

# **KONZERN-HALBJAHRESFINANZBERICHT 2023**

FCR Immobilien AG, Pullach im Isartal

## FCR in Zahlen

Wesentliche Unternehmenskennzahlen der FCR Immobilien AG (Konzern) zum 30. Juni 2023

in Mio. Euro	01.01. - 30.06.2023	01.01. - 30.06.2022
Umsatz	31,0	16,6
EBITDA	13,2	12,8
EBIT	12,6	12,4
EBT	5,8	8,8
Periodenüberschuss	5,5	7,6
Funds from Operations (FFO)	4,7	5,0
EPRA-Net Asset Value (NAV)	139,1	128,3

Wesentliche Portfoliokennzahlen der FCR Immobilien AG (Konzern) zum 30. Juni 2023

<b>Gesamtportfolio</b>	30.06.2023	31.12.2022
Anzahl Objekte	102	105
Vermietbare Gesamtfläche (in Tsd. m <sup>2</sup> )	486	498

<b>Bestandsportfolio</b>	30.06.2023	31.12.2022
Anzahl Objekte	99	101
Vermietbare Gesamtfläche (in Tsd. m <sup>2</sup> )	477	484
Portfolio Ist Netto-Miete (annualisiert, in Mio. Euro)	31,7	31,7
Vermietungsquote (in %)	93,5	93,3
WAULT (in Jahre)	5,2	5,2

## Inhaltsverzeichnis

FCR in Zahlen .....	2
Inhaltsverzeichnis .....	3
Brief des Vorstands .....	4
Konzernzwischenlagebericht .....	5
Geschäfts- und Rahmenbedingungen.....	5
Unternehmensentwicklung.....	6
Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage .....	7
Mitarbeiter.....	7
Bericht über Chancen und Risiken.....	8
Ausblick .....	8
IFRS-Konzernhalbjahresabschluss 2023.....	9
Konzernbilanz .....	9
Konzern-Gesamtergebnisrechnung .....	11
Konzern-Kapitalflussrechnung .....	12
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung .....	14
Konzernanhang .....	15
Finanzkalender.....	24
Kontakt.....	24
Impressum .....	24

## Brief des Vorstands

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, liebe Geschäftspartner,

im Rahmen der Veröffentlichung unseres Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2022 haben wir Ihnen mitgeteilt, dass wir auch im Geschäftsjahr 2023 unsere profitable Geschäftsentwicklung fortsetzen wollen. Mit Blick auf unser Halbjahresergebnis 2023 lässt sich nun konstatieren, dass uns dies gelungen ist. Die FCR ist auch in einem weiterhin sehr herausfordernden Marktumfeld mit hohen Inflationsraten und Zinsen erfolgreich – dank eines äußerst resilienten Geschäftsmodells, das konsequent auf Einkaufs- und Fachmarktzentren mit Nahversorgungsfunktion ausgerichtet ist und das Bestandshaltung mit Innovation vortrefflich kombiniert.

Blicken wir als Erstes auf unsere Finanzkennzahlen: Beim Umsatz aus Vermietung konnten wir deutlich auf 19,1 Mio. Euro zulegen, nach 16,2 Mio. Euro im Vorjahreszeitraum. Die Weiterentwicklung unseres Portfolios mit einer gestiegenen Vermietungsquote sowie die Indexierung von Bestandsmieten waren hierbei die wesentlichen Treiber. Im ersten Halbjahr haben wir auch entsprechende Verkaufsoportunitäten gezielt wahrgenommen und in diesem Zuge unser Trading-Objekt in Frankenberg veräußert. Zusammen mit den erzielten Verkaufserlösen von 11,9 Mio. Euro lag unser Gesamtumsatz bei 31,0 Mio. Euro.

Im 1. Halbjahr 2023 haben wir ein Ergebnis vor Steuern (EBT) von 5,8 Mio. Euro erzielt. Im Vorjahreszeitraum lag das EBT zwar noch bei 8,8 Mio. Euro, war aber – um es entsprechend einordnen zu können – durch einmalige Bewertungseffekte geprägt. Zum 30.06.2023 werden die Bestandsimmobilien zum 12,7-fachen der annualisierten Nettomiete bewertet (31.12.2022: 12,8). Wie gut wir mit unserem Immobilienbestand arbeiten zeigt sich beim operativen Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung, den Funds from Operations (FFO). Mit 4,7 Mio. Euro erreichten wir hier nahezu den guten Vorjahreswert von 5,0 Mio. Euro. Der FFO zeigt eindeutig unsere Stabilität und Nachhaltigkeit bei der Ergebnisentwicklung und ist ein immens wichtiger Indikator für unser erfolgreiches Portfoliomanagement.

Durch unser aktives Asset Management konnten wir unsere Vermietungsquote weiter steigern. Diese liegt nun bei 93,5 %. Auch die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit (WAULT) ist mit 5,2 Jahren weiter sehr positiv. Diese erfreuliche Entwicklung des Portfolios möchten wir auch zum Anlass nehmen, dem ganzen FCR-Team, das in allen Unternehmensbereichen Tag für Tag eine ganz hervorragende Arbeit leistet, von Herzen zu danken.

Mit Blick auf unsere Ausrichtung, unsere Aufstellung und unsere Zahlen schauen wir weiter positiv auch in die zweite Jahreshälfte 2023. So gehen wir davon aus, dass wir trotz des aktuellen Marktumfelds weiterhin eine profitable Unternehmensentwicklung sehen werden. Wir würden uns sehr freuen, wenn Sie uns auf diesem Weg weiter begleiten. Herzlichen Dank für Ihr Vertrauen.

Mit herzlichen Grüßen



Falk Raudies  
Vorsitzender des Vorstands



Christoph Schillmaier  
Finanzvorstand

## Konzernzwischenlagebericht

### Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Das Statistische Bundesamt (Destatis) weist in ihrer Pressemitteilung vom 28.07.2023 aus, dass nach deren Berechnungen das Bruttoinlandsprodukt (BIP), das den Gesamtwert aller Güter, Waren und Leistungen für einen bestimmten Zeitraum angibt und die Messgröße für das Wirtschaftswachstum darstellt, in Deutschland im Vorjahresvergleich im 2. Quartal 2023 preisbereinigt 0,6 % niedriger war als im 2. Quartal 2022. Mit Blick auf die ersten sechs Monate in 2023 wird ergänzend ausgeführt, dass das BIP im 2. Quartal 2023 gegenüber dem 1. Quartal 2023 nicht weiter gesunken ist. In den beiden Quartalen zuvor (1. Quartal 2023 und 4. Quartal 2022) war das BIP mit 0,1 % (Q1/2023) und 0,4 % (Q4/2022) zurückgegangen. Destatis sieht die Konsumausgaben der privaten Haushalte im 2. Quartal 2023 als stabilisiert an.

Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung führt in seiner letzten Veröffentlichung vom 22.03.2023 an, dass er, mit Blick insbesondere auf die weiterhin erhöhte Inflation und gestiegenen Zinsen, für 2023 ein Wachstum des BIP um 0,2 % erwartet. Für 2024 soll das Wachstum des BIP dann bei 1,3 % liegen.

Laut einer Mitteilung von Destatis vom 08.08.2023 lag die Inflationsrate in Deutschland im Juli 2023 im Vergleich zum Vorjahresmonat bei +6,2 % und damit weiterhin auf hohem Niveau, wenngleich zuletzt eine leichte Abschwächung zu verzeichnen ist (Juni 2023 +6,4 %). Im Vergleich zum Vormonat Juni 2023 stiegen die Verbraucherpreise im Juli 2023 um 0,3 % an. Besonders die Preisentwicklung von Nahrungsmitteln ist hier als Treiber zu sehen. Die Prognose des Sachverständigenrats vom März 2023 für die Inflationsrate im Jahr 2023 liegt bei durchschnittlich 6,6 %, für 2024 wird eine Inflationsrate von 3,0 % prognostiziert.

Einer der weltweit führenden Immobiliendienstleister, Jones Lang LaSalle (JLL), veröffentlicht regelmäßig ein Research über den Investmentmarkt in Deutschland. In der Publikation zum 2. Quartal 2023 vom 24.07.2023 stellt JLL fest, dass eine grundlegende Zurückhaltung der Investoren beim Kauf und Verkauf von Immobilien auch im 2. Quartal 2023 zu verzeichnen ist. So lag das Transaktionsvolumen im 1. Halbjahr 2023 bei 14,9 Mrd. Euro (Vorjahr: 36,2 Mrd. Euro). JLL prognostiziert, dass das Gesamtvolumen für 2023 bei rd. 40 Mrd. Euro liegen wird. Dieser Wert würde dann in etwa dem Ergebnis von 2012 entsprechen. Mit Blick auf das Transaktionsvolumen im 1. Halbjahr 2023 konstatiert JLL, dass knapp die Hälfte des Transaktionsvolumens (7 Mrd. Euro) auf die sieben deutschen Immobilienmetropolen (in dieser Reihenfolge: Berlin, München, Stuttgart, Hamburg, Frankfurt, Düsseldorf, Köln) entfällt. Die Hauptnutzungsarten, gemessen am Volumen, sind Living (34 %), Büro (21 %) und Einzelhandel (18 %). Zudem stellt JLL fest, dass für Einzelhandelsimmobilien die Spitzenrenditen in Teilbereichen zum Teil wieder deutlich über den Finanzierungskonditionen liegen. Renditen für Fachmarktzentren liegen bei 4,4 %, für Shoppingcenter bei 5,0 % und für einzelne Fachmärkte werden sogar 5,5 % bezahlt. Im Vergleich dazu liegen die Spitzenrenditen bei Logistik (4,0 %), Büro (3,8 %) und Wohnen (3,4 %) darunter. JLL geht davon aus, dass sich die Transaktionsdynamik gegen Ende des Jahres 2023 wieder etwas beschleunigen sollte.

## Unternehmensentwicklung

Die FCR Immobilien AG profitiert im aktuell herausfordernden Immobilienumfeld weiter von ihrer Bestandshaltung in Einkaufs- und Fachmarktzentren mit Nahversorgungsfunktion. Zusammen mit einer sehr effizienten Unternehmensstruktur, bei der die selbstentwickelte Software einen deutlichen Wettbewerbsvorteil bringt, konnte die FCR Immobilien AG auch im 1. Halbjahr 2023 ihre profitable Geschäftsentwicklung fortsetzen.

Wesentliche Treiber der positiven Geschäftsentwicklung waren – bedingt durch ein aktives Asset Management – deutlich gestiegene Mieteinnahmen von 19,1 Mio. Euro (Vorjahr: 16,2 Mio. Euro), resultierend aus einer weiter gestiegenen Vermietungsquote, aus der Indexierung, bei der die Miete in Abhängigkeit von der Inflation angepasst wird, sowie aus nachhaltigen Effekten aus der Weiterentwicklung des Portfolios. Strategiegemäß wurden im Berichtszeitraum drei Objekte in Frankenberg, Söhle-Hoheneggelsen und Würselen verkauft. Bei den Objekten in Gummersbach und Kitzbühel fanden jeweils Teilverkäufe statt. Durch den Verkauf erzielte FCR einen Umsatz in Höhe von 11,9 Mio. Euro. Sämtliche Verkäufe wurden oberhalb der Gutachtenwerte realisiert.

Per 30.06.2023 verfügt FCR über einen Gesamtbestand von 102 Immobilien mit einem Marktwert von rd. 428 Mio. Euro. Mit Blick auf das Bestandsportfolio beläuft sich die vermietbare Fläche auf 477 Tsd. m<sup>2</sup> (31.12.2022: 484 Tsd. m<sup>2</sup>), die annualisierte Ist-Nettomiete beträgt 31,7 Mio. Euro (31.12.2022: 31,7 Mio. Euro). Die gute Vermietungsquote konnte weiter verbessert werden und liegt zum Halbjahr 2023 bei 93,5 % (31.12.2022: 93,3 %). Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT) liegt stabil bei 5,2 Jahren (31.12.2022: 5,2 Jahren).

FCR ist im Kernmarkt Deutschland aktiv und in 14 Bundesländern mit Objekten vertreten. Auf Basis der Netto-Mieten im Bestandsportfolio führen dabei Thüringen (20,9 %), Sachsen (20,1 %), Baden-Württemberg (12,0 %), Nordrhein-Westfalen (12,0 %) und Niedersachsen (11,7 %) die Liste an. FCR hat sich als klarer Handelsimmobilienspezialist erfolgreich positioniert. So liegt der Anteil des Kernsegments Handel bei 88,0 %. Weitere Segmente, die zur gezielten Beimischung des Portfolios dienen, sind Logistik (6,2 %), Büro (5,2 %) und Wohnen (0,6 %).

Die in den ersten sechs Monaten 2023 fortgesetzte profitable Geschäftsentwicklung spiegelt sich auch in den Ergebniskennzahlen wider. So stieg das EBITDA auf 13,2 Mio. Euro (Vorjahr: 12,8 Mio. Euro), und das EBIT erhöhte sich auf 12,6 Mio. Euro (Vorjahr: 12,4 Mio. Euro). Mit Blick auf die gestiegenen Finanzaufwendungen erzielt die FCR ein EBT von 5,8 Mio. Euro (Vorjahr: 8,8 Mio. Euro) und einen Periodenüberschuss von 5,5 Mio. Euro (Vorjahr: 7,6 Mio. Euro). Die Stabilität der Ergebnisentwicklung zeigt der FFO. So konnte die FCR beim operativen Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung einen Wert von 4,7 Mio. Euro (Vorjahr: 5,0 Mio. Euro) erreichen.

Der Vorstand schätzt die wirtschaftliche Gesamtentwicklung des Unternehmens zum Halbjahr 2023 als sehr zufriedenstellend ein.

## Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

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

Im 1. Halbjahr 2023 erzielte die FCR Immobilien AG Umsatzerlöse aus der Vermietung und dem Verkauf von Immobilien in Höhe von 31,0 Mio. Euro (Vorjahr: 16,6 Mio. Euro). Dabei konnten die Umsatzerlöse aus der Vermietung um rd. 18 % auf 19,1 Mio. Euro (Vorjahr: 16,2 Mio. Euro) gesteigert werden. Ausschlaggebend hierfür waren im Wesentlichen der Ausbau der Vermietungsquote auf 93,5 %, Indexierungen der Bestandsmieten sowie der vorangegangene Ausbau des Portfolios. Durch den gezielten Immobilienverkauf konnten Erlöse in Höhe von 11,9 Mio. Euro (Vorjahr: 0,4 Mio. Euro) erzielt werden.

Insbesondere dank effektiver digitaler Prozesse sowie eines konsequenten Kostenmanagements stieg der Materialaufwand in einem nach wie vor herausfordernden Marktumfeld nur gering auf 3,9 Mio. Euro (Vorjahr: 3,7 Mio. Euro) an. Weitere wesentliche Aufwandsposten blieben auf Vorjahresniveau. So liegt der Personalaufwand bei 2,5 Mio. Euro (Vorjahr: 2,5 Mio. Euro), die sonstigen betrieblichen Aufwendungen belaufen sich auf 1,8 Mio. Euro (Vorjahr: 1,8 Mio. Euro). Die Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien fällt mit 1,7 Mio. Euro (Vorjahr: 3,9 Mio. Euro) geringer aus. Der Vorjahreszeitraum war durch einmalige Bewertungseffekte geprägt.

Durch marktbedingte höhere Zinsen stiegen die Finanzaufwendungen auf 7,0 Mio. Euro (Vorjahr: 3,8 Mio. Euro). Die FCR erzielt somit ein Vorsteuerergebnis in Höhe von 5,8 Mio. Euro (Vorjahr: 8,8 Mio. Euro). Nach Abzug von Steuern kann FCR einen Periodenüberschuss von 5,5 Mio. Euro (Vorjahr: 7,6 Mio. Euro) ausweisen.

Das langfristige Vermögen bleibt trotz getätigter Immobilienverkäufe stabil bei 435,9 Mio. Euro (31.12.2022: 437,9 Mio. Euro). Das kurzfristige Vermögen beläuft sich auf 24,8 Mio. Euro (31.12.2022: 33,6 Mio. Euro). Die Gesamtsumme der Vermögenswerte der FCR Immobilien AG beläuft sich somit zum 30.06.2023 auf 460,7 Mio. Euro (31.12.2022: 471,5 Mio. Euro).

Das Eigenkapital verbesserte sich auf 124,3 Mio. Euro (31.12.2022: 118,8 Mio. Euro). Das entspricht einer ebenfalls gestiegenen Eigenkapitalquote von 27,0 % (31.12.2022: 25,2 %).

Im Berichtszeitraum haben sich die langfristigen Verbindlichkeiten auf 278,4 Mio. Euro (31.12.2022: 300,6 Mio. Euro) reduziert, die kurzfristigen Verbindlichkeiten erhöhten sich auf 58,0 Mio. Euro (31.12.2022: 52,1 Mio. Euro).

## Mitarbeiter

Im Berichtszeitraum betrug die Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der FCR-Gruppe durchschnittlich 71 Personen (Vorjahr: 78). Die Beschäftigten untergliedern sich in folgende Gruppen: Vorstand 2 (Vorjahr: 1), Verwaltung 16 (Vorjahr: 22), Innovation 4 (Vorjahr: 4), Facility Management 11 (Vorjahr: 11) und Hotel 38 (Vorjahr: 40). Im Vorstand der FCR Immobilien AG haben sich im Berichtszeitraum keine Änderungen ergeben. Falk Raudies und Christoph Schillmaier vertreten die Gesellschaft als Vorstand.

## Bericht über Chancen und Risiken

Im Rahmen des Konzernlageberichts für das Geschäftsjahr 2022 hat die FCR Immobilien AG sehr umfassend Chancen und Risiken beschrieben, die die geschäftliche Entwicklung der FCR determinieren können. Diese Ausführungen sowie eine detaillierte Beschreibung unseres Risikomanagementsystems sind im Geschäftsbericht 2022 auf den Seiten 123 ff. zu finden. Die hier getroffenen Einschätzungen bestehen unverändert. Der im April 2023 veröffentlichte Bericht für das Geschäftsjahr 2022 ist auf der Website der FCR Immobilien AG unter <https://fcr-immobilien.de/investor-relations/finanzberichte> verfügbar.

Darüber hinaus sieht FCR die unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen des Krieges in der Ukraine, insbesondere in Form der gestiegenen Inflation, erhöhter Zinsen und Preise, vor allem im Energiesektor. Mit Blick auf das robuste und resiliente Geschäftsmodell der FCR einerseits und den bereits hierzu intern oder mit Partnern extern realisierten bzw. in der Umsetzung befindlichen operativen Geschäftsaktivitäten andererseits, wird dieses Risiko unter Berücksichtigung aller für FCR relevanten Faktoren als gering eingestuft. Auf Basis des bewährten Risikomanagementsystems, das eine tägliche Evaluierung des Makro- und Mikroumfeldes vorsieht, geht FCR davon aus, auch diese Ausnahmesituation gut bewältigen zu können.

## Ausblick

Wie bereits im Geschäftsbericht 2022 ausgeführt sind wir zuversichtlich, unsere profitable Geschäftsentwicklung auch im Geschäftsjahr 2023 weiter kontinuierlich um- und fortsetzen zu können. Dieses möchten wir an dieser Stelle für die 2. Jahreshälfte 2023 bekräftigen. So gehen wir von der Fortsetzung der positiven Geschäftsentwicklung aus. Die internen und externen Voraussetzungen sind dafür nach unserer Einschätzung vorhanden. Unsere Ausrichtung als Bestandhalter mit Fokus auf Einkaufs- und Fachmärkte sowie Nahversorger bewährt sich auch im aktuellen Marktumfeld hervorragend. Entsprechend wollen wir die sich uns bietenden attraktiven Wachstumschancen weiter nutzen. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass wir für 2023 von einem Ergebnis aus der operativen Immobilienbewirtschaftung (Funds from Operations) auf vergleichbarem Vorjahresniveau ausgehen.



## IFRS-Konzernhalbjahresabschluss 2023

### Konzernbilanz

für den Bilanzstichtag 30. Juni 2023

<i>In TEUR</i>		
<b>AKTIVA</b>	<b>30.06.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Langfristiges Vermögen</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	3.766	3.966
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	419.120	420.423
Sachanlagen	2.798	3.015
Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	1.462	1.719
Beteiligungen	8.751	8.751
<b>Summe langfristiges Vermögen</b>	<b>435.897</b>	<b>437.874</b>
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>		
Vorräte	1.905	1.243
Forderungen aus Lieferung und Leistung	3.702	7.121
Zur kurzfristigen Veräußerung verfügbare Finanzinstrumente	8	8
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	1.639	1.766
Kurzfristige Steueransprüche	952	1.613
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	7.666	5.546
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	8.889	16.302
<b>Summe kurzfristiges Vermögen</b>	<b>24.761</b>	<b>33.599</b>
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>460.658</b>	<b>471.473</b>



In TEUR

<b>PASSIVA</b>	<b>30.06.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	9.763	9.763
Kapitalrücklage	11.498	11.498
Gewinnrücklagen	102.760	97.222
Sonstige Rücklagen	279	279
<b>Eigenkapital</b>	<b>124.300</b>	<b>118.762</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Finanzverbindlichkeiten	212.302	207.915
Anleihenverbindlichkeiten	25.731	52.571
Schuldscheindarlehen	19.802	19.723
Sonstige Verbindlichkeiten	224	296
Passive latente Steuern	20.308	20.083
<b>Summe langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>278.367</b>	<b>300.588</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	759	1.460
Finanzverbindlichkeiten	23.638	22.684
Anleihenverbindlichkeiten	29.357	24.621
Vertragsverbindlichkeiten	402	22
Sonstige Verbindlichkeiten	3.003	3.029
Rückstellungen	831	294
Ertragsteuerschulden	1	13
<b>Summe kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>57.991</b>	<b>52.123</b>
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>336.358</b>	<b>352.711</b>
<b>Summe Eigenkapital und Verbindlichkeiten</b>	<b>460.658</b>	<b>471.473</b>

Konzern-Gesamtergebnisrechnung  
für die Zeit vom 01. Januar bis 30. Juni 2023

In TEUR	30.06.2023	30.06.2022
Umsatzerlöse	19.094	16.227
Umsatzerlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	11.943	395
Bestandsveränderungen	102	129
Andere aktivierte Eigenleistungen	328	473
Sonstige Erträge	512	109
<b>Gesamtleistung</b>	<b>31.979</b>	<b>17.333</b>
Materialaufwand	-3.893	-3.690
Aufwand für bezogene Leistungen	-54	-53
Aufwand aus dem Abgang von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-11.943	-395
Personalaufwand	-2.513	-2.480
Wertveränderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	1.720	3.908
Sonstige Aufwendungen	-1.835	-1.833
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	-78	0
Wertminderungsaufwand aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Vertragsvermögenswerten	-186	-3
<b>EBITDA*</b>	<b>13.197</b>	<b>12.787</b>
Abschreibungen	-610	-381
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>12.587</b>	<b>12.406</b>
Finanzerträge	141	220
Finanzaufwendungen	-6.965	-3.836
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-6.824</b>	<b>-3.616</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>5.763</b>	<b>8.790</b>
Ertragsteueraufwendungen	-225	-1.146
<b>Periodenüberschuss</b>	<b>5.538</b>	<b>7.644</b>

\*Keine nach IFRS definierte Kennzahl

**Ergebnis je Aktie, dass den Stammaktionären zuzurechnen ist:**

Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie

	0,57	0,78

## Konzern-Kapitalflussrechnung

für die Zeit vom 01. Januar bis 30. Juni 2023

<i>In TEUR</i>	<b>30.06.2023</b>	<b>30.06.2022</b>
<b>1. Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>		
<b>Periodenüberschuss</b>	<b>5.538</b>	<b>7.644</b>
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagenvermögens	610	381
+ Zunahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	3.544	851
+ Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	316	201
- Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1.720	-3.908
- Andere aktivierte Eigenleistungen	-328	-473
+ Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	78	0
- Finanzerträge	-141	-220
+ Finanzaufwendungen	6.965	3.836
+ Ertragsteueraufwand	225	1.146
+ Ertragsteuerzahlungen	365	-240
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>	<b>15.452</b>	<b>9.218</b>
<b>2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
+ Einzahlungen aus dem Verkauf von Immobilien	11.943	10.000
- Auszahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-1.494	-55.365
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-568	-876
+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Wertpapieren, kurzfristigen Anlagen sowie von at-equity-bilanzierten Beteiligungen	695	1.253
- Auszahlung für den Erwerb von Wertpapieren und kurzfristigen Anlagen	-20	-2.939
+ Einzahlungen aus der Rückführung von Ausleihungen an Unternehmen	1.365	45
+ Erhaltene Zinsen	8	220
+ Ausschüttungen aus Beteiligungen	133	0
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>12.062</b>	<b>-47.662</b>

<b>3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
+ Ausgabe von Anleihen	1.470	1.150
- Rückzahlung von Anleihen	-25.000	0
- Ausgaben von Schuldscheindarlehen	0	10.000
+ Einzahlung aus Kreditaufnahmen	19.430	40.418
- Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-14.341	-6.240
- Tilgungsanteil von Leasingzahlungen	-69	-58
- Gezahlte Zinsen	-6.884	-3.944
- Auszahlungen für Dividendenaus- schüttungen	0	-3.417
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-25.394</b>	<b>37.910</b>
<b>Nettozunahme der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>	<b>2.120</b>	<b>-534</b>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 01. Januar	5.546	14.835
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 30. Juni	7.666	14.301
Zur kurzfristigen Veräußerung verfügbare Finanzinstrumente	8	5.558
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente inkl. für kurzfristige Zwecke gehaltene Wertpapiere zum 30. Juni</b>	<b>7.674</b>	<b>19.859</b>

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

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung  
für die Zeit vom 01. Januar bis 30. Juni 2023

<i>In TEUR</i>	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	Gewinn-rücklagen	Sonstige Rücklagen	Summe Eigenkapital
<b>Stand 1. Januar 2023</b>	9.763	11.498	97.222	279	118.762
Periodenergebnis	-	-	5.538	-	5.538
<b>Gesamtergebnis der Periode</b>	9.763	11.498	102.760	279	124.300
<b>Dividende</b>	-	-	-	-	-
<b>Stand 30. Juni 2023</b>	9.763	11.498	102.760	279	124.300

Für die Zeit vom 01. Januar bis 30. Juni 2022

<i>In TEUR</i>	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	Gewinn-rücklagen	Sonstige Rücklagen	Summe Eigenkapital
<b>Stand 1. Januar 2022</b>	9.763	11.498	86.462	279	108.002
Periodenergebnis	-	-	7.644	-	7.644
<b>Gesamtergebnis der Periode</b>	9.763	11.498	94.106	279	115.646
<b>Dividende</b>	-	-	-3.417	-	-3.417
<b>Stand 30. Juni 2022</b>	9.763	11.498	90.689	279	112.229

## Konzernanhang

Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum Halbjahresfinanzbericht für die Zeit vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2023

### Allgemeine Angaben

Die FCR Immobilien AG (nachfolgend als FCR AG, FCR oder Konzern genannt) ist eine börsennotierte deutsche Aktiengesellschaft. Der Sitz der Gesellschaft befindet sich in 82049 Pullach im Isartal, Deutschland (Amtsgericht München, HRB 210430). Die Aktien der FCR Immobilien AG notieren seit dem 30. Oktober 2020 – nach einem Segment-Upgrade – im regulierten Markt, General Standard, der Börse Frankfurt. Die Gesellschaft ist zum Zwischenabschlussstichtag im regulierten Markt im General Standard der Frankfurter Wertpapierbörse unter der Kennnummer ISIN DE000A1YC913 und WKN A1YC91 gelistet. Die FCR Immobilien AG erstellt und veröffentlicht ihren Konzernabschluss zum Halbjahr 2023 in Euro. Sofern nicht etwas anderes angegeben wird, werden die Zahlen auf tausend Euro („TEUR“) gerundet. Aufgrund von Rundungen ist es möglich, dass sich einzelne Zahlen in diesem Konzernabschluss nicht genau zur angegebenen Summe addieren lassen und dass dargestellte Prozentangaben nicht genau die absoluten Zahlen widerspiegeln, auf die sie sich beziehen.

## 1 Grundlagen und Methoden des Konzernzwischenabschlusses

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

Der von der FCR Immobilien AG als Mutterunternehmen aufgestellte Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2023 wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (künftig: IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, unter Beachtung der nach § 315e Abs. 1 HGB ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie nach den Regelungen des IAS 34 („Zwischenberichterstattung“) erstellt. Ergänzend hierzu wurden die Vorschriften des Deutschen Rechnungslegungsstandards 16 (DRS 16 – Zwischenberichterstattung) berücksichtigt.

Der Berichtszeitraum umfasst die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2023 („1. HJ“). Als Vergleichszahlen dienen die Bilanz zum 31. Dezember 2022 sowie die Gesamtergebnisrechnung für den Zeitraum 1. Januar bis 30. Juni 2022.

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben des Konzernzwischenabschlusses erfolgte mit denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 zugrunde lagen.

Dieser verkürzte Zwischenabschluss enthält nicht alle für einen Jahresabschluss erforderlichen Informationen und ist daher im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 zu lesen. Die Erstellung des Konzernzwischenabschlusses erfolgte unter der Annahme der Unternehmensfortführung (going concern).

## 1.1 Prüferische Durchsicht

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2023 sowie der Konzernzwischenlagebericht wurden weder nach § 317 HGB geprüft, noch einer prüferischen Durchsicht durch einen Abschlussprüfer unterzogen.

## 1.2 In zukünftigen Geschäftsjahren neu anzuwendende Rechnungslegungsstandards

Die bei der Erstellung des Zwischenberichts angewandten Rechnungslegungsmethoden stimmen mit den Rechnungslegungsmethoden überein, die bei der Erstellung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2022 angewendet wurden. Eine Ausnahme stellt die Anwendung neuer Standards, die ab dem 1. Januar 2023 gültig sind. FCR hat keinen Standard, keine Interpretation oder Änderungen vorzeitig angewendet.

Die ab dem Geschäftsjahr 2023 anzuwendenden Änderungen und Interpretationen haben keine Auswirkung auf die Zwischenberichterstattung.

## 2 Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz – Aktiva

### 2.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Eine Bewertung der Immobilienbestände erfolgt in der Regel jährlich zum 31. Dezember durch einen externen und unabhängigen Sachverständigen. Die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert erfolgt mit Hilfe international anerkannter Bewertungsverfahren und basiert auf Informationen, die durch die Gesellschaft zur Verfügung gestellt werden, z. B. aktuelle Mieten, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten oder der aktuelle Leerstand, sowie Annahmen des Gutachters, die auf Marktdaten basieren und auf Basis seiner fachlichen Qualifikation beurteilt werden, z. B. künftige Marktmieten, typisierte Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, strukturelle Leerstandsquoten oder Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze (Level 3 der Fair Value Hierarchie). Für die Bewertung zum 30. Juni 2023 wurden die Grundsätze stetig wie zum 31. Dezember 2022 angewandt. Bei der Bewertung des erstmaligen Ansatzes werden die Anschaffungs- oder Herstellungskosten sowie die Transaktionskosten einbezogen. Da zum 30. Juni 2023 keine erneute Gutachtenbewertung erfolgte, wird auf eine Darstellung von



Sensitivitäten der Fair Value Berechnung verzichtet und auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 verwiesen.

Die dem Gutachter zur Verfügung gestellten Informationen und die getroffenen Annahmen sowie die Ergebnisse der Immobilienbewertung wurden zum 31.12.2022 durch den Wirtschaftsprüfer analysiert und testiert.

Nach Rücksprache mit den beauftragten Gutachtern im Rahmen des Halbjahresabschlusses 2023 besteht aus deren Sicht, insbesondere mit Blick auf die aktuelle Bewertung der Immobilien, kein Wertberichtigungsbedarf für das Gesamtportfolio im Geschäftsjahr 2023. Dies entspricht auch der Einschätzung des Vorstands, der in diesem Zusammenhang auf Basis interner Analysen die Bewertung der Immobilien als werthaltig und sachgerecht einstuft. Wie im Brief des Vorstands bereits erwähnt werden die Bestandsimmobilien zum Faktor 12,7 zum Halbjahr 2023 bewertet und liegen damit unterhalb der gängigen Marktbewertungen (siehe dazu u.a. NAI apollo-Investorenbefragung im Zeitraum 15.06.-04.07.2023).

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung der Renditeliegenschaften dar:

in TEUR	30.06.2023	31.12.2022
<b>Anfangsbestand zum 01.01.</b>	<b>420.423</b>	<b>345.983</b>
Erwerbe *	1.494	81.748
Anzahlungen auf Zugänge im Folgejahr	-	-
Abgang	-1.850	-911
Umgliederung in kurzfristige zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-2.667	-16.302
Unrealisiertes Bewertungsergebnis aus der Zeitwertbewertung (Marktwertänderung)	1.720	9.905
<b>Gesamt</b>	<b>419.120</b>	<b>420.423</b>

\* Anschaffungskosten und nachträgliche Anschaffungskosten

Im ersten Halbjahr 2023 wurden zwei als kurzfristig zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte mit einem Buchwert von TEUR 3.487 veräußert. Zudem wurde ein Objekt als langfristig zur Veräußerung gehaltene Immobilie mit einem Buchwert von TEUR 1.850 verkauft. Darüber hinaus erfolgten bei zwei Objekten, die als kurzfristig zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte ausgewiesen werden, Teilverkäufe. In diesem Zusammenhang ist anzuführen, dass in den Bewertungsergebnissen Verkaufsgewinne durch Verkäufe oberhalb des Gutachterwerts miteinfließen.

Zum Bilanzstichtag sind 96 Objekte (31.12.2022: 100) als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ausgewiesen. 6 Objekte (31.12.2022: 5) befinden sich in der Position zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte. Zum Bilanzstichtag sind insgesamt 102 Objekte (31.12.2022: 105) ausgewiesen.

## 2.2 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 Summe aus Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente beträgt zum Stichtag TEUR 7.666 (31.12.2022: TEUR 5.546).

## 2.3 Eigenkapital

Zur Entwicklung des Eigenkapitals wird auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung verwiesen.

## 2.4 Anleihen, Schuldscheindarlehen und Bankdarlehen

Unter den Anleihen werden die gezeichneten Anleihen ausgewiesen. Anleihen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert und wurden vollständig besichert. Als Sicherheit für die Anleihen dienen, analog zu den Bankdarlehen, die in der Bilanz als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Am 20.02.2023 wurde die im Konzernabschluss als kurzfristig ausgewiesene 6,00 %-Anleihe in Höhe von TEUR 25.000 fristgerecht und vollständig zurückgezahlt. Im April 2024 ist eine Anleihe in Höhe von TEUR 30.000 fällig, weshalb hierfür eine kurzfristige Anleihenverbindlichkeit ausgewiesen wird.

Bankdarlehen und Schulscheindarlehen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Angefallene Transaktionskosten werden mittels der Effektivzinsmethode über die Laufzeit der Darlehen verteilt. Im ersten Halbjahr 2023 wurden Bankdarlehen in Höhe von TEUR 19.430 aufgenommen.

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

### 3 Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern-Gesamtergebnisrechnung

#### 3.1 Umsatzerlöse

Gemäß Geschäftsmodell resultieren Erlöse durch den Verkauf von Immobilien sowie deren Bewirtschaftung und Verwaltung, sowie die Vornahme aller damit im Zusammenhang stehender Geschäfte.

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

<b>in TEUR</b>	<b>1. HJ 2023</b>	<b>1. HJ 2022</b>
Erlöse aus Vermietungen von Investment Properties	17.761	15.263
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	11.943	395
Sonstige Umsatzerlöse	1.332	964
<b>Gesamt</b>	<b>31.036</b>	<b>16.622</b>

### 4 Sonstige Angaben

#### 4.1 Geografische Segmente

Geografisch unterteilen sich die Umsatzerlöse sowie die langfristigen Vermögenswerte in das Inland (Deutschland) und das EU-Ausland.

<b>in TEUR</b>	<b>Inland</b>		<b>EU-Ausland</b>	
	<b>1. HJ 2023</b>	<b>1. HJ 2022</b>	<b>1. HJ 2023</b>	<b>1. HJ 2022</b>
<b>Umsatzerlöse</b>	29.670	15.601	1.366	1.021
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>30.06.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>30.06.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Immaterielle Vermögenswerte	3.766	3.966	0	0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	395.479	397.644	23.641	22.779
Sachanlagen	983	1.099	1.815	1.916
Beteiligung an at-equity-bilanzierten Unternehmen	1.462	1.719	0	0
Beteiligungen	8.751	8.751	0	0
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>410.441</b>	<b>413.179</b>	<b>25.456</b>	<b>24.695</b>

## 4.2 Angaben zu Finanzinstrumenten

Gemäß IFRS 9 werden in der folgenden Tabelle die Buchwerte, Wertansätze und beizulegenden Zeitwerte der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten für jede einzelne Kategorie von Finanzinstrumenten sowie die entsprechenden Stufen der Fair-Value-Hierarchie nach IFRS 13 dargestellt.

in TEUR	Kategorie IFRS 9	30.06.2023			31.12.2022			Beizulegender Zeitwert Stufe
		Buchwert	Fortgeführte Anschaffungskosten	Beizulegender Zeitwert	Buchwert	Fortgeführte Anschaffungskosten	Beizulegender Zeitwert	
<b>Vermögenswerte</b>								
Zahlungsmittel und Zahlungsmittel-äquivalente	AC	7.666	7.666	-	5.546	5.546	-	-
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	AC	3.702	3.702	-	7.121	7.121	-	-
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	AC	0	0	0	1.365	1.365	1.365	2
Zur kurzfristigen Veräußerung verfügbare Finanzinstrumente	FVTPL	8	-	8	8	-	8	1
Beteiligungen	FVTPL	8.751	-	8.751	8.751	-	8.751	3
<b>Verbindlichkeiten</b>								
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	AC	759	759	-	1.460	1.460	-	-
Kurzfristige Bankdarlehen	AC	23.638	23.638	23.638	22.684	22.684	22.684	2
Kurzfristige Anleihenverbindlichkeiten	AC	29.357	29.357	29.357	24.621	24.621	24.621	1
Derivative Finanzverbindlichkeiten	FVTPL	193	-	193	193	-	193	2
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	AC	621	621	621	941	941	941	2
Leasingverbindlichkeiten	AC	367	367	-	436	436	-	-
Langfristige Bankverbindlichkeiten	AC	212.302	212.302	204.811	207.722	207.722	200.868	2
Langfristiges Schuldscheindarlehen	AC	19.802	19.802	18.950	19.723	19.723	18.903	2
Langfristige Anleihenverbindlichkeiten	AC	25.731	25.731	24.233	52.571	52.571	51.028	1

Der beizulegende Zeitwert von Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstigen finanziellen Vermögenswerten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, kurzfristigen Darlehen und sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten entspricht aufgrund der kurzfristigen Fälligkeit dieser Instrumente ihrem Buchwert.

Die unter zur kurzfristigen Veräußerung verfügbare Finanzinstrumente ausgewiesenen Wertpapieranlagen sind separat in der Bilanz ausgewiesen und der Bewertungskategorie „Financial Assets Measured at Fair Value through Profit or Loss (FVTPL)“ zugeordnet. Hierbei handelt es sich um Wertpapieranlagen, die dem Fair-Value-Level 1 zugeordnet wurden.

Die Bewertung der zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Beteiligung an der Immoware24 GmbH erfolgte anhand des Ertragswertverfahrens zum 31.12.2022. Aus Unternehmenssicht wird für den Halbjahresabschluss kein Anpassungsbedarf gesehen. Dieser finanzielle Vermögenswert ist der Fair-Value-Stufe 3 zuzuordnen.

#### 4.3 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

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

#### 4.4 Nahestehende Personen in Schlüsselpositionen

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

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

Im Vorstand der FCR Immobilien AG haben sich im Berichtszeitraum keine Veränderungen ergeben. Herr Falk Raudies und Herr Christoph Schillmaier vertreten die Gesellschaft als Vorstände der FCR Immobilien AG.

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

Dem Aufsichtsrat gehören an:

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

#### 4.5 Eventualschulden und Eventualforderungen

Zum Stichtag bestehen weder wesentliche Eventualverbindlichkeiten noch wesentliche Eventualforderungen.

#### 4.6 Weitere wesentliche Sachverhalte

Der Krieg in der Ukraine hat die Weltwirtschaftsordnung nachhaltig verändert und die hohe Inflation droht zu einem langfristigen Problem zu werden. Da die Gruppe weder auf dem russischen noch auf dem ukrainischen Markt tätig ist, erwartet sie keine wesentlichen Auswirkungen auf ihren Konzernabschluss. Aufgrund der unbeständigen Lage beobachtet die Gruppe regelmäßig die Auswirkungen des Krieges zwischen Russland und der Ukraine auf die wirtschaftliche Situation.

#### 4.7 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag konnte der Verkauf von vier Objekten, die als kurzfristig zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte ausgewiesen werden, notariell beurkundet werden.

Auf der Hauptversammlung am 13. Juni 2023 wurde die Zahlung einer Dividende für das Geschäftsjahr 2022 von 0,35 Euro je Aktie beschlossen. Die Aktionäre konnten zwischen der Bardividende und dem Bezug neuer Aktien entscheiden (Aktiendividende). Aktionäre mit rd. 55 % des dividendenberechtigten Grundkapitals haben sich für den Bezug neuer Aktien anstelle der Bardividende entschieden. Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 04.08.2023 wurden damit insgesamt 107.455 neue Aktien ausgegeben. Mit Eintragung in das Handelsregister am 18.08.2023 beträgt die neue Gesamtzahl nun 9.870.452 Aktien. Die Bardividende in Höhe von 2.127.588,95 Euro wurde am 23.08.2023 ausbezahlt. Die Einbeziehung der neuen Aktien in die bestehende Notierung erfolgte am 24.08.2023.

## Versicherung

der gesetzlichen Vertreter der FCR Immobilien AG (Konzern)

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Halbjahresfinanzberichterstattung der Konzernhalbjahresabschluss für das Halbjahr zum 30. Juni 2023 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Pullach im Isartal, den 31. August 2023

FCR Immobilien AG



Falk Raudies  
Vorsitzender des Vorstands



Christoph Schillmaier  
Finanzvorstand

## Finanzkalender

Zwischenmitteilung zu Q3/2023  
Oktober 2023

Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt  
27. - 29. November 2023

## Kontakt

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

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

## Impressum

FCR Immobilien AG  
Kirchplatz 1  
D-82049 Pullach im Isartal