# Neue Bestmarken

Geschäftsbericht 2019

FCR Immobilien

# Kennzahlentabelle

**Wesentliche Unternehmenskennzahlen der FCR Immobilien AG zum 31. Dezember**

| in Mio. Euro | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|---|---|---|---|---|
| Umsatz inkl. Erträge aus Verkäufen | 49,6 | 37,3 | 16,4 | 12,1 |
| EBITDA | 18,5 | 7,6 | 4,9 | 3,1 |
| EBIT | 18,1 | 7,1 | 3,7 | 2,3 |
| EBT | 11,9 | 2,8 | 1,3 | 0,8 |
| Jahresüberschuss (Konzern) | 9,7 | 2,9 | 1,0 | 0,4 |

2019: Testierte Zahlen nach IFRS
2018: Vergleichswerte nach IFRS
2016-2017: Testierte Zahlen nach HGB

**Ausgewählte Portfoliokennzahlen der FCR Immobilien AG**

| | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|---|---|---|---|---|
| Anzahl der Objekte / Standorte | 76 | 58 | 41 | 18 |
| Vermietbare Gesamtfläche | 326.000 m² | 248.000 m² | 175.000 m² | 83.100 m² |
| Nettomietumsätze p. a. | 19,5 Mio. Euro | 14,8 Mio. Euro | 9,5 Mio. Euro | 5,5 Mio. Euro |
| Vermietungsquote | 88 % | 85 % | 88 % | 88 % |
| Nettopotenzialmiete p. a. | 22,2 Mio. Euro | 17,7 Mio. Euro | 10,9 Mio. Euro | 6,3 Mio. Euro |
| WAULT (in Jahren) | 4,4 | 5,5 | 3,9 | 4,5 |
| Portfolio Nettomietrendite p. a. (IST) | 7,0 %* | 9,7 %* | 14,1 %** | 14,2 %** |
| Portfolio Nettomietrendite p. a. (SOLL) | 8,0 %* | 11,5 %* | 16,1 %** | 17,3 %** |

* 2019/2018: auf Basis IFRS
** 2017/2016: auf Basis HGB

# Inhalt


Brief des Vorstands 04

Vorstand und Aufsichtsrat 06

Bericht des Aufsichtsrats 07

Die FCR Immobilien AG - profitabel wachsend und innovativ 09
Strategie und Geschäftsmodell 12
Die Konzernstruktur 13
Interview mit dem Vorstand 16
Das Portfolio der FCR Immobilien AG 20
Künstliche Intelligenz als Werttreiber im Immobilienbereich 30
Die FCR Immobilien AG am Kapitalmarkt 34

**Konzernabschluss 2019**

Konzernbilanz 42
Konzern-Gesamtergebnisrechnung 44
Konzernanhang 45
Konzern-Kapitalflussrechnung 120
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung 121
Konzernlagebericht 122
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers 135

Impressum 139

# Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, liebe Geschäftspartner,

das Geschäftsjahr 2019 hat nahtlos an die ausgesprochen erfolgreichen Vorjahre anknüpfen können und mit unserem schnellen und sicheren Spiel neue Bestmarken gesetzt. Kein Heimspiel, aber eine äußerst überzeugende Leistung mit viel Ballbesitz und tollen Treffern. Dies gilt beim Umsatz und Ergebnis ebenso, wie bei der Portfolioentwicklung und dem Ausbau unseres Unternehmens. Zudem konnten wir mit der Umstellung auf die internationale Rechnungslegung IFRS sowie mit gezielten Investitionen in den Bereich der Künstlichen Intelligenz wichtige Weichen für die weitere dynamische Entwicklung der Gesellschaft stellen.

Wir konnten auch 2019 unsere sehr aktive Ankaufspolitik fortsetzen und insgesamt 25 Immobilien mit einem Gesamtvolumen von rund 70 Mio. Euro erwerben. Davon entfielen auf unser Kerngeschäft Einkaufs- und Fachmarktzentren 22 Objekte. Zudem haben wir unserer Strategie entsprechend Opportunitäten in den Bereichen Hotel, Büro, Wohnen und Logistik genutzt. Neben dem günstigen Einkauf von Immobilien, zählen unser Asset Management und der Verkauf optimierter Objekte zu unseren Werttreibern. Im Geschäftsjahr 2019 haben wir 7 Objekte veräußert und hierbei stille Reserven von über 12 Mio. Euro gehoben. Verkauft haben wir u. a. in Salzgitter, Hennef, Würzburg und Duisburg.

Trotz der planmäßigen Verkäufe zur Realisierung von Wertzuwächsen haben wir den Immobilienbestand weiter ausgebaut. Der durch externe Gutachter ermittelte Marktwerkt unseres Portfolios lag Ende 2019 bei rund 300 Mio. Euro verteilt auf über 75 Standorte. Dabei waren wir bundesweit investiert und halten zudem im europäischen Ausland einzelne Objekte zur Portfolioabrundung.

Wie erfolgreich wir gearbeitet haben, zeigen auch unsere Ergebnisse. Der Umsatz, der sich aus den Verkaufserlösen sowie Mieteinnahmen zusammensetzt, ist 2019 auf 49,6 Mio. Euro nach 37,3 Mio. Euro 2018 gestiegen. Unser EBT, also der Gewinn vor Steuern, verbesserte sich über 325 Prozent auf 11,9 Mio. Euro. Dieser Ertragssprung freut mich umso mehr, da wir 2019 auch erhebliche Mittel in den Ausbau der Unternehmensstruktur und in den Bereich Künstliche Intelligenz gesteckt haben.

Durch den Einsatz Künstlicher Intelligenz sehe ich deutliche Ergebnis- und Wachstumspotenziale für die FCR Immobilien AG. Mit ihrer IT-Kompetenz ist die Gesellschaft einer der Innovationsführer im Immobilienbereich. Dabei stehen wir bei der Digitalisierung und den Möglichkeiten in unserem Geschäftsbereich aus meiner Sicht noch ganz am Anfang. Erste positive Effekte zeigen sich schon, aber in Zukunft ist durch die Digitalisierung noch eine deutlich höhere Effizienz zu erwarten. Wir bauen die Tools entsprechend laufend aus und erschließen durch unser Innovationsteam regelmäßig weitere Anwendungsmöglichkeiten. Für alle drei Kernbereiche unserer Wertschöpfungskette ergeben sich so in Zukunft weitere Potenziale, die wir heben wollen.

Das Wachstum des Immobilienportfolios haben wir 2019 durch Eigenkapital, über Anleihen sowie über Bankdarlehen finanziert. Unser LTV, also das Verhältnis von Nettoschulden zum Vermögen, lag bei 67,4 Prozent, nach 64,3 Prozent im Vorjahr. Durch zwei kleinere Kapitalerhöhungen haben wir insgesamt rd. 6,4 Mio. Euro eingesammelt und damit zugleich auch den Streubesitz unserer Aktie erhöht. Im Blick hatten wir dabei auch, die Liquidität der Aktie zu fördern. Zudem haben wir über eine Anleihe, die kurz nach dem Berichtszeitraum ausplatziert war, 30 Mio. Euro brutto eingenommen. Diese Anleihe haben wir ohne einen Bankpartner platziert. Dies unterstreicht, dass die FCR Immobilien AG in den vergangenen Jahren ihre Wahrnehmung am Kapitalmarkt deutlich ausbauen konnte.

Durch das dynamische Unternehmenswachstum wird die FCR Immobilien AG zusehends für weitere institutionelle Investoren interessant. Aus diesem Grunde haben wir beschlossen, die Rechnungslegung vom deutschen HGB auf die internationale Rechnungslegung IFRS zu überführen. In diesem Zuge haben wir alle Portfolioimmobilien durch externe Gutachten bewerten lassen. Das nach IFRS ausgewiesene Eigenkapital von 85,6 Mio. Euro per Ende 2019 ist deutlicher Ausdruck unserer erfolgreichen Geschäftsentwicklung. Mit einer Eigenkapitalquote von über 26 Prozent verfügen wir über eine gute Basis für das geplante weitere Wachstum.

Unser Marktsegment ist groß und unser Netzwerk in der Immobilienbranche ist hervorragend. Zusammen mit unserer inhouse Kompetenz entlang der Kernbereiche unserer Wertschöpfungskette, unterstützt durch Künstliche Intelligenz, verfügen wir hiermit über ein besonderes Asset. All dies wollen wir weiter nutzen, um die FCR Immobilien AG auch in Zukunft profitabel und dynamisch zu entwickeln. Unser nächstes Zwischenziel ist der Ausbau des Immobilienportfolios auf 500 Mio. Euro.

Ohne den unermüdlichen Einsatz unserer Mitarbeiter wäre diese Entwicklung der FCR Immobilien AG nicht möglich. Hierfür möchte ich mich ganz besonders bedanken. Unseren Geschäftspartnern danke ich für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und freue mich auf weitere gemeinsame Projekte und Aktivitäten. Auch bei unseren Aktionärinnen und Aktionären möchte ich mich für ihr Vertrauen in unsere, ihre FCR Immobilien AG, danken. Bleiben Sie uns gewogen.

Mit herzlichen Grüßen

Falk Raudies, Vorstand
München im Mai 2020

# Vorstellung des Vorstands und Aufsichtsrats

FALK RAUDIES
Gründer und Vorstand

- Seit mehr als 25 Jahren erfolgreicher Unternehmer
- Langjährige Erfahrung in der Bewertung und im Kauf von Immobilien
- Mehrjährige Tätigkeit als Geschäftsführer und Vorstand einiger IT-Unternehmen

PROF. DR. FRANZ-JOSEPH BUSSE
Vorsitzender des Aufsichtsrats

- Seit 1982 Mitglied der Fakultät für Betriebswirtschaft der Hochschule München, University of Applied Sciences
- Lehrgebiet: Banking and Financial Services, Riskmanagement
- Gründer des Instituts für Finanz- und Investitionsmanagement München, INFINANZ (Beratung von Banken / Finanzdienstleistern)
- Mitgründer FECIF (europäischer Dachverband Finanzberater)

PROF. DR. KURT FALTLHAUSER
Stv. Vorsitzender des Aufsichtsrats

- Mitglied der Bayerischen Staatsregierung, zuerst als Staatsminister und Leiter der Staatskanzlei, später als Staatsminister der Finanzen
- Langjähriges Mitglied des Bayerischen Landtags und Mitglied des Bundestags
- Parlamentarischer Staatssekretär beim Bundesminister der Finanzen in der Bundesregierung

FRANK FLESCHENBERG
Aufsichtsratsmitglied

- Vorstand der Deutschen Gesellschaft für Grundbesitz AG, Leipzig
- Gründer und Präsident des EAGLES Charity Golf Club e.V.
- Beisitzer in der Bundesvereinigung Kreditankauf und Servicing e.V.
- Ehemaliger Fußball-Profi und Bundesliga-Manager

# Bericht des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung der FCR Immobilien AG

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2019 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahrgenommen, die Geschäftsführung des Vorstands kontinuierlich überwacht, diesen bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und dabei deren Recht-, Zweck- und Ordnungsmäßigkeit auf Grundlage der vom Vorstand vorgelegten Unterlagen überprüft. Der Aufsichtsrat konnte sich dabei stets von deren Recht-, Zweck- und Ordnungsmäßigkeit überzeugen. Der Vorstand ist seinen Informationspflichten nachgekommen und hat den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend in schriftlicher und mündlicher Form über alle für die Gesellschaft relevanten Fragen der Strategie, der Planung, der Geschäftsentwicklung, der Risikolage und der Risikoentwicklung unterrichtet.

Im Geschäftsjahr 2019 fanden vier ordentliche Sitzungen des Aufsichtsrats und eine Hauptversammlung statt, an denen alle Aufsichtsratsmitglieder auch z. T. fernmündlich teilgenommen haben. Die Mitglieder des Aufsichtsrats hatten stets ausreichend Gelegenheit, sich in den Sitzungen mit den vorgelegten Berichten und Beschlussvorschlägen des Vorstands kritisch auseinanderzusetzen und eigene Anregungen einzubringen. Auch vor Ort konnte sich der Aufsichtsrat einen Eindruck von den Geschäftsaktivitäten machen. Außerhalb der ordentlichen Aufsichtsratssitzungen wurden darüber hinaus Beschlüsse im Rundumlaufverfahren nach telefonischer Abstimmung insbesondere auch beim Erwerb neuer Immobilien getroffen.

**Schwerpunkte der Beratung im Aufsichtsrat**

Gegenstand von Diskussionen und Entscheidungen in Aufsichtsratssitzungen waren Projekte und Entwicklungen von besonderer Bedeutung sowie zustimmungspflichtige Maßnahmen, die Ergebnisentwicklung, die Finanzlage, die Unternehmensplanung sowie der Geschäftsverlauf der FCR Immobiliengruppe.

Der Aufsichtsrat hat sich mit den Beschlussvorschlägen des Vorstands auseinandergesetzt und alle bedeutsamen Geschäftsvorgänge auf Basis schriftlicher und mündlicher Erläuterungen im Aufsichtsrat erörtert.

In allen Aufsichtsratssitzungen wurde mit dem Vorstand über die Lage der FCR Immobilien AG sowie der FCR Immobiliengruppe diskutiert. In den Sitzungen des Aufsichtsrats wurden darüber hinaus Geschäftsvorgänge beraten, die der Zustimmung des Aufsichtsrats bedürfen.

Der Vorstand legte zu Neuerwerbungen jeweils ausführliche Unterlagen, detaillierte Ertragsplanungen sowie Liquiditäts- und Finanzierungspläne auf 5-Jahresbasis vor.

Der Aufsichtsrat hat ferner die Planungen für das Geschäftsjahr 2019 und 2020 mit dem Vorstand erörtert. Hierzu gehörten auch die Prüfung der Plausibilität der vorgetragenen Umsatz- und Liquiditätsplanungen sowie die Analyse der Kredit-, Darlehens- und Anleiheverbindlichkeiten, deren Konditionen und Fristen sowie die Beurteilung der Ergebnischancen und -risiken.

Weitere Themen waren auch die Entwicklung der Immobilienpreise für Gewerbeimmobilien an Sekundärstandorten, die Erwartung über Zinsverläufe sowie Diskussionen über die Entwicklung neuer Projekte.

Der Aufsichtsrat hat sich davon überzeugt, dass der Vorstand die Geschäfte ordnungsgemäß führt und alle notwendigen Maßnahmen vorgenommen hat. Aufgrund der Größe der Gesellschaft sind alle Prozesse angemessen gestaltet. Das gilt auch für die vom Vorstand eingerichteten Controllingsysteme für die FCR Immobilien AG sowie die FCR Immobilien Gruppe, über die der Aufsichtsrat regelmäßig informiert wurde. Durch die Controllingsysteme werden neben dem Finanzbereich der FCR Immobilien AG auch die operativen Tätigkeiten der Konzerntöchter erfasst.

**Besetzung des Vorstands und des Aufsichtsrats**

Der Aufsichtsrat der FCR Immobilien AG setzte sich im Geschäftsjahr 2019 wie folgt zusammen:

**Professor Dr. Franz-Joseph Busse** (Vorsitzender)
**Dipl.-Kfm. Arwed Fischer** (stellvertretender Vorsitzender) bis zur Hauptversammlung 2019
**Professor Dr. Kurt Faltlhauser** (stellvertretender Vorsitzender) ab Hauptversammlung 2019
**Frank Fleschenberg**

Es gab darüber hinaus im Geschäftsjahr 2019 keine Veränderungen. Ausschüsse hat der Aufsichtsrat auf Grund seiner Größe von drei Mitgliedern nicht gebildet. Die Besetzung des Vorstands blieb im Geschäftsjahr 2019 mit Herrn Falk Raudies als Alleinvorstand unverändert.
.

**Prüfung von Jahres- und Konzernabschluss**

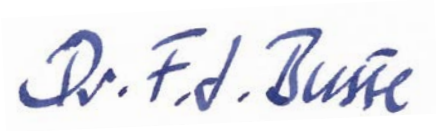
Der in der Hauptversammlung 2019 gewählte und vom Aufsichtsrat beauftragte Abschlussprüfer, Martin Costa, HRS GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, München hat den vom Vorstand nach den Regeln des HGB aufgestellten Jahresabschluss für das Kalenderjahr 2019 und den Lagebericht der FCR Immobilien AG geprüft. Der Abschlussprüfer erteilte einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk. Der Konzernabschluss der FCR Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2019 und der Konzernlagebericht wurden auf der Grundlage des HGB sowie erstmals auch nach den Vorschriften der IFRS (inklusive IFRS Eröffnungsbilanz zum 01.01.2018) aufgestellt. Auch der Konzernabschluss sowie der Konzernlagebericht erhielten einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Der Wirtschaftsprüfer Martin Costa, HRS GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, München hat an der Sitzung des Aufsichtsrats am 21.04.2020 teilgenommen und über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts sowie des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach IFRS berichtet sowie alle Fragen beantwortet. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss der FCR Immobilien AG (Einzelabschluss nach HGB) zum 31.12.2019 sowie den Konzernabschluss nach IFRS zum 31.12.2019 gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt. Mit dem Lagebericht und dem Konzernlagebericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2019 erklärte sich der Aufsichtsrat einverstanden.

**Dank**

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand der Gesellschaft, Herrn Falk Raudies, sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der FCR Immobilien AG und der FCR Immobiliengruppe für die im vergangenen Geschäftsjahr geleistete Arbeit.

München, 21.04.2020



Professor Dr. Franz-Joseph Busse
Vorsitzender des Aufsichtsrats

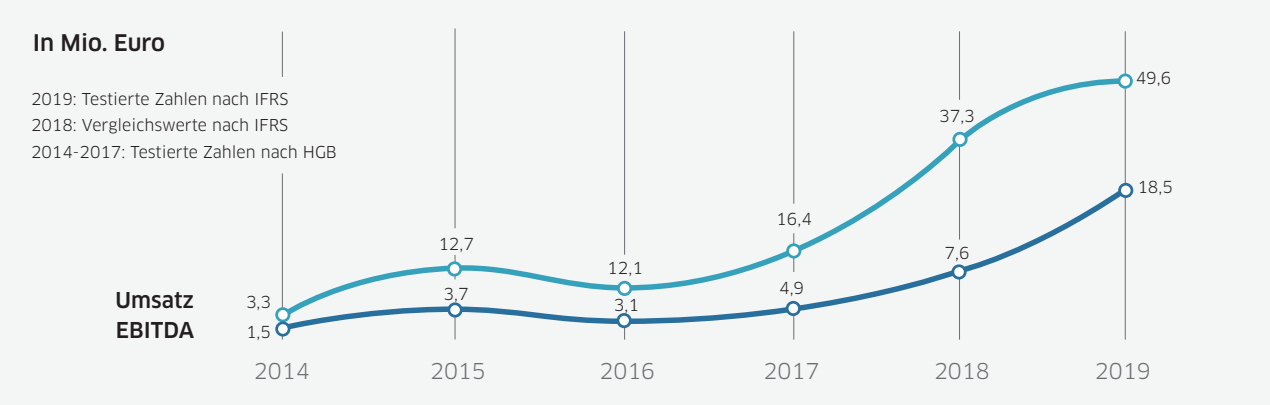
# Die FCR Immobilien AG – profitabel wachsend und innovativ

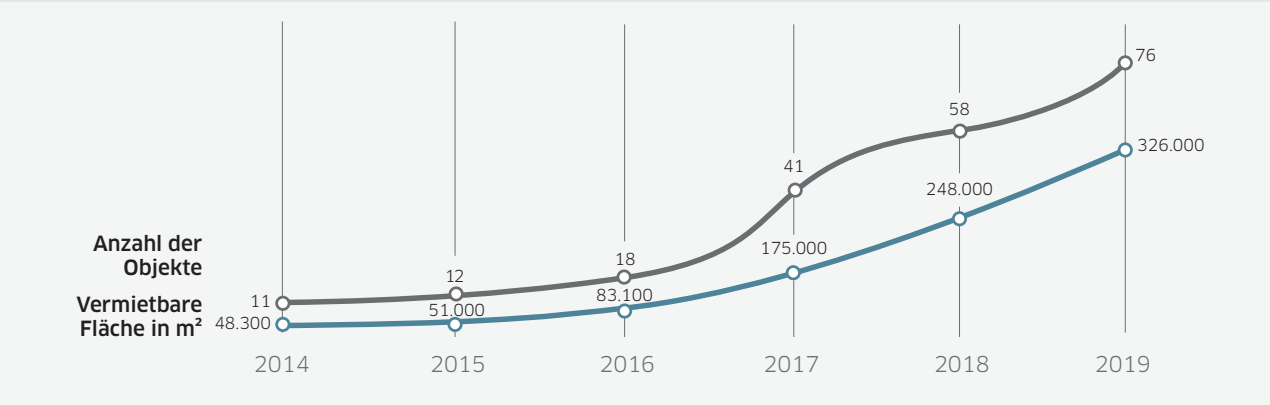
Die FCR Immobilien AG ist ein seit Jahren dynamisch wachsender Immobilieninvestor mit Schwerpunkt auf Handelsimmobilien in Deutschland. Im Geschäftsjahr 2019 ist der Umsatz gegenüber dem Vorjahr um gut 33 Prozent auf 49,6 Mio. Euro gestiegen. Deutlich überproportional verbesserte sich das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen, EBITDA, das um 143 Prozent auf 18,5 Mio. Euro kletterte. Der EPRA-NAV stieg um 33 Prozent auf rd. 100 Mio. Euro.

Der Immobilienbestand stieg 2019 weiter auf 76 Immobilien. Die vermietbare Gesamtfläche erhöhte sich um 78.000 m² auf 326.000 m². Neben dem Schwerpunkt Handelsimmobilien werden opportunistisch auch einzelne Objekte aus weiteren Immobiliensegmenten wie Büro, Logistik, Hotel oder Wohnen gehalten. Über 95 Prozent der Mieteinnahmen stammen aus Deutschland, wobei die FCR Immobilien AG bundesweit investiert. Die weiteren Mieteinnahmen entfallen auf Immobilien aus dem europäischen Ausland.

Die FCR Immobilien AG ist ein Innovationsführer im Immobilienbereich. Durch den Einsatz von selbstentwickelter künstlicher Intelligenz optimiert die FCR Immobilien AG die Kernbereiche ihrer Wertschöpfungskette, vom Einkauf, über das aktive Asset Management bis zum Verkauf optimierter Objekte. Hierdurch werden zusätzliche Renditepotenziale erschlossen.

Bevorzugt erwirbt die FCR Immobilien AG Immobilien aus Sondersituationen deutlich unter dem Marktwert. Der Zugang zu diesen Objekten ist über die Jahre durch ein hervorragendes Branchennetzwerk gewachsen. Im Rahmen des aktiven Asset Managements werden die Nutzungsmöglichkeiten von Objekten angepasst, neue Mieter angesprochen und bestehende Mietverträge nach Möglichkeit prolongiert. Im Anschluss werden die Objekte dann wieder veräußert. Durch diese Aufstellung kombiniert die FCR Immobilien AG solide Mieteinnahmen aus Bestandsobjekten mit der Rendite einer Projektentwicklung.



# Immer bestens vorbereitet: Mit innovativer Strategie zum Erfolg

Eine unique Strategie und eine ausgefeilte Technik machen den Unterschied im attraktiven Immobilienmarkt. Mit unserem 360-Grad-Ansatz in der Wertschöpfung setzen wir Maßstäbe im Ankauf, Asset Management und Verkauf. Unser Know-how und unsere Erfahrung sind die Basis unseres Erfolges – in unserem Kerngeschäft, dem Handel, und bei vielversprechenden Opportunitäten.

FCR Immobilien

360°

# Strategie und Geschäftsmodell

Die FCR Immobilien AG ist ein seit Jahren dynamisch wachsender und profitabler Immobilieninvestor mit einem Investitionsschwerpunkt auf Handelsimmobilien. Dieser Teilbereich des Immobilienmarktes wird weiter als sehr interessant eingeschätzt und bietet aus Sicht der FCR Immobilien AG unverändert ein überdurchschnittliches Renditepotenzial. Ergänzend zum Kernsegment werden opportunistisch einzelne Objekte mit einer anderen Nutzungsform, wie Büro, Logistik oder Wohnen, erworben. Die FCR Immobilien AG investiert deutschlandweit, ergänzt aber im Einzelfall ihr Portfolio auch durch Objekte im europäischen Ausland. Als einer der Innovationsführer im Immobilienbereich setzt die FCR Immobilien AG entlang der Kernbereiche der Wertschöpfungskette zudem auf künstliche Intelligenz.

**Künstliche Intelligenz unterstützt entlang der Kernbereiche der Wertschöpfungskette**

Investiert wird bevorzugt in Objekte, die sich in einer Sondersituation befinden. So kauft die FCR Immobilien AG gerne aus einer Insolvenz oder bei vorhandenen Leerständen. Dies ermöglicht es, die Objekte deutlich unter ihren Marktwerten zu erwerben. Dabei werden vor allem Objekte erworben, die bereits seit vielen Jahren eine Nahversorgungsfunktion in Sekundärlagen, also z. B. in kleineren Städten ab 5.000 Einwohnern, erfüllen. Diese übernehmen oftmals als Lebensmittelmarkt eine besondere Rolle bei der Versorgung der umliegenden Bevölkerung. Aus der Erfahrung der FCR Immobilien AG weisen diese Objekte meist eine deutlich stabilere Miet- und Preisentwicklung auf als Immobilien an den Top-Standorten, die mit zahlreichen weiteren Anbietern konkurrieren und teilweise einen Umnutzungsdruck durch mögliche Neubauten erhalten.

Das Investitionsvolumen beläuft sich bei einzelnen Objekten auf 1 bis ca. 70 Mio. Euro. Bei Portfolios investiert die FCR Immobilien AG bei einzelnen Transaktionen bis zu 100 Mio. Euro. Dabei können die Objekte einen Leerstand von bis zu 50 Prozent aufweisen. Die Immobilien verfügen in der Regel über bonitätsstarke Ankermieter des Groß- und Einzelhandels, als Nebenmieter befinden sich häufig filialisierende Unternehmen aus dem Food- und Non-Foodbereich im Objekt.

Neben dem günstigen Einkauf ist das aktive Asset Management ein Schlüssel der erfolgreichen Entwicklung der FCR Immobilien AG. Durch die Arbeit mit den Beständen werden diese technisch, von der Ausnutzung oder von der Mieterstruktur und der Laufzeit der Mietverträge optimiert. Durch diese Aufwertungen werden die Objekte auch für andere Investoren interessanter. So ist die Veräußerung optimierter Objekte fester Bestandteil der Wertschöpfungskette der FCR Immobilien AG.

**Monatlich werden der FCR Immobilien AG 300 Objekte angeboten**

Im Geschäftsjahr 2019 sind der FCR Immobilien AG rd. 300 Immobilien pro Monat angeboten worden. Nach einer umfangreichen Prüfung wurden schließlich 25 Objekte angekauft. Zudem konnten 7 optimierte Immobilien veräußert werden. Damit stieg der Immobilienbestand zum Jahresende 2019 auf 76 Objekte mit einem gutachterlich ermittelten Wert von rd. 300 Mio. Euro. Die Nettomieteinnahmen pro Jahr stiegen 2019 auf 19,5 Mio. Euro, das Eigenkapital lag Ende 2019 bei 85,6 Mio. Euro.

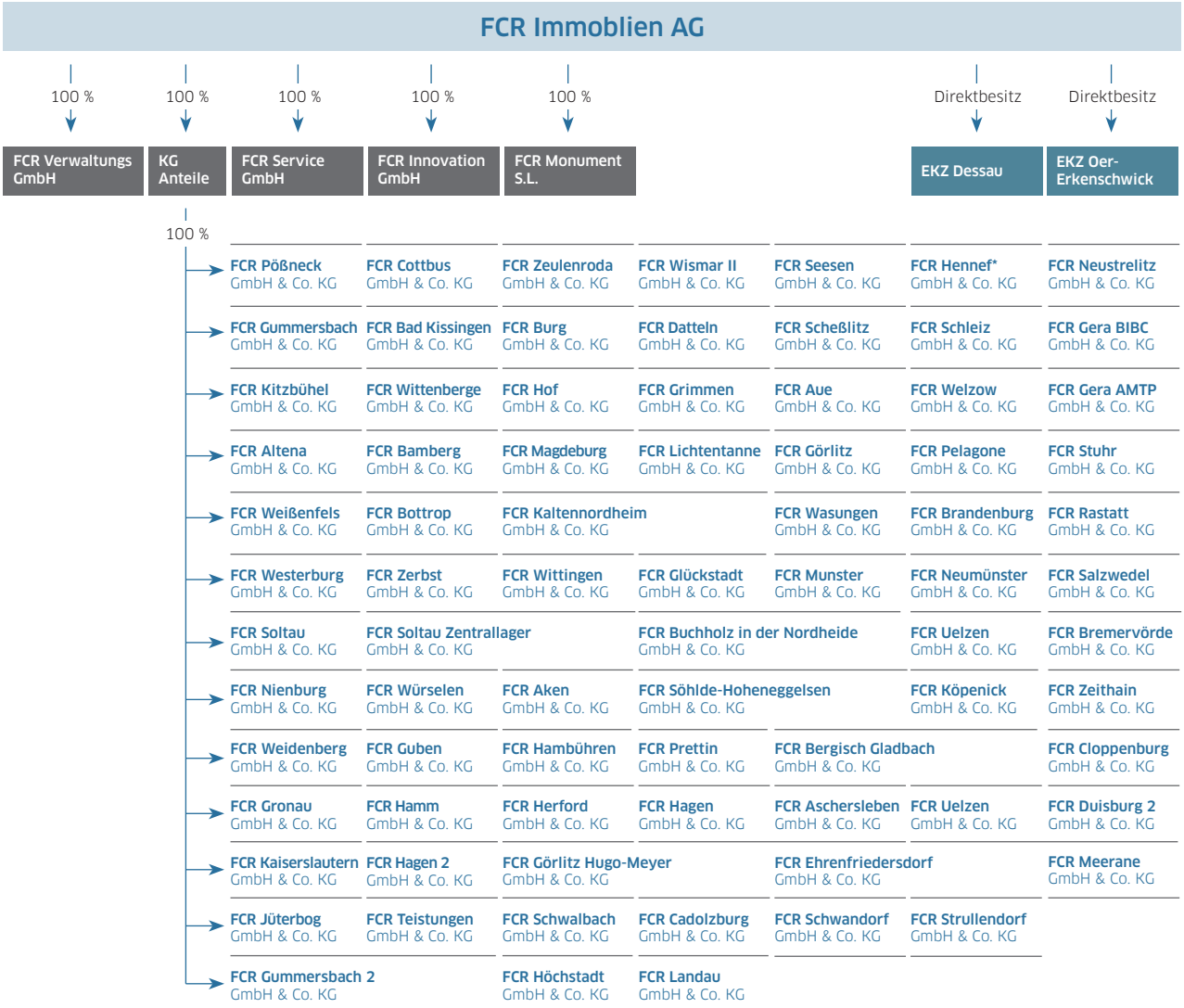
Einhergehend mit dem deutlichen Ausbau des Immobilienbestandes hat die FCR Immobilien AG auch die Unternehmensstruktur weiter ausgebaut. 2019 waren durchschnittlich 127 Mitarbeiter in der FCR-Gruppe beschäftigt. Durch den Einsatz der künstlichen Intelligenz wurde die Effektivität darüber hinaus bereits deutlich gesteigert. Da die Software selbstlernend ist, werden in Zukunft weitere signifikante Effizienzverbesserungen erwartet.

# Die Konzernstruktur

Die Objekte werden von der FCR Immobilien AG überwiegend in Tochtergesellschaften in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG gehalten. Komplementär dieser Objektgesellschaften ist die FCR Verwaltungs GmbH, die ebenfalls zu 100 Prozent der FCR Immobilien AG gehört. Am 31. Dezember 2019 gehörten insgesamt 76 Immobilien zum Konzern, wovon 74 in einzelnen Tochtergesellschaften gehalten wurden. Zwei Objekte waren im direkten Eigentum der FCR Immobilien AG.

Der Bereich Künstliche Intelligenz und Digitalisierung ist in der FCR Innovation GmbH gebündelt. Auch an dieser Gesellschaft hält die FCR Immobilien AG 100 Prozent. Die Konzernstruktur zum 31. Dezember 2019 ergibt sich damit wie folgt:

**Gesellschaftsstruktur FCR-Gruppe zum 31.12.2019**




* beinhaltet Immobilie Frankenberg

# Sehr gut aufgestellt: Team mit Leidenschaft und Kompetenz

Das perfekte Zusammenspiel unserer Mannschaft ist der Schlüssel unseres Erfolges. Sie ist die Nummer 1, wenn es um die dynamische und profitable Entwicklung der FCR geht.

FCR Immobilien

# Interview mit dem Vorstand

Falk Raudies

**Der vorliegende Jahresabschluss ist der erste nach dem internationalen Rechnungslegungsstandard IFRS. Warum hat die FCR Immobilien AG umgestellt?**

**Falk Raudies:** Die FCR Immobilien AG ist in den vergangenen Jahren deutlich gewachsen und rückt damit auch stärker in den Fokus ausländischer Investoren. Diese sind internationale Rechnungslegungsstandards gewöhnt. Natürlich verbessert eine einheitliche Rechnungslegung aber auch die Vergleichbarkeit unserer Gesellschaft mit anderen börsennotierten Immobiliengesellschaften. Zudem erhöhen wir so auch unsere Flexibilität, da wir mit einer internationalen Rechnungslegung auch offen für andere Börsensegmente sind.

**Was bedeutet das für die Aktionäre?**

**Falk Raudies:** Die Diskussionen um stille Reserven in der Bilanz und wie hoch eigentlich das Eigenkapital ist, sind damit vorbei. Sämtliche Objekte werden regelmäßig durch einen externen Gutachter bewertet und diese Bewertung fließt in die Bilanz ein. Auf dieser Basis haben wir mit der nun erfolgten Umstellung die stillen Reserven gehoben und direkt dem Eigenkapital zurechnen können, ohne dass dies im Ergebnis zu sehen ist. Unser bilanzielles Eigenkapital hat damit einen Sprung auf 85,6 Mio. Euro zum Jahresende 2019 gemacht. Die Eigenkapitalquote liegt bei soliden 26 Prozent. Wichtig ist auch, zukünftig werden wir nicht erst durch Objektverkäufe Bewertungsergebnisse erzielen, sondern diese ergeben sich auch durch die gutachterlichen Wertermittlungen. Wir machen also einen Riesensprung bei der Transparenz.

**Die FCR Immobilien AG hat sich zu einem Innovationsführer im Immobilienbereich entwickelt. Was genau machen Sie?**

**Falk Raudies:** Wir haben eine eigene Abteilung, die sich ausschließlich mit dem Einsatz von Künstlicher Intelligenz im Immobilienbereich befasst. Dabei sehen wir in unserer gesamten Wertschöpfungskette vom Ankauf über das Asset Management bis zum Objektverkauf interessante Potenziale für eine Effizienzsteigerung durch die Digitalisierung. Diese Potenziale wollen wir nach und nach heben. Erfolge sehen wir dabei schon heute, aber dadurch, dass der Algorithmus selbstlernend ist, wird er mit der Zeit immer besser und die FCR Immobilien AG damit auch.

**Woher kommt diese starke Ausrichtung auf technologische Kompetenz?**

**Falk Raudies:** Das ist meiner Historie geschuldet. Ich bin zwar seit über 20 Jahren am Immobilienmarkt tätig, aber davor hatte ich eine Firma im IT-Bereich, die ich erfolgreich an meinen Geschäftspartner verkauft habe. Im IT-Bereich zählen vor allem Schnelligkeit, Anpassungsfähigkeit und effiziente Strukturen. Diese Maxime lebe ich auch in der Immobilienwelt, da sie meiner Meinung nach deutliche Wettbewerbsvorteile bedeuten. Und diesen Weg konsequent zu beschreiten bedeutet, die sich bietenden Vorteile der Künstlichen Intelligenz zu nutzen.

**Was genau leistet die Künstliche Intelligenz?**

**Falk Raudies:** Wir haben hier ein breites Anwendungsfeld, aber lassen Sie mich ein paar Beispiele nennen. Wir bekommen täglich eine zweistellige Zahl Immobilien angeboten. Mit Hilfe der Künstlichen Intelligenz analysieren wir die Angebote und sortieren die interessanten Angebote heraus. Nur diese werden dann von unserem Ankaufsteam gründlich geprüft. Im Asset Management sind wir in der Lage, z. B. einem potenziellen Mieter, der im Umkreis unseres Objekts eine Fläche nutzt, ein auf ihn zugeschnittenes Mietangebot für unser Objekt zu unterbreiten. Und im Verkauf lassen sich potenzielle Investoren ermitteln, denen eine für sie passende Immobilie angeboten werden kann.

**Welche Effizienzsteigerungen sind damit verbunden?**

**Falk Raudies:** Dies lässt sich gut an unserem Immobilienankauf zeigen. 2019 haben wir Immobilien für rd. 70 Mio. Euro eingekauft. 2020 wollen wir unseren Immobilienbestand bei weiter steigenden Ergebnissen deutlich ausbauen. Eine deutliche Erhöhung des Ankaufsvolumens wird ohne wesentliche Aufstockung beim Organisationsaufbau möglich sein, dank der Digitalisierung. Die 700.000 Euro, die wir 2019 in diesem Bereich gesteckt haben, sehe ich deshalb als gute Investition.

**Wird die FCR Immobilien AG damit zum Technologieunternehmen?**

**Falk Raudies:** Wir sind ein Immobilienunternehmen und werden es auch bleiben. Aber die digitale Welt bietet einfach so viele Möglichkeiten, Abläufe zu vereinfachen, Informationen zu beschaffen und auszuwerten. Effizientere Abläufe bedeuten eine höhere Profitabilität, unser Ziel ist es letztendlich, zusätzliche Deckungsbeiträge durch den Einsatz der Künstlichen Intelligenz zu generieren. Wir verbinden also das Beste aus beiden Welten um Werte zu schaffen, die Beständigkeit der Immobilie mit der Innovationskraft der Technologie.

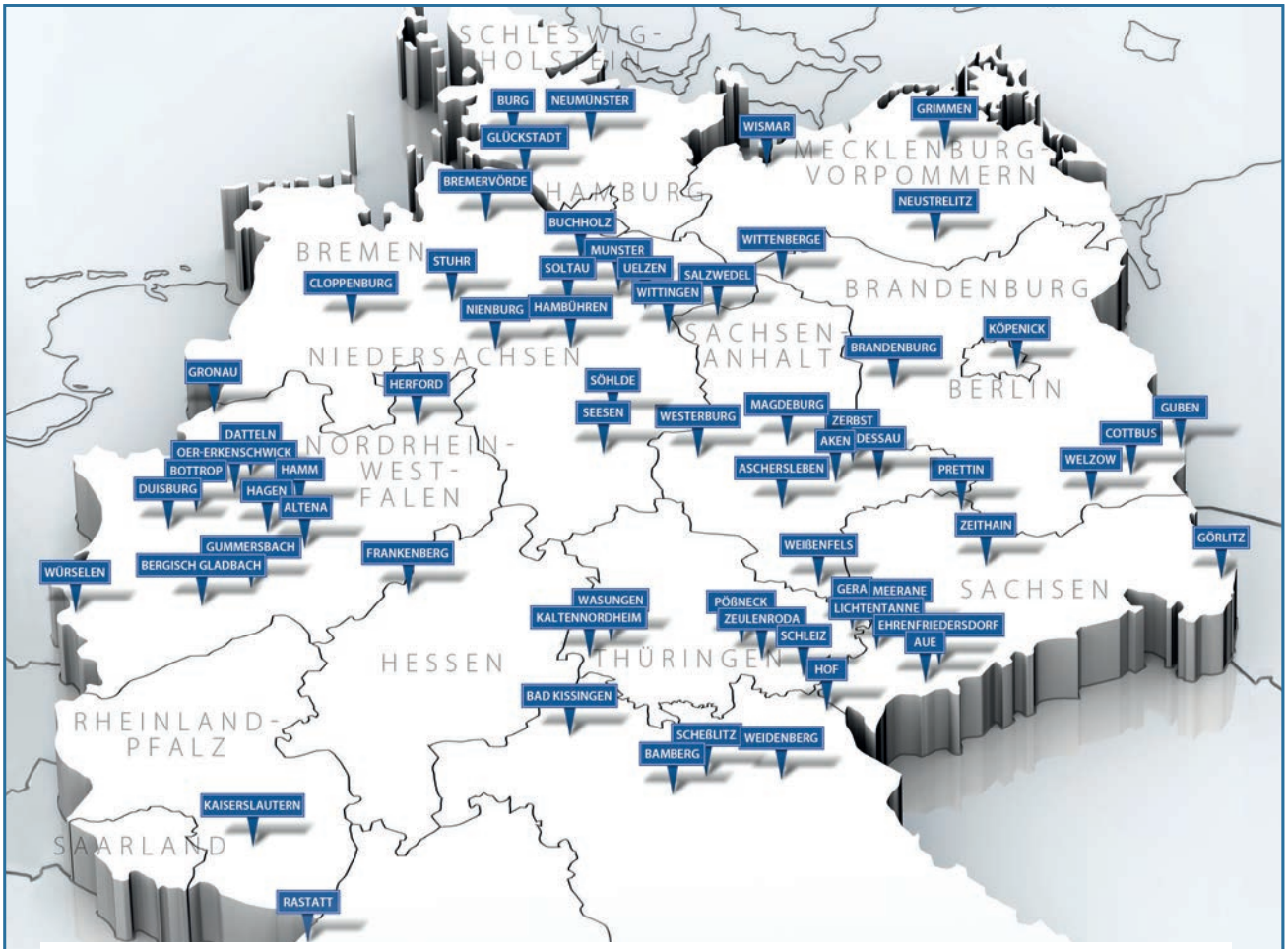
# Schnell und größer: Portfolio weiter ausgebaut

Ein offensiver Ankauf, ein aktives Asset Management als zentrales Mittelfeld mit tollen Vorlagen in die Spitze bis zum erfolgreichen Abschluss beim Verkauf. Wir punkten entlang der Wertschöpfungskette und können so profitabel wachsen.

FCR Immobilien

67
300
25 20

# Das Portfolio der FCR Immobilien AG




**Verteilung Ist-Nettokaltmiete nach Asset Klassen (annualisiert, in TEUR, per 31.12.2019)**

| | | |
|---|---|---|
| Retail | 14.818 | 76,0 % |
| Office | 1.788 | 9,2 % |
| Logistik | 1.099 | 5,6 % |
| Hotel | 1.090 | 5,6 % |
| Wohnen | 707 | 3,6 % |

**Verteilung Ist-Nettokaltmiete nach Regionen (annualisiert, in TEUR, per 31.12.2019)**

| | | |
|---|---|---|
| Deutschland | 18.652 | 95,6 % |
| Ausland | 850 | 4,4 % |
| Gesamt | 19.502 | |

**Verteilung Ist-Nettokaltmiete nach Bundesländer (annualisiert, in TEUR, per 31.12.2019)**

| | | |
|---|---|---|
| Niedersachsen | 3.598 | 18,5 % |
| Baden-Württemberg | 2.944 | 15,1 % |
| Nordrhein-Westfalen | 2.814 | 14,4 % |
| Sachsen | 2.771 | 14,2 % |
| Thüringen | 2.146 | 11,0 % |
| Sachsen-Anhalt | 1.555 | 8,0 % |
| Brandenburg | 1.247 | 6,4 % |
| Mecklenburg-Vorpommern | 429 | 2,2 % |
| Schleswig-Holstein | 422 | 2,2 % |
| Bayern | 402 | 2,1 % |
| Rheinland-Pfalz | 267 | 1,4 % |
| Berlin | 55 | 0,3 % |

Die FCR Immobilien AG hat im Geschäftsjahr 2019 ihren Immobilienbestand weiter deutlich ausgebaut. Gekauft wurden insgesamt 25 Immobilien, davon entfielen 22 Objekte auf den Kernbereich Einkaufs- und Fachmarktzentren. Verkauft wurden insgesamt 7 Objekte. Damit ist der Immobilienbestand zum Jahresende 2019 auf 76 Immobilien gestiegen. Die vermietbare Fläche im gesamten Portfolio erhöhte sich auf Jahressicht um über 30 Prozent auf 326.000 m².

Die FCR Immobilien AG hat 2019 im Zuge der Umstellung auf die internationalen Rechnungslegungsstandards IFRS sämtliche Immobilien durch die imtargis GmbH bewerten lassen. Auf Basis dieser Gutachten wurde der Immobilienbestand zum Jahresende 2019 mit über 296 Mio. Euro bewertet.

Im Zuge der Umstellung wurden die stillen Reserven in der HGB-Bilanz gehoben. Diese resultierten aus den höheren Marktpreisen der Objekte gegenüber ihrem bilanziellen Wertansatz. Hierdurch ist das Eigenkapital der FCR Immobilien AG zum Bilanzstichtag auf 85,6 Mio. Euro gestiegen.

Die Nettomieteinnahmen wurden weiter dynamisch erhöht und lagen 2019 bei 19,5 Mio. Euro nach 14,8 Mio. Euro p. a. ein Jahr zuvor. Dabei konnte die Vermietungsquote von 85 Prozent auf 88 Prozent gesteigert werden. Dieser Anstieg zeigt auch die erfolgreiche Arbeit des Asset Managements, bei der unter Einsatz von künstlicher Intelligenz Vermietungsmöglichkeiten eruiert und entwickelt werden.

Im Zuge des Verkaufs optimierter Objekte und der großen Zahl der Immobilienkäufe 2019 ist die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge auf 4,4 gesunken. Dieser Wert liegt im Bereich der für 2019 erwarteten Zielmarke. Dabei belief sich die Portfoliomietrendite (IST) auf Basis der gutachterlich ermittelten Wertansätze des Immobilienbestandes auf 7,0 Prozent.

Die FCR Immobilien AG erwirbt neben ihrem Schwerpunkt Einkaufs- und Fachmarktzentren opportunistisch auch Objekte in weiteren Segmenten des Immobilienmarktes, u. a. in den Bereichen Büro, Logistik und Wohnen. Zudem gehören auch einzelne Objekte aus dem europäischen Ausland zum Immobilienbestand.

2019 entfielen 76 Prozent der Nettokaltmieten auf den Bereich Handelsimmobilien. 95,6 Prozent der Nettokaltmieten stammten dabei aus Deutschland, wobei die FCR Immobilien AG deutschlandweit als Investor tätig ist. Unter den Bundesländern entfielen auf Niedersachen, Baden-Württemberg und Nordrhein-Westfalen die höchsten Nettokaltmieten. Durch diese breite Aufstellung des Portfolios ergibt sich eine gute regionale Risikoverteilung.

Die FCR Immobilien AG erwirbt bevorzugt Objekte aus Sondersituationen, die deutlich unter dem Marktwert zu erwerben sind. Hierfür wird auf ein über die Jahre gewachsenes Netzwerk in der Immobilienbranche zurückgegriffen. Gerne könne sich die Objekte dabei in B- und C-Lagen befinden. Vor dem Ankauf eines jeden Objekts erfolgt eine umfangreiche Prüfung der Immobilie sowie des Standortes auch unter Einsatz von künstlicher Intelligenz. Hierdurch kann die Attraktivität eines Objektes eingeschätzt und eine erste Potenzialabschätzung des Standortes erfolgen.

Oftmals verfügen die Objekte über einen Ankermieter, z. B. einen Lebensmittelmarkt, wodurch die laufenden Kosten bereits beim Ankauf gedeckt sind. Das Asset Management entwickelt den Standort und das Objekt dann weiter. Nach der Optimierung werden die Objekte wieder veräußert, wobei auch hier künstliche Intelligenz unterstützend eingesetzt wird.

Die FCR Immobilien AG kombiniert die stetigen Mieteinnahmen aus dem Immobilienportfolio mit den Entwicklerrenditen aus der Optimierung der Bestandsobjekte. Das Ergebnis ist eine signifikant höhere Rentabilität, als sie klassische Bestandshalter aufweisen, bei deutlich niedrigeren Risiken gegenüber reinen Objektentwicklern.

**Supermarkt Aken**
Sachsen-Anhalt

| | |
|---|---|
| Nutzfläche (in qm) | 1.043 |
| Vermietungsquote | 100 % |

**Wohn- und Geschäftshaus Altena**
Nordrhein-Westfalen

| | |
|---|---|
| Nutzfläche (in qm) | 12.363 |
| Vermietungsquote | 36 % |

**Supermarkt Aschersleben**
Sachsen-Anhalt

| | |
|---|---|
| Nutzfläche (in qm) | 996 |
| Vermietungsquote | 100 % |

**Fachmarkt Aue**
Sachsen

| | |
|---|---|
| Nutzfläche (in qm) | 650 |
| Vermietungsquote | 100 % |

**Supermarkt Bad Kissingen**
Bayern

| | |
|---|---|
| Nutzfläche (in qm) | 1.037 |
| Vermietungsquote | 100 % |

**Studentenwohnheim Bamberg**
Bayern

Projektentwicklung

**Fachmarkt Bergisch Gladbach**
Nordrhein-Westfalen

| | |
|---|---|
| Nutzfläche (in qm) | 2.725 |
| Vermietungsquote | 100 % |

**Geschäftshaus Bottrop**
Nordrhein-Westfalen

| | |
|---|---|
| Nutzfläche (in qm) | 5.137 |
| Vermietungsquote | 100 % |

**Fachmarktzentrum Brandenburg**
Brandenburg

| | |
|---|---|
| Nutzfläche (in qm) | 12.862 |
| Vermietungsquote | 88 % |

**Fachmarkt Bremervörde**
Niedersachsen

| | |
|---|---|
| Nutzfläche (in qm) | 2.713 |
| Vermietungsquote | 100 % |

**Fachmarkt Buchholz**
Niedersachsen

| | |
|---|---|
| Nutzfläche (in qm) | 4.800 |
| Vermietungsquote | 100 % |

**Fachmarkt Burg**
Schleswig-Holstein

| | |
|---|---|
| Nutzfläche (in qm) | 2.047 |
| Vermietungsquote | 100 % |

**Fachmarktzentrum Cottbus**
Brandenburg

| | |
|---|---|
| Nutzfläche (in qm) | 4.513 |
| Vermietungsquote | 47 % |

**Fachmarkt Cloppenburg**
Niedersachsen

| | |
|---|---|
| Nutzfläche (in qm) | 3.111 |
| Vermietungsquote | 100 % |

**Supermarkt Datteln**
Nordrhein-Westfalen

| | |
|---|---|
| Nutzfläche (in qm) | 1.037 |
| Vermietungsquote | 100 % |

**Fachmarktzentrum Dessau**
Sachsen-Anhalt

| | |
|---|---|
| Nutzfläche (in qm) | 3.754 |
| Vermietungsquote | 80 % |

**Fachmarkt Duisburg**
Nordrhein-Westfalen

| | |
|---|---|
| Nutzfläche (in qm) | 2.200 |
| Vermietungsquote | 100 % |

**Baumarkt Ehrenfriedersdorf**
Sachsen

| | |
|---|---|
| Nutzfläche (in qm) | 1.891 |
| Vermietungsquote | 100 % |

**Frankenberg**
Hessen

Projektentwicklung

**Einkaufszentrum Gera Amthor-Passage**
Thüringen

| | |
|---|---|
| Nutzfläche (in qm) | 8.137 |
| Vermietungsquote | 61 % |

**Einkaufszentrum Gera Bieblach-Center**
Thüringen

| | |
|---|---|
| Nutzfläche (in qm) | 18.038 |
| Vermietungsquote | 72 % |

**Fachmarkt Glückstadt**
Schleswig-Holstein

| | |
|---|---|
| Nutzfläche (in qm) | 2.000 |
| Vermietungsquote | 100 % |

**Fachmarktzentrum Görlitz**
Sachsen

| | |
|---|---|
| Nutzfläche (in qm) | 1.004 |
| Vermietungsquote | 100 % |

**Wohn- und Geschäftshäuser Görlitz**
Sachsen

| | |
|---|---|
| Nutzfläche (in qm) | 14.159 |
| Vermietungsquote | 40 % |

**Fachmarkzentrum Grimmen**
Mecklenburg-Vorpommern

| | |
|---|---|
| Nutzfläche (in qm) | 14.159 |
| Vermietungsquote | 40 % |

**Fachmarkt Gronau**
Nordrhein-Westfalen

| | |
|---|---|
| Nutzfläche (in qm) | 2.305 |
| Vermietungsquote | 100 % |

**Supermarkt Guben**
Brandenburg

| | |
|---|---|
| Nutzfläche (in qm) | 1.830 |
| Vermietungsquote | 100 % |

**Einkaufszentrum Gummersbach**
Nordrhein-Westfalen

| | |
|---|---|
| Nutzfläche (in qm) | 4.520 |
| Vermietungsquote | 80 % |

**Fachmarkt Hagen**
Nordrhein-Westfalen

| | |
|---|---|
| Nutzfläche (in qm) | 408 |
| Vermietungsquote | 100 % |

**Fachmarkt Hagen**
Nordrhein-Westfalen

| | |
|---|---|
| Nutzfläche (in qm) | 2.561 |
| Vermietungsquote | 100 % |

**Fachmarktzentrum Hambühren**
Niedersachsen

| | |
|---|---|
| Nutzfläche (in qm) | 5.379 |
| Vermietungsquote | 96 % |

**Fachmarkt Hamm**
Nordrhein-Westfalen

| | |
|---|---|
| Nutzfläche (in qm) | 2.032 |
| Vermietungsquote | 100 % |

**Fachmarkt Herford**
Nordrhein-Westfalen

| | |
|---|---|
| Nutzfläche (in qm) | 2.540 |
| Vermietungsquote | 100 % |

**Fachmarkt Hof**
Bayern

| | |
|---|---|
| Nutzfläche (in qm) | 928 |
| Vermietungsquote | 100 % |

**Fachmarkt Kaiserslautern**
Rheinland-Pfalz

| | |
|---|---|
| Nutzfläche (in qm) | 2.350 |
| Vermietungsquote | 100 % |

**Supermarkt Kaltennordheim**
Thüringen

| | |
|---|---|
| Nutzfläche (in qm) | 1.045 |
| Vermietungsquote | 100 % |

**Wohnhaus Köpenick**
Berlin

| | |
|---|---|
| Nutzfläche (in qm) | 470 |
| Vermietungsquote | 100 % |

**Hotel Kitzbühel**
Tirol (Österreich)

| | |
|---|---|
| Nutzfläche (in qm) | 768 |

**Fachmarktzentrum Lichtentanne**
Sachsen

| | |
|---|---|
| Nutzfläche (in qm) | 1.496 |
| Vermietungsquote | 97 % |

**Fachmarktzentrum Magdeburg**
Sachsen-Anhalt

| | |
|---|---|
| Nutzfläche (in qm) | 2.803 |
| Vermietungsquote | 91 % |

**Fachmarktzentrum Meerane**
Sachsen

| | |
|---|---|
| Nutzfläche (in qm) | 2.700 |
| Vermietungsquote | 100 % |

**Monument**
Mallorca (Spanien)

Projektentwicklung

**Fachmarkt Munster**
Niedersachsen

| | |
|---|---|
| Nutzfläche (in qm) | 2.347 |
| Vermietungsquote | 100 % |

**Fachmarkt Neumünster**
Schleswig-Holstein

| | |
|---|---|
| Nutzfläche (in qm) | 3.100 |
| Vermietungsquote | 100 % |

**Fachmarktzentrum Neustrelitz**
Mecklenburg-Vorpommern

| | |
|---|---|
| Nutzfläche (in qm) | 2.596 |
| Vermietungsquote | 100 % |

**Fachmarkt Nienburg**
Niedersachsen

| | |
|---|---|
| Nutzfläche (in qm) | 3.029 |
| Vermietungsquote | 100 % |

**Fachmarktzentrum Oer-Erkenschwick**
Nordrhein-Westfalen

| | |
|---|---|
| Nutzfläche (in qm) | 6.228 |
| Vermietungsquote | 90 % |

**Hotel Il Pelagone**
Toskana (Italien)

| | |
|---|---|
| Nutzfläche (in qm) | 6.081 |

**Fachmarktzentrum Pößneck**
Thüringen

| | |
|---|---|
| Nutzfläche (in qm) | 7.564 |
| Vermietungsquote | 100 % |

**Supermarkt Prettin**
Sachsen-Anhalt

| | |
|---|---|
| Nutzfläche (in qm) | 1.046 |
| Vermietungsquote | 100 % |

**Einkaufszentrum Rastatt**
Baden-Württemberg

| | |
|---|---|
| Nutzfläche (in qm) | 21.685 |
| Vermietungsquote | 76 % |

**Fachmarkt Salzwedel**
Sachsen-Anhalt

| | |
|---|---|
| Nutzfläche (in qm) | 6.017 |
| Vermietungsquote | 100 % |

**Supermarkt Scheßlitz**
Bayern

| | |
|---|---|
| Nutzfläche (in qm) | 930 |
| Vermietungsquote | 100 % |

**Fachmarktzentrum Schleiz**
Thüringen

| | |
|---|---|
| Nutzfläche (in qm) | 6.540 |
| Vermietungsquote | 59 % |

**Einkaufszentrum Seesen**
Niedersachsen

| | |
|---|---|
| Nutzfläche (in qm) | 7.764 |
| Vermietungsquote | 54 % |

**Supermarkt Söhlde**
Niedersachsen

| | |
|---|---|
| Nutzfläche (in qm) | 1.710 |
| Vermietungsquote | 100 % |

**Fachmarkt Soltau**
Niedersachsen

| | |
|---|---|
| Nutzfläche (in qm) | 3.600 |
| Vermietungsquote | 100 % |

**Büro und Logistik Gebäude Soltau**
Niedersachsen

| | |
|---|---|
| Nutzfläche (in qm) | 8.430 |
| Vermietungsquote | 100 % |

**Fachmarktzentrum Stuhr**
Niedersachsen

| | |
|---|---|
| Nutzfläche (in qm) | 1.904 |
| Vermietungsquote | 100 % |

**Fachmarkt Uelzen**
Niedersachsen

| | |
|---|---|
| Nutzfläche (in qm) | 5.082 |
| Vermietungsquote | 100 % |

**Fachmarkt Uelzen**
Niedersachsen

| | |
|---|---|
| Nutzfläche (in qm) | 2.514 |
| Vermietungsquote | 100 % |

**Bürogebäude Uelzen**
Niedersachsen

| | |
|---|---|
| Nutzfläche (in qm) | 5.018 |
| Vermietungsquote | 100 % |

**Supermarkt Wasungen**
Thüringen

| | |
|---|---|
| Nutzfläche (in qm) | 1.064 |
| Vermietungsquote | 100 % |

**Fachmarktzentrum Weidenberg**
Bayern

| | |
|---|---|
| Nutzfläche (in qm) | 1.719 |
| Vermietungsquote | 82 % |

**Wohnhäuser Weißenfels**
Sachsen-Anhalt

| | |
|---|---|
| Nutzfläche (in qm) | 1.523 |
| Vermietungsquote | 100 % |

**Fachmarktzentrum Welzow**
Brandenburg

| | |
|---|---|
| Nutzfläche (in qm) | 1.588 |
| Vermietungsquote | 98 % |

**Hotel Westerburg**
Sachsen-Anhalt

| | |
|---|---|
| Nutzfläche (in qm) | 5.200 |

**Einkaufszentrum Wismar**
Mecklenburg-Vorpommern

| | |
|---|---|
| Nutzfläche (in qm) | 3.791 |
| Vermietungsquote | 46 % |

**Supermarkt Wittenberge**
Brandenburg

| | |
|---|---|
| Nutzfläche (in qm) | 1.602 |
| Vermietungsquote | 84 % |

**Fachmarkt Wittingen**
Niedersachsen

| | |
|---|---|
| Nutzfläche (in qm) | 4.261 |
| Vermietungsquote | 100 % |

**Fachmarkt Würselen**
Nordrhein-Westfalen

| | |
|---|---|
| Nutzfläche (in qm) | 3.380 |
| Vermietungsquote | 100 % |

**Logistik Gebäude Zeithain**
Sachsen

| | |
|---|---|
| Nutzfläche (in qm) | 45.045 |
| Vermietungsquote | 75 % |

**Fachmarkt Zerbst**
Sachsen-Anhalt

| | |
|---|---|
| Nutzfläche (in qm) | 6.615 |
| Vermietungsquote | 100 % |

**Einkaufszentrum Zeulenroda**
Thüringen

| | |
|---|---|
| Nutzfläche (in qm) | 5.088 |
| Vermietungsquote | 75 % |

# Neueste Technik: Innovationsführer im Immobilienbereich

Künstliche Intelligenz allein ist uns nicht genug. Wir kombinieren das Wissen unseres Teams mit neuester Technologie und verschaffen uns durch unsere KI³ einen Vorsprung im Markt. Kontinuität und Innovation, Künstliche Intelligenz, Kreative Ideen.

FCR Immobilien

KI
by FCR

# Künstliche Intelligenz als Werttreiber im Immobilienbereich

Die FCR Immobilien AG zählt zu den Innovationsvorreitern im Immobilienbereich. Entlang der Kernbereiche der Wertschöpfungskette werden durch die Digitalisierung von Prozessen Abläufe vereinfacht und große Datenmengen für die Entscheidungsträger ausgewertet. Die Kompetenz hierfür befindet sich gebündelt in der FCR Innovation GmbH, einer 100-Prozent-Tochtergesellschaft der FCR Immobilien AG.

Die FCR Immobilien AG erwirbt bevorzugt Objekte aus Sondersituationen deutlich unter dem Marktwert. Hierfür greift sie auf ein über die Jahre aufgebautes Netzwerk im Immobilienbereich zurück, setzt aber verstärkt auch auf künstliche Intelligenz. So können die Immobilienmärkte gezielt nach Angeboten sondiert werden, die deutlich unter den marktüblichen Preisen in der Region liegen. Der zugrunde liegende Algorithmus verknüpft hierfür öffentlich zugängliche Daten mit Informationen aus der FCR-Datenbank. Durch diese Vorsortierung von Objekten ist die FCR Immobilien AG in der Lage, eine sehr große Zahl an möglichen Immobilien zu ermitteln und effizient zu prüfen. Die eigentliche Entscheidung über den Ankauf eines Objektes oder Portfolios erfolgt aber immer noch von Hand.

Auch beim Asset Management unterstützt die künstliche Intelligenz die Optimierung der Objekte. So können um einen Standort potenzielle Mieter identifiziert werden, bei denen z. B. der Mietvertrag demnächst endet oder die zum Branchenmix des eigenen Objektes hervorragend passen. Diese werden dann direkt für eine Neuvermietung von der FCR Immobilien AG angesprochen. Da die Software auch einen Überblick über Vergleichsmieten vor Ort bietet, kann das Angebot dabei noch besser auf die speziellen Bedürfnisse des möglichen Mieters zugeschnitten werden. Das aktive Asset Management zielt dabei auf die Optimierung der Objektnutzung hinsichtlich Mieterstruktur, Ausnutzung der Mietflächen und Laufzeit der Mietverträge.

Dieser aktive Ansatz im Asset Management war auch der Treiber für die im Januar 2020 erfolgte Beteiligung an der Immoware24 GmbH, die ein professionelles und innovatives Immobilienverwaltungssystem anbietet. Gemeinsam können neue Tools entwickelt werden, die zusätzliche Effektivitätssteigerungen im Asset Management ermöglichen und zudem auch neue Einkommensströme in der Immobilienverwaltung eröffnen können.

Im Nachgang des aktiven Asset Managements werden optimierte Objekte in den Verkauf gegeben. Beim Veräußerungsprozess können mit Hilfe der künstlichen Intelligenz Verkaufspreise ermittelt und zudem potenzielle Käufer oder auch vermittelnde Makler angesprochen werden. Dies sorgt für einen effizienten Verkaufsprozess und faire Preise. Zur Zufriedenheit der FCR Immobilien AG und der Käufer der Immobilien. Deshalb verwundert es nicht, dass Investoren, die bereits gute Erfahrungen mit dem Erwerb von Immobilien von FCR gemacht haben, auch ein weiteres Mal kaufen.

Die starke Einbindung der künstlichen Intelligenz in die Kernbereiche der Wertschöpfungskette ist der Historie des Unternehmensgründers und Vorstands Falk Raudies geschuldet. Bereits seit über 25 Jahren erfolgreicher Unternehmer, hat Falk Raudies zu Beginn seiner Karriere ein IT-Unternehmen gegründet und geführt, bis er dieses mit mehreren Hundert Mitarbeitern erfolgreich an seinen Geschäftspartner veräußert hat. Die Schnelligkeit des IT-Marktes gewohnt, setzt die FCR Immobilien AG durch die künstliche Intelligenz neue Maßstäbe. Dabei ist die Software selbstlernend. Dies bedeutet, dass die Vorteile aus dem Einsatz der Technologie in den kommenden Jahren noch weiter zunehmen werden.

Einkaufszentrum Rastatt

Nahversorger Scheßlitz

# Transparente Performance: Aktiver Player am Kapitalmarkt

Höchstleistungen auch an der Börse. Ob Profis oder Starter, beide können bei der FCR Immobilien AG aktiv werden, bei Aktie oder Anleihe. Lassen Sie uns darüber sprechen.

FCR Immobilien

10
A2TSB
YC9

# Die FCR Immobilien AG am Kapitalmarkt

Die Aktie der FCR Immobilien AG ist seit dem 7. November 2018 an der Börse gelistet. Neben der Notierung im Scale-Segment notiert die Aktie seit dem 3. Juni 2019 auch im m:access der Börse München. Seit Notierungsaufnahme konnte die FCR-Aktie (WKN: A1YC91) eine erfreuliche Kursentwicklung verzeichnen. Die Performance des FTSE EPRA Nareit Germany-Index, der verschiedene börsennotierte Immobiliengesellschaften umfasst, wurde dabei deutlich übertroffen. Während die FCR-Aktie 2019 einen Kursanstieg von rund 31 Prozent zeigte, konnte der FTSE EPRA Nareit Germany-Index im Berichtszeitraum nur einen Zuwachs von rund 9 Prozent verzeichnen. Ihren Jahreshöchstkurs erreichte die Aktie am 13. Dezember mit 12,40 Euro bei der Schlussnotierung. Der Jahrestiefpunkt lag am 28. März bei einem Xetra-Schlusskurs von 7,98 Euro. Zum Ultimo 2019 ging das Papier mit einem Xetra-Schlusskurs von 11,90 Euro aus dem Handel.

Börsentäglich wurden rund 1.041 Aktien gehandelt. Auf das elektronische Handelssegment der Börse Frankfurt, Xetra, entfielen davon rund 45,4 Prozent.

Durch die Platzierung von zwei kleineren Kapitalerhöhungen im März und September erzielte die FCR Immobilien AG einen Bruttomittelzufluss von insgesamt rd. 6,4 Mio. Euro. Zudem wurden im Juli Berichtigungsaktien im Verhältnis 1:1 ausgegeben. Durch die Kapitalmaßnahmen ist die Anzahl der Aktien auf 9.146.404 im Jahresverlauf gestiegen. Zudem konnte der Freefloat erhöht und damit die Handelbarkeit der Aktie verbessert werden.

Die Hauptversammlung der FCR Immobilien AG fand am 11. Juli 2019 in München statt. Alle Tagesordnungspunkte wurden mit großer Mehrheit gebilligt. Beschlossen wurde u. a. die Auszahlung einer Dividende von 0,35 Euro je Aktie sowie die Ausgabe von Berichtigungsaktien.

Die unabhängigen Research-Häuser First Berlin Equity Research und SMC Research haben die FCR Immobilien AG 2019 gecovert. Beide empfehlen die Aktie zum Kauf. First Berlin Equity Research hat das Kursziel in einer Studie vom 27. August 2019 bei 13,40 Euro gesehen. SMC traut der FCR-Aktie noch etwas mehr zu und setzte das Kursziel in einer Analyse vom 16. September 2019 bei 14,10 Euro. Dieses Kursziel hat SMC im Rahmen ihrer Research-Studie am 13. Januar 2020 bestätigt. Im letzten Research-Update vom 03. März 2020 hat SMC das Kursziel auf 14,40 Euro angehoben.

Im April 2019 hat die FCR die Platzierung ihrer Anleihe 2019/2024 (WKN A2TSB1, ISIN DE000A2TSB16) mit einem Emissionsvolumen von bis zu 30 Mio. Euro und einer Laufzeit von fünf Jahren gestartet. Nach dem öffentlichen Angebot vom 11. bis 26. April 2019 wurde die Anleihe im Nachgang im Rahmen einer Privatplatzierung interessierten Anlegern angeboten und inzwischen vollständig platziert. Die Begebung der Anleihe erfolgte dabei ohne Bankpartner bei der Platzierung. Das hohe Interesse sowohl von Privatanlegern als auch institutionellen Investoren ist als Beleg für die gute Wahrnehmung der Gesellschaft am Kapitalmarkt zu werten. Die aus der Platzierung der Anleihe zufließenden Mittel dienen dem weiteren Ausbau des Immobilienportfolios. Die Unternehmensanleihe besitzt einen Zinskupon von 5,25 %, verfügt über ein umfangreiches Sicherungspaket und ist an der Börse Frankfurt notiert. Am 30. Dezember 2019 lag der Kurs der Anleihe bei 100,00 Prozent.

Börsennotiert sind zudem zwei weitere Anleihen. Die Unternehmensanleihe 2018/2023 (WKN A2G9G6) mit einem Volumen von 25 Mio. Euro und einem Zinskupon von 6,0 Prozent notierte zum Jahresende bei 103,7 Prozent. Die FCR-Anleihe 2016/2021 (WKN: A2BPUC) mit einem Gesamtvolumen von 15 Mio. Euro und einem Zinskupon von 7,1 Prozent ging am 30.12.2019 mit einem Kurs von 103,55 Prozent aus dem Handel.

Zwei fällige Unternehmensanleihen mit einem Gesamt-Emissionsvolumen in Höhe von 5,7 Mio. Euro wurden 2019 fristgemäß und vollständig zurückbezahlt. Die 8,0-%-Anleihe (WKN A1YC5F) mit einem Emissionsvolumen von 1,7 Mio. Euro wurde am 1. Mai 2019 zu ihrem Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen zurückgezahlt. Die 8,0-%-Anleihe (WKN A12TW8) mit einem Emissionsvolumen von 4 Mio. Euro wurde am 1. Juli 2019 zu ihrem Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen zurückgezahlt.

Die FCR Immobilien AG hat sich einer umfassenden und transparenten Kommunikation mit dem Kapitalmarkt verpflichtet. So hat der Vorstand im Geschäftsjahr 2019 auf Kapitalmarktkonferenzen wie dem Deutschen Eigenkapitalforum und der Prior Konferenz sowie auf Roadshows und in Einzelgesprächen Investoren, Analysten und Pressevertretern das Geschäftsmodell der FCR Immobilien AG erläutert und über die aktuelle Geschäftsentwicklung be-

richtet. Die intensive Investor Relations-Tätigkeit soll auch in Zukunft fortgesetzt und weiter ausgebaut werden.

Im Investor Relations Bereich der Homepage unter www.fcr-immobilien.de finden sich umfangreiche Informationen zur FCR Immobilien AG. Hierzu gehören die Halbjahres- und Geschäftsberichte sowie die Ad-hoc- und Pressemitteilungen. Unterstützt wird die FCR Immobilien AG bei ihrer erfolgreichen Investor Relations Arbeit von der Frankfurter IR-Beratung edicto GmbH.

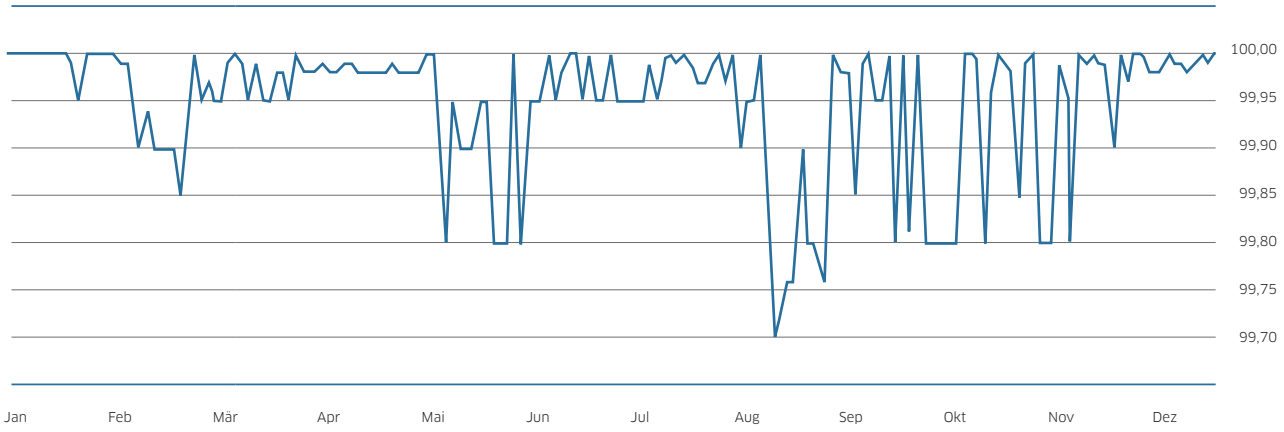
**Kursverlauf der Aktie**

**Eckdaten zur Aktie der FCR Immobilien AG:**

| | |
|---|---|
| WKN / ISIN: | A1YC91/ DE000A1YC913 |
| Börsenkürzel: | FC9 |
| Art der Aktien: | nennwertlose Namens-/Stückaktien |
| Grundkapital: | 9.146.404,00 EUR* |
| Marktkapitalisierung: | rd. 110 Mio. Euro |
| Börse: | Frankfurt Wertpapierbörse |
| Weitere Handelsplätze: | Xetra; Börse München m:access |
| Transparenzlevel: | Scale Segment (Freiverkehr der FWB) |
| Designated Sponsor: | BankM AG, Oddo Seydler Bank AG |

* Grundkapital zum Jahresende 2019

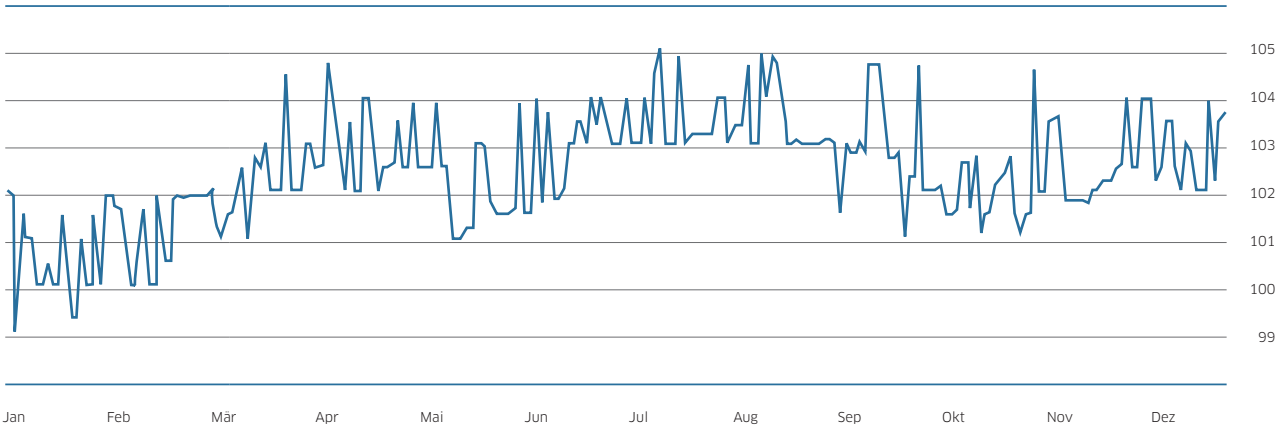
**Kursverlauf der Unternehmensanleihe 2019/2024**




**Eckdaten zur Anleihe 2019/2024**

| | |
|---|---|
| WKN / ISIN: | A2TSB1 / DE000A2TSB16 |
| Emissionsvolumen (EUR): | Bis zu 30 Mio., ausplatziert |
| Stückelung (EUR): | 1.000,00 |
| Laufzeit: | 5 Jahre (bis 29.04.2024) |
| Zinskupon: | 5,25 % p. a. |
| Ausgabepreis: | 100,00 % des Nominalbetrages je Teilschuldverschreibung |
| Rückzahlungsbetrag (%): | 100,00 |
| Zinszahlung: | halbjährlich |
| Erste Zinszahlung: | 30.10.2019 |
| Fälligkeit: | 29.04.2024 |
| Notierung: | Open Market (Freiverkehr) Börse Frankfurt |
| Zahlstelle: | Bankhaus Gebr. Martin AG |
| Verwendungszweck: | Investiv, Ausbau Immobilienportfolio |
| Besicherung: | Grundbuchschuld (Treuhänder) |

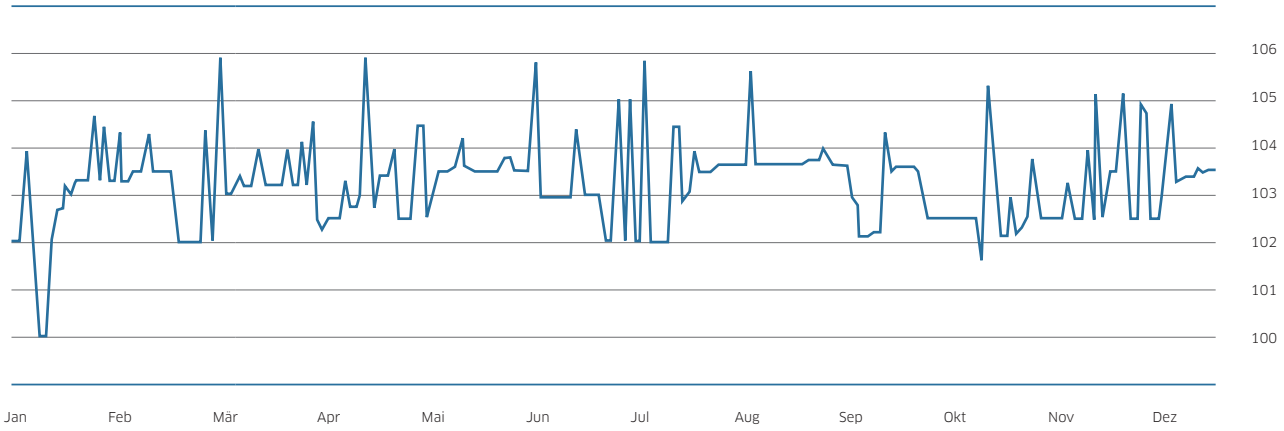
**Kursverlauf der Unternehmensanleihe 2018/2023**




**Eckdaten zur Anleihe 2018/2023**

| | |
|---|---|
| WKN / ISIN: | A2G9G6 / DE000A2G9G64 |
| Emissionsvolumen (EUR): | Bis zu 25 Mio., ausplatziert |
| Stückelung (EUR): | 1.000,00 |
| Laufzeit: | 5 Jahre (bis 20.02.2023) |
| Zinskupon: | 6,0 % p. a. |
| Ausgabepreis: | 100,00 % des Nominalbetrages je Teilschuldverschreibung |
| Rückzahlungsbetrag (%): | 100,00 |
| Zinszahlung: | halbjährlich |
| Erste Zinszahlung: | 20.08.2018 |
| Fälligkeit: | 20.02.2023 |
| Notierung: | Open Market (Freiverkehr) Börse Frankfurt |
| Zahlstelle: | Baader Bank AG |
| Verwendungszweck: | Investiv, Ausbau Immobilienportfolio |
| Besicherung: | Grundbuchschuld (Treuhänder) |

**Kursverlauf der Unternehmensanleihe 2016/2021**




**Eckdaten zur Anleihe 2016/2021:**

| | |
|---|---|
| WKN / ISIN: | A2BPUC / DE000A2BPUC4 |
| Volumen: | Bis zu 15 Mio. Euro, ausplatziert |
| Zinskupon: | 7,1 Prozent p. a. |
| Laufzeit: | 5 Jahre (bis 18.10.2021) |
| Notierung: | Open Market (Freiverkehr) Börse Frankfurt |
| Besicherung: | Grundbuchschuld (Treuhänder) |

Supermarkt Datteln

Fachmarktzentrum Brandenburg

2019
2019
2020

# Unser Erfolgsrezept: Ein Treffer

2019 hatten wir uns hohe Ziele gesetzt, und wir haben diese sogar übertreffen können. Mit Ausdauer, Disziplin und dem Anspruch, immer das Beste zu geben. Und wir werden noch besser. Auf zu neuen Zielen 2020. Wir bleiben anders.

FCR Immobilien

# Konzernbilanz

## für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

AKTIVSEITE

| In EUR | Anhang - Nr. | 31.12.2019 | 31.12.2018 | 01.01.2018 |
|---|---|---|---|---|
| **A. Langfristiges Vermögen** | | | | |
| Immaterielle Vermögenswerte | 4.1.1 | 197.114,77 | 154.064,01 | 20.059,00 |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | 4.1.2 | 298.985.902,57 | 237.441.667,50 | 73.935.401,02 |
| Sachanlagen | 4.1.3 | 848.752,67 | 503.916,99 | 337.978,80 |
| Langfristige Darlehen und sonstige Ausleihungen | 4.1.4 | 194.868,00 | 159.268,00 | 104.999,68 |
| **Summe langfristiges Vermögen** | | **300.226.638,01** | **238.258.916,50** | **74.398.438,50** |
| **B. Kurzfristiges Vermögen** | | | | |
| Vorräte | 4.3 | 1.866.886,00 | 258.268,98 | 247.695,55 |
| Wertpapiere | 4.6 | 970.478,24 | 864.296,51 | 0,00 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 4.4 | 9.651.381,57 | 1.187.413,65 | 1.834.168,65 |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 4.5 | 2.973.487,62 | 3.913.233,76 | 2.604.192,72 |
| Sonstige kurzfristige Vermögenswerte | 4.4 | 1.840.264,87 | 898.342,57 | 985.444,40 |
| Kurzfristige Steueransprüche | 4.2 | 311.791,60 | 344.472,98 | 370.971,40 |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | 4.6 | 9.142.565,23 | 3.051.733,26 | 4.946.270,79 |
| **Summe kurzfristiges Vermögen** | | **26.756.855,13** | **10.517.761,71** | **10.988.743,51** |
| **Summe Vermögenswerte** | | **326.983.493,15** | **248.776.678,21** | **85.387.182,01** |

## PASSIVSEITE

| In EUR | Anhang - Nr. | 31.12.2019 | 31.12.2018 | 01.01.2018 |
|---|---|---|---|---|
| **A. Eigenkapital** | | | | |
| Gezeichnetes Kapital | 5.1.1 | 9.146.404,00 | 4.219.588,00 | 4.148.151,00 |
| Kapitalrücklage | 5.1.2 | 5.763.920,41 | 1.085.537,52 | 288.273,58 |
| Sonstige Rücklagen | 5.1.3 | 278.915,16 | 278.915,16 | 100.487,63 |
| Gewinnrücklagen | 5.1.4 | 70.432.798,05 | 65.404.727,62 | 6.611.264,51 |
| **Summe Eigenkapital** | | **85.622.037,62** | **70.988.768,30** | **11.148.176,72** |
| **B. Verbindlichkeiten** | | | | |
| **Langfristige Verbindlichkeiten** | | | | |
| Langfristige passive latente Steuern | 6.9 | 14.449.847,97 | 13.851.069,95 | 841.395,51 |
| Langfristige Rückstellungen | 5.4 | 5.000,00 | 5.000,00 | 5.000,00 |
| Langfristige Schuldscheindarlehen | 5.2 | 66.643.441,67 | 39.651.775,00 | 20.507.364,67 |
| Langfristige Bankdarlehen | 5.2 | 144.886.966,94 | 101.982.214,54 | 43.077.523,62 |
| **Summe langfristige Verbindlichkeiten** | | **225.985.256,58** | **155.490.059,49** | **64.431.283,80** |
| **Kurzfristige Verbindlichkeiten** | | | | |
| Kurzfristige Rückstellungen | 5.3 | 1.124.532,90 | 1.213.138,00 | 944.112,14 |
| Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten | 6.9 | 2.184.093,35 | 773.719,00 | 435.294,96 |
| Kurzfristige Schuldscheindarlehen | 5.2 | 0,00 | 5.626.635,67 | 0,00 |
| Kurzfristige Bankdarlehen | 5.2 | 7.424.855,81 | 9.496.739,57 | 6.459.696,94 |
| Erhaltene Anzahlungen | 5.4 | 166.144,36 | 66.778,90 | 0,00 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 5.4 | 2.172.088,59 | 2.307.480,10 | 591.659,65 |
| Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten | 5.4 | 2.304.483,94 | 2.813.359,18 | 1.376.957,80 |
| **Summe kurzfristige Verbindlichkeiten** | | **15.376.198,95** | **22.297.850,42** | **9.807.721,49** |
| **Summe Eigenkapital und Verbindlichkeiten** | | **326.983.493,15** | **248.776.678,21** | **85.387.182,01** |

# Konzern-Gesamtergebnisrechnung

## für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

| In EUR | Anhang-Nr. | **31.12.2019** | **31.12.2018** |
|---|---|---|---|
| Umsatzerlöse | 6.1 | 21.645.390 | 16.026.341 |
| Umsatzerlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien | 6.1 | 28.025.000 | 21.251.920 |
| Bestandsveränderungen | 6.2 | 451.860 | -25.010 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 6.3 | 2.174.046 | 402.856 |
| Erträge aus der Erst-/Entkonsolidierung von Tochterunternehmen | 2.1 | 0 | 3.277.501 |
| **Gesamtleistung** | | **52.296.296** | **40.933.608** |
| Materialaufwand | 6.4 | -7.740.822 | -5.705.399 |
| Aufwand für bezogene Leistungen | | -197.542 | -23.900 |
| Aufwand aus dem Abgang von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien | 4.1.4 | -27.868.207 | -21.251.920 |
| Personalaufwand | 6.5 | -6.550.675 | -3.321.087 |
| Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | 4.1.4 | 13.673.540 | 0 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | 6.6 | -5.132.082 | -3.007.382 |
| Wertminderungsaufwand aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten | 5.7 | -10.423 | -56.833 |
| Erträge aus Beteiligungen | | 93 | 0 |
| **EBITDA** | | **18.470.177** | **7.567.086** |
| Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen | 4.1.6 / 6.7 | -360.915 | -502.865 |
| **Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)** | | **18.109.262** | **7.064.221** |
| Finanzerträge | 6.8 | 730.115 | 354.361 |
| Finanzaufwendungen | 6.8 | -6.903.976 | -4.607.173 |
| **Ergebnis vor Steuern (EBT)** | | **11.935.402** | **2.811.409** |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | 6.9 | -2.185.892 | 124.996 |
| **Konzernjahresüberschuss (EAT)** | | **9.749.509** | **2.936.405** |
| Posten des sonstigen Ergebnisses mit zukünftiger Umgliederung in das Periodenergebnis | | 0 | 0 |
| Posten des sonstigen Ergebnisses ohne zukünftige Umgliedeurng in das Periodenergebnis | | 0 | 0 |
| **Gesamtergebnis der Berichtsperiode** | | **9.749.509** | **2.936.405** |

| Davon entallen auf: | | |
|---|---|---|
| **Anteil der Aktionäre der FCR Immobilien AG** | **9.749.509** | **2.936.405** |

# IFRS - Konzernanhang

## für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019

### 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 der Paul-Heyse-Str. 28, München (Amtsgericht München, HRB 210430).

**Art der Geschäftstätigkeit** – Das Geschäftsmodell der Konzerngruppe liegt darin, Gewerbeimmobilien und insbesondere Fachmarkt- und Einkaufszentren in Deutschland zu erwerben, weiterzuentwickeln und wieder zu verkaufen. Dabei hat sich die Konzerngruppe als Spezialist von Handelsimmobilien an Sekundärstandorten etabliert. Zum einen bieten diese Sekundärstandorte durch ihre Lage überdurchschnittliche Renditepotenziale und zum anderen können sie eine langfristig stabilere Miet- und Wertentwicklung aufweisen, als die auf Konjunkturzyklen erfahrungsgemäß stärker reagierende Immobilienmärkte in den Primär-Standorten.

Als weiteren Markt hat die FCR AG Bestandsobjekte im Bereich Hotellerie, die durch Tochterunternehmen betrieben werden. Diese Objekte sollen analog zu den anderen Immobilien gehalten werden, um diese zu optimieren und damit gewinnbringend veräußert zu werden. Um die in den Projekten investierten Mittel möglichst renditestark einzusetzen, prüft der Vorstand fortlaufend, in welcher Phase risikooptimiert das beste Verwertungsergebnis erzielt werden kann.

Im Rahmen ihres aktiven Immobilienmanagements erwirtschaftet die Gruppe ihre Erträge aus der Vermietung von hochrentablen Bestandsimmobilien sowie – nach Optimierung der Bestandsimmobilien – aus dem Verkauf dieser Immobilien.

Der Konzern beschäftigte im Jahresdurchschnitt 127 Mitarbeiter (Vj. 44) (FTE).

## 1 Grundlagen der Konzernabschlusserstellung

Der von der FCR Immobilien AG als Mutterunternehmen aufgestellte Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 ist erstmalig freiwillig in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (künftig: IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, sowie unter Beachtung der nach § 315e Abs. 3 HGB ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt worden. Hierbei wurden sämtliche verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen des International Accounting Standards Boards (IASB) angewendet, die bis zum Abschlussstichtag von der EU im Rahmen des sogenannten Endorsement-Prozesses übernommen, d.h. im Amtsblatt der EU veröffentlicht worden sind.

Bis einschließlich des Geschäftsjahres 2018 hat die FCR AG ihre Konzernabschlüsse nach den handelsrechtlichen Grundsätzen aufgestellt. Der Zeitpunkt des Übergangs von der HGB-Rechnungslegung auf die IFRS-Rechnungslegung ist der 1. Januar 2018.

Der Bilanzausweis orientiert sich an der Fristigkeit der entsprechenden Vermögenswerte und Schulden. Dabei gelten Vermögenswerte und Schulden als kurzfristig, falls ihre Realisation bzw. Tilgung innerhalb des normalen Verlaufs des Konzerngeschäftszyklus erwartet wird. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Konzerngesamtergebnisrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Das Geschäftsjahr der FCR Immobilien AG und ihrer in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen entspricht dem Kalenderjahr.

Der Konzernabschluss 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.

Die Berichterstattung für das Geschäftsjahr 2019 erfolgt nach den verpflichtend anzuwendenden Standards und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Abweichungen von Betragsangaben untereinander sind aufgrund von Rundungen möglich.

## 1.1 Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards

Der Konzernabschluss der FCR AG für das Geschäftsjahr 2019 ist der erste Abschluss nach International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind. Bis einschließlich des Geschäftsjahres 2018 hat die FCR AG ihre Konzernabschlüsse nach den handelsrechtlichen Grundsätzen aufgestellt. Der Zeitpunkt des Übergangs von der HGB-Rechnungslegung auf die IFRS-Rechnungslegung ist der 1. Januar 2018. Der vorliegende Konzernabschluss 2019 berichtet über das Geschäftsjahr 2019 und über das Vorjahr 2018 nach IFRS.

Die Eröffnungsbilanz zum 1. Januar 2019 wurde unter retrospektiver Anwendung der beschriebenen Rechnungslegungsmethoden erstellt. Die Schätzungen zum 1. Januar 2018 und zum 31. Dezember 2018 stimmen grundsätzlich mit denen überein, die zu denselben Zeitpunkten nach den handelsrechtlichen Grundsätzen erforderlich waren.

Die Vorjahresberichtsperiode 2018 unter IFRS baut auf dem handelsrechtlichen Konzernabschluss 2018 der FCR AG auf. Das Eigenkapital der FCR AG nach IFRS zum 1. Januar 2018 weicht vom Eigenkapital nach HGB zum 31. Dezember 2017 um TEUR 4.242 ab und leitet sich wie folgt über:

| Eigenkapital | in TEUR |
|---|---|
| **Stand am 01.01.2018 (nach HGB)** | **2.369** |
| Neubewertung als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | 5.164 |
| Umsatzerlöse nach IFRS 15 | 76 |
| Anpassungen Anleihen „Effektivzinsmethode“ | -169 |
| Latente Steuern | -829 |
| **Stand am 01.01.2018 (nach IFRS)** | **6.611** |

Das Eigenkapital nach IFRS zum 31. Dezember 2018 ist um TEUR 61.950 höher als das Eigenkapital nach HGB zum 31. Dezember 2018. Die Differenzen resultieren im Wesentlichen aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien. Die FCR AG hat dabei die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, für die zum Stichtag Marktpreise vorhanden waren, zum beizulegenden Zeitwert angesetzt, daraus ergibt sich ein um TEUR 5.164 höheres Eigenkapital.

Des Weiteren wurden die in den Mietverträgen vereinbarten mietfreien Zeiten über die Dauer des Mietvertrags verteilt, daraus ergibt sich ein um TEUR 76 höheres Eigenkapital, welches analog zu höheren Forderungen aus Mieterlösen führt.

Das Eigenkapital zum 31. Dezember 2018 leitet sich wie folgt über:

| Eigenkapital | in TEUR |
|---|---|
| **Stand am 31.12.2018 (nach HGB)** | **9.038** |
| Neubewertung als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | 69.253 |
| Erstkonsolidierung aus Business Combination | 3.044 |
| Überleitung Umsatzerlöse nach IAS/IFRS | 219 |
| Finanzielle Verbindlichkeiten | 878 |
| Latente Steuern | -11.444 |
| **Stand am 31.12.2018 (nach IFRS)** | **70.989** |

Die Änderungen werden im Folgenden aufgezeigt:

Zum 31. Dezember 2018 wurden alle im Bestand befindlichen als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien bewertet. Der Unterschiedsbetrag zwischen Buchwert nach HGB und beizulegendem Zeitwert beträgt EUR 69.253, welcher das Eigenkapital sowie die langfristigen Vermögenswerte entsprechend erhöht.

Durch die Erstkonsolidierung des Hotels in Italien konnte ein positiver Unterschiedsbetrag realisiert werden. Dieser wurde nach deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter dem Eigenkapital ausgewiesen, nach IFRS führt dieser zu Ertrag, für weitere Erläuterungen wird auf die Angaben unter „Erwerb von Tochterunternehmen“ verwiesen.

## Überleitung Bilanz vom 31. Dezember 2017 auf den 1. Januar 2018 - Vermögenswerte

| TEUR | *Ursprüngliche Bewertungsgrundlage* | *Neue Bewertungsgrundlage* |
|---|---|---|
| **A. Langfristiges Vermögen** | | |
| Immaterielle Vermögenswerte | | |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | Anschaffungskostenmodell | Beizulegender Zeitwert IAS 40 |
| Sachanlagen | | |
| Langfristige Darlehen und sonstige Ausleihungen | | |
| **Summe langfristiges Vermögen** | | |
| **B. Kurzfristiges Vermögen** | | |
| Vorräte | | |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | Nennwert | |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen | | |
| Sonstige kurzfristige Vermögenswerte | | |
| Kurzfristige Steueransprüche | | |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | | |
| **Summe kurzfristiges Vermögen** | | |
| **Summe Vermögenswerte** | | |

| *Ursprünglicher Buchwert nach HGB zum 31.12.2017* | *Effekt aus Reklassizierung* | *Effekt aus Änderung Bewertung* | *Effekt aus Neubewertung* | *Neuer Buchwert zum 01.01.2018* |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| 20 | | | | 20 |
| 68.771 | | | 5.164 | 73.935 |
| 338 | | | | 338 |
| 2.709 | -2.604 | | | 105 |
| **71.838** | **-2.604** | **0** | **5.164** | **74.398** |
| | | | | |
| 248 | | | | 248 |
| 1.758 | | 76 | | 1.834 |
| 0 | 2.604 | | | 2.604 |
| 985 | | | | 985 |
| 371 | | | | 371 |
| 4.946 | | | | 4.946 |
| **8.308** | **2.604** | **76** | **0** | **10.989** |
| **80.147** | **0** | **76** | **5.164** | **85.387** |

## Überleitung Bilanz vom 31. Dezember 2017 auf den 1. Januar 2018 – Eigenkapital und Verbindlichkeiten

| TEUR | *Ursprüngliche Bewertungsgrundlage* | *Neue Bewertungsgrundlage* |
|---|---|---|
| **A. Eigenkapital** | | |
| Gezeichnetes Kapital | | |
| Kapitalrücklage | | |
| Sonstige Rücklagen | | |
| Gewinnrücklagen | | |
| **Summe Eigenkapital** | | |
| **B. Verbindlichkeiten** | | |
| **Langfristige Verbindlichkeiten** | | |
| Langfristige passive latente Steuern | | |
| Langfristige Rückstellungen | | |
| Langfristige Schuldscheindarlehen | Nennwert | Effektivzinsmethode |
| Langfristige Bankdarlehen | Nennwert | Effektivzinsmethode |
| **Summe langfristige Verbindlichkeiten** | | |
| **Kurzfristige Verbindlichkeiten** | | |
| Kurzfristige Rückstellungen | | |
| Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten | | |
| Kurzfristige Bankdarlehen | Nennwert | Effektivzinsmethode |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | |
| Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten | | |
| **Summe kurzfristige Verbindlichkeiten** | | |
| **Summe Eigenkapital und Verbindlichkeiten** | | |

| *Ursprünglicher Buchwert nach HGB zum 31.12.2017* | *Effekt aus Reklassizierung* | *Effekt aus Änderung Bewertung* | *Effekt aus Neubewertung* | *Neuer Buchwert zum 01.01.2018* |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| 4.148 | | | | 4.148 |
| 288 | | | | 288 |
| 100 | | | | 100 |
| 2.369 | -325 | 233 | 4.335 | 6.611 |
| **6.906** | **-325** | **233** | **4.335** | **11.148** |
| | | | | |
| | | | | |
| 0 | | 12 | 829 | 841 |
| 5 | | | | 5 |
| 20.676 | | -169 | | 20.507 |
| 43.078 | | | | 43.078 |
| **63.759** | **0** | **-157** | **829** | **64.431** |
| | | | | |
| 1.018 | -74 | | | 944 |
| 435 | | | | 435 |
| 6.460 | | | | 6.460 |
| 592 | | | | 592 |
| 978 | 399 | | | 1.377 |
| **9.482** | **325** | **0** | **0** | **9.808** |
| **80.146** | **0** | **76** | **5.164** | **85.387** |

## Überleitung Bilanz zum 31. Dezember 2018 - Vermögenswerte

| TEUR | *Ursprüngliche Bewertungsgrundlage* | *Neue Bewertungsgrundlage* |
|---|---|---|
| **A. Langfristiges Vermögen** | | |
| Immaterielle Vermögenswerte | Anschaffungskostenmodell | Beizulegender Zeitwert IAS 40 |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | | |
| Sachanlagen | | |
| Langfristige Darlehen und sonstige Ausleihungen | | |
| **Summe langfristiges Vermögen** | | |
| **B. Kurzfristiges Vermögen** | | |
| Vorräte | | |
| Wertpapiere | | |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | | |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen | | |
| Sonstige kurzfristige Vermögenswerte | | |
| Kurzfristige Steueransprüche | | |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | | |
| **Summe kurzfristiges Vermögen** | | |
| **Summe Vermögenswerte** | | |

| *Ursprünglicher Buchwert nach HGB zum 31.12.2018* | *Effekt aus Reklassizierung* | *Effekt aus Änderung Bewertung* | *Effekt aus Neubewertung* | *Neuer Buchwert zum 31.12.2018* |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| 154 | | | | 154 |
| 168.423 | | | 69.019 | 237.442 |
| 504 | | | | 504 |
| 159 | | | | 159 |
| **169.240** | **0** | **0** | **69.019** | **238.259** |
| | | | | |
| 340 | -82 | | | 258 |
| 864 | | | | 864 |
| 1.187 | | | | 1.187 |
| 3.913 | | | | 3.913 |
| 5.319 | -4.421 | | | 898 |
| 344 | | | | 344 |
| 3.112 | -60 | | | 3.052 |
| **15.080** | **-4.563** | **0** | **0** | **10.518** |
| **184.320** | **-4.563** | **0** | **-69.019** | **248.777** |

## Überleitung Bilanz zum 31. Dezember 2018 – Eigenkapital und Schulden

| TEUR | *Ursprüngliche Bewertungsgrundlage* | *Neue Bewertungsgrundlage* |
|---|---|---|
| **A. Eigenkapital** | | |
| Gezeichnetes Kapital | | |
| Kapitalrücklage | | |
| Sonstige Rücklagen | | |
| Gewinnrücklagen | | |
| **Summe Eigenkapital** | | |
| **Passiver Unterschiedsbetrag aus der Neubewertung** | | |
| **B. Verbindlichkeiten** | | |
| **Langfristige Verbindlichkeiten** | | |
| Langfristige passive latente Steuern | | |
| Langfristige Rückstellungen | | |
| Langfristige Schuldscheindarlehen | Nennwert | Effektivzinsmethode |
| Langfristige Bankdarlehen | Nennwert | Effektivzinsmethode |
| **Summe langfristige Verbindlichkeiten** | | |
| **Kurzfristige Verbindlichkeiten** | | |
| Kurzfristige Rückstellungen | | |
| Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten | | |
| Kurzfristige Schuldscheindarlehen | Nennwert | Effektivzinsmethode |
| Kurzfristige Bankdarlehen | Nennwert | Effektivzinsmethode |
| Erhaltene Anzahlungen | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | |
| Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten | | |
| **Summe kurzfristige Verbindlichkeiten** | | |
| **Summe Eigenkapital und Verbindlichkeiten** | | |

| *Ursprünglicher Buchwert nach HGB zum 31.12.2018* | *Effekt aus Reklassizierung* | *Effekt aus Änderung Bewertung* | *Effekt aus Neubewertung* | *Neuer Buchwert zum 31.12.2018* |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| 4.220 | | | | 4.220 |
| 1.217 | | -131 | | 1.086 |
| 279 | | | | 279 |
| 3.323 | -545 | 7.458 | 55.167 | 65.405 |
| **9.038** | **-545** | **7.327** | **55.167** | **70.989** |
| **3.044** | | **-3.044** | | **0** |
| | | | | |
| | | | | |
| 3.237 | | -3.237 | 13.851 | 13.851 |
| 5 | | | | 5 |
| 40.049 | | -398 | | 39.652 |
| 102.631 | | -649 | | 101.982 |
| **145.922** | **0** | **-4.283** | **13.851** | **155.490** |
| | | | | |
| 1.234 | -21 | | | 1.213 |
| 773 | | | | 774 |
| 5.627 | | | | 5.627 |
| 9.497 | | | | 9.497 |
| 67 | | | | 67 |
| 2.407 | -99 | | | 2.307 |
| 6.711 | -3.898 | | | 2.813 |
| **26.316** | **-4.018** | **0** | **0** | **22.298** |
| **184.320** | **-4.563** | **0** | **69.019** | **248.777** |

## Überleitung Gesamtergebnisrechnung für das Geschäftsjahr 2018

| TEUR | *Ursprüngliche Bewertungsgrundlage* | *Neue Bewertungsgrundlage* |
|---|---|---|
| Umsatzerlöse | Realisationsprinzip | beizulegendem Zeitwert |
| Umsatzerlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien | Realisationsprinzip | beizulegendem Zeitwert |
| Bestandsveränderungen | | |
| Sonstige betriebliche Erträge | | |
| Erträge aus der Erst-/Entkonsolidierung von Tochterunternehmen | | |
| **Gesamtleistung** | | |
| Materialaufwand | | |
| Aufwand für bezogene Leistungen | | |
| Aufwand aus dem Abgang von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien | Anschaffungskostenmodell | Beizulegender Zeitwert IAS 40 |
| Personalaufwand | | |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | | |
| Wertminderungsaufwand aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten | | |
| **EBITDA** | | |
| Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen | Anschaffungskostenmodell | Beizulegender Zeitwert IAS 40 |
| **Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)** | | |
| Finanzerträge | | |
| Finanzaufwendungen | Nennwert | Effektivzinsmethode |
| **Ergebnis vor Steuern (EBT)** | | |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | |
| Sonstige Steuern | | |
| **Konzernjahresüberschuss** | | |
| Posten des sonstigen Ergebnisses mit zukünftiger Umgliederung in das Periodenergebnis | | |
| Posten des sonstigen Ergebnisses ohne zukünftige Umgliedeurng in das Periodenergebnis | | |
| **Gesamtergebnis der Berichtsperiode** | | |

| *Ursprünglicher Wert nach HGB* | *Effekt aus Reklassizierung* | *Effekt aus Änderung Bewertung* | *Effekt aus Neubewertung* | *Ursprünglicher Wert nach IFRS* |
|---|---|---|---|---|
| 37.185 | -21.252 | 94 | | 16.026 |
| 0 | 21.252 | | | 21.252 |
| 2 | -27 | | | -25 |
| 374 | 29 | | | 403 |
| 0 | | 3.278 | | 3.278 |
| **37.560** | **2** | **3.372** | **0** | **40.934** |
| -20.998 | 15.293 | | | -5.705 |
| -99 | 75 | | | -24 |
| 0 | -16.078 | | -5.174 | -21.252 |
| -3.321 | | | | -3.321 |
| -2.997 | 121 | -131 | | -3.007 |
| -57 | | | | -57 |
| **10.087** | **-587** | **3.241** | **-5.174** | **7.567** |
| -2.653 | | | 2.150 | -503 |
| **7.434** | **-587** | **3.241** | **-3.024** | **7.064** |
| 427 | -73 | | | 354 |
| -4.883 | | 276 | | -4.607 |
| **2.977** | **-660** | **3.517** | **-3.024** | **2.811** |
| -675 | 153 | 647 | | 125 |
| -880 | 880 | | | 0 |
| **1.423** | **373** | **4.164** | **-3.024** | **2.936** |
| 0 | | | | 0 |
| 0 | | | | 0 |
| **0** | **373** | **4.164** | **-3.024** | **2.936** |

## Überleitung Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2018

| TEUR |
|---|
| **Konzernjahresüberschuss** |
| Erfolgswirksam erfasste Ertragsteuern |
| Erfolgswirksam erfasste Finanzaufwendungen |
| Erfolgswirksam erfasste Finanzerträge |
| Erfolgswirksam erfasste Erlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien |
| Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen |
| Ertrag aus der Erstkonsolidierung von Tochterunternehmen |
| Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind |
| Zunahme der Rückstellungen |
| Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind |
| Ertragsteuerzahlungen |
| **Mittelab-/-zufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit** |
| Investitionen in sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software und Sachanlagen |
| Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien |
| Auszahlungen für von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien |
| Auszahlung für den Erwerb von Wertpapieren und kurzfristigen Anlagen |
| Einzahlungen aus der Veräußerung von Wertpapieren und kurzfristigen Anlagen |
| Auszahlungen für Ausleihungen an Unternehmen |
| Erhaltene Zinsen |
| **Mittelabfluss aus der Investitions-/Desinvestitionstätigkeit** |
| Einzahlungen aus der Ausgabe neuer Aktien |
| Ausgabe von Anleihen |
| Rückzahlungen für Anleihen |
| Darlehensaufnahmen |
| Darlehenstilgungen |
| Auszahlungen für Dividendenausschüttungen an Aktionäre |
| Gezahlte Zinsen |
| |
| **Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit** |
| |
| **Änderung Finanzmittelbestand durch Erstkonsolidierung** |
| |
| **Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente)** |
| **Finanzmittelfonds (Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente) zum 01.01.** |
| **Finanzmittelfonds (Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente) zum 31.12.** |

Im handelsrechtlichen Abschluss 2018 wurden die Ausgaben von Anleihen mit der Aufnahme von Krediten gemeinsam ausgewiesen, TEUR 83.390 Darlehensaufnahme wurden daher umgegliedert, analog die Tilgung in Höhe von TEUR 18.791.

| Ursprünglicher Wert nach HGB | Umgliederungen | Anpassungen | Neuer Wert nach IFRS |
|---|---|---|---|
| **1.423** | | **1.513** | **2.936** |
| 675 | | -800 | -125 |
| 4.412 | 354 | -159 | 4.607 |
| | -354 | | -354 |
| -5.174 | | 5.174 | 0 |
| 2.626 | | -2.123 | 503 |
| 0 | | -3.278 | -3.278 |
| -3.829 | | | -3.829 |
| 554 | -554 | | |
| 10.852 | -4.058 | 327 | 7.121 |
| -203 | | 0 | -203 |
| **11.336** | **-4.612** | **654** | **7.379** |
| -166 | | | -166 |
| 21.252 | | | 21.252 |
| -118.569 | | | -118.569 |
| -902 | | | -902 |
| 2.601 | | | 2.601 |
| -3.970 | 2.604 | | -1.366 |
| 427 | | | 427 |
| **-99.327** | **2.604** | **0** | **-96.723** |
| 3.256 | -1.534 | -722 | 1.000 |
| 108.390 | -83.390 | | 25.000 |
| -20.799 | 20.799 | | 0 |
| | 83.390 | -2 | 83.388 |
| | -17.258 | | -17.258 |
| -290 | | | -290 |
| -4.401 | | | -4.401 |
| | | | |
| **86.156** | **2.007** | **-724** | **87.439** |
| | | | |
| | | **11** | **11** |
| | | | |
| **-1.835** | **0** | **-59** | **-1.895** |
| **4.946** | | | **4.946** |
| **3.111** | **-60** | | **3.052** |

## Ausübung von Übergangsregelungen aufgrund der Erstanwendung IFRS 9

Im Juli 2014 hat der IASB IFRS 9 „Financial Instrument“ veröffentlicht. Die Anwendungspflicht gilt für ab dem 1. Januar 2018 beginnende Berichtsperioden. Der Standard enthält neue Regelungen zur Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten sowie neue Regelungen zu Wertminderungen.

Aus der erstmaligen Anwendung des IFRS 9 am 1. Januar 2018 ergeben sich keine Änderungen auf den Ansatz, die Bewertung und den Ausweis der FCR AG.

Die Änderungen der Rechnungslegungsmethoden aufgrund der Anwendung des IFRS 9 wurden wie im Folgenden dargestellt angewendet:

| | | 31.12.2017 | | | 01.01.2018 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| TEUR | Bewertungs-kategorie nach IAS 39 | Buchwert (IAS 39) | Reklassi-fizierung | Neu-bewertung | Buchwert (IFRS 9) | Bewertungs-kategorie nach IFRS 9 |
| **Vermögenswerte** | | | | | | |
| Langfristige Darlehen und sonstige Ausleihungen | LaR | 105 | 105 | 0 | **105** | Zu Anschaffungs-kosten bewertet |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | LaR | 1.834 | 1.834 | 0 | **1.834** | Zu Anschaffungs-kosten bewertet |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | LaR | 4.946 | 4.946 | 0 | **4.946** | Zu Anschaffungs-kosten bewertet |
| **Verbindlichkeiten** | | | | | | |
| Langfristige Schuldscheindarlehen | FLAC | 20.507 | 20.507 | 0 | **20.507** | Zu Anschaffungs-kosten bewertet |
| Langfristige Bankdarlehen | FLAC | 43.078 | 43.078 | 0 | **43.078** | Zu Anschaffungs-kosten bewertet |
| Kurzfristige Bankdarlehen | FLAC | 6.460 | 6.460 | 0 | **6.460** | Zu Anschaffungs-kosten bewertet |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | FLAC | 592 | 592 | 0 | **592** | Zu Anschaffungs-kosten bewertet |

Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten, die mittels der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden (FLAC)

Ausleihungen und Forderungen die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden (LaR)

## 1.2 Im Geschäftsjahr neu anzuwendende Rechnungslegungsstandards

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die folgenden neuen und geänderten Standards und Interpretationen im Berichtsjahr erstmals anzuwenden:

| Standard | Titel |
|---|---|
| IFRS 16 | Leasingverhältnisse |
| IFRS 23 | Unsicherheiten bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung |
| Änderungen IFRS 9 | Vorfälligkeitsregelungen mit negativer Ausgleichsleistung |

Die zum 1. Januar 2019 erstmalig anzuwendenden Standards bzw. Interpretationen hatten, bis auf Ausnahme von IFRS 16, keine Auswirkung auf den Konzernabschluss.

## IFRS 16 Leasingverhältnisse

Im Januar 2016 veröffentlichte das International Accounting Standards Board die endgültige Fassung des IFRS 16 Leasingverhältnisse.

IFRS 16 legt Grundsätze für den Ansatz, die Bewertung, den Ausweis und die Anhangangaben bezüglich Leasingverhältnissen fest und stellt somit sicher, dass Leasingnehmer und Leasinggeber relevante Informationen hinsichtlich der Auswirkungen von Leasingverhältnissen zur Verfügung stellen.

Durch die Anwendung des IFRS 16 wird sich die Darstellung der Aufwendungen, die mit diesen Leasingverhältnissen verbunden sind, in der Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) ändern. IFRS 16 ersetzt die bisherigen Sachaufwendungen durch Abschreibungsaufwand für Nutzungsrechte (right-of-use assets (RoU)) und Zinsaufwendungen für Schulden aus dem Leasingverhältnis. In der Bilanz werden künftig Vermögenswerte (aus dem Nutzungsrecht) und Verbindlichkeiten (aus der Leasingverpflichtungen) abgebildet. Dies führt zu einer Bilanzverlängerung.

Der Grenzfremdkapitalzinssatz orientiert sich an dem Zinssatz, den das Unternehmen unter vergleichbaren wirtschaftlichen Bedingungen für eine Mittelaufnahme heranziehen müsste.

Zusätzlich schreibt der IFRS 16 detaillierte Angaben (einschließlich Angaben zum Darstellungsformat) vor. Zur Erfüllung der Angabepflichten sind unter anderem qualitative und quantitative Informationen über die Leasingaktivitäten offenzulegen.

Der Standard ist erstmals in der ersten Berichtsperiode eines am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnenden Geschäftsjahres anzuwenden.

Das Management der FCR AG hat die Effekte, die sich aus der erstmaligen Anwendung des IFRS 16 auf die Konzernbilanz und die Konzerngesamtergebnisrechnung ergeben, im Rahmen einer Vertragsinventur analysiert.

Folgende Sachverhalte wurden im Konzern als IFRS 16 relevante Leasingverhältnisse mit dem Konzern als Leasingnehmer identifiziert:

- Mietverträge über Geschäftsräume
- IT Ausstattung
- KfZ Leasingverträge

Aus der Anwendung des IFRS 16 aus bestehenden Verträgen ergeben sich keine signifikanten Einflüsse auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Konzernabschluss, da die Mietverträge über Geschäftsräume, die IT Ausstattung und die KfZ Leasingverträge eine untergeordnete Rolle spielen. Daher hat das Management beschlossen, dass von der Möglichkeit zur Nicht-Anwendung der Aktivierung des Nutzungsrechts nach IFRS 16 Gebrauch gemacht wird.

## IFRIC 23

IFRIC 23 stellt die Anwendung von Ansatz- und Bewertungsvorschriften des IAS 12, wenn Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung besteht, klar. Für den Ansatz und die Bewertung sind Schätzungen und Annahmen zu treffen, z.B. ob eine Einschätzung gesondert oder zusammen mit anderen Unsicherheiten vorgenommen wird, ein wahrscheinlicher oder erwarteter Wert für die Unsicherheit herangezogen wird und ob Änderungen im Vergleich zur Vorperiode eingetreten sind. Das Entdeckungsrisiko ist für die Bilanzierung unsicherer Bilanzpositionen unbeachtlich. Die Bilanzierung erfolgt unter der Annahme, dass die Steuerbehörden den fraglichen Sachverhalt untersuchen und ihnen alle relevanten Informationen vorliegen. Hierbei ist zu beachten, dass die Würdigung durch steuerliche Behörden im In- und Ausland nicht einfach vorherzusehen ist. Aus der Erstanwendung von IFRIC 23 haben sich im Konzernabschluss keine Änderungen im Vergleich zu Vorperioden ergeben.

## 1.3 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 |
|---|---|---|---|
| | Endorsed | | |
| 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 |
| | Endorsement ausstehend | | |
| IFRS 17 | Versicherungsverträge | 01.01.2021 | 01.01.2021 |

Aus der Anwendung der neuen Standards im Geschäftsjahr 2020 ergaben sich keine signifikanten Auswirkungen.

# 2 Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

## 2.1 Konsolidierungskreis

Der Konzernabschluss der FCR AG beinhaltet den Abschluss des Mutterunternehmens und der von ihm beherrschten Unternehmen (seine Tochtergesellschaften). Die Gesellschaft erlangt Beherrschung, wenn

- sie Verfügungsmacht über das Beteiligungsunternehmen ausüben kann
- deren Rendite von der Performance der Beteiligung abhängig ist und
- sie die Renditen aufgrund ihrer Verfügungsmacht der Höhe nach beeinflussen kann

Die Gesellschaft nimmt eine Neubeurteilung vor, ob sie ein Beteiligungsunternehmen beherrscht oder nicht, wenn Tatsachen oder Umstände darauf hinweisen, dass sich eines oder mehrere der oben genannten drei Kriterien der Beherrschung verändert haben.

Ein Tochterunternehmen wird ab dem Zeitpunkt, zu dem die Gesellschaft die Beherrschung über das Tochterunternehmen erlangt, bis zu dem Zeitpunkt, an dem die Beherrschung durch die Gesellschaft endet, in den Konzernabschluss einbezogen. Dabei werden die Ergebnisse der im Laufe des Jahres erworbenen oder veräußerten Tochterunternehmen entsprechend vom tatsächlichen Erwerbszeitpunkt bzw. bis zum tatsächlichen Abgangszeitpunkt in der Konzern-GuV und dem sonstigen Konzernergebnis erfasst.

Alle konzerninternen Vermögenswerte, Schulden, Eigenkapitalpositionen, Erträge, Aufwendungen und Cashflows im Zusammenhang mit den Geschäftsvorfällen zwischen Konzernunternehmen werden im Rahmen der Konsolidierung vollständig eliminiert.

Sämtliche in den Konzernabschluss der FCR AG einbezogene Unternehmen sind in der Aufstellung des Anteilsbesitzes unter den weiteren Angaben (siehe: 8.7 Anteilsbesitz gem. § 313 Abs. 2 i.V.m § 285 Nr. 11 HGB) aufgeführt. Die aus der Aufstellung ersichtlichen Tochtergesellschaften machen jeweils von der Erleichterungsvorschrift des § 264 Abs. 3 HGB Gebrauch. Die ebenfalls aus der Aufstellung des Anteilsbesitzes ersichtlichen Personenhandelsgesellschaften machen von der Erleichterungsvorschrift des § 264b HGB Gebrauch.

Der Konsolidierungskreis umfasst neben dem Mutterunternehmen 102 (2018: 64; zum 1.1.2018: 63) Tochterunternehmen. Sie sind in den Konzernabschluss nach den Regeln der Vollkonsolidierung einbezogen.

Die Abschlussstichtage der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen entsprechen dem Abschlussstichtag des Mutterunternehmens. Die Abschlüsse sind nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen aufgestellt.

Zum Bilanzstichtag sind keine (2018: vier; zum 1.1.2018: keine) Gesellschaften nicht im Konsolidierungskreis enthalten, da sie nur einen geringen bzw. keinen Geschäftsbetrieb haben und für den Konzern sowie für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage von untergeordneter Bedeutung sind.

## Unternehmenserwerbe und –verkäufe

Die Zahl der Konzernunternehmen, die im Rahmen der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen werden, hat sich im Berichtszeitraum wie folgt entwickelt:

| | 2017 | 2018 | 2019 |
|---|---|---|---|
| **Stand zum 01.01.** | **21** | **42** | **64** |
| Erwerbe | 0 | 1 | 0 |
| Gründungen | 27 | 26 | 34 |
| Erstkonsolidierungen | 0 | 0 | 4 |
| Angewachsene Gesellschaften | 6 | 5 | 3 |
| **Stand zum 31.12.** | **42** | **64** | **99** |

Wir verweisen auf die nachfolgenden Erläuterungen.

Für den Konzern wesentliche Transaktionen werden nachfolgend unter Unternehmenserwerbe, -verkäufe erläutert.

## Neugründungen bzw. Erstkonsolidierungen

In der nachfolgenden Tabelle sind die Sitze der Gesellschaft jeweils Pullach, die Kapitaleinlage beträgt jeweils EUR 100.

Der Komplementär der unten dargestellten GmbH & Co. KGs ist jeweils die im Konsolidierungskreis enthaltene FCR Verwaltungs GmbH. Die Stimmrechte und der Kapitalanteil die von der FCR Immobilien AG, sowie der FCR Verwaltungs GmbH gehalten werden belaufen sich jeweils auf 100 %.

Alle einbezogenen Gesellschaften wurden vollkonsolidiert.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden alle Gesellschaften, auch die, die von untergeordneter Rolle sind, in den Konzernabschluss einbezogen, in den Vorjahren wurden die Gesellschaften, die von untergeordneter Rolle, sind nicht in den Konzernabschluss einbezogen.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden folgende Gesellschaften neu gegründet:

| Gesellschaft | | |
|---|---|---|
| FCR Aschersleben GmbH & Co. KG | FCR Hamm GmbH & Co. KG | FCR Rövershagen GmbH & Co. KG |
| FCR Bergisch Gladbach GmbH & Co. KG | FCR Herford GmbH & Co. KG | FCR Schwalbach GmbH & Co. KG |
| FCR Brandenburg Logistik GmbH & Co. KG | FCR Holzhausen GmbH & Co. KG | FCR Schwandorf GmbH & Co. KG |
| FCR Cadolzburg GmbH & Co. KG | FCR Höchstadt GmbH & Co. KG | FCR Schwerin GmbH & Co. KG |
| FCR Cloppenburg GmbH & Co. KG | FCR Jüterbog GmbH & Co. KG | FCR Stendal GmbH & Co. KG |
| FCR Duisburg 2 GmbH & Co. KG | FCR Kaiserslautern GmbH & Co. KG | FCR Strullendorf GmbH & Co. KG |
| FCR Ehrenfriedersdorf GmbH & Co. KG | FCR Landau GmbH & Co. KG | FCR Teistungen GmbH & Co. KG |
| FCR Gronau GmbH & Co. KG | FCR Magdala GmbH & Co. KG | FCR Uelzen Office GmbH & Co. KG |
| FCR Guben GmbH & Co. KG | FCR Meerane GmbH & Co. KG | FCR Weidenberg GmbH & Co. KG |
| FCR Gummersbach 2 GmbH & Co. KG | FCR Münchberg GmbH & Co. KG | FCR Zeithain GmbH & Co. KG |
| FCR Görlitz Hugo-Meyer GmbH & Co. KG | FCR Münster GmbH & Co. KG | FCR Zwickau GmbH & Co. KG |
| FCR Hagen GmbH & Co. KG | FCR Netzschkau GmbH & Co. KG | |
| FCR Hambühren GmbH & Co. KG | FCR Prettin GmbH & Co. KG | |

Im Geschäftsjahr 2018 wurden folgende Gesellschaften neu gegründet:

| Gesellschaft | | |
|---|---|---|
| FCR II Pelagone s.r.l. | FCR Kaltennordheim GmbH & Co. KG | FCR Stuhr GmbH & Co. KG |
| FCR Pelagone GmbH & Co. KG | FCR Lichtentanne GmbH & Co. KG | FCR Uelzen GmbH & Co. KG |
| FCR Aken GmbH & Co. KG | FCR Monument Investment S.L. | FCR Wasungen GmbH & Co. KG |
| FCR Bottrop GmbH & Co. KG | FCR Munster GmbH & Co. KG | FCR Weißenfels GmbH & Co. KG |
| FCR Brandenburg GmbH & Co. KG | FCR Neumünster GmbH & Co. KG | FCR Westerburg GmbH & Co. KG |
| FCR Brandis GmbH & Co. KG | FCR Nienburg GmbH & Co. KG | FCR Wittingen GmbH & Co. KG |
| FCR Bremervörde GmbH & Co. KG | FCR Rastatt GmbH & Co. KG | FCR Würselen GmbH & Co. KG |
| FCR Freital GmbH & Co. KG | FCR Salzwedel GmbH & Co. KG | FCR Zerbst GmbH & Co. KG |
| FCR Glückstadt GmbH & Co. KG | FCR Soltau GmbH & Co. KG | FCR Innovation GmbH |
| FCR Görlitz GmbH & Co. KG | FCR Soltau Zentrallager GmbH & Co. KG | FCR Service GmbH |

Im Geschäftsjahr 2019 wurden folgende Gesellschaften erstmalig konsolidiert, welche im Vorjahr aufgrund einer untergeordneten Rolle nicht in den Konzernabschluss einbezogen wurden:

| Gesellschaft | |
|---|---|
| FCR Gera AMTP GmbH & Co. KG | FCR Nienburg GmbH & Co. KG |
| FCR Hagen 2 GmbH & Co. KG | FCR Wismar 2 GmbH & Co. KG |

Im Geschäftsjahr 2018 wurden keine Gesellschaften erstmalig konsolidiert, welche im Vorjahr aufgrund einer untergeordneten Rolle nicht in den Konzernabschluss einbezogen wurden.

Zum 31. Dezember 2018 waren folgende Gesellschaften im Konsolidierungskreis:

| Gesellschaft | Anteile | Kapital |
|---|---|---|
| FCR Verwaltungs GmbH | 100 % | 25.000 |
| FCR Service GmbH | 100 % | 25.000 |
| FCR Innovation GmbH | 100 % | 25.000 |
| FCR Aken GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Altena GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Aue GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Bad Kissingen GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Bamberg GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Bottrop GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Brandenburg GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Brandis GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Bremervörde GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Buchholz in der Nordheide GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Burg GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Cottbus GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Datteln GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Duisburg GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |

| Gesellschaft | Anteile | Kapital |
|---|---|---|
| FCR Freital GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Gera AMTP GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Gera BIBC GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Glückstadt GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Görlitz GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Grimmen GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Gummersbach GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Hennef GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Hof GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Kaltennordheim GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Kitzbühel GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Lichtentanne GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Magdeburg GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Monument Investment S.L. | 100 % | 100.000 |
| FCR Munster GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Neumünster GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Neustrelitz GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Nienburg GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR II Pelagone s.r.l. | 100 % | 10.200.000 |
| FCR Pelagone GmbH & Co. KG | 100 % | 1.000 |
| FCR Pößneck GmbH Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Rastatt GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Rhaunen GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Salzgitter GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Salzwedel GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Scheßlitz GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Schleiz GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Seesen GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Söhlde-Hoheneggelsen GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Soltau GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Soltau Zentrallager GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Stuhr GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Uelzen GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Wasungen GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Weißenfels GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Welzow GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Westerburg GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Wismar GmbH & CO. KG | 100 % | 100 |
| FCR Wittenberge GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Wittingen GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Würselen GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Würzburg GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Zerbst GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Zeulenroda GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |

Zum 01. Januar 2018 waren folgende Gesellschaften im Konsolidierungskreis:

| Gesellschaft | Anteile | Kapital |
|---|---|---|
| FCR Verwaltungs GmbH | 100 % | 25.000 |
| FCR Pößneck GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Salzgitter GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Cottbus GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Zeulenroda GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Wismar GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Oldenburg GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Wismar II GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Seesen GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Hennef GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Neustrelitz GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Bernburg GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Triptis GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Gummersbach GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Twistringen GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Bückeburg GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Bad Kissingen GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Burg GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Burgdorf GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Datteln GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Dresden GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Scheßlitz GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Schleiz GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Seelze GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Würzburg GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Rhaunen GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Duisburg GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Wittenberge GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Hof GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Grimmen GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Aue GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Altena GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Bamberg GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Gera AMTP GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Welzow GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Gera BIBC GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Magdeburg GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Genthin GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Brandis & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Dessau-Heide GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |
| FCR Glauchau GmbH & CO. KG | 100 % | 100 |
| FCR Kitzbühel GmbH & Co. KG | 100 % | 100 |

## Erwerb von Tochterunternehmen

**Grundsätzliches**

Grundsätzlich werden Unternehmen in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG gegründet. Die Anteile hält in der Regel eine Gesellschaft des FCR Konzerns. Nach Gründung werden die Vermögenswerte (Immobilien) durch diese Gesellschaft erworben.

**FCR II Pelagone S.r.l.**

Die FCR Pelagone GmbH, respektive die FCR II Pelagone S.r.l. wurde im Geschäftsjahr 2018 als Gesamtunternehmen aus einer Insolvenz erworben. Der Erwerbszeitpunkt, Übergang des Besitzes war zum 1. Juli 2018. Die FCR Pelagone GmbH erwarb alle Anteile an der FCR II Pelagone S.r.l., mit Sitz in Gavorrano, Italien. Die FCR Immobilien AG wiederum hält alle Anteile der FCR Pelagone GmbH mit Sitz in Kitzbühel, Österreich.

Die FCR II Pelagone S.r.l. ist ein Hotel mit angeschlossenem Golfclub.

Pelagone „Villaggio“ verzaubert mit idyllischen Spazierwegen zwischen den romantisch gelegenen Bungalows inmitten von Oleandern, Pinien und Zypressen. Der neue Teil der Anlage „Borgo“ wiederum besticht durch edles Design und verbreitet faszinierendes, südländisches Ambiente. Die 123 großzügigen Apartments sind mit TV, Telefon, Safe, Klimaanlage und Badezimmer mit Dusche ausgestattet und besitzen einen Balkon oder Gartensitzplatz. Gemütlichkeit und der toskanische Landhausstil werden in diesem meisterhaft vereint.

Zwischen Olivenhainen und hoch aufragenden Zypressen hat der Brite Keith Preston 1999 einen der reizvollsten Golfplätze Italiens angelegt. Inmitten der grünen Hügel der toskanischen Maremma besticht dieser Parcour mit eindrucksvollen Ausblicken. Die Golfanlage entspricht internationalen Standards und wurde 2003 mit seinen 18 Loch, Par 71 als einer der 10 besten neuen Golfplätze ausgezeichnet. Die wechselnden Greens erfordern Geschicklichkeit, Anpassungsfähigkeit und Konzentration. Der Championship Course ist Austragungsort für viele Pro-Am und internationale Turniere wie der Nick Faldo Series Italy Championship.

Der Parcour stellt eine perfekte Herausforderung für erfahrene Spieler wie auch für Golfanfänger dar. Die wunderschöne toskanische Landschaft - gepaart mit dem angenehmen Klima, welches einen Ganzjahresbetrieb ermöglicht - macht den Golfkurs zu einem exklusiven Erlebnis.

Durch Probleme im Management geriet die Gesellschaft in Insolvenz. Durch welche die FCR AG die Gesellschaft nebst Vermögenswerte zu einem günstigen Kaufpreis erwerben konnte, sodass im Geschäftsjahr 2018 Erträge aus der Erstkonsolidierung von Tochterunternehmen in Höhe von TEUR 3.278 realisiert werden konnten. Vor der Realisierung der Erträge aus der Erstkonsolidierung wurden in der Bilanz bereits alle stillen Reserven und stillen Lasten berücksichtigt.

Vertraglich wurde vereinbart, dass der zu zahlende Kaufpreis TEUR 3.940 beträgt, welcher in 2018 an den Insolvenzverwalter geflossen ist. Neben dem zu zahlenden Kaufpreis hat der Konzern Altverbindlichkeiten bis zu einem Gesamt-Kaufpreis von TEUR 10.500 zu tragen. In der folgenden Tabelle werden die erworbenen Vermögenswerte, nebst Verbindlichkeiten und Rückstellungen dargestellt. Die Verbindlichkeiten, welche als Altverbindlichkeiten deklariert sind, zeigen die Höhe der unter den Kaufvertrag fallenden Verbindlichkeiten. Diese zuzüglich der in bar zu zahlende Kaufpreis beträgt den im Kaufvertrag vereinbarten Betrag in Höhe von TEUR 10.500

| TEUR | 30.06.2018 | Aufdeckung stiller Reserven | 01.07.2018 |
|---|---|---|---|
| Anlagevermögen, ohne immaterielle Vermögenswerte | 12.913 | 4.775 | 17.688 |
| Sonstige Vermögenswerte | 161 | | 161 |
| **Summe Vermögenswerte** | **13.075** | **4.775** | **17.850** |
| Passive latente Steuern | 0 | 1.146 | 1.146 |
| Verbindlichkeiten, Zuordnung Altgesellschafter | 6.560 | | 6.560 |
| Sonstige Verbindlichkeiten, Rückstellungen | 2.926 | | 2.926 |
| **Summe Vermögenswerte** | **9.486** | **1.146** | **10.632** |
| Erworbenes Nettovermögen | 3.588 | 3.629 | 7.217 |
| **Kaufpreis** | | | **3.940** |
| Negativer Goodwill / Ertrag aus der Erstkonsolidierung | | | 3.278 |
| **Durch Zahlungsmittel beglichen** | | | **3.940** |
| Übernommene Zahlungsmittel | | | 11 |
| **Nettoabfluss aus Akquisition** | | | **3.929** |
| **Gesamt-Kaufpreis inklusive Altverbindlichkeiten gem. Vertrag** | | | **10.500** |

## Konzerninterne Anwachsung

Mit Verkauf des in einer GmbH & Co. KG gehaltenen Immobilie tritt die FCR Immobilien AG als Kommanditistin aus, sodass die Gesellschaft der FCR Verwaltungs GmbH anwächst.

Folgende Gesellschaften sind in 2019 der FCR Verwaltungs GmbH angewachsen:

| Gesellschaft | | |
|---|---|---|
| FCR Burgdorf GmbH & Co. KG | FCR Salzgitter GmbH & Co. KG | FCR Würzburg GmbH & Co. KG |

Übersicht über die voll konsolidierten Tochterunternehmen:

| | | Stimmrechtsanteil | | |
|---|---|---|---|---|
| **Name** | **Sitz** | **31.12.2019** | **31.12.2018** | **01.01.2018** |
| FCR Il Pelagone s.r.l. | Gavarrano, Italien | 100 % | 100 % | - |
| FCR Pelagone GmbH & Co. KG | Kitzbühel, Österreich | 100 % | 100 % | - |
| FCR Aken GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | 100 % | - |
| FCR Altena GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | 100 % | 100 % |
| FCR Aschersleben GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | - | - |
| FCR Aue GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | 100 % | 100 % |
| FCR Bad Kissingen GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | 100 % | 100 % |

| | | Stimmrechtsanteil | | |
|---|---|---|---|---|
| **Name** | **Sitz** | **31.12.2019** | **31.12.2018** | **01.01.2018** |
| FCR Bamberg GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | 100 % | 100 % |
| FCR Bergisch Gladbach GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | - | - |
| FCR Bottrop GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | 100 % | - |
| FCR Brandenburg GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | 100 % | - |
| FCR Brandis GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | 100 % | - |
| FCR Brandenburg Logistik GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | - | - |
| FCR Bremervörde GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | 100 % | - |
| FCR Buchholz GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | 100 % | 100 % |
| FCR Burg GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | 100 % | 100 % |
| FCR Burgdorf GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | - | - | 100 % |
| FCR Cadolzburg GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | - | - |
| FCR Cloppenburg GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | - | - |
| FCR Cottbus GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | 100 % | 100 % |
| FCR Datteln GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | 100 % | 100 % |
| FCR Duisburg GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | 100 % | 100 % |
| FCR Duisburg 2 GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | - | - |
| FCR Ehrenfriedersdorf GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | - | - |
| FCR Freital GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | 100 % | - |
| FCR Fieberbrunn GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | - | - |
| FCR Gera AMTP GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | 100 % | 100 % |
| FCR Gera BIBC GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | 100 % | 100 % |
| FCR Glückstadt GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | 100 % | - |
| FCR Grimmen GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | 100 % | 100 % |
| FCR Gronau GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | - | - |
| FCR Guben GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | - | - |
| FCR Gummersbach GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | 100 % | 100 % |
| FCR Gummersbach 2 GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | - | - |
| FCR Görlitz GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | 100 % | - |
| FCR Görlitz Hugo-Meyer GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | - | - |
| FCR Hagen GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | - | - |
| FCR Hagen 2 GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | - | - |
| FCR Hambühren GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | - | - |
| FCR Hamm GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | - | - |
| FCR Hennef GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | 100 % | 100 % |

| | | Stimmrechtsanteil | | |
|---|---|---|---|---|
| **Name** | **Sitz** | **31.12.2019** | **31.12.2018** | **01.01.2018** |
| FCR Herford GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | - | - |
| FCR Hof GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | 100 % | 100 % |
| FCR Holzhausen GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | - | - |
| FCR Höchstadt GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | - | - |
| FCR Jüterbog GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | - | - |
| FCR Kaiserslautern GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | - | - |
| FCR Kaltennordheim GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | 100 % | - |
| FCR Kitzbühel GmbH & Co. KG | Kitzbühel, Österreich | 100 % | 100 % | 100 % |
| FCR Köpenick GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | - | - |
| FCR Landau GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | - | - |
| FCR Lichtentanne GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | 100 % | - |
| FCR Magdala GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | - | - |
| FCR Magdeburg GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | 100 % | 100 % |
| FCR Meerane GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | - | - |
| FCR Monument Investment S.L. | Illes Balears, Spanien | 100 % | 100 % | - |
| FCR Munster GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | 100 % | - |
| FCR Münchberg GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | - | - |
| FCR Münster GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | - | - |
| FCR Netzschkau GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | - | - |
| FCR Neumünster GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | 100 % | - |
| FCR Neustrelitz GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | 100 % | 100 % |
| FCR Nienburg GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | 100 % | - |
| FCR Prettin GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | - | - |
| FCR Pößneck GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | 100 % | 100 % |
| FCR Rastatt GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | 100 % | - |
| FCR Rhaunen GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | 100 % | 100 % |
| FCR Rövershagen GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | - | - |
| FCR Salzgitter GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | - | 100 % | 100 % |
| FCR Salzwedel GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | 100 % | - |
| FCR Scheßlitz GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | 100 % | 100 % |
| FCR Schleiz GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | 100 % | 100 % |
| FCR Schwalbach GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | - | - |
| FCR Schwandorf GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | - | - |
| FCR Schwerin GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | - | - |

| | | Stimmrechtsanteil | | |
|---|---|---|---|---|
| **Name** | **Sitz** | **31.12.2019** | **31.12.2018** | **01.01.2018** |
| FCR Seesen GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | 100 % | 100 % |
| FCR Söhlde GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | 100 % | - |
| FCR Soltau GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | 100 % | - |
| FCR Soltau Zentrallager GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | 100 % | - |
| FCR Stendal GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | - | - |
| FCR Strullendorf GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | - | - |
| FCR Stuhr GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | 100 % | - |
| FCR Teistungen GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | - | - |
| FCR Uelzen GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | 100 % | - |
| FCR Uelzen Office GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | - | - |
| FCR Wasungen GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | 100 % | - |
| FCR Weidenberg GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | - | - |
| FCR Weißenfels GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | 100 % | - |
| FCR Welzow GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | 100 % | 100 % |
| FCR Westerburg GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | 100 % | - |
| FCR Wismar 2 GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | - | - |
| FCR Wittenberge GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | 100 % | 100 % |
| FCR Wittingen GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | 100 % | - |
| FCR Würselen GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | 100 % | - |
| FCR Würzburg GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | - | 100 % | 100 % |
| FCR Zeithain GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | - | - |
| FCR Zerbst GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | 100 % | - |
| FCR Zeulenroda GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | 100 % | 100 % |
| FCR Zwickau GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | 100 % | - | - |
| FCR Innovation GmbH | Pullach, Deutschland | 100 % | 100 % | - |
| FCR Service GmbH | Pullach, Deutschland | 100 % | 100 % | - |
| FCR Verwaltungs GmbH | Pullach, Deutschland | 100 % | 100 % | 100 % |
| FCR Wismar GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | - | 100 % | 100 % |
| FCR Oldenburg GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | - | - | 100 % |
| FCR Wismar II GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | - | - | 100 % |
| FCR Bernburg GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | - | - | 100 % |
| FCR Triptis GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | - | - | 100 % |
| FCR Twistringen GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | - | - | 100 % |
| FCR Bückeburg GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | - | - | 100 % |
| FCR Seelze GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | - | - | 100 % |

| | | Stimmrechtsanteil | | |
|---|---|---|---|---|
| **Name** | **Sitz** | **31.12.2019** | **31.12.2018** | **01.01.2018** |
| FCR Genthin GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | - | - | 100 % |
| FCR Dessau-Heide GmbH & Co. KG | Pullach, Deutschland | - | - | 100 % |
| FCR Glauchau GmbH & CO. KG | Pullach, Deutschland | - | - | 100 % |

## 2.2 Kapitalkonsolidierung mittels der Vollkonsolidierung

Grundsätzlich sind alle Tochterunternehmen mittels der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen. Die Bilanzierung erworbener Tochterunternehmen erfolgt nach der Erwerbsmethode nach IFRS 3.

Nach der Erwerbsmethode wird die bei einem Unternehmenszusammenschluss übertragene Gegenleistung zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Dieser bestimmt sich aus der Summe der zum Erwerbszeitpunkt gültigen beizulegenden Zeitwerte der übertragenen Vermögenswerte, der von den früheren Eigentümern des erworbenen Unternehmens übernommenen Schulden und der vom Konzern emittierten Eigenkapitalinstrumente im Austausch gegen die Beherrschung des erworbenen Unternehmens. Mit dem Unternehmenszusammenschluss verbundene Transaktionskosten werden bei Anfall erfolgswirksam erfasst.

Ein Tochterunternehmen wird ab dem Zeitpunkt, zu dem die Gesellschaft die Beherrschung über das Tochterunternehmen erlangt und bis zu dem Zeitpunkt, an dem die Beherrschung durch die Gesellschaft endet in den Konzernabschluss einbezogen. Die Anschaffungskosten setzen sich aus den für den Erwerb hingegebenen Zahlungsmitteln zusammen. Der Geschäfts- und Firmenwert ergibt sich als Überschuss der Summe aus der übertragenen Gegenleistung und dem Betrag aller nicht-kontrollierenden Anteile an dem erworbenen Unternehmen über den Saldo der zum Erwerbszeitpunkt ermittelten beizulegenden Zeitwerte der erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und der übernommenen Schulden. Für den Fall, dass sich – auch nach nochmaliger Beurteilung – ein negativer Unterschiedsbetrag ergibt, wird dieser unmittelbar als Ertrag erfolgswirksam erfasst. Der Gewinn oder Verlust und jeder Bestandteil des sonstigen Ergebnisses sind den Gesellschaftern des Mutterunternehmens und den nicht-kontrollierenden Gesellschaftern zuzuordnen. Dies gilt selbst dann, wenn es dazu führt, dass die nicht-kontrollierenden Gesellschafter einen Negativsaldo aufweisen. Zu den Stichtagen 1.1.2018, 31.12.2018 und 31.12.2019 bestehen im FCR Konzern keine nicht-kontrollierenden Gesellschafter.

## 2.3 Schulden-, Aufwand- und Ertragskonsolidierung sowie Zwischenergebniseliminierung

Konzerninterne Salden, Transaktionen, Gewinne und Aufwendungen der im Konzernabschluss mittels der Vollkonsolidierung einbezogenen Unternehmen werden vollständig eliminiert. Latente Steuern werden auf zeitliche Differenzen aufgrund der Eliminierung von Gewinnen und Verlusten infolge von Transaktionen innerhalb des Konzerns gebildet.

## 2.4 Währungsumrechnung

Geschäftsvorfälle in fremder Währung werden mit den relevanten Fremdwährungskursen zum Transaktionszeitpunkt umgerechnet. In den Folgeperioden werden die monetären Vermögenswerte und Schulden zum Stichtag bewertet und die daraus resultierenden Umrechnungsdifferenzen erfolgswirksam erfasst. Nicht-monetäre Posten werden zu historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten in Fremdwährung bewertet und mit dem Kurs am Tag des Geschäftsvorfalls umgerechnet.

In den dargestellten Berichtszeiträumen wurden keine wesentlichen Geschäftsvorfälle in fremder Währung realisiert.

# 3 Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die in den Konzernabschluss einbezogenen Abschlüsse sind nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen aufgestellt. Im Folgenden werden die im Konzernabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze dargestellt. Darüberhinausgehende Informationen zu einzelnen Posten der Konzern-Gesamtergebnisrechnung und der Konzernbilanz sowie entsprechende Zahlenangaben ergeben sich aus den nachfolgend dargestellten Erläuterungen. Die Erstellung des Konzernabschlusses erfolgt unter Beachtung des Going-Concern-Prinzips und grundsätzlich unter Anwendung des Anschaffungskostenprinzips (ausgenommen die Folgebewertung der Finanzimmobilien unter Anwendung der Neubewertungsmethode zum beizulegenden Zeitwert).

## 3.1 Bewertungsansätze in der Konzernbilanz

| Bilanzposten | Bewertung |
|---|---|
| **Langfristiges Vermögen** | |
| Immaterielle Vermögenswerte | fortgeführte Anschaffungskosten |
| Sachanlagen | fortgeführte Anschaffungskosten |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | beizulegenden Zeitwert |
| Langfristige Darlehen und sonstige Ausleihungen | fortgeführte Anschaffungskosten |
| **Kurzfristiges Vermögen** | |
| Vorräte | Niedrigerer Wert aus Netto-Veräußerungswert und Anschaffungs- oder Herstellungskosten |
| Wertpapiere | fortgeführte Anschaffungskosten |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | fortgeführte Anschaffungskosten |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen | fortgeführte Anschaffungskosten |
| Sonstige kurzfristige Vermögenswerte | fortgeführte Anschaffungskosten |
| Kurzfristige Steueransprüche | fortgeführte Anschaffungskosten |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | Fortgeführte Anschaffungskosten bzw. erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert |
| **Langfristige Verbindlichkeiten** | |
| Langfristige Rückstellungen | Barwert des künftigen Erfüllungsbetrags |
| Langfristige Schuldscheindarlehen | fortgeführte Anschaffungskosten |
| Langfristige Bankdarlehen | fortgeführte Anschaffungskosten |
| **Kurzfristige Verbindlichkeiten** | |
| Kurzfristige Rückstellungen | Barwert des künftigen Erfüllungsbetrags |
| Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten | fortgeführte Anschaffungskosten |
| Kurzfristige Schuldscheindarlehen | fortgeführte Anschaffungskosten |
| Kurzfristige Bankdarlehen | fortgeführte Anschaffungskosten |
| Erhaltene Anzahlungen | fortgeführte Anschaffungskosten |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | fortgeführte Anschaffungskosten |
| Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten | fortgeführte Anschaffungskosten |

## 3.2 Beizulegender Zeitwert

Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt werden würde. Dies gilt unabhängig davon, ob der Preis direkt beobachtbar oder unter Anwendung einer Bewertungsmethode geschätzt worden ist.

Bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts eines Vermögenswerts oder einer Schuld berücksichtigt der Konzern bestimmte Merkmale des Vermögenswerts oder der Schuld (bspw. Zustand und Standort des Vermögenswerts oder Verkaufs- und Nutzungsbeschränkungen), wenn Marktteilnehmer diese Merkmale bei der Preisfestlegung für den Erwerb des jeweiligen Vermögenswerts oder die Übertragung der Schuld zum Bewertungsstichtag ebenfalls berücksichtigen würden. Im vorliegenden Konzernabschluss wird der beizulegende Zeitwert für die Bewertung und/oder die Angabepflichten grundsätzlich auf dieser Grundlage ermittelt. Davon ausgenommen sind:

- anteilsbasierte Vergütungen im Anwendungsbereich von IFRS 2,
- Leasingtransaktionen, die gemäß IFRS 16 bilanziert werden und
- Bewertungsmaßstäbe, die dem beizulegenden Zeitwert ähneln, ihm aber nicht entsprechen, z. B. der Nettoveräußerungswert nach IAS 2 oder der Nutzungswert nach IAS 36.

Der beizulegende Zeitwert ist nicht immer als Marktpreis verfügbar. Häufig muss er auf Basis verschiedener Bewertungsparameter ermittelt werden. In Abhängigkeit von der Verfügbarkeit beobachtbarer Parameter und der Bedeutung dieser Parameter für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts im Ganzen wird der beizulegende Zeitwert den Stufen 1, 2 oder 3 zugeordnet. Die Unterteilung erfolgt nach folgender Maßgabe:

- Eingangsparameter der Stufe 1 sind notierte Preise (unbereinigt) auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten, auf die das Unternehmen am Bewertungsstichtag zugreifen kann.
- Eingangsparameter der Stufe 2 sind andere Eingangsparameter als die auf Stufe 1 enthaltenen notierten Preise, die für den Vermögenswert oder die Schuld entweder direkt beobachtbar sind oder indirekt aus anderen Preisen abgeleitet werden können.
- Eingangsparameter der Stufe 3 sind für den Vermögenswert oder die Schuld nicht beobachtbare Parameter.

## 3.3 Eigenkapitalinstrument

Ein Eigenkapitalinstrument ist ein Vertrag, der einen Residualanspruch an den Vermögenswerten eines Unternehmens nach Abzug aller dazugehörigen Verbindlichkeiten begründet. Eigenkapitalinstrumente werden zum erhaltenen Ausgabeerlös abzüglich direkt zurechenbarer Ausgabekosten erfasst. Ausgabekosten sind solche Kosten, die ohne die Ausgabe des Eigenkapitalinstruments nicht angefallen wären.

Rückkäufe von eigenen Eigenkapitalinstrumenten werden direkt vom Eigenkapital abgezogen. Weder Kauf noch Verkauf, Ausgabe oder Einziehung von eigenen Eigenkapitalinstrumenten werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Von einem Konzernunternehmen emittierte Fremd- und Eigenkapitalinstrumente werden entsprechend dem wirtschaftlichen Gehalt der Vertragsvereinbarung und den Definitionen als finanzielle Verbindlichkeiten oder Eigenkapital klassifiziert.

## 3.4 Umsatzrealisierung und Umsatzausweis

IFRS 15 regelt, dass Umsatzerlöse in Höhe der Gegenleistung erfasst werden, mit der ein Unternehmen im Gegenzug für die Übertragung von Gütern oder Dienstleistungen auf einen Kunden erwartungsgemäß rechnen kann. Der Kunde erlangt die Verfügungsgewalt entweder zu einem bestimmten Zeitpunkt oder in einem bestimmten Zeitraum. Die FCR AG erfüllt bei der Veräußerung von Immobilien den zeitpunktbezogenen Kontrollübergang. Der Umsatz wird auf Grundlage der in einem Vertrag mit einem Kunden festgelegten Gegenleistung gemessen.

Grundvoraussetzung der Gewinnrealisierung beim Verkauf von Immobilien sind die Wahrscheinlichkeit des Nutzenzuflusses und die verlässliche Quantifizierung der Erlöse. Ergänzend muss es zu einem Übergang der mit dem Eigentum an den Vermögenswerten verbundenen wesentlichen Chancen und Risiken auf den Erwerber kommen, zu einer Aufgabe der rechtlichen oder tatsächlichen Verfügungsmacht über die Vermögenswerte und zu einer verlässlichen Bestimmbarkeit der mit dem Verkauf angefallenen oder noch anfallenden Aufwendungen.

Im Bereich Vermietung und Hotellerie erfolgt die Erlösrealisierung im Regelfall nach Leistungserbringung. Hinsichtlich der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden unter Berücksichtigung von IFRS 15 wird auf die Angaben unter Punkt 6.1 verwiesen.

## 3.5 Realisierung von sonstigen Erträgen und Zinserträgen

Sonstige Erträge werden entsprechend ihrer Realisierung erfasst. Zinserträge werden effektivzinsgerecht erfasst.

## 3.6 Realisierung von Aufwendungen und Zinsaufwand

Aufwendungen werden mit Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Zeitpunkt ihrer Verursachung als Aufwand erfasst. Zinsen werden effektivzinsgerecht als Aufwand erfasst.

## 3.7 Immaterielle Vermögenswerte

Immaterielle Vermögenswerte und Software werden im Zeitpunkt des Zugangs mit ihren Anschaffungskosten angesetzt. In den Folgeperioden wird diese mit ihren Anschaffungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und etwaiger Wertminderungen bewertet.

Die Anschaffungskosten umfassen die direkt zurechenbaren Erwerbs- und Bereitstellungskosten.

Die planmäßige Abschreibung erfolgt nach der linearen Methode. Sie beginnt, sobald der Vermögenswert verwendet werden kann und endet mit Ablauf der Nutzungsdauer bzw. mit dem Abgang des Vermögenswerts. Der Abschreibungszeitraum orientiert sich an der erwarteten Nutzungsdauer. Erworbene Software wird über drei bis sechs Jahre abgeschrieben. Andere immaterielle Vermögenswerte werden linear über drei bis sieben Jahre abgeschrieben.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte werden mit den Abschreibungen auf Sachanlagen zusammengefasst und unter den Abschreibungen in der Gesamtergebnisrechnung ausgewiesen.

## 3.8 Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (Investment Property)

Die Qualifizierung von Immobilien als Finanzinvestition basiert auf einem entsprechenden Managementbeschluss, diese Immobilien zur Erzielung von Mieteinnahmen selbst zu nutzen und deren Mietsteigerungspotenzial über einen längeren Zeitraum sowie damit einhergehende Wertsteigerungen selbst zu realisieren. Selbst die im Bestand gehaltenen Hotelgebäude, sollen zur Wertsteigerung gehalten werden, um diese zu einem späteren Zeitpunkt zu einem höheren Betrag zu veräußern.

Finanzimmobilien werden bei erstmaliger Bewertung zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten angesetzt. Im Rahmen der Folgebewertung werden sie zu ihren beizulegenden Zeitwerten angesetzt, die die Marktbedingungen am Bilanzstichtag widerspiegeln. Ein Gewinn oder Verlust aus der Änderung der beizulegenden Zeitwerte wird in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Nachträgliche Kosten für den Aus- und Umbau der Immobilien werden berücksichtigt, soweit diese zu einer Steigerung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie beitragen. Bei der Bewertung wird zudem auf die bestmögliche Verwendung des jeweiligen Objektes abgestellt. Folglich werden Nutzungsänderungen bei der Bewertung berücksichtigt, sofern die technische Durchführbarkeit, die rechtliche Zulässigkeit und die finanzielle Machbarkeit gegeben sind.

Die Bewertung der Finanzimmobilien erfolgt jährlich. Ergeben sich zum Abschlussstichtag wesentliche Veränderungen in den relevanten Inputfaktoren, so erfolgt eine entsprechende Anpassung. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Finanzimmobilien erfolgt auf Grundlage von Gutachten unabhängiger, externer Sachverständiger mithilfe anerkannter Bewertungsverfahren. Die beauftragten unabhängigen Sachverständigen verfügen über entsprechende berufliche Qualifikationen und Erfahrungen zur Durchführung der Bewertung. Die Gutachten basieren im Wesentlichen auf den 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.

Die dem Gutachter zur Verfügung gestellten Informationen und die getroffenen Annahmen sowie die Ergebnisse der Immobilienbewertung werden durch den Vorstand analysiert, bevor sie ihre Berücksichtigung finden.

Sämtliche vom Konzern als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden vermietet, bzw. erwirtschaften Umsatzerlöse im Bereich der Hotellerie, Food and Beverage und weitere hotelnahe Leistungen. Die daraus resultierenden Mieteinnahmen und die direkt damit im Zusammenhang stehenden Aufwendungen werden in der Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Sollte zum Bilanzierungszeitpunkt feststehen, dass ein als Investment Property klassifiziertes Objekt verkauft wird, in dem eine Kaufabsichtserklärung oder ein unterschriebener Kaufvertrag mit Vollzug nach dem Stichtag vorliegt, würden diese im Vorratsvermögen ausgewiesen. Derartiges war zum 1. Januar 2018, 31. Dezember 2018 und 31. Dezember 2019 nicht der Fall, sodass hier auf die Bewertung von Immobilien, die als Vorratsvermögens ausgewiesen werden, nicht weiter eingegangen wird.

Um den beizulegenden Zeitwert für die Vergleichsperioden zum 1.1.2018 respektive 31.12.2018 retroperspektiv abzuleiten, wurden die Immobilien für die Marktpreise, durch ggfs. vorliegenden Kaufanfragen oder nach dem jeweiligen Aufstellungszeitraum vorliegenden Verkaufsverträgen, oder bereits in den Vorjahren erstellten Gutachten, diese Werte herangezogen.

Für weiterführende Informationen verweisen wir auf die Ausführungen 4.1.1 Immaterielle Vermögenswerte.

## 3.9 Betriebs- und Geschäftsausstattung

Betriebs- und Geschäftsausstattungen werden im Zeitpunkt des Zugangs mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt. In den Folgeperioden werden diese mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und etwaiger kumulierter Wertminderungen bewertet.

Die Anschaffungskosten umfassen die direkt zurechenbaren Erwerbs- und Bereitstellungskosten.

Die planmäßige Abschreibung erfolgt nach der linearen Methode. Sie beginnt, sobald der Vermögenswert verwendet werden kann, und endet mit dem Abgang des Vermögenswerts. Der Abschreibungszeitraum orientiert sich an der erwarteten Nutzungsdauer. Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird über drei bis 13 Jahre abgeschrieben. Geringwerte Wirtschaftsgüter werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

## 3.10 Wertminderung von Vermögenswerten

Ein Werthaltigkeitstest wird bei immateriellen Vermögenswerten mit begrenzter Nutzungsdauer sowie bei Sachanlagen bei Vorliegen konkreter Anhaltspunkte durchgeführt. Eine Wertminderung wird ergebniswirksam erfasst, soweit der erzielbare Betrag des Vermögenswerts den Buchwert unterschreitet. Der erzielbare Betrag wird für jeden Vermögenswert grundsätzlich einzeln ermittelt. Sofern dies nicht möglich ist, erfolgt die Ermittlung auf Basis einer Gruppe von Vermögenswerten, die weitgehend unabhängige Cashflows generieren. Der erzielbare Betrag ist der höhere Betrag aus beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten und Nutzungswert. Jede Wertminderung wird sofort erfolgswirksam erfasst. Bei Entfall des Grundes für eine in den Vorjahren erfasste Wertminderung erfolgt eine Wertaufholung bis maximal zur Höhe der fortgeführten Anschaffungskosten.

## 3.11 Vorräte

In der Position Vorräte werden Nebenkosten der vermieteten Immobilien ausgewiesen, die bis zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechnet wurden und Vermögenswerte, die zum Weiterverkauf angeschafft wurden, ausgewiesen.

## 3.12 Finanzielle Vermögenswerte

Finanzinstrumente sind Verträge, die bei einem Unternehmen zu einem finanziellen Vermögenswert und bei einem anderen Unternehmen zu einer finanziellen Verbindlichkeit oder einem Eigenkapitalinstrument führen. Ein marktüblicher Kauf oder Verkauf von finanziellen Vermögenswerten wird zum Handelstag angesetzt, d. h, zu dem Tag, an dem sich der Konzern verpflichtet, den Vermögenswert zu kaufen oder zu verkaufen. Die erstmalige Bewertung eines Finanzinstruments erfolgt zum jeweiligen beizulegenden Zeitwert. Soweit das Finanzinstrument in der Folgebewertung nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet wird, sind die Transaktionskosten zu berücksichtigen.

Der beizulegende Zeitwert wird dabei nach den folgenden Bewertungsstufen ermittelt:

**Stufe 1:** auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten notierte (unverändert übernommene) Preise

**Stufe 2:** Inputfaktoren, bei denen es sich nicht um die auf Stufe 1 berücksichtigten notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit entweder direkt oder indirekt (d. h. in Ableitung von Preisen) beobachten lassen

**Stufe 3**: nicht auf beobachtbaren Marktdaten basierende Faktoren für die Bewertung des Vermögenswerts oder der Verbindlichkeit (nicht beobachtbare Inputfaktoren)

Gegenwärtig beruhen alle für Finanzinstrumente ermittelten beizulegenden Zeitwerte auf Informations- und Inputfaktoren der oben umschriebenen **Stufe 2**.

In Abhängigkeit des vom Unternehmen gewählten Geschäftsmodells und der Eigenschaften der vertraglichen Zahlungsströme werden finanzielle Vermögenswerte klassifiziert.

Finanzielle Vermögenswerte, die im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten werden, dessen Zielsetzung darin besteht, finanzielle Vermögenswerte zur Vereinnahmung vertraglicher Zahlungsströme zu halten und deren Zahlungsströme zu festgelegten Zeitpunkten in Form von Tilgungs- und Zinszahlungen führen, werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Finanzielle Vermögenswerte, die im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten werden, dessen Zielsetzung in der Vereinnahmung vertraglicher Zahlungsströme und im Verkauf des Vermögenswerts besteht und deren Zahlungsströme zu festgelegten Zeitpunkten in Form von Tilgungs- und Zinszahlungen führen, werden erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertet.

Finanzielle Vermögenswerte werden erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet, wenn sie weder zur Vereinnahmung von Zahlungsströmen noch zur Vereinnahmung von Zahlungsströmen und zum Verkauf gehalten werden.

Die finanziellen Vermögenswerte des Konzerns umfassen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Forderungen aus ausgereichten Darlehen und sonstige Forderungen sowie finanzielle Vermögenswerte. Der Konzern legt die Klassifizierung seiner finanziellen Vermögenswerte mit dem erstmaligen Ansatz fest.

Bei der FCR AG kommt ausschließlich das vereinfachte Wertminderungsmodell zur Anwendung, wonach für alle Instrumente unabhängig von ihrer Kreditqualität eine Risikovorsorge in Höhe der erwarteten Verluste über die gesamte Restlaufzeit des Instruments erfasst werden. Historische Ausfallwahrscheinlichkeiten werden berücksichtigt. Die FCR AG schätzt zu jedem Abschlussstichtag ein, ob finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten in der Bonität beeinträchtigt sind. Ein finanzieller Vermögenswert ist in der Bonität beeinträchtigt, wenn ein Ereignis oder mehrere Ereignisse mit nachteiligen Auswirkungen auf die erwarteten zukünftigen Zahlungsströme des finanziellen Vermögenswertes auftreten. Die Feststellung der beeinträchtigten Bonität erfolgt nicht automatisch bei einer Überfälligkeit von mehr als 90 Tagen, sondern immer auf Basis der individuellen Beurteilung des Kreditmanagements.

## 3.13 Finanzielle Verbindlichkeiten

Finanzielle Verbindlichkeiten wurden bereits mit Eröffnungsbilanz zum 1. Januar 2018 zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, gem. IFRS 9.

IFRS 9 behält die bestehenden Anforderungen des IAS 32 für die Klassifizierung von finanziellen Verbindlichkeiten weitgehend bei.

Finanzielle Verbindlichkeiten sind entweder zu fortgeführten Anschaffungskosten oder erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten.

Der Konzern legt die Klassifizierung seiner finanziellen Verbindlichkeiten mit dem erstmaligen Ansatz fest. Die finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns umfassen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und übrige sonstige Verbindlichkeiten, Kontokorrentkredite und Darlehen.

Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden nur dann saldiert und als Nettobetrag in der Bilanz ausgewiesen, wenn zum gegenwärtigen Zeitpunkt ein Rechtsanspruch besteht, die erfassten Beträge miteinander zu verrechnen, und beabsichtigt ist, den Ausgleich auf Nettobasis herbeizuführen oder mit der Realisierung des betreffenden Vermögenswerts die dazugehörige Verbindlichkeit abzulösen. Bankverbindlichkeiten werden mit Forderungen gegen dieselbe Bank verrechnet, wenn die Forderungen den Verbindlichkeiten durch Abtretung als Sicherheit dienen und die Fälligkeiten der Forderungen und Verbindlichkeiten nahezu identisch sind.

## 3.14 Ausbuchung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten

Ein **finanzieller Vermögenswert** wird ausgebucht, wenn die Ansprüche auf den Erhalt von Zahlungsströmen aus den finanziellen Vermögenswerten ausgelaufen oder übertragen worden sind und der Konzern im Wesentlichen alle Risiken und Chancen aus dem Eigentum übertragen hat.

Eine **finanzielle Verbindlichkeit** wird ausgebucht, sobald die vertragliche Verpflichtung beglichen, aufgehoben oder ausgelaufen ist. Die Differenz zwischen dem Buchwert einer finanziellen Verbindlichkeit, die ausgebucht oder auf eine andere Partei übertragen wurde, und der gezahlten Gegenleistung, einschließlich übertragener nicht zahlungswirksamer Vermögenswerte oder übernommener Verbindlichkeiten, wird als sonstige Erträge bzw. Finanzierungsaufwendungen in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Wird eine bestehende finanzielle Verbindlichkeit durch eine andere finanzielle Verbindlichkeit desselben Kreditgebers mit substanziell verschiedenen Vertragsbedingungen ausgetauscht oder werden die Bedingungen einer bestehenden Verbindlichkeit wesentlich geändert, wird ein solcher Austausch oder eine solche Änderung als Ausbuchung der ursprünglichen Verbindlichkeit und Ansatz einer neuen Verbindlichkeit behandelt. Die Differenz zwischen den jeweiligen Buchwerten wird erfolgswirksam erfasst.

Wertminderungen werden nach dem Modell des erwarteten Verlusts bewertet. Das Modell sieht drei Stufen vor.

**Stufe 1** subsumiert alle finanziellen Vermögenswerte und bemisst den erwarteten Verlust innerhalb der nächsten 12 Monate. Stellt sich für einen finanziellen Vermögenswert eine signifikante Bonitätsverschlechterung ein ist der finanzielle Vermögenswert in Stufe 2 umzugliedern.

In **Stufe 2** wird der erwartete Verlust für die gesamte Laufzeit des finanziellen Vermögenswerts ermittelt.

Der finanzielle Vermögenswert ist in **Stufe 3** umzugliedern, wenn neben der signifikanten Bonitätsverschlechterung objektive Indikatoren für eine Wertminderung vorliegen. Das Unternehmen berücksichtigt die Ausfallwahrscheinlichkeit zum Zeitpunkt des erstmaligen Ansatzes von Vermögenswerten und das Vorliegen einer signifikanten Erhöhung des Ausfallrisikos während aller Berichtsperioden. Um zu beurteilen, ob sich das Ausfallrisiko signifikant erhöht hat, vergleicht das Unternehmen das Ausfallrisiko im Hinblick auf den Vermögenswert am Abschlussstichtag mit dem Ausfallrisiko im Zeitpunkt des erstmaligen Ansatzes. Dabei werden verfügbare angemessene und belastbare zukunftsorientierte Informationen berücksichtigt.

## 3.15 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

In der Bilanz abgebildete Zahlungsmittel und kurzfristige Einlagen umfassen das Bankguthaben mit einer ursprünglichen Laufzeit von weniger als drei Monaten.

## 3.16 Sonstige Rückstellungen

Rückstellungen sind Schulden, die der Höhe oder der Fälligkeit nach ungewiss sind. Der Ansatz einer Rückstellung erfordert grundsätzlich eine gegenwärtige Verpflichtung aufgrund eines vergangenen Ereignisses, dass ein entsprechender Ressourcenabfluss wahrscheinlich und die Höhe dieses Ressourcenabflusses verlässlich schätzbar ist. Die Bewertung von Rückstellungen erfolgt mit der bestmöglichen Schätzung des Verpflichtungsumfangs. Bei wesentlichen Zinseffekten werden die Rückstellungen abgezinst.

## 3.17 Steuern

### TATSÄCHLICHE ERTRAGSTEUERN

Die tatsächlichen Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden für laufende und frühere Perioden werden mit dem Betrag bemessen, in dessen Höhe eine Erstattung von der Steuerbehörde bzw. eine Zahlung an die Steuerbehörde erwartet wird. Der Berechnung des Betrags werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gelten.

Steueransprüche und Steuerschulden werden miteinander verrechnet, wenn der Konzern einen einklagbaren Anspruch auf die Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen tatsächliche Steuerschulden hat und diese sich auf Steuern des gleichen Steuersubjektes beziehen und von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden.

**LATENTE STEUERN**

Die Bildung latenter Steuern erfolgt unter Anwendung der Verbindlichkeitsmethode (Liability-Methode) auf zum Bilanzstichtag bestehende temporäre Differenzen zwischen dem Wertansatz eines Vermögenswerts bzw. einer Schuld in der Bilanz und dem steuerlichen Wertansatz.

Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede, noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge und nicht genutzte Steuergutschriften in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, gegen das die abzugsfähigen temporären Differenzen und die noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und Steuergutschriften verwendet werden können.

Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang reduziert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das der latente Steueranspruch zumindest teilweise verwendet werden kann. Nicht angesetzte latente Steueransprüche werden an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich geworden ist, dass ein künftig zu versteuerndes Ergebnis die Realisierung des latenten Steueranspruchs ermöglicht.

Latente Steueransprüche und –schulden werden anhand der Steuersätze bemessen, die in der Periode, in der ein Vermögenswert realisiert oder eine Schuld erfüllt wird, voraussichtlich Gültigkeit erlangen werden. Dabei werden die Steuersätze und –gesetze zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gelten. Zukünftige Steuersatzänderungen sind am Bilanzstichtag zu berücksichtigten, sofern materielle Wirksamkeitsvoraussetzungen im Rahmen eines Gesetzgebungsverfahrens erfüllt sind.

Latente Steuern, die sich auf den Posten beziehen, die direkt im Eigenkapital erfasst werden, werden nicht in der Gewinn- und Verlustrechnung, sondern ebenfalls im Eigenkapital erfasst.

Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden werden miteinander verrechnet, wenn der Konzern einen einklagbaren Anspruch auf die Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen tatsächliche Steuerschulden hat, diese sich auf Ertragsteuern des gleichen Steuersubjektes beziehen und von dem gleichen Steuersubjekt beziehen und von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden.

## 3.18 Fremdkapitalkosten

Fremdkapitalkosten, die die Herstellung eines qualifizierten Vermögenswerts betreffen, werden aktiviert. Ein qualifizierter Vermögenswert ist ein Vermögenswert, für den ein beträchtlicher Zeitraum erforderlich ist, um ihn in seinen beabsichtigten gebrauchs- oder verkaufsfähigen Zustand zu versetzen. Diese Voraussetzung wird von allen vom Konzern durchgeführten Projektentwicklungen erfüllt. Alle anderen Fremdkapitalkosten werden in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie anfallen.

## 3.19 Leasingverhältnisse

Die Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis enthält, wird auf Basis des wirtschaftlichen Gehalts der Vereinbarung zum Zeitpunkt des Abschlusses dieser Vereinbarung getroffen. Eine Einschätzung, ob die Erfüllung der vertraglichen Vereinbarung von der Nutzung eines bestimmten Vermögenswerts oder bestimmter Vermögenswerte abhängig ist und ob die Vereinbarung ein Recht auf die Nutzung des Vermögenswerts einräumt, ist erforderlich.

Bis zum Geschäftsjahresende zum 31. Dezember 2018 wurden Leasingverhältnisse, bei denen nicht im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken vom Leasinggeber auf den Leasingnehmer übertragen werden, als Operating-Lease klassifiziert. Anfängliche direkte Kosten, die bei den Verhandlungen und dem Abschluss eines Operating-Leasingvertrags entstehen, werden dem Buchwert des Leasinggegenstands hinzugerechnet und über die Laufzeit des Leasingverhältnisses korrespondierend zu den Mieterträgen als Aufwand erfasst. Bedingte Mietzahlungen werden in der Periode als Ertrag erfasst, in der sie erwirtschaftet werden.

## 3.20 Schätzungen und Beurteilungen bei der Bilanzierung

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind zu einem gewissen Grad Annahmen zu treffen und Schätzungen vorzunehmen, die sich auf Höhe und Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie der Eventualforderungen und –verbindlichkeiten der Berichtsperiode ausgewirkt haben. Eine Schätzung erfolgt auf Grundlage der zuletzt verfügbaren verlässlichen Informationen. Die aufgrund von Schätzungen bilanzierten Vermögenswerte, Schulden, Erträge, Aufwendungen sowie Eventualforderungen und –verbindlichkeiten können von den zukünftig zu realisierenden Beträgen abweichen. Änderungen werden zum Zeitpunkt einer besseren Erkenntnis erfolgswirksam berücksichtigt. Nachfolgend werden wesentliche Schätzungen und Annahmen weiter erläutert:

### IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

In Bezug auf die sonstigen immateriellen Vermögenswerte sind Annahmen und Schätzungen insbesondere im Hinblick auf zukünftige Cashflows, Renditen und Kapitalisierungszinssätze erforderlich.

Der Buchwert der immateriellen Vermögenswerte, einschließlich der Software, beträgt zum Stichtag TEUR 197 (Vorjahr: TEUR 154; zum 1.1. 2018 TEUR 20).

### FINANZIMMOBILIEN

Die Annahmen und Schätzungen, die ein wesentliches Risiko in Form einer Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden mit sich bringen können, beziehen sich im Wesentlichen auf die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien („Finanzimmobilien“).

Der beste Hinweis für den beizulegenden Zeitwert von Finanzimmobilien sind auf einem aktiven Markt notierte aktuelle Preise vergleichbarer Immobilien. Da diese Informationen jedoch nicht vollständig vorhanden sind, greift die FCR AG auf standardisierte Bewertungsverfahren zurück.

Eine detaillierte Beschreibung des zur Anwendung kommenden Bewertungsverfahrens finden sich in Kapital 4.1.2 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.

Für die als Finanzimmobilien im Bestand von FCR befindlichen Immobilien werden die jeweiligen Marktwerte zum Bilanzierungszweck, gemäß IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13, ermittelt. Veränderungen relevanter Marktbedingungen, wie aktuelle Mietzinsniveaus und Leerstandsquoten, können die Bewertung beeinflussen. Etwaige Änderungen des beizulegenden Zeitwerts des Investmentportfolios werden im Periodenergebnis der Gruppe erfasst und können somit die Ertragslage von FCR wesentlich beeinflussen.

Die beizulegenden Zeitwerte der Finanzimmobilien wurden für das Geschäftsjahr 2019 in Bezug auf Mietwohnungen, Ladeneinheiten und Hotellerie mittels Ertragswertverfahren und für die sich noch in Entwicklung befindlichen Objekte nach Residualwertverfahren von unabhängigen Sachverständigen ermittelt und belaufen sich auf TEUR 298.986 (Vorjahr TEUR 237.442; zum 1.1. 2018 TEUR 73.935). Für Zwecke der Bewertung müssen Faktoren, wie zukünftige Mieterträge und anzuwendende Kalkulationszinssätze, bzw. mögliche Gesamtverkaufserlöse und anzusetzende Kosten zur Errichtung der Objekte geschätzt werden, die einen unmittelbaren und erheblichen Einfluss auf den beizulegenden Zeitwert haben.

**RÜCKSTELLUNGEN**

Die Bestimmung von Rückstellungen ist in erheblichem Maß mit Einschätzungen verbunden. Der Konzern bildet eine Rückstellung für Nachlaufkosten aus bereits abgerechneten Aufträgen. Diese Einschätzungen können sich infolge neuer Informationen ändern. Der Konzern bildet Rückstellungen für Gewährleistungen, wenn der Betrag oder der Zeitpunkt der Gewährleistungszahlung unsicher ist. Sonstige Rückstellungen werden für Einzelrisiken gebildet, deren Zahlungszeitpunkte oder Beträge unsicher sind. Zur Bildung der Rückstellungen sind Schätzungen nötig. Die tatsächlichen Beträge und Zeitpunkte der Zahlungen können von den ursprünglichen Einschätzungen abweichen.

**ERTRAGSTEUERN**

Bei der Feststellung der Höhe von tatsächlichen und latenten Steuern berücksichtigt der Konzern die Auswirkungen von ungewissen Steuerpositionen und, ob zusätzliche Steuern und Zinsen fällig sein können. Diese Beurteilung erfolgt auf der Basis von Schätzungen und Annahmen und kann eine Reihe von Ermessenentscheidungen über künftige Ereignisse enthalten. Es können neue Informationen zur Verfügung stehen, die den Konzern dazu veranlassen, seine Ermessensentscheidungen bezüglich der Angemessenheit der bestehenden Steuerschulden zu ändern; solche Änderungen an den Steuerschulden werden Auswirkungen auf den Steueraufwand in der Periode haben, in der eine solche Feststellung getroffen wird.

Aktive latente Steuern werden in dem Ausmaß angesetzt, in dem nachgewiesen werden kann, dass es wahrscheinlich ist, dass zukünftig ein zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die temporäre Differenz verwendet werden kann. Zu jedem Bilanzstichtag werden die latenten Steueransprüche überprüft und in dem Umfang vermindert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass zukünftig ein ausreichend zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, um den Nutzen des latenten Steueranspruchs zu verwenden.

Weitere Annahmen und Schätzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die konzerneinheitliche Festlegung von Nutzungsdauern und Annahmen bezüglich der Werthaltigkeit von Grundstücken und Gebäuden.

## 3.21 Erfolgsunsicherheiten (Eventualschulden und –forderungen)

Erfolgsunsicherheiten sind mögliche Verpflichtungen oder Vermögenswerte, die aus Ereignissen der Vergangenheit resultieren und deren Existenz durch das Eintreten oder Nichteintreten eines oder mehrerer unsicherer künftiger Ereignisse bedingt ist, die nicht vollständig unter Kontrolle des Konzerns stehen. Eventualschulden sind zudem gegenwärtige Verpflichtungen, die aus Ereignissen der Vergangenheit resultieren, bei denen der Abfluss von Ressourcen, die wirtschaftlichen Nutzen verkörpern, unwahrscheinlich ist oder bei denen der Umfang der Verpflichtung nicht verlässlich geschätzt werden kann. Eventualschulden werden zu ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt, wenn sie im Rahmen eines Unternehmenserwerbs übernommen wurden. Eventualforderungen werden nicht angesetzt. Sofern ein Abfluss von wirtschaftlichem Nutzen nicht unwahrscheinlich ist, werden im Konzernanhang Angaben zu Eventualschulden gemacht, Gleiches gilt für Eventualforderungen, sofern deren Zufluss wahrscheinlich ist.

## 3.22 Leistungen an Arbeitnehmer

Aufwendungen an staatliche Rentenversicherungsträger für beitragsorientierte Pläne zur Rentenversicherung werden im Personalaufwand erfasst. Leistungsorientierte Vorsorgepläne liegen im FCR Konzern derzeit nicht vor.

Beitragsorientierte Versorgungspläne betreffen im Wesentlichen die Arbeitgeberanteile für die gesetzliche Rentenversicherung der Mitarbeiter.

Die in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfassten Aufwendungen für beitragsorientierte Versorgungspläne betragen 1.205 TEUR (Vorjahr 571 TEUR).

# 4 Erläuterungen zur Konzernbilanz – Aktiva

## 4.1 Langfristiges Vermögen

Die Gliederung und die Entwicklung des langfristigen Vermögens sowie die Abschreibungen des Geschäftsjahres und des Vorjahres (nebst Eröffnungsbilanz) sind nachfolgend dargestellt:

### 4.1.1 Immaterielle Vermögenswerte

| | 2019 | | | 2018 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| in TEUR | Anschaffungskosten | Abschreibungen | Buchwerte | Anschaffungskosten | Abschreibungen | Buchwerte |
| **Stand 01.01.** | **224** | **-70** | **154** | **56** | **-36** | **20** |
| Zugänge | 92 | -49 | 43 | 167 | -34 | 134 |
| **Stand 31.12.** | **316** | **-119** | **197** | **224** | **-70** | **154** |

Bei den immateriellen Vermögenswerten wurden alle Zugänge entgeltlich erworben. Die Abschreibungen betreffen vollumfänglich planmäßige Abschreibungen.

Zusätzlich wird auf die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Abschnitt 3.4 Sonstige immaterielle Vermögenswerte verwiesen.

### 4.1.2 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

| | 2019 | | 2018 | |
|---|---|---|---|---|
| in TEUR | Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | Anzahl | Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | Anzahl |
| **Stand 01.01.** | **237.441** | **56** | **73.935** | **38** |
| Zugang [1] | 71.865 | 18 | 93.755 | 25 |
| Anzahlungen auf Zugänge im Folgejahr [1] | 3.874 | 14 | 3.896 | 2 |
| Zugang durch Konsolidierungskreisänderungen [1] | 0 | 0 | 17.688 | |
| Abgang | -27.868 | -7 | -21.252 | -9 |
| Positive Marktwertänderungen | 16.054 | 34 | 70.043 | 54 |
| Negative Marktwertänderungen | -2.381 | 16 | -625 | 4 |
| **Stand 31.12.** | **298.986** | **81** | **237.441** | **56** |
| [1] Anschaffungskosten | | | | |
| **Gesamt- m²** | **327.355** | | **233.645** | |

In dem Posten „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ werden Ladeneinheiten und Mietwohnungen in Höhe von TEUR 254.604 (Vorjahr: TEUR 207.176, zum 1.1.2018: TEUR 73.935) und Hotels in Höhe von TEUR 25.832 (Vorjahr: TEUR 18.084, zum 1.1.2018: TEUR 0), sowie noch in Entwicklung befindliche Objekte in Höhe von TEUR 14.675 (Vorjahr: TEUR 4.489, zum 1.1.2018: TEUR 0) und bereits geleistete Anzahlungen auf Immobilien, deren Eigentum erst nach dem Bilanzstichtag übergeht, jedoch künftig als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ausgewiesen werden, in Höhe von TEUR 3.874 (Vorjahr: TEUR 3.896, zum 1.1.2018: TEUR 0) ausgewiesen.

Im Periodenergebnis wurden insgesamt Mieteinnahmen in Höhe von TEUR 17.092 (Vorjahr: TEUR 15.286) aus der Vermietung von Finanzimmobilien erfasst. Für den Unterhalt der vermieteten Immobilien fielen Aufwendungen in Höhe von TEUR 6.857 (Vorjahr: TEUR 5.497) an. Die direkt mit diesen Immobilien im Zusammenhang stehenden betrieblichen Aufwendungen betrugen im Geschäftsjahr 4.107 (Vorjahr: TEUR 1.908). Darin enthalten sind Aufwendungen für die Instandhaltung, nicht umlagefähige Betriebskosten, Kosten für die Hausverwaltungen und Buchhaltungskosten.

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

Zum Bilanzstichtag sind insgesamt 81 (zum 31.12.2018: 56; 1.1.2018: 38) als Finanzinvestition gehaltene Immobilien vorhanden.

Die Zugänge gliedern sich in neu erworbene Immobilien in Höhe von TEUR 70.927 (Vorjahr: TEUR 88.402) und Zugänge aus Baumaßnahmen in Höhe von TEUR 938 (Vorjahr: TEUR 5.776).

Der Leerstand der Mietobjekte entwickelte sich wie folgt:

| | **31.12.2019** | 31.12.2018 | 01.01.2018 |
|---|---|---|---|
| Leerstandsquoten | 12 % | 15 % | 12 % |

## Langfristige Mietverträge:

FCR hat als Leasinggeber langfristige Mietverträge für die Immobilien abgeschlossen. Dabei handelt es sich um nicht kündbare Leasingverhältnisse, deren zukünftige Erlöse aufgrund von Mindestleasingzahlungen wie folgt fällig sind:

| in TEUR | **31.12.2019** | 31.12.2018 | 01.01.2018 |
|---|---|---|---|
| **Summe der Mindestleasingzahlen** | **142.230** | **89.923** | **142.230** |
| Fälligkeit innerhalb eines Jahres | 19.067 | 12.767 | 19.067 |
| Fälligkeit von 1 bis 5 Jahren | 74.546 | 50.385 | 74.546 |
| Fälligkeit nach 5 Jahren (max 15 Jahre) | 48.616 | 26.772 | 48.616 |

Es bestehen unbegrenzt gültige Mietverträge, für diese wurde in der oben gezeigten Tabelle eine Laufzeit von jeweils 15 Jahren angenommen.

## Verkehrswert (Fair Values):

Es wurden alle im Bestand befindlichen Immobilien zum 31.12.2018 und zum 31.12.2019 von einem externen Sachverständigen Gutachter bewertet. Folgende Vorgehensweise wurde bei den Gutachten angewandt:

*Bodenwertermittlung:*

Der Bodenwert wird grundsätzlich durch Preisvergleich unter Heranziehung von Preisen für Vergleichsgrundstücke ermittelt. Der Bodenwert der Bewertungsgrundstücke lassen sich aus Vergleichswerte oder anhand von Bodenrichtwerte ermitteln.

*Gebäudewertermittlung:*

Die Gebäudebeurteilung erfolgt auf der Basis einer sachverständigen Inaugenscheinnahme. Die Bewertung erfolgt auf Basis der von der FCR zur Verfügung gestellten Unterlagen zum Bewertungsobjekt, welche vom Sachverständigen auf Plausibilität geprüft wurden. Die Marktwertermittlung erfolgte auf Grundlage der aktuellen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Mit der gegenständlichen Wertermittlung werden zudem die Grundsätze der Wertermittlungsstandards der RICS, Red Book eingehalten.

Die Objekte werden zur Erzielung von Renditen genutzt. Insofern erfolgt die Bewertung auf der Grundlage des Ertragswertes in Anlehnung an die ImmoWertV.

Die im Rahmen der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte verwendeten Inputfaktoren entsprechen gem. IFRS 13 Stufe 3 der Fair Value-Hierarchie auf Basis der nachfolgenden Bewertungsmodelle. Es werden keine Finanzimmobilien auf Grundlage von Operating-Leasingverhältnissen ausgewiesen.

Bei den im Bau befindlichen Finanzimmobilien werden die Bewertungen analog erstellt. In diesen werden die voraussichtlich, durchschnittlich erzielbaren Mieten anhand von Marktwerten geschätzt.

Bei der Bewertung wird ein Liegenschaftszins definiert. Der Liegenschaftszinsatz (auch Kapitalisierungszinssätze) ist der Zinssatz, mit dem Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Dieser ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten.

In der folgenden Tabelle sind die wesentlichen Annahmen, die im Rahmen der beschriebenen Bewertungstechnik verwendet werden, nach Lage der Immobilien dargestellt:

| | 2019 | | 2018 | |
|---|---|---|---|---|
| **Ostdeutschland** | **Mittelwert** | **Spanne** | Mittelwert | Spanne |
| **Buchwert zum Stichtag** | | | | |
| **Bodenwert** | | | | |
| Bodenwert in EUR/m² | 83 | 15 bis 951 | 52 | 20 bis 454 |
| **Ertragswert** | | | | |
| **Jahresrohertrag (TEUR)** | 279 | 24 bis 1.098 | 249 | 24 bis 1.063 |
| **Bewirtschaftungskosten in %** | 16,0 % | 9,8 % bis 35,7 % | 15,8 % | 9,8 % bis 23,7 % |
| **Restnutzungsdauer** | 24 | 10 bis 51 | 22 | 13 bis 47 |
| **Liegenschaftszins** | 5,1 % | 1,5 % bis 6,3 % | 5,2 % | 4,7 % bis 6,2 % |

| | 2019 | | 2018 | |
|---|---|---|---|---|
| **Norddeutschland** | **Mittelwert** | **Spanne** | Mittelwert | Spanne |
| **Buchwert zum Stichtag** | | | | |
| **Bodenwert** | | | | |
| Bodenwert in EUR/m² | 51 | 12 bis 100 | 52 | 12 bis 100 |
| **Ertragswert** | | | | |
| **Jahresrohertrag (TEUR)** | 231 | 86 bis 716 | 225 | 86 bis 716 |
| **Bewirtschaftungskosten in %** | 15,5 % | 10,7 % bis 21,4 % | 15,9 % | 12,9 % bis 21,4 % |
| **Restnutzungsdauer** | 25 | 31 bis 25 | 25 | 20 bis 30 |
| **Liegenschaftszins** | 5,1 % | 4,5 % bis 6,2 % | 5,1 % | 4,5 % bis 6,2 % |

| | 2019 | | 2018 | |
|---|---|---|---|---|
| **Westdeutschland** | **Mittelwert** | **Spanne** | Mittelwert | Spanne |
| **Buchwert zum Stichtag** | | | | |
| **Bodenwert** | | | | |
| Bodenwert in EUR/m² | 293 | 40 bis 1.960 | 494 | 37 bis 1.960 |
| **Ertragswert** | | | | |
| **Jahresrohertrag (TEUR)** | 265 | 58 bis 833 | 345 | 162 bis 833 |
| **Bewirtschaftungskosten in %** | 14,4 % | 11,0 % bis 20,0 % | 15,6 % | 9,4 % bis 20,0 % |
| **Restnutzungsdauer** | 22 | 12 bis 41 | 18 | 12 bis 27 |
| **Liegenschaftszins** | 5,3 % | 3,7 % bis 7,0 % | 5,2 % | 4,7 % bis 5,9 % |

| | 2019 | | 2018 | |
|---|---|---|---|---|
| **Süddeutschland** | **Mittelwert** | **Spanne** | Mittelwert | Spanne |
| **Buchwert zum Stichtag** | | | | |
| **Bodenwert** | | | | |
| Bodenwert in EUR/m² | 132 | 35 bis 350 | 151 | 35 bis 350 |
| **Ertragswert** | | | | |
| **Jahresrohertrag (TEUR)** | 786 | 75 bis 3.494 | 921 | 75 bis 3.494 |
| **Bewirtschaftungskosten in %** | 12,5 % | 10,3 % bis 17,8 % | 11,5 % | 10,3 % bis 12,5 % |
| **Restnutzungsdauer** | 32 | 13 bis 70 | 34 | 13 bis 70 |
| **Liegenschaftszins** | 4,7 % | 3,3 % bis 5,3 % | 4,6 % | 3,3 % bis 5,3 % |

| | 2019 | | 2018 | |
|---|---|---|---|---|
| **Ausland** | **Mittelwert** | **Spanne** | Mittelwert | Spanne |
| **Buchwert zum Stichtag** | | | | |
| **Bodenwert** | | | | |
| Bodenwert in EUR/m² | 980 | 10 bis 1.950 | 980 | 10 bis 1.950 |
| **Ertragswert** | | | | |
| **Jahresrohertrag (TEUR)** | 653 | 213 bis 1.092 | 653 | 213 bis 1.092 |
| **Bewirtschaftungskosten in %** | 9,7 % | 9,7 % bis 9,8 % | 9,7 % | 9,7 % bis 9,8 % |
| **Restnutzungsdauer** | 45 | 31 bis 59 | 45 | 31 bis 59 |
| **Liegenschaftszins** | 3,5 % | 1,4 % bis 5,5 % | 3,5 % | 1,4 % bis 5,5 % |

Bei einer Erhöhung der kalkulierten Verkaufserlöse um 1 % würde sich der beizulegende Zeitwert um rund EUR 3,0 Mio. (Vorjahr: um rund EUR 2,4 Mio.) erhöhen, eine Verringerung der kalkulierten Verkaufserlöse um 1 % führt zu einer Reduzierung in gleicher Höhe.

Bei einer Erhöhung der kalkulierten Verkaufserlöse um 1 % würde sich der beizulegende Zeitwert um rund TEUR 12 (Vorjahr: um rund TEUR 12) erhöhen, eine Verringerung der kalkulierten Verkaufserlöse um 1 % führt zu einer Reduzierung in gleicher Höhe. Eine Erhöhung der noch zu leistenden kalkulierten Herstellungskosten um 1 % würde zu einer Reduzierung des beizulegenden Zeitwerts um rund TEUR 68 (Vorjahr: um rund TEUR 77) führen, eine Verringerung der noch zu leistenden kalkulierten Kosten um 1 % zu einer entsprechenden Erhöhung.

Die zur Bewertung der Finanzimmobilien verwendeten Annahmen wurden durch einen unabhängigen Gutachter auf Basis seiner fachlichen Erfahrung getroffen und sind grundlegend mit Unsicherheiten behaftet.

Die positiven Marktwertänderungen in den Geschäftsjahren 2018 und 2019 resultieren im Wesentlichen aus einer verbesserten Auslastung und optimierten Mietverträgen.

Die Finanzierungen der Objekte erfolgte in der Regel über Bankkredite, für die jeweils eine Grundschuld in Höhe von TEUR 152.312 (Vorjahr: TEUR 111.479; 1.1.2018: TEUR 49.537) eingetragen wurde.

Durch die Umstellung der Rechnungsstellung auf die International Financial Reporting Standards wurden die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Um der retroperspektivischen Berücksichtigung der Vergleichsperioden zum 1.1.2018 und 31.12.2018 gerecht zu werden, wurde versucht die beizulegenden Zeitwerte abzubilden. Hierfür wurden z.B. Kaufanfragen, nach dem jeweiligen Aufstellungszeitraum abgeschlossene Verkaufspreise, oder bereits in den Vorjahren erstellte Gutachten herangezogen.

Bei Fortführung des Anschaffungskostenmodells würde zum 31. Dezember 2018 ein Buchwert in Höhe von TEUR 163.214 (zum 1.1. 2018 TEUR 68.774) ausgewiesen.

Durch den Verkauf der Immobilien wurden folgende Ergebnisse realisiert:

| in TEUR | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Umsatzerlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien | 28.025 | 21.252 |
| Aufwand aus dem Abgang von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien | -27.868 | -21.252 |
| Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | 13.398 | 5.164 |
| **Gewinn aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien** | **13.554** | **5.164** |

Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien entsprechen den tatsächlich vereinbarten Kaufpreisen.

Der Aufwand aus dem Abgang von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien entsprechen den bilanzierten Werten der jeweiligen Vorperiode.

Die Wertänderung der von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sind die seit der Bilanzierung zu beizulegenden Zeitwerten erfassten Wertänderungen, welche bei Umstellung der Rechnungslegung auf die International Financial Reporting Standards direkt gegen die Gewinnrücklagen erfasst und in den Folgejahren im Ergebnis realisiert wurden.

### 4.1.3 Sachanlagen

| | 2019 | | | 2018 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| in TEUR | **Anschaffungskosten** | **Abschreibungen** | **Buchwerte** | Anschaffungskosten | Abschreibungen | Buchwerte |
| **Stand 01.01** | **5.056** | **-4.552** | **504** | **435** | **-97** | **338** |
| Zugänge | 657 | -312 | 345 | 474 | -469 | 5 |
| Veränderungen Konsolidierungskreis | 0 | 0 | 0 | 4.146 | -3.985 | 161 |
| **Stand 31.12.** | **5.713** | **-4.864** | **849** | **5.056** | **-4.552** | **504** |

Durch den Kauf der FCR Il Pelagone S.r.l. wurden Betriebs- und Geschäftsausstattungen im Wert von TEUR 186 im Geschäftsjahr 2018 erworben.

Die Zugänge wurden bis auf die erläuterten Veränderungen im Konsolidierungskreis entgeltlich erworben. Die Abschreibungen betreffen vollumfänglich planmäßige Abschreibungen.

### 4.1.4 Langfristige Darlehen und sonstige Ausleihungen

| | 2019 | | | 2018 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| in TEUR | **Anschaffungskosten** | **Wertminderungen** | **Buchwerte** | Anschaffungskosten | Wertminderungen | Buchwerte |
| **Stand 01.01.** | **159** | **0** | **159** | **105** | **0** | **105** |
| Zugänge | 48 | 0 | 48 | 54 | 0 | 54 |
| Abgänge | -12 | 0 | -12 | 0 | 0 | 0 |
| **Stand 31.12.** | **195** | **0** | **195** | **159** | **0** | **159** |

Durch die Investitionen und Desinvestitionen in langfristigen Finanzanlagen wurden Ausleihungen zurückgeführt, aber auch wieder ausgegeben.

Ausleihungen, eingestuft zu fortgeführten Anschaffungskosten, sind mit Zinssätzen von 4 % (zum 31.12.2018 und 1.1.2018: 4 %) und einer Restlaufzeit bis zu 10 Jahren ausgestattet.

Es bestehen zu sämtlichen Stichtagen keine überfälligen Forderungen.

## 4.2 Steueransprüche

Unter den kurzfristigen Steueransprüchen in Höhe von 312 TEUR (Vorjahr: 344 TEUR; 1.1.2018: TEUR 371) werden im Geschäftsjahr im Wesentlichen Forderungen aus Steuerüberzahlungen, sowie Erstattungsansprüche aus der Umsatzsteuer bilanziert.

Die Steueransprüche sind vollumfänglich zu den Stichtagen nicht überfällig, des Weiteren wurde keine Wertminderung vorgenommen.

## 4.3 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:

| in TEUR | 31.12.2019 | 31.12.2018 | 01.01.2018 |
|---|---|---|---|
| Handelsware | 1.235 | 0 | 0 |
| Noch nicht abgerechnete Nebenkosten | 505 | 214 | 248 |
| Warenbestand | 126 | 44 | 0 |
| **Gesamt** | **1.867** | **258** | **248** |

Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus dem Erwerb der zweiten Hotelimmobilie und dem damit verbundenen Warenbestand.

Des Weiteren wurde im Geschäftsjahr ein Vermögenswert als Handelsware erworben.

## 4.4 Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte

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

| in TEUR | 31.12.19 | 31.12.18 | 01.01.18 |
|---|---|---|---|
| **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** | **9.652** | **1.187** | **1.834** |
| Forderungen aus Vermietungen | 1.285 | 1.141 | 1.834 |
| Forderungen aus Immobilienverkäufen | 8.143 | 0 | 0 |
| Forderungen aus Hotellerie | 224 | 46 | 0 |
| **Sonstige kurzfristige (nicht finanzielle) Vermögenswerte** | **1.840** | **898** | **985** |
| **Gesamt** | **11.492** | **2.086** | **2.820** |

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

Es wurden weder im Geschäftsjahr, im Vorjahr noch zum 1.1.2018 wesentliche Forderungen bzw. kurzfristige Vermögenswerte wertberichtigt, da für diese kein Ausfallsrisiko, bzw. Kreditverlustrisiko ersichtlich war.

Die oben dargestellten Forderungen und kurzfristigen Vermögenswerte sind vollumfänglich nicht überfällig.

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

| in TEUR | 31.12.2019 | 31.12.2018 | 01.01.2018 |
|---|---|---|---|
| Instandhaltungsrücklage | 402 | 383 | 364 |
| Ausgegebene kurzfristige Darlehen | 569 | 89 | 89 |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen | 365 | 283 | 151 |
| Forderungen gegen nahestehende Unternehmen | 160 | 59 | 59 |
| Kautionen | 43 | 36 | 36 |
| Sonstige | 300 | 47 | 285 |
| **Gesamt** | **1.840** | **898** | **985** |

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 nicht erfasst.

## 4.5 Forderungen gegen verbundene Unternehmen

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

| in TEUR | 31.12.2019 | 31.12.2018 | 01.01.2018 |
|---|---|---|---|
| RAT Asset & Trading AG | 2.493 | 3.513 | 2.604 |
| MAMBO Vermögensverwaltung GmbH | 400 | 400 | 0 |
| Suiten am Schloss | 80 | 0 | 0 |
| **Gesamt** | **2.973** | **3.913** | **2.604** |

Es wurden weder im Geschäftsjahr, im Vorjahr noch zum 1.1.2018 wesentliche Forderungen bzw. kurzfristige Vermögenswerte wertberichtigt, da für diese kein Ausfallsrisiko, bzw. Kreditverlustrisiko ersichtlich war.

## 4.6 Wertpapiere

Im Zuge des aktiven Liquiditätsmanagements wurden liquide Mittel in kurzfristige, geldmarktnahe Finanzanlagen investiert. Daher wurden TEUR 970 (Vorjahr: TEUR 864; zum 1.1.2018: TEUR 0) in kurzfristige Wertpapiere angelegt. Diese werden in der Bilanz separat ausgewiesen.

## 4.7 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.

# 5 Erläuterungen zur Konzernbilanz – Passiva

## 5.1 Eigenkapital

Zur Entwicklung des Eigenkapitals wird auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung verwiesen.

### 5.1.1 Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital von EUR 9.146.404,00 (Vorjahr: EUR 4.219.588,00; 1.1.2018: TEUR 4.148) sind in 9.146.404 (Vorjahr: 4.219.588; 1.1.2018: 4.148.151) Stück Stammaktien zum Nennwert von je EUR 1,00 eingeteilt und zu allen Stichtagen vollständig eingezahlt.

Es handelt sich um Namensaktien. Sie tragen jeweils ein Stimmrecht und sind dividendenberechtigt.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden folgende, das Grundkapital betreffende Maßnahmen durchgeführt.

**Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital**

Mit Beschluss vom 06.02.2019 hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates beschlossen, eine Kapitalerhöhung in Höhe von bis zu EUR 521.156 durchzuführen, bei der das genehmigte Kapital durch Ausgabe von bis zu 521.156 neuen Stückaktien ausgenutzt wird. Die neuen Aktien wurden zu einem Preis von EUR 17,50 angeboten. Den Aktionären wurde ein Bezugsrecht von 8:1 eingeräumt. Es wurden EUR 186.072,00 neue Aktien platziert. Der Brutto-Emissionserlös betrug EUR 3.256.260,00.

**Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln**

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 11.07.2019 wurde das Grundkapital aus Gesellschaftsmitteln um EUR 4.405.660 erhöht durch Umwandlung von EUR 1.055.303,74 der Kapitalrücklage und EUR 3.350.356,26 der Gewinnrücklage.

**Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital**

Mit Beschluss vom 06.09.2019 hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates beschlossen, eine Kapitalerhöhung in Höhe von bis zu EUR 335.084,00 durchzuführen, bei der das genehmigte Kapital durch Ausgabe von bis zu 335.084 neuen Stückaktien ausgenutzt wird. Die neuen Aktien wurden zu einem Preis von EUR 9,50 unter Ausschluss des Bezugsrechts angeboten. Es wurden alle Aktien platziert. Der Brutto-Emissionserlös betrug EUR 3.183.298,00.

**Angabe über das genehmigte Kapital**

Durch Kapitalerhöhung im Geschäftsjahr 2019 wurde das Genehmigte Kapital 2016 vollständig ausgenutzt.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 11.07.2019 wurde ein Genehmigtes Kapital 2019 geschaffen. Danach ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital bis zum 30.07.2024 mit Zustimmung des Aufsichtsrates durch Ausgabe neuer Aktien gegen Bar- oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals bis zu insgesamt EUR 1.774.710,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2019). Das genehmigte Kapital 2019 wurde zum Bilanzstichtag noch nicht ausgenutzt.

Zum 31. Dezember 2019 sah die Satzung der Gesellschaft ein genehmigtes Kapital über insgesamt bis zu EUR 1.774.710 vor.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum Ablauf von fünf Jahren, gerechnet ab dem Tag der Eintragung dieses genehmigte Kapital im Handelsregister, einmalig oder mehrmalig um bis zu insgesamt EUR 1.774.710 gegen Bar- und/oder Sacheinlagen durch Ausgabe von neuen Stückaktien zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2019).

### 5.1.2 Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 6.080 zum Bilanzstichtag (Vorjahr TEUR 1.217; 1.1.2018: TEUR 288) hat sich in der Berichtsperiode um TEUR 4.863 erhöht.

Unter teilweiser Ausnutzung des genehmigten Kapitals 2016 wurde im Geschäftsjahr eine Kapitalerhöhung durchgeführt. Dabei wurden 521.156 neue Stückaktien zu einem Preis von EUR 17,50 platziert. Der über dem rechnerischen Nennwert der Stückaktien erzielte Platzierungserlös in Höhe von EUR 3.070.188 wurde der Kapitalrücklage zugeführt.

Für die Erhöhung des Grundkapitals aus Gesellschaftsmitteln wurden durch Beschluss der Hauptversammlung vom 11.07.2019 EUR 1.055.303,74 der Kapitalrücklage entnommen.

Unter vollständiger Ausnutzung des verbliebenen genehmigten Kapitals 2016 wurde im Geschäftsjahr eine Kapitalerhöhung durchgeführt. Dabei wurden 335.084 neue Stückaktien zu einem Preis von EUR 9,50 platziert. Der über dem rechnerischen Nennwert der Stückaktien erzielte Platzierungserlös in Höhe von EUR 2.848.214,00 wurde der Kapitalrücklage zugeführt.

Durch die in 2018 erfolgte Kapitalerhöhung hat sich die Kapitalrücklage um TEUR 929 auf TEUR 1.217 erhöht.

In 2019 erfolgten die oben angesprochenen Erhöhungen der Kapitalrücklage. Aus diesen Kapitalerhöhungen resultieren bezahlte Aufgelder, die in Höhe von TEUR 2.848 bzw. TEUR 3.070 eingezahlt wurden.

Gegenläufig erfolgte eine Erhöhung des gezeichneten Kapitals aus der Kapitalrücklage, welche diese um TEUR 1.055 verringerte.

Von der Kapitalrücklage werden die Kosten für die in 2018 und 2019 stattgefundenen Kapitalerhöhungen direkt vom Eigenkapital in Abzug gebracht. Die Kosten betreffen Aufwendungen für Beratungsdienstleistungen, für die Zeichnungsplattform und für die Eintragung der Kapitalerhöhungen, welche sich insgesamt auf EUR 185 (Vorjahr: TEUR 131; 1.1.2018: TEUR 0) belaufen.

### 5.1.3 Sonstige Rücklagen

Unter den sonstigen Rücklagen werden die gesetzliche Rücklage in Höhe von TEUR 279 (Vorjahr TEUR 279; 1.1.2018: TEUR 100) ausgewiesen.

### 5.1.4 Gewinnrücklage

Die Gewinnrücklage enthält den Gewinnvortrag, das Periodenergebnis, Effekte aus der Umstellung auf IFRS und Effekte aus der Erstkonsolidierung.

Für das Geschäftsjahr 2017 wurde im Geschäftsjahr 2018 eine Bardividende in Höhe von EUR 0,18 je Aktie (Gesamtbetrag: TEUR 290) ausgeschüttet. Für das Geschäftsjahr 2018 wurde im Geschäftsjahr 2019 eine Bardividende in Höhe von EUR 0,35 je Aktie (Gesamtbetrag: TEUR 1.542) ausgeschüttet.

Die Veränderungen im Eigenkapital ab dem 1. Januar 2018 werden in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt.

## 5.2 Schuldscheindarlehen und Bankdarlehen

Die gesamten Schuldscheindarlehen und Bankdarlehen haben folgende Restlaufzeiten:

### Restlaufzeiten zum 31. Dezember 2019

| in TEUR | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | nach 2024 | Gesamt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Schuldscheindarlehen | 0 | 14.911 | 0 | 24.762 | 26.970 | 0 | 66.643 |
| Bankdarlehen | 8.072 | 7.582 | 16.249 | 6.431 | 7.826 | 106.152 | 152.312 |
| **Gesamt** | **8.072** | **22.493** | **16.249** | **31.193** | **34.796** | **106.152** | **218.955** |

Folgende Zinsen sind gem. Vereinbarungen zum 31. Dezember 2019 künftig fällig:

| in TEUR | bis 1 Jahr | 1-5 Jahre | über 5 Jahre |
|---|---|---|---|
| Schuldscheindarlehen | 2.601 | 4.791 | 0 |
| Bankdarlehen | 1.821 | 7.625 | 15.480 |
| **Gesamt** | **4.422** | **12.416** | **15.480** |

### Restlaufzeiten zum 31. Dezember 2018

| in TEUR | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | nach 2023 | Gesamt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Schuldscheindarlehen | 5.627 | 0 | 14.900 | 0 | 24.752 | 0 | 45.278 |
| Bankdarlehen | 9.484 | 5.995 | 40.867 | 6.002 | 3.084 | 46.047 | 111.479 |
| **Gesamt** | **15.111** | **5.995** | **55.766** | **6.002** | **27.836** | **46.047** | **156.758** |

Folgende Zinsen sind gem. Vereinbarungen zum 31. Dezember 2018 künftig fällig:

| in TEUR | bis 1 Jahr | 1-5 Jahre | über 5 Jahre |
|---|---|---|---|
| Schuldscheindarlehen | 2.809 | 7.392 | 0 |
| Bankdarlehen | 2.075 | 8.120 | 16.805 |
| **Gesamt** | **4.884** | **15.512** | **16.805** |

### Restlaufzeiten zum 01. Januar 2018

| in TEUR | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | nach 2022 | Gesamt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Schuldscheindarlehen | 0 | 5.627 | 0 | 14.900 | 0 | 0 | 20.527 |
| Bankdarlehen | 5.299 | 11.444 | 8.072 | 7.582 | 16.249 | 891 | 49.537 |
| **Gesamt** | **5.299** | **17.071** | **8.072** | **22.482** | **16.249** | **891** | **70.064** |

Folgende Zinsen sind gem. Vereinbarungen zum 31. Dezember 2019 künftig fällig:

| in TEUR | bis 1 Jahr | 1-5 Jahre | über 5 Jahre |
|---|---|---|---|
| Schuldscheindarlehen | 2.173 | 10.202 | 0 |
| Bankdarlehen | 1.135 | 11.151 | 18.239 |
| **Gesamt** | **3.308** | **21.353** | **18.239** |

Zum 31. Dezember 2019 betrugen die Verbindlichkeiten für Schuldscheindarlehen und Bankdarlehen insgesamt TEUR 218.955 (Vorjahr: TEUR 156.758; zum 1.1.2018: TEUR 70.045).

Unter den Schuldscheindarlehen werden die gezeichneten Anleihen ausgewiesen.

Die Veränderung der Schuldscheindarlehen resultiert aus der Rückzahlung zweier Anleihen (WKN A1YC5F und WKN A12TW8) im Emissionswerte 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.

Für die im Konzern vorhandenen finanziellen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Bankdarlehen) wurden Vermögenswerte mit Nettobuchwerten in Höhe von TEUR 151.866 (Vorjahr: TEUR 112.128) mit Grundpfandrechten und/oder die Abtretung von Miet- und Pachtforderungen besichert.

Die Anleihen wurden mit Grundschulden in Höhe von TEUR 67.229 (Vorjahr: TEUR 45.676; 1.1.2018: TEUR 20.507) besichert.

Die für die Bankdarlehen, sowie Schuldscheindarlehen besicherten Vermögenswerte sind vollumfänglich in der Bilanz als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ausgewiesen.

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.

Aufgrund von Konsolidierungskreisänderungen (Unternehmenserwerb) erhöhten sich bei Erstkonsolidierung die Bankdarlehen um TEUR 2.197.

## 5.3 Rückstellungen

In den Rückstellungen sind ausstehende Rechnungen, deren Leistung im Geschäftsjahr erfolgt sind und Verpflichtungen zur Erfüllung der Aufbewahrungsfrist berücksichtigt.

Rückstellungen für Hausbewirtschaftung, Nebenkostenabrechnung und Abschlusskosten enthalten.

Die Rückstellungen für Abfindungen betreffen etwaige Verpflichtungen der italienischen Gesellschaft bei Kündigungen von Arbeitnehmern, welche in Italien verpflichtend ist.

Die Rückstellung für Kaufpreisanpassungen, sind die durch den Kauf der FCR Il Pelagone S.r.l. bisher noch nicht eingetretene, eingeforderte Altverbindlichkeiten, die jedoch bei Eintritt durch den Konzern bis zum maximalen Gesamt-Kaufpreis von TEUR 10.500 getragen werden müssen. Der Kaufpreis wird bei den Erläuterungen zu den Unternehmenszusammenschlüssen weiterführend erläutert.

Die langfristigen Rückstellungen resultieren aus der Erfüllung der Aufbewahrungsverpflichtung.

Die Rückstellungen zum 31.12.2019, 31.12.2018 und 1.1.2018 entsprechen jeweils der Erwartung hinsichtlich des Zahlungsmittelabflusses innerhalb des jeweiligen Folgejahres.

Die gesamten lang- und kurzfristigen sonstigen Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

| in TEUR | 01.01.19 | Zuführung | Veränderung Konsolidierungskreis | Inanspruchnahme | 31.12.19 |
|---|---|---|---|---|---|
| Rückstellungen für Kaufpreisanpassungen | 446 | 0 | 0 | 0 | 446 |
| Rückstellungen für Abschluss u. Prüfung | 237 | 201 | 0 | 237 | 201 |
| Rückstellungen für Hausbewirtschaftung | 216 | 183 | 0 | 114 | 183 |
| Rückstellungen für Abfindungen | 220 | 175 | 0 | 220 | 175 |
| Sonstige Rückstellungen | 100 | 125 | 0 | 100 | 125 |
| **Stand 31.12.** | **1.218** | **684** | **0** | **671** | **1.130** |
| davon langfristig | 5 | 0 | 0 | 0 | 5 |
| davon kurzfristig | 1.213 | 684 | 0 | 671 | 1.125 |

Die Entwicklung der Rückstellungen vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 werden im Folgenden dargestellt:

| in TEUR | 01.01.18 | Zuführung | Veränderung Konsolidierungskreis | Auflösung | Inanspruch-nahme | 31.12.18 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Rückstellungen für Kaufpreisanpassungen | 0 | 0 | 446 | 0 | 0 | 446 |
| Rückstellungen für Abschluss u. Prüfung | 108 | 237 | 0 | 0 | 108 | 237 |
| Rückstellungen für Hausbewirtschaftung | 161 | 216 | 0 | 0 | 161 | 216 |
| Rückstellungen für Abfindungen | 0 | 0 | 220 | 0 | 0 | 220 |
| Sonstige Rückstellungen | 590 | 100 | 0 | 0 | 590 | 100 |
| **Stand 31.12.** | **859** | **553** | **666** | **0** | **859** | **1.219** |
| davon langfristig | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 |
| davon kurzfristig | 854 | 553 | 666 | 0 | 859 | 1.214 |

## 5.4 Kurzfristige Verbindlichkeiten

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

| in TEUR | 31.12.19 | 31.12.18 | 01.01.18 |
|---|---|---|---|
| Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten | 2.304 | 2.813 | 1.377 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 2.172 | 2.307 | 592 |
| Erhaltene Anzahlungen | 166 | 67 | 0 |
| **Gesamt** | **4.643** | **5.188** | **1.969** |

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.

Aufgrund des genannten Unternehmenszusammenschluss erhöhten sich die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten um TEUR 2.440, die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um TEUR 1.842 und die erhaltenen Anzahlung im Zeitpunkt der Erstkonsolidierung um TEUR 246.

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

| in TEUR | 31.12.19 | 31.12.18 | 01.01.18 |
|---|---|---|---|
| Zinsverbindlichkeiten aus Anleihen | 1.012 | 1.236 | 0 |
| aus Steuern | 740 | 331 | 578 |
| aus Personalverpflichtungen | 352 | 108 | 74 |
| Passive Rechnungsabgrenzungen | 66 | 56 | 20 |
| aus sozialen Verpflichtungen | 57 | 79 | 2 |
| sonstige Verbindlichkeiten | 78 | 1.004 | 703 |
| **Gesamt** | **2.305** | **2.814** | **1.377** |
| davon finanzielle sonstige Verbindlichkeiten | 1.012 | 1.236 | 0 |
| davon nicht finanzielle sonstige Verbindlichkeiten | 1.292 | 1.578 | 1.377 |

Die Restlaufzeit der übrigen Schulden beträgt wie zum 31.12.2018 und 1.1.2018 weniger als ein Jahr.

Bei den Zinsverbindlichkeiten aus Anleihen handelt es sich zu allen Stichtagen um kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten.

## 5.5 Finanzielle Vermögenswerte und Schulden

Der Effekt der erstmaligen Anwendung von IFRS 9 auf den Konzernabschluss ist in Punkt 1.2 dargestellt. Aufgrund der gewählten Umstellungsmethode sind die Vergleichswerte nicht angepasst worden.

Da die finanziellen Vermögenswerte und Schulden ausnahmslos mit ihren Buchwerten bewertet wurden, wird an dieser Stelle auf die Risiken der Bewertung im Konzernlagebericht verwiesen.

# 6 Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Aufgrund der – im Berichtsjahr getätigten – Zugänge in den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind im Folgenden die Jahreswerte und die Vorjahreswerte in der Konzern-Gewinn-und Verlustrechnung nur eingeschränkt miteinander vergleichbar.

## 6.1 Umsatzerlöse

Gemäß Geschäftsmodell resultieren Erlöse durch den Erwerb von Immobilien, sowie 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, Food & Beverage und dem in Italien dazugehörigen Golfcamp realisiert.

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

| in TEUR | **2019** | 2018 |
|---|---|---|
| Erlöse aus Vermietungen von Investment Properties | 19.073 | 14.410 |
| Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | 28.025 | 21.252 |
| Umsatzerlöse aus Hotellerie / Golfclub | 2.572 | 1.616 |
| **Gesamt** | **49.670** | **37.278** |

### 6.1.1 Leistungsverpflichtungen und Methoden der Erlöserfassung

Der Umsatz wird auf Grundlage der in einem Vertrag mit einem Kunden festgelegten Gegenleistung gemessen. Der Konzern erfasst Erlöse, wenn er die Verfügungsgewalt über ein Gut oder eine Dienstleistung an einen Kunden überträgt.

**Erlöse aus der Vermietung von Immobilien**
Die Erlöse aus Vermietungen werden mit Leistungserbringung erfasst. Die Leistung wird durch die zur Verfügung gestellten Räume erbracht, für welche die FCR AG monatliche Mietzahlungen erhält.

Mietfreie Zeiten oder anderweitige Miet-Incentives werden über die voraussichtliche Laufzeit des Mietvertrags verteilt.

Neben den Erlösen aus Vermietung von Immobilien werden die dort angefallenen Nebenkosten an die Mieter weiterbelastet.

**Erlöse aus Nebenkosten**
Erlöse aus Nebenkosten werden über den Zeitraum erfasst, in der die Dienstleistungen erbracht werden. Der Mieter erhält und verbraucht regelmäßig zeitgleich den Nutzen. Die Umsatzerlöse werden auf Basis inputbasierter Methoden erfasst, wonach die Umsätze auf Basis der entstandenen Kosten bzw. verbrauchten Ressourcen im Verhältnis zu den insgesamt zur Erfüllung dieser Leistungsverpflichtung erwarteten Inputs realisiert werden. Die vereinbarte Gegenleistung ist monatlich fällig. Bei den verbrauchten Ressourcen handelt es sich um die vermieteten Wohn- und Gewerberäume, die von den Mietern verbraucht werden.

**Verkaufserlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien**
Verkaufserlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden erfasst, wenn die Verfügungsmacht über die Immobilien an den Kunden übergegangen ist.

Die Käufer erlangen Verfügungsgewalt über Immobilien, wenn Besitz, Nutzen und Lasten auf diese übergehen. Zu diesem Zeitpunkt ergibt sich ein durchsetzbarer Anspruch auf Zahlung. Die Umsatzerlöse entsprechen dem vertraglich vereinbarten Transaktionspreis. Mehrheitlich ist die Gegenleistung fällig, wenn der Rechtstitel übergegangen ist. Im Transaktionspreis wird daher keine signifikante Finanzierungskomponente berücksichtigt.

## 6.2 Bestandsveränderungen

Die bilanziellen Auswirkungen der bereits angefallenen, aber noch nicht an die Mieter abgerechneten Nebenkosten werden unter den Bestandsveränderungen erfolgswirksam ausgewiesen.

## 6.3 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 2.174 (Vorjahr: TEUR 402) betreffen im Wesentlichen Erträge aus abgeschriebenen Forderungen in Höhe von TEUR 1.650 (Vorjahr: TEUR 0) und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von TEUR 103 (Vorjahr: EUR 197).

## 6.4 Materialaufwand

Der Materialaufwand enthält die im Zusammenhang mit der Leistungserbringung angefallenen direkt den Umsatzerlösen zuzurechnenden Kosten und setzt sich wie folgt zusammen:

| in TEUR | **2019** | 2018 |
|---|---|---|
| Aufwendungen für die Erzielung von Mieteinnahmen | 6.077 | 4.788 |
| Grundsteuer | 851 | 708 |
| Wareneinkauf für Hotellerie | 813 | 209 |
| **Gesamt** | **7.741** | **5.705** |

In den Aufwendungen für die Erzielung von Mieteinnahmen werden folgende Aufwendungen ausgewiesen:

| in TEUR | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Kosten Beheizung | 802 | 589 |
| Kosten Hausmeister | 669 | 560 |
| Kosten Hausverwaltung | 504 | 416 |
| Kosten Strom | 464 | 340 |
| Kosten Wartung | 401 | 265 |
| Kosten Hausreinigung | 396 | 301 |
| Aufwendungen f. RHB und bezogene Waren | 603 | 90 |
| Wareneinkauf Rohstoffe | 387 | 172 |
| Kosten Instandsetzung | 434 | 490 |
| Kosten Versicherung (objektbezogen) | 307 | 227 |
| Hausgeldkosten betr. Aufwendungen | 297 | 338 |
| Maklerprovision | 250 | 84 |
| Kosten Wasser | 233 | 160 |
| Kosten Objekt und Wachschutz | 165 | 108 |
| Kosten Instandhaltung | 156 | 123 |
| Sonstige umlagefähige Kosten | 10 | 524 |
| **Gesamt** | **6.078** | **4.788** |

## 6.5 Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

| in TEUR | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Löhne und Gehälter | 5.931 | 2.995 |
| Soziale Abgaben und Altersversorgung | 620 | 326 |
| **Gesamt** | **6.551** | **3.321** |

Der Anstieg des Personalaufwands resultiert im Wesentlichen aus dem Erwerb neuer Immobilien und dem daraus resultierenden höheren Verwaltungsaufwand, sowie aus dem mitarbeiterintensiven Geschäftsfeld der Hotellerie.

## 6.6 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

| in TEUR | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Rechts- und Beratungskosten | 1.004 | 1.011 |
| Werbekosten | 693 | 513 |
| Raumkosten | 634 | 295 |
| Fremdleistungen | 691 | 281 |
| Periodenfremde Aufwendungen | 117 | 63 |
| Verkaufsprovisionen | 193 | 0 |
| Nebenkosten des Geldverkehrs | 109 | 106 |
| Lizenzkosten | 157 | 43 |
| Reise- und Fahrzeugkosten | 553 | 470 |
| Versicherungen und Beiträge | 134 | 7 |
| Reparatur und Instandhaltungen | 214 | 103 |
| Telefon und Telekommunikation | 20 | 3 |
| Aufsichtsratsvergütungen | 56 | 54 |
| Spenden an gemeinnützige Einrichtungen | 40 | 40 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | 517 | 20 |
| **Gesamt** | **5.132** | **3.007** |

## 6.7 Abschreibungen

Die Abschreibungen der Geschäftsjahre 2018 und 2019 resultieren aus den Abschreibungen entgeltlich erworbener immaterieller Vermögenswerte, sowie den Sachanlagen.

Die planmäßigen Abschreibungen betragen TEUR 361 (Vorjahr: TEUR 503).

Da die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gem. IAS 40.33-55 mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt werden, wird für diese keine planmäßige Abschreibung realisiert. Die Gebäude werden jährlich von einem Gutachter bewertet und mit dem beizulegenden Zeitwert in der Bilanz angesetzt.

## 6.8 Finanzergebnis

| in TEUR | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Zinsen auf Bankeinlagen | 39 | 27 |
| Zinsen auf Forderungen gg. verb. Unternehmen, die nicht im Konsolidierungskreis sind | 0 | 129 |
| Anleihezinserträge | 637 | 93 |
| Zinsen aus der Aufzinsung | 54 | 105 |
| **Finanzerträge** | **730** | **354** |
| Zinsen auf Kontokorrent und Darlehen | 3.218 | 1.655 |
| Zinsen auf Anleihen | 3.633 | 2.879 |
| Zinsen aus der Abzinsung | 53 | 73 |
| **Finanzaufwendungen** | **6.904** | **4.607** |
| **Gesamt** | **-6.173** | **-4.253** |

Die Zinserträge aus Anleihen betreffen erworbene Anleihen, die jährlich verzinst werden.

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

## 6.9 Ertragsteuern

Die in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen unterliegen, je nach Rechtsform und Tätigkeit, teilweise der deutschen Körperschaftsteuer (einschließlich des Solidaritätszuschlags) und der Gewerbesteuer. Bei der Ermittlung der steuerlichen Bemessungsgrundlagen kommt es dabei regelmäßig zu Hinzurechnungen und Kürzungen bestimmter Aufwendungen und Erträge. Die Höhe der Ertragsteuern bemisst sich an dem so ermittelten zu versteuernden Einkommen bzw. am so ermittelten Gewerbeertrag. Latente Steuern wurden aufgrund von temporären Abweichungen zwischen Steuerwert und dem Wertansatz in der IFRS-Bilanz berechnet. Ist die Realisierung aktiver latenter Steuern unwahrscheinlich, erfolgt eine Wertberichtigung bis zur Höhe der für das jeweilige Steuersubjekt gebildeten passiven latenten Steuern.

Zu berücksichtigen ist, dass die immobilienverwaltenden Gesellschaften und die Gesellschaften, die lediglich Beteiligungserträge erwirtschaften gemäß § 2 GewStG von der Gewerbesteuer befreit sind. Darunter fallen vor allem die Personenhandelsgesellschaften, sowie die FCR Immobilien AG und die FCR Verwaltungs GmbH.

Bei der Berechnung latenter Steuern wurde in der Regel der gültige zusammengefasste Steuersatz in Höhe von 15,825 % (Vj. 15,825 %) angewandt.

Die latenten Steuern entfallen auf folgende wesentlichen Bilanzposten:

| in TEUR | Aktive latente Steuern 31.12.2019 | Passive latente Steuern 31.12.2019 | Aktive latente Steuern 31.12.2018 | Passive latente Steuern 31.12.2018 |
|---|---|---|---|---|
| **Langfristige Vermögenswerte** | | | | |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | 61 | 14.453 | 56 | 13.838 |
| **Kurzfristige Vermögenswerte** | | | | |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 7 | 6 | | 11 |
| **Langfristige Schulden** | | | | |
| Langfristige Schuldscheindarlehen | | 93 | | 55 |
| Langfristige Bankdarlehen | 49 | 16 | 13 | 4 |
| **Kurzfristige Schulden** | | | | |
| Kurzfristige Schuldscheindarlehen | | | | 8 |
| Kurzfristige Bankdarlehen | 1 | 0 | 1 | 6 |
| **Saldierung** | -118 | -118 | -71 | -71 |
| **Latente Steuern laut Konzernbilanz** | **0** | **14.450** | **0** | **13.851** |

Zum Stichtag 1.1.2018 wurden TEUR 798 an passive latente Steuern auf die Aufdeckung stiller Reserven der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und TEUR 31 für die Anpassungen für die Umsetzung der Mietverhältnisse direkt ins Eigenkapital gegen die Gewinnrücklage erfasst, zum 31.12.2018 waren dies TEUR 13.093.

Es bestehen keine latenten Steuern sowie Steuererträge, -aufwendungen für nicht fortgeführte Aktivitäten.

Die Veränderungen der latenten Steuern wurden in der Gesamtergebnisrechnung unter den Steuern vom Einkommen und Ertrag erfasst.

Aus dem erläuterten Unternehmenserwerb erhöhten sich die passiven latenten Steuern im Zeitpunkt der Erstkonsolidierung um TEUR 1.146, diese beziehen sich vollumfänglich auf die „als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien".

Die Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

| in TEUR | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Tatsächlicher Ertragsteueraufwand | 1.588 | 647 |
| Latente Steuern (Aufwand + / Ertrag -) | 598 | -772 |
| **Gesamt** | **2.186** | **-125** |

Die latenten Steuern in der Gewinn- und Verlustrechnung resultieren im Wesentlichen aus der Bewertung zum Zeitpunkt der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, abweichende Realisierung der Umsatzerlöse aus Vermietungen aufgrund von Miet-Incentives und der Nutzung der Effektivzinsmethode bei Finanzschulden.

Entwicklung der latenten Steuern:

| in TEUR | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| **Latente Steuern, Saldo zum Ende des vorherigen Geschäftsjahres** | **13.851** | **841** |
| Latenter Steuerertrag (-aufwand), erfolgswirksam: aus fortgeführten Aktivitäten | 598 | -772 |
| **Latente Steuern direkt in den Gewinnrücklagen (Eigenkapital) erfasst:** | | |
| Latente Steuern auf Investment Properties | 0 | 13.782 |
| **Latente Steuern, Saldo zum Ende des Geschäftsjahres** | **14.449** | **13.851** |

Die tatsächlichen Steuern in der Konzernbilanz lassen sich wie folgt darstellen:

| in TEUR | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Kurzfristige Steueransprüche | 312 | 344 |
| Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten | 2.184 | 774 |
| **Gesamt** | **-1.872** | **-429** |

Die Steuererstattungsansprüche betreffen im Wesentlichen verauslagte Vorsteuerüberhänge bzw. Einfuhrumsatzsteuern, die durch die laufenden Umsatzsteuervoranmeldungen erstattet werden.

Bei den laufenden Ertragsteuerverbindlichkeiten handelt es sich im Wesentlichen um Körperschaftsteuerrückstellungen des laufenden Jahres.

**Steuerliche Überleitungsrechnung**

Die steuerliche Überleitungsrechnung erläutert die Relation zwischen effektivem Steueraufwand und dem erwarteten Steueraufwand, der sich aus dem IFRS-Konzernjahresergebnis vor Ertragsteuern durch Anwendung des Ertragsteuersatzes von 15,825 % (Vorjahr: 15,825 %) ergibt. Der Ertragsteuersatz setzt sich aus 15 % Körperschaftsteuer, hierauf 5,5 % Solidaritätszuschlag zusammen:

| in TEUR | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| **Ergebnis vor Steuern** | **11.935** | **2.811** |
| Konzernsteuersatz (%) | 15,825 % | 15,825 % |
| **Erwarteter Steueraufwand** | **1.889** | **445** |
| Wertberichtigung auf latente Steuern | 666 | -817 |
| Permanente Differenzen | -369 | 260 |
| Steuern aus früheren Perioden | 0 | -12 |
| **Gesamtsteueraufwand** | **2.186** | **-125** |
| **Effektive Steuerbelastung** | **18,313 %** | **4,435 %** |

### 6.10 Ergebnis je Aktie

| in TEUR | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis | 9.749.509 | 2.936.405 |
| Anzahl Aktien | 6.682.996 | 4.183.870 |
| **Ergebnis je Aktie in EUR** | **1,46** | **0,70** |

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie ermittelt sich aus dem Konzernergebnis, dividiert durch den gewichteten Durchschnitt der während der Berichtsperiode in Umlauf befindlichen Aktien.

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

## 7 Angaben zur Konzern-Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die Zahlungsmittel des Konzerns im Laufe des Berichtsjahres durch Mittelzuflüsse und Mittelabflüsse verändert haben. Hierbei wird zwischen Zahlungsströmen aus laufender Geschäftstätigkeit, aus Investitions- und aus Finanzierungstätigkeit unterschieden.

In der Kapitalflussrechnung sind die Zahlungsströme in die Bereiche Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit, Cashflow aus Investitionstätigkeit und Cashflow aus Finanzierungstätigkeit aufgeteilt. Auswirkungen von Veränderungen des Konsolidierungskreises sind in den jeweiligen Positionen eliminiert. Die Ermittlung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit erfolgt nach der indirekten Methode.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit enthält die finanzwirksamen Investitionen und Veräußerungen, insbesondere in bzw. von aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie Sachanlagen.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beinhaltet u. a. Darlehensein- und -auszahlungen zur Finanzierung des kurzfristigen und langfristigen Vermögens.

Im Berichtsjahr wurde eine Dividende in Höhe von TEUR 1.542 für das Geschäftsjahr 2018 (Vorjahr: TEUR 290 für das Geschäftsjahr 2017) an die Aktionäre ausgeschüttet.

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

# 8 Sonstige Erläuterungen

## 8.1 Weitere Angaben zu IFRS 9

Klassen von Finanzinstrumenten nach IFRS 9

| TEUR | Bewertungskategorie nach IAS 39 | Bewertungskategorie nach IFRS 9 |
|---|---|---|
| **Finanzielle Vermögenswerte** | | |
| Langfristige Darlehen und sonstige Ausleihungen | LaR | Zu Anschaffungskosten bewertet |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | LaR | Zu Anschaffungskosten bewertet |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | LaR | Zu Anschaffungskosten bewertet |
| **Finanzielle Verbindlichkeiten** | | |
| Langfristige Schuldscheindarlehen | FLAC | Zu Anschaffungskosten bewertet |
| Langfristige Bankdarlehen | FLAC | Zu Anschaffungskosten bewertet |
| Kurzfristige Bankdarlehen | FLAC | Zu Anschaffungskosten bewertet |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | FLAC | Zu Anschaffungskosten bewertet |
| Finanzielle sonstige Verbindlichkeiten | FLAC | Zu Anschaffungskosten bewertet |

Wertansätze nach IFRS 9 und beizulegende Zeitwerte zum 1.1.2018

| TEUR | Bewertungskategorie nach IFRS 9 | Buchwert | Fortgeführte Anschaffungskosten | Beizulegender Zeitwert im sonstigen Ergebnis erfasst ohne nachträgliche Umbuchung in die Gewinn- und Verlustrechnung | Beizulegender Zeitwert im sonstigen Ergebnis erfasst ohne nachträgliche Umbuchung in die Gewinn- und Verlustrechnung | Beizulegender Zeitwert erfolgswirksam | Beizulegender Zeitwert |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Vermögenswerte** | | | | | | | |
| Langfristige Darlehen und sonstige Ausleihungen | LaR | 105 | 105 | | | | 105 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | LaR | 1.834 | 1.834 | | | | 1.834 |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | LaR | 4.946 | 4.946 | | | | 4.946 |
| **Verbindlichkeiten** | | | | | | | |
| Langfristige Schuldscheindarlehen | FLAC | 20.507 | 20.507 | | | | 20.507 |
| Langfristige Bankdarlehen | FLAC | 43.078 | 43.078 | | | | 43.078 |
| Kurzfristige Bankdarlehen | FLAC | 6.460 | 6.460 | | | | 6.460 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | FLAC | 592 | 592 | | | | 592 |
| Finanzielle sonstige Verbindlichkeiten | FLAC | 0 | 0 | | | | 0 |

Wertansätze nach IFRS 9 und beizulegende Zeitwerte zum 31.12.2018

| TEUR | Bewertungskategorie nach IFRS 9 | Buchwert | Fortgeführte Anschaffungskosten | Beizulegender Zeitwert im sonstigen Ergebnis erfasst ohne nachträgliche Umbuchung in die Gewinn- und Verlustrechnung | Beizulegender Zeitwert im sonstigen Ergebnis erfasst ohne nachträgliche Umbuchung in die Gewinn- und Verlustrechnung | Beizulegender Zeitwert erfolgswirksam | Beizulegender Zeitwert |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Vermögenswerte** | | | | | | | |
| Langfristige Darlehen und sonstige Ausleihungen | LaR | 159 | 159 | | | | 159 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | LaR | 1.187 | 1.187 | | | | 1.187 |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | LaR | 3.052 | 3.052 | | | | 3.052 |
| **Verbindlichkeiten** | | | | | | | |
| Langfristige Schuldscheindarlehen | FLAC | 39.652 | 39.652 | | | | 39.652 |
| Langfristige Bankdarlehen | FLAC | 101.982 | 101.982 | | | | 101.982 |
| Kurzfristige Bankdarlehen | FLAC | 9.497 | 9.497 | | | | 9.497 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | FLAC | 2.307 | 2.307 | | | | 2.307 |
| Finanzielle sonstige Verbindlichkeiten | FLAC | 1.236 | 1.236 | | | | 1.236 |

Wertansätze nach IFRS 9 und beizulegende Zeitwerte zum 31.12.2019

| TEUR | Bewertungskategorie nach IFRS 9 | Buchwert | Fortgeführte Anschaffungskosten | Beizulegender Zeitwert im sonstigen Ergebnis erfasst ohne nachträgliche Umbuchung in die Gewinn- und Verlustrechnung | Beizulegender Zeitwert im sonstigen Ergebnis erfasst ohne nachträgliche Umbuchung in die Gewinn- und Verlustrechnung | Beizulegender Zeitwert erfolgswirksam | Beizulegender Zeitwert |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Vermögenswerte** | | | | | | | |
| Langfristige Darlehen und sonstige Ausleihungen | LaR | 195 | 195 | | | | 195 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | LaR | 9.651 | 9.651 | | | | 9.651 |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | LaR | 9.143 | 9.143 | | | | 9.143 |
| **Verbindlichkeiten** | | | | | | | |
| Langfristige Schuldscheindarlehen | FLAC | 66.643 | 66.643 | | | | 66.643 |
| Langfristige Bankdarlehen | FLAC | 149.104 | 149.104 | | | | 149.104 |
| Kurzfristige Bankdarlehen | FLAC | 3.208 | 3.208 | | | | 3.208 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | FLAC | 2.172 | 2.172 | | | | 2.172 |
| Finanzielle sonstige Verbindlichkeiten | FLAC | 1.012 | 1.012 | | | | 1.012 |

In den Geschäftsjahren 2018 und 2019 gab es keine Umgliederungen zwischen den Kategorien von Finanzinstrumenten nach IFRS 9.

Für die Kategorie „Zu fortgeführten Anschaffungskosten“ nach IFRS 9 beziehungsweise „Kredite und Forderungen“ nach IAS 39 zugeordneten Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, wird angenommen, dass die beizulegenden Zeitwerte den Buchwerten entsprechen. Die gleiche Annahme gilt für die der Kategorie „Andere finanzielle Verbindlichkeiten“ zugeordnete Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten.

Der beizulegende Zeitwert von kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, basiert entweder auf den Kursnotierungen zum Bilanzstichtag (Level 1) oder wird auf Basis der erwarteten künftigen Zahlungsströme ermittelt. Die mit einem aktuellen Marktzinssatz diskontiert werden (Level 3).

## 8.2 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 66,1 % (Vorjahr: 70,5 %, 1.1.2018: 81,9 %) 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 (*1948), 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

Herr Prof. Dr. Busse wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 11. Juli 2019 bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2019 bestimmt, zum Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft gewählt. Zudem wurde er zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates der Emittentin gewählt.

Prof. Dr. Kurt Faltlhauser (*1940), - stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats-

Herr Prof. Dr. Kurt Faltlhauser übt zum Berichtszeitpunkt keine weiteren Organtätigkeiten aus.

Frank Fleschenberg (*1948), Aufsichtsratsmitglied
Herr Fleschenberg übt derzeit folgende weitere Organtätigkeiten aus:

- Vorstandsmitglied der Deutschen Gesellschaft für Grundbesitz AG in Leipzig seit 2006

**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 Jahresmiete von TEUR 120.

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

## 8.3 Nahestehende Personen in Schlüsselpositionen

Als nahestehende Personen in Schlüsselpositionen gelten die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats, die für das Geschäftsjahr 2019 unten dargestellt sind.

**Mitglieder des Vorstands des Mutterunternehmens**
Im Vorstand der FCR Immobilen AG haben sich im Berichtszeitraum keine Veränderungen ergeben. Herr Falk Raudies vertritt die Gesellschaft als Alleinvorstand seit Gründung der Gesellschaft.

Im Jahresabschluss des Geschäftsjahres sind noch nicht an den Vorstand bezahlte Vergütungen in Höhe von TEUR 352 enthalten.

**Mitglieder des Aufsichtsrats des Mutterunternehmens**

Dem Aufsichtsrat gehören an:

- Prof. Dr. Franz-Joseph Busse (Vorsitzender), Hochschullehrer, München
- Prof. Dr. Kurt Faltlhauser (stellvertretender Vorsitzender), Mitglied der Bayerischen Staatsregierung, Parlamentarischer Staatssekretär beim Bundesminister der Finanzen in der Bundesregierung, München (bestellt im Juni 2019)
- Frank Fleschenberg, Kaufmann, München
- Arwed Fischer (stellvertretender Vorsitzender), Kaufmann, München (ausgeschieden im Juni 2019)

Der Aufsichtsrat erhielt im Geschäftsjahr 2019 eine fixe Vergütung in Höhe von TEUR 50 (Vorjahr: TEUR 50).

## 8.4 Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Eventualposten

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

| | bis 1 Jahr | | | über 1 Jahr bis 5 Jahre | | | über 5 Jahren | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| in TEUR | 31.12.19 | 31.12.18 | 1.1.18 | 31.12.19 | 31.12.18 | 1.1.18 | 31.12.19 | 31.12.18 | 1.1.18 |
| Miet-, Leasing- und Service Verträge | 263 | 256 | 241 | 363 | 308 | 375 | 0 | 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.

## 8.5 Risikomanagement des Konzerns

Das Risikomanagementsystem der FCR AG ist ein integraler Bestandteil der Geschäftspraxis des Konzerns und umfasst die einzelnen organisatorischen Prozesse auf verschiedenen Ebenen und sämtliche Risikoarten. Ein wesentlicher Bestandteil sind dabei die Geschäftsplanungs- und Controlling-Prozesse. Die Aufgaben der Risikoidentifikation und -bewertung werden von jeder Organisationseinheit wahrgenommen. Inhaltlich ähnliche Risiken werden Risikoarten, zum Beispiel Risiken im regulatorischen Umfeld, finanzwirtschaftliche Risiken, Risiken im technischen Umfeld oder Projektrisiken zusammengefasst. Diese werden dann regelmäßig an die zuständigen Entscheidungsträger kommuniziert, welche die Risikosteuerung wahrnehmen.

**Gesamtwirtschaftliche Risiken**
Aufgrund der regionalen Ausrichtung der Geschäftstätigkeit sind für den Konzern die wirtschaftliche Lage Deutschlands sowie die Lage auf dem Immobilienmarkt, insbesondere in Mittel- und Ostdeutschland, von hoher Bedeutung. Binnenwirtschaftliche Risiken ergeben sich durch die rechtlichen und steuerrechtlichen Rahmenbedingungen, das Zinsniveau, die allgemeine Preisentwicklung sowie die Entwicklung von Angebot und Nachfrage auf dem Miet- und Immobilienmarkt. Diese Faktoren kann der Konzern nicht beeinflussen, sondern lediglich antizipieren und steuernd einwirken.

**Finanzielles Risikomanagement**
Der Konzern ist verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt, die sich aus den betrieblichen Geschäftstätigkeiten und den Finanztätigkeiten des Konzerns ergeben. Die für den Konzern bedeutendsten finanziellen Risiken ergeben sich aus der Kreditwürdigkeit und Zahlungsfähigkeit der Gegenparteien des Konzerns, dem Liquiditätsrisiko sowie der Änderung der Zinssätze. Die Grundzüge der Finanzpolitik werden vom Vorstand festgelegt und vom Aufsichtsrat überwacht. Die Umsetzung der Finanzpolitik sowie das laufende Risikomanagement obliegen dem Konzern-Controlling. Bestimmte Transaktionen bedürfen der vorherigen Genehmigung durch den Vorstand bzw. den Aufsichtsrat, die darüber hinaus regelmäßig über den Umfang und den Betrag des aktuellen Risikoausmaßes informiert werden.

Die sich aus den Finanzinstrumenten ergebenden wesentlichen Risiken des Konzerns umfassen zinsbedingte Cashflow- sowie Liquiditäts- und Ausfallrisiken als auch Marktrisiken (einschließlich Wechselkursrisiken).

**Ausfallrisiko**
Das Ausfallrisiko des Konzerns resultiert in erster Linie aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Für diese finanziellen Vermögenswerte ist eine entsprechende Risikovorsorge getroffen worden. Für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen bei Immobilienverkäufen Sicherheiten in Form eines wirtschaftlichen Rückübertragungsrechts der veräußerten Immobilien für den Fall eines Zahlungsausfalls beim Kunden.

Im Geschäftsjahr wurden TEUR 10 (Vorjahr: TEUR 55) als Forderungsausfall bzw. als Risikovorsorge ergebniswirksam erfasst.

Das Ausfallrisiko des Konzerns wird hauptsächlich durch die Überfälligkeit von Forderungen bestimmt. Ferner spielt die Art des Umsatzes, aus welcher die Forderungen resultieren eine Rolle.

Für Liquide Mittel erfolgt keine Wertminderungskalkulation, da aus Sicht des Bilanzierenden nicht mit einer Wertminderung zu rechnen ist. Das Ausfallrisiko im Hinblick auf Guthaben aus der Anlage von flüssigen Mitteln bei Kreditinstituten wird durch die Risikostreuung (Vielzahl von Kreditinstituten) und Auswahl von bonitätsstarken Kreditinstituten ausgeschlossen.

Untersuchungen des Konzerns ergaben, dass für sonstige Ausleihungen sowie für Wertpapiere, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden, keine Risikovorsorge zu bilden ist. Das Risiko gegenüber dem Zugangszeitpunkt hat sich nicht verändert; Hinweise auf eine Verschlechterung des Ratings der Darlehensnehmer bestehen nicht. Das Risiko zum Zugangszeitpunkt wurde als unwesentlich eingeschätzt.

Es besteht derzeit keine Konzentration von Risiken im Konzernverbund aufgrund einer breiten Kontrahenten- Struktur. Bei sämtlichen finanziellen Vermögenswerten des Konzerns entspricht das maximale Kreditrisiko bei Ausfall des Kontrahenten dem Buchwert dieser Instrumente.

**Marktrisiko / Zinsrisiko**
Ein Marktrisiko resultiert aus Marktpreisänderungen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des Konzerns. Ein Marktrisiko kann das Finanzergebnis sowie das Eigenkapital des Konzerns beeinflussen. Zur Darstellung von Marktrisiken verlangt IFRS 7 Sensitivitätsanalysen, die Auswirkungen hypothetischer Änderungen von relevanten Risikovariablen auf Ergebnis und Eigenkapital aufzuzeigen.

Der Konzern unterliegt keinen Währungsrisiken, da alle Konzerntransaktionen in Euro erfolgen. Der Konzern unterliegt jedoch Zinsänderungsrisiken. Die periodischen Auswirkungen werden bestimmt, indem die hypothetischen Änderungen der Risikovariablen auf den Bestand der Finanzinstrumente zum Abschlussstichtag bezogen werden. Dabei wird unterstellt, dass der Bestand zum Abschlussstichtag repräsentativ für das Gesamtjahr ist.

Zinssatzrisiken ergeben sich aus Zinssatzänderungen, die negative Auswirkungen auf das Finanzergebnis und das Eigenkapital des Konzerns haben können. Zinssatzschwankungen können zur Veränderung des Zinsertrags und Zinsaufwands führen. Des Weiteren kann der Marktwert von bestimmten finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten beeinflusst werden.

Marktwertänderungen aus Zinsrisiken ist die Gesellschaft nicht ausgesetzt, da diese in der Regel nur bei festverzinslichen Darlehen auftreten, welche nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Daher verzichtet die Gesellschaft auf eine Darstellung der Marktwertsensitivität.

Sensitivitätsanalysen stellen die Effekte von Änderungen der Marktzinssätze auf Zinszahlungen, Zinserträge und -aufwendungen, andere Ergebnisteile sowie gegebenenfalls auf das Eigenkapital dar.

Den Zinssensitivitätsanalysen liegen die folgenden Annahmen zugrunde:

- Marktzinssatzänderungen von originären Finanzinstrumenten mit fester Verzinsung wirken sich nur dann auf das Ergebnis aus, wenn diese zum beizulegenden Zeitwert bewertet sind. Demnach unterliegen alle zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstrumente mit fester Verzinsung keinen Zinsänderungsrisiken im Sinne von IFRS 7.
- Marktzinssatzänderungen wirken sich auf das Zinsergebnis von originären, variabel verzinslichen Finanzinstrumenten aus und gehen demzufolge in die Berechnung der ergebnisbezogenen Sensitivitäten mit ein.

Seitens der Banken gibt es für die festverzinslichen Darlehen die vertraglich zugesicherte Möglichkeit, den Zinssatz an geänderte Rahmenbedingungen anzupassen, wobei dies nicht als variabler Zinssatz aufzufassen ist, da dies eine Änderung der Darlehenskonditionen und keine regelmäßige, unbedingte, unmittelbare leitzinssatzabhängige Zinssatzänderung darstellt. Ein verändertes Marktzinsniveau kann sich daher lediglich auf die variabel verzinslichen Darlehen auswirken.

**Liquiditätsrisiko**

Liquiditätsrisiken ergeben sich, wenn die kurzfristig fälligen finanziellen Verpflichtungen die kurzfristig verfügbaren finanziellen Vermögenswerte übersteigen. Die Steuerung des Liquiditätsrisikos erfolgt durch konzernweite Finanzplaninstrumente und wird laufend überwacht.

Der Konzern überwacht laufend das Risiko eines Liquiditätsengpasses mittels einer Liquiditätsplanung. Diese Liquiditätsplanung berücksichtigt die Laufzeiten der finanziellen Verbindlichkeiten sowie erwartete Cashflows aus der Geschäftstätigkeit.

Das Ziel des Konzerns ist es, die kontinuierliche Deckung des Finanzmittelbedarfs durch die Nutzung von Kontokorrentkrediten und Darlehen sicherzustellen.

Die wesentlichen Liquiditätsabflüsse bestehen insgesamt in den laufenden Verbindlichkeiten des FCR Konzerns, den Investitionen in neue Immobilien, Finanzierungskosten und den planmäßigen Ausschüttungen an die Gesellschafter.

Alle im Geschäftsjahr 2019 fälligen Anleihen und Kredite konnten abgelöst oder verlängert werden.

Die Fälligkeiten zu den Finanzverbindlichkeiten sind dem Punkt 5.2 des Konzernanhangs zu entnehmen.

Die voraussichtlichen Cashflows aus den Schuldscheindarlehen und den Bankdarlehen sind in der folgenden Tabelle ersichtlich:

| | 01.01.18 | Cashflows 2018 | | | Cashflows 2019 - 2022 | | | Cashflows > 2023 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| in TEUR | Buchwert | Zins fix | Zins variabel | Tilgung | Zins fix | Zins variabel | Tilgung | Zins fix | Zins variabel | Tilgung |
| Schuldscheindarlehen | 20.507 | 2.144 | 0 | 0 | 9.178 | 0 | 18.363 | 875 | 0 | 0 |
| Bankdarlehen | 49.537 | 336 | 441 | 3.865 | 1.103 | 1.032 | 15.021 | 952 | 826 | 30.652 |
| **Summe** | 70.045 | **2.480** | **441** | **3.865** | **10.280** | **1.032** | **33.384** | **1.827** | **826** | **30.652** |

| | 31.12.18 | Cashflows 2019 | | | Cashflows 2020 - 2023 | | | Cashflows > 2024 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| in TEUR | Buchwert | Zins fix | Zins variabel | Tilgung | Zins fix | Zins variabel | Tilgung | Zins fix | Zins variabel | Tilgung |
| Schuldscheindarlehen | 45.278 | 2.770 | 0 | 5.627 | 7.283 | 0 | 39.652 | 0 | 0 | 0 |
| Bankdarlehen | 111.479 | 411 | 1.656 | 9.652 | 1.137 | 4.272 | 56.594 | 1.011 | 4.096 | 45.233 |
| **Summe** | 156.757 | **3.181** | **1.656** | **15.279** | **8.420** | **4.272** | **96.245** | **1.011** | **4.096** | **45.233** |

| | 31.12.19 | Cashflows 2020 | | | Cashflows 2021 - 2024 | | | Cashflows > 2025 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| in TEUR | Buchwert | Zins fix | Zins variabel | Tilgung | Zins fix | Zins variabel | Tilgung | Zins fix | Zins variabel | Tilgung |
| Schuldscheindarlehen | 66.643 | 3.995 | 0 | 0 | 9.483 | 0 | 66.643 | 0 | 0 | 0 |
| Bankdarlehen | 152.312 | 1.257 | 1.432 | 2.689 | 3.013 | 5.131 | 35.600 | 32.036 | 44.683 | 114.023 |
| **Summe** | 218.955 | **5.251** | **1.432** | **2.689** | **12.496** | **5.131** | **102.243** | **32.036** | **44.683** | **114.023** |

**Ertragsrisiko**

Die bei der Bewertung der Immobilienportfolios getroffenen Annahmen könnten sich nachträglich teilweise oder in vollem Umfang als unzutreffend herausstellen oder es könnten unerwartete Probleme oder nicht erkannte Risiken im Zusammenhang mit Immobilienportfolios bestehen. Durch solche auch kurzfristig möglichen Entwicklungen könnte sich die Ertragslage verschlechtern, der Wert der erworbenen Vermögenswerte verringern und die aus der Wohnungsprivatisierung sowie den laufenden Mieten erzielten Umsatzerlöse erheblich vermindern. Die Werthaltigkeit von Immobilienvermögen bestimmt sich neben den in jedem Grundstück bestehenden spezifischen Faktoren vornehmlich nach der Entwicklung des Immobilienmarktes sowie der allgemeinen konjunkturellen Lage. Es besteht das Risiko, dass bei einer negativen Entwicklung des Immobilienmarktes oder der allgemeinen konjunkturellen Lage die vom Konzern vorgenommenen Bewertungsansätze korrigiert werden müssen.

## 8.6 Mitarbeiter

Im Jahresdurchschnitt waren im Jahr 2019 im Konzern mit Vorstand insgesamt 127 Vollzeitbeschäftigte (Vorjahr: 44) tätig.

Die Vollzeitbeschäftigten untergliedern sich in folgende Gruppen:

| in TEUR | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| **Mitarbeiter** | | |
| Vorstand | 1 | 1 |
| Administration | 27 | 24 |
| Service | 99 | 19 |
| **Gesamt** | **127** | **44** |

## 8.7 Anteilsbesitz gem. § 313 Abs. 2 i.V.m § 285 Nr. 11 HGB

| Gesellschaft | Anteilshöhe | Ergebnis* (EUR) | Eigenkapital* (EUR) |
|---|---|---|---|
| FCR Aken GmbH & Co. KG, Pullach | 100 % | 22.370 | -4.241 |
| FCR Altena GmbH & Co. KG, Pullach | 100 % | -61.149 | -188.978 |
| FCR Aschersleben GmbH & Co. KG, Pullach | 100 % | -12.181 | -12.081 |
| FCR Aue GmbH & Co. KG, Pullach | 100 % | 23.033 | 100 |
| FCR Bad Kissingen GmbH & Co. KG, Pullach | 100 % | 90.384 | 100 |
| FCR Bamberg GmbH & Co. KG, Pullach | 100 % | -256.858 | -356.577 |
| FCR Bergisch Gladbach GmbH & Co. KG, Pullach | 100 % | 23.396 | 100 |
| FCR Bottrop GmbH & Co. KG, Pullach | 100 % | 66.218 | 100 |
| FCR Brandenburg GmbH & Co. KG, Pullach | 100 % | 85.541 | 100 |
| FCR Brandis GmbH & Co. KG, Pullach | 100 % | 868.906 | 100 |
| FCR Bremervörde GmbH & Co. KG, Pullach | 100 % | 55.733 | 100 |
| FCR Buchholz in der Nordheide GmbH & Co. KG, Pullach | 100 % | 85.352 | 100 |
| FCR Burg GmbH & Co. KG, Pullach | 100 % | -6.039 | 100 |
| FCR Cadolzburg GmbH & Co. KG, Pullach | 100 % | -1.130 | -1.030 |
| FCR Cloppenburg GmbH & Co. KG, Pullach | 100 % | 8.716 | 100 |
| FCR Cottbus GmbH & Co. KG, Pullach | 100 % | 42.680 | 100 |
| FCR Datteln GmbH & Co. KG, Pullach | 100 % | 92.469 | 100 |
| FCR Duisburg GmbH & Co. KG, Pullach | 100 % | 521.239 | 100 |
| FCR Duisburg 2 GmbH & Co. KG , Pullach | 100 % | 13.113 | 100 |

* Das Ergebnis und das Eigenkapital sind nach HGB dargestellt.

| Gesellschaft | Anteilshöhe | Ergebnis* (EUR) | Eigenkapital* (EUR) |
|---|---|---|---|
| FCR Ehrenfriedersdorf GmbH & Co. KG, Pullach | 100 % | -2.682 | -2.582 |
| FCR Freital GmbH & Co. KG, Pullach | 100 % | 586.941 | 100 |
| FCR Gera AMTP GmbH & Co. KG, Pullach | 100 % | -78.518 | -67.669 |
| FCR Gera BIBC GmbH & Co. KG, Pullach | 100 % | 26.563 | 100 |
| FCR Glückstadt GmbH & Co. KG, Pullach | 100 % | 36.688 | 100 |
| FCR Görlitz GmbH & Co. KG, Pullach | 100 % | 40.747 | 100 |
| FCR Görlitz Hugo-Meyer GmbH & Co. KG, Pullach | 100 % | 144 | 100 |
| FCR Grimmen GmbH & Co. KG, Pullach | 100 % | 99.587 | 100 |
| FCR Gronau GmbH & Co. KG, Pullach | 100 % | 21.799 | 100 |
| FCR Guben GmbH & Co. KG, Pullach | 100 % | 13.283 | 100 |
| FCR Gummersbach GmbH & Co. KG, Pullach | 100 % | -62.116 | -18.846 |
| FCR Gummersbach 2 GmbH & Co. KG, Pullach | 100 % | -1.021 | -921 |
| FCR Hagen GmbH & Co. KG, Pullach | 100 % | 3.858 | 100 |
| FCR Hagen 2 GmbH & Co. KG, Pullach | 100 % | 21.622 | 100 |
| FCR Hambühren GmbH & Co. KG, Pullach | 100 % | 33.834 | 100 |
| FCR Hamm GmbH & Co. KG, Pullach | 100 % | 15.119 | 100 |
| FCR Hennef GmbH & Co. KG, Pullach | 100 % | 3.200.304 | 100 |
| FCR Herford GmbH & Co. KG, Pullach | 100 % | 46 | 100 |
| FCR Höchstadt GmbH & Co. KG , Pullach | 100 % | -3.141 | -3.041 |
| FCR Hof GmbH & Co. KG, Pullach | 100 % | 38.313 | 100 |
| FCR Innovation GmbH, Pullach | 100 % | -64.564 | -48.179 |
| FCR Jüterbog GmbH & Co. KG, Pullach | 100 % | -1.610 | -1.510 |
| FCR Kaiserslautern GmbH & Co. KG , Pullach | 100 % | 13.831 | 100 |
| FCR Kaltennordheim GmbH & Co. KG, Pullach | 100 % | 37.357 | 100 |
| FCR Kitzbühel GmbH & Co. KG, Kitzbühel (AT) | 100 % | -47.450 | -212.344 |
| FCR Köpenick GmbH & Co. KG, Pullach | 100 % | 4.309 | -1.403 |
| FCR Landau GmbH & Co. KG, Pullach | 100 % | -791 | -691 |
| FCR Lichtentanne GmbH & Co. KG, Pullach | 100 % | 19.736 | -7.637 |
| FCR Magdeburg GmbH & Co. KG, Pullach | 100 % | 32.414 | 100 |
| FCR Meerane GmbH & Co. KG, Pullach | 100 % | 2.457 | 100 |
| FCR Monument Investment S.L., Cala Serena (ES) | 100 % | -58.728 | -91.951 |
| FCR Munster GmbH & Co. KG, Pullach | 100 % | 36.723 | 100 |
| FCR Neumünster GmbH & Co. KG, Pullach | 100 % | 64.316 | 100 |

* Das Ergebnis und das Eigenkapital sind nach HGB dargestellt.

| Gesellschaft | Anteilshöhe | Ergebnis* (EUR) | Eigenkapital* (EUR) |
|---|---|---|---|
| FCR Neustrelitz GmbH & Co. KG, Pullach | 100 % | 72.063 | 100 |
| FCR Nienburg GmbH & Co. KG, Pullach | 100 % | 93.992 | 100 |
| FCR Pelagone GmbH & Co. KG, Kitzbühel (AT) | 100 % | -530.415 | 3.014.391 |
| FCR Pößneck GmbH & Co. KG, Pullach | 100 % | 71.163 | 100 |
| FCR Prettin GmbH & Co. KG, Pullach | 100 % | 8.697 | 100 |
| FCR Rastatt GmbH & Co. KG, Pullach | 100 % | 683.854 | 100 |
| FCR Rhaunen GmbH & Co. KG, Pullach | 100 % | 88.117 | 100 |
| FCR Salzwedel GmbH & Co. KG, Pullach | 100 % | 100.502 | 100 |
| FCR Scheßlitz GmbH & Co. KG, Pullach | 100 % | 16.083 | 100 |
| FCR Schleiz GmbH & Co. KG, Pullach | 100 % | -90.946 | -209.487 |
| FCR Schwalbach GmbH & Co. KG, Pullach | 100 % | -2.743 | -2.643 |
| FCR Schwandorf GmbH & Co. KG, Pullach | 100 % | -822 | -722 |
| FCR Seesen GmbH & Co. KG, Pullach | 100 % | -431.972 | 100 |
| FCR Service GmbH, Pullach | 100 % | 33.317 | 100 |
| FCR Söhlde-Hoheneggelsen GmbH & Co. KG, Pullach | 100 % | 55.486 | 100 |
| FCR Soltau GmbH & Co. KG, Pullach | 100 % | 90 | -15.516 |
| FCR Soltau Zentrallager GmbH & Co. KG, Pullach | 100 % | 228.319 | 100 |
| FCR Strullendorf GmbH & Co. KG, Pullach | 100 % | -770 | -670 |
| FCR Stuhr GmbH & Co. KG, Pullach | 100 % | 59.645 | 100 |
| FCR Teistungen GmbH & Co. KG, Pullach | 100 % | -8.334 | -8.234 |
| FCR Uelzen GmbH & Co. KG, Pullach | 100 % | 148.328 | 100 |
| FCR Uelzen Office, Pullach | 100 % | 133 | 100 |
| FCR Verwaltungs GmbH, Pullach | 100 % | -202.533 | -234.922 |
| FCR Wasungen GmbH & Co. KG, Pullach | 100 % | 45.006 | 100 |
| FCR Weidenberg GmbH & Co. KG, Pullach | 100 % | 8.784 | 100 |
| FCR Weißenfels GmbH & Co. KG, Pullach | 100 % | 5.091 | -20.046 |
| FCR Welzow GmbH & Co. KG, Pullach | 100 % | 52.809 | 100 |
| FCR Westerburg GmbH & Co. KG, Pullach | 100 % | 64.148 | 100 |
| FCR Wismar II GmbH & Co. KG, Pullach | 100 % | -37.025 | -116.306 |
| FCR Wittenberge GmbH & Co. KG, Pullach | 100 % | 8.523 | 100 |
| FCR Wittingen GmbH & Co. KG, Pullach | 100 % | 54.607 | 100 |
| FCR Würselen GmbH & Co. KG, Pullach | 100 % | 64.778 | 100 |
| FCR Zeithain GmbH & Co. KG, Pullach | 100 % | 250.837 | 100 |
| FCR Zerbst GmbH & Co. KG, Pullach | 100 % | 55.865 | 100 |
| FCR Zeulenroda GmbH & Co. KG, Pullach | 100 % | -33.419 | -151.618 |

* Das Ergebnis und das Eigenkapital sind nach HGB dargestellt.

## 8.8 Befreiung nach § 264 Abs. 3 HGB bzw. § 264b HGB

Die nachfolgenden Tochtergesellschaften in der Rechtsform einer Personengesellschaft im Sinne von § 264a HGB machen für das Geschäftsjahr 2019 von der Befreiung des § 264b HGB Gebrauch:

| | | |
|---|---|---|
| FCR Aken GmbH & Co. KG | FCR Görlitz Hugo-Meyer GmbH & Co. KG | FCR Salzgitter GmbH & Co. KG |
| FCR Altena GmbH & Co. KG | FCR Hagen GmbH & Co. KG | FCR Salzwedel GmbH & Co. KG |
| FCR Aschersleben GmbH & Co. KG | FCR Hagen 2 GmbH & Co. KG | FCR Scheßlitz GmbH & Co. KG |
| FCR Aue GmbH & Co. KG | FCR Hambühren GmbH & Co. KG | FCR Schleiz GmbH & Co. KG |
| FCR Bad Kissingen GmbH & Co. KG | FCR Hamm GmbH & Co. KG | FCR Schwalbach GmbH & Co. KG |
| FCR Bamberg GmbH & Co. KG | FCR Hennef GmbH & Co. KG | FCR Schwandorf GmbH & Co. KG |
| FCR Bergisch Gladbach GmbH & Co. KG | FCR Herford GmbH & Co. KG | FCR Schwerin GmbH & Co. KG |
| FCR Bottrop GmbH & Co. KG | FCR Hof GmbH & Co. KG | FCR Seesen GmbH & Co. KG |
| FCR Brandenburg GmbH & Co. KG | FCR Holzhausen GmbH & Co. KG | FCR Söhlde GmbH & Co. KG |
| FCR Brandis GmbH & Co. KG | FCR Höchstadt GmbH & Co. KG | FCR Soltau GmbH & Co. KG |
| FCR Brandenburg Logistik GmbH & Co. KG | FCR Jüterbog GmbH & Co. KG | FCR Soltau Zentrallager GmbH & Co. KG |
| FCR Bremervörde GmbH & Co. KG | FCR Kaiserslautern GmbH & Co. KG | FCR Stendal GmbH & Co. KG |
| FCR Buchholz GmbH & Co. KG | FCR Kaltennordheim GmbH & Co. KG | FCR Strullendorf GmbH & Co. KG |
| FCR Burg GmbH & Co. KG | FCR Kitzbühel GmbH & Co. KG | FCR Stuhr GmbH & Co. KG |
| FCR Burgdorf GmbH & Co. KG | FCR Köpenick GmbH & Co. KG | FCR Teistungen GmbH & Co. KG |
| FCR Cadolzburg GmbH & Co. KG | FCR Landau GmbH & Co. KG | FCR Uelzen GmbH & Co. KG |
| FCR Cloppenburg GmbH & Co. KG | FCR Lichtentanne GmbH & Co. KG | FCR Uelzen Office GmbH & Co. KG |
| FCR Cottbus GmbH & Co. KG | FCR Magdala GmbH & Co. KG | FCR Wasungen GmbH & Co. KG |
| FCR Datteln GmbH & Co. KG | FCR Magdeburg GmbH & Co. KG | FCR Weidenberg GmbH & Co. KG |
| FCR Duisburg GmbH & Co. KG | FCR Meerane GmbH & Co. KG | FCR Weißenfels GmbH & Co. KG |
| FCR Duisburg 2 GmbH & Co. KG | FCR Monuments Investment SL | FCR Welzow GmbH & Co. KG |
| FCR Ehrenfriedersdorf GmbH & Co. KG | FCR Munster GmbH & Co. KG | FCR Westerburg GmbH & Co. KG |
| FCR Freital GmbH & Co. KG | FCR Münchberg GmbH & Co. KG | FCR Wismar 2 GmbH & Co. KG |
| FCR Fieberbrunn GmbH & Co. KG | FCR Münster GmbH & Co. KG | FCR Wittenberge GmbH & Co. KG |
| FCR Gera AMTP GmbH & Co. KG | FCR Netzschkau GmbH & Co. KG | FCR Wittingen GmbH & Co. KG |
| FCR Gera BIBC GmbH & Co. KG | FCR Neumünster GmbH & Co. KG | FCR Würselen GmbH & Co. KG |
| FCR Glückstadt GmbH & Co. KG | FCR Neustrelitz GmbH & Co. KG | FCR Würzburg GmbH & Co. KG |
| FCR Grimmen GmbH & Co. KG | FCR Nienburg GmbH & Co. KG | FCR Zeithain GmbH & Co. KG |
| FCR Gronau GmbH & Co. KG | FCR Prettin GmbH & Co. KG | FCR Zerbst GmbH & Co. KG |
| FCR Guben GmbH & Co. KG | FCR Pößneck GmbH & Co. KG | FCR Zeulenroda GmbH & Co. KG |
| FCR Gummersbach GmbH & Co. KG | FCR Rastatt GmbH & Co. KG | FCR Zwickau GmbH & Co. KG |
| FCR Gummersbach 2 GmbH & Co. KG | FCR Rhaunen GmbH & Co. KG | |
| FCR Görlitz GmbH & Co. KG | FCR Rövershagen GmbH & Co. KG | |

## 8.9 Honorare des Abschlussprüfers

Der für das Geschäftsjahr 2019 berechnete Aufwand für den Abschlussprüfer beträgt TEUR 74 (Vorjahr: TEUR 59) für Abschlussprüfungsleistungen.

## 8.10 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

Die Corona-Krise stellt für die gesamte Gesellschaft und alle Unternehmen eine große Herausforderung dar.

Durch die jüngste Verabschiedung des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie sowie der zunehmenden Virusverbreitung gehen wir davon aus, dass sich dies negativ auf die Ertragslage der FCR auswirken wird.

Allerdings sehen wir uns aufgrund der Portfoliostruktur gut positioniert. Ein Großteil unserer Mietumsätze werden im Retailsektor – mit den Schwerpunkten Lebensmittel und Nahversorgung – sowie im Büro- und Logistikbereich erzielt, die von den Schließungsmaßnahmen nicht betroffen sind. So erwarten wir, dass innerhalb des vorläufigen Zeitraumes von April bis Juni 2020 nur Teile unserer Mieter ihre Mietzahlungen einschränken oder aussetzen werden. Wir rechnen hier derzeit mit einem Stundungsvolumen von TEUR 150 TEUR pro Monat. Einen vollständigen Mietausfall nehmen wir in Höhe von 200 TEUR an.

Zudem bieten unsere derzeitigen liquiden Mittel von rund 10 Mio. Euro eine solide Basis, unseren finanziellen Verpflichtungen im laufenden Geschäftsjahr fristgerecht und vollumfänglich nachzukommen.

Mit dem bestehenden hochrentablen Portfolio und einem schlagkräftigen Management-Team ist die FCR Immobilien AG aus unserer Sicht sehr gut aufgestellt, die erfolgreiche Entwicklung der vergangenen Jahre in 2020 bzw. 2021 fortzusetzen.

Wir gehen auch 2020 von einem erneut deutlich positiven Jahresergebnis und einer erneuten Steigerung unsere Beteiligungserträge aus.

Die Finanzierung der Immobilien erfolgt auch durch die Ausgabe von Anleihen. Für das weitere Wachstum hat die FCR Immobilien AG im laufenden Geschäftsjahr eine weitere Anleihe im Umfang von bis zu 30 Mio. Euro begeben.

## 8.11 Gewinnverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2019 in Höhe von TEUR 9.750 einen Betrag von EUR 2.743.921 auf die 9.146.404 Aktien des Grundkapitals zum 31. Dezember 2019 an die Aktionäre als Dividende 0,30 EUR pro Aktie, auszuschütten und den verbleibenden Betrag in Höhe von EUR 7.005.588 auf neue Rechnung vorzutragen oder für weitere Dividenden auf zum Zeitpunkt der Hauptversammlung dividendenberechtigte Aktien zu verwenden, die über jene des Grundkapitals zum 31. Dezember 2019 hinausgehen.

## 9 Erklärung des Vorstands

Der Vorstand der FCR Immobilien AG trägt die Verantwortung für die Aufstellung, die Vollständigkeit und die Richtigkeit des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts für die Gesellschaft und den Konzern.

Der Vorstand hat diesen Abschluss am 17. April 2020 zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt.

Der Konzernabschluss wurde nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt.

Der zusammengefasste Lagebericht für die Gesellschaft und den Konzern enthält Analysen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns sowie weitere Erläuterungen, die nach § 315 HGB anzugeben sind.

# Versicherung

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

Ich versichere nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss 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 1. Januar bis 31. Dezember 2019

| In TEUR | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---|---|---|
| **Konzernjahresüberschuss** | **9.750** | **2.936** |
| Anpassungen des Periodenüberschusses/(-fehlbetrags) für die Überleitung zum Operating Cashflow: | | |
| Erfolgswirksam erfasste Ertragsteuern | 2.186 | -125 |
| Erfolgswirksam erfasste Finanzaufwendungen | 6.904 | 4.607 |
| Erfolgswirksam erfasste Finanzerträge | -730 | -354 |
| Erfolgswirksam erfasste Erlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | -157 | 0 |
| Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen | 361 | 503 |
| Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | -13.674 | 0 |
| Ertrag aus der Erstkonsolidierung von Tochterunternehmen | 0 | -3.278 |
| sonstige nicht-zahlungswirksame Effekte | 0 | 0 |
| Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind | -6.907 | -3.829 |
| Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | -634 | 7.121 |
| Gezahlte Zinsen der laufenden Geschäftstätigkeit | | |
| Erhaltene Zinsen der laufenden Geschäftstätigkeit | | |
| Ertragsteuerzahlungen | -774 | -203 |
| **Mittelab-/-zufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit** | **-3.674** | **7.379** |
| Investitionen in sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software und Sachanlagen | 0 | -166 |
| Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | 17.650 | 21.252 |
| Auszahlungen für von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | -75.197 | -118.569 |
| Auszahlung für den Erwerb von Wertpapieren und kurzfristigen Anlagen | -931 | -902 |
| Einzahlungen aus der Veräußerung von Wertpapieren und kurzfristigen Anlagen | 825 | 2.601 |
| Einzahlungen aus der Rückführung von Ausleihungen an Unternehmen | 940 | 0 |
| Auszahlungen für Ausleihungen an Unternehmen | 0 | -1.366 |
| Erhaltene Zinsen | 730 | 427 |
| **Mittelabfluss aus der Investitions-/Desinvestitionstätigkeit** | **-55.984** | **-96.723** |
| Einzahlungen aus der Ausgabe neuer Aktien | 6.440 | 1.000 |
| Ausgabe von Anleihen | 27.229 | 25.000 |
| Rückzahlungen für Anleihen | -5.676 | 0 |
| Darlehensaufnahmen | 54.280 | 83.388 |
| Darlehenstilgungen | -11.278 | -17.258 |
| Auszahlungen für Dividendenausschüttungen an Aktionäre | -1.542 | -290 |
| Gezahlte Zinsen | -3.728 | -4.401 |
| **Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit** | **65.725** | **87.439** |
| | | |
| **Änderung Finanzmittelbestand durch Erstkonsolidierung** | **23** | **11** |
| **Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds** | **6.091** | **-1.895** |
| **Finanzmittelfonds zum 01.01.** | **3.052** | **4.946** |
| **Finanzmittelfonds zum 31.12.** | **9.143** | **3.052** |

***Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang unter 7. Konzern-Kapitalflussrechnung.***

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

# Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

## für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

| In EUR<br>mit Ausnahme der Aktienanzahl | | Eigenkapital der Aktionäre der FCR Immobilien AG | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Anhang - Nr. | Aktienanzahl im Umlauf | Gezeichnetes Kapital | Kapital-rücklage | Sonstige Rücklagen | Gewinn-rücklagen | Eigenkapital |
| **Stand am 01.01.2018** | | **4.148.151** | **4.148.151** | **288.274** | **100.488** | **6.611.265** | **11.148.177** |
| Periodenüberschuss | | | | | | 2.936.405 | 2.936.405 |
| **Gesamtergebnis** | | **4.148.151** | **4.148.151** | **288.274** | **100.488** | **9.547.670** | **14.084.582** |
| Kapitalerhöhung | 5.1.1 | 71.437 | 71.437 | 928.681 | | | 1.000.118 |
| Kosten, die im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung stehen | | | | -131.417 | | | -131.417 |
| Einstellung in die gesetzliche Rücklage | | | | | 178.428 | -178.428 | 0 |
| Dividendenzahlung | 5.1.5 | | | | | -290.371 | -290.371 |
| **Anpassungen aufgrund von Bewertungsänderungen** | | | | | | | |
| Neubewertung als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | 4.1.2 | | | | | 69.418.858 | 69.418.858 |
| Latente Steuern auf Neu-bewertung als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | | | | | | -13.093.003 | -13.093.003 |
| **Stand am 31.12.2018** | | **4.219.588** | **4.219.588** | **1.085.538** | **278.915** | **65.404.728** | **70.988.768** |
| Periodenüberschuss/(-fehlbetrag) | 5.1.5 | | | | | 9.749.509 | 9.749.509 |
| **Gesamtergebnis** | | **4.219.588** | **4.219.588** | **1.085.538** | **278.915** | **75.154.237** | **80.738.278** |
| Kapitalerhöhung | 5.1.1/5.1.2 | 186.072 | 186.072 | 3.070.188 | | | 3.256.260 |
| Verkauf von Wertpapieren | 5.1.1/5.1.2 | 335.084 | 335.084 | 2.848.214 | | | 3.183.298 |
| Kosten, die im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung stehen | | | | -184.715 | | | -184.715 |
| Erstkonsolidierung | 5.1.5 | | | | | 170.898 | 170.898 |
| Einstellung in die Gewinnrücklage | | | | | 3.350.356 | -3.350.356 | 0 |
| Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln | 5.1.1/5.1.2 | 4.405.660 | 4.405.660 | -1.055.304 | -3.350.356 | | 0 |
| Dividendenzahlung | | | | | | -1.541.981 | -1.541.981 |
| **Stand am 31.12.2019** | | 9.146.404 | 9.146.404 | 5.763.920 | 278.915 | 70.432.798 | 85.622.038 |

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang.

# Lagebericht der FCR Immobilien AG
## für das Geschäftsjahr 2019

## 1. Grundlagen der Gesellschaft

### 1.1 Geschäftsmodell

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

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

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

Zum Stichtag 31.12.2019 umfasste das Immobilienportfolio der FCR Immobilien AG und ihrer Tochtergesellschaften 76 Immobilien mit einer Nutzfläche von rund 326 Tausendquadratmetern.

#### 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 Finanzierungsstruktur

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

Zum Stichtag 31.12.2019 betrug die gewichtete Restlaufzeit der Zinsbindungsvereinbarungen rund 5 Monate bei einer durchschnittlichen Zinsbelastung in Höhe von 1,8 % p.a.

Die in der Regel als Annuitätendarlehen abgeschlossenen Darlehensverträge weisen typischerweise einen hohen Tilgungsanteil auf. Dieser betrug über das gesamte Immobilienportfolio der FCR Immobilien AG zum Stichtag 31.12.2019 rund 5,0 % p.a.

### 1.1.3 Aktives Asset Management und Bestandshaltung

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

### 1.1.4 Ertragsmodell

Ihre Erträge erwirtschaftet die FCR Immobilien AG damit im Wesentlichen aus der Vermietung der direkt und indirekt gehaltenen Bestandsimmobilien sowie dem opportunistischen Verkauf einzelner Gewerbeobjekte. Im 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 neuerworbenen 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.

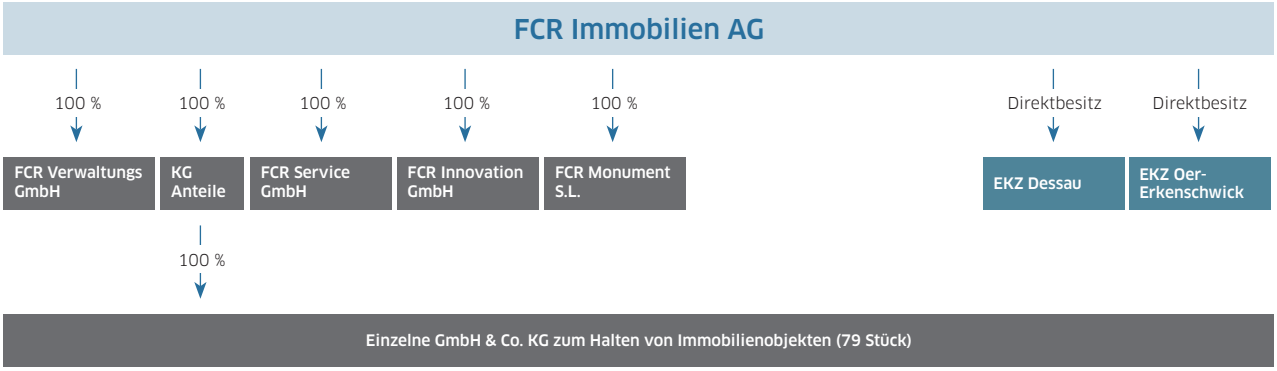
a) FCR Verwaltungs GmbH
Die FCR Verwaltungs GmbH ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der FCR Immobilien AG. Gegenstand der Tochtergesellschaft ist die reine Vermögensverwaltung.

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 31.12.2019 stellt sich die Konzernstruktur wie folgt dar:



## 1.3 Immobilienportfolio per 31.12.2019

### 1.3.1 Veränderungen im Immobilienportfolio 2019

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

Während des Geschäftsjahres wurden 25 Immobilien mit einer Nutzfläche von rund 125 Tqm neu erworben sowie 7 Immobilien mit einer Nutzfläche von rund 34 Tqm verkauft. Im Saldo stieg damit das Immobilienportfolio der FCR-Gruppe um rund 91 Tqm auf nunmehr insgesamt 76 Immobilien mit einer Gesamtnutzfläche von rund 326 Tqm sowie rund 12 Tqm Projektentwicklungsfläche per 31.12.2019 an.

Neuerwerbe:

In 2019 wurden folgende 25 neue Immobilien erworben (in alphabetischer Reihenfolge): Aken, Aschersleben, Bergisch Gladbach, Brandburg, Cloppenburg, Duisburg, Ehrenfriedersdorf, Görlitz, Gronau, Guben, Hagen (2 Objekte), Hambühren, Hamm, Herford, Kaiserslautern, Köpenick, Meerane, Prettin, Söhlde, Uelzen, Weidenberg, Westerburg, Würselen und Zeithain. Alle Neuerwerbe wurden über Objektgesellschaften in das Portfolio der FCR-Gruppe eingebunden.

Die Summe der Nettomieterträge der neuerworbenen Immobilien betrug 6,7 Mio. Euro p.a., die Summe der Neuinvestitionen, also die Höhe der Kaufpreise (ohne Anschaffungsnebenkosten), betrug insgesamt 68,0 Mio. Euro.

Verkäufe:

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

Während des Geschäftsjahres 2019 konnte die FCR-Gruppe erfolgreich insgesamt sieben Immobilien veräußern. Mit den Immobilien (in alphabetischer Reihenfolge) in Brandis, Duisburg, Freital, Hennef, Rhaunen, Salzgitter und Würzburg wurden Objekte mit einer vermietbaren Fläche von 34 Tqm wieder in den Markt zurückgegeben.

Die Summe der Summe der Verkaufspreise der neun Immobilien betrug insgesamt 28,0 Mio. Euro.

**Übersicht über die Portfolioveränderung 2019**

| | Anzahl Immobilien | Nutzfläche (in Tqm) | Nettomieterträge (in Euro) | Transaktionsvolumen (in Euro) |
|---|---|---|---|---|
| Käufe 2019 | 25 | 125 | 6,7 Mio. | 68,0 Mio. |
| Verkäufe 2019 | 7 | 34 | 2,0 Mio. | 28,0 Mio. |
| Netto-Portfoliowachstum | 18 | 91 | 4,7 Mio. | 40,0 Mio. |

Im abgelaufenen Geschäftsjahr erhöhten sich die um Zu- bzw. Abgänge bereinigten Nettomieterträge der Immobilien der FCR-Gruppe auf 19,5 Mio. Euro p.a.

Die Nettoinvestitionen, also der Saldo aus Zu- und Abgängen von Immobilien, bewertet zu Kaufpreisen ohne Nebenkosten, betrugen 40,0 Mio. Euro.

### 1.3.2 Das Immobilienportfolio per 31.12.2019

Zum 31.12.2019 bestand das direkt oder indirekt gehaltene Immobilienportfolio der FCR Immobilien AG aus insgesamt 76 Immobilien mit einer Nutzfläche von 326 Tqm.

Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die wesentlichen Kennzahlen der direkt oder indirekt gehaltenen Immobilien per 31.12.2019.

| Bezeichnung | Region | Nutzfläche | Vermietungsquote |
|---|---|---|---|
| **Supermarkt Aken** | Sachsen-Anhalt | 1.043 | 100 % |
| **Wohn- und Geschäftshaus Altena** | Nordrhein-Westfalen | 12.363 | 36 % |
| **Supermarkt Aschersleben** | Sachsen-Anhalt | 996 | 100 % |
| **Fachmarkt Aue** | Sachsen | 650 | 100 % |
| **Supermarkt Bad Kissingen** | Bayern | 1.037 | 100 % |
| **Projektentwicklung Studentenwohnheim Bamberg** | Bayern | Entwicklung | Entwicklung |
| **Fachmarkt Aschersleben** | Nordrhein-Westfalen | 2.725 | 100 % |
| **Geschäftshaus Bottrop** | Nordrhein-Westfalen | 5.137 | 100 % |
| **Fachmarktzentrum Brandenburg** | Brandenburg | 12.862 | 88 % |
| **Fachmarkt Bremervörde** | Niedersachsen | 2.713 | 100 % |
| **Fachmarkt Buchholz** | Niedersachsen | 4.800 | 100 % |
| **Fachmarkt Burg** | Schleswig-Holstein | 2.047 | 100 % |
| **Fachmarktzentrum Cottbus** | Brandenburg | 4.513 | 47 % |
| **Fachmarkt Cloppenburg** | Niedersachsen | 3.111 | 100 % |
| **Supermarkt Datteln** | Nordrhein-Westfalen | 1.037 | 100 % |
| **Fachmarktzentrum Dessau** | Sachsen-Anhalt | 3.754 | 80 % |
| **Fachmarkt Duisburg** | Nordrhein-Westfalen | 2.200 | 100 % |
| **Baumarkt Ehrenfriedersdorf** | Thüringen | 1.891 | 100 % |
| **Projektentwicklung Frankenberg** | Hessen | Entwicklung | Entwicklung |
| **Einkaufszentrum Gera Amthor-Passage** | Thüringen | 8.137 | 61 % |
| **Einkaufszentrum Gera Bieblach-Center** | Thüringen | 18.038 | 72 % |
| **Fachmarkt Glückstadt** | Schleswig-Holstein | 2.000 | 100 % |
| **Fachmarktzentrum Görlitz** | Sachsen | 1.004 | 100 % |
| **Wohn- und Geschäftshäuser Görlitz** | Sachsen | 14.159 | 40 % |
| **Fachmarkzentrum Grimmen** | Sachsen | 2.045 | 100 % |
| **Fachmarkt Gronau** | Nordrhein-Westfalen | 2.305 | 100 % |
| **Supermarkt Guben** | Brandenburg | 1.830 | 100 % |
| **Einkaufszentrum Gummersbach** | Nordrhein-Westfalen | 4.520 | 80 % |

| Bezeichnung | Region | Nutzfläche | Vermietungsquote |
|---|---|---|---|
| **Fachmarkt Hagen** | Nordrhein-Westfalen | 408 | 100 % |
| **Fachmarkt Hagen** | Nordrhein-Westfalen | 2.561 | 100 % |
| **Fachmarktzentrum Hambühren** | Niedersachsen | 5.379 | 96 % |
| **Fachmarkt Hamm** | Nordrhein-Westfalen | 2.032 | 100 % |
| **Fachmarkt Herford** | Nordrhein-Westfalen | 2.540 | 100 % |
| **Fachmarkt Hof** | Bayern | 928 | 100 % |
| **Fachmarkt Kaiserslautern** | Rheinland-Pfalz | 2.350 | 100 % |
| **Supermarkt Kaltennordheim** | Thüringen | 1.045 | 100 % |
| **Wohnhaus Köpenick** | Berlin | 470 | 100 % |
| **Hotel Kitzbühel** | Tirol (AT) | 768 | |
| **Fachmarktzentrum Lichtentanne** | Sachsen | 1.496 | 97 % |
| **Fachzmarktzentrum Magdeburg** | Thüringen | 2.803 | 91 % |
| **Fachmarktzentrum Meerane** | Sachsen | 2.700 | 100 % |
| **Entwicklungsprojekt Monument** | Mallorca (ES) | Entwicklung | Entwicklung |
| **Fachmarkt Munster** | Niedersachsen | 2.347 | 100 % |
| **Fachmarkt Neumünster** | Schleswig-Holstein | 3.100 | 100 % |
| **Fachmarktzentrum Neustrelitz** | Mecklenburg-Vorpommern | 2.596 | 100 % |
| **Fachmarkt Nienburg** | Niedersachsen | 3.029 | 100 % |
| **Fachmarktzentrum Oer-Erkenschwick** | Nordrhein-Westfalen | 6.228 | 90 % |
| **Pelagone** | Toskana (IT) | 6.081 | |
| **Fachmarktzentrum Pößneck** | Thüringen | 7.564 | 100 % |
| **Supermarkt Prettin** | Sachsen-Anhalt | 1.046 | 100 % |
| **Einkaufszentrum Rastatt** | Baden-Württemberg | 21.685 | 76 % |
| **Fachmarkt Salzwedel** | Sachsen-Anhalt | 6.017 | 100 % |
| **Supermarkt Scheßlitz** | Bayern | 930 | 100 % |
| **Fachmarktzentrum Schleiz** | Thüringen | 6.540 | 59 % |
| **Einkaufszentrum Seesen** | Niedersachsen | 7.764 | 54 % |
| **Supermarkt Söhlde** | Niedersachsen | 1.710 | 100 % |
| **Fachmarkt Soltau** | Niedersachsen | 3.600 | 100 % |
| **Büro und Logistik Gebäude Soltau** | Niedersachsen | 8.430 | 100 % |
| **Fachmarktzentrum Stuhr** | Niedersachsen | 1.904 | 100 % |
| **Fachmarkt Uelzen** | Niedersachsen | 5.082 | 100 % |

| Bezeichnung | Region | Nutzfläche | Vermietungsquote |
|---|---|---|---|
| **Fachmarkt Uelzen** | Niedersachsen | 2.514 | 100 % |
| **Bürogebäude Uelzen** | Niedersachsen | 5.018 | 100 % |
| **Supermarkt Wasungen** | Thüringen | 1.064 | 100 % |
| **Fachmarktzentrum Weidenberg** | Bayern | 1.719 | 82 % |
| **Wohnhäuser Weißenfels** | Sachsen-Anhalt | 1.523 | 100 % |
| **Fachmarktzentrum Welzow** | Brandenburg | 1.588 | 98 % |
| **Hotel Westerburg** | Sachsen-Anhalt | 5.200 | |
| **Einkaufszentrum Wismar** | Mecklenburg-Vorpommern | 3.791 | 46 % |
| **Supermarkt Wittenberge** | Brandenburg | 1.602 | 84 % |
| **Fachmarkt Wittingen** | Niedersachsen | 4.261 | 100 % |
| **Fachmarkt Würselen** | Nordrhein-Westfalen | 3.380 | 100 % |
| **Logistik Gebäude Zeithain** | Sachsen | 45.045 | 75 % |
| **Fachmarkt Zerbst** | Sachsen-Anhalt | 6.615 | 100 % |
| **Einkaufszentrum Zeulenroda** | Thüringen | 5.088 | 75 % |

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.

### 1.4 Organe, Mitarbeiter, Personalentwicklung

Im Berichtszeitraum betrug die Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der FCR Immobilien AG durchschnittlich 127 Personen. Im 1. Quartal (01.01.-31.03.2019) waren durchschnittlich 90 Personen beschäftigt, im 2. Quartal (01.04.-30.06.2019) 141 Personen, im 3. Quartal (01.07.-30.09.2019) 152 Personen und im 4. Quartal (01.10.-31.12.2019) 125 Personen.

Im Vorstand der FCR Immobilen 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 gewachsen. Damit ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) das zehnte Jahr in Folge gestiegen, aber hat weiter an Wachstumsdynamik verloren. Im Jahr 2018 betrug der Zuwachs des BIP noch 1,5 Prozent und ein Jahr zuvor 2,5 Prozent. Im Vergleich zum Durchschnittswert der vergangenen zehn Jahre von 1,3 Prozent ist die deutsche Wirtschaft 2019 damit unterdurchschnittlich gewachsen. Diese Entwicklung zeichnete sich bereits in den ersten Quartalen des Jahres ab. Im dritten Quartal 2019 wuchs das BIP 0,1 Prozent im Vergleich zum Vorquartal. Im zweiten Quartal schrumpfte es um 0,2 Prozent. Im ersten Quartal 2019 hat die deutsche Wirtschaft noch um 0,5 Prozent zugelegt.

Haupttreiber des Wirtschaftswachstums 2019 waren die Konsumausgaben sowohl von staatlicher als auch privater Seite, die preisbereinigt jeweils um 2,5 Prozent bzw. 1,6 Prozent höher lagen. Auch die gesteigerten Bruttoanlageinvestitionen trugen zum Wachstum bei: Investitionen in Bauten legten im Vergleich zum Vorjahr preisbereinigt um 3,8 Prozent zu, wobei vor allem in den Wohnungsbau und Tiefbau investiert wurde. Ausrüstungsinvestitionen entwickelten sich mit 0,4 Prozent Wachstum weniger dynamisch. Die preisbereinigten Bruttoinvestitionen, bei denen zusätzlich zu den Bruttoanlageinvestitionen auch die Vorratsveränderungen berücksichtigt werden, gingen im Vergleich zum Vorjahr um 1,7 Prozent zurück.

Die Bruttowertschöpfung entwickelte sich über die Wirtschaftsbereiche hinweg ungleichmäßig. Am stärksten wuchs die Baubranche mit 4 Prozent. Das produzierende Gewerbe ohne Baubranche schrumpfte um 3,6 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Dies wirkte sich auf die gesamte Bruttowertschöpfung aus, die nur um 0,5 Prozent zulegte.

Die deutschen Exporte wuchsen 2019 weniger stark als im Vorjahr: preisbereinigt wurden 0,9 Prozent mehr Waren und Dienstleistungen exportiert. Damit lag das Exportwachstum unter dem Zuwachs der Importe, die preisbereinigt um 1,9 Prozent zulegten.

Die Erwerbstätigkeit in Deutschland erreichte mit 45,3 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland einen neuen Höchststand. Dies stellt einen Anstieg um 0,9 Prozent im Vergleich zum Vorjahr dar. Die höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland wogen altersbedingte demografische Effekte sowie Abwanderungen aus Deutschland auf. [1]

## 2.2. Branchensituation

### 2.2.1. Gewerblicher Immobilienmarkt in Deutschland [2]

Das vorherrschende Niedrigzinsumfeld wirkte sich weiterhin positiv auf den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt aus. Trotz wirtschaftlicher Risiken wie dem Handelsstreit zwischen den USA und China wurde 2019 ein neuer Rekordwert beim Transaktionsvolumen von 91,3 Mrd. Euro erreicht. Die von Jones Lang LaSalle (JLL) veröffentlichten Zahlen beinhalten ebenfalls die Nutzungsklasse Living. Hierzu zählen Mehrfamilienhäuser und Wohnportfolios ab 10 Wohneinheiten, Apartmenthäuser, Studentenwohnen, Senioren/Pflegeimmobilien und Kliniken. Gegenüber dem Vorjahr konnte das Transaktionsvolumen um 16 Prozent zulegen. Das vierte Quartal 2019 erwies sich mit einem Transaktionsvolumen von 34,0 Mrd. Euro dabei als stärkstes Quartal seit Erhebung der Zahlen.

Mit einem Anteil von 40 Prozent am gesamten Transaktionsvolumen zählten Büroimmobilien zu der umsatzstärksten Anlageklasse. Den zweithöchsten Anteil mit 24 Prozent nahm der Bereich Living ein. Auf Einzelhandelsimmobilien entfiel ein Transaktionsvolumen von 12 Prozent. Dabei sind Shopping Center nach Angaben von JLL in der Anlegergunst gesunken, die Rendite ist auf Jahressicht von 4,1 Prozent auf 4,5 Prozent gestiegen. Fachmarktzentren – vor allem mit Lebensmittelankern – erfreuen sich bei den Investoren nach wie vor großer Beliebtheit.

Die Big7-Standorte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart zogen mit einem aggregierten Transaktionsvolumen von 52,6 Mrd. Euro bzw. einem Anteil von 58 Prozent wieder den größten Anteil des in deutschen Immobilien investierten Kapitals an. Gegenüber 2018 bedeutet dies ein Anstieg des Handelsvolumens um 14 Prozent. Aber auch zu den B-Standorten zählende Städte konnten mehr Kapital anziehen: Mit rund 38,7 Mrd. Euro lag das Volumen hier 2019 um 17 Prozent höher als 2018.

Auch für die nächsten Jahre erwartet JLL keine Trendumkehr für die hohe Nachfrage nach Immobilien in Deutschland. Angesichts des Niedrigzinsniveaus erscheinen Immobilien demnach als Assetklasse für institutionelle Investoren oftmals alternativlos geworden zu sein. Die in



[1] https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/01/PD20_018_811.html
[2] Dieser Abschnitt bezieht sich auf die Studie von Jones Lang LaSalle (JLL), Investmentmarktüberblick, Deutschland, 4. Quartal 2019, erschienen Januar 2020

den nächsten fünf Jahren auslaufenden deutschen Staatsanleihen mit einem Volumen von über 800 Mrd. Euro könnten nach Ansicht der Experten von JLL weiteres Kapital für den Immobilienmarkt freisetzen, da es hier zu einer teilweisen Umschichtung in Immobilien aufgrund der zu erwartenden Renditen kommen könnte. Deutsche Immobilien genössen sowohl bei in- als auch ausländischen Investoren aufgrund der hohen wirtschaftlichen und politischen Stabilität Deutschlands weiterhin großes Vertrauen und so gebe es gute Chancen, dass Immobilien auch zukünftig weit oben auf der Einkaufsliste stehen.

### 2.2.2. Einzelhandelsimmobilien [3]

Nach den Berechnungen von CBRE betrug das Transaktionsvolumen von Einzelhandelsimmobilien in Deutschland 2019 rund 10,1 Mrd. Euro. Damit haben die Investitionen in Einzelhandelsimmobilien zum dritten Mal im Jahrzehnt die 10 Milliarden-Euro-Marke geknackt. Zwar hat sich der Anteil am Gesamtvolumen rückläufig entwickelt, mit einem Anteil von rund 12 Prozent am gesamten Immobilieninvestmentmarkt lag diese Assetklasse damit aber an dritter Stelle in Deutschland, nach Büro und Wohnen. Mit einem Minus beim Transaktionsvolumen von 4 Prozent im Vergleich zum Vorjahr wurde zum zweiten Mal in Folge ein Rückgang verzeichnet, dieser fiel aber weniger stark als im Vorjahr aus.

Auf die Nutzungsart Fachmarkt und Fachmarktzentren entfielen rund 44 Prozent des Transaktionsvolumens. Dies bedeutet gegenüber dem Vorjahreswert einen leichten Anstieg um einen Prozentpunkt. Vor allem Einzelhandelsimmobilien mit Fokus auf Lebensmittel wurden stark nachgefragt, da hier nur eine geringe Auswirkung durch den Onlinehandel gesehen wird. Die hohe Nachfrage wirkte sich auch auf die Rendite dieser Immobilienart aus: sie verringerte sich um 0,1 Prozentpunkte auf 4,15 Prozent.

Auf der Käuferseite wird der Einzelhandelsimmobilienmarkt weiter von einheimischen Adressen dominiert. Ihr Anteil lag 2019 bei rund 61 Prozent des Transaktionsvolumens nach 59 Prozent im Vorjahr. Auf der Verkäuferseite entfiel hingegen mit 56 Prozent ein überwiegender Anteil auf ausländische Abgeber.

CBRE geht davon aus, dass Einzelhandelsimmobilien auch 2020 eine bedeutende Rolle in den Portfolios der Anleger spielen werden. Aufgrund der Größe des Marktes, der niedrigen Arbeitslosenzahl und der Reallohnentwicklung würden deutsche Einzelhandelsimmobilien als relativ sichere Anlage von Investoren eingeschätzt. Entsprechend geht CBRE für 2020 wiederum von einem Transaktionsvolumen im Bereich des langfristigen Mittels von gut 10 Mrd. Euro aus.

### 2.2.3. Ertragslage

Aufgrund der Umstellung der Berichterstattung weg vom deutschen Handelsrecht hin zu den International Financial Reporting Standards (IFRS) im Geschäftsjahr 2019 wurden die Vorjahreswerte in Werte nach IFRS überführt. Daher sind die im folgenden Lagebericht angegebenen Vorjahreswerte nicht mit dem Vorjahreskonzernabschluss vergleichbar. Eine Überleitungsrechnung mit Erläuterung zu den Veränderungen ist in den Notes ersichtlich.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr erzielte die FCR Immobilien-Gruppe Umsatzerlöse in Höhe von 49,7 Mio. Euro (Vorjahr 37,3 Mio. Euro). Neben den gestiegenen Mieteinnahmen führten die Verkäufe von sechs Objekten der eigenständigen Konzernobjektgesellschaften zu der Steigerung. In der Summe aus Umsatzerlösen, der Bestandsveränderung und den sonstigen betrieblichen Erträgen ergibt sich eine Gesamtleistung von 52,3 Mio. Euro (Vorjahr 40,9 Mio. Euro).

Der Materialaufwand enthält die im Zusammenhang mit der Leistungserbringung angefallenen direkt den Umsatzerlösen zuzurechnenden Kosten und stieg von 5,7 Mio. Euro auf 7,7 Mio. Euro an.

Der Personalaufwand ist im Zuge der Erweiterung des Immobilienportfolios und der damit gestiegenen Geschäftsaktivität von 3,3 Mio. Euro auf 6,6 Mio. Euro gestiegen.

Die planmäßigen Abschreibungen betragen 0,3 Mio. Euro (Vorjahr: 0,5 Mio. Euro).

Da die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gem. IAS 40.33-55 mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt werden, fällt keine Abschreibung hierfür mehr an. Die Gebäude werden jährlich von einem Gutachter bewertet und mit diesem Zeitwert in der Bilanz angesetzt.

[3] CBRE, Marketview, Deutschland Einzelhandelsinvestmentmarkt, Q4 2019:
http://cbre.vo.llnwd.net/grgservices/secure/Germany_Retail_Investment_Q4_2019_de.pdf?e=1580215746&h=05c457d84b03ff503cd38c0a51129a5b

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen belaufen sich im Geschäftsjahr auf 5,1 Mio. Euro (Vorjahr 3,0 Mio. Euro). Dieser Anstieg ist ebenfalls der gegenüber dem Vorjahr erweiterten Geschäftsaktivität geschuldet.

Durch die Begebung einer weiteren Anleihe und Erweiterung der Bankfinanzierungen zur Finanzierung des Geschäftsausbaus haben sich die Zinsaufwendungen von 4,6 Mio. Euro auf 6,9 Mio. Euro erhöht.

Insgesamt erzielte die FCR Immobilien-Gruppe ein Vorsteuerergebnis in Höhe von 11,9 Mio. Euro (Vorjahr 2,8 Mio. Euro).

Nach Abzug von Steuern erzielte die FCR-Immobilien-Gruppe einen Jahresüberschuss in Höhe von 9,7 Mio. Euro (Vorjahr 2,9 Mio. Euro).

#### 2.2.4 Finanz- und Vermögenslage

Das langfristige Vermögen erhöhte sich im Geschäftsjahr um 62,0 Mio. Euro von 238,3 Mio. Euro auf 300,3 Mio. Euro.

In dem Posten „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ werden Ladeneinheiten und Mietwohnungen in Höhe von 244,2 Mio. Euro (Vorjahr: TEUR 191,8 Mio. Euro) und Hotels in Höhe von 33,7 Mio. Euro (Vorjahr: 26,0 Mio. Euro), sowie noch in Entwicklung befindliche Objekte in Höhe von 17,7 Mio. Euro (Vorjahr: 16,8 Mio. Euro) sowie bereits geleistete Anzahlungen auf Immobilien, deren Eigentum erst nach dem Bilanzstichtag übergeht, jedoch künftig als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ausgewiesen werden, in Höhe von 3,3 Mio. Euro (Vorjahr: 2,9 Mio. Euro) enthalten.

Das kurzfristige Vermögen stieg von 10,5 Mio. Euro auf nun 26,8 Mio. Euro an, insbesondere aufgrund von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Die Barmittelbestände der FCR-Gruppe betrugen zum Stichtag 9,1 Mio. Euro (Vorjahr 3,1 Mio. Euro).

Insgesamt erhöhten sich damit die Aktiva um 78,2 Mio. Euro von 248,8 Mio. Euro auf nunmehr 327,0 Mio. Euro.

Das Eigenkapital der FCR Immobilien-Gruppe erhöhte sich aufgrund der in 2019 durchgeführten Kapitalerhöhungen und des Konzernjahresüberschusses um 14,6 Mio. Euro und beträgt nunmehr 85,6 Mio. Euro (Vorjahr 71 Mio. Euro).

Die Eigenkapitalquote der FCR Immobilien-Gruppe beträgt zum Bilanzstichtag 26,2 % (Vorjahr 28,5 %).

Die langfristigen Verbindlichkeiten erhöhten sich im Geschäftsjahr auf nunmehr 226,0 Mio. Euro (Vorjahr: 155,5 Mio. Euro). Im Zuge der Erweiterung des Immobilienportfolios und der damit gestiegenen Geschäftsaktivität stiegen hierbei die langfristigen Bankdarlehen von 102,0 Mio. Euro auf 144,9 Mio. Euro sowie die Anleiheverbindlichkeiten von 39,7 Mio. Euro auf 66,6 Mio. Euro an.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten verringerten sich von 22,3 Mio. Euro auf nunmehr 15,4 Mio. Euro in 2019.

## 3. Chancen-, Risiko und Prognosebericht

### 3.1 Chancenbericht

Der Vorstand der FCR Immobilien AG ist zuversichtlich, das derzeitig positive Marktumfeld für eine weitere und nachhaltige Verbesserung der Vermögens- und Ertragslage der FCR-Gruppe nutzen zu können.

Der Vorstand rechnet trotz der COVID-19 Pandemie aufgrund der günstigen Refinanzierungskonditionen weiter mit steigenden Verkaufspreisen bei Einkaufs- und Fachmarktzentren und somit mit einer weiteren Wertsteigerung des Bestandsportfolios in Kombination mit weiterhin günstigen Einkaufspreisen aufgrund des ausgezeichneten Netzwerks der FCR Immobilien AG.

### 3.2 Risikobericht

Die Geschäftstätigkeit der FCR Immobilien AG sowie deren Objektgesellschaften ist mit vielfältigen Risiken verbunden. Teilweise geht die Gesellschaft diese Risiken bewusst ein, um die Chancen des Immobilienmarkts nutzen zu können. Um mögliche Gefährdungen zu minimieren, beobachtet der Vorstand wesentliche Risikoparameter fortlaufend, um gegebenenfalls rasch adäquate Gegenmaßnahmen ergreifen zu können.

Die FCR Immobilien AG hat daher zum Beispiel ein Projektkalkulations-, Umsatz- und Liquiditätsplanungssystem entwickelt, um potenzielle Risiken erfassen zu können, die sich auf die zukünftige Entwicklung des Unternehmens ungünstig auswirken und somit zu einer Gefährdung des Unternehmensbestands führen können. Das System ist auf die derzeit überschaubare Unternehmensgröße mit flachen Hierarchieebenen zugeschnitten.

Der Vorstand nimmt in dieser Organisationsstruktur wesentliche Funktionen der Risikofrüherkennung selbst wahr. Das Risikomanagementsystem der FCR Immobilien AG ist

angemessen und wird kontinuierlich entsprechend der Marktbedürfnisse weiterentwickelt. Insgesamt sind derzeit keine Risiken bekannt, die den Bestand der Gesellschaft gefährden könnten.

Zu den laufend überwachten Parametern zählen Daten wie Vermietungsstand bzw. Leerstandsquote, Mietrückstände, Zinsaufwendungen und Struktur der Verbindlichkeiten, Entwicklung der liquiden Mittel sowie Entwicklung der Mieterlöse und der laufenden Verwaltungskosten.

Nachfolgend werden die wesentlichen Risiken beschrieben, die nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben können. Die Auflistung ist nicht abschließend. Risiken, die derzeit noch nicht bekannt sind oder Risiken, die als unwesentlich eingeschätzt werden, könnten sich ebenfalls auf die Geschäftstätigkeit der FCR Immobilien AG auswirken.

### 3.2.1 Risiken beim Erwerb von Immobilien

Risiken aus Investitionstätigkeit und Objektauswahl:
Die Geschäftstätigkeit der FCR Immobilien AG ist vom Erwerb geeigneter Gewerbeimmobilien zu angemessenen Preisen und Konditionen abhängig. Der Eintritt weiterer Wettbewerber in den Zielmarkt der FCR Immobilien AG könnte dazu führen, dass damit Transaktionspreise steigen und die Mietanfangsrenditen fallen.

Due Diligence:
Vor jedem Abschluss verpflichtender Verträge werden Investitionen präzise und sorgfältig analysiert und kalkuliert. Dennoch können sich Investitionen in Immobilienvermögen aufgrund von Fehleinschätzung, unvorhergesehenen Problemen oder nicht erkannten Risiken negativ entwickeln. Auch können sich Unterlagen des Voreigentümers als unzutreffend oder unvollständig erweisen.

### 3.2.2 Risiken im Immobilienbestand

Solange sich Immobilien im Bestand der FCR Immobilien AG befinden, können insbesondere dadurch Risiken eintreten, dass sich aufgrund externer Faktoren, z.B. Änderung von Verkehrsanbindungen, Sozialstrukturen oder Baumaßnahmen der Standort für eine Immobilie negativ beeinflusst werden könnte und dadurch die Mieteinnahmen oder die Verkehrs- bzw. Verkaufswerte der Immobilien zurückgehen. Zudem können Instandhaltungs- und sonstige Bewirtschaftungskosten höher als erwartet ausfallen.

Vermietung:
Als bestandshaltende Immobiliengesellschaft unterliegt die FCR Immobilien AG den geschäftstypischen Vermietungsrisiken wie z.B. Mietausfällen, Mietminderungen und damit verbundenen erhöhten Leerstandskosten. Zudem besteht die Gefahr, dass bei Mieterauszügen eine kurzfristige Neuvermietung nicht möglich ist. Darüber hinaus besteht bei allen Mietverträgen das Risiko, dass diese nicht verlängert werden und eine zeitnahe Neuvermietung nicht erfolgen kann.

Bewirtschaftung:
Es bestehen Risiken, dass unerwartete Kosten für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen oder für Anpassungen der Immobilien an zeitgemäße Anforderungen anfallen.

Risiken bei der Immobilienbewertung:
Die Wertentwicklung der direkt und indirekt gehaltenen Immobilien beeinflusst den Unternehmenswert der FCR Immobilien AG unmittelbar und mittelbar und hat erhebliche Auswirkungen auf das Anlagevermögen, die Bilanzstruktur und die Finanzierungsbedingungen (siehe Fremdkapital).

Die FCR Immobilien AG führt keine jährlichen Neubewertungen von Immobilienwerten auf Grundlage externer Sachverständiger durch. Die indikative Ermittlung der Immobilienwerte erfolgt entweder auf Basis von Bankgutachten, die im Rahmen der Refinanzierung erstellt wurden, zum Teil auf Grundlage konkreter Kaufpreisangebote potenzieller Erwerber oder im Rahmen interner Verkehrswertschätzungen. Die hierbei ermittelten Werte sind daher nicht als verbindlich, sondern als Annäherung zu verstehen. Sie können sich zudem im Zeitablauf aufgrund externer Einflüsse (z. B. Standort / Lage, wirtschaftliche Rahmenbedingungen, Zinsumfeld, Nachfragesituation) oder interner Veränderungen (z. B. Mietstruktur, Mieterbonität, Restlaufzeiten der Mietverträge etc.) stark verändern und im Fall negativer Einflüsse den Wert der Immobilie erheblich reduzieren.

Risiken bei Entwicklungs-, Renovierungs- oder Sanierungsmaßnahmen:
Bei der Durchführung eigener Entwicklungs- oder Sanierungsvorhaben können Risiken insbesondere dadurch eintreten, dass sich ungeplante Kostensteigerungen ergeben. Zudem können sich Fertigstellungen durch den Bauablauf verzögern und Mietübergabetermine nicht mehr eingehalten werden.

Altlasten- und Gebäuderisiken:
Die FCR Immobilien AG trägt das Risiko, dass die in ihrem Eigentum befindlichen Grundstücke mit Altlasten belastet sein könnten und dass sie wegen einer Beseitigung dieser Altlasten durch öffentliche Stellen oder private Dritte in Anspruch genommen wird. Ein Ausschluss einer solchen Haftung ist für die FCR Immobilien AG rechtlich nur eingeschränkt möglich. Die FCR Immobilien AG begegnet möglichen Beeinträchtigungen, indem sie beim Erwerb von Immobilien ihre umfassende Marktkenntnis einsetzt und ggf. Gutachten erstellen lässt. Insgesamt sind aus heutiger Sicht keine diesbezüglichen Risiken bekannt.

### 3.2.3 Finanzwirtschaftliche Risiken

Risiken aus der Finanzierungstätigkeit:
Zur Fortführung des Wachstumskurses und weiteren Ausbau des Immobilienvermögens ist die FCR Immobilien AG auf einen ausreichenden Zufluss von zusätzlichem Fremd- und/oder Eigenkapitals angewiesen. Kann dieses nicht beschafft werden, sind Investitionen in zusätzliche Immobilien nur in begrenztem Umfang aus dem operativen Cash-Flow oder durch den Verkauf von Bestandsimmobilien finanzierbar.

Konjunkturelle Risiken:
Grundsätzlich besteht das Risiko, dass durch eine Änderung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen die Immobilienwirtschaft negativ beeinflusst wird. Da das Geschäftsmodell der FCR Immobilien AG sehr stark von konjunkturellen Entwicklungen abhängig ist, hätte eine dauerhafte Rezession erheblichen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Ertrags und Finanzlage der FCR Immobilien AG. Zudem besteht die Gefahr, dass fiskalpolitische Maßnahmen wie z. B. eine Erhöhung der Grunderwerbsteuer die Ertragskraft von Immobiliengeschäften negativ beeinflusst.

Fremdkapitalrisiko:
Die FCR Immobilien AG benötigt zur Umsetzung ihres Geschäftskonzepts und ihrer Wachstumsstrategie umfangreiche finanzielle Mittel, die investiv zum Erwerb von Immobilien eingesetzt werden. Sollte die Aufnahme von Fremdkapital zukünftig nicht oder nicht zu angemessenen Konditionen möglich sein, so hätte dies sehr negative Auswirkungen auf das Geschäftsmodell der FCR Immobilien AG.

Refinanzierungsrisiko:
Es besteht das Risiko, Anschlussfinanzierungen oder Kreditverlängerungen nicht in der geplanten Höhe oder nur zu ungünstigen Konditionen vereinbaren zu können. Gleiches gilt für neu aufzunehmende Finanzierungen im Zusammenhang mit dem Erwerb von weiterem Immobilienvermögen.

Risiken aus der Nicht-Einhaltung von Kreditauflagen („financial covenants“):
Es besteht das Risiko, dass sich Mieteinnahmen und / oder die Marktwerte der Immobilien reduzieren. Dies könnte das Verhältnis von Darlehen zu Verkehrswert (Loan-to-value-Verhältnis, „LTV“), Kapitaldeckungsgrad (Debt Service Coverage Ratio, „DSCR“) oder die Kapitaldienstfähigkeit verschlechtern. In der Folge könnte die FCR Immobilien AG mit der Stellung zusätzlicher Sicherheiten oder zusätzlichen Tilgungsleistungen als weitere Kreditsicherheiten konfrontiert werden.

Zinsänderungsrisiko:
Je nach geplanter Verweildauer einer Immobilie werden kurz-, mittel- oder langfristige Darlehensverträge abgeschlossen. Es besteht grundsätzlich das Risiko der Erhöhung der Zinssätze nach Ablauf der Zinsbindungsperiode. Durch das derzeit niedrige Zinsniveau können z. B. im Zusammenhang mit Objektverkäufen, bei vorfälliger Darlehensablösung hohe Entschädigungszahlungen an die Kreditgeber anfallen.

Liquidität:
Es besteht das Risiko, dass die FCR Immobilien AG sowie auch deren Objektgesellschaften unterjährig nicht zu jedem Zeitpunkt über ausreichend Liquidität verfügen, um ihre laufenden Verpflichtungen erfüllen zu können.

### 3.2.4 Risiken beim Verkauf von Immobilien

Marktrisiko:
Der Verkauf von Immobilienvermögen der FCR Immobilien AG unterliegt potenziell dem Risiko sinkender Verkaufspreise, Fehleinschätzungen bezüglich des Marktwerts der Immobilien bei negativen Veränderungen des Standorts. Auch können zum Beispiel aufgrund gestiegener Refinanzierungskosten die Attraktivität und damit die Verkaufspreise von Gewerbeimmobilien sinken.

Gewährleistungsrisiko:
Es besteht weiterhin die Möglichkeit, dass sich Käufer umfangreiche Gewährleistungsansprüche ausbedingen, die nachträglich zu einer Kaufpreisanpassung bzw. zu einem Rücktritt vom Kaufvertrag führen könnten.

### 3.2.5 Unternehmensstrategische und sonstige Risiken

Unternehmensstrategische Risiken bestehen im Wesentlichen in der Fehleinschätzung des Geschäftsmodells. Strategische Risiken resultieren zudem aus unerwarteten Veränderungen der Markt- und Umfeldbedingungen mit negativen Auswirkungen auf die Ertragslage und die Wettbewerbsposition des Unternehmens.

Haftung:
Es besteht das Gewährleistungsrisiko wegen Sach- und Rechtsmängeln bei Vermietung und Veräußerung von Immobilien und Objektgesellschaften.

Rechtsstreitigkeiten:
Es besteht das Risiko, dass die FCR Immobilien AG bzw. die Tochterunternehmen in Rechtsstreitigkeiten mit Mietern, Immobilienkäufern und -verkäufern oder Aktionären verwickelt werden.

Personalrisiken:
Die FCR Immobilien AG könnte den Vorstand sowie die Mitarbeiter verlieren bzw. nicht in der Lage sein, ausscheidende Mitarbeiter durch ausreichend qualifizierte Kräfte zu ersetzen. Der Vorstand Falk Raudies hat als Gründer den Erfolg und den Werdegang der FCR Immobilien AG entscheidend geprägt. Sollte die Arbeitskraft von Herrn Raudies auf Grund derzeit nicht absehbarer Umstände längerfristig nicht zur Verfügung stehen, hätte dies auf die unmittelbare Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FCR Immobilien AG möglicherweise negative Auswirkungen.

Informationstechnische Risiken:
Die IT-Netzwerke der FCR Immobilien AG und ihrer Dienstleister könnten wichtige Daten unwiederbringlich verlieren oder unberechtigte Datenzugriffe von außen erfahren. Beides könnte Kosten verursachen und letztendlich zu Vermögensschäden führen.

## 3.3 Voraussichtliche Entwicklung der FCR Immobilien-Gruppe (Prognosebericht)

### 3.3.1 Entwicklung des Retail-Immobilienmarkts in Deutschland

Gesamtwirtschaftliche Lage [4]
Mit einem Plus von 0,6 Prozent ist die deutsche Wirtschaft 2019 das zehnte Jahr in Folge gewachsen, aber knapp einer Rezession entgangen. Im Jahreswirtschaftsbericht 2020 rechnet das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie für 2020 mit einem preisbereinigten Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 1,1 Prozent. Dabei sieht das Bundesministerium das Wirtschaftsumfeld weiterhin von Unsicherheiten wie die internationalen Handelskonflikte oder den Brexit geprägt, die die Gefahr bergen, den Welthandel und die globale Industrieproduktion weiter zu dämpfen.

Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung geht in seinem Jahresgutachten 2019/20 von einem preisbereinigten Wirtschaftswachstum von 0,9 Prozent für Deutschland in 2020 aus. Die geringe Wachstumsdynamik führt der Sachverständigenrat vor allem auf die von einem zyklischen Abschwung betroffene Industrie zurück. Besonders die rückläufige Entwicklung der Ausrüstungsinvestitionen und der Ausfuhren belasten das Wirtschaftswachstum. Positive Wachstumsimpulse werden durch den staatlichen und privaten Konsum sowie durch die Bauinvestitionen erwartet.

Branchenentwicklung
Transaktionen von Einzelhandelsimmobilien stellten 2019 nach den Berechnungen von CBRE mit einem Volumen von rund 10 Mrd. Euro das zweitstärkste Immobiliensegment – nach Büroimmobilien – unter den Gewerbeimmobilien dar. Dies entsprach einem Marktanteil von 12 Prozent am gesamten Transaktionsvolumen von Immobilien in Deutschland. Nach Einschätzung von Colliers International bleiben Einzelhandelsimmobilien in Deutschland aufgrund der stabilen Binnenkonjunktur und der hohen Konsumneigung der Bevölkerung auch weiterhin bei Investoren begehrt. Die große Betriebstypen- und Standortvielfalt ermöglichen zudem eine Anlageselektion. Angesichts des disruptiven Wandels durch den Online-Handel werden insbesondere Fachmärkte mit Lebensmittelanker als krisensichere Umsatzbringer gesehen. Laut CBRE stellten Fachmärkte bzw. Fachmarktzentren mit einem Anteil von 44 Prozent das stärkste Segment unter den Einzelhandelsimmobilien-Transaktionen dar. Gemessen an der Anzahl der Deals (Colliers International) machten sie sogar 61 Prozent aller Retailimmobilien-Transaktionen aus. Aufgrund der hohen Renditen im Vergleich zu den anderen Segmenten der Einzelhandelsimmobilien erwartet Colliers auch für 2020 eine hohe Nachfrage nach Fachmarktzentren. Bezüglich des Transaktionsvolumens von Einzelhandelsimmobilien insgesamt geht Colliers von einem erneuten Überschreiten der 10 Milliarden-Marke aus. CBRE erwartet für 2020 aufgrund der hohen Renditen für Einzelhandelsimmobilien und der günstigen Rahmenbedingungen wie dem Reallohnanstieg ebenso ein Transaktionsvolumen von mindestens 10 Milliarden Euro.

[4] https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Publikationen/Wirtschaft/jahreswirtschaftsbericht-2020.html
https://www.sachverstaendigenrat-wirtschaft.de/jahresgutachten-2019.html
CBRE, Marketview, Deutschland Einzelhandelsinvestmentmarkt, Q4 2019
Colliers International, Deutschland Einzelhandel Investment, Marktbericht 2019/2020

### 3.3.2 Aussichten der FCR Immobilien-Gruppe

Die Corona-Krise stellt für die gesamte Gesellschaft und alle Unternehmen eine große Herausforderung dar.

Durch die jüngste Verabschiedung des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie sowie der zunehmenden Virusverbreitung gehen wir davon aus, dass sich dies negativ auf die Ertragslage der FCR auswirken wird.

Allerdings sehen wir uns aufgrund der Portfoliostruktur gut positioniert. Ein Großteil unserer Mietumsätze werden im Retailsektor – mit den Schwerpunkten Lebensmittel und Nahversorgung – sowie im Büro- und Logistikbereich erzielt, die von den Schließungsmaßnahmen nicht betroffen sind. So erwarten wir, dass innerhalb des vorläufigen Zeitraumes von April bis Juni 2020 nur Teile unserer Mieter ihre Mietzahlungen einschränken oder aussetzen werden. Wir rechnen hier derzeit mit einem Stundungsvolumen von 150 TEUR pro Monat. Einen vollständigen Mietausfall nehmen wir in Höhe von 200 TEUR an.

Zudem bieten unsere derzeitigen liquiden Mittel von rund 10 Mio. Euro eine solide Basis, unseren finanziellen Verpflichtungen im laufenden Geschäftsjahr fristgerecht und vollumfänglich nachzukommen.

Mit dem bestehenden hochrentablen Portfolio und einem schlagkräftigen Management-Team ist die FCR Immobilien AG aus unserer Sicht sehr gut aufgestellt, die erfolgreiche Entwicklung der vergangenen Jahre in 2020 bzw. 2021 fortzusetzen.

Wir gehen auch 2020 von einem erneut deutlich positiven Jahresergebnis und einer erneuten Steigerung unserer Beteiligungserträge aus.

Die Finanzierung der Immobilien erfolgt auch durch die Ausgabe von Anleihen. Für das weitere Wachstum hat die FCR Immobilien AG im laufenden Geschäftsjahr eine weitere Anleihe im Umfang von bis zu 30 Mio. Euro begeben.

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

München, 17. April 2020
FCR Immobilien AG

Falk Raudies
Vorstand

# Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die FCR Immobilien AG

**Prüfungsurteile**

Wir haben den Konzernabschluss der FCR Immobilien AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der FCR Immobilien AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2019 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 und

- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat (uneingeschränkter Bestätigungsvermerk).

**Grundlage für die Prüfungsurteile**

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

*Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht*

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

*Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts*

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße, betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.

- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.

- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

München, 17. April 2020

H.R.S. GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

COSTA
Wirtschaftsprüfer

# Impressum

Herausgeber

FCR Immobilien AG
Paul-Heyse-Straße 28
D-80336 München

Telefon +49 89 413 2496 00
Fax +49 89 413 2496 99
E-Mail info@fcr-immobilien.de

Konzept/Realisation
edicto GmbH, Frankfurt

**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.

FCR Immobilien

FCR Immobilien AG
Paul-Heyse-Straße 28
D-80336 München

www.fcr-immobilien.de