

# UNTERNEHMENS- PRÄSENTATION

## FCR IMMOBILIEN AG



September 2022,  
Pullach im Isartal

**klassisch | innovativ**  
**innovativ | klassisch**

## Unser Geschäftsmodell ist ein Plus: Spezialisierter Bestandshalter und Innovationsführer



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. Halbjahr 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. Halbjahr 2022:

- EBT steigt um 31 % auf 8,8 Mio. Euro, FFO verbessert sich um 35 % auf 5,0 Mio. Euro
- Sehr gute operative Entwicklung, getragen vom weiteren Ausbau des Immobilienbestands, dem sehr erfolgreichen Asset Management und der hohen Effizienz der Verwaltung
- Mieteinnahmen um 32 % auf 16,2 Mio. Euro gestiegen
- 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**

Notariell beurkundete Objekte 2021:  
\* BNL 2021 \*\* BNL 2022

## Ankäufe 2022 YTD

6 Ankäufe	Objekt	Segment	Vermietungs- quote (%)	WAULT (Jahre)	Anfangs- Rendite (%)
	Zella-Mehlis *	Handel	100	5,0	7,8
	Dürröhrsdorf-Dittersbach *	Handel	100	7,9	6,7
	Salzwedel *	Büro	100	11,6	5,7
	Osterode *	Handel	100	6,6	7,2
	Vohenstrauß **	Handel	100	9,9	7,1
	Dettingen unter Teck **	Logistik	100	10,0	5,4



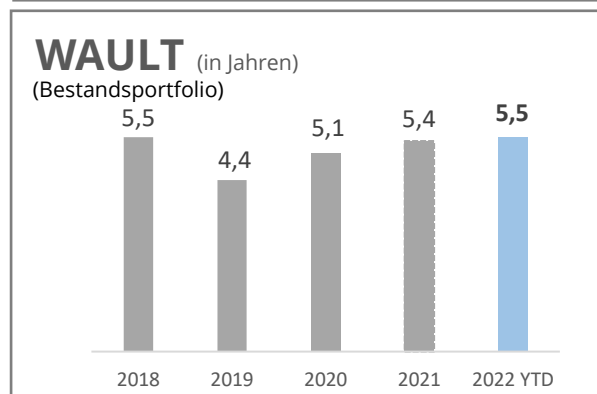
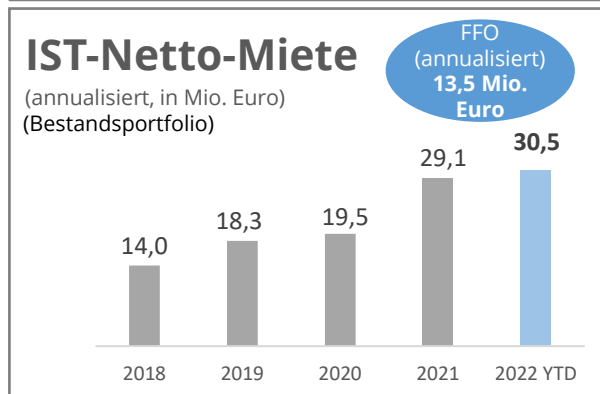
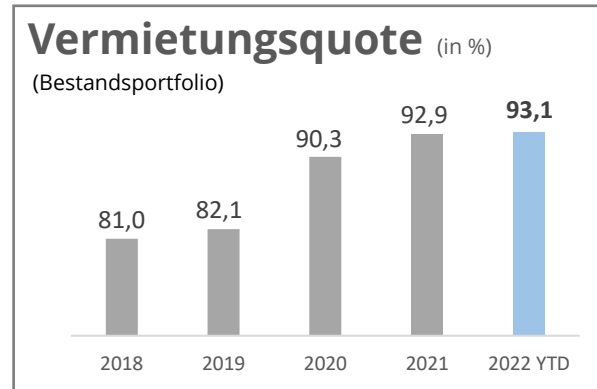
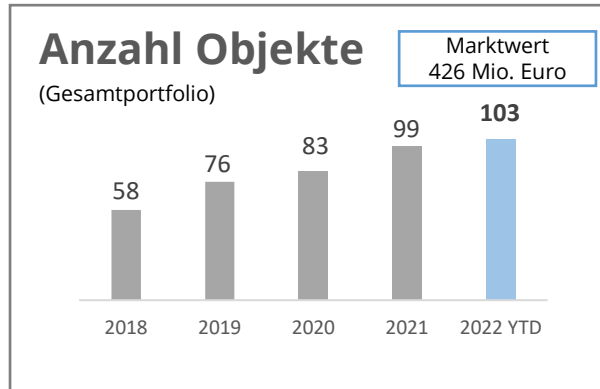
Pipeline	Objekt	Segment	Vermietungs- quote (%)	WAULT (Jahre)	Anfangs- Rendite (%)
	Objekt 1	Handel	100	2,0	8,1
	Objekt 2	Handel	100	4,2	7,0
	Objekt 3	Handel	100	10,0	7,1
	Portfolio 1	Handel	100	3,7	7,9

**klassisch**

\* Notariell beurkundete Objekte 2022, BNL bereits stattgefunden

\*\* Notariell beurkundete Objekte 2022

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



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



### Bestandsimmobilien: Verteilung Netto-Mieten je Bundesland

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

### Bestandsimmobilien: Verteilung Netto-Mieten nach Segmenten

▪ Handel	89,2 %
▪ Büro	5,5 %
▪ Logistik	4,8 %
▪ Wohnen	0,5 %



## 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>Zukunftserwartungen, neue Ideenentwicklung und Verbesserungen im Blick. Bei höherer Skalierung werden Effizienzgewinne durch Automatisierung und Digitalisierung erzielt. Durch die Erweiterung der Reichweite und die Ausweitung der Reichweite können neue Märkte erschlossen werden. Als Vertreter in der Branche (Bese von) wird Immowin24 gefördert.</p> 		
<p><b>FCR-Intranet</b> Optimierung Abläufe entlang Kernbereiche der Wertschöpfungskette</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Automatisierte Prozesse</li> <li>▪ Intelligente Daten</li> <li>▪ Integrierte Schnittstellen</li> <li>▪ Einfache Bedienbarkeit</li> <li>▪ Vollständiger Zugriff</li> <li>▪ Durchgängige Sicherheit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Detaillierte Informationen für An- und Verkaufsentscheidungen</li> <li>▪ Alle wichtigen Mieterdaten auf einen Blick</li> <li>▪ Schnelle, sichere und automatisierte Freigabeprozesse</li> <li>▪ Tagesaktueller Liquiditätsplan (immer und überall verfügbar)</li> </ul>			
<p><b>Geschäftsfeld</b> Externe Vermarktung des FCR-Intranets (White-Label-Lösung für Dritte)</p>					
<p><b>Immoware24</b> 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"> <li>▪ Nachhaltige Wasserwirtschaft</li> <li>▪ Minimierung CO2-Emissionen beim Bau</li> <li>▪ Modernste Wärmedämmung</li> <li>▪ Anbau von Photovoltaik-/ Geothermie-Anlagen</li> <li>▪ Ladesäulen für E-Fahrzeuge auf Parkplätzen</li> <li>▪ Parkplatz mit Solarüberdachung</li> <li>▪ Energieausweise der Objekte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ FCR-Geschäftsmodell unterstützt Grund-/ Lebensmittelversorgung an Sekundärstandorten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umfassendes Risikomanagementsystem</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ FCR engagiert sich für gemeinnützige Zwecke vorrangig über die FCR Andrea &amp; Falk Charity Foundation e.V.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aktuelles Projekt: Aufbau einer Schule in Südafrika</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Compliance-Beauftragter</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ausstattung FCR-Objekte mit einem Fachschließsystem (Liefer- und Abholstation)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verantwortvoller 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Interne und externe Audits, umfangreiche Due Diligence-Prüfungen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sehr gute Büroökologie, alle Prozesse des FCR-Tagesgeschäfts laufen weitestgehend digital, energie-sparende Beleuchtungen, modernste Technik</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Schnelle Maßnahmen auch im Rahmen der Corona-Krise: Home-Office für Mitarbeiter, keine Kurzarbeit, Programme für Mieter mit Mietstundung und Mieterlass</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ganzheitliches Qualitätsmanagementsystem</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Firmenfahrzeuge werden auf E-/ Hybrid-Lösungen umgestellt</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vollständige digitale Abbildung der Kernprozesse im FCR-Intranet</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dienstreisen werden größtenteils ersetzt durch Telefon- und Videokonferenzen</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Friktionsfreie Aufbau- und Ablauforganisation, schnelle Informationsversorgung und Entscheidungen</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verantwortlichkeiten sind direkt auf Vorstandsebene des Unternehmens festgelegt</li> </ul>

## 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:

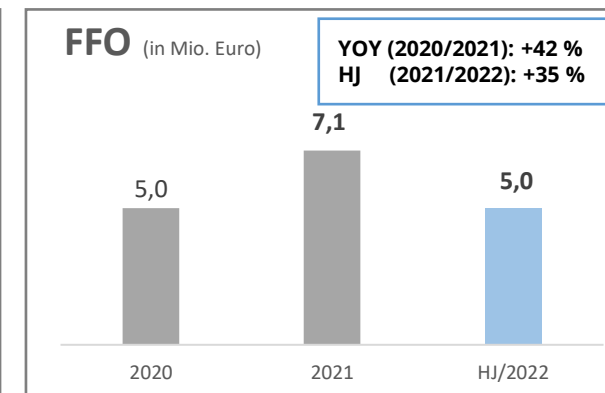
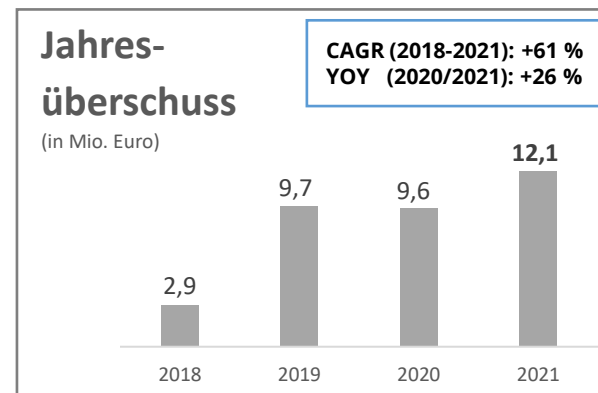
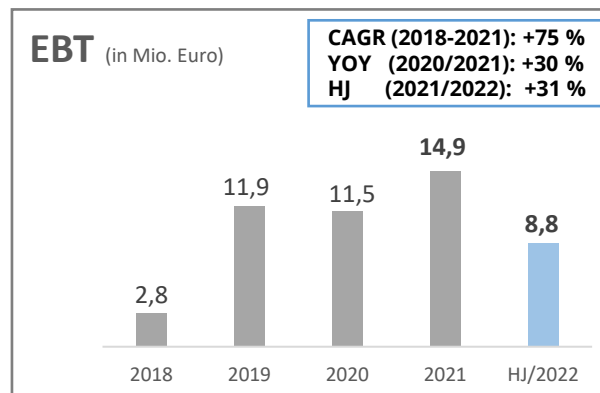
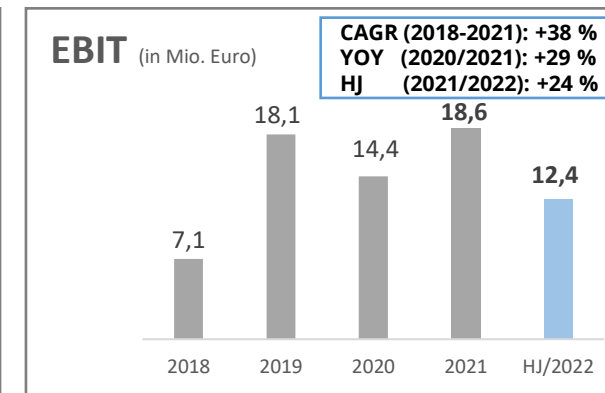
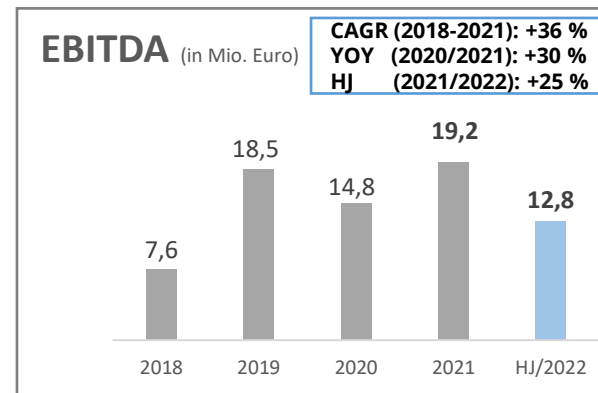
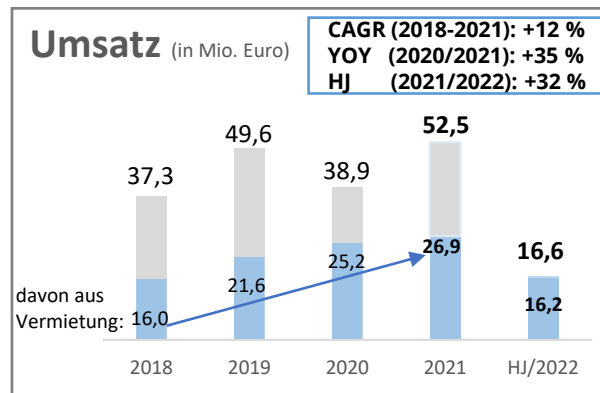
Für 10 Standorte haben wir bereits Verträge mit führenden Betreibern von Ladestationen für die Elektromobilität in Europa. Als erstes wird das Fachmarktzentrum in Brandenburg an der Havel mit 6 bis 8 Ladesäulen für 12 bis 16 Fahrzeuge ausgestattet. Neben AC-Ladesäulen werden auch so genannte High Power 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 m<sup>2</sup> gehen wir davon aus, nennenswerte Flächen für die Solarstromgewinnung nutzen zu können. Auch hier ist ein Partnerkonzept vorgesehen.

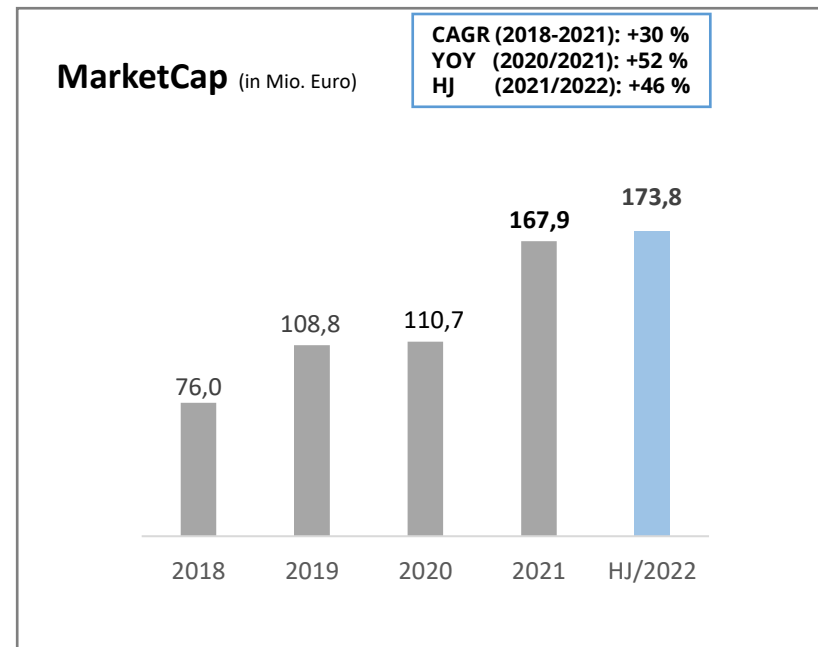
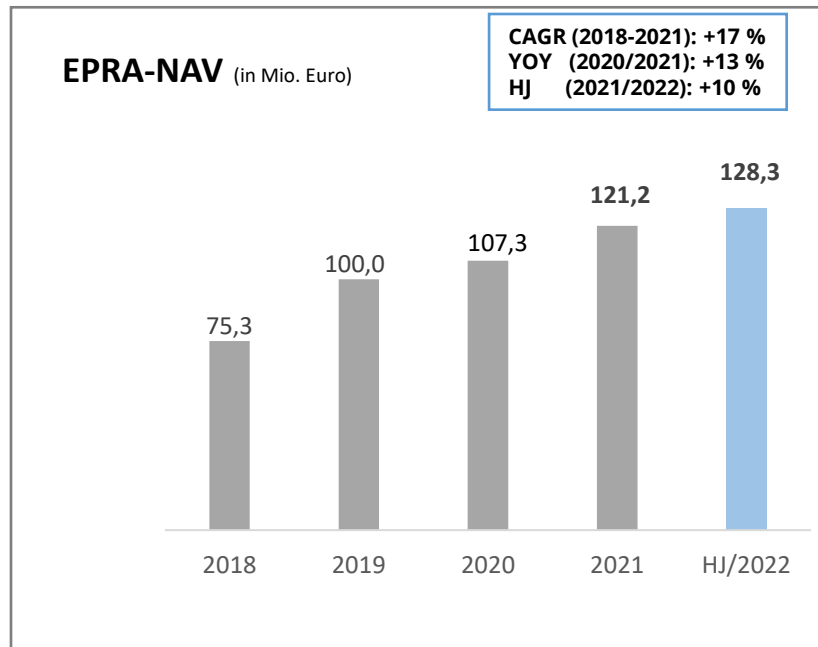
## Sehr erfolgreiche Geschäftsentwicklung: Wesentliche Kennzahlen von 2018 bis 1. Halbjahr 2022



2018 IFRS Vergleichswert    2019, 2020, 2021 Testierte Zahlen nach IFRS    2022 Untestierte Zahlen nach IFRS



## Kontinuierliche Erhöhung von Net-Asset-Value und Marktkapitalisierung

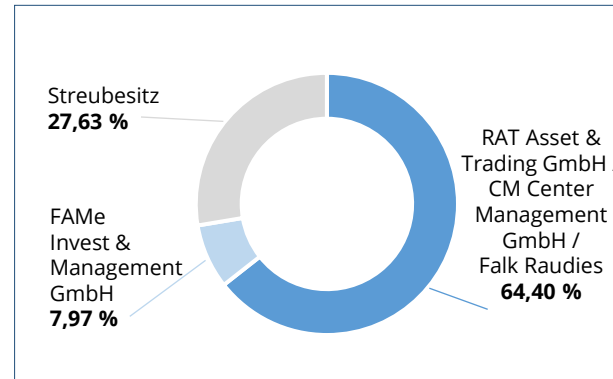


## FCR-Aktie mit nachhaltiger Entwicklung, absolut und relativ

### 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 (31.08.2022)	17,50 Euro
Marktkapitalisierung	171 Mio. Euro
Designated Sponsor	BankM AG
Aktuelles Research	Alster Research, Update, 07.09.2022 Kaufempfehlung, Kursziel: 22,00 Euro

### Aktionärsstruktur



### Kursentwicklung Handelsplatz: Xetra



### Im Vergleich: FCR-Aktie / Indizes



## Fest am Kapitalmarkt verankert: Anleihen und Schuldscheindarlehen erfolgreich platziert

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

## 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)
  - 24.08.2022 ✓ 8. Hamburger Investorentag
  - 31.08.2022 ✓ Halbjahresfinanzbericht 2022
  - 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 / CEO



Telefon +49 89 413 2496 10  
E-Mail [f.raudies@fcr-immobilien.de](mailto:f.raudies@fcr-immobilien.de)

### **Christoph Schillmaier**

Vorstand / CFO



Telefon +49 89 413 2496 32  
E-Mail [c.schillmaier@fcr-immobilien.de](mailto: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](mailto:info@fcr-immobilien.de)

Website [www.fcr-immobilien.de](http://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

