

# Beste Perspektiven

Konzernhalbjahresbericht 2018

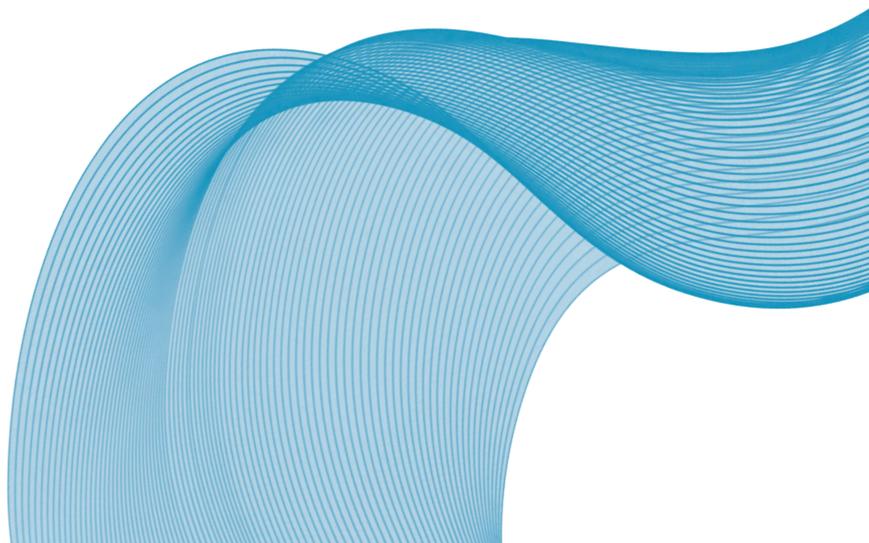
# Kennzahlentabelle

## 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 %





# Inhalt

Brief an unsere Aktionäre	04
Bilanz zum 30. Juni 2018	06
Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni 2018	08
Anhang	09
Konzernzwischenlagebericht der FCR Immobilien-Gruppe	
1. Grundlagen der Gesellschaft	14
2. Wirtschaftsbericht	17
3. Risikolage	18
4. Ausblick und Prognose	18
Impressum	19



## 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

## Bilanz zum 30. Juni 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 Werten	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>	<b>15.177.545,01</b>	<b>4.946.270,69</b>
<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

In EUR	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
	<b>95.975.488,28</b>	<b>80.146.561,28</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni 2018

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 Immobilienverkäufen	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>



# Anhang

## Ausgewählte erläuternde Anhangsangaben zum 30.06.2018

### (1) Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss

**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 2018. Als Vergleichszahlen dienen die Bilanz zum 31.12.2017 sowie die Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 01.01.-30.06.2017.

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.

Der Zwischenabschluss wird in Euro aufgestellt. Darstellung erfolgt, soweit nicht anders vermerkt, in Tausend Euro (TEUR).

### (3) Ausgewählte Erläuterungen zur Bilanz

#### Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf einen Buchwert von 72.515 TEUR (Vorjahr 69.109 TEUR). Davon entfallen auf die Grundstücke 66.356 TEUR (Vorjahr 62.758 TEUR).

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung beläuft sich auf 294 TEUR (Vorjahr 337 TEUR). Anzahlungen sind mit 5.863 TEUR (Vorjahr 6.012 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 01.01.2018	435	64.868	6.012
Zugänge	12	6.312	4.348
Umbuchungen		4.497	-4.497
Abgänge	1	6.516	
Stand 30.06.2018	<b>446</b>	<b>69.161</b>	<b>5.863</b>
<b>Aufgelaufene Abschreibungen</b>			
Stand 01.01.2018	97	2.109	0
Zugänge	54	809	0
Umbuchungen	0	0	0
Abgänge	0	115	0
Stand 30.06.2018	<b>151</b>	<b>2.804</b>	<b>0</b>
<b>Buchwerte</b>			
Stand 01.01.2018	<b>338</b>	<b>62.759</b>	<b>6.012</b>
Stand 30.06.2018	<b>295</b>	<b>66.356</b>	<b>5.863</b>

### Finanzanlagen

Die Position enthält Darlehen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 3.806 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 1.600 TEUR aus einer Kaufpreisforderung gegenüber einem Käufer. Im Übrigen handelt es sich um Mietforderungen aus laufenden Mietverhältnissen.

### Sonstige Vermögensgegenstände

In dieser Position sind im Wesentlichen Umsatzsteuerforderungen erfasst.

### Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt zum 30.06.2018 4.148.151,00 Euro, eingeteilt in 4.148.151 nennwertlose Stückaktien.

In TEUR	Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn	Eigenkapital Gesamt
Stand 01.01.2018	100	2.369	6.906
Jahresüberschuss		1.063	1.063
Zuführung	39	-39	0
Stand 30.06.2018	<b>139</b>	<b>3.393</b>	<b>7.969</b>



### **Sonstige Rückstellungen**

Bei den sonstigen Rückstellungen handelt es sich insbesondere um Rückstellungen für Zinsen.

### **Anleihen**

Seit dem 31.01.2018 konnte die vierte Anleihe gezeichnet werden. Die 5-jährige Anleihe (WKN A2G9G6/ISIN DE000A2G9G64) mit einem Emissionsvolumen von 25.000 TEUR ist mit jährlich 6,0 % verzinst. Zum 30.06.2018 betrug das bis dahin platzierte Emissionsvolumen 15.920 TEUR. Diese Anleihe konnte Anfang September 2018 vollständig ausplatziert werden.

### **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 5.976 TEUR (Vorjahr 3.526 TEUR) und Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken in Höhe von 8.550 TEUR (Vorjahr 3.981 TEUR).

Immobilienbezogene Aufwendungen beinhalten Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke in Höhe von 6.392 TEUR (Vorjahr 2.187 TEUR) sowie Objektkosten und übrige Betriebskosten in Höhe von 2.371 TEUR (Vorjahr 1.723 TEUR).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 995 TEUR (Vorjahr 636 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 1.129 TEUR und in Höhe von 547 TEUR Zinsen der Objektgesellschaften zur Finanzierung der Immobilienerwerbe.

## **(5) Sonstige Angaben**

### **Haftungsverhältnisse**

Die FCR Immobilien AG haftet gegenüber der Volksbank eG Waltrop für den der FCR Datteln GmbH & Co. KG gewährten Kredit mit einer Patronatserklärung über 400 TEUR, gegenüber der Volksbank eG Gera Jena Rudolstadt für den der FCR Wittenberge GmbH & Co. KG gewährten Kredit mit einer Höchstbetragsbürgschaft über 640 TEUR, gegenüber der Bank 1 Saar eG für den der FCR Rhaunen GmbH & Co. KG gewährten Kredit mit einer selbstschuldnerischen Bürgschaft über 364 TEUR, gegenüber der Sparkasse Hannover für den der FCR Burgdorf GmbH & Co. KG gewährten Kredit mit einer unwiderruflichen Kapitaldienstgarantie über bis zu 2.136 TEUR und ebenfalls gegenüber der Sparkasse Hannover für den der FCR Seelze GmbH & Co. KG gewährten Kredit mit einer unwiderruflichen Kapitaldienstgarantie über bis zu 2.781 TEUR.

Mit einer Inanspruchnahme aus den Haftungsverhältnissen ist nicht zu rechnen. Die Verbindlichkeiten, die durch diese Haftungsverhältnisse gesichert werden, werden durch Vermögensgegenstände gesichert, deren Wert regelmäßig höher ist als die Haftungshöhe.

### **Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Neben den in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten bestehen in Höhe von jährlich 143 TEUR sonstige finanzielle Verpflichtungen. Im Einzelnen beinhalten diese Verpflichtungen Mietverträge mit einer jährlichen Belastung von 77 TEUR und Leasingverträge mit einer jährlichen Belastung von 66 TEUR.

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

### **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 Geschäftsjahr Arwed Fischer.

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

### **Käufe und Verkäufe**

Nach dem Abschlussstichtag sind folgende wesentliche Ereignisse eingetreten, die nicht im vorliegenden Abschluss zum 30.06.2018 zu berücksichtigen waren:

Mit Kaufvertrag vom 29.05.2018 erwarb die FCR Stuhr GmbH & Co. KG ein Fachmarktzentrum in Stuhr. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.08.2018.

Mit Kaufvertrag vom 25.06.2018 erwarb die FCR Weißenfels GmbH & Co. KG zwei Wohnhäuser. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.08.2018 und am 01.10.2018.

Mit Kaufvertrag vom 29.06.2018 erwarb die FCR Pelagone GmbH & Co. KG die Anteile an der Il Pelagone S.r.l. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.07.2018.

Mit Kaufvertrag vom 04.07.2018 erwarb die FCR Weißenfels GmbH & Co. KG ein Wohnhaus. Der Lasten- und Nutzenübergang ist noch nicht erfolgt.

Mit Kaufvertrag vom 16.07.2018 erwarb die FCR Bottrop GmbH & Co. KG ein Geschäftshaus. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.10.2018.

Mit Kaufvertrag vom 30.08.2018 erwarb die FCR Rastatt GmbH & Co. KG ein Einkaufszentrum. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.10.2018.

Mit Kaufvertrag vom 17.08.2018 erwarb die FCR Würselen GmbH & Co. KG einen Fachmarkt. Der Lasten- und Nutzenübergang ist noch nicht erfolgt.

Mit Kaufvertrag vom 17.08.2018 erwarb die FCR Wasungen GmbH & Co. KG einen Fachmarkt. Der Lasten- und Nutzenübergang ist noch nicht erfolgt.

Mit Kaufvertrag vom 17.08.2018 erwarb die FCR Kaltennordheim GmbH & Co. KG einen Fachmarkt. Der Lasten- und Nutzenübergang ist noch nicht erfolgt.



Mit Kaufvertrag vom 13.09.2018 erwarb die FCR Zerbst GmbH & Co. KG einen Fachmarkt. Der Lasten- und Nutzenübergang ist noch nicht erfolgt.

Mit Kaufvertrag vom 27.09.2018 erwarben die FCR Buchholz GmbH & Co. KG, FCR Neumünster GmbH & Co. KG, FCR Nienburg GmbH & Co. KG, FCR Salzwedel GmbH & Co. KG, FCR Soltau GmbH & Co. KG, FCR Wittlingen GmbH & Co. KG, FCR Bremervörde GmbH & Co. KG, FCR Munster GmbH & Co. KG, FCR Glückstadt GmbH & Co. KG, FCR Uelzen GmbH & Co. KG, FCR Soltau Zentrallager GmbH & Co. KG ein Fachmarktportfolio mit 12 Objekten. Der Lasten- und Nutzenübergang ist noch nicht erfolgt.

Mit Kaufvertrag vom 23.10.2018 erwarb die FCR Aken GmbH & Co. KG einen Fachmarkt. Der Lasten- und Nutzenübergang ist noch nicht erfolgt.

Mit Kaufvertrag vom 19.04.2018 hat die FCR Triptis GmbH & Co. KG ein Fachmarktzentrum veräußert. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte 06.07.2018.

Mit Kaufvertrag vom 11.06.2018 hat die FCR Seelze GmbH & Co. KG ein Fachmarktzentrum veräußert. Der Lasten- und Nutzenübergang ist noch nicht erfolgt.

Mit Kaufvertrag vom 19.09.2018 hat die FCR Nienburg GmbH & Co. KG ein Fachmarktzentrum veräußert. Der Lasten- und Nutzenübergang ist noch nicht erfolgt.

Mit Kaufvertrag vom 19.09.2018 hat die FCR Bückeburg GmbH & Co. KG einen Baumarkt veräußert. Der Lasten- und Nutzenübergang ist noch nicht erfolgt.

#### **Kapitalerhöhung**

Im Rahmen einer Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital wurden 71.437 Aktien zu je 14,00 EUR je Aktie platziert. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 16.07.2018. Das Eigenkapital erhöhte sich dadurch um TEUR 1.000. Das Grundkapital der FCR Immobilien AG erhöhte sich von 4.148.151,00 EUR auf nunmehr 4.219.588,00 EUR.

#### **Hauptversammlung**

Am 23.07.2018 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 von 0,07 EUR je Aktie.

Am 23.08.2018 fand eine außerordentliche Hauptversammlung der FCR Immobilien AG statt. Es wurde eine für die Herstellung der Girosammelverwahrung notwendige Satzungsänderung beschlossen.

München, 26. Oktober 2018  
FCR Immobilien-Gruppe

Falk Raudies  
Vorstand

# Konzernzwischenlagebericht der FCR Immobilien-Gruppe

## für das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2018

### 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.

Das Geschäftsmodell der FCR Immobilien AG liegt im Erwerb, einem aktiven Asset Management und der erfolgreichen Veräußerung von Einkaufs- und Fachmarktzentren in Deutschland. Die FCR Immobilien AG hat sich als Spezialist von Handelsimmobilien an Sekundärstandorten positioniert. Zum einen bieten diese Sekundärstandorte durch ihre Lage überdurchschnittliche Renditepotenziale 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 Bereichen ist für die FCR Immobilien AG eine mögliche Option.

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

Zum Stichtag 30.06.2018 umfasste das Immobilienportfolio der FCR Immobilien AG 42 Immobilien mit einer vermietbaren Gesamtfläche von 139.655 Quadratmetern.

##### 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.

##### 1.1.2 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.

##### 1.1.3 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.

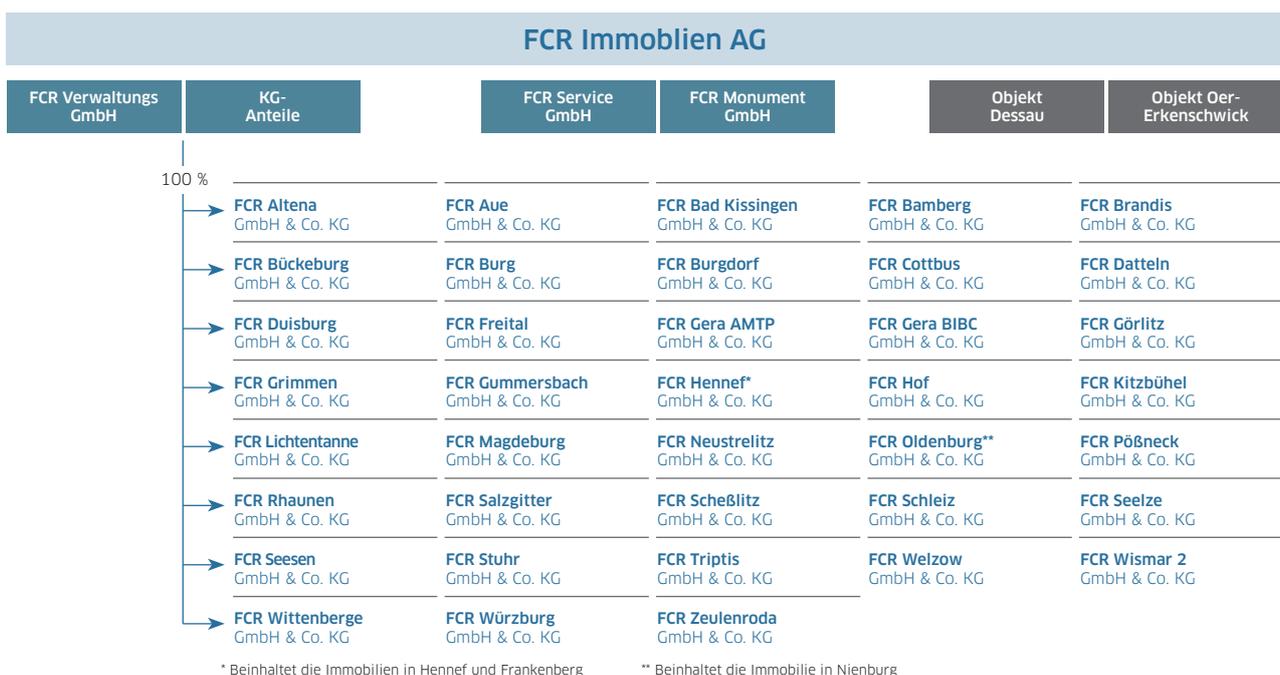


### 1.1.4 Ertragsmodell

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 Zusammen-

spiel 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 30.06.2018



### 1.3 Immobilienportfolio per 30.06.2018

#### Veränderungen im Immobilienportfolio im ersten Halbjahr 2018

Im ersten Halbjahr wurden folgende 5 neue Immobilien notariell erworben (in alphabetischer Reihenfolge): Freital, Görlitz, Lichtentanne, Stuhr und Weißenfels. Alle Neuerwerbungen wurden über Objektgesellschaften in das Portfolio der FCR-Gruppe eingebunden.

Neben der Erzielung regelmäßiger Cashflows aus Mieteinnahmen ist die Realisierung stiller Reserven aus dem Verkauf einzelner Bestandsimmobilien die zweite Ertragssäule der FCR Immobilien-Gruppe.

Während des ersten Halbjahres 2018 konnte die FCR-Gruppe erfolgreich insgesamt 4 Immobilien veräußern (in alphabetischer Reihenfolge): Bernburg, Dresden, Twistringen und Wismar 1.

## Detailinformationen zum Immobilienportfolio per 30.06.2018

Objekt	Lage	Nutzfläche	Vermietungsstand	Hauptmieter	Mietrendite
<b>Wohn- und Geschäftshaus Altena</b>	Nordrhein-Westfalen	12.363 m <sup>2</sup>	47 %	KiK	11,8 %
<b>Fachmarkt Aue</b>	Sachsen	650 m <sup>2</sup>	100 %	Takko	10,2 %
<b>Supermarkt Bad Kissingen</b>	Bayern	1.037 m <sup>2</sup>	100 %	Netto	14,2 %
<b>Studentenwohnheim Bamberg</b>	Bayern	4.200 m <sup>2</sup>	In Entwicklung		
<b>Supermarkt Brandis</b>	Sachsen	2.220 m <sup>2</sup>	100 %	Norma	12,6 %
<b>Baumarkt Bückeburg</b>	Niedersachsen	4.980 m <sup>2</sup>	100 %	OBI	12,2 %
<b>Fachmarktzentrum Burg</b>	Schleswig-Holstein	2.074 m <sup>2</sup>	100 %	Jawoll	9,5 %
<b>Fachmarktzentrum Burgdorf</b>	Niedersachsen	3.698 m <sup>2</sup>	100 %	Zimmermann	9,8 %
<b>Einkaufszentrum Cottbus</b>	Brandenburg	4.835 m <sup>2</sup>	59 %	REWE	28,0 %
<b>Supermarkt Datteln</b>	Nordrhein-Westfalen	1.037 m <sup>2</sup>	97 %	Netto	9,6 %
<b>Damaschke-Center Dessau</b>	Sachsen-Anhalt	3.771 m <sup>2</sup>	80 %	Aldi, KIK	16,5 %
<b>Büro- und Geschäftshaus Duisburg</b>	Nordrhein-Westfalen	In Entwicklung			
<b>Gartencenter Frankenberg</b>	Hessen	6.109 m <sup>2</sup>	100 %	Rheika-Delta	24,7 %
<b>Fachmarktzentrum Freital</b>	Sachsen	1.462 m <sup>2</sup>	100 %	expert	7,0 %
<b>Einkaufszentrum Gera (Amthor-Passage)</b>	Thüringen	7.898 m <sup>2</sup>	71 %	Intersport	8,4 %
<b>Einkaufszentrum Gera (Bieblach-Center)</b>	Thüringen	15.502 m <sup>2</sup>	77 %	Roller	16,6 %
<b>Fachmarktzentrum Görlitz</b>	Sachsen	1.004 m <sup>2</sup>	100 %	Action	12,5 %
<b>Fachmarktzentrum Grimmen</b>	Sachsen	2.045 m <sup>2</sup>	100 %	Norma	15,6 %
<b>Einkaufszentrum Gummersbach</b>	Nordrhein-Westfalen	7.397 m <sup>2</sup>	78 %	Deichmann	11,6 %
<b>Fachmarkt Hennef</b>	Nordrhein-Westfalen	3.949 m <sup>2</sup>	97 %	HIT	21,3 %
<b>Fachmarkt Hof</b>	Bayern	928 m <sup>2</sup>	100 %	Takko	13,1 %
<b>Hotel Kitzbühel</b>	Österreich / Tirol	768 m <sup>2</sup>	100 %	Suiten am Schloss	2,5 %
<b>Fachmarktzentrum Lichtentanne</b>	Sachsen	1.499 m <sup>2</sup>	94 %	Penny	8,6 %
<b>Einkaufszentrum Magdeburg</b>	Brandenburg	2.976 m <sup>2</sup>	77 %	Edeka	16,4 %
<b>Einkaufszentrum Neustrelitz</b>	Mecklenburg-Vorpommern	2.745 m <sup>2</sup>	100 %	Penny	19,3 %
<b>Fachmarktzentrum Nienburg</b>	Niedersachsen	1.006 m <sup>2</sup>	100 %	Dän. Bettenl.	14,9 %
<b>Fachmarkt Oer-Erkenschwick</b>	Nordrhein-Westfalen	6.255 m <sup>2</sup>	90 %	T. Philipps	12,1 %
<b>Fachmarktzentrum Pößneck</b>	Thüringen	7.564 m <sup>2</sup>	100 %	OBI	13,4 %



<b>Supermarkt Rhaunen</b>	Rheinland-Pfalz	1.290 m <sup>2</sup>	100 %	Lidl	13,2 %
<b>Stadtpassage Salzgitter</b>	Niedersachsen	8.612 m <sup>2</sup>	92 %	Rossmann	14,8 %
<b>Supermarkt Scheßlitz</b>	Bayern	930 m <sup>2</sup>	100 %	Norma	9,9 %
<b>Fachmarktzentrum Schleiz</b>	Thüringen	6.541 m <sup>2</sup>	34 %	KiK	8,4 %
<b>Fachmarktzentrum Seelze</b>	Niedersachsen	3.661 m <sup>2</sup>	92 %	dm	11,5 %
<b>Einkaufszentrum Seesen</b>	Niedersachsen	9.838 m <sup>2</sup>	93 %	Edeka	27,3 %
<b>Fachmarktzentrum Stuhr</b>	Niedersachsen	1.904 m <sup>2</sup>	100 %	Dän. Bettenl.	8,4 %
<b>Fachmarktzentrum Triptis</b>	Thüringen	1.050 m <sup>2</sup>	100 %	REWE	11,6 %
<b>Fachmarktzentrum Welzow</b>	Brandenburg	1.616 m <sup>2</sup>	100 %	Norma	11,8 %
<b>Wohnhaus Weißenfels</b>	Sachsen-Anhalt	732 m <sup>2</sup>	100 %	Diverse	16,3 %
<b>Einkaufszentrum Wismar (2)</b>	Mecklenburg-Vorpommern	3.799 m <sup>2</sup>	38 %	Medizinisches Versorgungszentrum	16,7 %
<b>Supermarkt Wittenberge</b>	Brandenburg	1.633 m <sup>2</sup>	95 %	Norma	11,6 %
<b>Fachmarktzentrum Würzburg</b>	Bayern	1.921 m <sup>2</sup>	100 %	Detlev Louis Motorrad	10,1 %
<b>Einkaufszentrum Zeulenroda</b>	Thüringen	5.448 m <sup>2</sup>	68 %	Rossmann	17,3 %

#### 1.4 Organe, Mitarbeiter, Personalentwicklung

Zum 30.06.2018 beschäftigte die Gesellschaft 23 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Im Durchschnitt des Berichtszeitraums waren dies 18,8 Personen.

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

## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Hierzu wird auf die ausführliche Darstellung im Lagebericht des Geschäftsberichtes zum 31.12.2017 im Abschnitt „2.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen“ und „2.2 Branchensituation“ verwiesen.

Die gesamtwirtschaftlichen und branchenbezogenen Rahmenbedingungen haben sich nach Einschätzung des Vorstands seit dem 1. Januar 2018 nicht wesentlich geändert.

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

#### Ertragslage

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2018 erzielte die FCR Immobilien-Gruppe Umsatzerlöse in Höhe von 14,5 Mio. Euro (Vorjahrzeitraum 7,5 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 14,6 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum 7,6 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 3,9 Mio. Euro im Vorjahreszeitraum auf nunmehr 8,8 Mio. Euro. Die Steigerung ist hier im Wesentlichen auf die Immobilienverkäufe im ersten Halbjahr 2018 zurückzuführen.

Der Personalaufwand ist im Zuge der Erweiterung des Immobilienportfolios von 0,5 Mio. Euro auf 0,9 Mio. Euro gestiegen. Die Abschreibungen auf Sachanlagen erhöhten sich auf 0,9 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum 0,4 Mio. Euro). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beliefen sich im ersten Halbjahr 2018 auf 1,0 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum 0,6 Mio. Euro) und hängt ebenfalls mit dem Ausbau der Geschäftsaktivitäten zusammen.

Die Zinsaufwendungen haben sich von 1,4 Mio. Euro auf 1,7 Mio. Euro erhöht. Dies basiert auf den finanziellen Verpflichtungen im Rahmen der Emission einer neuen 25 Mio. Euro Anleihe.

Insgesamt erzielte die FCR Immobilien-Gruppe ein Vorsteuerergebnis in Höhe von 1,5 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum 0,9 Mio. Euro).

#### Finanz- und Vermögenslage

Das Anlagevermögen der FCR Immobilien-Gruppe erhöhte sich aufgrund weiterer Zukäufe in eigenständige Konzernobjektgesellschaften und betrug 76,4 Mio. Euro zum Stichtag 30.06.2018 (31.12.2017: 71,8 Mio. Euro). Es besteht im Wesentlichen aus den Bestandsimmobilien der FCR Immobilien-Gruppe.

Das Umlaufvermögen der Gruppe erhöhte sich gegenüber 31.12.2017 von 8,1 Mio. Euro auf nunmehr 19,3 Mio. EUR und hängt mit dem Liquiditätszufluss aus der seit Zeichnungsbeginn erfolgreichen Platzierung der jüngsten 25 Mio. Euro Anleihe zusammen. Die Barmittelbestände der FCR Immobilien-Gruppe betragen zum Stichtag 15,2 Mio. Euro (31.12.2017: 4,9 Mio. Euro).

Insgesamt erhöhten sich damit die Aktiva um 19,7 % von 80,1 Mio. Euro auf nunmehr 95,6 Mio. Euro. Auf der Passivseite erhöhten sich die Verbindlichkeiten von 71,8 Mio. Euro auf nunmehr 85,6 Mio. Euro, im Wesentlichen aufgrund höherer Anleiheverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt 36,6 Mio. Euro (31.12.2017: 20,7 Mio. Euro).

In den sonstigen Rückstellungen in Höhe von insgesamt 1,8 Mio. Euro (31.12.2017: 1,5 Mio. Euro) sind im Wesentlichen Zinsrückstellungen aus Anleiheverbindlichkeiten enthalten.

Das Eigenkapital der FCR Immobilien-Gruppe betrug 8,0 Euro Mio. zum 30.06.2018 (31.12.2017: 6,9 Mio. Euro).

Die Eigenkapitalquote der FCR Immobilien-Gruppe verringerte sich leicht von rd. 8,6 % auf nunmehr 8,3 % per

30.06.2018. Dies beruht auf der gesteigerten Bilanzsumme, die sich vor allem aus den neugegründeten Beteiligungsgesellschaften ergibt, die erfolgreiche Neuerwerbungen tätigen konnten.

### 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 31.12.2017 im Abschnitt „3. Chancen-, Risiko- und Prognosebericht“ verwiesen.

Die Risikolage hat sich nach Einschätzung des Vorstands seit dem 1. Januar 2018 nicht wesentlich geändert.

### 4. Ausblick und Prognose

Mit dem bestehenden hochrentablen Portfolio und einem schlagkräftigen Management-Team ist die FCR Immobilien-Gruppe AG aus unserer Sicht sehr gut aufgestellt, die erfolgreiche Entwicklung der vergangenen Jahre im verbleibenden Geschäftsjahr 2018 bzw. 2019 fortzusetzen. Wir gehen auch von einem erneut deutlich positiven Jahresergebnis 2018 und einem weiteren Umsatzanstieg 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, 26. Oktober 2018  
FCR Immobilien-Gruppe



Falk Raudies  
Vorstand



# Impressum

Herausgeber

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)



FCR Immobilien AG  
Bavariaring 24  
D-80336 München

[www.fcr-immobilien.de](http://www.fcr-immobilien.de)