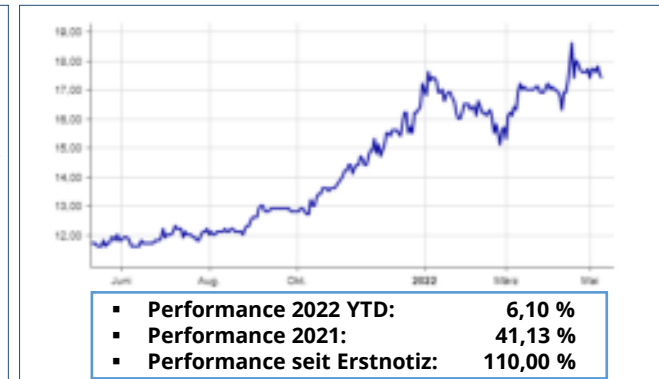
Stammdaten Aktie

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 (19.05.2022)	17,90 Euro
Marktkapitalisierung	175 Mio. Euro
Designated Sponsor	BankM AG
Aktuelles Research	Alster Research, Update, 26.04.2022 Kaufempfehlung, Kursziel: 22,00 Euro

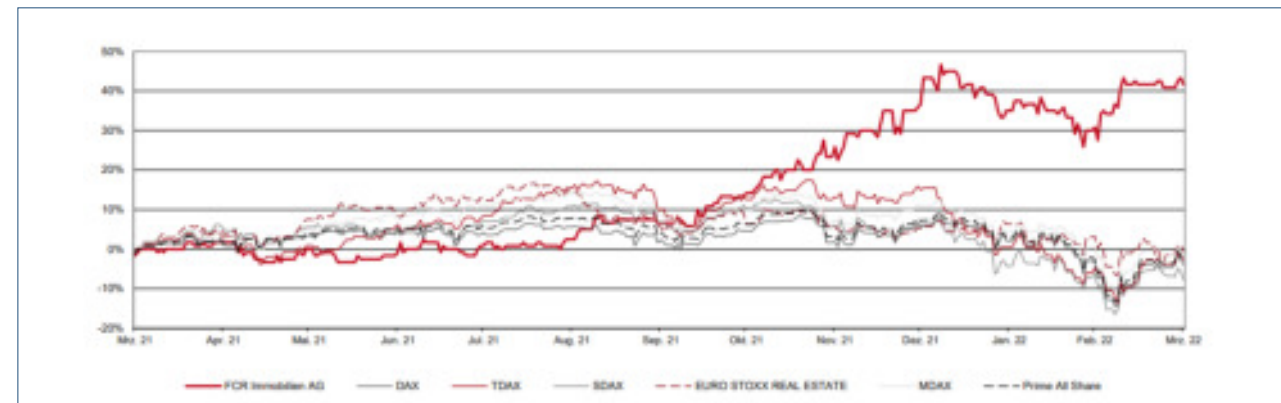
Aktionärsstruktur



Kursentwicklung Handelsplatz: Xetra



Im Vergleich: FCR-Aktie / Indizes



Fest am Kapitalmarkt verankert: Anleihen und Schuldscheindarlehen erfolgreich platziert

<p>6,00 % Anleihe 2018/2023</p> <p>Restlaufzeit 1 Jahr</p> <p>Vollplatziert WKN A2G9G6</p> <p>Emissionsvolumen: bis zu 25 Mio. Euro Zinszahlung: halbjährlich Fälligkeit: 20.02.2023</p>	<p>5,25 % Anleihe 2019/2024</p> <p>Restlaufzeit 2 Jahre</p> <p>Vollplatziert WKN A2TSB1</p> <p>Emissionsvolumen: bis zu 30 Mio. Euro Zinszahlung: halbjährlich Fälligkeit: 29.04.2024</p>	<p>4,25 % Anleihe 2020/2025</p> <p>Restlaufzeit 3 Jahre</p> <p>Teilplatzierung WKN A254TQ</p> <p>Emissionsvolumen: bis zu 30 Mio. Euro Zinszahlung: vierteljährlich Fälligkeit: 01.04.2025</p>	<p>3,40 % SSD 2021/2026</p> <p>Restlaufzeit 4 Jahre</p> <p>Vollplatzierung</p> <p>Emissionsvolumen Schuldscheindarlehen (SSD): 10 Mio. Euro</p>	<p>2,95 % SSD 2022/2025</p> <p>Restlaufzeit 3 Jahre</p> <p>Vollplatzierung</p> <p>Emissionsvolumen Schuldscheindarlehen (SSD): 10 Mio. Euro</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Stärkung der Marktposition: FCR ist viel mehr als eine klassische Immobiliengesellschaft



Fortsetzung erfolgreicher Wachstums- und Innovationsstrategie



Weiterer profitabler Ausbau unseres Bestandsportfolios



Heben von Ertragspotenzialen durch aktives Asset Management



Forcierung unserer Nachhaltigkeitsoffensive



Ausbau Innovations- und Technologieführerschaft



Stärkung der FCR-Aktie als Wachstums- und Dividententitel

Für Investoren und Aktionäre: Unser Finanzkalender 2022

- 
- 10.03.2022 ✓ Vorläufige Zahlen Geschäftsjahr 2021
 - 08.04.2022 ✓ Veröffentlichung testierter Abschluss 2021
 - 25.04.2022 ✓ Zwischenmitteilung zu Q1/2022
 - 03.05.2022 ✓ 33. MKK Münchner Kapitalmarktkonferenz
 - 18.05.2022 ✓ Ordentliche Hauptversammlung (virtuell)
 - 25.05.2022 ✓ Frühjahrskonferenz (Frankfurt)
 - 01.06.2022 ✓ Fachkonferenz Immobilien (virtuell)
 - 08.2022 ▪ Halbjahresfinanzbericht 2022
 - 24.08.2022 ▪ 8. Hamburger Investorentag
 - 11.2022 ▪ Zwischenmitteilung zu Q3/2022
 - 15.11.2022 ▪ 34. MKK Münchner Kapitalmarktkonferenz
 - 28.-30.11.2022 ▪ Deutsches Eigenkapitalforum (Frankfurt)

Immer für Sie da: Ihre Ansprechpartner

Falk Raudies

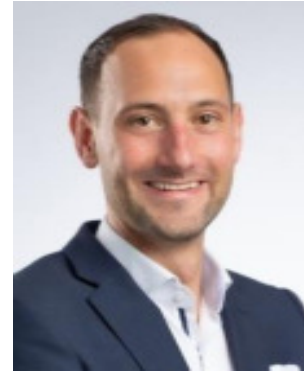
Vorstand



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

Christoph Schillmaier

Chief Financial Officer (CFO)



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

Kontakt Daten und Disclaimer

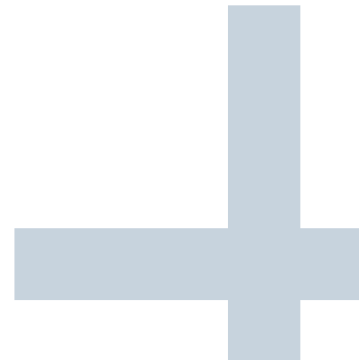
FCR Immobilien AG
Kirchplatz 1
D-82049 Pullach im Isartal

Telefon +49 89 413 2496 00
Fax +49 89 413 2496 99

E-Mail info@fcr-immobilien.de

Website 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

