

# UNTERNEHMENSPRÄSENTATION

## FCR IMMOBILIEN AG



September 2024  
Pullach i. Isartal

## Management Summary:

### FCR Immobilien AG: Profitable Geschäftsentwicklung im 1. Halbjahr 2024

#### Ergebniskennzahlen H1/2024

in Mio. Euro	01.01. - 30.06.2024	01.01. - 30.06.2023
Umsatz	26,6	31,0
EBITDA	12,8	13,2
EBIT	12,4	12,6
EBT	4,8	5,8
Periodenüberschuss	4,2	5,5
Funds from Operations (FFO)	3,9	4,7

#### Bilanzkennzahlen H1/2024

in Mio. Euro	30.06.2024	31.12.2023
Bilanzsumme	443,8	449,5
Langfristiges Vermögen	425,4	418,6
Eigenkapital	127,1	125,3
Eigenkapitalquote (in %)	28,6	27,9
Langfristige Verbindlichkeiten	254,5	277,4
EPRA-Net Asset Value (NAV)	143,2	140,4

#### Portfoliokennzahlen H1/2024

	30.06.2024	31.12.2023
Anzahl Objekte	89	95
Portfolio Ist-Netto-Miete (annualisiert, in Mio. Euro)	32,5	33,1
Vermietungsquote (in %)	94,0	94,0
WAULT (in Jahre)	5,0	5,4

## **Geschäftsmodell:**

Wir sind spezialisierter Bestandshalter mit Fokus auf Nahversorgungsimmobilien

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

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

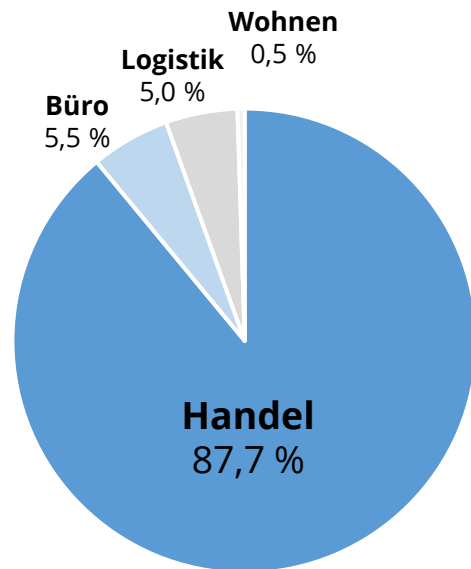
Wir verfolgen eine stabile Ertrags- und Wachstumsstrategie

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

Unser Kernmarkt ist Deutschland

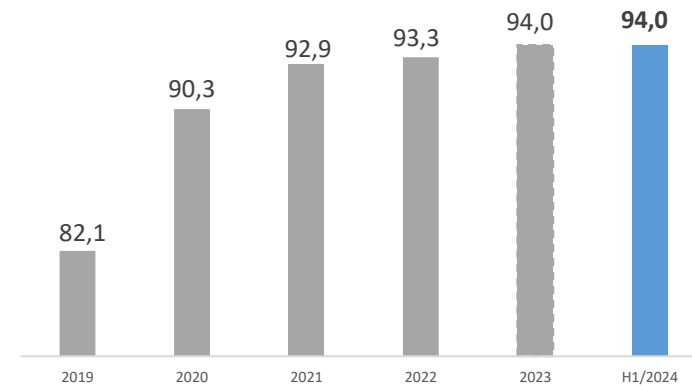
## Stabiles, ertragsstarkes Portfolio: Erfolgreiche Bestandshaltung durch aktives Asset Management

**Verteilung Netto-Mieten nach Segmenten** (H1/2024, in %)

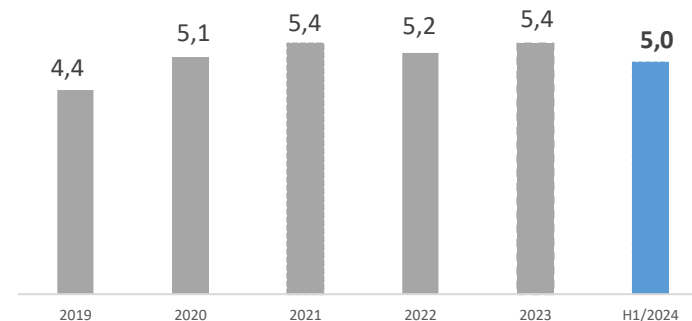


Annualisierte Ist-Netto-Miete:  
**32,5 Mio. Euro**

**Vermietungsquote** (in %)




**WAULT** (in Jahren)



# 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><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>		
		

## Stabiles, ertragsstarkes Portfolio:

Innovatives System führt zu einem Rückgang der Materialaufwandsquote von 26 %

Weiterentwicklung / Schwerpunkte	Vorteile immowin24: Deckt die Wertschöpfungskette vollständig ab	Umfangreiches, digitales Leistungsspektrum (Beispiele)
<b>FCR-Intranet</b> Optimierung Abläufe entlang Kernbereiche der Wertschöpfungskette	<ul style="list-style-type: none"> <li>Automatisierte Prozesse</li> <li>Intelligente Daten</li> <li>Integrierte Schnittstellen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Detaillierte Informationen für An- und Verkaufsentscheidungen</li> <li>Alle wichtigen Mieterdaten auf einen Blick</li> </ul>
<b>Geschäftsfeld</b> Externe Vermarktung des FCR-Intranets (White-Label-Lösung für Dritte)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einfache Bedienbarkeit</li> <li>Vollständiger Zugriff</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Schnelle, sichere und automatisierte Freigabeprozesse</li> </ul>
<b>Immoware24</b> Strategische Equity-Beteiligung an cloud-basiertem Immobilien-Verwaltungstool	<ul style="list-style-type: none"> <li>Durchgängige Sicherheit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tagesaktueller Liquiditätsplan (immer und überall verfügbar)</li> </ul>

	2020	2021	2022	2023	H1/2024
Umsatzerlöse (Mio. Euro)	25,2	26,9	35,0	38,3	17,9
Materialaufwand (Mio. Euro)	6,6	7,0	6,8	7,9	3,5
Materialaufwandsquote	26,2 %	26,0 %	19,4 %	20,6 %	19,6 %

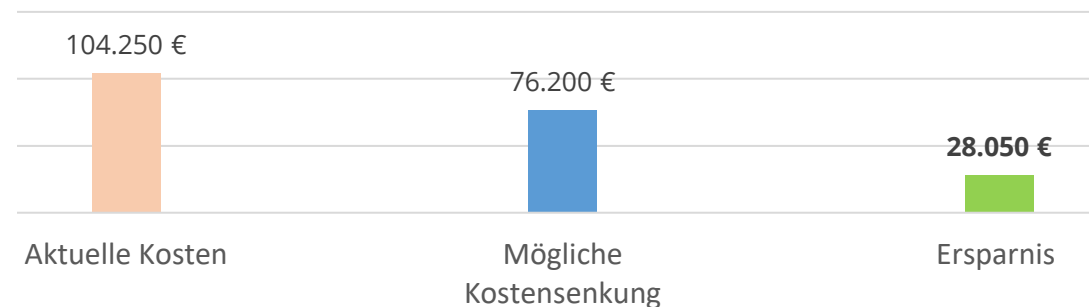
Rückgang der Materialaufwandsquote um:

**-25 %**

## FCR-Intranet:

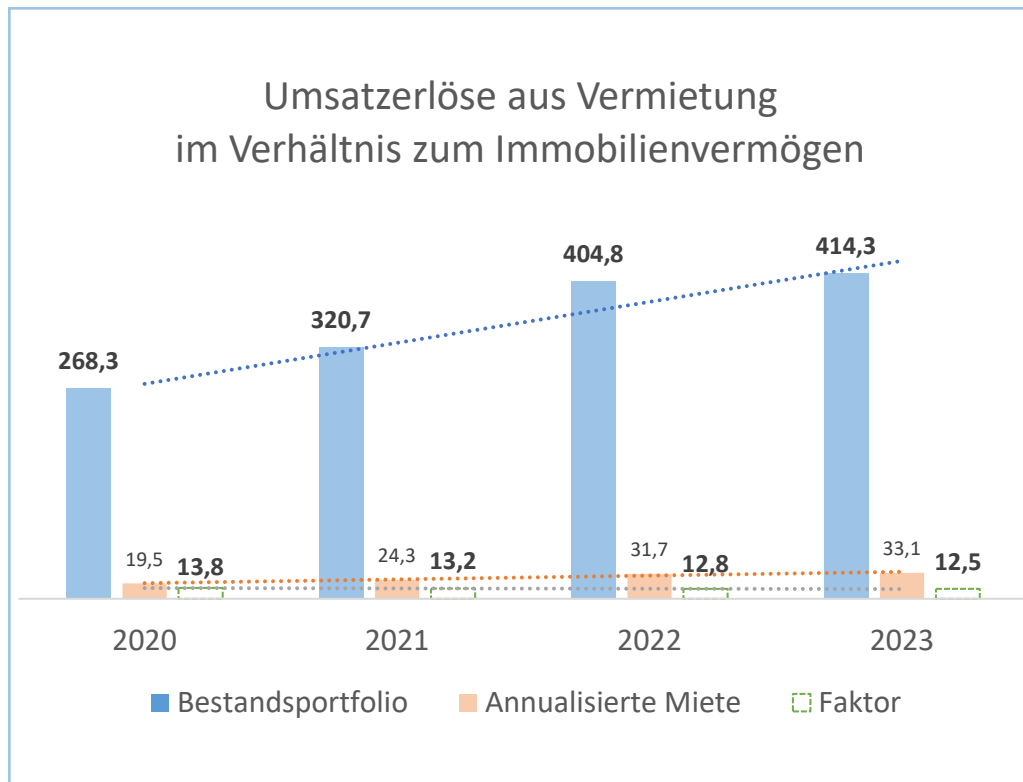
### Nachhaltiger Mehrwert durch laufende Senkung der Betriebskosten

	2023			
	Ihre aktuellen Kosten (in EUR)	Mögliche Kostensenkung, KI-basiert (in EUR)	Ihre Ersparnis (in EUR)	Ihre Ersparnis (in %)
Versicherungen	56.700	40.000	16.700	29
Winterdienst	6.000	4.500	1.500	25
Hausmeister	12.450	8.500	3.950	32
Strom	11.200	9.000	2.200	20
Außenanlage / Grünpflege	17.900	14.200	3.700	21
<b>GESAMT-ERSPARNIS</b>	<b>104.250</b>	<b>76.200</b>	<b>28.050</b>	<b>27</b>



## Stabiles, ertragsstarkes Portfolio:

Auch zu H1/2024 waren die Objekte zum 12,5-fachen der annualisierten Nettomiete bewertet



	2020	2021	2022	2023
Immobilienportfolio (in Mio. Euro)	268,3	320,7	404,8	414,3
Annualisierte Miete (in Mio. Euro)	19,5	24,3	31,7	33,1
Faktor	13,8	13,2	12,8	12,5



Partner der  
NAIapollo group

Frankfurt am Main, den 1. August 2023

Büro			Wohnen (MFH)			Logistik (≥ 5.000 m <sup>2</sup> 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

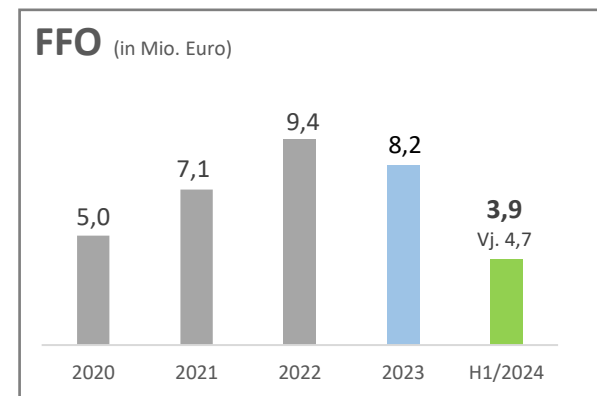
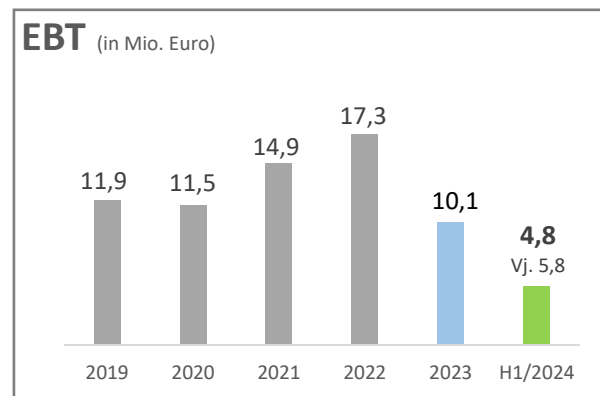
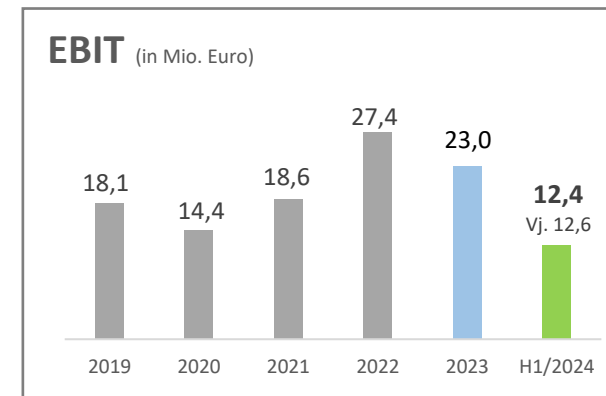
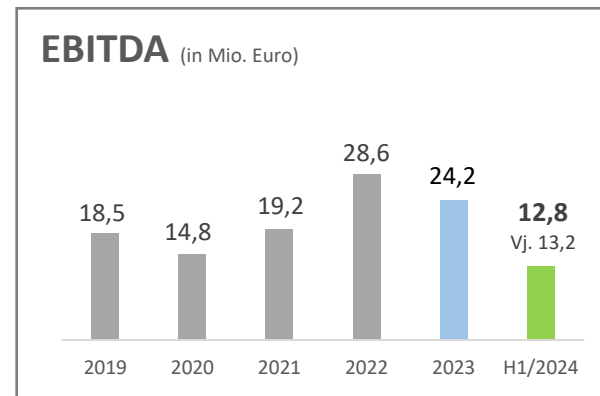
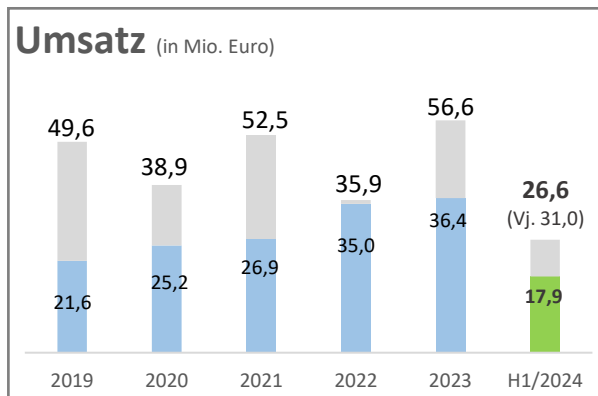


# Nachhaltigkeits-Update:

## Berücksichtigung ESG-Kriterien bei Geschäftsentwicklung

Übersicht FCR-Aktivitäten in den ESG-Bereichen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung		
Umwelt	Soziales	Unternehmensführung
Umweltschutz bei FCR-Objekten: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nachhaltige Wasserwirtschaft</li> <li>▪ Minimierung CO2-Emissionen</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> <li>▪ FCR engagiert sich für gemeinnützige Zwecke vorrangig über die FCR Andrea &amp; Falk Charity Foundation e.V.</li> <li>▪ Aktuelles Projekt: Aufbau einer Schule in Südafrika</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umfassendes Risikomanagementsystem</li> <li>▪ Compliance-Beauftragter</li> <li>▪ Interne und externe Audits, umfangreiche Due Diligence-Prüfungen</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>▪ 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ganzheitliches Qualitätsmanagementsystem</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>▪ Vollständige digitale Abbildung der Kernprozesse im FCR-Intranet</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>▪ Friktionsfreie Aufbau- und Ablauforganisation, schnelle Informationsversorgung und Entscheidungen</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>▪ 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>▪ Verantwortlichkeiten sind direkt auf Vorstandsebene des Unternehmens festgelegt</li> </ul>

## Erfolgreiche Finanzkennzahlen: Profitable Geschäftsentwicklung im 1. Halbjahr 2024



2019 bis 2023 Testierte Zahlen nach IFRS

## Kapitalmarkt-Update (1/2)

### Fristgerechte Rückzahlung 5,25 %-Anleihe



- Rückzahlung an Inhaber der 5,25 %-Anleihe erfolgt
- Bereits vierte Anleihe zurückbezahlt
- FCR verlässlicher Anleiheemittent, hervorragender Track Record am Kapitalmarkt
- Aktuell laufende 7,25 %-Anleihe kann nach wie vor über die Börse gekauft oder über die FCR-Website unter <https://fcr-immobilien.de/anleihe2023-2028/> gezeichnet werden

**Disclaimer:**

Diese Mitteilung ist Werbung. Potenzielle Investoren in Teilschuldverschreibungen der Anleihe der FCR Immobilien AG werden aufgefordert, sich über Beschränkungen zum Erwerb zu informieren und diese einzuhalten. Eine Investitionsentscheidung betreffend die Teilschuldverschreibungen der Anleihe 2023/2028 der FCR Immobilien AG darf ausschließlich auf Basis des von der Luxemburgischen Finanzmarktaufsichtsbehörde (Commission de Surveillance du Secteur Financier – CSSF) am 27.10.2023 gebilligten Wertpapierprospekts erfolgen, der unter <https://fcr-immobilien.de/anleihe2023-2028/> veröffentlicht ist. Die Billigung durch die 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, zu kennen.

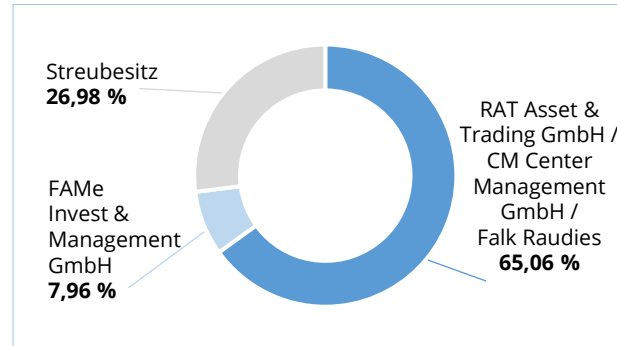
# Kapitalmarkt-Update (2/2)

## FCR-Aktie

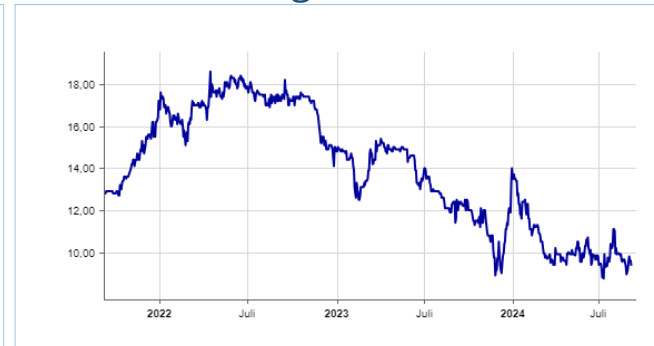
### Stammdaten

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 (30.08.2024)	9,05 Euro
Marktkapitalisierung	90 Mio. Euro
Designated Sponsor	BankM AG
Aktuelles Research	mwb research AG, Update, 10.09.2024 Kaufempfehlung, Kursziel: 20,50 Euro

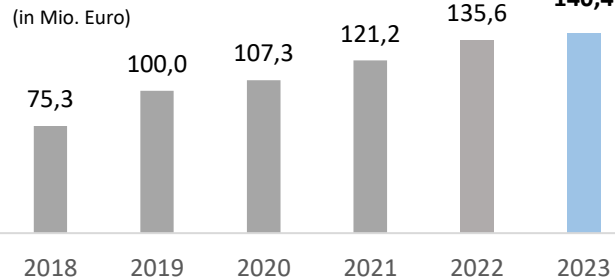
### Aktionärsstruktur



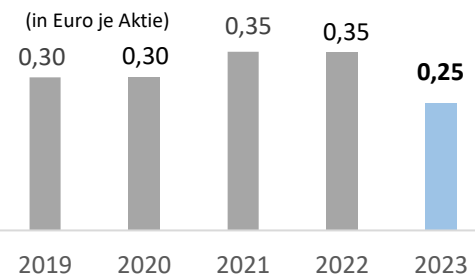
### Kursentwicklung Handelsplatz: Xetra



### EPRA-NAV



### Dividende



## Ausblick

Ziel, profitable Geschäftsentwicklung weiter fortsetzen

Weiterer profitabler Ausbau unseres Immobilienportfolios

Fortsetzung erfolgreicher Ertrags- und Wachstumsstrategie

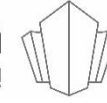
Nutzung Innovationskraft für Expansion und Kostenreduzierung

Laufende, nachhaltige Optimierung Finanzierungsstruktur

## Finanzkalender 2024

### Fokus auf laufenden Austausch und transparente Berichterstattung

18.04.2024	✓	Vorläufige Zahlen Geschäftsjahr 2023
30.04.2024	✓	Veröffentlichung Testierter Jahresabschluss 2023
29.05.2024	✓	Zwischenmitteilung zu Q1/2024
05.06.2024	✓	Fachkonferenz Immobilien (Börse München)
24.06.2024	✓	Ordentliche Hauptversammlung (Pullach i. Isartal)
16.09.2024	✓	Halbjahresfinanzbericht 2024
11/2024	▪	Zwischenmitteilung zu Q3/2024
25. - 27.11.2024	▪	Deutsches Eigenkapitalforum (Frankfurt)



## 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)

### 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

... im Einkauf liegt der Gewinn!

