

# Weiter auf Erfolgskurs

Halbjahresbericht 2020



FCR Immobilien



## Kennzahlentabelle

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

in Mio. Euro	01.01. – 30.06.2020	01.01. – 30.06.2019
Umsatz inkl. Erträge aus Verkäufen	18,9	29,5
EBITDA	8,0	9,3
EBIT	7,9	9,3
EBT	4,4	6,3
Jahresüberschuss (Konzern)	3,8	4,7

2020: Untestierte Zahlen nach IFRS

2019: Testierte Zahlen nach IFRS

### Ausgewählte Portfoliokennzahlen der FCR Immobilien AG

	30.06.2020	31.12.2019
Anzahl Objekte	83	76
Vermietbare Gesamtfläche	348.908 m <sup>2</sup>	326.000 m <sup>2</sup>
Nettomietumsätze p.a.	20,5 Mio. Euro	19,5 Mio. Euro
Vermietungsquote	88 %	88 %
Nettopotenzialmiete p.a.	23,0 Mio. Euro	22,2 Mio. Euro
WAULT (in Jahren)	5,4	4,4
Portfolio Nettomietrendite p.a. (IST)	7,5 %	7,0 %
Portfolio Nettomietrendite p.a. (SOLL)	8,4 %	8,0 %

## Inhaltsverzeichnis

Kennzahlentabelle .....	2
Inhaltsverzeichnis .....	3
Brief des Vorstands .....	4
Konzernbilanz .....	7
Konzern-Gesamtergebnisrechnung .....	9
Konzernanhang .....	10
Konzern-Kapitalflussrechnung .....	22
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung .....	23
Konzernzwischenlagebericht .....	24
Impressum .....	34

## Brief des Vorstands

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, liebe Geschäftspartner,

die FCR Immobilien AG ist auch im 1. Halbjahr 2020 weiter auf Erfolgskurs geblieben. Trotz der – hervorgerufen durch das neuartige Corona-Virus – massiven Krise, die sich seit Jahresbeginn auf alle Teile unserer Gesellschaft sowie auf das gesamte Wirtschaftsleben auf noch nie dagewesene Weise erstreckt und auswirkt, konnten wir uns in diesem äußerst schwierigen Umfeld nicht nur erfolgreich behaupten, sondern auch operativ und strategisch weiterentwickeln. Und zwar als ein profitables, wachstumsstarkes und innovatives Unternehmen, das sich Verantwortung auf die Fahnen schreibt und diese auch tagtäglich wahrnimmt – gegenüber Mitarbeitern, Kunden, Partnern und der Öffentlichkeit. Aus diesem Grund bin ich sehr dankbar und glücklich, Ihnen heute ein in allen Teilen im wahrsten Sinne des Wortes gesundes Unternehmen präsentieren zu dürfen.

Als einer der führenden deutschen Handelsimmobilien-Spezialisten an etablierten Sekundärstandorten fußt unser robustes Geschäftsmodell auf zwei nachhaltig starken Säulen – zum einen, primär, auf die Bestandshaltung und zum anderen, komplementär, auf die Neu- und Weiterentwicklung sowie den Objektverkauf. Diese Kombination aus günstigem Einkauf, aktivem Asset Management und Veräußerung optimierter Objekte ist im Rahmen unserer ganzheitlichen 360°-Wertschöpfung ein großer Pluspunkt. Genauso wie unser klarer Geschäftsfokus: Deutsche Handelsimmobilien. Das ist unser strategischer und operativer Kern, hierauf konzentrieren wir uns. Weitere Felder bedienen wir ausschließlich opportunistisch bei entsprechenden Renditepotenzialen. Unsere Zahlen belegen dies sehr gut: 96 Prozent unserer Mieterträge erwirtschaften wir im deutschen Markt, 76 Prozent im Bereich Handel. Dass sich die Corona-Krise auf das FCR-Kerngeschäft nur moderat ausgewirkt hat, liegt insbesondere an eben dieser Portfoliostruktur mit lebensmittelgeankerten Einkaufs- und Fachmärkten.

Auch im 1. Halbjahr 2020 haben wir unser spezifisches Immobilienportfolio weiter ausgebaut, erfolgreiche Bestandsentwicklungen realisiert und werthaltige Transaktionen sowohl auf der Ankaufs- wie auch auf der Verkaufsseite umgesetzt. Wir haben 10 Ankäufe getätigt und damit sogar einen Ankauf mehr als im Vorjahreszeitraum. Auf der Verkaufsseite haben wir wie im Vorjahr drei Objekte erfolgreich veräußert. Das ist, finde ich, ein gutes Ergebnis, insbesondere wenn man bedenkt, dass alle 13 Transaktionen bereits im 1. Quartal, also vor Corona, realisiert wurden. COVID-19 hat sich natürlich – wie bei allen unseren Mitbewerbern auch – im Transaktionsgeschäft gleich mit Beginn des 2. Quartals stark auf unsere Aktivitäten ausgewirkt. Angesichts dieser schweren Krise konnten wir im Zeitraum von April bis Juni 2020 – trotz gut gefüllter und attraktiver Pipeline – keine An- und Verkäufe mehr umsetzen. Der Immobilienmarkt ist stillgestanden. Seit Anfang Juli 2020 sehen wir, dass die Transaktionsprozesse wieder stark zugenommen haben und dass das Geschäft wieder annähernd auf Normalniveau gestiegen ist.

Trotz erschwelter Rahmenbedingungen konnten wir innerhalb von 12 Monaten unser Immobilienportfolio von 64 auf jetzt 83 Objekte ausbauen und den Marktwert von 251 Mio. Euro auf 309 Mio. Euro steigern. Durch unser Asset Management konnten wir seit Jahresanfang 36 Mietverträge mit einem Volumen von 5,7 Mio. Euro neu abschließen oder vorzeitig verlängern, davon 3,3 Mio. Euro sogar seit Ende März 2020.

Unser erfolgreiches Portfoliomanagement spiegelt sich auch in den guten Ergebniszahlen für das 1. Halbjahr 2020 wider. Gemäß IFRS-Zahlen sind durch den weiteren Ausbau des Immobilienportfolios und durch das erfolgreiche Asset Management unsere Mieteinnahmen um 44 Prozent auf 13,8 Mio. Euro gestiegen, nach 9,6 Mio. Euro im Vorjahr. Auch beim FFO (Funds from Operations) zeigt sich unsere positive Geschäftsentwicklung trotz COVID-19. So lag der FFO – resultierend aus dem erkennbaren signifikanten Ausbau unseres Bestands – bei 2,2 Mio. Euro. Unser primäres Ziel, das Bestandsgeschäft weiter nachhaltig zu stärken und in diesem Zuge die Profitabilität zu erhöhen, haben wir somit bereits im 1. Halbjahr sehr gut erreichen können. Strategiekonform war unser Brot- und Buttergeschäft, also unsere Bestandshaltung, im Vergleich zu unseren Verkaufsaktivitäten stärker ausgeprägt.

Das Ergebnis vor Zinsen, EBT, lag bei 4,4 Mio. Euro, hierin ist eine Wertänderung in Höhe von 0,9 Mio. Euro enthalten. Im Vorjahr betrug das EBT zum Halbjahr 6,3 Mio. Euro, bei einer Wertänderung von 8,3 Mio. Euro. Der Vorjahreszeitraum war auch geprägt durch den Verkaufserlös einer größeren Immobilie, was sich natürlich im Umsatz bemerkbar machte. Insgesamt lässt sich für das 1. Halbjahr konstatieren, dass die Stärkung und der Ausbau des Bestandsgeschäfts in der Kern-Assetklasse Handel zu einem höheren Wachstum und auch zu einer höheren Profitabilität geführt haben.

Weiter gestiegen ist auch der EPRA-Net Asset Value auf 101 Mio. Euro, dies entspricht einem Wert von 11,05 Euro je Aktie. Das ist umso erfreulicher, da wir im 2. Quartal 2020 eine Dividende von 0,30 Euro je Aktie ausbezahlt haben.

Ich möchte mich an dieser Stelle bei allen FCR-Mitarbeiterinnen und -Mitarbeitern für ihren unermüdlichen Einsatz in dieser für uns alle sehr schwierigen Zeit bedanken. Mit den Zahlen des 1. Halbjahres 2020 haben wir gemeinsam eine hervorragende Ausgangsbasis für unser geplantes weiteres profitables Wachstum geschaffen.

Mit diesem Rückenwind bin ich zuversichtlich, dass wir trotz der gesamtwirtschaftlich bestehenden Unsicherheiten die sich im Markt bietenden Wachstumschancen im 2. Halbjahr weiter nutzen und unseren Immobilienbestand weiter ausbauen können. Für unser weiteres Wachstum haben wir in diesem Zuge eine neue 4,25 %-Anleihe aufgelegt, die sich in der Privatplatzierung befindet.

Wir planen, den Umsatz für 2020 sowohl in unserem Kerngeschäft der Bestandshaltung als auch bei den Verkäufen zu steigern. So sollen die Mietumsätze, die über unser bestehendes Immobilienportfolio generiert werden, 28,3 Mio. Euro betragen. Dies entspricht einer deutlichen Steigerung gegenüber dem Gesamtjahr 2019 in Höhe von 31 Prozent. Zu diesen Mietumsätzen kommen dann noch – als Up-side-Potenzial sozusagen – Einnahmen aus weiteren Objekten, die wir 2020 noch erwerben werden. Aus dem Verkauf von Bestandsobjekten planen wir einen Umsatz von 30 bis 40 Mio. Euro für das Gesamtjahr 2020. Naturgemäß ist das 2. Halbjahr auch immer der stärkere Zeitraum für Objektverkäufe. Dies gilt für das 2. Halbjahr 2020 umso mehr, da aufgrund des corona-bedingten Stillstands im 2. Quartal 2020 ein sehr großer Nachholbedarf im Markt vorhanden ist. Wir sind auf alle Fälle gut vorbereitet: Unsere An- und Verkaufs-Pipeline ist gut gefüllt.

FCR steht neben Wachstum auch für neue Konzepte und Technologien im Bereich Digitalisierung und Künstliche Intelligenz. Unser Anspruch ist es, eines der innovativsten Immobilien-Unternehmen in Deutschland zu sein. In diesem Zuge haben wir uns an der Immoware24 GmbH beteiligt und

somit unsere Technologiebasis durch ein neuartiges und zugleich schon etabliertes Immobilienverwaltungssystem erweitert. Im Laufe des 2. Halbjahres werden wir dann noch mit weiteren Lösungen auf den Markt kommen, eine hervorragende Ausgangsbasis dafür haben wir mit dem Ausbau des Leistungsspektrums der FCR-Software in den letzten sechs Monaten geschaffen.

Das alles stimmt uns sehr positiv, sodass auch unser Geschäftsjahr 2020 wieder erfolgreich sein wird. Ich möchte mich bei Ihnen, unseren Aktionärinnen und Aktionären, für Ihr Vertrauen in die FCR bedanken. Bleiben Sie uns gewogen, wir haben auch in diesem Jahr noch viel vor.

Mit herzlichen Grüßen



Falk Raudies, Vorstand  
München im August 2020

## Konzernbilanz

für den Bilanzstichtag 30. Juni 2020

### AKTIVSEITE

in EUR	Anhang-Nr.	30.06.20	31.12.19
<b>A. Langfristiges Vermögen</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	2.2	499.148,69	197.114,77
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.1	312.258.390,56	298.985.902,57
Sachanlagen		925.725,73	848.752,67
Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen	2.3	2.089.550,00	0,00
Langfristige Darlehen und sonstige Ausleihungen		169.304,00	194.868,00
<b>Summe langfristiges Vermögen</b>		<b>315.942.118,98</b>	<b>300.226.638,01</b>
<b>B. Kurzfristiges Vermögen</b>			
Vorräte	2.4	3.305.365,26	1.866.886,00
Zur kurzfristigen Veräußerung verfügbare Finanzinstrumente	2.5	3.441.042,86	970.478,24
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.6	5.626.693,08	9.651.381,57
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.7	2.778.487,62	2.973.487,62
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	2.6	1.478.380,90	1.840.264,87
Kurzfristige Steueransprüche		111.133,07	311.791,60
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	2.9	4.888.359,99	9.142.565,23
<b>Summe kurzfristiges Vermögen</b>		<b>21.629.462,77</b>	<b>26.756.855,13</b>
<b>Summe Vermögenswerte</b>		<b>337.571.581,75</b>	<b>326.983.493,15</b>

## Konzernbilanz

für den Bilanzstichtag 30. Juni 2020

### PASSIVSEITE

in EUR	Anhang-Nr.	30.06.2020	31.12.2019
<b>A. Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital	2.9	9.146.404,00	9.146.404,00
Kapitalrücklage	2.9	5.763.920,41	5.763.920,41
Sonstige Rücklagen		278.915,16	278.915,16
Gewinnrücklagen	2.9	71.459.362,27	70.432.798,05
<b>Summe Eigenkapital</b>		<b>86.648.601,84</b>	<b>85.622.037,62</b>
<b>B. Verbindlichkeiten</b>			
LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN			
Langfristige passive latente Steuern		14.894.496,83	14.449.847,97
Langfristige Rückstellungen		5.000,00	5.000,00
Langfristige Anleihen	2.10	69.174.508,33	66.643.441,67
Langfristige Bankdarlehen	2.11	148.049.034,87	144.886.966,94
<b>Summe langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>232.123.040,03</b>	<b>225.985.256,58</b>
KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN			
Kurzfristige Rückstellungen		737.171,12	1.124.532,90
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten		2.198.934,47	2.184.093,35
Kurzfristige Anleihen	2.10	0,00	0,00
Kurzfristige Bankdarlehen	2.11	7.827.669,95	7.424.855,81
Erhaltene Anzahlungen	2.12	276.228,33	166.144,36
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.12	4.008.507,21	2.172.088,59
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.12	3.751.428,80	2.304.483,94
<b>Summe kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>18.799.939,88</b>	<b>15.376.198,95</b>
<b>Summe Eigenkapital und Verbindlichkeiten</b>		<b>337.571.581,75</b>	<b>326.983.493,15</b>



## Konzern-Gesamtergebnisrechnung

für die Zeit vom 01.01. – 30.06.2020

in EUR	Anhang-Nr.	01.01. – 30.06.2020	01.01. – 30.06.2019
Umsatzerlöse	3.1	13.784.775	9.577.825
Umsatzerlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	3.1	5.145.000	19.900.000
Bestandsveränderungen		408.342	-218
Sonstige betriebliche Erträge	3.3	95.512	277.558
<b>Gesamtleistung</b>		<b>19.433.629</b>	<b>29.755.165</b>
Materialaufwand	3.2	-3.619.488	-4.211.322
Aufwand für bezogene Leistungen		-89.675	0
Aufwand aus dem Abgang von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien		-4.291.000	-19.900.000
Personalaufwand	3.4	-2.323.980	-2.704.388
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		884.213	8.302.065
Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.5	-2.051.109	-1.954.541
Wertminderungsaufwand aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten		-18	0
Ergebnis aus at-equity-bewerteten Beteiligungen		89.550	0
<b>EBITDA</b>		<b>8.032.122</b>	<b>9.286.980</b>
Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen		-163.640	-20.310
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>7.868.482</b>	<b>9.266.670</b>
Finanzerträge	3.6	107.933	18.353
Finanzaufwendungen	3.6	-3.622.192	-2.949.492
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>4.354.224</b>	<b>6.335.531</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-583.738	-1.641.317
<b>Konzernjahresüberschuss</b>		<b>3.770.485</b>	<b>4.694.213</b>
Davon entfallen auf:			
<b>Anteil der Aktionäre der FCR Immobilien AG</b>		<b>3.770.485</b>	<b>4.694.213</b>
Ergebnis je Aktie (unverwässert) bezogen auf	3.7	3.770.485	4.694.213
Ausgegebenen Anteile zum Stichtag		9.146.404	9.146.404
<b>Ergebnis je Aktie (unverwässert)</b>		<b>0,41</b>	<b>0,51</b>

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen.

## Konzernanhang

Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum Halbjahresfinanzbericht  
für die Zeit vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2020

### 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 Pullach im Isartal (Amtsgericht München, HRB 210430).

### Art der Geschäftstätigkeit

Die FCR Immobilien AG („FCR“) ist als Handelsimmobilien-Spezialist positioniert, der sich auf etablierte Sekundärstandorte in Deutschland fokussiert. 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.

Das Geschäftsmodell von FCR basiert auf zwei Säulen: Die erste, primäre Säule ist das Kerngeschäft der FCR, die Bestandshaltung. Hier werden Erträge aus der Vermietung generiert. Ergänzt wird das Kerngeschäft durch die zweite, komplementäre Säule, die die Neu- und Weiterentwicklung von Objekten sowie das Trading beinhaltet. Hier werden Erträge aus dem Verkauf erwirtschaftet. Somit deckt FCR die Wertschöpfung, bestehend aus Einkauf, aktivem Asset Management und Objektverkauf, ganzheitlich ab.

Im Rahmen der Geschäfts- und Wachstumsstrategie fokussiert sich FCR maßgeblich auf die Durchdringung des deutschen Marktes in der Kern-Assetklasse Handel, und hier schwerpunktmäßig auf bonitätsstarke Lebensmittelmärkte als Ankermieter. Weitere Länder bzw. Märkte (derzeit Österreich) und weitere Asset Klassen (derzeit Büro, Logistik und Wohnen) werden ausschließlich opportunistisch im Zuge einer selektiven, renditeorientierten Geschäftsfeldentwicklung bedient.

Das Immobilienportfolio der FCR ist gekennzeichnet durch überwiegend lebensmittelgeankerte Einkaufs- und Fachmärkte.

Als weiteren Markt hat die FCR Bestandsobjekte im Bereich Hotellerie, die durch Tochterunternehmen betrieben werden. Diese Objekte wurden eingekauft, um diese zu optimieren und anschließend gewinnbringend zu veräußern. Um die in den Projekten investierten Mittel möglichst renditestark einzusetzen, prüft der Vorstand fortlaufend, in welcher Phase risiko-optimiert das beste Verwertungsergebnis erzielt werden kann.

### 1 Grundlagen und Methoden des Konzernzwischenabschlusses

Der vorliegende Halbjahresfinanzbericht der FCR Immobilien AG zum 30. Juni 2020 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. 3 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 2020 („1. HJ“). Als Vergleichszahlen dienen die Bilanz zum 31. Dezember 2019 sowie die Gesamtergebnisrechnung für den Zeitraum 1. Januar bis 30. Juni 2019.

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben des Konzernzwischenabschlusses erfolgte mit denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 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).

Der Zwischenkonzernabschluss ist in Euro (EUR) dargestellt, da allen Konzerntransaktionen diese Währung zugrunde liegt und der Euro damit die funktionale Währung des Konzerns darstellt. Sofern nicht anders angegeben, erfolgt der Ausweis in Tausend Euro (TEUR). Wir weisen darauf hin, dass bei der Verwendung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben aufgrund kaufmännischer Rundung Differenzen auch innerhalb einzelner tabellarischer Darstellungen auftreten können. Dies betrifft auch die dargestellten Summen und Zwischensummen des Konzernabschlusses.

### 1.1 In zukünftigen Geschäftsjahren neu anzuwendende Rechnungslegungsstandards

Folgende Standards, Änderungen von Standards und Interpretationen waren zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses bereits vom IASB veröffentlicht, treten jedoch erst in späteren Berichtsperioden in Kraft und werden vom Konzern nicht vorzeitig angewendet:

Standard	Titel	Erstanwendungszeitpunkt	beabsichtigte Erstanwendung
<i>Endorsed</i>			
Änderungen IFRS 3	Definition eines Geschäftsbetriebs	01.01.2020	01.01.2020
Änderungen IAS 1 / IAS 8	Definition von Wesentlichkeit	01.01.2020	01.01.2020
Änderungen Rahmenkonzept	Überarbeitetes Rahmenkonzept	01.01.2020	01.01.2020
Änderungen IFRS 9 / IAS 39 / IFRS 7	Reform der Referenzzinssätze	01.01.2020	01.01.2020
<i>EU-Endorsement ausstehend</i>			
IFRS 16	Covid-19-Related Rent Concession	01.06.2020	01.06.2020
IFRS 17	Versicherungsverträge	01.01.2021	01.01.2021

Aus der Anwendung der neuen, in EU-Recht übernommenen Standards im Geschäftshalbjahr 2020 ergaben sich keine signifikanten Auswirkungen.

## 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 2020 wurden die Grundsätze stetig wie zum 31. Dezember 2019 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 2020 erfolgte für elf Immobilien mit einem Volumen von TEUR 10.788 (1. Halbjahr 2019: TEUR 21.780) der Nutzen-Lastenwechsel zu Gunsten der Gesellschaft.

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung der Renditeliegenschaften dar:

TEUR	30.06.2020	31.12.2019
<b>Anfangsbestand zum 01.01.</b>		
+ Immobilienankäufe	15.699	71.865
+ Anzahlungen auf Zugänge nach dem Stichtag	0	3.874
- Buchwertabgang durch Verkauf von Immobilien	-8.270	-41.266
+ Nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten	4.378	0
+ Bewertungsergebnis der verkauften Immobilien	581	13.398
+ Unrealisiertes Bewertungsergebnis aus der Zeitwertbewertung (Marktwertveränderung)	884	13.673
<b>Gesamt</b>	<b>312.258</b>	<b>298.986</b>

In der Gesamtergebnisrechnung sind folgende wesentliche Beträge für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien enthalten:

TEUR	1. HJ 2020	1. HJ 2019
Mieterlöse	10.957	8.533
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	1.526	1.045
Betriebliche Aufwendungen (Instandhaltungsaufwendungen, Hausbewirtschaftung, Grundsteuern, etc.)	-5.117	-6.189
<b>Gesamt</b>	<b>7.366</b>	<b>3.389</b>

In dem Posten „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ werden Ladeneinheiten und Mietwohnungen in Höhe von TEUR 271.344 (Vorjahr: TEUR 254.604) und Hotels in Höhe von TEUR 25.832 (Vorjahr: TEUR 25.832) sowie noch in Entwicklung befindliche Objekte in Höhe von TEUR 14.982 (Vorjahr: TEUR 14.675).

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

Zum Bilanzstichtag sind insgesamt 81 (zum 31.12.2019: 81) als Finanzinvestition gehaltene Immobilien vorhanden.

Der Leerstand der Mietobjekte beträgt sowohl zum Stichtag 31. Dezember 2019, als auch zum 30. Juni 2020: 12%.

## 2.2 Immaterielle Vermögenswerte

Die FCR AG entwickelt derzeit ein eigenes Unternehmenssteuerungs- und Controllingsystem. Für dieses wurde im Geschäftshalbjahr Kosten in Höhe von TEUR 150 aktiviert.

## 2.3 Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen

Die FCR AG hat im Geschäftshalbjahr eine Beteiligung an einer deutschen GmbH erworben, welche eine eigene Hausverwaltungssoftware entwickelt hat und diese über Vergabe von Lizenzen vermarktet.

## 2.4 Vorräte

Unter den Vorräten werden noch nicht abgerechnete Nebenkosten aus der Vermietung, sowie Warenbestände der im Bestand stehenden Hotels ausgewiesen.

Die Vorräte setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	30.06.2020	31.12.2019
Handelswaren	2.166	1.236
Noch nicht abgerechnete Nebenkosten	885	505
Warenbestand	255	126
<b>Gesamt</b>	<b>3.305</b>	<b>1.867</b>

Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus dem Erwerb und Verkauf von Handelswaren und noch nicht abgerechneten Nebenkosten.

## 2.5 Zur kurzfristigen Veräußerung verfügbare Finanzinstrumente

Im Zuge des aktiven Liquiditätsmanagements wurden liquide Mittel in kurzfristige, geldmarktnahe Finanzanlagen investiert. Daher wurden TEUR 3.441 (Vorjahr: TEUR 970) in kurzfristige, geldmarktnahe Finanzanlagen angelegt. Diese werden in der Bilanz separat ausgewiesen.

## 2.6 Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte

Die kurzfristigen Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	30.06.2020	31.12.2019
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.627	9.652
Forderungen aus Vermietungen	3.476	1.285
Forderungen aus Immobilienverkäufe	1.935	8.143
Forderungen aus Hotellerie	215	224
sonstige kurzfristige (nicht finanzielle) Vermögenswerte	1.478	1.840
<b>Gesamt</b>	<b>7.105</b>	<b>11.492</b>

Die Forderungen aus Immobilienverkäufen sind im Aufstellungszeitraum, nach dem Stichtag, vollständig beglichen worden.

Es wurden weder im Geschäftsjahr noch im Vorjahr wesentliche Forderungen bzw. kurzfristige Vermögenswerte wertberichtigt, da für diese kein Ausfallrisiko, bzw. Kreditverlustrisiko ersichtlich war. Die oben dargestellten Forderungen und kurzfristigen Vermögenswerte sind vollumfänglich nicht überfällig.

Die dargestellten Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr. Die Buchwerte der dargestellten Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte entsprechen ihrem beizulegenden Zeitwert.

Wertminderungen, Wertaufholungen oder Ausbuchungen aufgrund von Uneinbringlichkeiten wurden zu den dargestellten Stichtagen keine wesentlichen erfasst.

## 2.7 Forderungen gegen verbundene Unternehmen

Zum Bilanzstichtag bestehen Forderungen gegen verbundene Unternehmen. Diese bestehen gegen Unternehmen, die verbunden, jedoch nicht im Konsolidierungskreis sind.

TEUR	30.06.2020	31.12.2019
RAT Asset & Trading AG	2.698	2.893
Suiten am Schloss	80	80
<b>Gesamt</b>	<b>2.778</b>	<b>2.973</b>

Es wurden weder im Geschäftsjahr, im Vorjahr wesentliche Forderungen bzw. kurzfristige Vermögenswerte wertberichtigt, da für diese kein Ausfallrisiko, bzw. Kreditverlustrisiko ersichtlich war.

## 2.8 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 bestehenden Liquidität beträgt zum Stichtag TEUR 8.329 (zum 30.6.2020: TEUR 12.608).

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

## 2.9 Eigenkapital

Zur Entwicklung des Eigenkapitals wird auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung verwiesen.

Das Grundkapital von EUR 9.146.404,00 (Vorjahr: EUR 9.146.404) veränderte sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2020 nicht. Auch die Kapitalrücklage verzeichnete keine Änderungen und belief sich am Stichtag auf TEUR 5.764 (Vorjahr: TEUR 5.764).

Weiterhin erfolgte der Beschluss zur Dividendenausschüttung in Höhe von TEUR 2.744 aus den Gewinnrücklagen.

Für die weitere Entwicklung des Eigenkapitals verweisen wir auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung.

## 2.10 Anleihen

Unter dieser Position werden die gezeichneten Anleihen ausgewiesen.

Die Veränderung der Anleihen resultiert aus der Rückzahlung zweier Anleihen (WKN A1YC5F und WKN A12TW8) im Emissionswert von insgesamt TEUR 5.676.

Die in 2018 ausgegebene Anleihe in Höhe von 25.000 TEUR wird mit 6% verzinst und hat eine Endfälligkeit zum 20. Februar 2023. Diese wird unter den langfristigen Schulden bilanziert. Des Weiteren wird unter den langfristigen Schulden die Anleihe WKN A2BPUC mit einem Emissionswert in Höhe von TEUR 15.000 und einer Endfälligkeit zum 18. Oktober 2021 berücksichtigt.

Die in 2019 ausgegebene Anleihe (WKN: A2TSB1) in Höhe von TEUR 30.000 wird mit 5,25% verzinst, bei einer Endfälligkeit von 29. April 2024. Diese wurde im Geschäftshalbjahr vollständig emittiert.

Des Weiteren wurde im Geschäftshalbjahr eine Anleihe (WKN: A254TQ) in einem Volumen von TEUR 30.000, die mit 4,25% verzinst wird, ausgegeben. Diese wurde bis zum Stichtag noch nicht vollständig gezeichnet und hat eine Laufzeit bis 31. März 2025.

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.

Es bestehen zu allen Stichtagen keine noch nicht genutzten Kreditlinien, da diese bei Erwerb der Immobilie jeweils vollständig ausgenutzt werden.

### 2.11 Bankdarlehen

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Bankdarlehen) stellen sich wie folgt dar:

TEUR	30.06.2020	31.12.2019
Langfristig	148.049	144.887
Kurzfristig	7.828	7.425
<b>Gesamt</b>	<b>155.877</b>	<b>152.312</b>
<i>davon besichert</i>	<i>155.877</i>	<i>152.312</i>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich wesentlich durch die Aufnahme neuer besicherter Bankdarlehen erhöht, die zum Aufbau des Immobilienportfolios verwendet werden. Dem standen laufende Tilgungen gegenüber. Bei den im Geschäftshalbjahr veräußerten Immobilien konnten die Kredite abgelöst werden.

### 2.12 Kurzfristige Verbindlichkeiten

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von weniger als zwölf Monaten. Aufgrund der kurzen Laufzeit bestehen keine wesentlichen Unterschiede zwischen dem Buchwert und dem beizulegenden Zeitwert der Schulden.

Bei den Anzahlungen handelt es sich um erhaltene Vorauszahlungen auf Zimmerbuchungen für das kommende Jahr.

## 3 Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern-Gesamtergebnisrechnung

### 3.1 Umsatzerlöse

Gemäß Geschäftsmodell resultieren Erlöse durch den Erwerb von Immobilien, deren Bewirtschaftung und Verwaltung, sowie die Vornahme aller damit im Zusammenhang stehenden Geschäfte. Des Weiteren werden in den im Bestand gehaltenen Hotels Umsatzerlöse aus der Hotellerie, wie Erlöse aus Übernachtungen und Food & Beverage realisiert.

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	1. HJ 2020	1. HJ 2019
Erlöse aus Vermietungen von Investment Properties	11.643	7.980
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5.145	19.900
Umsatzerlöse aus Hotellerie	840	1.597
Sonstige Umsatzerlöse	1.302	0
<b>Gesamt</b>	<b>18.930</b>	<b>29.478</b>

Die sonstigen Umsatzerlöse beziehen sich im Wesentlichen auf veräußerte Handelswaren.



### 3.2 Vermietungsergebnis

Das Vermietungsergebnis ergibt sich aus den Mieterlösen und Erlösen aus Betriebs- und Nebenkosten, vermindert um Bewirtschaftungsaufwendungen und stellt sich wie folgt dar:

TEUR	1. HJ 2020	1. HJ 2019
Erlöse aus Vermietungen von Investment Properties	10.957	8.533
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	1.526	1.045
Summe Erlöse	12.483	9.578
Umlagefähige Betriebs- und Nebenkosten	-3.429	-4.023
Nicht umlagefähige Betriebs- und Nebenkosten	-1.688	-2.166
<b>Summe Bewirtschaftungsaufwendungen</b>	<b>-5.117</b>	<b>-6.189</b>
<b>Vermietungsergebnis</b>	<b>7.366</b>	<b>3.389</b>

Bei den Umsatzerlösen handelt es sich um Mieteinnahmen aus Objekten in Deutschland, Österreich und Italien.

### 3.3 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 96 (1. HJ 2019: TEUR 278) betreffen im aktuellen Halbjahr im Wesentlichen Sachbezüge (TEUR 39) und im 1. HJ 2019 Schadensersatzleistungen (TEUR 193).

### 3.4 Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

TEUR	1. HJ 2020	1. HJ 2019
Löhne und Gehälter	1.880	2.219
Soziale Abgaben und Altersversorgung	444	486
<b>Gesamt</b>	<b>2.324</b>	<b>2.705</b>

### 3.5 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	1. HJ 2020	1. HJ 2019
Rechts- und Beratungskosten	398	299
Fremdleistungen	322	307
Werbekosten	321	250
Reise- und Fahrzeugkosten	217	133
Übrige	794	966
<b>Gesamt</b>	<b>2.051</b>	<b>1.954</b>

### 3.6 Finanzergebnis

TEUR	30.06.20	31.12.19
Zinsen auf Bankeinlagen	0	13
Anleihezinserträge	108	5
Finanzerträge	108	18
Zinsen auf Kontokorrent und Darlehen	1.466	1.33
Zinsen auf Anleihen	2.090	1.589
Zinsen aus der Abzinsung	66	22
Finanzaufwendungen	3.622	2.949
<b>Gesamt</b>	<b>-3.514</b>	<b>-2.931</b>

Die Zinserträge aus Anleihen betreffen die realisierten Zinseffekte aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert der Anleihen.

Die Zinsaufwendungen auf Anleihen betreffen die unter Schuldscheindarlehen ausgewiesenen gezeichneten Anleihen, die jährlich respektive halbjährlich, vierteljährlich verzinst werden.

Die Verschlechterung des Finanzergebnisses resultiert im Wesentlichen aus dem Erwerb weiterer Immobilien für die Bankdarlehen aufgenommen wurden, sowie die in 2020 ausgegebenen Anleihen.

### 3.7 Ergebnis je Aktie

EUR	1. HJ 2020	1. HJ 2019
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	3.770.485	4.694.213
Ausgegebenen Anteile zum Stichtag	9.146.404	9.146.404 *
<b>Ergebnis je Aktie in EUR</b>	<b>0,41</b>	<b>0,51</b>

\* Ausgegebene Anteile bereinigt um die im Geschäftsjahr 2019 stattgefundenen Kapitalerhöhungen.

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie ermittelt sich aus dem Konzernergebnis, dividiert durch die am Stichtag in Umlauf befindlichen Aktien.

Zum Ende der Berichtsperiode waren keine verwässernden Finanzinstrumente im Umlauf. Das unverwässerte stimmt mit dem verwässerten Ergebnis überein.

## 4 Sonstige Angaben

### 4.1 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Zu den der Gesellschaft nahestehenden Personen und Unternehmern zählen die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie die Organmitglieder von Tochtergesellschaften, jeweils einschließlich deren naher Familienangehöriger, sowie diejenigen Unternehmen, auf die Vorstands- oder Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft bzw. deren nahe Familienangehörige einem maßgeblichen Einfluss ausüben können oder an denen sie einen wesentlichen Stimmrechtsanteil halten. Darüber hinaus zählen zu den nahestehenden Unternehmen diejenigen Unternehmen, mit denen

die Gesellschaft einen Konzernverbund bildet oder an denen sie eine Beteiligung hält, die ihr eine maßgebliche Einflussnahme auf die Geschäftspolitik des Beteiligungsunternehmens ermöglicht, sowie auf die Hauptaktionäre der Gesellschaft einschließlich deren konzernverbundene Unternehmen.

FCR unterhält folgende Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Personen:

#### Aktienbesitz von Mitgliedern des Vorstands und von Vorstandsmitgliedern nahestehender Personen an FCR

Der alleinige Vorstand hält über die RAT Asset and Trading AG 66,5% (31.12.2019: 66,1%) an der FCR Immobilien AG.

#### Verträge und Geschäftsbeziehungen zwischen den Vorstandsmitgliedern unmittelbar und FCR

Neben dem Vorstandsvertrag bestehen zu keinem der Bilanzstichtage weiteren Verträge zwischen Vorstand und FCR.

#### Tätigkeiten von Aufsichtsratsmitgliedern in Gesellschaften außerhalb von FCR

##### Prof. Dr. Franz-Joseph Busse, Aufsichtsratsvorsitzender

Herr Prof. Dr. Busse übt zum Berichtszeitpunkt folgende weitere Organtätigkeiten aus:

- » Scheelen AG, Waldshut-Tiengen, Vorsitzender des Aufsichtsrats
- » Kapitalverwaltungsgesellschaft Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG, Dortmund, Beirat

Daneben ist Prof. Dr. Busse als Investitionsmanager bei folgenden Sachwert-Dachfonds tätig:

- » Protos Invest I, Emissionshaus Steiner & Company, Hamburg
- » Protos Invest II, Emissionshaus Steiner & Company, Hamburg
- » ISI 8 Investitions- und Beteiligungsgesellschaft, Wiesbaden
- » Vorsorgeportfolio I, Deutsche Capital Management AG, Emissionshaus, München
- » Vorsorgeportfolio II, Deutsche Capital Management AG, Emissionshaus, München
- » Global Act 1 Dachfonds, C-Quadrat Emissionshaus, Frankfurt am Main
- » C-Quadrat Portfolio Fonds 1 Dachfonds, C-Quadrat Emissionshaus, Frankfurt am Main
- » ISI 6 Fondsgesellschaft, Düsseldorf
- » DFH Deutsche Fonds Holding, Emissionshaus Stuttgart, Vermögensstrukturfonds Substantio

##### Hanjo Schneider, - stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats-

Herr Schneider übt zum Berichtszeitpunkt keine weiteren Organtätigkeiten aus.

##### Ludwig A. Fuchs, Aufsichtsratsmitglied

Herr Fuchs übt derzeit folgende weitere Organtätigkeiten aus:

- » Traxxall Technologies Inc., Montreal, Kanada, Mitglied im Board of Directos
- » FAME Invest – Management GmbH, Geschäftsführer
- » Fuchs Asset Management GmbH, Geschäftsführer

- » LFL Inc., London, UK, Managing Director
- » LAF Inc., London, UK, Managing Director
- » Oimara Capital, London, UK, Managing Director
- » Traxxall Technologies Inc., Montreal, Kanada, Mitglied im Board of Directos

#### Verträge mit weiteren nahestehende Personen

Die FCR Kitzbühel GmbH & Co. KG vermietet seit 2017 die im Eigentum stehenden Apartments an die Betreibergesellschaft Suiten am Schloss GmbH mit Sitz in Kitzbühel, Österreich für eine angemessene Jahresmiete von TEUR 120.

Geschäftsführer der Suiten am Schloss GmbH ist Herr Thorsten Raudies, welcher der Bruder des alleinigen Vorstands ist.

#### 4.2 Nahestehende Personen in Schlüsselpositionen

Als nahestehende Personen in Schlüsselpositionen gelten die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats, die für das Geschäftsjahr 2020 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 Alleinvorstand seit Gründung der Gesellschaft.

##### Mitglieder des Aufsichtsrats des Mutterunternehmens

Dem Aufsichtsrat gehören an:

- » Prof. Dr. Franz-Joseph Busse (Vorsitzender), Hochschullehrer, München
- » Hanjo Schneider (stellvertretender Vorsitzender), Unternehmer, Hamburg
- » Ludwig A. Fuchs, Unternehmer, Grünwald

#### 4.3 Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Eventualposten

##### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Verpflichtungen aus bestehenden Miet- und Leasingverträgen belaufen sich auf:

TEUR	bis 1 Jahr		über 1 Jahr bis 5 Jahre		über 5 Jahren	
	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2019
Miet-, Leasing- und Service Verträge	263	256	232	238	0	0

Bei den dargestellten Beträgen handelt es sich um Mindest-Zahlungen.

Die FCR hat genutzte Büroflächen angemietet. Dies trägt auch zur Verringerung der Kapitalbindung bei und belässt das Investitionsrisiko beim Leasinggeber. Der Mietvertrag über die Firmenzentrale in München führt zu einem jährlichen Mietaufwand in Höhe von TEUR 67. Die Miet-, Leasing- und Service Verträge beziehen sich auf „operating“ Leasingvereinbarungen und beziehen sich auf Büroräumlichkeiten, Firmenfahrzeuge, sowie IT-Ausstattung.

Der Mietvertrag für Büroräumlichkeiten hat eine Grundmietzeit von 6 Jahren und beinhaltet eine Option zur Mietzeitverlängerung um weitere 5 Jahre.

Für die Gesellschaft besteht keine Option, geleaste Vermögenswerte am Ende der Leasinglaufzeit zu erwerben. Des Weiteren bestanden keine „Finance“-Leasingvereinbarungen.

#### Eventualschulden und Eventualforderungen

Zum Abschlussstichtag bestehen weder wesentliche Eventualverbindlichkeiten noch wesentliche Eventualforderungen.

#### 4.4 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach Ablauf des Geschäftsjahres sind keine Ereignisse eingetreten, die von wesentlicher Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung des Unternehmens führen könnten.

## Versicherung

#### der gesetzlichen Vertreter der FCR Immobilien AG (Konzern)

Ich versichere nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss für das Halbjahr zum 30. Juni 2020 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im zusammengefassten Lagebericht für die Gesellschaft und den Konzern 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.

## Konzern-Kapitalflussrechnung

für die Zeit vom 01.01. – 30.06.2020

in TEUR	01.01. – 30.06.2020	01.01. – 30.06.2019
Mittelab-/zufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	6.787	6.756
Mittelabfluss aus der Investitions-/Desinvestitionstätigkeit	-11.735	-4.068
Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit	694	6.004
Änderung Finanzmittelbestand durch Erstkonsolidierung	0	0
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente)	-4.254	8.692
Finanzmittelfonds (Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente) zum 01.01.	9.143	3.052
Finanzmittelfonds (Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente) zum 31.12.	4.888	11.744
Zur kurzfristigen Veräußerung verfügbare Finanzinstrumente	3.441	864
Finanzmittelfonds inklusive zur kurzfristigen Veräußerung verfügbare Finanzinstrumente	8.329	12.608

*Siehe auch die begleitenden Erläuterungen.*

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

## Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für die Zeit vom 01.01. – 30.06.2020

in EUR (Ausnahme: Aktienanzahl)	Aktienanzahl im Umlauf	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Sonstige Rücklagen	Gewinn- rücklagen	Eigen- kapital
<b>Stand am 31.12.2018</b>	<b>4.219.588</b>	<b>4.219.588</b>	<b>1.085.538</b>	<b>278.915</b>	<b>65.404.728</b>	<b>70.988.768</b>
Periodenergebnis					9.749.509	9.749.509
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>4.219.588</b>	<b>4.219.588</b>	<b>1.085.538</b>	<b>278.915</b>	<b>75.154.237</b>	<b>80.738.278</b>
Kapitalerhöhung	186.072	186.072	3.070.188			3.256.260
Verkauf von Wertpapieren	335.084	335.084	2.848.214			3.183.298
Kosten im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung			-184.715			-184.715
Erstkonsolidierung					170.898	170.898
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln	4.405.660	4.405.660	-1.055.304		-3.350.356	0
Dividendenzahlung					-1.541.981	-1.541.981
<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>70.432.798</b>	<b>85.622.038</b>
Periodenergebnis					3.770.485	3.770.485
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>9.146.404</b>	<b>9.146.404</b>	<b>5.763.920</b>	<b>278.915</b>	<b>74.203.283</b>	<b>89.392.523</b>
Kapitalerhöhung						0
Verkauf von Wertpapieren						0
Kosten im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung						
Entkonsolidierung						0
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln						0
Dividendenzahlung (Anhang-Nr. 2.9)					-2.743.921	-2.743.921
<b>Stand am 30.06.2020</b>	<b>9.146.404</b>	<b>9.146.404</b>	<b>5.763.920</b>	<b>278.915</b>	<b>71.459.362</b>	<b>86.648.602</b>

## Zwischenlagebericht für das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2020

### 1. Die FCR Immobilien AG

#### 1.1 Geschäftsmodell

Die FCR Immobilien AG („FCR“) ist als Handelsimmobilien-Spezialist positioniert, der sich auf etablierte Sekundärstandorte in Deutschland fokussiert. 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.

Das Geschäftsmodell von FCR basiert auf zwei Säulen: Die erste, primäre Säule ist das Kerngeschäft der FCR, die Bestandshaltung. Hier werden Erträge aus der Vermietung generiert. Ergänzt wird das Kerngeschäft durch die zweite, komplementäre Säule, die die Neu- und Weiterentwicklung von Objekten sowie das Trading beinhaltet. Hier werden Erträge aus dem Verkauf erwirtschaftet. Somit deckt FCR die Wertschöpfung, bestehend aus Einkauf, aktivem Asset Management und Objektverkauf, ganzheitlich ab.

Im Rahmen der Geschäfts- und Wachstumsstrategie fokussiert sich FCR maßgeblich auf die Durchdringung des deutschen Marktes in der Kern-Assetklasse Handel, und hier schwerpunktmäßig auf bonitätsstarke Lebensmittelmärkte als Ankermieter. Weitere Länder bzw. Märkte (derzeit Österreich) und weitere Asset Klassen (derzeit Büro, Logistik und Wohnen) werden ausschließlich opportunistisch im Zuge einer selektiven, renditeorientierten Geschäftsfeldentwicklung bedient.

Das Immobilienportfolio der FCR ist gekennzeichnet durch überwiegend lebensmittelgeankerte Einkaufs- und Fachmärkte.

Als weiteren Markt hat die FCR Bestandsobjekte im Bereich Hotellerie, die durch Tochterunternehmen betrieben werden. Diese Objekte wurden eingekauft, um diese zu optimieren und anschließend gewinnbringend zu veräußern. Um die in den Projekten investierten Mittel möglichst renditestark einzusetzen, prüft der Vorstand fortlaufend, in welcher Phase risikooptimiert das beste Verwertungsergebnis erzielt werden kann.

Zum Stichtag 30.06.2020 umfasste das Immobilienportfolio der FCR Immobilien AG und ihrer Tochtergesellschaften 83 Immobilien mit einer Nutzfläche von rund 349 Tausendquadratmetern.

Die Aktien der FCR Immobilien AG sind in Scale an der Frankfurter Wertpapierbörse und in m:access an der Börse München notiert.

##### 1.1.1 Einkauf 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 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 auf Basis ihres 2-Säulen-Modells 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

Mit Umfirmierung und Rechtsformwechsel im Jahre 2013 der FCR Immobilien & Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG in die heutige FCR Immobilien AG werden sämtliche ab 2014 neu erworbenen Immobilien in eigenständigen GmbH & Co. Kommanditgesellschaften gehalten. Die Kommanditanteile befinden sich jeweils zu 100 % im Besitz der FCR Immobilien AG. Die Geschäftsführung der GmbH & Co. KG erfolgt über den Komplementär (FCR Verwaltungs GmbH), der ebenfalls eine 100 % Tochter der FCR Immobilien AG ist. Die FCR Immobilien AG ist die Hauptgesellschaft, welche die in ihrem Bestand stehenden Gewerbeimmobilien selbst verwaltet. An den Tochtergesellschaften ist sie jeweils zu 100 % beteiligt.

a) FCR Verwaltungs GmbH

Die FCR Verwaltungs GmbH ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der FCR Immobilien AG. Gegenstand der Tochtergesellschaft ist die reine Vermögensverwaltung.

b) FCR Service GmbH

Die in 2017 gegründete FCR Service GmbH ist eine 100 %-Tochter der FCR Immobilien AG und erbringt Dienstleistungen rund um den An- und Verkauf von Immobilien und Verwaltung von Immobilien. Die Gesellschaft nahm zu Beginn des Geschäftsjahres 2018 ihre operative Tätigkeit auf.

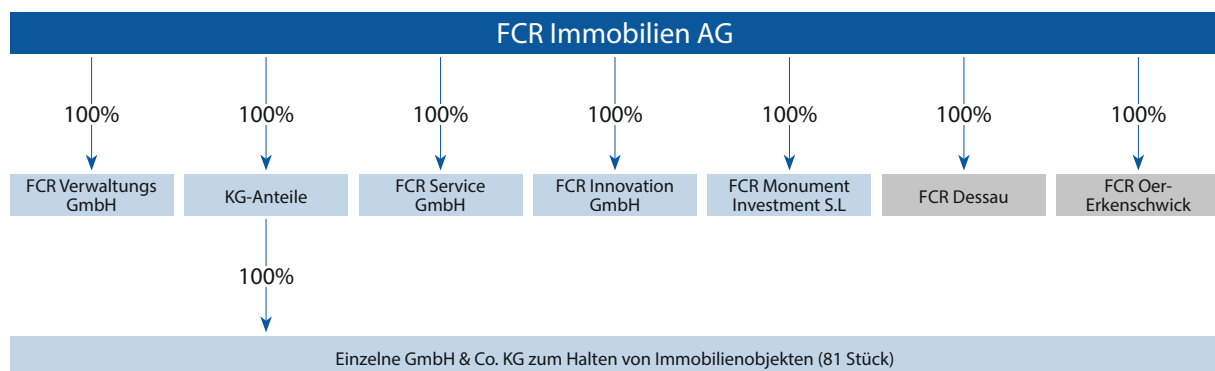
c) FCR Monument Investment S.L

Die in 2017 gegründete FCR Monument Investment S.L ist eine 100 %-Tochter der FCR Immobilien AG und hält eine Immobilie in Spanien.

d) FCR Innovation GmbH

An dieser in 2018 gegründeten Gesellschaft ist die FCR Immobilien AG zu 100% beteiligt. Gegenstand des Unternehmens ist die Softwareentwicklung und das Halten von Unternehmensanteilen, insbesondere im Bereich „Künstliche Intelligenz“.

Zum Stichtag 30.06.2020 stellt sich die Konzernstruktur wie folgt dar:



## Immobilienportfolio per 30.06.2020

### 1.2.1 Veränderungen im Immobilienportfolio 2020

Zum Beginn des Geschäftsjahres, also zum 01.01.2020, bestand das direkt oder indirekt gehaltene Immobilienportfolio der FCR Immobilien AG aus insgesamt 76 Immobilien mit einer nutzbaren Gesamtfläche von rund 326 Tqm.

Während des Geschäftsjahres wurden 10 Immobilien mit einer Nutzfläche von rund 27 Tqm neu erworben sowie 3 Immobilien mit einer Nutzfläche von rund 4 Tqm verkauft. Im Saldo stieg damit das Immobilienportfolio der FCR-Gruppe um rund 23 Tqm auf nunmehr insgesamt 83 Immobilien mit einer Gesamtnutzfläche von rund 349 Tqm sowie rund 12 Tqm Projektentwicklungsfläche per 30.06.2020 an.

#### Neuerwerbe:

In 2020 wurden folgende 10 neue Immobilien erworben (in alphabetischer Reihenfolge): Brandenburg Logistik, Cadolzburg, Gummersbach 2, Höchststadt, Jüterbog, Landau, Schwalbach, Schwandorf, Strullendorf und Teistungen. Alle Neuerwerbe wurden über Objektgesellschaften in das Portfolio der FCR-Gruppe eingebunden.

Die Summe der Nettomieteträge der neuerworbenen Immobilien betrug 1,5 Mio. Euro p.a., die Summe der Neuinvestitionen, also die Höhe der Kaufpreise (ohne Anschaffungsnebenkosten), betrug insgesamt 14,9 Mio. Euro.

#### Verkäufe:

Die FCR Immobilien AG erzielt primär über ihr Bestandsgeschäft regelmäßige Cashflows aus Mieteinnahmen. Daneben ist die Generierung von Erträgen aus dem Verkauf einzelner Bestandsimmobilien die zweite, komplementäre Ertragssäule der FCR Immobilien AG.

Während des Geschäftsjahres 2020 konnte die FCR-Gruppe erfolgreich insgesamt drei Immobilien veräußern. Mit den Immobilien (in alphabetischer Reihenfolge) in Aue, Lichtentanne und Stuhr wurden Objekte mit einer vermietbaren Fläche von 4 Tqm wieder in den Markt zurückgegeben.

Die Summe der Summe der Verkaufspreise der drei Immobilien betrug insgesamt 4,7 Mio. Euro.

#### Übersicht über die Portfolioveränderung 2019

	<b>Anzahl Immobilien</b>	<b>Nutzfläche (in Tqm)</b>	<b>Nettomietträge (in Euro)</b>	<b>Transaktionsvolumen (in Euro)</b>
Käufe 2020	10	26,78	1,5 Mio.	14,9 Mio.
Verkäufe 2020	3	4,1	0,4 Mio.	4,7 Mio.
Netto-Portfoliowachstum	7	22,7	1,1 Mio.	10,2 Mio.

Im laufenden Geschäftsjahr erhöhten sich die um Zu- bzw. Abgänge bereinigten Nettomietträge der Immobilien der FCR-Gruppe auf 20,5 Mio. Euro p.a.

Die Nettoinvestitionen, also der Saldo aus Zu- und Abgängen von Immobilien, bewertet zu Kaufpreisen ohne Nebenkosten, betragen 1,1 Mio. Euro.

#### 1.2.2 Das Immobilienportfolio per 30.06.2020

Zum 30.06.2020 bestand das direkt oder indirekt gehaltene Immobilienportfolio der FCR Immobilien AG aus insgesamt 83 Immobilien mit einer Nutzfläche von 349 Tqm.

Im Bereich der Bestandsimmobilien wurden während des Berichtszeitraums vielfältige Maßnahmen zur Verbesserung der Mieter- und Gebäudestruktur ergriffen. So wurden neben den üblichen regelmäßig wiederkehrenden substanzerhaltenden Aktivitäten in einigen Objekten umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

#### 1.3 Organe, Mitarbeiter, Personalentwicklung

Im Berichtszeitraum betrug die Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der FCR Gruppe durchschnittlich 102 Personen (Vorjahr: 126).

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 Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist nach Berechnungen des Statistischen Bundesamts (Destatis) im Jahr 2019 um 0,6 Prozent – und damit seit 2010 im zehnten Jahr in Folge – gewachsen. Dies entspricht der längsten Wachstumsphase seit der Wiedervereinigung 1990. Vor allem private Konsumausgaben und Bruttoanlageinvestitionen kurbelten das Wachstum entsprechend an. Dem gegenüber ging die Wirtschaftsleistung im Produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) allerdings sehr spürbar zurück. Dass das Wachstum 2019 signifikant an Schwung verloren hat, zeigt sich auch bei der Betrachtung der jahresdurchschnittlichen Veränderung des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP) gegenüber dem jeweiligen Vorjahr den Zeitraum 2008 bis 2018 betreffend. Hier beträgt der Durchschnittswert 1,3 Prozent.<sup>1</sup> Diese nachlassende Dynamik zeigte sich des Weiteren auch beim Bruttoinlandsprodukt für das 4. Quartal 2019, das gegenüber dem 3. Quartal 2019 leicht zurückgegangen ist.<sup>2</sup>

Das Jahr 2020 ist durch den Ausbruch und die Ausbreitung des neuen Corona-Virus gekennzeichnet. Bereits im 1. Quartal 2020 zeigten sich unmittelbar die gravierenden Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die deutsche Wirtschaftsleistung. Das Bruttoinlandsprodukt ist hier im Vergleich zum 4. Quartal 2019 um 2,2 Prozent gesunken. Dieser Wert steht für den stärksten Rückgang seit der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Das BIP für Q1/2020 war darüber hinaus 1,9 Prozent niedriger als im Q1/2019.<sup>3</sup>

In Folge der globalen Verbreitung des neuartigen Corona-Virus und der damit verbundenen Einschränkungen gingen beispielsweise der Konsum der privaten Haushalte im Vergleich zum Vorquartal um 3,2 Prozent, Investitionen in Ausrüstungen sogar um 6,9 Prozent zurück. Bei der Verteilung des Bruttonationaleinkommens ergibt sich aufgrund des Anstiegs des verfügbaren Einkommens auf der einen und des Rückgangs der Konsumausgaben auf der anderen Seite eine hohe vierteljährliche Sparquote der privaten Haushalte im Vergleich zum Vorjahresquartal von 16,7 Prozent.<sup>4</sup> Die Inflationsrate im Juni 2020 liegt bei +0,9 Prozent, und damit zog diese im Vergleich zum Mai 2020 (+0,6 Prozent) leicht an. Im Vergleich zum Vorjahresmonat veränderte sich der Verbraucherpreisindex um +0,9 Prozent. Überdurchschnittlich erhöhten sich die Preise für Nahrungsmittel um 4,4 Prozent. Obst verteuerte sich um 11,1 Prozent, während Kraftstoffe um 15,1 Prozent nachgaben.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> Statistisches Bundesamt, <https://www.destatis.de/>, Pressemitteilung Nr. 018 vom 15. Januar 2020 „Deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2019 um 0,6 % gewachsen“, [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/01/PD20\\_018\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/01/PD20_018_811.html)

<sup>2</sup> Statistisches Bundesamt, <https://www.destatis.de/>, Pressemitteilung Nr. 180 vom 25. Mai 2020 „Bruttoinlandsprodukt: Ausführliche Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung im 1. Quartal 2020“, [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/05/PD20\\_180\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/05/PD20_180_811.html)

<sup>3</sup> Statistisches Bundesamt, <https://www.destatis.de/>, Pressemitteilung Nr. 180 vom 25. Mai 2020 „Bruttoinlandsprodukt: Ausführliche Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung im 1. Quartal 2020“, [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/05/PD20\\_180\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/05/PD20_180_811.html)

<sup>4</sup> Statistisches Bundesamt, <https://www.destatis.de/>, Pressemitteilung Nr. 180 vom 25. Mai 2020 „Bruttoinlandsprodukt: Ausführliche Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung im 1. Quartal 2020“, [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/05/PD20\\_180\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/05/PD20_180_811.html)

<sup>5</sup> Statistisches Bundesamt, <https://www.destatis.de/>, Pressemitteilung Nr. 263 vom 14. Juli 2020 „Inflationsrate im Juni 2020 bei +0,9 %“, [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/07/PD20\\_263\\_611.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/07/PD20_263_611.html)

Aufgrund Corona-bedingter Geschäftsschließungen sind die Umsätze im deutschen Einzelhandel im April 2020 real um 6,5 Prozent zum Vormonat März gesunken. Durch anschließende Lockerungen konnte der Einzelhandel die Umsatzeinbußen der Vormonate allerdings wieder kompensieren. So stieg der Einzelhandelsumsatz im Mai 2020 um 13,9 Prozent (real) gegenüber April 2020. Dieser Wert steht für den bisher stärksten Umsatzanstieg seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 1994. Auch in der Vorjahresmonats-Betrachtung ergibt sich ein Anstieg: So lag der Einzelhandelsumsatz im Mai 2020 real 3,8 Prozent höher als im Mai 2019. Während der Umsatz bei den Supermärkten, Warenhäusern und Verbrauchermärkten real 6,4 Prozent über dem des Vorjahresmonats lag, stiegen die Umsätze im Einzelhandel im Non-Food-Bereich real um 3,5 Prozent und damit vergleichsweise geringer. Dass der Internet- und Versandhandel im Mai 2020 mit real 28,7 Prozent das größte Umsatzplus zum Vorjahresmonat erzielen konnte, überrascht nicht und resultiert aus Sicht der Marktbeobachter zum größten Teil aus dem Corona-bedingten temporär veränderten Einkaufsverhalten der deutschen Bevölkerung.<sup>6</sup>

Die Deutsche Bundesbank geht in ihrem Basisszenario davon aus, dass sich die gesamtwirtschaftliche Situation wieder normalisiert und stabilisiert, einhergehend mit einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts von 3 Prozent im Jahr 2021, nach einem Rückgang von 7 Prozent im laufenden Jahr. Die wirtschaftliche Erholung im Rahmen dieser Prognose setzt jedoch voraus, dass die Vorsichtsmaßnahmen weiter sukzessive gelockert werden, das Corona-Virus grundsätzlich unter Kontrolle bleibt und dass eine medizinische Lösung für die Pandemie zur Verfügung steht. Insgesamt bleibt zum jetzigen Zeitpunkt aber auch zu konstatieren, dass weitere Perspektiven für die deutsche Wirtschaft erheblichen Unsicherheiten unterliegen.<sup>7</sup>

## 2.2. Branchensituation

In ihrem Investmentmarktüberblick für das 1. Quartal 2020 beschreibt JLL, ein führendes Dienstleistungs-, Beratungs- und Investment-Management-Unternehmen im Immobilienbereich, dass das Transaktionsvolumen in diesem Zeitraum von der COVID-19-Krise noch nicht beeinflusst bzw. betroffen wurde. So lag hier das gesamtdeutsche Transaktionsvolumen bei rund 28 Mrd. Euro, im Vergleich zum Vorjahresquartal sogar eine hohe Steigerung von 82 Prozent. Neben sehr großvolumigen Unternehmensübernahmen und Beteiligungen im Wohnungssektor gab es aber auch insbesondere im Bürosektor eine signifikant hohe Zahl an direkten Einzelabschlüssen. Aber bereits in diesem Bericht skizzierte JLL eine mögliche Zäsur in der Immobilienwirtschaft ab dem 2. Quartal 2020 bedingt durch die anhaltende Corona-Pandemie.<sup>8</sup>

Nichtsdestotrotz wurde im 1. Halbjahr 2020 in Deutschland ein Transaktionsvolumen in Höhe von 42,5 Mrd. Euro erzielt, das um 31 Prozent höher lag als im Vorjahr. Zur richtigen Einordnung dieses Halbjahresergebnisses ist in diesem Zuge allerdings anzuführen, dass im 2. Quartal 2020 nur noch ein

<sup>6</sup> Statistisches Bundesamt, <https://www.destatis.de/>, Pressemitteilung Nr. 245 vom 01. Juli 2020 „Einzelhandelsumsatz im Mai 2020 real 3,8 % höher als im Mai 2019“,

[https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/07/PD20\\_245\\_45212.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/07/PD20_245_45212.html)

<sup>7</sup> Deutsche Bundesbank, <https://www.bundesbank.de/>, Monatsbericht – Juni 2020,

<https://www.bundesbank.de/de/publikationen/berichte/monatsberichte/monatsbericht-juni-2020-834934>

<sup>8</sup> JLL, <https://www.jll.de/>, Investmentmarktüberblick Deutschland, 1. Quartal 2020,

<https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>

Volumen von 14,6 Mrd. Euro (Q1/2020: 27,9 Mrd. Euro) generiert wurde und dass die Monate von April bis Juni 2020 einen Beitrag zum Halbjahresergebnis von 35 Prozent leisteten. Ferner liegt das Q2/2020-Ergebnis mit 14,6 Mrd. Euro unter dem Quartalsdurchschnitt von 19,9 Mrd. Euro (Betrachtungszeitraum: Q1/2015 – Q1/2020). Zuletzt lag im Jahr 2016 das Ergebnis des 2. Quartals mit 12,0 Mrd. Euro unter dem aktuellen Q2-Handelsvolumen.<sup>9</sup>

Mit Blick auf das Transaktionsvolumen nach Hauptnutzungsart ergibt sich nachfolgendes Bild: Die Assetklasse Living (z.B. Wohnportfolios, Studentenwohnheime, Mikroappartements, Senioren- und Pflegeheime) führt mit rund 14,7 Mrd. Euro, entspricht 35 Prozent des Gesamtvolumens, die Tabelle an. Gefolgt von Büroimmobilien, auf die eine Transaktionssumme in Höhe von rund 9,4 Mrd. Euro (22 Prozent) entfällt. Im Gesamtjahr 2019 lagen Büroimmobilien mit 40 Prozent noch klar vor dem Bereich Living (24 Prozent). Der Einzelhandel kommt zum Halbjahr 2020 mit rund 6 Mrd. Euro auf einen Anteil von 14 Prozent. In diesem Zusammenhang wurden im Einzelhandel rund 3,5 Mrd. Euro und damit mehr als 58 Prozent auf Supermärkte, Discounter, Fachmärkte und Fachmarktzentren allokiert. Lebensmittelgeankerte Fachmarktprodukte, Nahversorgungszentren und Baumärkte sehen die Analysten als äußerst krisenfest an und vermerken eine sehr hohe Investorennachfrage in diesen Bereichen.<sup>10</sup>

Die Hauptstadt Berlin hat bei den Big 7 (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) mit 5,0 Mrd. Euro zum Halbjahr 2020 die Nase vorn, auf den weiteren Plätzen liegen Frankfurt (3,9 Mrd. Euro), Hamburg (2,9 Mrd. Euro) und München (2,6 Mrd. Euro). Im Vergleich zum Vorjahr erzielte Hamburg mit 83 Prozent die höchste Steigerungsrate, Frankfurt (26 Prozent), Düsseldorf (23 Prozent) und München (17 %) platzieren sich auf den weiteren Rängen. Insgesamt ist zu konstatieren, dass ein Transaktionsvolumen von rund 18 Mrd. Euro auf die Big 7 entfällt, ein Anteil von 42 Prozent vom Gesamtmarkt (+4 Prozent gegenüber Vorjahreshalbjahr). Allerdings kann man auch von einer zugenommenen regionalen Diversifizierung sprechen, da sich der Anteil des Transaktionsvolumens, der außerhalb der Big 7 stattfand, von 46 Prozent Ende 2019 auf 58 Prozent Mitte 2020 erhöht hat.<sup>11</sup>

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass im 1. Halbjahr 2020 der Fokus auf dem An- und Verkauf von Immobilienportfolios lag. So verzeichneten Portfolios im Vergleich zum Vorjahr einen Anstieg um 135 Prozent auf 24,4 Mrd. Euro, Einzelobjekte dagegen mussten ein Minus von 18 Prozent hinnehmen, was einem absoluten Wert von 18,1 Mrd. Euro entspricht. Der Transaktionsmarkt wird sowohl auf Käufer- als auch auf Verkäuferseite von Immobilienaktiengesellschaften sowie Asset- und Fondsmanager dominiert.<sup>12</sup>

---

<sup>9</sup> JLL, <https://www.jll.de/>, Investmentmarktüberblick Deutschland, 2. Quartal 2020, <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>

<sup>10</sup> JLL, <https://www.jll.de/>, Investmentmarktüberblick Deutschland, 2. Quartal 2020, <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>

<sup>11</sup> JLL, <https://www.jll.de/>, Investmentmarktüberblick Deutschland, 2. Quartal 2020, <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>

<sup>12</sup> JLL, <https://www.jll.de/>, Investmentmarktüberblick Deutschland, 2. Quartal 2020, <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>

### 2.2.3. Ertragslage

Gegenüber dem Vorjahr stiegen die Mietumsätze von 9,6 Mio. Euro auf 13,8 Mio. Euro. Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf betrugen 5,2 Mio. Euro (Vorjahr: 19,9 Mio. Euro). Im Vorjahr war mit dem Verkauf des Objektes Salzgitter für 12,0 Mio. Euro der bislang größte Verkauf enthalten.

Der Aufwand aus dem Abgang der Immobilien betrug EUR 4,3 Mio. Euro (Vorjahr: 19,9 Mio. Euro).

Materialaufwand in Höhe von 3,6 Mio. Euro (Vorjahr: 4,2 Mio. Euro), Personalaufwand in Höhe von 2,3 Mio. Euro (Vorjahr: 2,7 Mio. Euro) sowie die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von EUR 2,1 Mio. Euro (Vorjahr: 2,0 Mio. Euro) entsprachen im Wesentlichen dem Vorjahresniveau.

Der Zinsaufwand erhöhte sich durch den Portfolioausbau von 2,9 Mio. Euro im Vorjahr auf EUR 3,6 Mio. Euro.

Mit Wertänderungen des Immobilienportfolios in Höhe von 0,9 Mio. Euro betrug EBITDA 8,0 Mio. Euro. Im Vorjahreszeitraum betrug das EBITDA 9,3 Mio. Euro, bei Wertänderungen in Höhe von 8,3 Mio. Euro.

Der Konzernüberschuss beträgt 3,8 Mio. Euro im ersten Halbjahr (Vorjahr: 4,7 Mio. Euro).

### 2.2.4 Finanz- und Vermögenslage

Das langfristige Vermögen erhöhte sich aufgrund weiterer Zukäufe im Geschäftsjahr um 15,7 Mio. Euro von 300,2 Mio. Euro per 31.12.2019 auf 315,9 Mio. Euro.

Bei einem Rückgang der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen auf EUR 5,6 Mio. Euro (31.12.2019: 9,7 Mio. Euro) betrug das kurzfristige Vermögen 21,6 Mio. Euro (31.12.2019: 26,8 Mio. Euro). Die aus den Barmittelbeständen und Wertpapieren bestehende Liquidität der FCR Gruppe betrug zum Stichtag 8,3 Mio. Euro (31.12.2019: 10,1 Mio. Euro).

Insgesamt erhöhten sich damit die Aktiva um 10,6 Mio. Euro von 327,0 Mio. Euro per 31.12.2019 auf nunmehr 337,6 Mio. Euro.

Das Eigenkapital der FCR Immobilien-Gruppe erhöhte sich auch nach der Ausschüttung einer auf der Hauptversammlung am 28.05.2020 beschlossenen Ausschüttung einer Dividende von 2,7 Mio. Euro aufgrund des Periodenergebnisses auf 86,7 Mio. Euro (31.12.2019: 85,6).

Die Eigenkapitalquote der FCR Immobilien-Gruppe beträgt zum Bilanzstichtag für das Geschäftsjahr 2019 solide 25,7 % (31.12.2019: 26,2 %).

Im Zuge der Erweiterung des Immobilienportfolios und der damit gestiegenen Geschäftsaktivität stiegen die langfristigen Bankdarlehen von 144,9 Mio. Euro auf 148,0 Mio. Euro sowie die Anleiheverbindlichkeiten von 66,6 Mio. Euro auf 69,2 Mio. Euro an.

### 3. Chancen-, Risiko und Prognosebericht

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist FCR Immobilien AG-Gruppe operativen und konjunkturellen Chancen und Risiken ausgesetzt. Hierzu wird auf die ausführliche Darstellung im Lagebericht des Geschäftsberichts zum 31.12.2019 im Abschnitt „3. Chancen-, Risiko- und Prognosebericht“ verwiesen. Die Risikolage hat sich nach Einschätzung des Vorstands seit dem 1. Januar 2020 nicht wesentlich geändert.

### 4. Vorgänge von besonderer Bedeutung

#### Hauptversammlung

Am 28. Mai 2020 fand die ordentliche Hauptversammlung der FCR Immobilien AG als virtuelle Hauptversammlung statt. Dabei wurden alle Beschlussvorschläge angenommen. Unter anderem beschloss die Hauptversammlung die Ausschüttung einer Dividende für das Geschäftsjahr 2019 von 0,30 Euro je Aktie. Des Weiteren wurde nach Aufhebung des verbliebenen Genehmigten Kapital 2019 ein neues genehmigtes Kapital in Höhe von EUR 4.573.202 geschaffen. Der Vorstand wurde ermächtigt, eigene Aktien gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG zu erwerben.

Im Zuge der Neuwahlen des Aufsichtsrats wurde Herr Hanjo Schneider und Herr Ludwig A. Fuchs neu in den Aufsichtsrat gewählt. Weiters Mitglied des Aufsichtsrats ist Prof. Dr. Franz-Joseph Busse.

### 5. Voraussichtliche Entwicklung der AG (Prognosebericht)

#### Entwicklung des Retail-Immobilienmarkts in Deutschland

Mit Blick auf die weitere Jahresentwicklung und darüber hinaus sieht JLL und entsprechende Marktteilnehmer trotz der Lancierung des bislang größten Konjunkturpakets in der deutschen Geschichte verzögerte Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft. In diesem Kontext werden Immobilien mit Nutzern aus den Bereichen Lebensmittel, Drogerien, öffentliche Verwaltung oder Gesundheit und Forschung grundsätzlich sehr positiv bewertet.<sup>13</sup>

#### Keine wesentlichen Auswirkungen durch die Corona Krise

Ein Großteil unserer Mietumsätze werden im Retailsektor – mit den Schwerpunkten Lebensmittel und Nahversorgung – sowie im Büro- und Logistikbereich erzielt. Die Auswirkungen der Corona-Krise auf die Vermietung waren durch diese Ausrichtung.

So konnten durch das Asset Management seit Jahresanfang 36 Mietverträge mit einem Volumen von 5,7 Mio. Euro neu abgeschlossen oder vorzeitig verlängert werden, davon 3,3 Mio. Euro seit Ende März 2020. Im Gegenzug wurden den von den der Corona-Krise betroffenen Mietern Mieten in Höhe von 200 Tsd. Erlassen. Mietausfälle mussten im Berichtszeitraum nicht verzeichnet werden.

---

<sup>13</sup> JLL, <https://www.jll.de/>, Investmentmarktüberblick Deutschland, 2. Quartal 2020, <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>



Aufgrund unserer Portfoliostruktur sehen wir uns weiterhin gut positioniert.

Die sich im Markt bietenden Wachstumschancen will die FCR Immobilien Gruppe auch im 2. Halbjahr nutzen und den Immobilienbestand weiter ausbauen. In diesem Zug plant die FCR, den Umsatz 2020 sowohl im Bestandsgeschäft als auch bei den Verkäufen auszubauen. So sollen die Mietumsätze, die über das bestehende Portfolio generiert werden, 28,3 Mio. Euro betragen. Aus Objektverkäufen plant FCR einen Umsatz von 30 bis 40 Mio. Euro für das Gesamtjahr 2020.

#### 6. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach Ablauf des Geschäftsjahres sind keine Ereignisse eingetreten, die von wesentlicher Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung des Unternehmens führen könnten.

München, im August 2020  
FCR Immobilien AG

Falk Raudies  
Vorstand

## Impressum

FCR Immobilien AG  
Kirchplatz 9A  
D-82049 Pullach im Isartal

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

### **Disclaimer**

Dieser Bericht enthält zukunftsbezogene Aussagen und Projektionen deren Eintritt jeweils unsicher ist. Insbesondere die Begriffe „davon ausgehen“, „annehmen“, „einschätzen“, „erwarten“, „beabsichtigen“, „können“, „planen“, „projizieren“, „sollte“ und vergleichbare Ausdrücke dienen dazu, zukunftsbezogene Aussagen zu kennzeichnen. Für den tatsächlichen Eintritt von zukunftsbezogenen Aussagen, insbesondere von diesen zugrundeliegenden Prognosen und Planungswerten über wirtschaftliche, währungsbezogene, technische, wettbewerbsbezogene und sonstige wichtige Faktoren kann keine Gewähr geleistet werden. Die FCR Immobilien AG hat nicht die Absicht, solche vorausschauenden Aussagen zu aktualisieren und lehnt jede Verantwortung für derartige Aktualisierungen ab.