



FCR Immobilien AG

Erfolgreich wachsen mit Kontinuität und Innovation

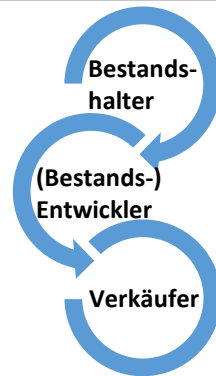
Unternehmenspräsentation
Oktober 2019

Geschäftsmodell FCR Immobilien AG

Klare Ausrichtung, große Wertsteigerungspotenziale, Innovationskraft

Klares, wachstumsorientiertes Profil

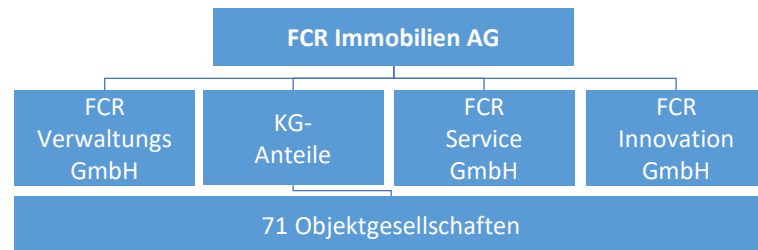
Die FCR Immobilien AG ist ein dynamisch wachsender, primär bundesweit aktiver Immobilieninvestor.



Schlagkräftiges, innovatives Geschäftsmodell

- ▶ Positionierung als Handelsimmobilien-Spezialist mit primärem Fokus auf Einkaufs- und Fachmarktzentren an Sekundärstandorten
- ▶ Abdeckung der kompletten Wertschöpfungskette (Erwerb, aktives Asset Management, Veräußerung)
- ▶ Erträge aus der Vermietung von hochrentablen Bestandsimmobilien sowie aus dem Verkauf von Objekten
- ▶ Stabilität und Sicherheit durch solide Finanzierungen und hohe stille Reserven im Immobilienportfolio
- ▶ Laufende potenzial- und ertragsorientierte Weiterentwicklung des Geschäftsmodells auf Basis technologischer Innovationen

Effiziente Konzernstruktur



- Höchsteffiziente, schlanke Konzern-/ Organisationsstruktur; Skaleneffekte in hohem Maß realisierbar

- Firmensitz München
- Aktiengesellschaft seit 2014
- 30 Mitarbeiter

Erfahrenes Management-Team



Falk Raudies
Gründer und Vorstand



Prof. Dr. Franz-Joseph Busse
Vorsitzender des Aufsichtsrats



Prof. Dr. Kurt Faltlhauser
Stv. Vorsitzender des Aufsichtsrats



Frank Fleschenberg
Aufsichtsrat

Geschäftsmodell FCR Immobilien AG

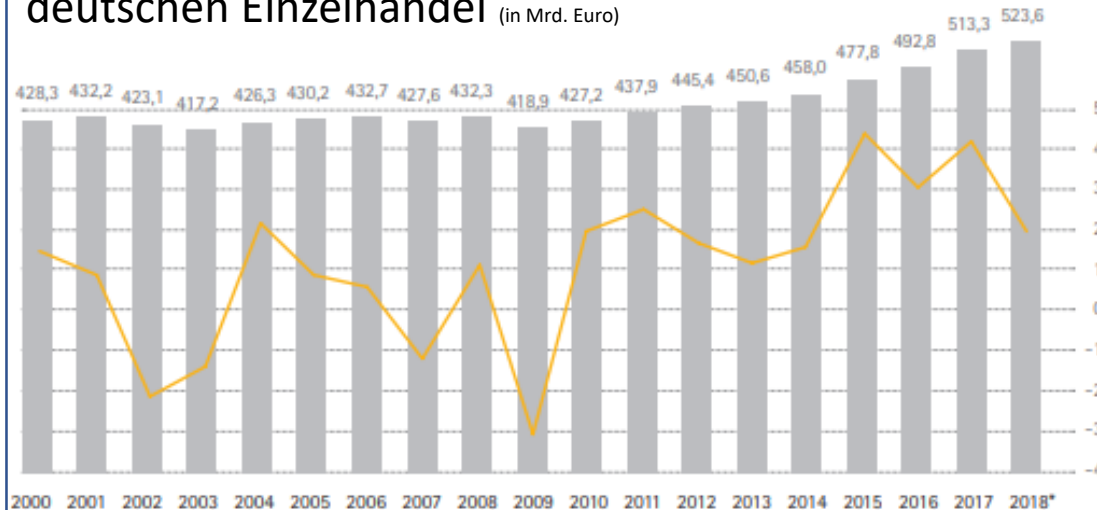
Die erfolgreichen Geschäftsaktivitäten basieren auf klaren Vorgaben

| Konsequentes Ankaufs-Management | Top-Marken als solvente Mieter | Wertschöpfung durch Leerstands-Management | Finanzierungen als Business-Treiber |
|---|--|---|--|
| Fokus auf Einzelobjekte und Portfolios in etablierten Mikrolagen mit hohen Anfangsrenditen (> 10 %) | Etablierung als professioneller Player in einem überwiegend semiprofessionellen Umfeld | Zentrale Wertschöpfung durch Abbau von Leerstand und langfristige Mietvertragsverlängerungen | Verkauf der Objekte nach Heben der Wertsteigerungspotenziale (Wachstumsfinanzierung) |
| Ankaufsvolumen zwischen 1 und 25 Mio. Euro, bei starken Opportunitäten bis 100 Mio. Euro | Auf- und Ausbau von Mietverhältnissen mit Mietern aus dem gleichen Konzern (Synergieeffekte) | Intensive Due Diligence, verbunden mit der Erstellung eines Nutzungskonzepts für das Kaufobjekt | Non-Recourse-Finanzierungen (variabel) wesentlicher Baustein nach Ankauf des Objekts |
| Primärer Fokus auf Handelsimmobilien (Shopping Center, Supermärkte, Discounter, Fachmärkte etc.) | Bonitätsstarke Ankermieter (Waren aus dem täglichen Bedarf) sind ein Muss, kaum Kannibalisierungseffekte mit Online-Handel | FCR investiert strategiegemäß in niedrige Restlaufzeiten, Value-Add und Sondersituationen | Ankauf der Objekte erfolgt zunächst immer aus dem Eigenkapital der FCR (schnelle Time-to-Market) |

Marktumfeld

Weiterhin hohe Dynamik im Markt, E-Commerce mit wenig Einfluss

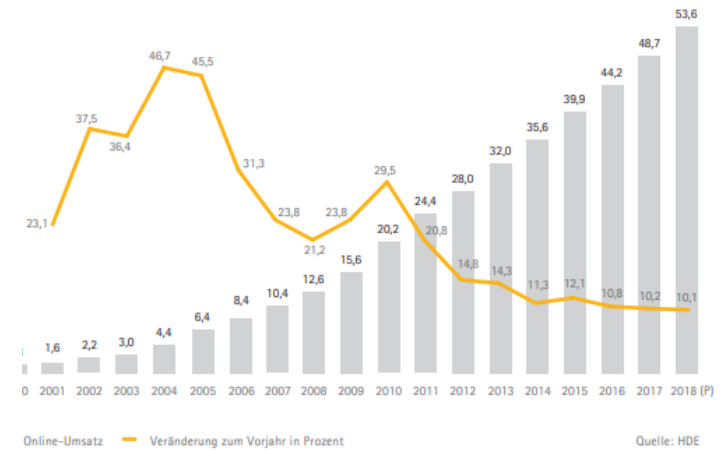
Umsatzentwicklung des deutschen Einzelhandel (in Mrd. Euro)



* Prognose
 ohne Kfz-Handel, Tankstellen, Brennstoffe und Apotheken
 Quelle: Statistisches Bundesamt, HDE
 ■ Umsatz
 — nominale Veränderung zum Vorjahr in Prozent

Quelle: https://www.bulwiengesa.de/sites/default/files/hahn_retail_real_estate_report_2018_2019.pdf

Entwicklung des Online-Umsatzes in Deutschland (in Mrd. Euro)

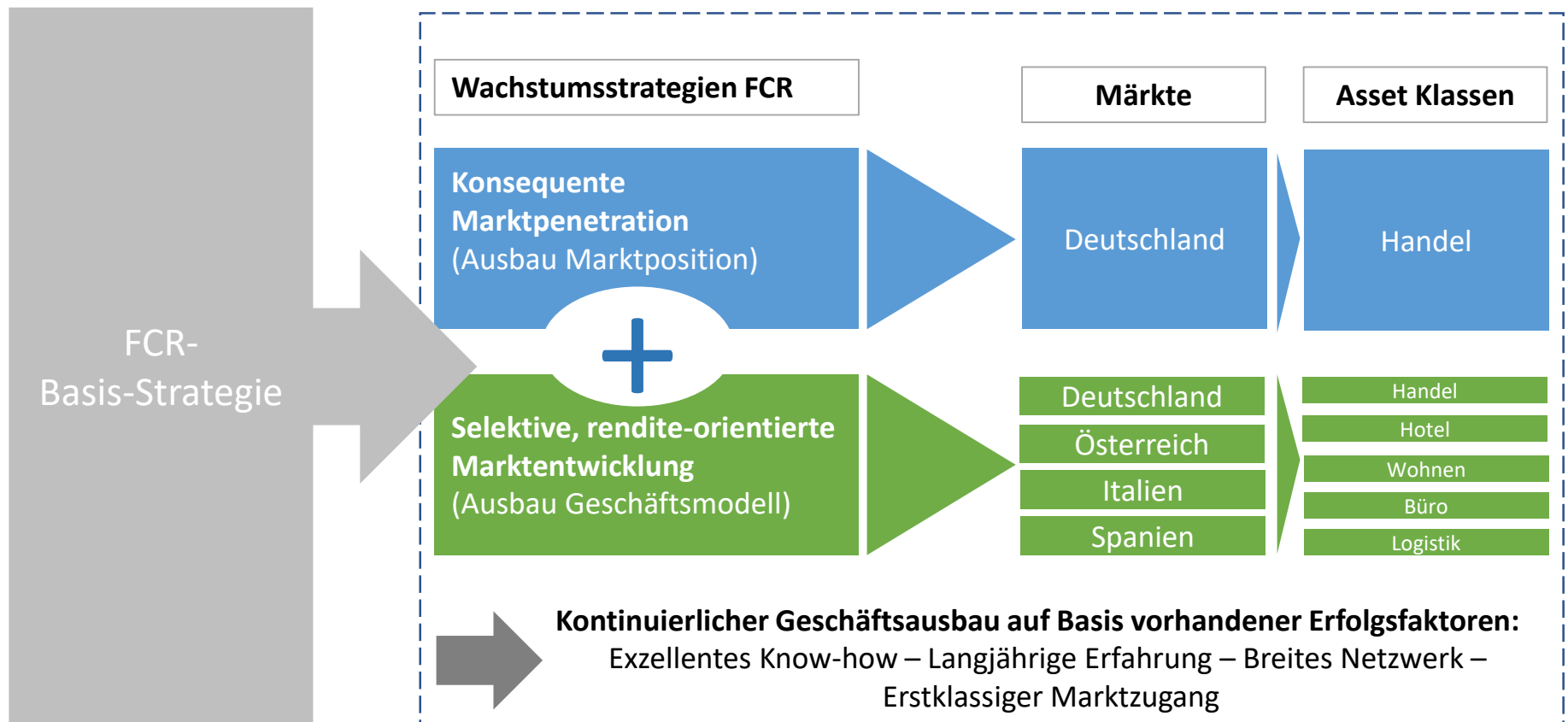


Quelle: HDE

- Nach wie vor starkes Umsatzwachstum des stationären Einzelhandels
- Online-Handel im Foodbereich mit einem Anteil < 1 % des Gesamtumsatzes des Lebensmitteleinzelhandels
- E-Commerce ist weiterhin primär ein Absatzkanal für die Non-Food-Branche

Positionierung, Strategie FCR Immobilien AG

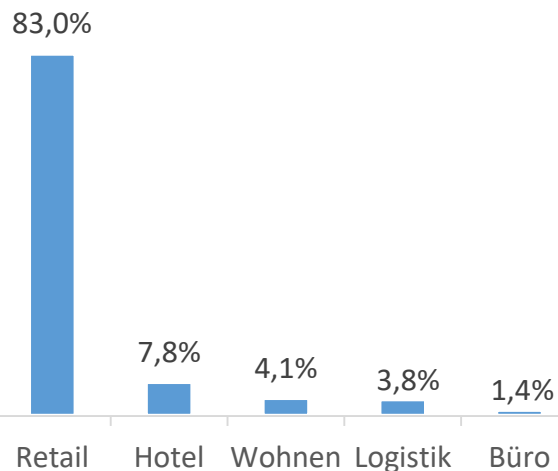
Weitere Ausdehnung der starken Wertschöpfung durch konsequente Wachstumsstrategie auf Basis vorhandener Erfolgsfaktoren



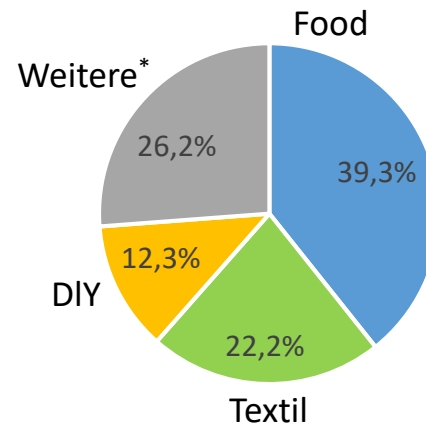
Portfolio FCR Immobilien AG

FCR ist ein führender Spezialist für deutsche Handelsimmobilien

Die Kern-Assetklasse ist Retail. In weiteren Bereichen baut FCR gezielt potenzialstarke Bestände auf.



FCR ist über ertragsstarke Sektoren sehr gut diversifiziert. Überproportionaler Anteil am FCR-Portfolio hat der immens wichtige Lebensmittelbereich als Zugferd im Objekt.

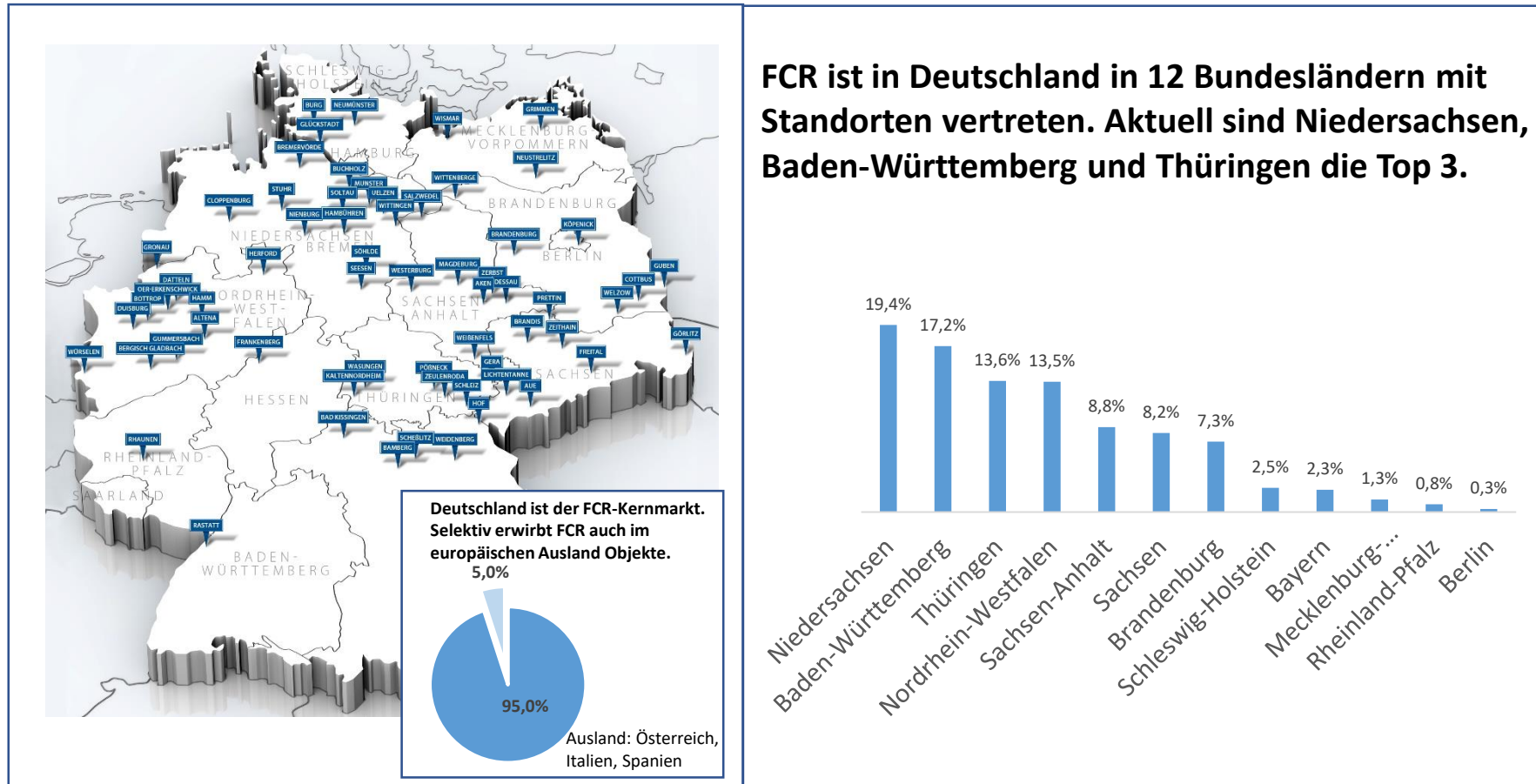


Stabilität und Sicherheit durch hohe wiederkehrende Mieterträge von solventen Top-Mietern



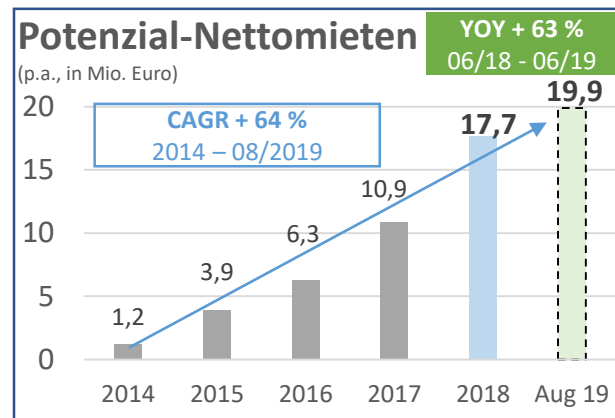
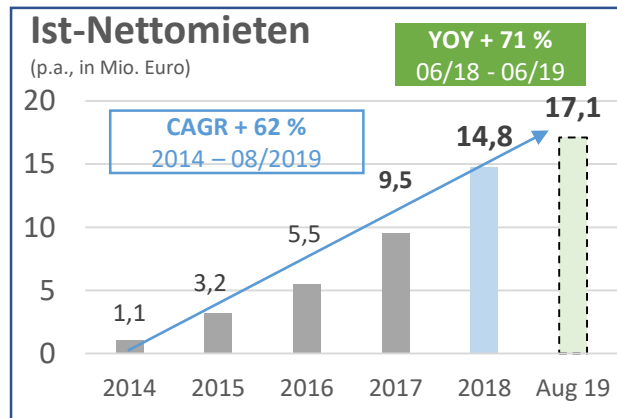
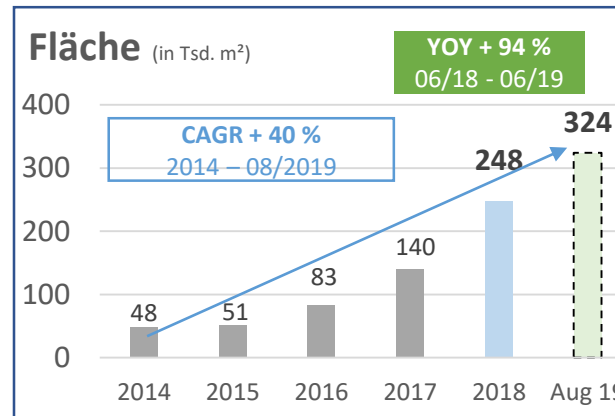
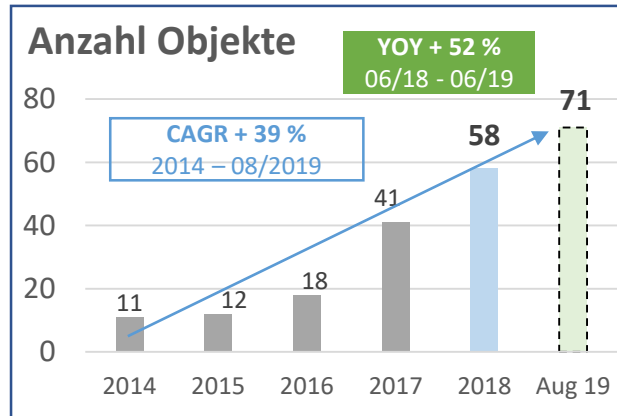
Portfolio FCR Immobilien AG

Im Kernmarkt Deutschland ist FCR hervorragend positioniert



Portfoliokennzahlen 2014-2018 | August 2019

Rasanten, nachhaltiges Wachstum mit Stabilität und Sicherheit



Marktwert Portfolio
265 Mio. Euro

Ist-Nettomietrendite p.a.
9,3 %

Potenzial-Nettomietrendite p.a.
10,7 %

WAULT
4,9 Jahre

Seit 2014 hat die FCR Immobilien AG insgesamt

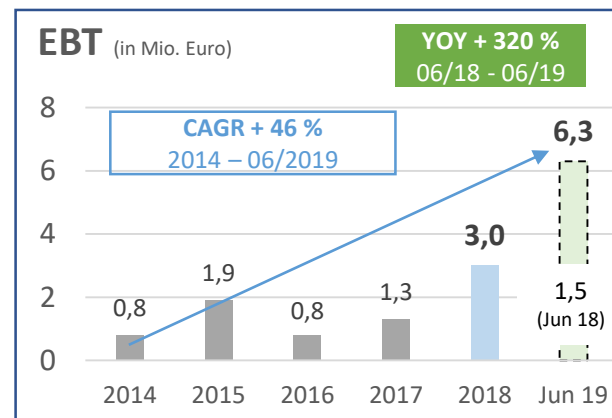
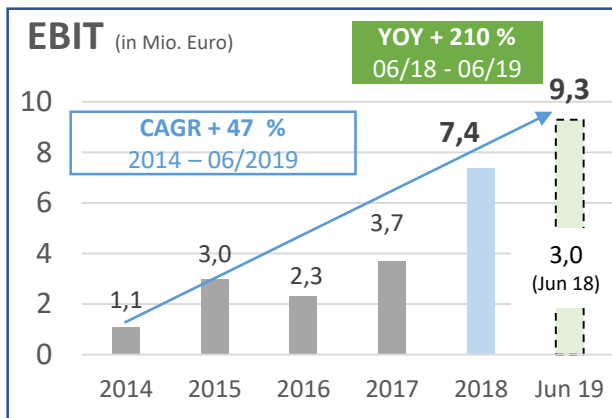
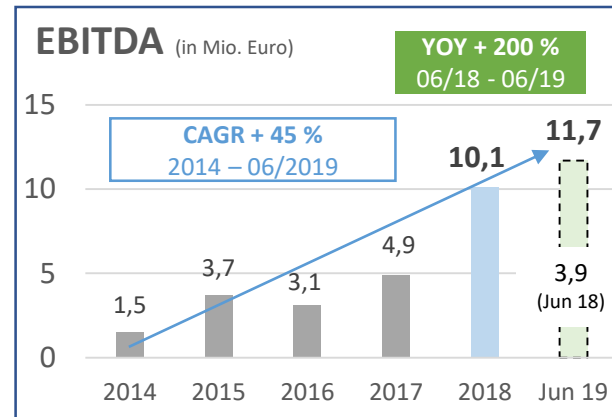
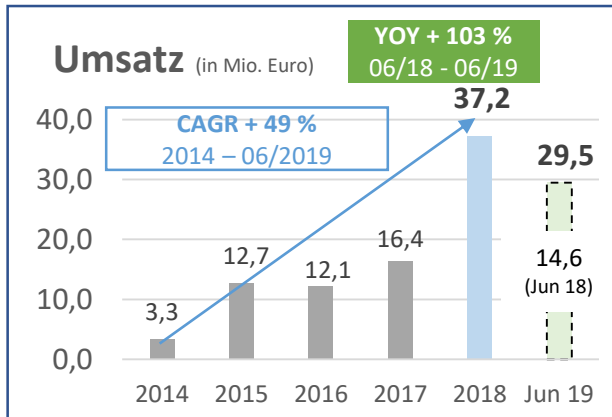
- 93 Objekte erworben
- 22 Objekte veräußert

Bis August 2019 hat die FCR Immobilien AG insgesamt

- 16 Objekte erworben
- 3 Objekte veräußert

Finanzkennzahlen 2014-2018* | Juni 2019**

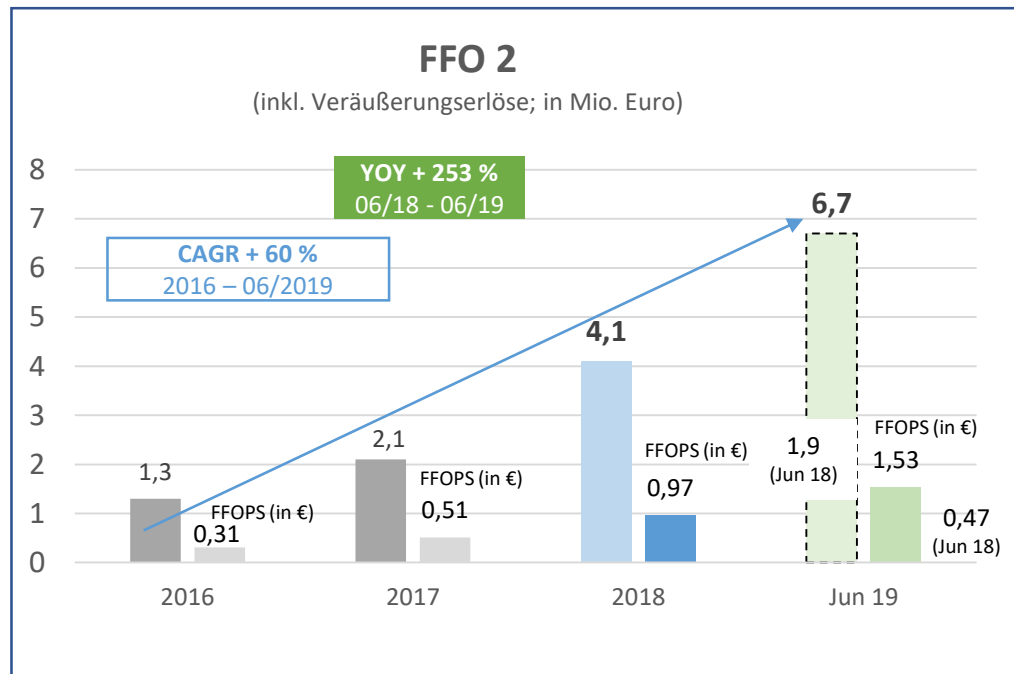
Signifikante Umsatz- und Ergebnissteigerung



* 2014 bis 2018 testierte Konzernjahresabschlüsse
 ** Juni 2019: gemäß Halbjahresabschluss nach HGB

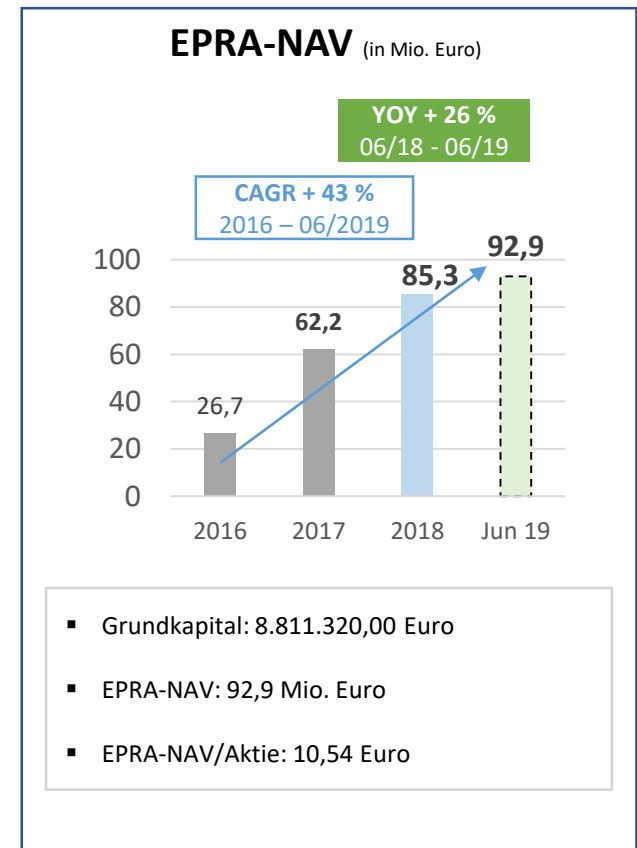
Finanzkennzahlen 2016-2018* | Juni 2019**

Erfolgreiches operatives Geschäft, Anstieg Net Asset Value (EPRA-NAV)



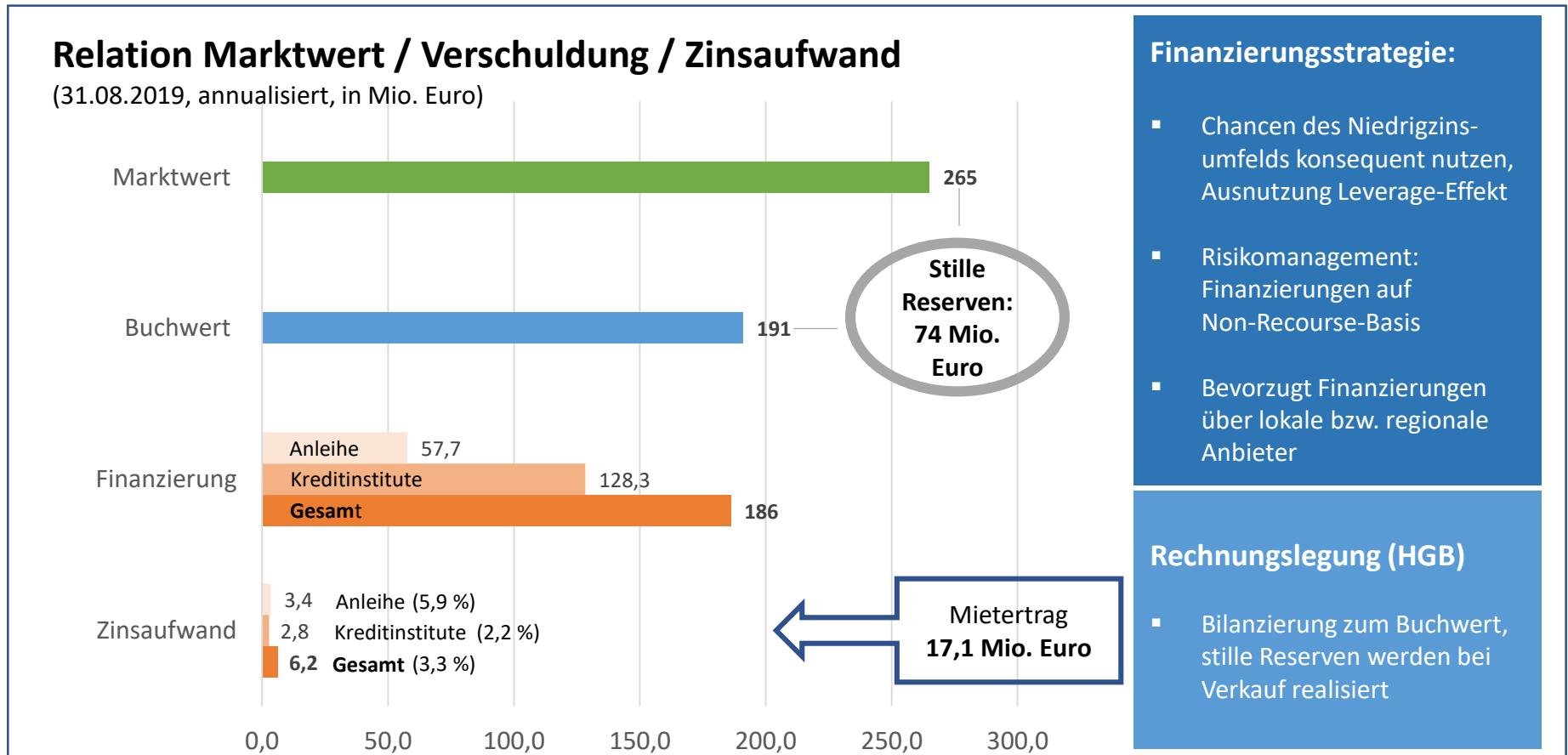
* 2016 bis 2018 testierte Konzernjahresabschlüsse
** Juni 2019: gemäß Halbjahresabschluss nach HGB

Bei dem FFO 2 wird das bereinigte EBITDA Vertrieb zum FFO 1 für die jeweiligen Zeiträume hinzugerechnet und um die auf den Vertrieb entfallenen FFO-Steuern korrigiert.



Finanzierung / Rechnungslegung

Fremdkapitalfinanzierungen tragen zu hoher Profitabilität bei, stille Reserven werden beim Objektverkauf gehoben



Umstellung auf IFRS

Bilanz

| | Bilanz (wesentliche Positionen, in Mio. Euro) | 31.12.2017 | 31.12.2018 | 30.06.2019 |
|--------------------|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| HGB | Anlagevermögen | 71,8 | 173,2 | 183,5 |
| | Umlaufvermögen | 8,1 | 10,5 | 17,7 |
| | Eigenkapital | 6,9 | 9,0 | 16,5 |
| | Verbindlichkeiten | 71,8 | 166,9 | 176,2 |
| | Bilanzsumme | 80,1 | 184,3 | 201,6 |
| | IFRS | Anlagevermögen | 71,8 | 239,4 |
| Umlaufvermögen | | 8,8 | 10,3 | 19,4 |
| Eigenkapital | | 6,8 | 69,8 | 77,7 |
| Latente Steuern | | 0 | 15,5 | 15,2 |
| Verbindlichkeiten | | 73,4 | 164,5 | 178,2 |
| Bilanzsumme | | 80,2 | 249,8 | 271,1 |

Verkäufe YTD 2019

Im ersten Quartal wurden bereits 3 Objekte erfolgreich veräußert

| Objekt | Rohgewinn (in Mio. Euro) | Haltedauer (in Monaten) | Rendite (in %) | EK-Rendite (in %) |
|---------------|-----------------------------|----------------------------|-------------------|----------------------|
| Salzgitter | 5,5 | 53 | 74,3 | 566,7 |
| Hennef | 3,3 | 30 | 143,5 | 425,8 |
| Würzburg | 0,7 | 21 | 38,1 | 203,5 |
| Gesamt | 9,5 | Ø 35 | Ø 85,3 | Ø 399,0 |

Asset Management

Gezielte Revitalisierungen bilden einen Kern der FCR-Wertschöpfung

- FCR kauft Objekte mit Leerstandsflächen bis max. 70 % an, wenn Entwicklungspotenziale vorhanden sind

- FCR reduziert durch gezielte Revitalisierungen den Leerstand und erzielt dadurch eine hohe Wertschöpfung

- FCR hat stets Leerstandsflächen im Bestand, da dies integraler Teil des wertschaffenden Geschäftsmodells ist

Revitalisierungen in den letzten 12 Monaten mit Optimierung Leerstand (Beispiele)

| Objekt | Gesamtfläche (in Tsd. m ²) | Leerstand vor Revitalisierung (in Tsd. m ²) | Aktueller Leerstand (in Tsd. m ²) | Veränderung Leerstand |
|-------------------|---|---|---|--------------------------|
| Schleiz | 5,5 | 3,9 \triangleq 70 % | 1,7 \triangleq 30 % | - 40 %-Punkte |
| Dessau | 3,7 | 2,0 \triangleq 48 % | Vollvermietung | - 48 %-Punkte |
| Seelze (verkauft) | 3,7 | 0,6 \triangleq 16 % | Vollvermietung | - 16 %-Punkte |
| Magdeburg | 2,8 | 0,8 \triangleq 27 % | 0,4 \triangleq 14 % | - 13 %-Punkte |
| Lichtentanne | 1,5 | 0,2 \triangleq 12 % | Vollvermietung | - 12 %-Punkte |

Ankäufe YTD 2019 | Pipeline

YTD wurden bereits Objekte mit einem Volumen von über 52 Mio. Euro angekauft, über 70 Mio. Euro sind in direktem Zukauf

| Ankauf 2019 | Asset Klasse |
|------------------------|--------------|
| ▪ Aken | Handel |
| ▪ Würselen | Handel |
| ▪ Westerburg | Hotel |
| ▪ Berlin-Köpenick | Wohnen |
| ▪ Söhlde | Handel |
| ▪ Brandenburg | Handel |
| ▪ Guben | Handel |
| ▪ Weidenberg | Handel |
| ▪ Zeithain | Logistik |
| ▪ Prettin | Handel |
| ▪ Hammer-Portfolio (5) | Handel |
| ▪ Hambühren | Handel |
| ▪ Hagen 1 | Industrie |
| ▪ Aschersleben | Handel |
| ▪ Jüterbog | Handel |
| ▪ Duisburg | Industrie |
| ▪ Kaiserslautern | Industrie |
| ▪ Hagen 2 | Industrie |

22 Objekte mit einem Gesamtvolumen von > 52 Mio. Euro angekauft (YTD)

| Im Zukauf | Volumen |
|----------------|--------------|
| ▪ Handel (11) | 37 Mio. Euro |
| ▪ Büro (2) | 10 Mio. Euro |
| ▪ Wohnen (1) | 15 Mio. Euro |
| ▪ Logistik (1) | 8 Mio. Euro |

15 Objekte mit einem Gesamtvolumen von > 70 Mio. Euro im Zukauf (YTD)

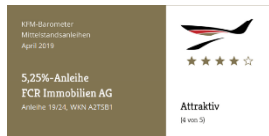
Dynamischer Ausbau des FCR-Immobilienportfolios

Kapitalmarkt

5,25 %-Anleihe 19/24 in der Platzierung, Anleihen 18/23 und 16/21 mit insgesamt 40 Mio. Euro ausplatziert

5,25 % Anleihe 2019/2024

In der Platzierung
WKN A2TSB1
ISIN DE000A2TSB16



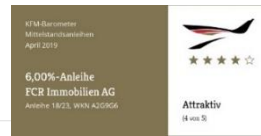
➔ Platzierung von ca. 20 Mio. Euro seit Zeichnungsbeginn (04/2019)

➔ Investoren können weiter über Privatplatzierung zeichnen

- Emissionsvolumen: bis zu 30 Mio. Euro
- Zinskupon: 5,25 % p.a.
- Zinszahlung: halbjährlich
- Fälligkeit: 29.04.2024
- Besicherung: Grundbuchschild
- Notierung: Börse Frankfurt

6,00 % Anleihe 2018/2023

Vollplatziert (25 Mio. Euro)
WKN A2G9G6
ISIN DE000A2G9G64

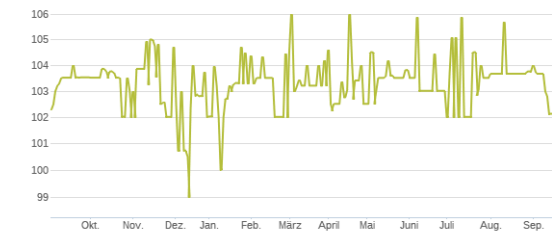


- Emissionsvolumen: bis zu 25 Mio. Euro
- Zinskupon: 6,0 % p.a.
- Zinszahlung: halbjährlich
- Fälligkeit: 20.02.2023
- Besicherung: Grundbuchschild
- Notierung: Börse Frankfurt

7,10 % Anleihe 2016/2021

Vollplatziert (15 Mio. Euro)
WKN A2BPUC
ISIN DE000A2BPUC4

Handelsplatz Frankfurt
Kurs 102,12
13.09.2019



- Emissionsvolumen: bis zu 15 Mio. Euro
- Zinskupon: 7,1 % p.a.
- Zinszahlung: jährlich
- Fälligkeit: 18.10.2021
- Besicherung: Grundbuchschild
- Notierung: Börse Frankfurt

09/2019: Scope bestätigt BB- Rating der FCR Immobilien-Anleihen, Ausblick Stabil

Kapitalmarkt

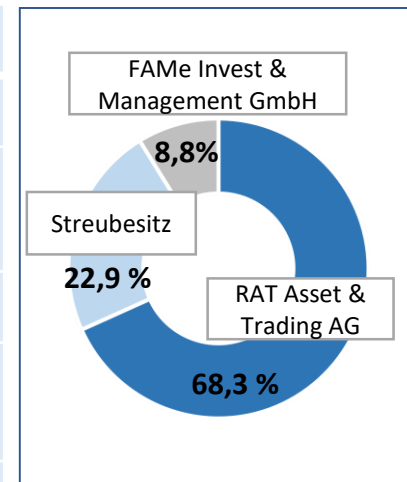
FCR-Aktie an der Börse

Stammdaten der Aktie

| | |
|--|---|
| ISIN / WKN | DE000A1YC913 / A1YC91 |
| Börsenkürzel | FC9 |
| Handelsplatz | XETRA und Frankfurt, Segment Scale München (m:access) |
| Erstnotiz | 07.11.2018 |
| Gesamtzahl der Aktien nach Kapitalerhöhung | 9.146.404 auf den Namen lautende nennwertlose Stückaktien (Stammaktien) |
| Grundkapital nach Kapitalerhöhung | 9.146.404,00 Euro |
| Marktkapitalisierung nach Kapitalerhöhung | ca. 92 Mio. Euro |
| Designated Sponsor | Bank M – Repräsentanz der flatex Bank AG |
| Research | <ul style="list-style-type: none"> ▪ SMC Research (16.09.2019): Kaufempfehlung, Kursziel: 14,10 Euro ▪ First Berlin Equity Research (27.08.2019): Kaufempfehlung, Kursziel 13,40 Euro |

Aktionärsstruktur

nach Kapitalerhöhung



Kapitalerhöhung

August und September 2019

- Die ordentliche HV (11.07.2019) hat die Ausgabe von Gratisaktien beschlossen. Hierfür wurde im August 2019 eine Kapitalerhöhung aus Eigenmitteln im Verhältnis 1:1 durchgeführt.
- Im September 2019 hat die FCR Immobilien AG eine weitere Kapitalerhöhung erfolgreich abgeschlossen und sämtliche angebotenen 335.084 Aktien zu einem Preis von 9,50 Euro je Aktie platziert. Das Grundkapital der FCR AG steigt somit auf 9.146.404,00 Euro. Die neuen Aktien werden voraussichtlich ab dem 11. Oktober 2019 in den börsentäglichen Handel einbezogen.



Kursentwicklung

Handelsplatz XETRA



Kapitalmarkt

Übersicht zu aktuellen Research- und Rating-Aktivitäten

| Unternehmen | Fokus | Erste Veröffentlichung | Up-dates |
|---|-----------------|--|--|
|  | Aktien-Research | 22.11.2018 Kaufempfehlung Kursziel: 13,65 Euro (aktiensplitbereinigt) | 16.09.2019 Kaufempfehlung (unverändert) Kursziel: 14,10 Euro 03.06.2019: Kaufempfehlung, Kursziel: 13,85 Euro (aktiensplitbereinigt) |
|  | Aktien-Research | 12.11.2018 Kaufempfehlung Kursziel: 12,50 Euro (aktiensplitbereinigt) | 27.08.2019 Kaufempfehlung (unverändert) Kursziel: 13,40 Euro 11.06.2019: Kaufempfehlung, Kursziel: 13,00 Euro 20.03.2019: Kaufempfehlung Kursziel: 12,50 Euro (jeweils aktiensplitbereinigt) |
|  | Aktien-Research | 07.11.2018 Scale Research Report - Initiation | 30.08.2019 Scale Research Report – Update 31.05.2019: Scale Research Report - Update |
|  | Rating | 16.05.2018 B+ (Unternehmen) BB- (Anleihen) | 11.09.2019 (Rating bestätigt) B+ (Unternehmen) BB- (Anleihen) |

Stoßrichtungen 2019

Ziel: Innovativstes Immobilien-Unternehmen Deutschlands

FCR realisiert mit **KI³** ein umfassendes **Zukunftsprogramm** mit Schwerpunkt **Digitalisierung** und **Künstliche Intelligenz** mit dem Ziel, noch **schneller**, noch **effektiver** und damit noch **profitabler** am Markt agieren zu können. FCR-Innovationen bilden dabei den Kern und sichern einen essentiellen, nachhaltigen **Wettbewerbsvorteil**. Ziel ist es, als **innovativstes Immobilien-Unternehmen Deutschlands** am Markt wahrgenommen zu werden.



- / Kontinuität und Innovation
- / Künstliche Intelligenz
- / Kreative Ideen

FCR Immobilien AG

Kontakt



Falk Raudies
Vorstand

FCR Immobilien AG, Bavariaring 24, D-80336 München

Telefon +49 89 413 2496 10

E-Mail f.raudies@fcr-immobilien.de

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.