

# Beste Perspektiven

Halbjahresbericht 2018



## Kennzahlentabelle

### Wesentliche Unternehmenskennzahlen der FCR Immobilien AG zum 30. Juni 2018

in TEUR	01.01.-30.06.2018	01.01.-30.06.2017
Umsatz inkl. Erträge aus Verkäufen	14.526	7.506
EBITDA	3.901	2.527
EBIT	3.030	2.127
EBT	1.459	926
Jahresüberschuss (Konzern)	1.063	781

### Ausgewählte Portfoliokennzahlen der FCR Immobilien AG

	30.06.2018	31.12.2017
Anzahl Objekte	42	41
Vermietbare Gesamtfläche	158 Tsd. m <sup>2</sup>	140 Tsd. m <sup>2</sup>
Nettomietumsätze p.a.	9,3 Mio. Euro	9,5 Mio. Euro
Vermietungsquote	83 %	88 %
Nettopotenzialmiete p.a.	11,5 Mio. Euro	10,9 Mio. Euro
WAULT (in Jahren)	4,5	3,9
Portfolio Nettomietrendite p.a. (IST)	12,9 %	14,1 %
Portfolio Nettomietrendite p.a. (SOLL)	16,0 %	16,1 %

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, liebe Geschäftspartner,

die FCR Immobilien AG hat im ersten Halbjahr 2018 nahtlos an das erfolgreiche und profitable Geschäftsjahr 2017 angeknüpft und ist dynamisch weiter gewachsen. Im Rahmen unseres Asset Managements haben wir Wertsteigerungen bei den Bestandsimmobilien generiert und zudem vier Immobilien erfolgreich veräußert.

Diese positive Entwicklung zeigt sich auch in den Zahlen der FCR Immobilien AG. Das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen, EBITDA, konnten wir im 1. Halbjahr 2018 um rd. 54 Prozent auf 3,9 Mio. Euro steigern. Zum Vergleich, der Vorjahreswert betrug 2,5 Mio. Euro. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern, EBIT, verbesserte sich um 42 Prozent auf 3,0 Mio. Euro. Sehr erfreulich hat sich auch das Ergebnis vor Steuern, EBT, entwickelt, das zum Halbjahr bei 1,5 Mio. Euro lag und damit um rd. 57 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum stieg. Bei einer Betrachtung der Gewinngrößen ist wichtig, dass wir unverändert nach HGB bilanzieren. Dies bedeutet, dass die Gewinne aus unserem operativen Geschäft, d.h. aus den Mieterträgen und aus den Gewinnen bei Objektverkäufen resultieren. Wertsteigerungen unserer Bestandsimmobilien führen also nicht zu bilanziellen Hochschreibungen und werden damit auch nicht als Ergebnis verbucht. Dies führt dazu, dass Wertsteigerungen unserer Objekte unter anderem durch unser aktives Asset Management regelmäßig zu stillen Reserven in der Bilanz führen. Mit anderen Worten, der Immobilienbestand ist mehr wert als in der Bilanz zu erkennen ist.

Der gute Geschäftsverlauf zeigt sich ebenfalls bei der Umsatzentwicklung. So haben wir unseren Umsatz im 1. Halbjahr 2018 gegenüber der Vorjahresperiode um über 90 Prozent auf 14,5 Mio. Euro gesteigert. Diese Entwicklung wird sowohl von höheren Mieteinnahmen durch den Ausbau des Immobilienportfolios getragen als auch durch höhere Erlöse bei Objektverkäufen. So stiegen die Mieteinnahmen um rd. 70 Prozent auf rund 6 Mio. Euro. Noch stärker war der Anstieg bei den Erlösen aus Objektverkäufen, die mit rd. 8,6 Mio. Euro um rd. 115 Prozent über dem Vorjahreswert lagen. Dieser Wert verteilt sich dabei auf 4 getätigte Immobilienverkäufe im Halbjahr und ist auch Ausdruck unserer erfolgreichen Asset-Management-Aktivitäten. Beispielsweise haben wir im Einkaufszentrum in Seelze, Niedersachsen, durch entsprechende Maßnahmen eine langfristige Vollvermietung erzielt.

Der Ausbau unserer Unternehmensstruktur im Hinblick auf das erwartete weitere Wachstum der FCR Immobilien AG ist im 1. Halbjahr 2018 ebenfalls plangemäß vorangeschritten. Dabei ist es unser Ziel, das wesentliche Know-how unserer Wertschöpfungskette inhouse abzudecken. Unser Team besteht mittlerweile aus über 28 erfahrenen Mitarbeitern.

Wie gut die FCR Immobilien AG aufgestellt und wie gut das Netzwerk in der Branche entwickelt ist, zeigt sich am Ausbau des Immobilienbestands. So konnten wir im 1. Halbjahr 2018 insgesamt fünf Objekte ankaufen. Unser Portfolio ist damit zum Ende des Halbjahres auf 42 Objekte angewachsen. Zum Halbjahr 2017 waren es noch 33, Ende 2017 dann 41 Objekte. Die vermietbare Fläche beläuft sich nunmehr auf 158 Tsd. m<sup>2</sup> nach 135 Tsd. m<sup>2</sup> ein Jahr zuvor und 140 Tsd. m<sup>2</sup> per Ende 2017.

Von besonderer Bedeutung für die FCR Immobilien AG war auch das erfolgreiche öffentliche Angebot unserer 6,0 Prozent Anleihe 2018/2023. Die hohe Nachfrage, die wir während des öffentlichen Angebots und auch im Nachgang erfahren haben zeigt, dass die Gesellschaft inzwischen eine deutlich höhere Wahrnehmung am Kapitalmarkt erfährt als noch vor Jahresfrist. Dabei freut uns besonders, dass wir sowohl zahlreiche Privatanleger als Investoren gewinnen konnten als auch institutionelle Adressen, wie beispielsweise den von der KfM aufgelegten Deutsche Mittelstandsanleihen FONDS. Die Anleihe ist zwischenzeitlich nahezu ausplatziert.

Da sich der Immobilienmarkt nach wie vor in einer sehr soliden Verfassung befindet, planen wir weitere Immobilienkäufe vorzunehmen. Angesichts unserer gut gefüllten „Objekt-Pipeline“ sind wir zuversichtlich, die hohen selbst gesteckten Ertragsansprüche weiterhin erfüllen zu können.

Mit herzlichen Grüßen



Falk Raudies, Vorstand

München im August 2018

	AKTIVSEITE	
in EUR	30.06.2018	31.12.2017
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und	12.012,04	20.059,00
	<b>12.012,04</b>	<b>20.059,00</b>
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	66.356.489,49	62.758.679,73
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	294.987,38	337.978,80
3. Anlagen im Bau	5.863.087,89	6.012.355,29
	<b>72.514.564,76</b>	<b>69.109.013,82</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0,00
2. sonstige Ausleihungen	3.806.141,38	2.709.192,72
	<b>3.831.141,38</b>	<b>2.709.192,72</b>
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>76.357.718,18</b>	<b>71.838.265,54</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>I. Vorräte</b>		
1. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	199.248,99	247.695,55
	<b>199.248,99</b>	<b>247.695,55</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.051.236,49	1.757.913,80
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	206.522,50	100.000,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.188.839,54	1.020.862,07
	<b>3.446.598,53</b>	<b>2.878.775,87</b>
<b>III. Wertpapiere</b>		
1. sonstige Wertpapiere	485.046,28	0,00
	<b>485.046,28</b>	<b>0,00</b>
<b>IV. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	15.177.545,01	4.946.270,69
<b>Summe Umlaufvermögen</b>	<b>19.308.438,81</b>	<b>8.072.742,11</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
	309.331,29	235.553,63
	<b>95.975.488,28</b>	<b>80.146.561,28</b>

PASSIVSEITE

	30.06.2018	31.12.2017
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	4.148.451,00	4.148.151,00
<b>II. Kapitalrücklage</b>	288.273,58	288.273,58
<b>III. Gewinnrücklagen</b>		
1. andere Gewinnrücklagen	138.916,63	100.487,63
	<b>138.916,63</b>	<b>100.487,63</b>
<b>IV. Bilanzgewinn</b>	3.392.819,65	2.368.607,41
	<b>7.968.460,86</b>	<b>6.905.519,62</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Steuerrückstellungen	514.608,86	435.294,96
2. sonstige Rückstellungen	1.768.024,05	1.023.321,55
	<b>2.282.632,91</b>	<b>1.458.616,51</b>
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Anleihen	36.596.000,00	20.676.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	48.143.335,74	49.537.220,87
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	184.396,87	591.659,54
4. sonstige Verbindlichkeiten	734.892,08	958.026,64
	<b>85.658.624,69</b>	<b>71.762.907,05</b>
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	65.769,82	19.518,10

**95.975.488,28 80.146.561,28**

In EUR		01.01.- 30.06.2018	01.01.- 30.06.2017
Umsatzerlöse			
a) aus Hausbewirtschaftungen	5.975.984,30		3.525.542,39
b) aus Immobilienverkäufe	8.550.000,00		3.980.500,00
		<b>14.525.984,30</b>	<b>7.506.042,39</b>
Erhöhung/Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		-65.446,56	62.700,00
Sonstige betriebliche Erträge		129.933,30	41.526,60
Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftungen	-2.371.059,87		-1.722.854,01
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-6.392.108,28		-2.187.472,25
		<b>-8.763.168,15</b>	<b>-3.910.326,26</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-812.228,53		-480.219,20
b) Soziale Abgaben	-118.773,90		-57.244,29
		<b>-931.002,43</b>	<b>-537.463,49</b>
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-994.907,77	-635.931,33
<b>EBITDA</b>		<b>3.901.392,69</b>	<b>2.526.547,91</b>
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-871.509,30		-400.465,22
b) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens	0,00		1.064,78
		<b>-871.509,30</b>	<b>-399.400,44</b>
<b>EBIT</b>		<b>3.029.883,39</b>	<b>2.127.147,47</b>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		119.294,67	182.132,98
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.690.635,74	-1.382.830,90
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-228.094,32	-145.000,25
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>1.230.448,00</b>	<b>781.449,30</b>
Sonstige Steuern		-167.806,76	-466,00
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>1.062.641,24</b>	<b>780.983,30</b>
Einstellung in die gesetzlichen Gewinnrücklagen		-38.429,00	-38.563,81
Gewinnvortrag		2.368.607,41	1.470.709,67
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>3.392.819,65</b>	<b>2.213.129,16</b>



FCR Immobilien AG

Bavariaring 24  
D-80336 München

Telefon +49 89 413 2496 00

Fax + 49 89 413 2496 99

E-Mail [info@fcr-immobilien.de](mailto:info@fcr-immobilien.de)