

# **KONZERN-HALBJAHRESFINANZBERICHT 2021**

FCR Immobilien AG, Pullach im Isartal

## FCR in Zahlen

Wesentliche Unternehmenskennzahlen der FCR Immobilien AG (Konzern) zum 30. Juni 2021

in Mio. Euro	01.01. - 30.06.2021	01.01. - 30.06.2020
Umsatz	14,5	18,9
EBITDA	10,2	8,0
EBIT	10,0	7,9
EBT	6,7	4,4
Jahresüberschuss	5,5	3,8
Funds from Operations (FFO)	3,7	2,2
EPRA-Net Asset Value (NAV)	116,5	101,0

Wesentliche Portfoliokennzahlen der FCR Immobilien AG (Konzern) zum 30. Juni 2021

<b>Gesamtportfolio</b>	30.06.2021	31.12.2020
Anzahl Objekte	95	83
Vermietbare Gesamtfläche (in Tsd. m <sup>2</sup> )	414	342
<b>Bestandsportfolio</b>	30.06.2021	31.12.2020
Anzahl Objekte	90	78
Vermietbare Gesamtfläche (in Tsd. m <sup>2</sup> )	390	341
Portfolio Ist Netto-Miete (annualisiert, in Mio. Euro)	22,8	19,5
Vermietungsquote (in %)	91,6	90,3
WAULT (in Jahre)	5,3	5,1

Das Gesamtportfolio mit 95 Objekten besteht aus einem Bestandsportfolio mit 90 Objekten (inkl. notariell beurkundeter Objekte im 1. Halbjahr 2021) sowie einem Trading- und Entwicklungsportfolio mit 5 Objekten.

## Inhaltsverzeichnis

FCR in Zahlen .....	2
Inhaltsverzeichnis .....	3
Brief des Vorstands .....	4
Konzernzwischenlagebericht.....	5
Geschäfts- und Rahmenbedingungen .....	5
Unternehmensentwicklung.....	6
Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage.....	7
Mitarbeiter .....	8
Bericht über Chancen und Risiken .....	8
Ausblick .....	8
IFRS-Konzernhalbjahresabschluss 2021 .....	9
Konzernbilanz .....	9
Konzern-Gesamtergebnisrechnung.....	11
Konzern-Kapitalflussrechnung.....	12
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung .....	13
Konzernanhang.....	13
Finanzkalender .....	19
Kontakt .....	19
Impressum.....	19

## Brief des Vorstands

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, liebe Geschäftspartner,

wir blicken auf ein sehr erfreuliches erstes Halbjahr 2021 zurück, in dem wir im Vergleich zum Vorjahreszeitraum eine deutliche Ergebnissteigerung erzielen konnten. Unser operatives Geschäft als aktiver Bestandshalter floriert, die Funds from Operations (FFO) sind um 67 % von 2,2 Mio. Euro auf 3,7 Mio. Euro gestiegen. Dass wir stetig profitabel wachsen, zeigt sich auch beim Vorsteuerergebnis: So verbesserte sich das EBT um 53 % von 4,4 Mio. Euro auf 6,7 Mio. Euro.

Der kontinuierliche quantitative und qualitative Ausbau unseres Immobilienbestands, im ersten Halbjahr 2021 haben wir bereits 12 Objekte angekauft, spiegelt sich auch im Net Asset Value (NAV), also dem Nettoinventarwert, wider. Innerhalb eines Jahres konnten wir den NAV, den wir nach den Vorgaben der European Public Real Estate Association (EPRA) berechnen, um 15 % von 101,0 Mio. Euro auf 116,5 Mio. Euro steigern. Je Aktie beläuft sich dieser Wert – unter Berücksichtigung der Anfang des Jahres durchgeführten Kapitalerhöhung – auf 11,93 Euro. Vor einem Jahr lag dieser Wert noch bei 11,05 Euro. Darüber hinaus haben wir im 2. Quartal 2021 für das erfolgreiche Geschäftsjahr 2020 eine Dividende von 0,30 Euro je Aktie an unsere Aktionäre ausbezahlt.

Angetrieben von unserem fortwährenden Anspruch, zu den innovativsten Immobilienunternehmen in Deutschland zu zählen, haben wir unsere eigenentwickelte Software-Lösung zur effizienten und wirkungsvollen Verwaltung des Immobilienbestands bei FCR ja bereits schon länger erfolgreich im Einsatz. Von den Vorteilen unseres Systems – das umfangreiche Leistungsspektrum kann je nach Kundenwunsch angepasst werden – haben sich Interessenten überzeugt, die wir nun als neue Geschäftspartner gewinnen konnten.

In diesem Zuge möchte ich mich ganz herzlich bei unseren Mitarbeitern bedanken. Durch ihren leidenschaftlichen Einsatz ist es möglich, die FCR so schnell, so erfolgreich und so nachhaltig weiterzuentwickeln.

Mit Blick auf unser robustes strategisches Set-up als Bestandshalter für deutsche Handelsimmobilien, die positiven Halbjahreszahlen sowie unsere laufenden, erfolgversprechenden Geschäftsaktivitäten sind wir hervorragend aufgestellt und auch für die nächsten Monate sehr optimistisch. Im Rahmen der kontinuierlichen Weiterentwicklung der FCR planen wir für das Gesamtjahr 2021 mit einem FFO von 8 Mio. Euro und einem EBT von 14 Mio. Euro. Diese Prognose haben wir mit der Kommunikation der Halbjahreszahlen 2021 nochmals bestätigt. Damit ist die FCR auch weiterhin auf einem guten und werthaltigen Wachstumskurs, auf dem Sie uns, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, hoffentlich sehr gerne begleiten. Vielen Dank für Ihr Vertrauen in unsere Arbeit. Wir wissen das sehr zu schätzen.

Mit herzlichen Grüßen

Falk Raudies  
Vorstand

## Konzernzwischenlagebericht

### Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamts (Destatis) ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP), das den Gesamtwert aller Güter, Waren und Dienstleistungen für einen bestimmten Zeitraum angibt und die Messgröße für das Wirtschaftswachstum dargestellt, in Deutschland im 2. Quartal 2021 gegenüber dem 1. Quartal 2021, preis-, saison- und kalenderbereinigt, um 1,5 % gestiegen. Das BIP lag im 2. Quartal 2021 preisbereinigt um 9,6 % höher als im 2. Quartal 2020. Pandemiebedingt war das BIP 2020 im Vergleich zum Vorjahr 2019 um 4,9 % gesunken. Trotz der bestehenden Unsicherheiten haben sich damit konjunkturelle Indikatoren ins Positive gedreht.

Laut dem Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung soll die Wirtschaftsleistung zum Jahreswechsel 2021 / 2022 ihr Vorkrisenniveau erreichen. Der Sachverständigenrat rechnet für das laufende Jahr 2021 mit einem Wachstum des BIP um 3,1 %, für 2022 mit einem Wachstum von 4,0 %.

Seit Anfang des Jahres 2021 ist die Inflationsrate in Deutschland jeden Monat im Vergleich zum Vormonat gestiegen. Im Juni 2021 verzeichnete die Inflationsrate im Vergleich zum Vormonat Mai 2021 einen Anstieg von 2,3 %. Laut Prognose des Sachverständigenrats sollen die Verbraucherpreise 2021 im Vergleich zum Vorjahr 2019 um durchschnittlich 2,1 % steigen. 2020 erhöhten sich die Verbraucherpreise im Jahresdurchschnitt im Vergleich zu 2019 um 0,5 %.

JLL, ein führendes Dienstleistungs-, Beratungs- und Investment-Management-Unternehmen im Immobilienbereich, führt in seinem Investmentmarktüberblick für das 2. Quartal 2021 aus, dass wirtschaftliche Aktivitäten wieder Fahrt aufgenommen haben. So lag das Transaktionsvolumen in Deutschland im 2. Quartal 2021 bei 17,53 Mrd. Euro, im 2. Quartal 2020 lag dieser Wert bei 14,52 Mrd. Euro. Das Transaktionsvolumen des vergangenen Quartals orientiert sich auch wieder in Richtung des durchschnittlichen Transaktionsvolumens von 19,43 Mrd. Euro, gemessen im Zeitraum von Q1/2016 bis Q1/2021. Hierbei ist aber auch zu berücksichtigen, dass in Q3/2019 (25,10 Mrd. Euro), Q4/2019 (34,17 Mrd. Euro) und Q1/2020 (27,90 Mrd. Euro) jeweils ein überdurchschnittliches Transaktionsvolumen erreicht wurde.

Zum Halbjahr 2021 lag das Transaktionsvolumen bei 34,1 Mrd. Euro. In einzelhandelsgenutzte Immobilien wurden dabei 3,1 Mrd. Euro investiert, Spitzenreiter war das Segment Living mit 11,9 Mrd. Euro, gefolgt von Büroimmobilien mit 10 Mrd. Euro. Auf die Big7 (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) entfiel dabei ein Transaktionsvolumen im 1. Halbjahr 2021 in Höhe von 17,4 Mrd. Euro (Vorjahr: 17,9 Mrd. Euro).

Die Spitzenrenditen in 1A-Lagen beliefen sich im 2. Quartal 2021 im Einzelhandel, beispielsweise bei Fachmarktzentren, die aktuell sehr stark im Investorenfokus stehen, auf 3,75 % (Vorjahr: 4,2 %). Die Verteuerung führt u.a. dazu, dass der Renditeabstand zu B-Produkten größer wird.

## Unternehmensentwicklung

Die FCR als Bestandshalter für deutsche Handelsimmobilien verzeichnet auch im ersten Halbjahr 2021 eine äußerst erfreuliche Unternehmensentwicklung. So hat die FCR im 1. Halbjahr 2021 12 Objekte (Vorjahr: 10 Objekte) notariell erworben. Bei 3 Objekten hat der Nutzen-Lasten-Übergang im 1. Halbjahr 2021 bereits stattgefunden, bei 9 Objekten findet dieser im 2. Halbjahr 2021 statt. Bei einem 2020 veräußerten / notariell beurkundeten Objekt (Fachmarktzentrum in Magdeburg, Sachsen-Anhalt) erfolgte der Nutzen-Lasten-Übergang im 1. Halbjahr 2021.

Inklusive der notariell erworbenen Objekte verfügt FCR per 30.06.2021 über einen Bestand von 95 Immobilien mit einem Marktwert von 352 Mio. Euro. 90 Objekte zählen dabei zum Kerngeschäft, der Bestandhaltung. 5 Objekte, die sukzessive verkauft werden, gehören zum Trading- und Entwicklungsportfolio. Die 90 Objekte aus dem Bestandsportfolio besitzen eine vermietbare Gesamtfläche von 390 Tsd. m<sup>2</sup> (31.12.2020: 341 Tsd. m<sup>2</sup>). Die annualisierte Ist-Netto-Miete konnte hier auf 22,8 Mio. Euro (31.12.2020: 19,5 Mio. Euro) gesteigert werden. Die Vermietungsquote hat sich – bedingt durch ein aktives Asset Management – ebenfalls erhöht und zwar auf 91,6 % (31.12.2020: 90,3 %). Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT) verbesserte sich auf 5,3 Jahre (31.12.2020: 5,1 Jahre).

Der Fokus der Bestandhaltung liegt unverändert auf Handelsimmobilien. Auf dieses Segment entfielen im ersten Halbjahr 83,5 % der Mieteinnahmen. Opportunistische Segmente sind Büro (8,3 %), Logistik (6,2 %), Wohnen (1,6 %) und Hotel (0,5 %). Im Kernsegment Handelsimmobilien kann FCR auch weitere Objekte in Sekundärlagen mit Anfangsrenditen zwischen 8 und 12 % erwerben. Kombiniert mit niedrigen Kosten einer effizienten Unternehmensstruktur durch die Nutzung einer umfangreichen, eigenentwickelten KI-Softwarelösung kann FCR überdurchschnittliche Renditen erzielen.

Die Software bietet bei der Immobilienverwaltung insbesondere umfangreiche Vergleichsmöglichkeiten von Angeboten und Dienstleistungen, so dass auf Basis einer optimalen Kostenkontrolle deutliche Einsparpotenziale gehoben werden können. Zudem eröffnet die Software auch zusätzliche Vermarktungsmöglichkeiten von Mietflächen. Die FCR-Software konnte bereits erfolgreich an externe Dritte lizenziert werden. FCR wird auch weiter in den Ausbau dieser Technologie investieren, um auch in Zukunft zusätzliche Ergebnispotenziale erschließen zu können.

In den ersten sechs Monaten 2021 konnte FCR alle Ergebniskennziffern im Vergleich zum Vorjahreszeitraum steigern. Das EBITDA stieg von 8,0 Mio. Euro auf 10,2 Mio. Euro, das EBIT von 7,9 Mio. Euro auf 10,0 Mio. Euro und das EBT um 53 % von 4,4 Mio. Euro auf 6,7 Mio. Euro. Der Jahresüberschuss erhöhte sich von 3,8 Mio. Euro auf 5,5 Mio. Euro, und das Ergebnis je Aktie verbesserte sich von 0,41 Euro auf 0,57 Euro. Das EBITDA zu Zinsaufwand stieg von 2,22 auf 2,82.

	30.06.2021	30.06.2020
<b>EBITDA zu Zinsaufwand</b>	<b>2,82</b>	<b>2,22</b>
EBITDA	10.225.022	8.032.122
Zinsaufwand	3.621.993	3.622.192

Die Funds from Operations (FFO) stiegen um 67 % von 2,2 Mio. Euro auf 3,7 Mio. Euro.

Infolge der positiven Entwicklung des Immobilienbestands ist auch der EPRA-NAV weiter gestiegen. Dieser lag zum Halbjahr 2021 bei 116,5 Mio. Euro (Vorjahr: 101,0 Mio. Euro).

Der Vorstand schätzt die wirtschaftliche Gesamtentwicklung des Unternehmens zum Halbjahr 2021 als sehr zufriedenstellend ein.

## Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Die Ertrags- Finanz- und Vermögenslage stellt sich weiterhin positiv dar.

Im 1. Halbjahr 2021 erzielte die FCR Immobilien AG Umsatzerlöse aus der Vermietung und dem Verkauf von Immobilien in Höhe von 14,5 Mio. Euro (Vorjahr: 18,9 Mio. Euro). Dabei konnten die Umsatzerlöse aus der Vermietung von 11,7 Mio. Euro auch vor dem Hintergrund leicht gesteigert werden, dass bei drei von den insgesamt 12 angekauften Objekten bereits der Nutzen-Lastenwechsel am Ende des 1. Halbjahres 2021 stattgefunden hat. Bei den 9 weiteren Objekten findet der wirtschaftliche Übergang erst in der zweiten Jahreshälfte statt, was sich dann im Ergebnis des 2. Halbjahres 2021 positiv niederschlagen wird. Im Rahmen des Transformationsprozesses hin zum Bestandshalter erfolgte im Zeitraum Dezember 2020 bis Februar 2021 noch der wirtschaftliche Übergang von vier verkauften Objekten (Hof, Oer-Erkenschwick, Pößneck, Magdeburg), über die bis dahin zusätzliche Umsatzerlöse aus der Vermietung generiert wurden.

Aufgrund der Positionierung als Bestandshalter für deutsche Handelsimmobilien ist der Umsatz aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien strategiekonform von 5,1 Mio. Euro auf 2,3 Mio. Euro gesunken. Dieser Umsatz resultierte aus dem 2020 notariell beurkundeten Verkauf des Objekts in Magdeburg (Sachsen-Anhalt), bei dem der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang (BNL) zum 01.02.2021 erfolgte. Im 1. Halbjahr 2021 erfolgten keine Objektverkäufe.

Der Materialaufwand konnte auf 3,4 Mio. Euro (Vorjahr: 3,6 Mio. Euro) reduziert werden. Bedingt durch wirkungsvolle, systemische Maßnahmen, insbesondere im Bereich Automatisierung und Digitalisierung, verringerte sich der Personalaufwand auf 1,7 Mio. Euro (Vorjahr: 2,3 Mio. Euro).

Aufgrund der unter anderem im 1. Halbjahr 2021 unter Marktwert erworbenen Objekte belief sich die Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien auf 2,8 Mio. Euro (Vorjahr: 0,9 Mio. Euro).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen belaufen sich im Berichtszeitraum auf 1,9 Mio. Euro (Vorjahr: 2,1 Mio. Euro).

Insgesamt erzielt FCR ein Vorsteuerergebnis in Höhe von 6,7 Mio. Euro (Vorjahr: 4,4 Mio. Euro). Nach Abzug von Steuern kann FCR einen Jahresüberschuss von 5,5 Mio. Euro (Vorjahr: 3,8 Mio. Euro) vereinnahmen.

Das langfristige Vermögen erhöhte sich auf 354,5 Mio. Euro (31.12.2020: 322,8 Mio. Euro), das kurzfristige Vermögen auf 28,0 Mio. Euro (31.12.2020: 25,8 Mio. Euro). Die Gesamtsumme der

Vermögenswerte der FCR Immobilien AG beläuft sich somit zum 30.06.2021 auf 382,5 Mio. Euro, die Aktiva liegt damit um 33,8 Mio. Euro höher als zum Ende des abgelaufenen Geschäftsjahres (31.12.2020: 348,7 Mio. Euro).

Das Eigenkapital verbesserte sich um 8,7 Mio. Euro auf 101,1 Mio. Euro (31.12.2020: 92,4 Mio. Euro). Das entspricht einer Eigenkapitalquote von 26,4 % (31.12.2020: 26,5 %).

Die langfristigen Verbindlichkeiten sind durch die gesteigerten Geschäftsaktivitäten auf 249,6 Mio. Euro angestiegen (31.12.2020: 226,7 Mio. Euro), die kurzfristigen Verbindlichkeiten erhöhten sich auf 31,7 Mio. Euro (31.12.2020: 29,5 Mio. Euro).

## Mitarbeiter

Im Berichtszeitraum betrug die Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der FCR-Gruppe durchschnittlich 64 Personen (Vorjahr: 110). Die Beschäftigten untergliedern sich in folgende Gruppen: Vorstand 1 (Vorjahr: 1), Administration 25 (Vorjahr: 28), Service 8 (Vorjahr: 13), Hotel 30 (Vorjahr: 68). Im Vorstand der FCR Immobilien AG haben sich im Berichtszeitraum keine Änderungen ergeben. Herr Falk Raudies vertritt die Gesellschaft als Vorstand seit Gründung der Gesellschaft.

## Bericht über Chancen und Risiken

Im Rahmen des Konzernlageberichts für das Geschäftsjahr 2020 hat die FCR Immobilien AG sehr umfassend Chancen und Risiken, auch in Hinblick auf die aktuelle COVID-19 Pandemie, beschrieben, die die geschäftliche Entwicklung der FCR determinieren können. Diese Ausführungen sowie eine detaillierte Beschreibung unseres Risikomanagementsystems sind im Geschäftsbericht 2020 auf den Seiten 115 ff. zu finden. Die hier getroffenen Einschätzungen bestehen unverändert. Der Geschäftsbericht 2020 ist auf der Website der FCR Immobilien AG unter <https://fcr-immobilien.de/investor-relations/finanzberichte> verfügbar.

## Ausblick

Die FCR verfügt über ein etabliertes, robustes Geschäftsmodell mit dem Schwerpunkt auf die Bestandshaltung von insbesondere Einkaufs- und Fachmärkten, Nahversorger und Drogerien in Deutschland. Wie in den vorangehenden Jahren hat FCR auch im 1. Halbjahr 2021 ihren profitablen Wachstumskurs weiter fortgesetzt und ihre Marktposition weiter gestärkt. Auf Basis positiver endogener und exogener Faktoren hat FCR für das Gesamtjahr 2021 eine Prognose herausgegeben, die eine Steigerung wesentlicher Unternehmenskennzahlen vorsieht. So sollen die Funds from Operations (FFO) auf 8 Mio. Euro gesteigert werden, das EBT soll sich auf 14 Mio. Euro erhöhen. Diese Prognose bestätigen wir hiermit nochmals, auch unter Berücksichtigung, dass im 2. Halbjahr 2021 bei 9 im 1. Halbjahr 2021 angekauften Objekte der wirtschaftliche Übergang noch erfolgen wird.



## IFRS-Konzernhalbjahresabschluss 2021

### Konzernbilanz

für den Bilanzstichtag 30. Juni 2021

<b>AKTIVSEITE in EUR</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>A. Langfristiges Vermögen</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	3.182.053,73	1.499.538,49
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	344.302.076,78	314.538.108,00
Sachanlagen	1.055.013,89	845.712,00
Beteiligungen	5.762.500,00	5.762.500,00
Langfristige Darlehen und sonstige Ausleihungen	188.104,00	188.104,00
<b>Summe langfristiges Vermögen</b>	<b>354.489.748,40</b>	<b>322.833.962,49</b>
<b>B. Kurzfristiges Vermögen</b>		
Vorräte	2.929.461,46	4.220.765,17
Zur kurzfristigen Veräußerung verfügbare Finanzinstrumente	6.194.421,42	3.116.056,64
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.076.137,07	5.152.194,81
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.000,00	517.152,14
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	6.600.809,60	7.101.580,10
Kurzfristige Steueransprüche	62.766,10	103.846,76
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	9.124.139,67	5.605.315,92
<b>Summe kurzfristiges Vermögen</b>	<b>27.992.735,32</b>	<b>25.816.911,54</b>
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>382.482.483,72</b>	<b>348.650.874,03</b>

<b>PASSIVSEITE</b>			
<b>in EUR</b>		<b>30.06.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>A. Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital		9.762.997,00	9.146.404,00
Kapitalrücklage		11.497.869,37	5.763.920,41
Sonstige Rücklagen		278.915,16	278.915,16
Gewinnrücklagen		79.598.787,19	77.243.138,93
<b>Summe Eigenkapital</b>		<b>101.138.568,72</b>	<b>92.432.378,50</b>
<b>B. Verbindlichkeiten</b>			
<b>LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN</b>			
Langfristige passive latente Steuern		16.359.241,75	15.588.604,21
Langfristige Anleihen		65.502.157,08	55.021.354,62
Langfristige Bankdarlehen		167.762.076,42	156.098.717,79
<b>Summe langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>249.623.475,25</b>	<b>226.708.676,62</b>
<b>KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN</b>			
Kurzfristige Rückstellungen		361.138,32	731.525,71
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten		685.165,11	700.766,31
Kurzfristige Anleihen		14.988.240,11	14.960.751,74
Kurzfristige Bankdarlehen		11.065.617,00	9.568.092,84
Erhaltene Anzahlungen		389.646,52	81.217,03
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.123.521,99	1.491.290,74
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		2.107.110,70	1.976.174,54
<b>Summe kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>31.720.439,75</b>	<b>29.509.818,91</b>
<b>Summe Eigenkapital und Verbindlichkeiten</b>		<b>382.482.483,72</b>	<b>348.650.874,03</b>

## Konzern-Gesamtergebnisrechnung

für die Zeit vom 01. Januar bis 30. Juni 2021

EUR	01.01 - 30.06.2021	01.01 - 30.06.2020
Umsatzerlöse	12.243.859	13.784.775
Umsatzerlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	2.250.000	5.145.000
Bestandsveränderungen	647.548	408.342
Andere aktivierte Eigenleistungen	396.065	0
Sonstige betriebliche Erträge	1.564.327	95.512
<b>Gesamtleistung</b>	<b>17.101.799</b>	<b>19.433.629</b>
Materialaufwand	-3.438.719	-3.619.488
Aufwand für bezogene Leistungen	-37.468	-89.675
Aufwand aus dem Abgang von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-2.250.000	-4.291.000
Personalaufwand	-1.744.493	-2.323.980
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.787.124	884.213
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.852.076	-2.051.109
Wertminderungsaufwand aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	-341.144	-18
Ergebnis aus at-equity-bewerteten Beteiligungen	0	89.550
<b>EBITDA</b>	<b>10.225.022</b>	<b>8.032.122</b>
Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-210.440	-163.640
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>10.014.582</b>	<b>7.868.482</b>
Finanzerträge	278.995	107.933
Finanzaufwendungen	-3.621.993	-3.622.192
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>6.671.585</b>	<b>4.354.224</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.198.252	-583.738
<b>Konzernjahresüberschuss</b>	<b>5.473.333</b>	<b>3.770.485</b>
<b>Gesamtergebnis der Berichtsperiode</b>	<b>5.473.333</b>	<b>3.770.485</b>
Davon entfallen auf:		
<b>Anteil der Aktionäre der FCR Immobilien AG</b>	<b>5.473.333</b>	<b>3.770.485</b>
<b>Ergebnis je Aktie (unverwässert) bezogen auf</b>	<b>5.473.333</b>	<b>3.770.485</b>
Ausgegebenen Anteile (gewichtet bei Kapitalveränderungen)	9.660.232	9.146.404
<b>Ergebnis je Aktie (unverwässert)</b>	<b>0,57</b>	<b>0,41</b>

## Konzern-Kapitalflussrechnung

für die Zeit vom 01. Januar bis 30. Juni 2021

in TEUR	01.01 - 30.06.2021	01.01 - 30.06.2020
<b>Konzernjahresüberschuss</b>	<b>5.473</b>	<b>3.770</b>
Anpassungen des Periodenüberschusses/(-fehlbetrags) für die Überleitung zum Operating Cashflow:		
Erfolgswirksam erfasste Ertragsteuern	1.198	584
Erfolgswirksam erfasste Finanzaufwendungen	3.622	3.622
Erfolgswirksam erfasste Finanzerträge	-279	-108
Erfolgswirksam erfasste Erträge	0	-90
Erfolgswirksam erfasste Erlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	-854
Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	210	164
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-2.787	-884
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	-1.356	-2.369
Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	701	3.006
Ertragsteuerzahlungen	-347	-55
<b>Mittelab-/zufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>6.436</b>	<b>6.787</b>
Investitionen in sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software und Sachanlagen	-593	-543
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5.750	13.288
Auszahlungen für von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-27.093	-20.201
Auszahlung für den Erwerb von Wertpapieren und kurzfristigen Anlagen	-5.400	-2.582
Einzahlungen aus der Veräußerung von Wertpapieren und kurzfristigen Anlagen	822	0
Auszahlungen für Investitionen in (at-equity-bilanzierten) Beteiligungen	0	-2.000
Einzahlungen aus der Rückführung von Ausleihungen an Unternehmen	512	195
Erhaltene Zinsen	279	108
<b>Mittelabfluss aus der Investitions-/Desinvestitionstätigkeit</b>	<b>-25.722</b>	<b>-11.735</b>
Einzahlungen aus der Ausgabe neuer Aktien	6.659	0
Ausgabe von Anleihen	10.500	2.949
Darlehensaufnahmen	20.227	10.270
Darlehensstilgungen	-8.404	-6.705
Auszahlungen für Dividendenausschüttungen an Aktionäre	-2.929	-2.744
Gezahlte Zinsen	-3.248	-3.076
<b>Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>22.805</b>	<b>694</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente)</b>	<b>3.519</b>	<b>-4.254</b>
<b>Finanzmittelfonds (Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente) zum 01.01.</b>	<b>5.605</b>	<b>9.143</b>
<b>Finanzmittelfonds (Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente) zum 31.12.</b>	<b>9.124</b>	<b>4.888</b>
<b>Zur kurzfristigen Veräußerung verfügbare Finanzinstrumente</b>	<b>6.194</b>	<b>3.441</b>
<b>Finanzmittelfonds inklusive zur kurzfristigen Veräußerung verfügbare Finanzinstrumente</b>	<b>15.319</b>	<b>8.329</b>

Es bestanden zu den Bilanzstichtagen keine Verfügungsbeschränkungen bei den Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten.

## Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für die Zeit vom 01. Januar bis 30. Juni 2021

<b>Eigenkapital der Aktionäre der FCR Immobilien AG</b>						
<b>EUR, mit Ausnahme der Aktienanzahl</b>	<b>Aktienanzahl im Umlauf</b>	<b>Gezeichnetes Kapital</b>	<b>Kapital- rücklage</b>	<b>Sonstige Rücklagen</b>	<b>Gewinnrück- lagen</b>	<b>Eigenkapital</b>
<b>Stand am 31.12.2019</b>	<b>9.146.404</b>	<b>9.146.404</b>	<b>5.763.920</b>	<b>278.915</b>	<b>70.244.012</b>	<b>85.433.252</b>
Periodenergebnis					9.560.724	9.560.724
Änderung des Konsolidierungskreises					-6.462	-6.462
Dividendenzahlung					-2.743.921	-2.743.921
<b>Stand am 31. Dezember 2020</b>	<b>9.146.404</b>	<b>9.146.404</b>	<b>5.763.920</b>	<b>278.915</b>	<b>77.054.353</b>	<b>92.243.593</b>
Periodenergebnis					5.473.333	5.473.333
Kapitalerhöhung	616.593	616.593	6.042.611			6.659.204
Kosten, die im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung stehen			-308.662			-308.662
Dividendenzahlung					-2.928.899	-2.928.899
<b>Stand am 30. Juni 2021</b>	<b>9.762.997</b>	<b>9.762.997</b>	<b>11.497.869</b>	<b>278.915</b>	<b>79.598.787</b>	<b>101.138.569</b>

## Konzernanhang

Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum Halbjahresfinanzbericht für die Zeit vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2021:

### Allgemeine Angaben

Die FCR Immobilien AG (nachfolgend als FCR AG, FCR oder Konzern genannt) ist eine börsennotierte deutsche Aktiengesellschaft. Der Sitz der Gesellschaft befindet sich in 82049 Pullach im Isartal, Deutschland (Amtsgericht München, HRB 210430). Die Aktien der FCR Immobilien AG notieren seit dem 30. Oktober 2020 – nach einem Segment-Upgrade – im regulierten Markt, General Standard, der Börse Frankfurt. Die Gesellschaft ist zum Zwischenabschlussstichtag im regulierten Markt im General

Standard der Frankfurter Wertpapierbörse unter der Kennnummer ISIN DE000A1YC913 und WKN A1YC91 gelistet.

## **1 Grundlagen und Methoden des Konzernzwischenabschlusses**

Die FCR Immobilien AG stellt den Zwischenkonzernabschluss für den größten und kleinsten Kreis von Unternehmen auf.

Der von der FCR Immobilien AG als Mutterunternehmen aufgestellte Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2021 wurde freiwillig in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (künftig: IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, unter Beachtung der nach § 315e Abs. 1 HGB ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie nach den Regelungen des IAS 34 („Zwischenberichterstattung“) erstellt. Ergänzend hierzu wurden die Vorschriften des Deutschen Rechnungslegungsstandards 16 (DRS 16 – Zwischenberichterstattung) berücksichtigt.

Der Berichtszeitraum umfasst die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2021 („1. HJ“). Als Vergleichszahlen dienen die Bilanz zum 31. Dezember 2020 sowie die Gesamtergebnisrechnung für den Zeitraum 1. Januar bis 30. Juni 2020.

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben des Konzernzwischenabschlusses erfolgte mit denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 zugrunde lagen.

Dieser verkürzte Zwischenabschluss enthält nicht alle für einen Jahresabschluss erforderlichen Informationen und ist daher im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 zu lesen. Die Erstellung des Konzernzwischenabschlusses erfolgte unter der Annahme der Unternehmensfortführung (going concern).

### **1.1 Prüferische Durchsicht**

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2021 sowie der Konzernzwischenlagebericht wurden weder nach § 317 HGB geprüft, noch einer prüferischen Durchsicht durch einen Abschlussprüfer unterzogen.

### **1.2 In zukünftigen Geschäftsjahren neu anzuwendende Rechnungslegungsstandards**

Die bei der Erstellung des Zwischenberichts angewandte Rechnungslegungsmethoden stimmen mit den Rechnungslegungsmethoden überein, die bei der Erstellung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2020 angewandt wurden. Eine Ausnahme stellt die Anwendung neuer Standards, die ab dem 1. Januar 2021 gültig sind. FCR hat keinen Standard, keine Interpretation oder Änderungen vorzeitig angewendet.

Die ab dem Geschäftsjahr 2021 anzuwendenden Änderungen und Interpretationen haben keine Auswirkung auf die Zwischenberichterstattung.

## 2 Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz – Aktiva

### 2.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Eine Bewertung der Immobilienbestände erfolgt in der Regel jährlich zum 31. Dezember durch einen externen und unabhängigen Sachverständigen. Die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert erfolgt mit Hilfe international anerkannter Bewertungsverfahren und basiert auf Informationen, die durch die Gesellschaft zur Verfügung gestellt werden, z.B. aktuelle Mieten, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten oder der aktuelle Leerstand, sowie Annahmen des Gutachters, die auf Marktdaten basieren und auf Basis seiner fachlichen Qualifikation beurteilt werden, z.B. künftige Marktmieten, typisierte Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, strukturelle Leerstandsquoten oder Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze (Level 3 der Fair Value Hierarchie). Für die Bewertung zum 30. Juni 2021 wurden die Grundsätze stetig wie zum 31. Dezember 2020 angewandt. Bei der Bewertung des erstmaligen Ansatzes werden die Anschaffungs- oder Herstellungskosten sowie die Transaktionskosten einbezogen.

Die dem Gutachter zur Verfügung gestellten Informationen und die getroffenen Annahmen sowie die Ergebnisse der Immobilienbewertung werden durch den Vorstand analysiert.

Im Zeitraum 1. Januar bis 30. Juni 2021 erfolgte für drei Immobilien mit einem Volumen von TEUR 21.663 (1. Halbjahr 2020: TEUR 10.788) der Nutzen-Lastenwechsel zu Gunsten der Gesellschaft.

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung der Renditeliegenschaften dar:

TEUR	30.06.2021	31.12.2020
<b>Anfangsbestand zum 01.01.</b>	<b>314.538</b>	<b>298.986</b>
Zugang	21.663	34.430
Anzahlungen auf Zugänge in der Folgeperiode	847	151
Veränderung durch Konsolidierungskreisänderungen	0	-86
Buchwertabgang durch Verkauf von Immobilien	0	-17.489
Umgliederungen in das Vorratsvermögen	0	-2.250
Nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten	4.467	0
Bewertungsergebnis der verkauften Immobilien	0	8.653
Unrealisiertes Bewertungsergebnis aus der Zeitwertbewertung (Marktwertveränderung)	2.787	-7.857
<b>Gesamt</b>	<b>344.302</b>	<b>314.538</b>

In dem Posten „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ werden Ladeneinheiten und Mietwohnungen in Höhe von TEUR 293.709 (Vorjahr: TEUR 268.332) und Hotels in Höhe von TEUR 27.118 (Vorjahr: TEUR 27.118), sowie noch in Entwicklung befindliche Objekte in Höhe von

TEUR 22.628 (Vorjahr: TEUR 19.088) und bereits geleistete Anzahlungen auf Immobilien, deren Eigentum erst nach dem Bilanzstichtag übergeht, jedoch künftig als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ausgewiesen werden, in Höhe von TEUR 847 (Vorjahr: TEUR 151) ausgewiesen.

Aufwendungen für den Unterhalt von in Entwicklung befindlichen Objekten sind im Geschäftsjahr wie im Vorjahr von untergeordneter Bedeutung.

## **2.2 Zur kurzfristigen Veräußerung verfügbare Finanzinstrumente**

Im Zuge des aktiven Liquiditätsmanagements wurden liquide Mittel in kurzfristige, geldmarktnahe Finanzanlagen investiert. Daher wurden TEUR 6.194 (Vorjahr: TEUR 3.116) in kurzfristige, geldmarktnahe Finanzanlagen angelegt. Diese werden in der Bilanz separat ausgewiesen.

## **2.3 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente**

Die Position Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente setzen sich an allen Stichtagen aus Guthaben bei Kreditinstituten mit einer Restlaufzeit von höchstens drei Monaten und dem Kassenbestand zusammen. Der Buchwert dieser Vermögenswerte entspricht ihrem beizulegenden Zeitwert.

Die aus dem Barmittelbeständen und den zur kurzfristigen Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten beträgt zum Stichtag TEUR 15.319 (zum 30.6.2020: TEUR 8.721).

In den zur kurzfristigen Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumente werden kurzfristige, geldmarktnahe Finanzanlagen ausgewiesen.

## **2.4 Eigenkapital**

Zur Entwicklung des Eigenkapitals wird auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung verwiesen.

Im Zeitraum vom 28. Januar bis 11. Februar 2021 fand eine Kapitalerhöhung statt, dabei stieg das Grundkapital von EUR 9.146.404,00 auf EUR 9.762.997,00 und die Kapitalrücklage von TEUR 5.764 auf TEUR 11.498. Von der Kapitalrücklage wurden die Kosten, die im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung stehen, abgezogen.

Weiterhin erfolgte im ersten Halbjahr eine Dividendenausschüttung von 0,30 EUR pro Aktie in einer Gesamthöhe von TEUR 2.929 (i.Vj. TEUR 2.744) aus den Gewinnrücklagen.

## **2.5 Anleihen**

Unter den Anleihen werden die gezeichneten Anleihen ausgewiesen.

Die Anleihen wurden vollständig besichert. Als Sicherheit für die Anleihen dienen, analog zu den Bankdarlehen, die in der Bilanz als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.



Die als Sicherheiten verpfändeten Vermögenswerte können von den Kreditgebern verwertet werden, falls der Konzern seinen Verpflichtungen aus den Zins- und Tilgungszahlungen der finanziellen Verbindlichkeiten nicht nachkommt.

### 3 Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern-Gesamtergebnisrechnung

#### 3.1 Umsatzerlöse

Gemäß Geschäftsmodell resultieren Erlöse durch den Verkauf von Immobilien, sowie deren Bewirtschaftung und Verwaltung, sowie die Vornahme aller damit im Zusammenhang stehender Geschäfte. Des Weiteren werden in den Hotels Umsatzerlöse aus der Hotellerie, wie Erlöse aus Übernachtungen, Food & Beverage und dem in Italien dazugehörigen Hotel & Golfresort realisiert.

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	1. HJ 2021	1. HJ 2020
Erlöse aus Vermietungen von Investment Properties	11.665	11.643
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.250	5.145
Umsatzerlöse aus Hotellerie	568	840
Sonstige Umsatzerlöse	11	1.302
<b>Gesamt</b>	<b>14.494</b>	<b>18.930</b>

Im Rahmen des Transformationsprozesses hin zum Bestandshalter erfolgte im Zeitraum Dezember 2020 bis Februar 2021 noch der wirtschaftliche Übergang von vier verkauften Objekten (Hof, Oer-Erkenschwick, Pößneck, Magdeburg), über die bis dahin zusätzliche Umsatzerlöse aus der Vermietung generiert wurden. Bei drei von den insgesamt 12 im 1. Halbjahr 2021 angekauften Objekten fand der Nutzen-Lastenwechsel am Ende des Berichtszeitraums statt.

Die sonstigen Umsatzerlöse beziehen sich im Wesentlichen auf veräußerte Handelswaren.

### 4 Sonstige Angaben

#### 4.1 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Die Geschäftsbeziehungen zwischen vollkonsolidierten Konzerngesellschaften und nicht-vollkonsolidierten Konzerngesellschaften erfolgen zu unter Fremden üblichen Bedingungen.

#### 4.2 Nahestehende Personen in Schlüsselpositionen

Als nahestehende Personen in Schlüsselpositionen gelten die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats, die für das Geschäftsjahr unten dargestellt sind.

### **Mitglieder des Vorstands des Mutterunternehmens**

Im Vorstand der FCR Immobilien AG haben sich im Berichtszeitraum keine Veränderungen ergeben. Herr Falk Raudies vertritt die Gesellschaft als Vorstand seit Gründung der Gesellschaft.

### **Mitglieder des Aufsichtsrats des Mutterunternehmens**

Dem Aufsichtsrat gehören an:

- Prof. Dr. Franz-Joseph Busse (Vorsitzender), Hochschullehrer
- Hanjo Schneider (stellvertretender Vorsitzender), Unternehmer
- Ludwig A. Fuchs, Geschäftsführer

### **4.3 Eventualschulden und Eventualforderungen**

Zum Stichtag bestehen weder wesentliche Eventualverbindlichkeiten noch wesentliche Eventualforderungen.

### **4.4 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Nach Ablauf des Geschäftshalbjahres 2021 ist folgendes Ereignis eingetreten, das von wesentlicher Bedeutung ist und zu einer veränderten Beurteilung des Unternehmens führen kann:

Vereinbarung mit dem Discounter Jawoll, der bundesweit mit über 85 Märkten präsent ist. An 12 Jawoll-Standorten ist die FCR seit 2018 Eigentümer und Vermieter der Handelsimmobilie. Die geschlossene Vereinbarung sieht eine vorzeitige Mietvertragsverlängerung für alle 12 Standorte bis zum Mitte 2032 vor.

### **Versicherung**

der gesetzlichen Vertreter der FCR Immobilien AG (Konzern)

Ich versichere nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Halbjahresfinanzberichterstattung der Konzernhalbjahresabschluss für das Halbjahr zum 30. Juni 2021 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Pullach im Isartal, den 20. August 2021

FCR Immobilien AG

Falk Raudies, Vorstand

## Finanzkalender

Baader Investment Conference  
München  
24. September 2021

Zwischenmitteilung zum dritten Quartal 2021  
November 2021

Deutsches Eigenkapitalforum  
Online  
22. – 24. November 2021

## Kontakt

FCR Immobilien AG  
Kirchplatz 1  
D-82049 Pullach im Isartal  
[www.fcr-immobilien.de](http://www.fcr-immobilien.de)

Telefon +49 89 413 2496 00  
Fax +49 89 413 2496 99  
E-Mail [info@fcr-immobilien.de](mailto:info@fcr-immobilien.de)

## Impressum

FCR Immobilien AG  
Kirchplatz 1  
D-82049 Pullach im Isartal