

# Erfolgreich wachsen durch **Kontinuität** und **Innovation**

Halbjahresbericht 2019



FCR Immobilien



## Kennzahlentabelle

### Wesentliche Unternehmenskennzahlen der FCR Immobilien AG zum 30. Juni 2019

in TEUR	01.01.-30.06.2019	01.01.-30.06.2018
Umsatz inkl. Erträge aus Verkäufen	29.478	14.526
EBITDA	11.734	3.901
EBIT	9.254	3.030
EBT	6.323	1.459
Jahresüberschuss (Konzern)	4.255	1.063

### Ausgewählte Portfoliokennzahlen der FCR Immobilien AG

	30.06.2019	31.12.2018
Anzahl Objekte	64	58
Vermietbare Gesamtfläche	306 Tsd. m <sup>2</sup>	248 Tsd. m <sup>2</sup>
Nettomietumsätze p.a.	15,9 Mio. Euro	14,8 Mio. Euro
Vermietungsquote	86 %	85 %
Nettopotenzialmiete p.a.	18,8 Mio. Euro	17,7 Mio. Euro
WAULT (in Jahren)	5,3	5,5
Portfolio Nettomietrendite p.a. (IST)	9,5 %	9,7 %
Portfolio Nettomietrendite p.a. (SOLL)	11,2 %	11,5 %

## Inhaltverzeichnis

Kennzahlentabelle.....	1
Inhaltverzeichnis.....	2
Brief an unsere Aktionäre.....	3
Konzernzwischenlagebericht der FCR Immobilien-Gruppe.....	5
1. Grundlagen der Gesellschaft.....	5
2. Wirtschaftsbericht.....	10
3. Risikolage.....	11
4. Ausblick und Prognose.....	12
Bilanz zum 30. Juni 2019.....	13
Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni 2019.....	15
Anhang.....	16

## Brief an unsere Aktionäre

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, liebe Geschäftspartner,

die FCR Immobilien AG hat eine sehr erfolgreiche Geschäftsentwicklung im 1. Halbjahr 2019 verzeichnet. Im Rahmen unseres dynamischen Transaction Managements konnten wir in diesem Zeitraum neun Objekte erwerben und drei Bestandsimmobilien wieder erfolgreich veräußern. In diesem Zuge erreichen sämtliche Finanzkennzahlen zum 30. Juni 2019 neue Bestmarken, und alle Ergebniszahlen liegen bereits deutlich über den Werten des gesamten Jahres 2018. Die sehr guten Halbjahreszahlen belegen somit eindrucksvoll unser nachhaltig profitables Wachstum.

Die Grundlage unseres Erfolgs ist unser robustes Geschäftsmodell, das wir auch in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2019 auf Basis marktspezifischer Opportunitäten und technologischer Innovationen konsequent weiterentwickeln konnten. So sind wir auf der einen Seite als Handelsimmobilien-Spezialist bestens im Markt positioniert, auf der anderen Seite nutzen wir unsere Expertise auch zur ertrags- und potenzialorientierten Erschließung neuer Asset Klassen, wie zum Beispiel im Bereich Logistik. Des Weiteren gehen wir auch gezielt neue Wege im Bereich der Digitalisierung und Künstlichen Intelligenz, um am Markt noch schneller, noch effektiver und damit noch profitabler agieren zu können.

Diese erfolgreichen Geschäftsaktivitäten spiegeln sich auch in den sehr erfreulichen Halbjahreszahlen 2019 wider. So haben wir unseren Umsatz im Vergleich zum Vorjahr verdoppeln können auf jetzt 29,5 Mio. Euro. Die gesteigerten Umsatzerlöse resultieren einerseits aus höheren Mieteinnahmen durch Ausbau unseres FCR-Immobilienportfolios und andererseits aus höheren Erlösen bei den Objektverkäufen. So stiegen unsere Mieteinnahmen um 60 Prozent von rd. 6 Mio. Euro auf rd. 9,6 Mio. Euro, unsere Verkaufserlöse stiegen um 130 Prozent von rd. 8,6 Mio. auf 19,9 Mio. Euro.

Das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen, EBITDA, verdreifachte auf 11,7 Mio. Euro nach 3,9 Mio. Euro im 1. Halbjahr. Das EBIT sprang auf 9,3 Mio. Euro nach 3,0 Mio. Euro im Vorjahreszeitraum, das Ergebnis vor Steuern, EBT, kletterte auf 6,3 Mio. Euro nach zuvor 1,5 Mio. Euro. Unsere Rechnungslegung erfolgt dabei unverändert nach HGB, das heißt, wir bilanzieren zum Buchwert. Wertsteigerungen unserer Objekte – unter anderem durch unser aktives Asset Management – führt dabei zu sogenannten stillen Reserven in der Bilanz, die erst mit dem Verkauf des Objekts realisiert werden.

Auch unsere Portfoliokennzahlen haben sich signifikant weiterentwickelt. So ist beispielsweise unser Immobilienportfolio zum Halbjahr 2019 auf 64 Objekte mit einer vermietbaren Fläche von rd. 306 Tsd. m<sup>2</sup> angewachsen, im Vorjahr hatten wir 42 Objekte mit einer Fläche von rd. 158 Tsd. m<sup>2</sup> im Bestand. Gemessen am annualisierten Ist-Nettomiettertrag ist unsere Kern-Assetklasse mit rd. 82 Prozent weiterhin der Handel. In weiteren Bereichen wie Wohnen, Büro, Hotel und Logistik bauen wir gezielt potenzialstarke Bestände auf.

Auch am Kapitalmarkt sind wir weiterhin sehr aktiv, um unser Wachstum weiter voranbringen zu können. In diesem Zuge haben wir im zweiten Quartal 2019 eine neue Unternehmensanleihe mit einem Zinssatz von 5,25 Prozent p.a. und einer Laufzeit von fünf Jahren emittiert. Das Volumen beträgt bis zu 30 Mio. Euro, von dem bis zum aktuellen Zeitpunkt bereits über die Hälfte platziert wurde.

Beispielsweise hat der Deutsche Mittelstandsanleihen Fonds – wie auch bei der vorangegangenen Anleihe – in die FCR-Anleihe investiert.

Auch die Kursentwicklung der FCR-Aktie seit der Erstnotiz Anfang November 2018 ist sehr erfreulich. Die Research-Häuser First Berlin und SMC Research haben beide Kaufempfehlungen für die Aktie ausgesprochen und sehen hier ein Kursziel von 26,00 bis 27,70 Euro.

Insbesondere mit Blick auf unsere gefestigte Marktposition, unsere starken Finanz- und Portfoliokennzahlen, unsere geplanten Ankaufs- und Verkaufsaktivitäten in attraktiven Märkten sowie unsere gezielten zukunftsorientierten Stoßrichtungen gehen wir von einer weiterhin äußerst positiven Geschäftsentwicklung aus. Erfolgreich wachsen durch Kontinuität und Innovation bleibt also auch unser Anspruch für das zweite Halbjahr 2019.

Mit herzlichen Grüßen



Falk Raudies, Vorstand  
München im August 2019

## Konzernzwischenlagebericht der FCR Immobilien-Gruppe für das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2019

### 1. Grundlagen der Gesellschaft

#### 1.1 Geschäftsmodell

Im Jahr 2004 wurde die FCR Immobilien- und Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG mit Erwerb der ersten Immobilie gegründet. Seit 2012 haben sich das Unternehmen und der Bestand an Immobilien stetig vergrößert. 2013 wurde die Gesellschaft im Zuge der Ausweitung des operativen Geschäftsmodells, der Verbreiterung ihrer Kapitalbasis und zur Öffnung für den Kapitalmarkt in eine Aktiengesellschaft umgewandelt. Am 07.11.2018 erfolgte die Einbeziehung in Scale der Frankfurter Wertpapierbörse.

Das Geschäftsmodell der FCR Immobilien-Gruppe (nachfolgend auch „FCR“) liegt im Erwerb, einem aktiven Asset Management und der erfolgreichen Veräußerung von Einkaufs- und Fachmarktzentren in Deutschland. Die FCR hat sich als Spezialist von Handelsimmobilien an Sekundärstandorten positioniert. Zum einen bieten diese Sekundärstandorte durch ihre Lage überdurchschnittliche Rendite-potenziale und zum anderen können sie eine langfristig stabilere Miet- und Wertentwicklung aufweisen, als die von Konjunkturzyklen volatiler reagierenden Immobilienmärkte an Primärstandorten. Auch der Erwerb von Immobilien aus anderen Assetklassen (z.B. Büro, Wohnen, Hotel, Logistik, Unternehmensimmobilien) ist für die FCR eine mögliche Option.

Im Rahmen ihres aktiven Immobilienmanagements erwirtschaftet die FCR ihre Erträge aus der Vermietung von hochrentablen Bestandsimmobilien sowie - nach Optimierung der Bestandsimmobilien - aus dem Verkauf einzelner Gewerbeobjekte.

Zum Stichtag 30.06.2019 umfasste das Immobilienportfolio der FCR 64 Immobilien mit einer Nutzfläche von rund 306 Tausendquadratmetern.

#### 1.1.1 Einkaufs-und Investitionsstrategie

Typischerweise investiert die FCR Immobilien AG in Bestandsimmobilien, die in kleineren und mittelgroßen Städten gelegen sind und sich sowohl über viele Jahre hinweg nachhaltig etabliert haben als auch über ihre Mieterstruktur ein an den Mikrostandort angepasstes Angebot von Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, wie zum Beispiel Lebensmitteldiscounter oder Textilketten, sicherstellen.

Zusätzlich ist die FCR Immobilien AG bestrebt, die Immobilien schwerpunktmäßig aus Sondersituationen, wie zum Beispiel Insolvenzen, zu erwerben, um deutlich überdurchschnittliche Mietrenditen zu generieren. Der Zugriff auf diese attraktiven Standorte gelingt der FCR Immobilien AG über ein breites Netzwerk, welches sie sich durch eine langjährige Expertise und durch Kontakte zu Banken, Immobilienfirmen, Marktintermediären und Fondsgesellschaften aufgebaut hat.

### 1.1.1 Finanzierungsstruktur

Typischerweise beträgt der Anteil der erstrangig besicherten Bankfinanzierung zwischen 70 % bis 80 % der Anschaffungs- und Herstellungskosten. Im Rahmen der Refinanzierung der Immobilienerwerbe achtet die FCR Immobilien AG darauf, Darlehensverträge auf non-recourse Basis abzuschließen. Hierbei entscheidet die FCR Immobilien AG jeweils im Einzelfall und in Abhängigkeit der geplanten Verweildauer der Immobilie im Portfolio der FCR-Gruppe, ob diese Bankkreditfinanzierung entweder langfristig oder kurzfristig ausgestaltet wird.

Die in der Regel als Annuitätendarlehen abgeschlossenen Darlehensverträge weisen typischerweise einen hohen Tilgungsanteil auf

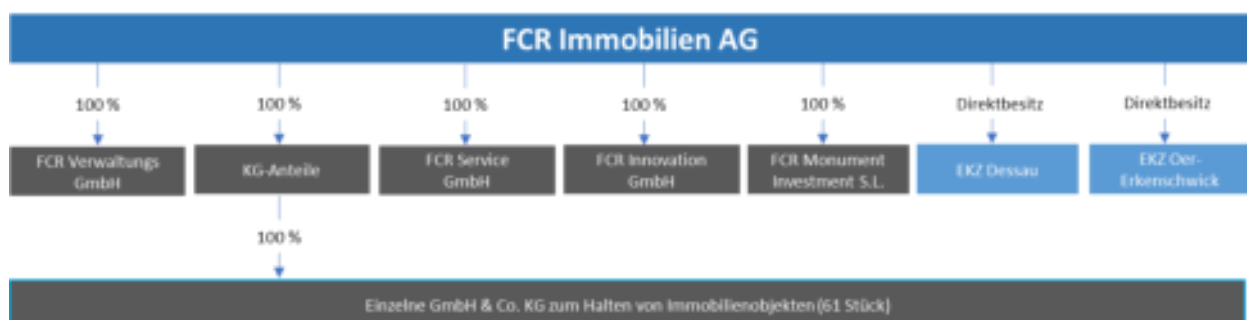
### 1.1.2 Aktives Asset Management und Bestandshaltung

Das aktive Asset Management der FCR Immobilien AG umfasst – neben der Vereinnahmung der Mieterlöse – mittels geeigneter Property- und Asset Management-Aktivitäten die Optimierung der baulichen und wirtschaftlichen Substanz und auch die Optimierung der Mieterstruktur, der Mieterträge und der Mietlaufzeiten.

### 1.1.3 Ertragsmodell

Ihre Erträge erwirtschaftet die FCR Immobilien AG damit im Wesentlichen aus der Vermietung der direkt und indirekt gehaltenen Bestandsimmobilien sowie dem opportunistischen Verkauf einzelner Gewerbeobjekte. Im Zusammenspiel dieser beiden operativen Ertragsmodelle entstehen darüber hinaus positive Synergieeffekte, da etwa wesentliche Verwaltungs- und Managementleistungen zentralisiert ausgeführt und Größenvorteile genutzt werden können.

## 1.2 Konzernstruktur zum 30.06.2019



### 1.3 Immobilienportfolio per 30.06.2019

#### Veränderungen im Immobilienportfolio im ersten Halbjahr 2019

Zum Beginn des Geschäftsjahres, also zum 01.01.2019, bestand das direkt oder indirekt gehaltene Immobilienportfolio der FCR Immobilien AG aus insgesamt 58 Immobilien mit einer nutzbaren Gesamtfläche von rund 248 Tqm.

Während des ersten Halbjahres wurden 9 Immobilien mit einer Nutzfläche von rund 72 Tqm neu erworben sowie 3 Immobilien mit einer Nutzfläche von rund 14 Tqm verkauft. Im Saldo stieg das Immobilienportfolio der FCR um rund 58 Tqm auf nunmehr insgesamt 64 Immobilien mit einer Gesamtnutzfläche von rund 306 Tqm per 30.06.2019 an.

#### Detailinformationen zum Immobilienportfolio per 30.06.2019

	Baujahr	Nutzfläche (in qm)	Vermietungs- stand	Hauptmieter
<b>Nahversorger Aken</b> (Sachsen-Anhalt)	2011	1.043	100,0%	Edeka
<b>Wohn- und Geschäftshaus Altena</b> (Nordrhein-Westfalen)	1979	12.363	36,4%	KIK
<b>Fachmarkt Aue</b> (Sachsen)	2003	650	100,0%	Takko
<b>Supermarkt Bad Kissingen</b> (Bayern)	2005	1.037	100,0%	Netto
<b>Studentenwohnheim Bamberg</b> (Bayern)	Projekt- entwicklung	4.200	-	-
<b>Geschäftshaus Bottrop</b> (Nordrhein-Westfalen)	1970	5.137	100,0%	Mensing
<b>Fachmarktzentrum Brandenburg</b> (Brandenburg)	1996	12.861	88,5%	Hammer
<b>Supermarkt Brandis</b> (Sachsen)	1994	2.220	100,0%	Norma
<b>Fachmarkt Bremervörde</b> (Niedersachsen)	2003	2.713	100,0%	Jawoll
<b>Fachmarkt Buchholz</b> (Niedersachsen)	2012/2017	4.800	100,0%	Jawoll
<b>Fachmarktzentrum Burg</b> (Schleswig-Holstein)	1994	2.074	100,0%	Jawoll
<b>Einkaufszentrum Cottbus</b> (Brandenburg)	1999	4.835	43,7%	REWE
<b>Supermarkt Datteln</b> (Nordrhein-Westfalen)	2006	1.037	95,2%	Netto
<b>Damaschke-Center Dessau</b> (Sachsen-Anhalt)	1992	3.755	53,8%	Aldi, KIK

<b>Büro- und Geschäftshaus Duisburg</b> (Nordrhein-Westfalen)	Projekt- entwicklung	14.609	-	-
<b>Gartencenter Frankenberg</b> (Hessen)	Projekt- entwicklung	5.000	-	-
<b>Fachmarktzentrum Freital</b> (Sachsen)	2010	1.459	100,0%	Expert
<b>Einkaufszentrum Gera (Amthor-Passage)</b> (Thüringen)	2000	8.246	60,1%	Intersport
<b>Einkaufszentrum Gera (Bieblach-Center)</b> (Thüringen)	1994	18.077	70,0%	Roller
<b>Fachmarkt Glückstadt</b> (Schleswig-Holstein)	1974	2.000	100,0%	Jawoll
<b>Fachmarktzentrum Görlitz</b> (Sachsen)	1996	1.004	100,0%	Action
<b>Fachmarktzentrum Grimmen</b> (Sachsen)	2000	2.045	90,7%	Norma
<b>Nahversorger Guben</b> (Brandenburg)	2008	1.830	100,0%	Norma
<b>Einkaufszentrum Gummersbach</b> (Nordrhein-Westfalen)	1974	3.965	60,9%	Takko
<b>Fachmarkt Hof</b> (Bayern)	1992	928	100,0%	Takko
<b>Fachmarkt Kaltennordheim</b> (Thüringen)	2010	1.045	100,0%	Netto
<b>Hotel Kitzbühel</b> (Tirol)	2008	768	100,0%	Hotel
<b>Wohnhaus Köpenick</b> (Berlin)	1925	457	100,0%	Wohnen
<b>Fachmarktzentrum Lichtentanne</b> (Sachsen)	1995	1.496	100,0%	Penny
<b>Einkaufszentrum Magdeburg</b> (Brandenburg)	1979	2.971	83,3%	Edeka
<b>Monument</b> (Spanien)	Projekt- entwicklung		-	-
<b>Fachmarkt Munster</b> (Niedersachsen)	1976	2.347	100,0%	Jawoll
<b>Fachmarkt Neumünster</b> (Schleswig-Holstein)	1988	3.100	100,0%	Jawoll
<b>Einkaufszentrum Neustrelitz</b> (Mecklenburg-Vorpommern)	1963/2015	2.596	100,0%	Penny

<b>Fachmarkt Nienburg</b> (Niedersachsen)	1983	3.029	100,0%	Jawoll
<b>Fachmarkt Oer-Erkenschwick</b> (Nordrhein-Westfalen)	1978	6.420	100,0%	T. Philipps
<b>Pelagone</b> (Italien)		6.081	100,0%	Hotel
<b>Fachmarktzentrum Pößneck</b> (Thüringen)	1992	7.564	100,0%	OBI
<b>Einkaufszentrum Rastatt</b> (Baden-Württemberg)	2015	21.739	76,2%	Edeka
<b>Supermarkt Rhaunen</b> (Rheinland-Pfalz)	2006	1.290	100,0%	Lidl
<b>Fachmarkt Salzwedel</b> (Sachsen-Anhalt)	2007	6.017	100,0%	Jawoll
<b>Supermarkt Scheßlitz</b> (Bayern)	2003	930	100,0%	Norma
<b>Fachmarktzentrum Schleiz</b> (Thüringen)	1993	6.540	43,7%	CleverFit
<b>Einkaufszentrum Seesen</b> (Niedersachsen)	1982/2000	9.688	43,1%	Schwager
<b>Fachmarkt Söhlde-Hoheneggelsen</b> (Niedersachsen)	2007	1.710	100,0%	Penny
<b>Fachmarkt Soltau</b> (Niedersachsen)	1988	3.600	100,0%	Jawoll
<b>Logistikhalle Soltau</b> (Niedersachsen)	1991	8.430	100,0%	Jawoll
<b>Fachmarktzentrum Stuhr</b> (Niedersachsen)	2003	1.904	100,0%	Dänisches Bettenlager
<b>Fachmarkt Uelzen</b> (Niedersachsen)	2007	5.082	100,0%	Jawoll
<b>Fachmarkt Uelzen</b> (Niedersachsen)	2007	2.514	100,0%	Jawoll
<b>Fachmarkt Wasungen</b> (Thüringen)	2007	1.064	100,0%	Netto
<b>Einkaufszentrum Weidenberg</b> (Bayern)	2000	1.401	100,0%	Fishbull
<b>3 Wohnhäuser Weißenfels</b> (Sachsen-Anhalt)	1905, 1900, 1996	1.472	100,0%	Wohnen
<b>Fachmarktzentrum Welzow</b> (Brandenburg)	1994	1.553	100,0%	Norma
<b>Hotel Westerbürg</b> (Sachsen-Anhalt)	1999	5.200	100,0%	Hotel

<b>Einkaufszentrum Wismar (2)</b> (Mecklenburg-Vorpommern)	1999	3.800	46,3%	Diverse
<b>Supermarkt Wittenberge</b> (Brandenburg)	1995	1.604	96,8%	Norma
<b>Fachmarkt Wittingen</b> (Niedersachsen)	2003	4.261	100,0%	Jawoll
<b>Fachmarkt Würselen</b> (Nordrhein-Westfalen)	1994	3.380	100,0%	Hammer
<b>Distributionszentrum Zeithain</b> (Sachsen)	1965	33.912	100,0%	Activatis
<b>Fachmarkt Zerbst</b> (Sachsen-Anhalt)	1996	6.615	100,0%	REPO
<b>Einkaufszentrum Zeulenroda</b> (Thüringen)	1900	5.577	66,0%	Rossmann

#### 1.4 Organe, Mitarbeiter, Personalentwicklung

Zum 30.06.2019 beschäftigte die Gesellschaft 105 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Im Durchschnitt des Berichtszeitraum waren dies 90,4 Personen.

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

## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Hierzu wird auf die ausführliche Darstellung im Lagebericht des Geschäftsberichtes zum 31.12.2018 im Abschnitt „2.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen“ und „2.2 Branchensituation“.

Die gesamtwirtschaftlichen und branchenbezogenen Rahmenbedingungen haben nach Einschätzung des Vorstands seit dem 1. Januar 2019 nicht wesentlich geändert.

### 2.2 Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

#### Ertragslage

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2019 erzielte die FCR Immobilien-Gruppe Umsatzerlöse in Höhe von 29,5 Mio. Euro (Vorjahrzeitraum 14,5 Mio. Euro). Neben den gestiegenen Mieteinnahmen führten Objektverkäufe zu der Steigerung. In der Summe aus Umsatzerlösen, der Bestandsveränderung und den sonstigen betrieblichen Erträgen ergibt sich eine Gesamtleistung der FCR Immobilien-Gruppe in Höhe von 29,8 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum 14,6 Mio. Euro), damit kann das Vorjahresniveau deutlich übertroffen werden.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen, also die objektbezogenen Aufwendungen, die Kosten für die Hausbewirtschaftung sowie Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke

stiegen von 8,8 Mio. Euro im Vorjahreszeitraum auf nunmehr 13,8 Mio. Euro. Die Steigerung ist hier im Wesentlichen auf die Immobilienverkäufe im ersten Halbjahr 2019 zurückzuführen.

Der Personalaufwand ist im Zuge der Erweiterung des Immobilienportfolios von 0,9 Mio. Euro auf 2,7 Mio. Euro gestiegen. Die Abschreibungen auf Sachanlagen erhöhten sich auf 2,5 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum 0,9 Mio. Euro). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beliefen sich im ersten Halbjahr 2019 auf 1,5 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum 1,0 Mio. Euro) und hängt ebenfalls mit dem Ausbau der Geschäftsaktivitäten zusammen.

Durch Begebung einer weiteren Anleihe und Erweiterung der Bankfinanzierungen zur Finanzierung des Geschäftsausbaus haben sich die Zinsaufwendungen von 1,7 Mio. Euro auf 2,9 Mio. Euro erhöht.

Insgesamt erzielte die FCR Immobilien-Gruppe ein Vorsteuerergebnis in Höhe von 6,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum 1,5 Mio. Euro).

### **Finanz- und Vermögenslage**

Das Anlagevermögen der FCR Immobilien-Gruppe erhöhte sich aufgrund weiterer Zukäufe in eigenständige Konzernobjektgesellschaften und betrug 184 Mio. Euro zum Stichtag 30.06.2019 (31.12.2018: 173 Mio. Euro). Es besteht im Wesentlichen aus den Bestandsimmobilien der FCR Immobilien-Gruppe.

Das Umlaufvermögen der Gruppe erhöhte sich gegenüber 31.12.2018 von 10,5 Mio. Euro auf nunmehr 17,7 Mio. EUR und hängt mit dem Liquiditätszufluss aus der seit Zeichnungsbeginn erfolgreichen Platzierung der jüngsten 30 Mio. Euro Anleihe zusammen. Die Barmittelbestände der FCR Immobilien-Gruppe betragen zum Stichtag 11,7 Mio. Euro (31.12.2018: 3,1 Mio. Euro).

Insgesamt erhöhten sich damit die Aktiva um 8 % von 184,3 Mio. Euro auf nunmehr 201,6 Mio. Euro. Auf der Passivseite erhöhten sich die Verbindlichkeiten von 167 Mio. Euro auf nunmehr 176,2 Mio. Euro, im Wesentlichen aufgrund höherer Anleiheverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt 53,7 Mio. Euro (31.12.2018: 45,7 Mio. Euro).

In den sonstigen Rückstellungen in Höhe von insgesamt 1,2 Mio. Euro (31.12.2018: 1,2 Mio. Euro) sind im Wesentlichen Zinsrückstellungen aus Anleiheverbindlichkeiten enthalten.

Das Eigenkapital der FCR Immobilien-Gruppe betrug 16,5 Euro Mio. zum 30.06.2019 (31.12.2018: 9,0 Mio. Euro).

Die Eigenkapitalquote der FCR Immobilien-Gruppe erhöhte sich aufgrund der im Frühjahr 2019 durchgeführten Kapitalerhöhung von rd. 4,9 % per 31.12.2018 auf nunmehr 8,2 % per 30.06.2019.

### **3. Risikolage**

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist die FCR Immobilie-Gruppe operativen und konjunkturellen Chancen und Risiken ausgesetzt. Hierzu wird auf die ausführliche Darstellung im Lagebericht des Geschäftsberichtes zum 31.12.2018 im Abschnitt „3. Chancen- Risiko und Prognosebericht“ verwiesen.

Die Risikolage hat sich nach Einschätzung des Vorstands seit dem 1. Januar 2019 nicht wesentlich geändert.

#### 4. Ausblick und Prognose

Mit dem bestehenden hochrentablen Portfolio und einem schlagkräftigen Management-Team ist die FCR aus unserer Sicht sehr gut aufgestellt, die erfolgreiche Entwicklung der vergangenen Jahre in 2019 bzw. 2020 fortzusetzen.

Wir gehen auch 2019 von einem erneut deutlich positiven Jahresergebnis und einer erneuten deutlichen Steigerung unserer Miet- und Veräußerungserträge aus.

Da sich der Immobilienmarkt nach wie vor in einer sehr robusten Verfassung befindet, planen wir, mit aktueller und potenzieller Liquidität, im laufenden Jahr weitere Immobilienkäufe vorzunehmen und unser Portfolio erneut deutlich zu vergrößern. Weitere Transaktionen stehen kurz vor dem Abschluss und eine Reihe anderer Objektkäufe sind in Vorbereitung. Angesichts unserer gut gefüllten „Objekt-Pipeline“ sind wir zuversichtlich, die hohen selbst gesteckten Ertragsansprüche auch in Zukunft zu erfüllen und für unsere Investoren überdurchschnittliche Renditen erwirtschaften zu können.

München, im August 2019  
FCR Immobilien-Gruppe

Falk Raudies  
Vorstand

FCR Immobilien AG Konzern

Bilanz zum 30. Juni 2019

AKTIVSEITE

In EUR	30.06.2019	31.12.2018
<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 Werten	141.877,33	154.064,01
	<b>141.877,33</b>	<b>154.064,01</b>
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	177.365.097,96	163.214.214,32
2. technische Anlagen und Maschinen	323.733,95	77.097,62
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	606.446,38	426.819,37
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	3.585.594,00	5.208.717,87
	<b>181.880.872,29</b>	<b>168.926.849,18</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.313.233,76	3.913.233,76
2. sonstige Beteiligungen	6.098,00	6.097,60
3. sonstige Ausleihungen	160.268,00	159.268,00
	<b>1.479.599,76</b>	<b>4.078.599,36</b>
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>183.502.349,38</b>	<b>173.159.512,55</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>I. Vorräte</b>		
1. Roh, Hilfs- und Betriebsstoffe	53.517,00	40.596,02
2. Fertige Erzeugnisse und Waren	285.433,38	217.672,92
3. geleistete Anzahlungen	0,00	81.870,00
	<b>338.950,38</b>	<b>340.138,98</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	881.582,89	1.187.414,09
2. sonstige Vermögensgegenstände	3.904.132,65	4.979.206,26
	<b>4.785.715,54</b>	<b>6.166.620,35</b>
<b>III. Wertpapiere</b>		
1. sonstige Wertpapiere	858.198,91	858.198,91
<b>IV. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>		
	11.743.752,49	3.111.807,29
<b>Summe Umlaufvermögen</b>	<b>17.726.617,32</b>	<b>10.476.765,53</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
	407.144,51	683.837,18
	<b>201.636.111,21</b>	<b>184.320.115,26</b>

## Passivseite

In EUR	30.06.2019	31.12.2018
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	4.405.660,00	4.219.588,00
<b>II. Kapitalrücklage</b>	4.287.042,58	1.216.954,58
<b>III. Gewinnrücklagen</b>		
1. gesetzliche Rücklage	278.915,16	278.915,16
<b>IV. Bilanzgewinn</b>	7.578.036,69	3.322.980,09
	<b>16.549.654,43</b>	<b>9.038.437,83</b>
<b>B. PASSIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER NEUBEWERTUNG</b>	3.021.511,72	3.043.780,70
<b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Steuerrückstellungen	1.402.985,94	773.448,00
2. sonstige Rückstellungen	1.163.929,46	1.238.947,78
	<b>2.566.915,40</b>	<b>2.012.395,78</b>
<b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Anleihen	53.647.000,00	45.676.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	117.393.429,50	112.127.819,51
3. Erhaltene Anzahlungen	226.077,54	66.778,90
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.848.417,32	2.406.623,93
5. sonstige Verbindlichkeiten	3.094.794,06	6.640.754,99
	<b>176.209.718,42</b>	<b>166.917.977,33</b>
<b>E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	59.809,13	70.697,69
<b>F. PASSIVE LATENTE STEUERN</b>	3.228.502,11	3.236.825,93
	<b>201.636.111,21</b>	<b>184.320.115,26</b>

FCR Immobilien AG Konzern

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni 2019

In EUR	01.01.- 30.06.2019	01.01.- 30.06.2018
Umsatzerlöse		
a) aus Hausbewirtschaftung	9.577.825,00	5.975.984,30
b) aus Immobilienverkäufen	19.900.000,00	8.550.000,00
	<b>29.477.825,00</b>	<b>14.525.984,30</b>
Erhöhung/Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	-218,00	-65.446,56
Sonstige betriebliche Erträge	277.558,43	129.933,30
Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftungen	-4.211.321,90	-2.371.059,87
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-9.576.887,18	-6.392.108,28
	<b>-13.788.209,08</b>	<b>-8.763.168,15</b>
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-2.218.733,10	-812.228,53
b) Soziale Abgaben	-485.655,10	-118.773,90
	<b>-2.704.388,20</b>	<b>-931.002,43</b>
sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.528.355,70	-994.907,77
<b>EBITDA</b>	<b>11.734.212,46</b>	<b>3.901.392,69</b>
Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-2.460.204,52	-871.509,30
b) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens	-20.309,65	0,00
	<b>-2.480.514,17</b>	<b>-871.509,30</b>
<b>EBIT</b>	<b>9.253.698,29</b>	<b>3.029.883,39</b>
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	18.353,18	119.294,67
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-2.949.492,08	-1.690.635,74
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.641.317,49	-228.094,32
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>4.681.241,90</b>	<b>1.230.448,00</b>
sonstige Steuern	-426.185,30	-167.806,76
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>4.255.056,60</b>	<b>1.062.641,24</b>
Einstellung in die gesetzlichen Gewinnrücklagen	0,00	-38.429,00
Gewinnvortrag	3.322.980,09	2.368.607,41
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>7.578.036,69</b>	<b>3.392.819,65</b>

## Anhang

Ausgewählte erläuternde Anhangsangaben zum 30.06.2019

### (1) Allgemeine Angaben

**Sitz** des Mutterunternehmens ist in München. Die Gesellschaft wird in München unter der HRB 210430 geführt.

**Art der Geschäftstätigkeit** - Das Geschäftsmodell der Konzerngruppe liegt im Erwerb, einem aktiven Asset Management und der erfolgreichen Veräußerung von Fachmarkt- und Einkaufszentren in Deutschland und hat sich als Spezialist von Handelsimmobilien an Sekundärstandorten etabliert. Zum einen bieten diese Sekundärstandorte durch ihre Lage überdurchschnittliche Renditepotenziale und zum anderen können sie eine langfristig stabilere Miet- und Wertentwicklung aufweisen, als die durch Konjunkturzyklen volatiler reagierenden Immobilienmärkte an Primärstandorten.

Im Rahmen ihres aktiven Immobilienmanagements erwirtschaftet die Gruppe ihre Erträge aus der Vermietung von hochrentablen Bestandsimmobilien sowie - nach Optimierung der Bestandsimmobilien - aus dem Verkauf einzelner Gewerbeobjekte.

### (2) Grundlagen und Methoden des Konzernhalbjahresberichtes

Der Berichtszeitraum umfasst die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2019. Als Vergleichszahlen dienen die Bilanz zum 31.12.2018 sowie die Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 01.01.-30.06.2018.

Der Konzernhalbjahresbericht wurde nach den für alle Kaufleute geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches sowie den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages aufgestellt. Bilanzierung und Bewertung erfolgen unter Beachtung der allgemeinen (§§ 246 – 256 HGB) sowie der speziell für Kapitalgesellschaften im Sinne der §§ 264 ff. HGB geltenden Ansatz- und Bewertungsvorschriften, der ergänzenden Vorschriften des rechtsformspezifischen Gesetzes sowie der Regelungen der Satzung.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind gegenüber dem Vorjahr beibehalten worden.

### (3) Ausgewählte Erläuterungen zur Bilanz

#### Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf einen Buchwert von 181.881 TEUR (Vorjahr 168.927 TEUR). Davon entfallen auf die Grundstücke 177.365 TEUR (Vorjahr 163.214 TEUR).

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung beläuft sich auf 606 TEUR (Vorjahr 427 TEUR). Anzahlungen sind mit 3.586 TEUR (Vorjahr 5.209 TEUR) ausgewiesen. Die planmäßigen Abschreibungen werden auf linearer Basis über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 33 bis 50 Jahre (Gebäude) sowie auf 3 bis 5 Jahren (BG) vorgenommen.

In TEUR	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte und Bauten	Geleistete Anzahlungen
<b>Anschaffungskosten</b>			
Stand 01.01.2019	2.900	172.387	5.209
Zugänge	219	20.146	4.348
Umbuchungen	0	5.971	-5.971
Abgänge	0	12.128	
Stand 30.06.2019	<b>3.119</b>	<b>186.376</b>	<b>3.586</b>
<b>Aufgelaufene Abschreibungen</b>			
Stand 01.01.2019	2.473	9.173	0
Zugänge	40	2.389	0
Umbuchungen	0	0	0
Abgänge	0	2.551	0
Stand 30.06.2019	<b>2.513</b>	<b>9.011</b>	<b>0</b>
<b>Buchwerte</b>			
Stand 01.01.2019	<b>427</b>	<b>163.214</b>	<b>5.209</b>
Stand 30.06.2019	<b>606</b>	<b>177.365</b>	<b>3.586</b>

### Finanzanlagen

Die Position enthält Ausleihungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 1.313 TEUR.

### Vorräte

Es handelt sich hierbei um bereits verauslagte, aber noch nicht abgerechnete Nebenkosten aus Mietverhältnissen, saldiert mit den erhaltenen Anzahlungen aus Nebenkostenvorauszahlungen.

### Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Diese Position besteht in Höhe von 882 TEUR aus Mietforderungen aus laufenden Mietverhältnissen.

### Sonstige Vermögensgegenstände

In dieser Position sind im Wesentlichen Immobilienkaufpreisanzahlungen enthalten.

### Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt zum 30.06.2019 4.405.660,00 Euro, eingeteilt in 4.405.660 nennwertlose Stückaktien

In TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinnrück- lagen	Bilanzgewinn	Eigenkapital Gesamt
Stand 01.01.2019	4.220	1.217	279	3.323	9.038
Kapitalerhöhung	186	3.070	-	-	3.256
Jahresüberschuss	-	-	-	4.255	4.255
Stand 30.06.2019	<b>4.406</b>	<b>4.287</b>	<b>279</b>	<b>7.578</b>	<b>16.550</b>

## **Anleihen**

Seit dem 11.04.2019 konnte die jüngste Anleihe gezeichnet werden. Die 5-jährige Anleihe WKN A2TSB1/ISIN DE000A2TSB16) mit einem Emissionsvolumen von 30.000 TEUR ist mit jährlich 5,25 % verzinst. Zum 30.06.2019 betrug das bis dahin platzierte Emissionsvolumen 13.647 TEUR.

## **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten**

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen ausschließlich zur Finanzierung der Immobilienerwerbe und sind mit erstrangigen Grundpfandrechten zugunsten der finanzierenden Kreditinstitute belastet.

## **(4) Ausgewählte Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Umsatzerlöse beinhalten Mieteinnahmen in Höhe von 9.578 TEUR (Vorjahr 5.976 TEUR) und Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken in Höhe von 19.900 TEUR (Vorjahr 8.550 TEUR).

Immobilienbezogene Aufwendungen beinhalten Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke in Höhe von 9.577 TEUR (Vorjahr 6.392 TEUR) sowie Objektkosten und übrige Betriebskosten in Höhe von 4.211 TEUR (Vorjahr 2.371 TEUR).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 1.500 TEUR (Vorjahr 995 TEUR) beinhalten im Wesentlichen Raumkosten, Versicherungen, Reparatur- und Instandhaltungsaufwendungen, Fahrzeugkosten, Werbe- und Reisekosten, Fremdleistungen sowie verschiedene betriebliche Aufwendungen.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen beinhalten Anleihezinsen in Höhe von 1.589 TEUR und in Höhe von 1.360 TEUR Zinsen der Objektgesellschaften zur Finanzierung der Immobilienerwerbe.

## **(5) Sonstige Angaben**

### **Haftungsverhältnisse**

Die FCR Immobilien AG haftet gegenüber Kreditinstituten für Tochtergesellschaften gewährten Krediten in Höhe TEUR 2.795.

### **Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Neben den in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten bestehen in Höhe von jährlich 160 TEUR sonstige finanzielle Verpflichtungen. Im Einzelnen beinhalten diese Verpflichtungen Mietverträge mit einer jährlichen Belastung von 86 TEUR und Leasingverträge mit einer jährlichen Belastung von TEUR 74 TEUR.

## **(6) Vorstand und Aufsichtsrat im Berichtszeitraum**

### **Vorstand**

Falk Raudies, Kaufmann, München

Der Aufsichtsrat hat Herrn Falk Raudies ermächtigt, die Gesellschaft alleine zu vertreten.

### **Aufsichtsrat**

Prof. Dr. Franz-Joseph Busse (Vorsitzender), Hochschullehrer

Arwed Fischer, Kaufmann

Frank Fleschenberg, Kaufmann

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats war im Berichtszeitraum Prof. Dr. Franz-Joseph Busse. Der stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats war im Berichtszeitraum Arwed Fischer.

## **(7) Vorgänge von besonderer Bedeutung**

Nach Ablauf des Berichtszeitraums sind folgende weitere Ereignisse eingetreten, die von wesentlicher Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung des Unternehmens führen könnten:

Mit Kaufvertrag vom 20.05.2019 erwarb die FCR Cloppenburg GmbH & Co. KG einen Fachmarkt. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.08.2019.

Mit Kaufvertrag vom 20.05.2019 erwarb die FCR Hamm GmbH & Co. KG einen Fachmarkt. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.08.2019.

Mit Kaufvertrag vom 20.05.2019 erwarb die FCR Herford GmbH & Co. KG einen Fachmarkt. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.08.2019.

Mit Kaufvertrag vom 20.05.2019 erwarb die FCR Bergisch-Gladbach GmbH & Co. KG einen Fachmarkt. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte ist noch nicht erfolgt.

Mit Kaufvertrag vom 20.05.2019 erwarb die FCR Gronau GmbH & Co. KG einen Fachmarkt. Der Lasten- und Nutzenübergang ist noch nicht erfolgt.

Mit Kaufvertrag vom 28.05.2019 erwarb die FCR Prettin GmbH & Co. KG einen Fachmarkt. Der Lasten- und Nutzenübergang ist noch nicht erfolgt.

Mit Kaufvertrag vom 18.06.2019 erwarb die FCR Hambühren GmbH & Co. KG ein Fachmarktzentrum. Der Lasten- und Nutzenübergang ist noch nicht erfolgt.

Mit Kaufvertrag vom 18.07.2019 erwarb die FCR Hagen GmbH & Co. KG einen Fachmarkt. Der Lasten- und Nutzenübergang ist noch nicht erfolgt.

## Hauptversammlung

Am 11.07.2019 fand die ordentliche Hauptversammlung der FCR Immobilien AG in München statt. Dabei wurden alle Beschlussvorschläge angenommen. Unter anderem beschloss die Hauptversammlung die Ausschüttung einer **Dividende** für das Geschäftsjahr 2018 von 0,35 EUR je Aktie.

Die Hauptversammlung hat die Ausgabe von Berichtigungsaktien beschlossen. Hierfür wird eine **Kapitalerhöhung** im Verhältnis 1:1 durchgeführt. Dies bedeutet, dass die Aktionäre für jede bestehende Aktie eine neue Aktie zusätzlich erhalten. Das Grundkapital erhöht sich durch die Ausgabe der Gratisaktien auf 8.811.320,00 Euro. Die Umsetzung erfolgt am 20.08.2019.

Im Zuge der Neuwahlen des Aufsichtsrats wurde Prof. Dr. Kurt Faltlhauser, Bayerischer Staatsminister a.D., neu in den **Aufsichtsrat** gewählt. Weitere Mitglieder des Aufsichtsrats sind Prof. Dr. Franz-Joseph Busse sowie Frank Fleschenberg.

München, im August 2019  
FCR Immobilien-Gruppe

Falk Raudies  
Vorstand

## Impressum

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)