

# UNTERNEHMENSPRÄSENTATION

## FCR IMMOBILIEN AG



Februar 2025  
Pullach i. Isartal

## Unser 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

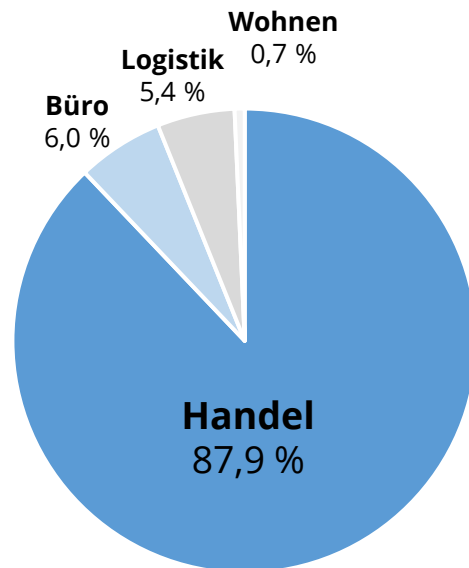
Mit unserer Innovationsstärke entwickeln wir neue digitale Lösungen für uns und Dritte

Unser Kernmarkt ist Deutschland

## 9-Monats-Zahlen 2024: Stabile Leistungsparameter beim Immobilienportfolio (1/2)

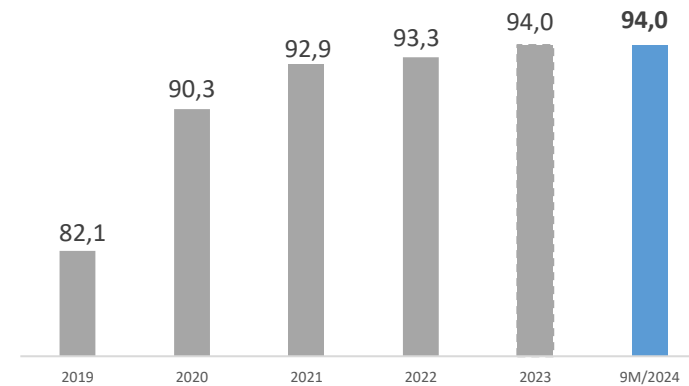
Vermietungsquote 94,0 %, WAULT 5,2 Jahre

### Verteilung Netto-Mieten nach Segmenten (9M/2024, in %)

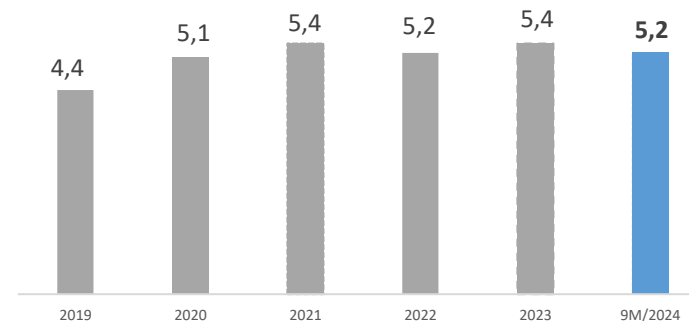


Annualisierte Ist-Netto-Miete:  
**32,5 Mio. Euro**

### Vermietungsquote (in %)

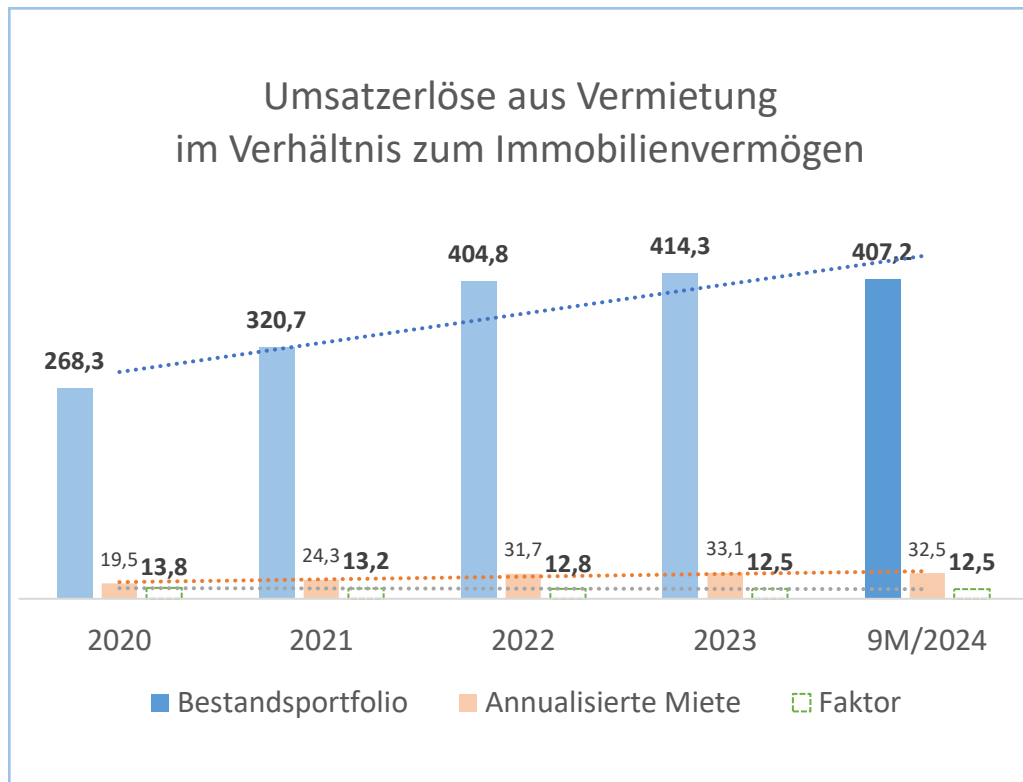


### WAULT (in Jahren)



## 9-Monats-Zahlen 2024: Stabile Leistungsparameter beim Immobilienportfolio (2/2)


Portfolio zum 12,5-fachen der annualisierten Nettomiete bewertet



	2020	2021	2022	2023	9M/2024
Immobilienportfolio (in Mio. Euro)	268,3	320,7	404,8	414,3	407,2
Annualisierte Miete (in Mio. Euro)	19,5	24,3	31,7	33,1	32,5
Faktor	13,8	13,2	12,8	12,5	12,5

# Innovations-Update

## Immobilienprozesse durch Softwarelösung ganzheitlich digitalisiert

Weiterentwicklung / Schwerpunkte	Vorteile Software: 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>		
		

# 9-Monats-Zahlen 2024: Reduzierung Materialaufwandsquote

## Nachhaltiger Effizienzgewinn durch Software-Einsatz

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	9M/2024
Umsatzerlöse (Mio. Euro)	25,2	26,9	35,0	38,3	26,9
Materialaufwand (Mio. Euro)	6,6	7,0	6,8	7,9	5,2
Materialaufwandsquote	26,2 %	26,0 %	19,4 %	20,6 %	19,3 %

Rückgang der Materialaufwandsquote um:

26 %

# Nachhaltigkeits-Update

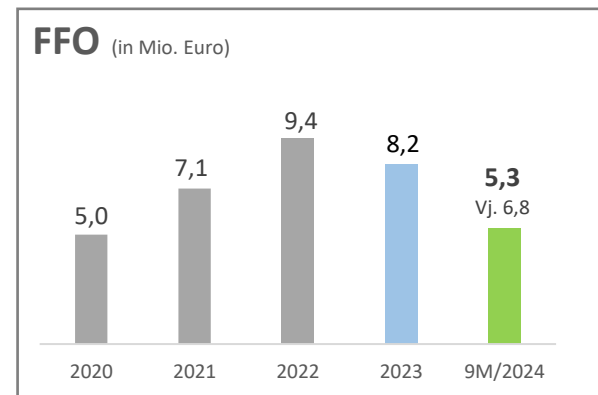
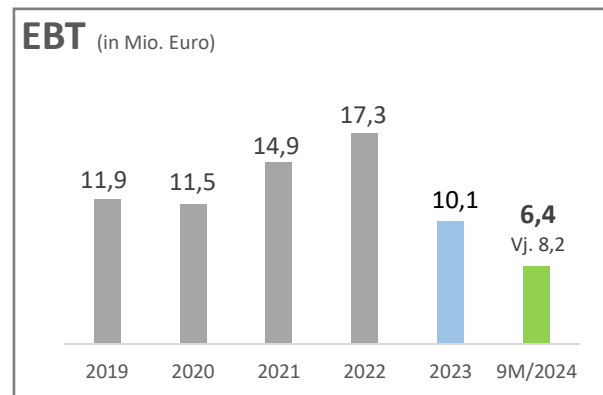
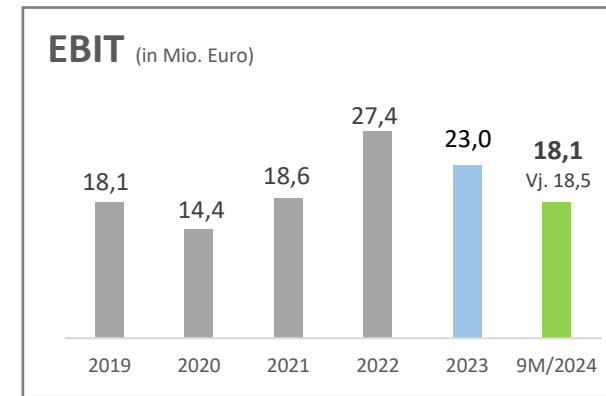
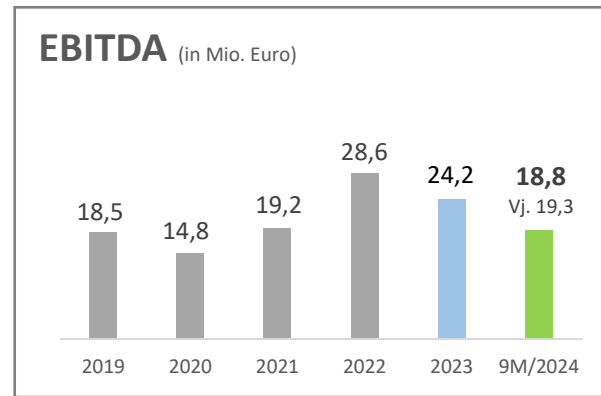
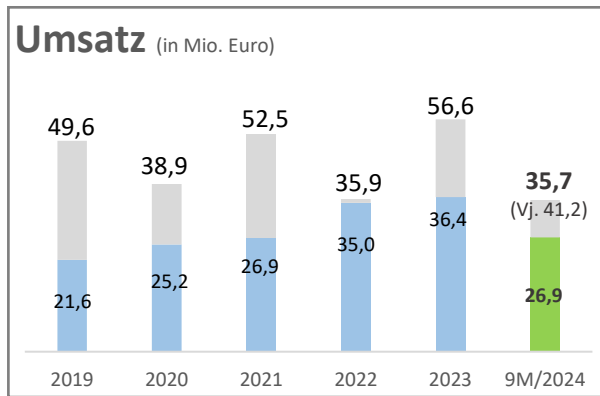
## Berücksichtigung ESG-Kriterien bei Geschäftsentwicklung

### 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 nach 9 Monaten 2024



2019 bis 2023 Testierte Zahlen nach IFRS



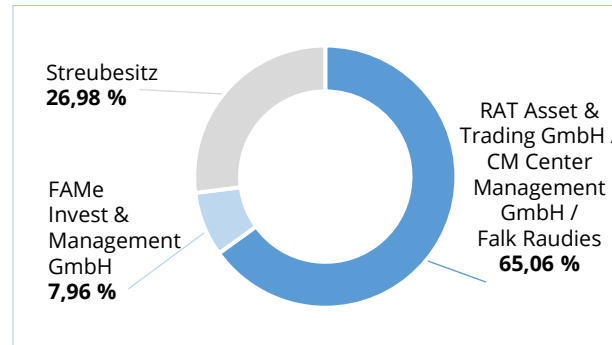
# Kapitalmarkt-Update (1/2)

## FCR-Aktie

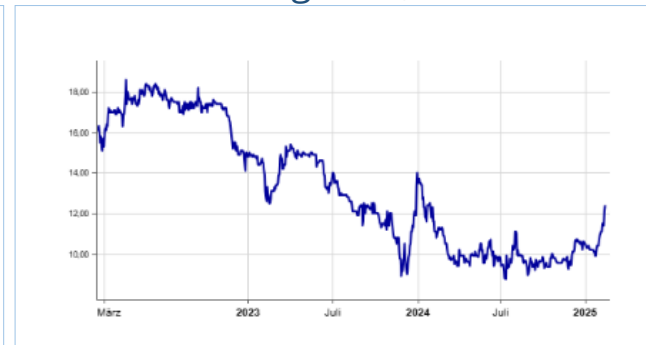
### Stammdaten

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 (31.01.2025)	10,70 Euro
Marktkapitalisierung	106 Mio. Euro
Designated Sponsor	BankM AG
Aktuelles Research	mwb research AG, Update, 21.01.2025 Kaufempfehlung, Kursziel: 20,50 Euro

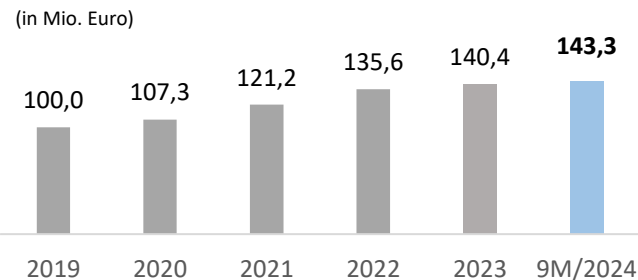
### Aktionärsstruktur



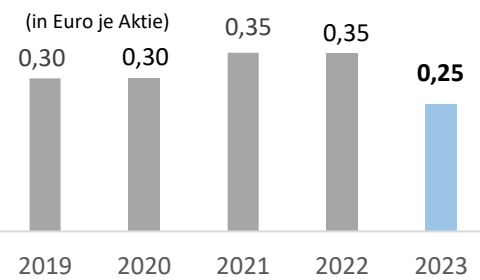
### Kursentwicklung Handelsplatz: Xetra



### EPRA-NAV



### Dividende



## Kapitalmarkt-Update (2/2)

### Neuemission 6,25 %-Anleihe

Emittent	FCR Immobilien AG
WKN / ISIN	A4DFCG / DE000A4DFCG6
Emissionsvolumen	Bis zu 30 Mio. Euro
Zins	6,25 % p.a.
Ausgabepreis	100,00 % des Nominalbetrags je Teilschuldverschreibung
Stückelung	1.000,00 Euro
Zinszahlung	Jährlich nachträglich am 19.02., erstmalig am 19.02.2026
Besicherung	Grundbuchsuld (Treuhänder)
Begebungstag	19.02.2025
Laufzeit	5 Jahre (bis 18.02.2030)
Rückzahlung	19.02.2030
Rückzahlungskurs	100,00 % des Nennbetrags
Zeichnung über Emittent	Bis voraussichtlich 23.01.2026
Zahlstelle	Bankhaus Gebr. Martin AG
Notierung	Open Market (Freiverkehr) der Frankfurter Wertpapierbörse

FCR Immobilien 

*immer* **BESTENS  
VERSORGT**

FCR setzt seit jeher erfolgreich auf Nahversorger,  
setzen Sie weiterhin erfolgreich auf FCR!

**Jetzt neue Anleihe zeichnen!**  
[www.fcr-immobilien.de/anleihe2025-2030](http://www.fcr-immobilien.de/anleihe2025-2030)

Das Angebot erfolgt ausschließlich auf Basis des gebilligten Wertpapierprospekts vom 23.01.2025 sowie etwaiger Nachträge, kostenfrei erhältlich unter [www.fcr-immobilien.de](http://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.

## Ausblick

Ziel, profitable Geschäftsentwicklung weiter fortsetzen

Weiterer profitabler Ausbau unseres Immobilienportfolios

Fortsetzung erfolgreicher Ertrags- und Wachstumsstrategie

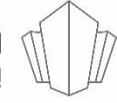
Nutzung Innovationskraft für Expansion und Kostenreduzierung

Laufende, nachhaltige Optimierung Finanzierungsstruktur

## Finanzkalender 2025

### Fokus auf laufenden Austausch und transparente Berichterstattung

- |                  |   |
|------------------|---|
| 04/2025          | ▪ Vorläufige Zahlen Geschäftsjahr 2024              |
| 04/2025          | ▪ Veröffentlichung Testierter Jahresabschluss 2024  |
| 05/2025          | ▪ Zwischenmitteilung zu Q1/2025                     |
| 06/2025          | ▪ Ordentliche Hauptversammlung (Pullach i. Isartal) |
| 02.07.2025       | ▪ m:access Jubiläumskonferenz (Börse München)       |
| 09/2025          | ▪ Halbjahresfinanzbericht 2025                      |
| 11/2025          | ▪ Zwischenmitteilung zu Q3/2025                     |
| 24. - 26.11.2025 | ▪ 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!

