

Besser
investieren
mit Bestand



FCR Immobilien 

UNTERNEHMENS-
PRÄSENTATION

FCR IMMOBILIEN AG



Dezember 2023
Pullach i. Isartal

Geschäftsmodell:

Wir sind spezialisierter Bestandshalter



Unser Geschäftsfokus liegt klar auf der Bestandshaltung (kein Entwickler/Bauträger)

Wir konzentrieren uns auf das Segment Nahversorgung (Einkaufs- und Fachmärkte)

Wir verfolgen eine stabile Ertrags- und Wachstumsstrategie

Mit unserer Innovationsstärke entwickeln wir neue digitale Lösungen für uns und Dritte

Unser Kernmarkt ist Deutschland

Management Summary:

Nach 9 Monaten 2023 weiter auf profitabilem Kurs



FCR profitiert weiter von ihrer Ausrichtung mit Fokus auf die Bestandshaltung von Einkaufs- und Fachmarktzentren.

Finanz- und Portfoliokennzahlen im Überblick:

- Mieteinnahmen um 8 % auf 27,7 Mio. Euro gesteigert
- EBITDA um 8 % auf 19,3 Mio. Euro verbessert
- FFO mit 6,8 Mio. Euro weiter nahezu auf dem Niveau des Vorjahres

- Gesamtportfolio ist stabil mit dem 12,7-fachen bewertet
- Vermietungsstand im Jahr 2023 erhöht, aktuell bei 93,5 %
- WAULT robust bei 5,2 Jahren

- Indexierungen und Aufmietungen kompensieren gestiegene Zinsen fast vollständig
- FCR entwickelt sich auch im aktuellen Umfeld weiter stabil und profitabel
- FCR geht von einer weiteren profitablen Unternehmensentwicklung aus

Stabiles, ertragsstarkes Portfolio: Erfolgreiche Bestandshaltung durch aktives Asset Management

Beispiel: SchlossGalerie, Rastatt

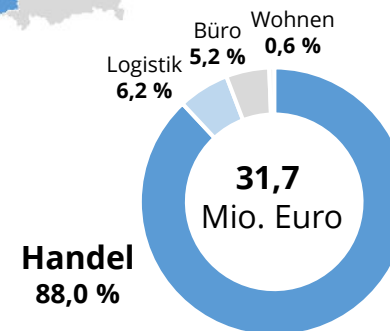


- Langfristige Neuvermietungen und Mietvertragsverlängerungen im größten FCR-Objekt, der SchlossGalerie in Rastatt
- Mietverträge für Flächen mit insgesamt über 3.000 m² abgeschlossen
- Neuer Mietvertrag mit führendem Coworking-Anbieter führt zu Mieteinnahmen von mindestens 3 Mio. Euro über Laufzeit
- Vielversprechende Entwicklungen am Standort, Errichtung eines neuen innerstädtischen Quartiers stärkt Attraktivität
- SchlossGalerie in Rastatt nahezu vollvermietet (Objekt wurde 2018 mit einem Vermietungsstand von 77 % erworben)

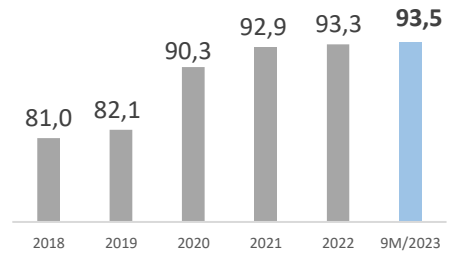
FCR ist mit Objekten in 14 Bundesländern vertreten



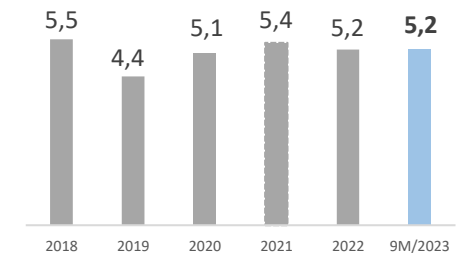
Verteilung Netto-Mieten nach Segmenten (in %)



Vermietungsquote (in %)

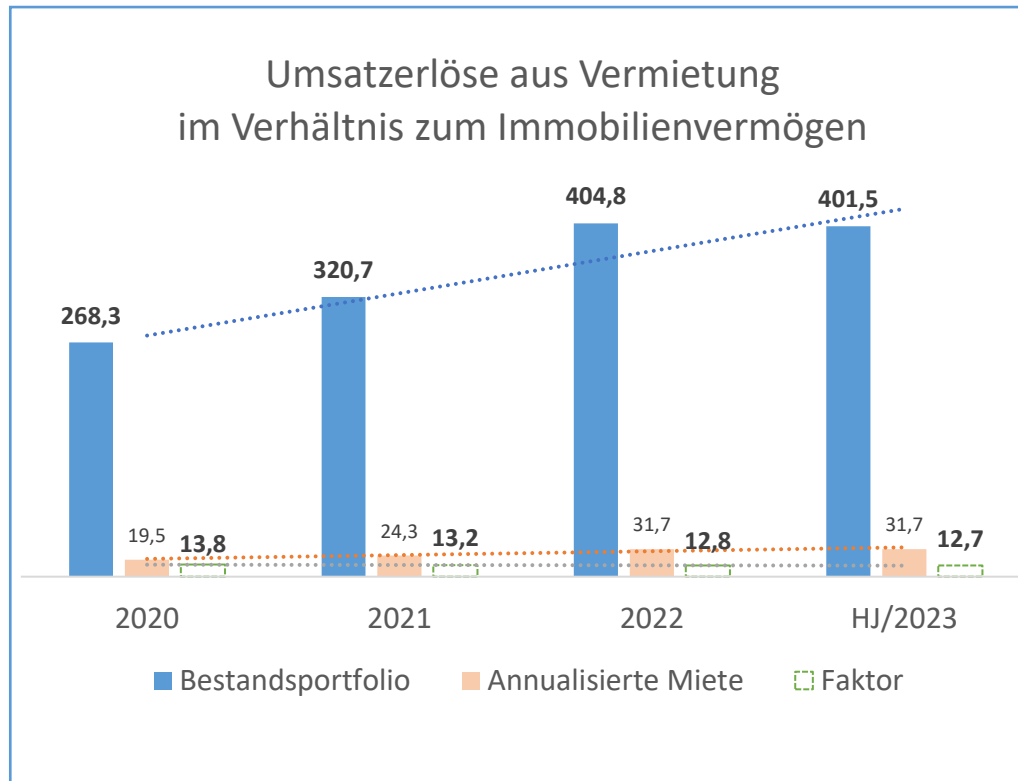


WAULT (in Jahren)



Stabiles, ertragsstarkes Portfolio:

Bewertungen liegen unterhalb der gängigen Marktbewertungen, Verkäufe in 2023 führen zu einem Kapitalrückfluss von rd. 28 Mio. Euro



	2020	2021	2022	HJ/2023
Bestandsportfolio (in Mio. Euro)	268,3	320,7	404,8	401,5
Annualisierte Miete (in Mio. Euro)	19,5	24,3	31,7	31,7
Faktor	13,8	13,2	12,8	12,7

Alle Verkäufe über Gutachtenwert

Nalapollo

Partner der
Nalapollo group

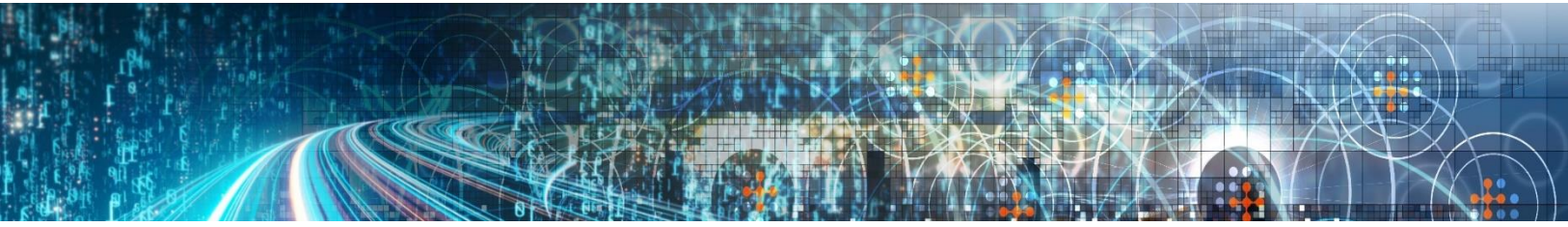
Frankfurt am Main, den 1. August 2023

Büro			Wohnen (MFH)			Logistik (≥ 5.000 m² Lager-/Logistikfläche)			EZH (Geschäftshäuser)			EZH (lebensmittelgeankert)		
A	B	Sonstige	A	B	Sonstige	A	B	Sonstige	A	B	Sonstige	A	B	Sonstige
21,1	18,1	14,2	23,4	20,0	18,1	19,0	16,1	14,0	19,9	16,4	12,0	18,2	15,3	14,7

Mittelwert der Antworten auf die Frage:
Welche Kaufpreisfaktoren sind Sie aktuell bei den jeweiligen Assetklassen innerhalb der Standorte maximal bereit zu zahlen?
Ausgewählte Ergebnisse

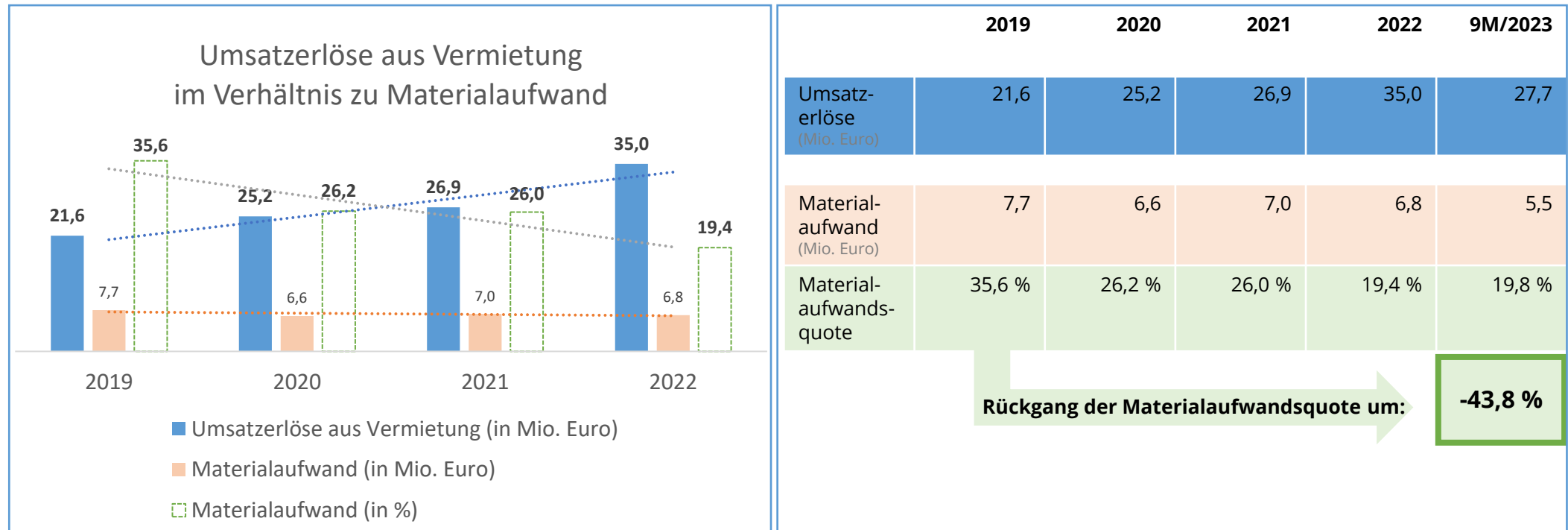
Innovations-Update:

Mit IMMOWIN24 setzen wir neue Maßstäbe im Immobilien-Business

Weiterentwicklung / Schwerpunkte	Vorteile Immowin24: Deckt die Wertschöpfungskette vollständig ab	Umfangreiches, digitales Leistungsspektrum (Beispiele)
<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>		
		

Stabiles, ertragsstarkes Portfolio:

Erfolgreiche Bestandshaltung durch Entwicklung und Nutzung innovativer Systeme

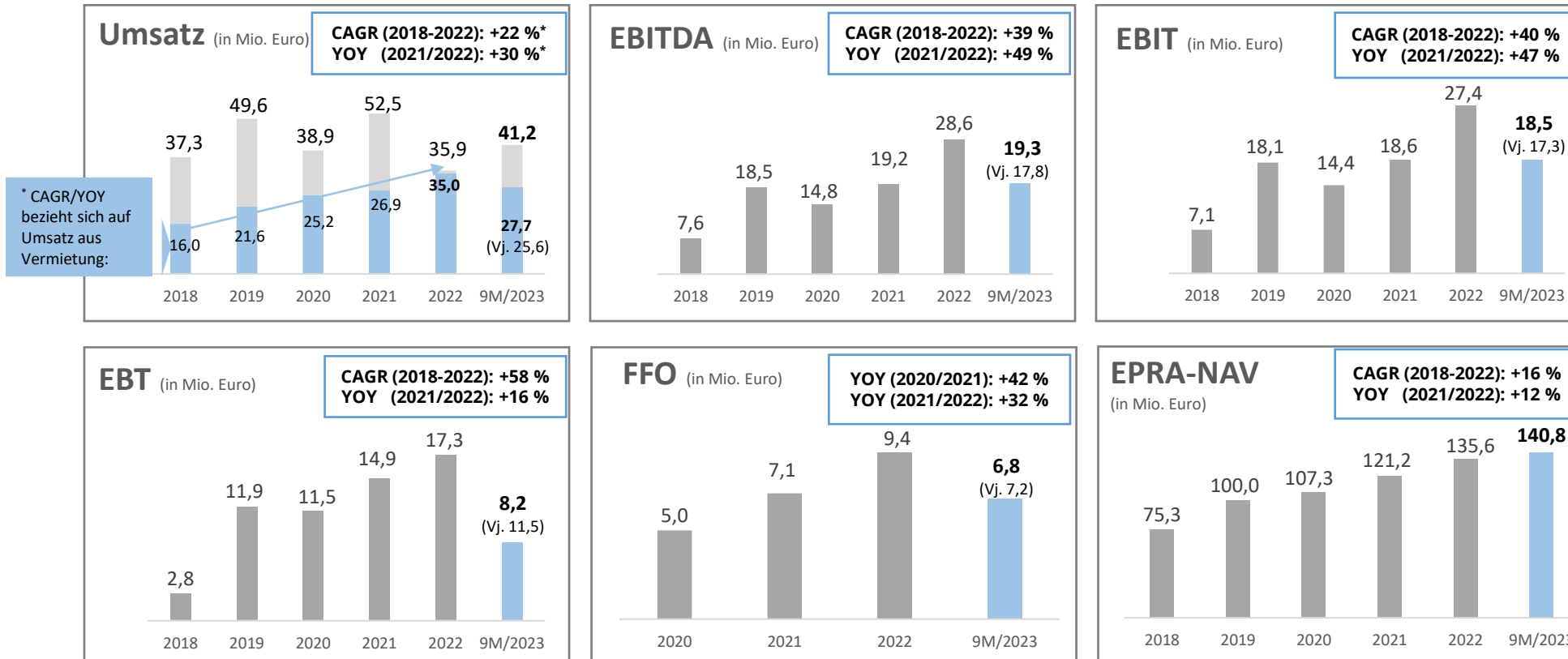


Nachhaltigkeits-Update: Berücksichtigung ESG-Kriterien bei Geschäftsentwicklung

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 ▪ 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 ▪ Ganzheitliches Qualitätsmanagementsystem ▪ Vollständige digitale Abbildung der Kernprozesse im FCR-Intranet ▪ Friktionsfreie Aufbau- und Ablauforganisation, schnelle Informationsversorgung und Entscheidungen ▪ Verantwortlichkeiten sind direkt auf Vorstandsebene des Unternehmens festgelegt
<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"> ▪ Sehr gute Büroökologie, alle Prozesse des FCR-Tagesgeschäfts laufen weitestgehend digital, energie-sparende Beleuchtungen, modernste Technik 		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Firmenfahrzeuge werden auf E-/ Hybrid-Lösungen umgestellt 		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dienstreisen werden größtenteils ersetzt durch Telefon- und Videokonferenzen 	<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 	

Erfolgreiche Finanzkennzahlen 9M/2023:

Mietumsätze steigen auf 27,7 Mio. Euro, FFO mit 6,8 Mio. Euro auf Vorjahresniveau



2018 IFRS Vergleichswert

2019 bis 2022 Testierte Zahlen nach IFRS

9M/2023 Untestierte Zahlen nach IFRS

Kapitalmarkt-Update (1/2): Neuemission 7,25 %-Anleihe

**BESTENS
VERSORGT**

FCR setzt erfolgreich auf Nahversorger,
setzen Sie erfolgreich auf FCR!

Jetzt neue Anleihe zeichnen!

www.fcr-immobilien.de/anleihe2023-2028

Das Angebot erfolgt ausschließlich auf Basis des gebilligten Wertpapierprospekts vom 27.10.2023 sowie etwaiger Nachträge, kostenfrei erhältlich unter www.fcr-immobilien.de. Die Billigung durch die Luxemburgische Finanzaufsicht Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF) ist nicht als Befürwortung der angebotenen Wertpapiere zu verstehen. Potenzielle Anleger sollten den Prospekt lesen, bevor sie eine Anlageentscheidung treffen, um die potenziellen Risiken und Chancen der Entscheidung, in die Wertpapiere zu investieren, vollends zu verstehen.

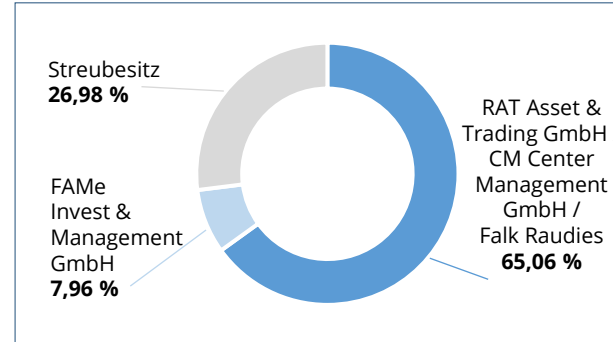
Emittent	FCR Immobilien AG
WKN / ISIN	A352AX / DE000A352AX7
Emissionsvolumen	Bis zu 60 Mio. Euro
Zins	7,25 % p.a.
Ausgabepreis	100,00 % des Nominalbetrages je Teilschuldverschreibung
Stückelung	1.000,00 Euro
Zinszahlung	Halbjährlich nachträglich am 27. Mai und 27. November, erstmalig am 27. Mai 2024
Besicherung	Grundbuchschuld (Treuhänder)
Begebungstag	27. November 2023
Laufzeit	5 Jahre (bis 26. November 2028)
Rückzahlung	27. November 2028
Rückzahlungskurs	100 % des Nennbetrags
Zeichnung über Emittentin	Bis voraussichtlich 26. Oktober 2024 unter https://fcr-immobilien.de/anleihe2023-2028/
Öffentlicher Abverkauf	Ab Notierungsaufnahme am 27. November 2023
Notierung	Open Market (Freiverkehr) der Frankfurter Wertpapierbörse
Zahlstelle	Bankhaus Gebr. Martin AG

Kapitalmarkt-Update (2/2): FCR-Aktie

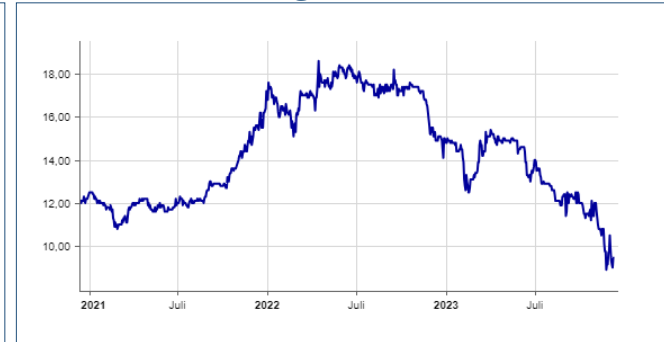
Stammdaten

ISIN / WKN	DE000A1YC913 / A1YC91
Börsenkürzel	FC9
Handelsplatz	Xetra und Frankfurt, General Standard München (m:access)
Erstnotiz	07.11.2018
Gesamtzahl Aktien	9.870.452 auf den Namen lautende nennwertlose Stückaktien (Stammaktien)
Grundkapital	9.870.452,00 Euro
Kurs (30.11.2023)	10,50 Euro
Marktkapitalisierung	103 Mio. Euro
Designated Sponsor	BankM AG
Aktuelles Research	AlsterResearch, Update, 27.11.2023 Kaufempfehlung, Kursziel: 23,50 Euro

Aktionärsstruktur

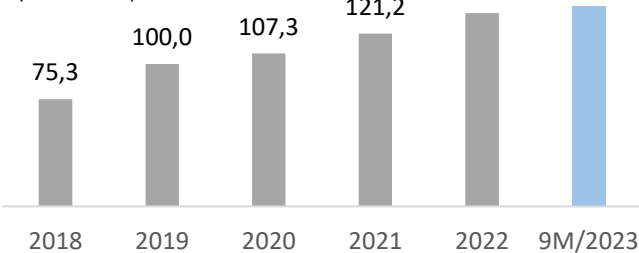


Kursentwicklung Handelsplatz: Xetra



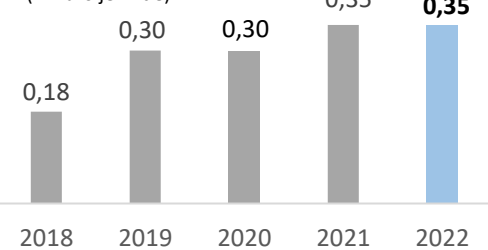
EPRA-NAV

(in Mio. Euro)



Dividende

(in Euro je Aktie)



Ausblick:

Ziel, profitable Geschäftsentwicklung auf Basis der gestärkten Marktposition als Bestandhalter weiter fortsetzen



Weiterer profitabler Ausbau unseres Immobilienportfolios

Fortsetzung erfolgreicher Ertrags- und Wachstumsstrategie

Nutzung Innovationskraft für Expansion und Kostenreduzierung

Laufende, nachhaltige Optimierung Finanzierungsstruktur

Finanzkalender 2023:

Fokus auf laufenden Austausch und transparente Berichterstattung



- | | | |
|----------------|---|---|
| 22.03.2023 | ✓ | Vorläufige Zahlen Geschäftsjahr 2022 |
| 28.04.2023 | ✓ | Veröffentlichung testierter Abschluss 2022 |
| 03.05.2023 | ✓ | 35. MKK Münchner Kapitalmarkt Konferenz |
| 17.05.2023 | ✓ | Zwischenmitteilung zu Q1/2023 |
| 17.05.2023 | ✓ | Frühjahrskonferenz (Frankfurt) |
| 24.05.2023 | ✓ | Fachkonferenz Immobilien (München) |
| 13.06.2023 | ✓ | Ordentliche Hauptversammlung (Pullach i. Isartal) |
| 23.08.2023 | ✓ | 10. Hamburger Investorentage |
| 01.09.2023 | ✓ | Halbjahresfinanzbericht 2023 |
| 10.11.2023 | ✓ | Zwischenmitteilung zu Q3/2023 |
| 27.-29.11.2023 | ✓ | Deutsches Eigenkapitalforum (Frankfurt) |

Ihre Ansprechpartner

Falk Raudies

Vorstand / CEO



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

Christoph Schillmaier

Vorstand / 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

Wichtige Hinweise

Diese Mitteilung dient ausschließlich Informationszwecken und stellt weder ein Angebot zum Kauf, Verkauf, Tausch oder zur Übertragung von Wertpapieren noch die Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf von Wertpapieren der FCR Immobilien AG in den Vereinigten Staaten von Amerika oder sonstigen Jurisdiktionen dar. Die hierin genannten Wertpapiere der FCR Immobilien AG wurden und werden nicht nach dem U.S. Securities Act von 1933 in der derzeit gültigen Fassung (der "Securities Act") registriert und dürfen in den Vereinigten Staaten von Amerika nur aufgrund einer Ausnahmeregelung von dem Registrierungserfordernis nach den Vorschriften des Securities Act verkauft oder zum Kauf angeboten werden. Weder die FCR Immobilien AG noch ein anderer hierin beschriebener an der Transaktion Beteiligter plant hierin beschriebene Wertpapiere nach dem Securities Act oder gegenüber einer Wertpapieraufsichtsbehörde eines Staates oder einer anderen Jurisdiktion in den Vereinigten Staaten von Amerika in Verbindung mit dieser Ankündigung zu registrieren.

Vorbehaltlich bestimmter Ausnahmeregelungen nach dem Securities Act dürfen die in dieser Bekanntmachung genannten Wertpapiere in Australien, Kanada oder Japan, oder an oder für Rechnung von in Australien, Kanada oder Japan ansässigen oder wohnhaften Personen, weder verkauft noch zum Kauf angeboten werden.

Diese Mitteilung enthält zukunftsbezogene Aussagen, die gewissen Risiken und Unsicherheiten unterliegen. Die zukünftigen Ergebnisse können erheblich von den zur Zeit erwarteten Ergebnissen abweichen, und zwar aufgrund verschiedener Risikofaktoren und Ungewissheiten wie zum Beispiel Veränderungen der Geschäfts-, Wirtschafts- und Wettbewerbssituation, Wechselkursschwankungen, Ungewissheiten bezüglich Rechtsstreitigkeiten oder Untersuchungsverfahren und die Verfügbarkeit finanzieller Mittel. Die FCR Immobilien AG übernimmt keinerlei Verantwortung, die in dieser Mitteilung enthaltenen zukunftsbezogenen Aussagen zu aktualisieren.

FCR Immobilien

