

**FCR Immobilien AG,
Pullach im Isartal**

**Jahresabschluss
zum 31. Dezember 2021 und
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021**

INHALTSVERZEICHNIS

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bilanz zum 31. Dezember 2021

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die FCR Immobilien AG, Pullach im Isartal

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der FCR Immobilien AG - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der FCR Immobilien AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 geprüft. Die in dem Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Teile des Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für alle Kaufleute geltenden handelsrechtlichen Vorschriften.
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt "Sonstige Informationen" genannten Bestandteile des Lageberichts.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Die Bewertung der Ausleihungen an verbundene Unternehmen

Gründe für die Bestimmung als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt

Im Jahresabschluss der FCR Immobilien AG zum 31. Dezember 2021 werden Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 100.009 ausgewiesen, die die an die eigenständigen GmbH & Co. Kommanditgesellschaften ausgereichten Darlehen zur Finanzierung der Gewerbeimmobilien enthalten. Der Anteil des Postens an der Bilanzsumme beläuft sich auf insgesamt 76 % und hat somit einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögenslage der Gesellschaft.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen werden zum Nennwert bzw. bei voraussichtlich dauernder Wertminderung zum niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert. Insofern ist es erforderlich zu ermitteln, ob der beizulegende Wert den Buchwert unterschreitet und eine Abschreibung vorzunehmen ist.

Die Werthaltigkeitsbeurteilung der Ausleihungen an verbundene Unternehmen ist komplex und beruht auf ermessensbehafteten Annahmen. Bei den Ausleihungen an verbundene Unternehmen handelt es sich mehrheitlich um Ausleihungen an bestandshaltende Gesellschaften. Wesentliche Werttreiber der beizulegenden Werte sind damit die beizulegenden Werte der von den Tochtergesellschaften gehaltenen Immobilien.

Die Bewertung der Immobilien erfolgt ausschließlich durch einen externen Gutachter, der imtargis Retail Assets GmbH (im folgenden imtargis) unter Anwendung des Ertragswertverfahrens gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Die Bewertung von imtargis erfolgte auf den Bewertungsstichtag 31. Dezember 2021.

In die Bewertung der Immobilien fließen zahlreiche bewertungsrelevante Annahmen ein, die mit erheblichen Schätzunsicherheiten und Ermessen verbunden sind. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Annahmen können zu wesentlichen Änderungen der resultierenden beizulegenden Werte führen. Die wesentlichen Bewertungsannahmen für die Bewertung der Immobilien waren zum Bewertungsstichtag die jährlichen Mietraten sowie die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze.

Es besteht das Risiko für den Abschluss, dass Ausleihungen an verbundene Unternehmen nicht werthaltig sind.

Prüferisches Vorgehen

Zur Prüfung der Werthaltigkeitsbeurteilung der Ausleihungen an verbundene Unternehmen haben wir uns insbesondere mit den wesentlichen Werttreibern und den beizulegenden Werten der Immobilien auseinandergesetzt.

Unsere Prüfungshandlungen umfassten unter anderem die Beurteilung der Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen, der Angemessenheit der verwendeten wesentlichen Bewertungsannahmen wie der jährlichen Mietraten sowie der angewandten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze.

Wir haben das Bewertungsverfahren auf Angemessenheit des Bewertungsmodells beurteilt und uns davon überzeugt, dass die für die Bewertung relevanten Daten und Annahmen sachgerecht für den Bemessungsstichtag erhoben wurden.

Wir haben die Angemessenheit der gewählten Bewertungsannahmen anhand einer risikoorientierten bewussten Auswahl von Immobilien beurteilt. Dabei haben wir die im Bewertungsmodell der imtargis verarbeiteten Mietraten mit den im ERP-System hinterlegten Solnmieten verglichen. Wir haben uns zuvor von der Angemessenheit und der Funktionsfähigkeit der implementierten Kontrollen im Vermietungsprozess überzeugt, um sicherzustellen, dass die im ERP-System hinterlegten Mietraten mit den Vertragsmieten übereinstimmen. Weiterhin haben wir die bei der Bestimmung der immobilienpezifischen Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze herangezogenen Annahmen unter Beachtung von Art und Lage der ausgewählten Objekte durch Abgleich mit markt- und branchenspezifischen Richtwerten auf Angemessenheit beurteilt.

Wir haben uns von der Qualifikation und Objektivität, des von der FCR Immobilien AG für die Bewertung der Immobilien beauftragten Gutachters überzeugt.

Wir haben überprüft, ob die Buchwerte der Ausleihungen an verbundene Unternehmen durch die vom Unternehmen ermittelten beizulegenden Werte gedeckt sind.

Unsere Schlussfolgerungen

Das der Werthaltigkeitsbeurteilung der Ausleihungen an verbundene Unternehmen zugrunde liegende Vorgehen ist sachgerecht und steht im Einklang mit den Bewertungsgrundsätzen. Die Annahmen, Einschätzungen und Parameter der Gesellschaft sind sachgerecht.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Lageberichts:

- der Verweis auf die Erklärung zur Unternehmensführung mit Corporate-Governance-Bericht gemäß § 289f HGB und die Informationen, auf die sich der Verweis bezieht,
- Versicherung der gesetzlichen Vertreter (§ 264 Abs. 2 Satz 3 HGB, § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB).

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, den inhaltlich geprüften Bestandteilen des Lageberichts oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für alle Kaufleute geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft 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, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss 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 Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss 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 Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO 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 Jahresabschlusses und Lageberichts 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 Jahresabschluss und im Lagebericht, 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 Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts 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 der Gesellschaft 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 der Gesellschaft 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 Jahresabschluss und im Lagebericht 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 die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht 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.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Jahresabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB

Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei "FCR Immobilien AG_ESEF-2021-12-31.zip" enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen.

In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Jahresabschlusses und des Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten beigefügten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat.

Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Jahresabschluss und zum beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Grundlage für unser Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten beigefügten Datei enthaltenen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410) durchgeführt.

Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die ESEF-Unterlagen

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. 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 - Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d.h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften Lageberichts ermöglichen.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 18. Mai 2021 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 30. Dezember 2021 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2020 als Abschlussprüfer der FCR Immobilien AG tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

SONSTIGER SACHVERHALT - VERWENDUNG DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Jahresabschluss und dem geprüften Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Jahresabschluss und Lagebericht - auch die im Bundesanzeiger bekanntzumachenden Fassungen - sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften Lageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist der ESEF-Vermerk und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Dr. Mathias Thiere.

Berlin, den 7. April 2022

MSW GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



Dr. Thiere
Wirtschaftsprüfer



FCR Immobilien AG, Pullach im Isartal

Bilanz zum 31. Dezember 2021

AKTIVA

PASSIVA

	EUR	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR		EUR	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital		9.762.997,00	9.146.404,00
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.262.210,00		1.003.954,00	II. Kapitalrücklage		12.122.664,24	6.080.052,84
2. selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	<u>1.054.649,62</u>	2.316.859,62	<u>518.123,96</u>	III. Gewinnrücklagen			
				1. gesetzliche Rücklage		278.915,16	278.915,16
II. Sachanlagen				VI. Bilanzgewinn		<u>14.345.279,67</u>	<u>10.516.056,77</u>
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Betriebsbauten einschließlich der Betriebsbauten auf fremden Grundstücken	1.281.196,29		1.317.628,29	- davon Gewinnvortrag EUR 7.587.157,67 (EUR 6.545.516,72)		36.509.856,07	26.021.428,77
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>331.361,00</u>	1.612.557,29	<u>214.215,00</u>				
				B. Rückstellungen			
III. Finanzanlagen				1. Steuerrückstellungen	28.210,72		683.256,11
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	185.200,00		184.700,00	2. sonstige Rückstellungen	<u>286.864,82</u>	315.075,54	<u>377.330,03</u>
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	100.009.203,50		79.878.816,26				
3. Beteiligungen	2.000.000,00		2.000.000,00	C. Verbindlichkeiten			
4. sonstige Ausleihungen	<u>115.114,14</u>		<u>188.104,00</u>	1. Anleihe	78.539.000,00		70.429.000,00
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR EUR 0 (EUR 15.000.000,00)			
		102.309.517,64	82.251.620,26	- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 78.539.000,00 (EUR 55.429.000,00)			
B. Umlaufvermögen				2. Schuldscheindarlehen gegenüber Kreditinstituten	10.000.000,00		0,00
I. Vorräte				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR EUR 0 (EUR 0)			
1. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	0,00		0,00	- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 10.000.000,00 (EUR 0,00)			
2. fertige Erzeugnisse und Waren	<u>44.000,00</u>	44.000,00	<u>28.000,00</u>	3. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.497.349,59		3.707.367,04
				davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 852.636,28 (EUR 343.790,80)			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 3.644.713,31 (EUR 3.363.576,24)			
1. Forderungen aus Lieferung und Leistung	786.506,96		99.541,78	4. Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	118.204,97		348.958,74
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.041.930,32		4.660.518,74	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 118.204,97 (EUR 348.958,74)			
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.066.252,14		3.465.403,39	5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>1.427.374,13</u>	94.581.928,69	<u>1.508.283,59</u>
4. sonstige Vermögensgegenstände	856.463,54		<u>2.483.984,91</u>	- davon aus Steuern EUR 471.106,82 (EUR 401.826,29)			75.993.609,37
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 74.156,26 (EUR 48.956,26)		5.751.152,96	10.709.448,82	- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 2.521,21 (EUR 0,00)			
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 1.427.374,13 (EUR 1.508.283,59)			
III. Wertpapiere				D. Rechnungsabgrenzungsposten		9.328,61	0,00
1. sonstige Wertpapiere		3.730.440,25	2.974.449,69	E. Passive latente Steuern		174.071,94	81.993,12
IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		14.867.669,22	3.803.226,16				
C. Rechnungsabgrenzungsposten		958.063,87	336.951,22				
		<u>131.590.260,85</u>	<u>103.157.617,40</u>			<u>131.590.260,85</u>	<u>103.157.617,40</u>

FCR Immobilien AG, Pullach im Isartal

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	2021 EUR	2020 EUR
1. Umsatzerlöse	2.008.071,07	3.240.007,30
2. Verminderung des Bestands an fertigen Erzeugnissen	-10.000,00	0,00
3. andere aktivierte Eigenleistungen	835.876,11	863.539,93
4. Gesamtleistung	2.833.947,18	4.103.547,23
5. sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens und aus der Zuschreibungen zu Gegenständen des Anlagevermögens	0,00	690.346,53
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,00	5.000,00
c) übrige sonstige betriebliche Erträge	862.363,92	789.240,42
	862.363,92	1.484.586,95
6. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	74.506,09	2.188.001,38
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	0,00	0,00
	74.506,09	2.188.001,38
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.347.767,73	2.414.909,04
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	314.497,75	341.304,38
- davon für Altersversorgung EUR 3.421,26 (EUR 3.800,96)		2.756.213,42
	2.662.265,48	
8. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		324.732,54
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten		0,00
	339.732,10	
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Raumkosten	386.441,71	248.371,93
b) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	49.861,19	89.528,68
c) Reparaturen und Instandhaltungen	12.865,23	8.869,39
d) Fahrzeugkosten	190.556,19	183.850,33
e) Werbe- und Reisekosten	235.355,50	411.692,81
f) verschiedene betriebliche Kosten	1.691.800,05	1.563.976,89
g) Verluste aus Wertminderungen von Gegenständen des Umlaufvermögens und Einstellung in die Wertberichtigung zu Forderungen	58.979,64	309.336,87
h) übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	88.892,56	483.419,62
- davon Aufwendungen aus der Währungsumrechnung EUR 470,28 (EUR 4.861,12)		3.299.046,52
	2.714.752,07	
10. Erträge aus Beteiligung	12.882.588,73	10.082.816,04
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 12.779.513,73 (EUR 5.350.010,47)		
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.663.456,08	1.745.873,25
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 1.259.142,23 (EUR 1.436.105,80)		
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.553.693,57	4.253.587,83
- davon an verbundene Unternehmen EUR 0,00 (EUR 11,88)		
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	895.367,88	593.683,98
- davon Aufwendungen aus der Zuführung latenter Steuern EUR 92.078,82 (EUR 81.993,12)		
14. Ergebnis nach Steuern	6.767.432,76	4.001.557,80
15. Sonstige Steuern	9.310,76	31.017,75
16. Jahresüberschuss	6.758.122,00	3.970.540,05
17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	7.587.157,67	6.545.516,72
18. Bilanzgewinn	14.345.279,67	10.516.056,77

Anhang der FCR Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2021

A) Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 der FCR Immobilien AG wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Ergänzend hierzu waren die Vorschriften des Aktiengesetzes zu beachten. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren nach § 275 Abs. 2 HGB angewendet.

Die Gesellschaft ist zum Abschlussstichtag im Regulierten Markt im General Standard der Frankfurter Wertpapierbörse unter der Kennnummer ISIN DE000A1YC913 und WKN A1YC91 gelistet.

Die Gesellschaft gilt als große Kapitalgesellschaft gemäß §§ 267 Abs. 3 Satz 2 i. V. m. § 264d HGB.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden unverändert zum Vorjahresabschluss beibehalten.

Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht

Firmenname laut Registergericht:	FCR Immobilien AG
Firmensitz laut Registergericht:	Pullach im Isartal
Registergericht:	München
Register-Nr.:	HRB 210430

B) Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden wird unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit gem. § 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB vorgenommen.

Immaterielle Anlagewerte wurden zu Anschaffungskosten bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit sie der Abnutzung unterlagen, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen.

Die Finanzanlagen wurden wie folgt angesetzt und bewertet:

- Anteile an verbundenen Unternehmen zu Anschaffungskosten;
- Ausleihungen zum Nennwert
- Beteiligungen zu Anschaffungskosten.

Bei einer voraussichtlich dauernden Wertminderung wird auf den niedrigeren beizulegenden Wert zum Bilanzstichtag außerplanmäßig abgeschrieben. Die Vorräte wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Sofern die Tageswerte am Bilanzstichtag niedriger waren, wurden diese angesetzt.

Die Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt, soweit nicht bei Währungspositionen gemäß § 256a HGB zum Devisenkassakurs am Abschlussstichtag umzurechnen ist oder, im Falle erkennbarer Einzelrisiken, der niedrigere beizulegende Wert anzusetzen ist.

Die Wertpapiere des Umlaufvermögens werden mit den Anschaffungskosten beziehungsweise dem niedrigeren Kurs zum Abschlussstichtag bilanziert.

Die liquiden Mittel werden zu Nominalwerten angesetzt.

Die Steuerrückstellungen beinhalten die noch nicht veranlagten Steuern.

Die sonstigen Rückstellungen wurden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken und notwendigen Verpflichtungen auf der Grundlage einer vernünftigen kaufmännischen Beurteilung mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag berücksichtigt.

Sämtliche Verbindlichkeiten sind zu ihren Erfüllungsbeträgen bilanziert, soweit nicht bei Währungspositionen gemäß § 256a HGB zum Devisenkassakurs am Abschlussstichtag umzurechnen ist.

Die Verbindlichkeiten in fremder Währung werden im Rahmen der Zugangsbewertung mit dem Kurs am Tage des Geschäftsvorfalles bewertet. Verluste aus Kursänderungen bis zum Abschlussstichtag werden stets, Gewinne aus Kursänderungen nur bei Restlaufzeiten von einem Jahr oder weniger berücksichtigt.

Latente Steuern

Latente Steuern werden für zeitliche Unterschiede zwischen den Bewertungsansätzen in der Handelsbilanz und in der Steuerbilanz bei den Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten berechnet, soweit sich die Differenzen in späteren Jahren abbauen.

Zum Bilanzstichtag liegen zu versteuernde temporäre Differenzen aus dem Ansatz der selbsterstellten Software, in Höhe von gesamt TEUR 174 vor.

Die Bewertung der temporären Differenzen erfolgt mit dem für das Geschäftsjahr geltenden Steuersatz für Körperschaftsteuer in Höhe von 15,825 %.

Die Rechnungsabgrenzungsposten werden zum Nennwert bilanziert.

Erträge aus Beteiligungen werden grundsätzlich in dem Zeitpunkt vereinnahmt, in dem der Anspruch entstanden und der Eingang der entsprechenden Erträge bei vernünftiger kaufmännischer Beurteilung sicher zu erwarten ist.

Ein Wechsel von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr fand nicht statt.

C) Angaben zur Bilanz

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Zur Entwicklung der Immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen wird auf den Anlagespiegel (Anlage zum Anhang) verwiesen.

Geringwertige Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens von bis zu EUR 800 werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

Der Betrag der Sofortabschreibungen beläuft sich auf TEUR 14 (Vj. TEUR 7).

Die in den Finanzanlagen ausgewiesenen Ausleihungen gegen verbundene Unternehmen enthalten die an die eigenständigen GmbH & Co. Kommanditgesellschaften ausgereichten Darlehen zur Finanzierung der Gewerbeimmobilien.

Die Wertpapiere des Umlaufvermögens bestehen aus geldmarktnahen Finanzanlagen und wurden mit den Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren Wert zum Bilanzstichtag angesetzt.

In den Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 1.667 (Vj. TEUR 1.626) enthalten.

In den Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sind Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 0 (Vj. TEUR 0) enthalten.

Forderungen in Höhe von TEUR 0 haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Angaben über die Gattung der Aktien

Das Grundkapital von EUR 9.762.997 (Vj. EUR 9.146.404) ist eingeteilt in:

Grundkapital	EUR
9.762.997 Stück Stammaktien zum Nennwert von je EUR 1,00	9.762.997

Es handelt sich um Namensaktien.

Angaben über das genehmigte Kapital

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 18.05.2021 wurde die Aufhebung des Genehmigten Kapitals 2020/I sowie die Schaffung eines Genehmigten Kapitals 2021/I mit der Möglichkeit zum Ausschluss des Bezugsrechts angenommen. Danach ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 07.07.2026 einmalig oder mehrmalig um insgesamt bis zu EUR 4.881.498,00 gegen Bar- und / oder Sacheinlagen durch Ausgabe von neuen, auf den Namen lautende Stückaktien zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2021/I).

Angaben über das bedingte Kapital

Das bedingte Kapital beträgt zum Bilanzstichtag 3.905.198,00 EUR (bedingtes Kapital 2021).

Entwicklung des gezeichneten Kapitals und der Kapitalrücklage

Im Zeitraum vom 28. Januar bis 11. Februar 2021 fand eine Kapitalerhöhung statt. Es wurden 616.593 neue Namensaktien zum Nennwert von 1,00 EUR ausgegeben. Der Ausgabepreis pro Namensaktie betrug EUR 10,80. Das gezeichnete Kapital erhöht sich dadurch um 616.593,00 EUR auf jetzt 9.762.997,00 EUR. Die Kapitalrücklage erhöht sich um 6.042.611,40 EUR. Die Gewinnrücklagen resultieren aus Einstellungen für die gesetzliche Rücklage.

Eigenkapitalspiegel für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021

EUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gesetzliche Rücklage	Bilanzgewinn	Gesamtkapital
Stand 01.01.2021	9.146.404,00	6.080.052,84	278.915,16	10.516.056,77	26.021.428,77
Kapitalerhöhung	616.593,00	6.042.611,40	-	-	6.659.204,40
Gewinnverwendung	-	-	-	-2.928.899,10	-2.928.899,10
Jahresüberschuss	-	-	0,00	6.758.122,00	6.758.122,00
Stand 31.12.2021	9.762.997,00	12.122.664,24	278.915,16	14.345.279,67	36.509.856,07

Gewinn-/Verlustvortrag bei teilweiser Ergebnisverwendung

Bei Aufstellung der Bilanz unter teilweiser Ergebnisverwendung wurde im Bilanzgewinn ein Gewinnvortrag von EUR 7.587.157,67 einbezogen.

Angaben und Erläuterungen zu Rückstellungen

Im Posten sonstige Rückstellungen sind die nachfolgenden nicht unerheblichen Rückstellungsarten enthalten:

- Rückstellungen für Abschluss und Prüfung i.H.v. TEUR 85 (Vj. TEUR 165),
- Rückstellungen für Personalkosten i.H.v. TEUR 179 (Vj. TEUR 179),
- Rückstellungen für Urlaub i.H.v. TEUR 22 (Vj. TEUR 22).

Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit größer 5 Jahre und der Sicherungsrechte

Die Verbindlichkeiten sind in der folgenden tabellarischen Übersicht zusammengefasst:

Verbindlichkeiten (in TEUR)		Restlaufzeit				Besichert
		Insgesamt	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
Anleihen und Schuldscheindarlehen	Geschäftsjahr	88.539	0	88.539	0	91.000
	Vorjahr	70.429	15.000	55.429	0	70.000
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Geschäftsjahr	4.497	853	2.487	1.157	2.585
	Vorjahr	3.707	344	2.120	1.243	1.658
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Geschäftsjahr	118	118	0	0	0
	Vorjahr	349	349	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	Geschäftsjahr	1.427	1.427	0	0	0
	Vorjahr	1.508	1.508	0	0	0
Summe	Geschäftsjahr	94.581	2.398	91.026	1.157	93.585
	Vorjahr	75.993	17.201	57.549	1.243	71.658

Die Besicherungen betreffen im Wesentlichen eingetragene Grundschulden.

Anleihen und Schuldscheindarlehen

Die FCR Immobilien AG hat aktuell drei Anleihen und ein Schuldscheindarlehen zur Unternehmensfinanzierung ausgegeben. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Laufzeiten, Zinsverbindlichkeiten und Fälligkeiten der Anleihen / Schuldscheindarlehen.

Beschreibung	LZ-Beginn	LZ-Ende	Nominale (in TEUR)	Zins	Valutierung (in TEUR)
6,00 % Anleihe 2018-2023	20.02.2018	20.02.2023	25.000	6,00 %	25.000
5,25 % Anleihe 2019-2024	30.04.2019	30.04.2024	30.000	5,25 %	30.000
4,25 % Anleihe 2020-2025	01.04.2020	31.03.2025	30.000	4,25 %	23.539
3,40 % Schuldscheindarlehen	19.11.2021	19.11.2026	10.000	3,40 %	10.000

Am 18. Oktober 2021 wurde die Anleihe mit der Wertpapierkennnummer A2BPUC mit einer Verzinsung von 7,10 % und einem Volumen i. H. v. TEUR 15.000 vollständig und fristgerecht zurückbezahlt. Die Anleihe mit der Wertpapierkennnummer A254TQ hat zum Geschäftsjahresende einen Zeichnungsstand i. H. v. TEUR 23.539 (Vj. TEUR 429). Im Geschäftsjahr 2021 konnte ein Schuldscheindarlehen erfolgreich mit einem Volumen von TEUR 10.000 platziert werden.

Sonstige Verbindlichkeiten

Von den sonstigen Verbindlichkeiten i. H. v. TEUR 1.427 resultieren TEUR 470 aus Steuern (Vj. TEUR 402) und aus sozialen Sicherheiten TEUR 3 (Vj. TEUR 0). Die Restlaufzeit aller sonstigen Verbindlichkeiten beträgt bis zu einem Jahr.

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten größtenteils Zinsverbindlichkeiten aus den Anleihen sowie Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer sowie Kautionen.

Haftungsverhältnisse aus nicht bilanzierten Verbindlichkeiten gemäß § 251 HGB

Neben den in der Bilanz aufgeführten Verbindlichkeiten sind die folgenden Haftungsverhältnisse zu vermerken:

Haftungsverhältnisse nach § 251 HGB	Betrag TEUR
Aus Bürgschaften, Wechsel- und Scheckbürgschaften	12.906
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	12.906
Summe	<u>12.906</u>

Die vorstehenden Haftungsverhältnisse werden aus folgenden Gründen nicht bilanziert:

Mit einer Inanspruchnahme aus den Haftungsverhältnissen ist nicht zu rechnen, weil den durch vorstehende Haftungsverhältnisse gesicherten Verbindlichkeiten von verbundenen Unternehmen Vermögensgegenstände gegenüberstehen, welche die Haftungshöhe im Wert regelmäßig übersteigen.

Haftungsverhältnisse aus nicht bilanzierten sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten

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

TEUR	bis 1 Jahr		über 1 Jahr bis 5 Jahre		über 5 Jahren	
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
Miet-, Leasing- und Service Verträge	348	275	609	304	0	0

Im Wesentlichen beinhalten diese Verpflichtungen folgende Sachverhalte:

- Mietverträge mit einer jährlichen Belastung von TEUR 342.

D) Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Erläuterung der Umsatzerlöse nach Tätigkeit

Die FCR Immobilien AG konnte im Geschäftsjahr in Summe Umsatzerlöse in Höhe von rund TEUR 2.008 erzielen. Davon entfallen rund TEUR 1.313 auf Innenumsätze und TEUR 195 auf Mieterlöse und Betriebskosten aus direkt gehaltenen Immobilien.

Erläuterung der periodenfremden Erträge

In der Erfolgsrechnung sind in Summe periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 43 enthalten, davon Ausbuchungen von Guthaben diverser Debitoren in Höhe von TEUR 13.

Erläuterung der periodenfremden Aufwendungen

In der Erfolgsrechnung sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 31 enthalten, davon periodenfremde Aufwendungen aus Beitragsnachzahlungen an Krankenkassen und die Künstlersozialkasse in Höhe von TEUR 11. Diese Aufwendungen, die einem anderen Geschäftsjahr zuzurechnen sind, resultieren aus in den Vorjahren nicht erfassten Kosten.

Ausschüttungssperre

Aus dem Ansatz der selbsterstellten Software in der Bilanz in Höhe von insgesamt TEUR 1.054 (Gesamtbetrag der Entwicklungskosten des Geschäftsjahres) ergibt sich ein ausschüttungsgesperrter Betrag im Sinne von § 268 Abs. 8 HGB in Höhe von TEUR 880.

E) Sonstige Angaben

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres im Unternehmen beschäftigten Arbeitnehmer betrug 26,0 (davon Vorstand: 1, übrige Mitarbeiter: 25,0).

Gemäß § 285 Nr. 11 HGB wird über nachstehende Unternehmen berichtet. Hierbei liegt ein Anteilsbesitz von mindestens 20 % vor.

Gesellschaft	Anteil	Ergebnis	Eigenkapital
FCR Aken GmbH & Co. KG	100 %	54.836	100
FCR Altena GmbH & Co. KG	100 %	18.660	-170.578
FCR Aschersleben GmbH & Co. KG	100 %	35.074	100
FCR Bad Kissingen GmbH & Co. KG	100 %	73.105	100
FCR Bergisch Gladbach GmbH & Co. KG	100 %	78.152	100
FCR Brandenburg GmbH & Co. KG	100 %	403.815	100
FCR Bremervörde GmbH & Co. KG	100 %	100.227	100
FCR Buchholz GmbH & Co. KG	100 %	135.269	100
FCR Burg GmbH & Co. KG	100 %	55.553	100
FCR Cloppenburg GmbH & Co. KG	100 %	119.552	100
FCR Cottbus GmbH & Co. KG	100 %	78.589	100
FCR Datteln GmbH & Co. KG	100 %	93.159	100
FCR Duisburg 2 GmbH & Co. KG	100 %	115.953	100
FCR Ehrenfriedersdorf GmbH & Co. KG	100 %	29.683	100
FCR Gera AMTP GmbH & Co. KG	100 %	-22.859	-137.615
FCR Gera BIBC GmbH & Co. KG	100 %	461.691	100
FCR Glückstadt GmbH & Co. KG	100 %	60.241	100
FCR Görlitz GmbH & Co. KG	100 %	54.449	100
FCR Görlitz Hugo-Meyer GmbH & Co. KG	100 %	631.602	100
FCR Grimmen GmbH & Co. KG	100 %	110.651	100
FCR Gronau GmbH & Co. KG	100 %	78.869	100
FCR Guben GmbH & Co. KG	100 %	47.918	100
FCR Gummersbach GmbH & Co. KG	100 %	109.544	100
FCR Hagen GmbH & Co. KG	100 %	34.317	100
FCR Hagen 2 GmbH & Co. KG	100 %	103.208	100
FCR Hambühren GmbH & Co. KG	100 %	262.169	100
FCR Hamm GmbH & Co. KG	100 %	65.049	100
FCR Herford GmbH & Co. KG	100 %	70.109	100
FCR Kaiserslautern GmbH & Co. KG	100 %	148.984	100
FCR Kaltennordheim GmbH & Co. KG	100 %	64.545	100
FCR Kitzbühel GmbH & Co. KG	100 %	-80.000	-383.993
FCR Köpenick GmbH & Co. KG	100 %	16.993	100
FCR Meerane GmbH & Co. KG	100 %	-11.312	-13.212
FCR Munster GmbH & Co. KG	100 %	58.833	100
FCR Neumünster GmbH & Co. KG	100 %	114.021	100
FCR Neustrelitz GmbH & Co. KG	100 %	81.511	100
FCR Nienburg GmbH & Co. KG	100 %	126.914	100
FCR Prettin GmbH & Co. KG	100 %	64.574	100
FCR Pulsnitz GmbH & Co. KG	100 %	70.274	100
FCR Rastatt GmbH & Co. KG	100 %	8.048	641
FCR Salzwedel GmbH & Co. KG	100 %	153.508	100

FCR Scheßlitz GmbH & Co. KG	100 %	24.178	100
FCR Schleiz GmbH & Co. KG	100 %	92.384	-114.730
FCR Seesen GmbH & Co. KG	100 %	-55.720	-550.982
FCR Söhlde GmbH & Co. KG	100 %	153.761	100
FCR Soltau GmbH & Co. KG	100 %	35.617	100
FCR Soltau Zentrallager GmbH & Co. KG	100 %	313.192	100
FCR Uelzen GmbH & Co. KG	100 %	219.907	100
FCR Uelzen Office GmbH & Co. KG	100 %	145.964	100
FCR Wasungen GmbH & Co. KG	100 %	65.765	100
FCR Weidenberg GmbH & Co. KG	100 %	33.862	100
FCR Weißenfels GmbH & Co. KG	100 %	-20.316	-82.608
FCR Welzow GmbH & Co. KG	100 %	39.118	100
FCR Wismar 2 GmbH & Co. KG	100 %	10.872	-180.307
FCR Wittenberge GmbH & Co. KG	100 %	4.873	100
FCR Wittingen GmbH & Co. KG	100 %	105.112	100
FCR Würselen GmbH & Co. KG	100 %	144.130	100
FCR Zeithain GmbH & Co. KG	100 %	816.065	100
FCR Zerbst GmbH & Co. KG	100 %	123.639	100
FCR Zeulenroda GmbH & Co. KG	100 %	47.869	-66.296
FCR Brandenburg Logistik GmbH & Co. KG	100 %	155.503	100
FCR Bückeburg 2 GmbH & Co. KG	100 %	12.229	100
FCR Cadolzburg GmbH & Co. KG	100 %	37.117	100
FCR Eilenburg GmbH & Co. KG	100 %	329.230	100
FCR Gummersbach 2 GmbH & Co. KG	100 %	175.331	100
FCR Höchststadt GmbH & Co. KG	100 %	71.439	100
FCR Jüterbog GmbH & Co. KG	100 %	119.689	100
FCR Landau GmbH & Co. KG	100 %	54.227	100
FCR Ruhla GmbH & Co. KG	100 %	61.402	100
FCR Schwalbach GmbH & Co. KG	100 %	23.811	100
FCR Schwandorf GmbH & Co. KG	100 %	50.441	100
FCR Strullendorf GmbH & Co. KG	100 %	22.262	100
FCR Teistungen GmbH & Co. KG	100 %	72.103	100
FCR Westeregeln GmbH & Co. KG	100 %	43.321	100

Erworbene Objekte mit BNL in 2021

FCR Finsterwalde GmbH & Co. KG	100 %	-804	-704
FCR Workx Jena GmbH & Co. KG	100 %	76.137	100
FCR Görlitz Hopfenfeld GmbH & Co. KG	100 %	652.645	100
FCR Altenberg GmbH & Co. KG	100 %	24.326	100
FCR Eching GmbH & Co. KG	100 %	35.346	100
FCR Zeulenroda Triebes GmbH & Co. KG	100 %	4.442	100

Verkaufte Objekte mit BNL in 2021

FCR Magdeburg GmbH & Co. KG	100 %	1.242.621	angewachsen
FCR Bamberg GmbH & Co. KG	100 %	3.070.156	100
FCR Bottrop GmbH & Co. KG	100 %	440.237	angewachsen

Hotels

Il Pelagone s.r.l.	100 %	-654.682	3.223.905
FCR Kitzbühel GmbH & Co. KG	100 %	-77.441	-349.569

Projekt-/Entwicklungsgesellschaft

FCR Monuments Investment S.L.	100 %	-52.142	-135.493
FCR Hennef GmbH & Co. KG	100 %	-70.008	-441.458

Vorratsgesellschaften

FCR Ludwigslust GmbH & Co. KG	100 %	-26.355	-28.532
FCR Vorrat vier GmbH & Co. KG	100 %	-295	-195
FCR Lügde GmbH & Co. KG	100 %	-225	-125
FCR Vorrat fünf GmbH & Co. KG	100 %	-125	-25
FCR Schifferstadt GmbH & Co. KG	100 %	-10.507	-13.569
FCR Siegen GmbH & Co. KG	100 %	-16.928	-16.828

sonstige Gesellschaften

FCR Innovation GmbH	100 %	4.097	-5.095
FCR Verwaltungs GmbH	100 %	22.810	-134.764
FCR Service GmbH	100 %	2.399	80.511
FCR Pelagone GmbH & Co. KG	100 %	-7.305	-6.305

Konzernzugehörigkeit

Die FCR Immobilien AG wurde in den Konzernabschluss der FCR Immobilien AG, Pullach im Isartal, einbezogen.

Die FCR Immobilien AG stellt den Konzernabschluss für den größten Konzernkreis auf. Der Konzernabschluss ist auf der Internetseite der FCR Immobilien AG abrufbar.

Angaben über das Bestehen einer Beteiligung an der Gesellschaft, die nach § 20 Abs. 1 oder 4 AktG der Gesellschaft mitgeteilt worden ist

WWK Lebensversicherung a. G., München, Deutschland, hat der FCR Immobilien Aktiengesellschaft gemäß § 40 Abs. 1 WpHG am 13.10.2021 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der FCR Immobilien Aktiengesellschaft, Pullach i. Isartal, Deutschland, am 05.10.2021 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 3,38 % (das entspricht 330.000 Stimmrechten) betragen hat.

Universal-Investment-Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main, Deutschland, hat der FCR Immobilien Aktiengesellschaft gemäß § 40 Abs.1 WpHG am 13.10.2021 mitgeteilt, dass der Stimmrechtsanteil über die Gesellschaft WWK Lebensversicherung a. G., München, Deutschland, an der FCR Immobilien Aktiengesellschaft, Pullach i. Isartal, Deutschland, am 05.10.2021 die Schwelle von

3 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 6,94 % (das entspricht 677.421 Stimmrechten) betragen hat.

Montagu Private Equity LLP, London, Großbritannien, hat der FCR Immobilien Aktiengesellschaft gemäß § 40 Abs.1 WpHG am 03.09.2021 mitgeteilt, dass durch Abgabe einer Unabhängigkeitserklärung die Zurechnung von Tochtergesellschaften weggefallen ist.

Montagu Private Equity LLP, London, Großbritannien, hat der FCR Immobilien Aktiengesellschaft gemäß § 40 Abs.1 WpHG am 03.09.2021 mitgeteilt, dass die am 23.06.2021 veröffentlichte Stimmrechtsmitteilung aufgrund der Stellung der Meldepflichtigen korrigiert werden muss und dass ihr Stimmrechtsanteil an der FCR Immobilien Aktiengesellschaft, Pullach i. Isartal, Deutschland, am 15.06.2021 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 3,00 % (das entspricht 292.921 Stimmrechten) betragen hat.

Universal-Investment-Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main, Deutschland, hat der FCR Immobilien Aktiengesellschaft gemäß § 40 Abs.1 WpHG am 23.06.2021 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der FCR Immobilien Aktiengesellschaft, Pullach i. Isartal, Deutschland, am 15.06.2021 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 3,00 % (das entspricht 292.921 Stimmrechten) betragen hat.

Zum 31. Dezember 2021 halten die RAT Asset & Trading GmbH, Pullach i. Isartal, (Mutterunternehmen i.S.v. § 285 Nr. 14 HGB) 41,38 % (Vorjahr: 49,43 %) und die CM Center Management GmbH 23,01 % (Vorjahr: 17,74 %) der Anteile an der FCR Immobilien AG.

F) Organmitglieder

Namen der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres bildete die folgende Person den Vorstand:

Falk Raudies	ausgeübter Beruf:	Kaufmann
--------------	-------------------	----------

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres gehörten die folgenden Personen dem Aufsichtsrat an:

Prof. Dr. Franz-Joseph Busse	ausgeübter Beruf:	Hochschullehrer
------------------------------	-------------------	-----------------

Hanjo Schneider	ausgeübter Beruf:	Unternehmer
-----------------	-------------------	-------------

Ludwig A. Fuchs	ausgeübter Beruf:	Geschäftsführer
-----------------	-------------------	-----------------

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats war im Geschäftsjahr Prof. Dr. Franz-Joseph Busse. Der stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats war im Geschäftsjahr Herr Hanjo Schneider.

Angaben nach § 285 Nr. 9c HGB

Gegenüber dem Vorstand und Aufsichtsrat bestehen keine Vorschüsse oder Kredite.

Gesamtbezüge nach § 285 Nr. 9a und 9b HGB für Vorstand und Aufsichtsrat

Der Bruttoarbeitslohn von Herrn Falk Raudies betrug im Geschäftsjahr 2021 insgesamt TEUR 665. Der Aufsichtsrat erhielt im Geschäftsjahr 2021 eine Vergütung in Höhe von TEUR 35 (Vorjahr: TEUR 35). Jedes Mitglied des Aufsichtsrats erhält eine jährliche Vergütung in Höhe von TEUR 10 zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das Eineinhalbfache der vorstehenden festen Vergütung.

Tätigkeiten von Vorstandsmitgliedern in Gesellschaften außerhalb von FCR

Herr Falk Raudies, Vorstand:

- 2009- 2020 Aufsichtsratsvorsitzender der RAT Asset & Trading AG
- Seit 2021 Geschäftsführender Gesellschafter der RAT Asset & Trading GmbH

Herr Falk Raudies übte darüber hinaus in den letzten fünf Jahren keine weiteren Organtätigkeiten aus.

Tätigkeiten von Aufsichtsratsmitgliedern in Gesellschaften außerhalb von FCR

Die Namen und Haupttätigkeiten der gegenwärtigen Mitglieder des Aufsichtsrates der FCR Immobilien AG sind:

Name	Haupttätigkeiten außerhalb der FCR-Gruppe
Prof. Dr. Franz-Joseph Busse	Hochschullehrer für Finanzwirtschaft und Bankbetriebslehre, Allfinanz, Versicherungswirtschaft und Risikomanagement an der Hochschule für angewandte Wissenschaften in München
Hanjo Schneider	Unternehmer
Ludwig A. Fuchs	Geschäftsführer bei der FAME Invest & Management GmbH

Herr Prof. Dr. Franz-Joseph Busse:

Professor Dr. Busse studierte nach Abitur, Wehrdienst sowie einer Ausbildung bei der BfG Bank AG Betriebswirtschaftslehre an den Universitäten Würzburg, Grenoble und München. 1973 beendete er das Studium als Diplomkaufmann an der Ludwig-Maximilians-Universität München und promovierte. Danach hatte er verschiedene Managementpositionen in der freien Wirtschaft inne, so im Generalkonzern und später als Vorstandsvorsitzender einer deutsch-arabischen Aktiengesellschaft mit Sitz in Kairo. Seit 1982 lehrt Herr Prof. Dr. Busse Finanzwirtschaft und Bankbetriebslehre, Allfinanz, Versicherungswirtschaft und Risikomanagement an der Hochschule für angewandte Wissenschaften in München. Er ist Gründer der Infinanz GmbH in München. Darüber hinaus bekleidete er Beirats- und Beratungsmandate und bisher 13 Aufsichtsratsmandate. Aktuell bekleidet er ein Beirats- und Beratungsmandat. Herr Prof. Dr. Busse ist Vorsitzender des Aufsichtsrats der Scheelen AG, Waldshut-Tiengen sowie Vorsitzender des Aufsichtsrats der FCR Immobilien AG.

Die folgende Übersicht gibt die von Herrn Prof. Dr. Busse in den letzten fünf Jahren ausgeübten Funktionen als Mitglied des Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgans oder als Partner (d.h. Gesellschafter einer Personengesellschaft) in Gesellschaften außerhalb der FCR-Gruppe wieder:

Gesellschaft	Funktion	Von - bis
Finance base AG, München	Vorsitzender des Aufsichtsrats	2014 bis 2017
Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG, Dortmund	Beirat	2014 bis 2019
Scheelen AG, Waldshut-Tiengen	Vorsitzender des Aufsichtsrats	seit 2003

Herr Hanjo Schneider:

Hanjo Schneider hat eine betriebswirtschaftliche Ausbildung und ein Executive MBA in den USA abgeschlossen. Er startete seine berufliche Laufbahn 1986 bei namhaften internationalen Konzernen (Dun & Bradstreet, Danzas) und war für diese Unternehmen in verschiedenen Ländern in Geschäftsführungspositionen in Europa, Asien und den USA tätig. Er baute in weniger als 10 Jahren die stark deutsch geprägte Hermes Gruppe zum größten privaten Paket Dienstleister in Europa auf (Umsatzvolumen in 2018 über EUR 3 Mrd.). Im Jahre 2002 agierte er zunächst als CEO der Hermes Gruppe, 2008 wurde er in den Vorstand der Otto Gruppe berufen. In 2015 übernahm er den Vorsitz des Aufsichtsrats der Hermes Gruppe.

Die folgende Übersicht gibt die von Herrn Hanjo Schneider in den letzten fünf Jahren ausgeübten Funktionen als Mitglied des Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgans oder als Partner (d.h. Gesellschafter einer Personengesellschaft) in Gesellschaften außerhalb der FCR-Gruppe wieder:

Gesellschaft	Funktion	Von - bis
Otto Group	Vorstand	2008 bis 2017
Hermes Europe	Aufsichtsratsvorsitzender	2015 bis 2017

Herr Ludwig A. Fuchs:

Ludwig A. Fuchs schloss sein Studium der Betriebswirtschaftslehre an der Ludwig-Maximilians-Universität 1992 als Diplom Kaufmann ab. 1996 absolvierte er einen MBA an der INSEAD. Nach Stationen bei Roland Berger und PFW Partner gründete er 1999 die Realtime Technology AG, einen weltweit führenden Anbieter in Sachen 3D / Virtual Reality für industrielle Anwendungen, deren CEO er bis 2014 war. Er forcierte das Wachstum der Realtime Technology AG von drei auf über 750 Mitarbeiter und führt die Realtime Technology AG im Rahmen eines IPO an die Börse. Seit 2014 ist er geschäftsführender Gesellschafter der FAME Investment & Management GmbH, die weltweit ca. 20 Beteiligungen an Technologie Start-ups und Wachstumsunternehmen hält.

Die folgende Übersicht spiegelt die von Herrn Fuchs in den letzten fünf Jahren ausgeübten Funktionen als Mitglied des Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgans oder als Partner (d.h. Gesellschafter einer Personengesellschaft) in Gesellschaften außerhalb der FCR-Gruppe wieder:

Gesellschaft	Funktion	Von - bis
FAMe Invest & Management GmbH	Geschäftsführer	seit 2014
Fuchs Asset Management	Geschäftsführer	seit 2014
LFL Inc, London	Managing Director	seit 2009
LAF Inc, London	Managing Director	seit 2014
Oimara Capital, London	Managing Director	seit 2020
Traxxall Technologies, Montreal	Mitglied des Board of Directors	seit 2018

Entsprechenserklärung nach § 161 AktG

Die Erklärung nach § 161 AktG (Corporate Governance Kodex) wurde abgegeben und auf der Internetseite unter <https://fcr-immobilien.de/corporate-governance/> öffentlich zugänglich gemacht.

Ergebnisverwendung

Der Vorstand wird der Hauptversammlung vorschlagen, den Bilanzgewinn aus dem abgelaufenen Geschäftsjahr in Höhe von TEUR 14.345 zur Ausschüttung einer Dividende von 0,35 EUR je dividendenberechtigter Aktie zu verwenden und den restlichen Betrag auf neue Rechnung vorzutragen.

Abschlussprüferhonorar

Auf die Angabe des von dem Abschlussprüfer berechneten Gesamthonorars wird nach § 285 Nr. 17 HGB verzichtet, da die Angaben im Konzernabschluss der FCR Immobilien AG erfolgen.

G) Vorgänge von besonderer Bedeutung

Im Zeitraum vom 28. Januar bis 11. Februar 2021 fand eine Kapitalerhöhung statt. Es wurden 616.593 neue Namensaktien zum Nennwert von 1,00 EUR ausgegeben. Der Ausgabepreis pro Namensaktie betrug EUR 10,80. Das gezeichnete Kapital erhöht sich dadurch um 616.593,00 EUR auf jetzt 9.762.997,00 EUR. Die Kapitalrücklage erhöht sich um 6.042.611,40 EUR. Die Gewinnrücklagen resultieren aus Einstellungen für die gesetzliche Rücklage.

Nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 erfolgte der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang (BNL) von **2021 erworbenen** / notariell beurkundeten Immobilien:

- **Einkaufszentrum in Eisenach, Thüringen (BNL Januar 2022):** Die FCR Immobilien AG hat ein Einkaufszentrum in Eisenach, Thüringen, mit einer Verkaufsfläche von rd. 26.000 m² erworben. Das vollvermietete Objekt mit namhaften Einzelhandelsunternehmen erwirtschaftet eine jährliche Ist-Netto-Miete von über TEUR 4.000.

- **Fachmarkt in Zeithain, Sachsen (BNL Januar 2022):** Die FCR Immobilien AG hat einen Fachmarkt in Zeithain, Sachsen, mit einer Verkaufsfläche von rd. 7.850 m² erworben. Das vollvermietete Objekt mit der Handelskette Hammer als langfristigen Ankermieter erwirtschaftet eine jährliche Ist-Netto-Miete von rd. TEUR 260.
- **Fachmarkt in Pforzheim, Baden-Württemberg (BNL Februar 2022):** Die FCR Immobilien AG hat einen Fachmarkt in Pforzheim, Baden-Württemberg, mit einer Verkaufsfläche von rd. 5.600 m² erworben. Das vollvermietete Objekt mit toom als langfristigen Ankermieter erwirtschaftet eine jährliche Ist-Netto-Miete von rd. TEUR 200.
- **Fachmarkt in Lügde, Nordrhein-Westfalen (BNL März 2022):** Die FCR Immobilien AG hat einen Fachmarkt in Lügde, Nordrhein-Westfalen mit einer Verkaufsfläche von rd. 6.400 m² erworben. Das vollvermietete Objekt mit toom als langfristigen Ankermieter erwirtschaftet eine jährliche Ist-Netto-Miete von rd. TEUR 460.
- **Geschäftshaus in Siegen, Nordrhein-Westfalen (BNL April 2022):** Die FCR Immobilien AG hat in der Fußgängerzone von Siegen, Nordrhein-Westfalen, ein Geschäftshaus mit über 7.000 m² Verkaufsfläche erworben. Das vollvermietete Objekt in 1A-Lage verfügt mit C&A über einen renommierten Ankermieter. Die jährliche Ist-Netto-Miete beläuft sich auf über TEUR 1.000.

Mit Blick auf die aktuelle Corona-Lage gehen wir davon aus, dass hieraus ggf. resultierende Entwicklungen sich nicht signifikant auf die Geschäftsaktivitäten der FCR Immobilien AG auswirken werden.

Es liegen keine weiteren Vorgänge von besonderer Bedeutung zwischen dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 und der Erstellung dieses Berichts vor.

Pullach im Isartal, 23.03.2022

FCR Immobilien AG

Falk Raudies
Vorstand

FCR Immobilien AG, Pullach im Isartal
Entwicklung des Anlagevermögens 2021

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen				Restbuchwerte		
	31.12.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchung	31.12.2021	31.12.2020	Zugänge	Abgänge	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.307.371,35	475.006,47	0,00	0,00	1.782.377,82	303.417,35	216.750,47	0,00	520.167,82	1.262.210,00	1.003.954,00
2. selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	518.123,96	536.525,66	0,00	0,00	1.054.649,62	0,00	0,00	0,00	0,00	1.054.649,62	518.123,96
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	1.825.495,31	1.011.532,13	0,00	0,00	2.837.027,44	303.417,35	216.750,47	0,00	520.167,82	2.316.859,62	1.522.077,96
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich Bauten auf fremden Grundstücken	1.612.291,16	0,00	0,00	0,00	1.612.291,16	294.662,87	36.432,00	0,00	331.094,87	1.281.196,29	1.317.628,29
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	422.529,06	203.695,63	0,00	0,00	626.224,69	208.314,06	86.549,63	0,00	294.863,69	331.361,00	214.215,00
Summe Sachanlagen	2.034.820,22	203.695,63	0,00	0,00	2.238.515,85	502.976,93	122.981,63	0,00	625.958,56	1.612.557,29	1.531.843,29
III. Finanzanlagen											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	184.700,00	500,00	0,00	0,00	185.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	185.200,00	184.700,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	79.878.816,26	119.442.290,51	99.311.903,27	0,00	100.009.203,50	0,00	0,00	0,00	0,00	100.009.203,50	79.878.816,26
3. Beteiligungen	2.000.000,00	0,00	0,00	0,00	2.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.000.000,00	2.000.000,00
4. sonstige Ausleihungen	188.104,00	0,00	72.989,86	0,00	115.114,14	0,00	0,00	0,00	0,00	115.114,14	188.104,00
Summe Finanzanlagen	82.251.620,26	119.442.790,51	99.384.893,13	0,00	102.309.517,64	0,00	0,00	0,00	0,00	102.309.517,64	82.251.620,26
Summe Anlagevermögen	86.111.935,79	120.658.018,27	99.384.893,13	0,00	107.385.060,93	806.394,28	339.732,10	0,00	1.146.126,38	106.238.934,55	85.305.541,51

Lagebericht der FCR Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2021

1. Grundlagen der Gesellschaft

1.1 Geschäftsmodell

Kontinuität und Innovation prägen die FCR Immobilien AG („FCR“) auch im Geschäftsjahr 2021. Auf Basis der etablierten Positionierung als Handelsimmobilien-Spezialist fokussiert sich FCR auf etablierte Sekundärstandorte in Deutschland. Vor allem zwei Gründe sind hierfür anzuführen: 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 volatiler reagierenden Immobilienmärkte an Primärstandorten. Der Fokus der Geschäftsaktivitäten liegt auf der Bestandshaltung von Immobilien, also auf dem Bestandsportfolio. Der stetige Ausbau stabiler Mieterträge steht somit im Zentrum der FCR-Geschäftspolitik. Die gesamte Wertschöpfung mit dem Schwerpunkt Immobilienbewirtschaftung wird durch die hohe Innovationskraft von FCR akzeleriert. So unterstützt die eigenentwickelte Software alle Prozesse vom Ankauf bis zu einem etwaigen Verkauf.

Im Rahmen der Geschäfts- und Wachstumsstrategie als Bestandshalter fokussiert sich FCR maßgeblich auf die Durchdringung des deutschen Marktes in der Kern-Assetklasse Handel, und hier schwerpunktmäßig auf Einkaufs- und Fachmärkte, Nahversorger und Drogerien. So ist das Immobilienportfolio der FCR auch gekennzeichnet durch bonitätsstarke und überwiegend lebensmittelgeankerte Ankermieter. Zum qualitativen und quantitativen Ausbau des Immobilienportfolios, das auch maßgeblich von laufenden Maßnahmen im Bereich Digitalisierung unterstützt wird, erfolgen auch in den Asset Klassen Büro, Logistik und Wohnen entsprechende Ankäufe.

Zum Stichtag 31.12.2021 umfasste das Immobilienportfolio der FCR Immobilien AG und ihrer Tochtergesellschaften inkl. aller notariell beurkundeten Käufe und Verkäufe insgesamt 99 Immobilien mit einer Nutzfläche von rund 456 Tsd. m². Aufgrund erfolgreicher Ankaufs- und Vermietungsaktivitäten konnte FCR im Geschäftsjahr 2021 den Leerstand beim Bestandsportfolio auf 7,1 % verringern, nach 9,7 % im Vorjahr. Die Verbesserung der Leerstandsquote und damit die Erhöhung der Qualität im Portfolio ist primär auf die Ankaufspolitik sowie auf das aktive Asset Management zurückzuführen.

Die Aktien der FCR Immobilien AG sind seit dem 07.11.2018 an der Frankfurter Wertpapierbörse notiert und zudem auch im m:access an der Börse München. Seit 30.10.2020 notiert die FCR-Aktie – nach einem Segment-Upgrade – im regulierten Markt, General Standard, der Börse Frankfurt.

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 sicherstellen. Zu den Mietern gehören in der Regel Lebensmitteldiscounter, Nahversorger und Drogerien.

Das Ankaufsvolumen liegt dabei in der Regel zwischen 1 und 30 Mio. Euro, bei entsprechenden Opportunitäten kann das Volumen auch bis 100 Mio. Euro betragen.

Die FCR Immobilien AG ist bestrebt, die Immobilien schwerpunktmäßig auch 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. FCR ist dadurch in der Lage, Anfangsrenditen bei den Objekten zu erzielen, die zwischen 8 und maximal 11 % liegen.

1.1.2 Finanzierungsstruktur

Typischerweise beträgt der Anteil der erstrangig besicherten Bankfinanzierung zwischen 70 % und 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 Bankfinanzierung entweder langfristig oder kurzfristig ausgestaltet wird.

Zum Stichtag 31.12.2021 betrug die gewichtete Restlaufzeit der Zinsbindungsvereinbarungen knapp 16 Monate bei einer durchschnittlichen Zinsbelastung in Höhe von rund 1,7 % pro Jahr. Aktuelle Fremdfinanzierungen werden zu Zinssätzen zwischen 1,3 und 1,8 % abgeschlossen.

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 31.12.2021 rund 4,2 % pro Jahr. Je nach Vertragsgestaltung behält sich die FCR die Möglichkeit vor, Sondertilgungen bei den Bestandsdarlehen durchzuführen. Der beim Objektankauf angestrebte LTV von 80 %, der das Verhältnis zwischen Darlehensbetrag und Verkehrswert der Immobilie darstellt, wird auf Basis der o.g. durchschnittlichen Tilgung innerhalb von 3 Jahren auf unter 70 % reduziert.

1.1.3 Bestandshaltung und aktives Asset Management

Die Bestandshaltung ist das Kerngeschäft der FCR. Im Rahmen dieses Kerngeschäfts steht das aktive Asset Management im Zentrum der Geschäftsaktivitäten. Das aktive Asset Management umfasst im Besonderen die Optimierung der baulichen und wirtschaftlichen Substanz der Objekte sowie die Optimierung der Mieterstruktur, der Mieterträge und der Mietlaufzeiten. Im Geschäftsjahr 2021 konnte die FCR Immobilien AG in diesem Zuge zahlreiche neue, langfristige Mietverträge und Mietvertragsverlängerungen, insbesondere auch mit Ankermietern, abschließen und somit stabile und zusätzliche Mieteinnahmen über den jeweiligen Zeitraum sichern. Im Geschäftsjahr 2021 hat FCR eine Nachhaltigkeitsoffensive gestartet und in diesem Rahmen die Voraussetzungen für die entsprechende Ausstattung von FCR-Standorten mit einer Ladeinfrastruktur für Elektroautos sowie mit Photovoltaikanlagen geschaffen. Die FCR Immobilien AG hat zum Zwecke der Installation von Elektroladesäulen an ihren Standorten Verträge mit zwei führenden Betreibern von Elektro-Ladestationen in Europa geschlossen. Diese sehen vor, bis Ende 2022 Ladesäulen an 30 FCR-Standorten zu errichten. Auch die weitere Umsetzung erfolgt mit externen Partnern. Dadurch kann die FCR Immobilien AG ihren Anspruch erfüllen, ökologische mit ökonomischen Zielen zu verbinden. Im Rahmen der geplanten Installation von Photovoltaikanlagen agiert die FCR Immobilien AG als möglicher Investor und Betreiber. Hier besteht das Potenzial, bei den FCR-Bestandsobjekten mit einer genutzten Mietfläche von insgesamt rd. 400.000 m² die Energieversorgung auf Solarstrom umzustellen und damit von fossilen Energieträgern weniger abhängig bzw. unabhängig zu werden.

1.1.4 Ertragsmodell

Ihre Erträge erwirtschaftet die FCR Immobilien AG auf Basis ihres Geschäftsmodells im Wesentlichen aus der Vermietung der direkt und indirekt gehaltenen Bestandsimmobilien. Erträge aus opportunistischen Verkäufen einzelner Gewerbeobjekte ergänzen das FCR-Ertragsmodell.

1.2 Konzernstruktur

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

a) FCR Verwaltungs GmbH

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

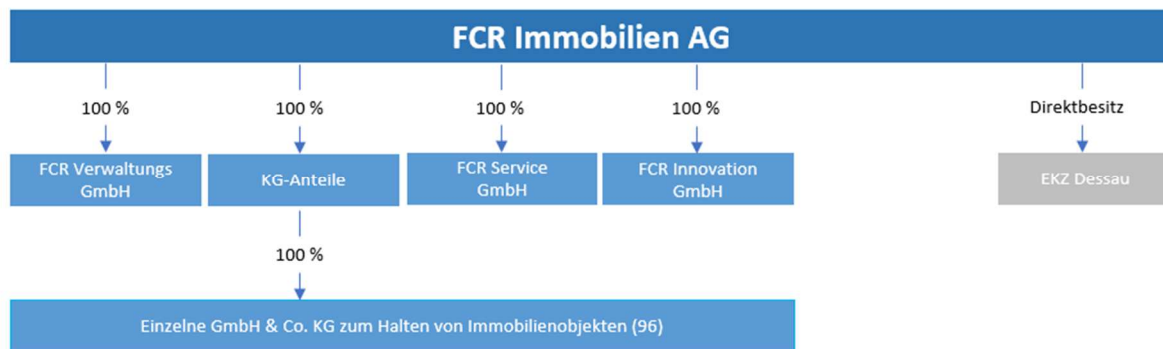
b) FCR Service GmbH

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

c) 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 31.12.2021 stellt sich die Konzernstruktur wie folgt dar:



1.3 Immobilienportfolio per 31.12.2021

1.3.1 Veränderungen im Immobilienportfolio 2021

Zum Beginn des Geschäftsjahres, also zum 01.01.2021, bestand das direkt oder indirekt gehaltene Immobilienportfolio der FCR Immobilien AG aus insgesamt 83 Immobilien.

Während des Geschäftsjahres 2021 wurden 17 Immobilien mit einer Nutzfläche von rund 101 Tsd. m² neu erworben sowie 2 Immobilien mit einer Nutzfläche von rund 5 Tsd. m² verkauft. Unter entsprechender Berücksichtigung der bereits 2020 angekauften bzw. verkauften Objekte stieg im Saldo damit das Immobilienportfolio der FCR-Gruppe auf nunmehr insgesamt 99 Immobilien mit einer Gesamtnutzfläche von rund 456 Tsd. m².

Neuerwerbe:

In 2021 wurden folgende 17 neue Immobilien erworben (in alphabetischer Reihenfolge): Altenberg, Bautzen, Dresden, Eching, Eisenach, Finsterwalde, Görlitz, Jena, Lügde, Naumburg, Plauen, Pforzheim, Siegen, Taucha, Werdau, Zeithain, Zeulenroda-Triebes.

Folgende 12 o.g. Neuerwerbe mit BNL 2021 wurden über Objektgesellschaften in das Portfolio der FCR-Gruppe eingebunden: Altenberg, Bautzen, Dresden, Eching, Finsterwalde, Görlitz, Jena, Naumburg, Plauen, Taucha, Werdau, Zeulenroda-Triebes.

Folgende 5 o.g. Neuerwerbe werden mit BNL 2022 über Objektgesellschaften in das Portfolio der FCR-Gruppe eingebunden: Eisenach, Lügde, Pforzheim, Siegen, Zeithain.

Die Summe der Nettomieteträge der neuerworbenen Immobilien mit BNL 2021 beträgt rd. 3,1 Mio. Euro p.a., unter Berücksichtigung aller notariell beurkundeten Objekte 2021 rd. 9,1 Mio. Euro. Die Summe der Neuinvestitionen, also die Höhe der Kaufpreise betrug insgesamt 35,8 Mio. Euro, unter Berücksichtigung aller notariell beurkundeten Objekte rd. 92,9 Mio. Euro.

Verkäufe:

Neben der Erzielung regelmäßiger Cashflows aus Mieteinnahmen wurden durch den Verkauf einzelner Bestandsimmobilien stille Reserven realisiert.

Während des Geschäftsjahres 2021 konnte die FCR-Gruppe erfolgreich insgesamt 2 Immobilien veräußern. Mit den Immobilien (in alphabetischer Reihenfolge) in Bamberg und Bottrop wurden Objekte mit einer vermietbaren Fläche von rund 5 Tsd. m² wieder in den Markt zurückgegeben.

Die Summe der Verkaufspreise betrug rund 22,1 Mio. Euro.

Übersicht über die Portfolioveränderung 2021

	Anzahl Immobilien	Nutzfläche (in Tsd. m²)	Nettomieteträge (in TEUR)	Transaktionsvolumen (in TEUR)
1) Käufe 2021 insgesamt	17	101	9.086	92.940
1a) davon: Käufe 2021 mit BNL 2021	12	49	3.121	35.798
1b) davon: Käufe 2021 mit BNL 2022	5	53	5.965	57.143
2) Verkäufe 2021 insgesamt (alle BNL 2021)	2	5	240	22.140
Netto-Portfoliowachstum (Käufe minus Verkäufe)	15	96	8.846	70.800
Netto-Portfoliowachstum (Käufe mit BNL 2021 minus Verkäufe)	10	43	2.881	13.658

Im abgelaufenen Geschäftsjahr erhöhten sich die um Zu- bzw. Abgänge bereinigten Nettomieteträge der Immobilien der FCR-Gruppe um rd. 2,9 Mio. Euro p.a., unter Berücksichtigung aller notariell beurkundeten Objekte um rd. 8,8 Mio. Euro.

Die Nettoinvestitionen, also der Saldo aus Zu- und Abgängen von Immobilien, bewertet zu Kaufpreisen, betragen rd. 13,7 Mio. Euro, unter Berücksichtigung aller notariell beurkundeten Objekte rd. 70,8 Mio. Euro.

1.3.2 Das Immobilienportfolio per 31.12.2021

Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über das FCR-Bestandspportfolio per 31.12.2021. Notariell beurkundete Objekte mit BNL 2022 sind entsprechend gekennzeichnet.

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Vermietungsstand in %
Supermarkt Aken	Sachsen-Anhalt	1.043	100
Wohn- und Geschäftshaus Altena	Nordrhein-Westfalen	12.362	37
Fachmarkt Altenberg	Sachsen	3.303	100
Supermarkt Aschersleben	Sachsen-Anhalt	833	100
Supermarkt Bad Kissingen	Bayern	1.037	100
Fachmarkt Bautzen	Sachsen	325	100
Fachmarkt Bergisch Gladbach	Nordrhein-Westfalen	2.725	100
Fachmarktzentrum Brandenburg	Brandenburg	12.873	100
Logistikimmobilie Brandenburg	Brandenburg	8.103	100
Fachmarkt Bremervörde	Niedersachsen	2.713	100
Fachmarkt Buchholz	Niedersachsen	4.800	100
Fachmarkt Bückeberg	Niedersachsen	1.010	100
Fachmarkt Burg	Schleswig-Holstein	2.047	100
Fachmarkt Cadolzburg	Bayern	1.133	100
Fachmarkt Cloppenburg	Niedersachsen	3.111	100
Fachmarktzentrum Cottbus	Brandenburg	4.755	44
Supermarkt Datteln	Nordrhein-Westfalen	1.037	100
Fachmarktzentrum Dessau	Sachsen-Anhalt	3.912	74
Fachmarkt Dresden	Sachsen	585	100
Fachmarkt Duisburg	Nordrhein-Westfalen	2.200	100
Fachmarkt Eching	Bayern	5.013	100
Fachmarkt Ehrenfriedersdorf	Sachsen	1.891	100
Fachmarktzentrum Eilenburg	Sachsen	14.521	100
Einkaufszentrum Eisenach (BNL 2022)	Thüringen	25.580	100
Einkaufszentrum Finsterwalde	Brandenburg	4.986	100
Einkaufszentrum Gera Amthor-Passage	Thüringen	9.592	55
Einkaufszentrum Gera Bieblach-Center	Thüringen	14.615	88
Fachmarkt Glückstadt	Schleswig-Holstein	2.000	100
Wohn- und Geschäftshäuser Görlitz	Sachsen	14.231	100
Fachmarktzentrum Görlitz	Sachsen	1.004	100

Fachmarktzentrum Görlitz Hopfenfeld	Sachsen	29.840	99
Fachmarktzentrum Grimmen	Mecklenburg-Vorpommern	1.834	99
Fachmarkt Gronau	Nordrhein-Westfalen	2.305	100
Supermarkt Guben	Brandenburg	1.830	100
Geschäftshaus Gummersbach	Nordrhein-Westfalen	4.543	100
Einkaufszentrum Gummersbach	Nordrhein-Westfalen	3.958	89
Fachmarkt Hagen	Nordrhein-Westfalen	408	100
Fachmarkt Hagen	Nordrhein-Westfalen	2.561	100
Fachmarktzentrum Hambühren	Niedersachsen	6.148	100
Fachmarkt Hamm	Nordrhein-Westfalen	2.032	100
Fachmarkt Herford	Nordrhein-Westfalen	2.540	100
Fachmarkt Höchstadt	Bayern	1.728	100
Fachmarkt Jena	Thüringen	592	100
Einkaufszentrum Jüterbog	Brandenburg	4.850	100
Fachmarkt Kaiserslautern	Rheinland-Pfalz	2.350	100
Supermarkt Kaltennordheim	Thüringen	1.045	100
Wohnhaus Köpenick	Berlin	416	100
Fachmarktzentrum Landau	Bayern	1.329	100
Fachmarkt Lügde (BNL 2022)	Nordrhein-Westfalen	6.389	100
Fachmarktzentrum Ludwigslust (BNL 2022)	Mecklenburg-Vorpommern	7.525	100
Fachmarktzentrum Meerane	Sachsen	2.714	71
Fachmarkt Munster	Niedersachsen	2.347	100
Naumburg (Saale)	Sachsen-Anhalt	1.129	100
Fachmarkt Neumünster	Schleswig-Holstein	3.100	100
Fachmarktzentrum Neustrelitz	Mecklenburg-Vorpommern	2.596	99
Fachmarkt Nienburg	Niedersachsen	3.029	100
Einkaufsmarkt Pforzheim (BNL 2022)	Baden-Württemberg	5.570	100
Fachmarkt Plauen	Sachsen	625	100
Supermarkt Prettin	Sachsen-Anhalt	1.046	100
Fachmarkt Pulsnitz	Sachsen	3.286	100
Einkaufszentrum Rastatt	Baden-Württemberg	21.517	82
Supermarkt Ruhla	Thüringen	1.153	100
Fachmarkt Salzwedel	Sachsen-Anhalt	6.017	100
Supermarkt Scheßlitz	Bayern	930	100
Fachmarktzentrum Schleiz	Thüringen	6.540	59
Supermarkt Schwalbach	Saarland	1.740	100
Fachmarkt Schwandorf	Bayern	1.346	100
Einkaufszentrum Seesen	Niedersachsen	7.432	67
Geschäftshaus Siegen (BNL 2022)	Nordrhein-Westfalen	7.112	100
Supermarkt Söhlde	Niedersachsen	1.710	100
Büro- und Logistikgebäude Soltau	Niedersachsen	8.430	100
Fachmarkt Soltau	Niedersachsen	3.642	100
Fachmarkt Strullendorf	Bayern	873	100
Fachmarkt Taucha	Sachsen	633	100
Supermarkt Teistungen	Thüringen	1.034	100

Fachmarkt Uelzen	Niedersachsen	5.082	100
Fachmarkt Uelzen	Niedersachsen	2.501	100
Bürogebäude Uelzen	Niedersachsen	5.018	100
Supermarkt Wasungen	Thüringen	1.064	100
Fachmarktzentrum Weidenberg	Bayern	1.719	100
Wohnhäuser Weißenfels (3 Objekte)	Sachsen-Anhalt	1.478	55
Fachmarktzentrum Welzow	Brandenburg	1.553	100
Fachmarkt Werdau	Sachsen	325	100
Supermarkt Westeregeln	Sachsen-Anhalt	1.244	100
Einkaufszentrum Wismar	Mecklenburg-Vorpommern	3.531	89
Supermarkt Wittenberge	Brandenburg	1.835	83
Fachmarkt Wittingen	Niedersachsen	4.261	100
Fachmarkt Würselen	Nordrhein-Westfalen	3.380	100
Logistikimmobilie Zeithain	Sachsen	43.384	100
Fachmarkt Zeithain (BNL 2022)	Sachsen	7.858	100
Fachmarkt Zerbst	Sachsen-Anhalt	6.615	100
Einkaufszentrum Zeulenroda	Thüringen	4.746	55
Zeulenroda-Triebes	Thüringen	1.180	100

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.

Über das Bestandsportfolio hinaus ist die FCR Immobilien AG Eigentümer nachfolgender Objekte:

Bezeichnung	Lage
Projektentwicklung Frankenberg	Hessen
Projektentwicklung Monument	Mallorca (ES)
Hotel Kitzbühel	Tirol (AT)
Hotel Il Pelagone	Toskana (IT)

1.4 Organe, Mitarbeiter, Personalentwicklung, Vergütung

Im Berichtszeitraum betrug die Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der FCR Immobilien AG durchschnittlich 26,0 Personen. Im 1. Quartal (01.01. - 31.03.2021) waren durchschnittlich 25,2 Personen beschäftigt, im 2. Quartal (01.04. - 30.06.2021) 27,5 Personen, im 3. Quartal (01.07. - 30.09.2021) 25,3 Personen und im 4. Quartal (01.10. - 31.12.2021) 25,8 Personen.

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

Das Vergütungssystem der Gesellschaft beinhaltet neben fixen Gehaltsbestandteilen auch variable Gehaltsbestandteile. Die variablen Vergütungsbestandteile orientieren sich an der Höhe des

Ergebnisses der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit der Gesellschaft oder an individuellen Zielvereinbarungen. Im Rahmen von An- und Verkäufen sowie von Vermietungen werden erfolgsabhängige Provisionen an die jeweiligen FCR-Mitarbeiter bezahlt.

2. Wirtschaftliche Lage

2.1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist in Deutschland im Jahr 2021 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamts um 2,8 Prozent gewachsen.¹ Auch wenn die deutsche Wirtschaft sich nach einem preisbereinigten BIP-Rückgang von 4,9 Prozent im Jahr 2020 wieder erholt hat, war der Aufschwung aufgrund der weiterhin das Tagesgeschehen bestimmenden Corona-Pandemie und den damit einhergehenden Schutzmaßnahmen gedämpft. Des Weiteren wirkten sich globale Material- und Lieferengpässe negativ auf die Wirtschaftsleistung aus, sodass das Vorkrisenniveau nicht erreicht werden konnte. Im Vergleich zum Jahr 2019 lag das BIP 1,9 Prozent niedriger.² Im ersten Quartal 2021 fiel das BIP preisbereinigt 3,4 Prozent geringer aus als im Vorjahr.³ Im zweiten Quartal 2021 konnte das preisbereinigte BIP bedingt durch die Lockerungen der Corona-Maßnahmen und höhere private und staatliche Konsumausgaben um 10,4 Prozent im Vergleich zum Vorjahr zulegen.⁴ Im dritten Quartal und vierten Quartal 2021 fiel das preisbereinigte BIP im Vergleich zum Vorjahr um jeweils 2,5 Prozent bzw. 1,4 Prozent höher aus.⁵

Viele Wirtschaftsbereiche konnten im Vergleich zum Jahr 2020 Zuwächse verzeichnen, wenngleich diese noch nicht ihr Vorkrisenniveau erreichten. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung im verarbeitenden Gewerbe legte um 4,4 Prozent im Vergleich zum Vorjahr zu.⁶ Die staatlichen Konsumausgaben erwiesen sich aufgrund der höheren Ausgaben für die Pandemiebekämpfung als Stütze der Wirtschaft und wuchsen um 3,4 Prozent.⁷ Die privaten Konsumausgaben verharrten weiterhin auf einem niedrigen Niveau und konnten keine Zuwächse verzeichnen.⁸ Die Bruttoanlageinvestitionen nahmen preisbereinigt um 1,3 Prozent zu, wobei die Bauinvestitionen nur geringfügig um 0,5 Prozent wuchsen.⁹ Im Baugewerbe ging die Wirtschaftsleistung sogar im Vergleich zu 2020, als sich keine negativen Auswirkungen durch die Pandemie zeigten, um 0,4 Prozent zurück.¹⁰

Der Außenhandel hat sich 2021 wieder erholt und lag nur leicht unter dem Niveau des Jahres 2019. Im Vergleich zu 2020 wurden preisbereinigt 9,4 Prozent mehr Waren und Dienstleistungen ins Ausland exportiert. Die Importe wuchsen preisbereinigt um 8,6 Prozent.¹¹

¹ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/01/PD22_039_811.html

² https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/01/PD22_020_811.html

³ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/05/PD21_244_81.html

⁴ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/11/PD21_532_811.html

⁵ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/11/PD21_532_811.html

https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/08/PD21_398_811.html

⁶ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/01/PD22_020_811.html

⁷ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/01/PD22_020_811.html

⁸ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/01/PD22_020_811.html

⁹ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/01/PD22_020_811.html

¹⁰ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/01/PD22_020_811.html

¹¹ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/01/PD22_020_811.html

Die Erwerbstätigenzahl mit einem jährlichen Durchschnitt von 44,9 Millionen ist im Vergleich zum Vorjahr leicht angestiegen. Im Jahr 2020 belief sich diese auf 44,8 Millionen. Dabei war ein Wechsel hin zu anderen, weniger von den Corona-Einschränkungen betroffenen Branchen und Beschäftigungsverhältnissen zu beobachten. Die Bereiche Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+2,2 Prozent), Information und Kommunikation (+2,4 Prozent) sowie das Baugewerbe (+1,2 Prozent) verzeichneten Beschäftigungsgewinne.¹²

2.2. Branchensituation

2.2.1. Gewerblicher Immobilienmarkt in Deutschland

Der deutsche Investmentmarkt konnte das Jahr 2021 nach Berechnungen von Jones Lang LaSalle (JLL) mit einem Rekord-Transaktionsvolumen (inklusive Living) von 111 Mrd. Euro abschließen. Dies entspricht einem Plus von 36 Prozent im Vergleich zu 2020. Dabei wurde vor allem im zweiten Halbjahr der Großteil des Ergebnisses mit einem Transaktionsvolumen von 77 Mrd. Euro umgesetzt. Nach Einschätzung von JLL ist das Rekord-Ergebnis nicht allein auf die Fusion von Vonovia und Deutsche Wohnen zurückzuführen, sondern Ausdruck der Attraktivität des deutschen Immobilienmarktes über alle Sektoren hinweg sowie des Mangels an renditebringenden Alternativen.¹³ Aufgrund einer optimistischeren Stimmungslage unter Investoren wurden auch wieder mehr Value Add-Immobilien nachgefragt.¹⁴ Sowohl Einzelabschlüsse als auch Portfolioverkäufe legten um jeweils 20 Prozent bzw. 55 Prozent im Vergleich zum Vorjahr zu.¹⁵

Das Segment Living, das neben Wohnimmobilien auch Pflegeheime und Studentenwohnheime umfasst, konnte seinen Vorsprung noch weiter ausbauen. Das Transaktionsvolumen betrug hier 52,2 Mrd. Euro, was einen Anteil von rd. 47 Prozent ausmacht.¹⁶ 2020 hatte der Anteil noch bei 31 Prozent gelegen.¹⁷ Den zweitgrößten Absatz lieferte der Büroimmobilienmarkt mit einem Transaktionsvolumen von 27,5 Mrd. Euro und einem Anteil von fast 25 Prozent. Mit einem Plus von 12 Prozent gegenüber 2020 und dem drittbesten Ergebnis der vergangenen 10 Jahre ist diese Assetklasse wieder stärker in den Fokus gerückt. Der Bereich Logistik verzeichnete 2021 ein Rekord-Volumen: insgesamt 10,2 Mrd. Euro – ein Anteil von 9,3 Prozent - flossen in Produktions-, Distributions- und Lagerhallen. Diese profitierten von einem Nachfrageschub aus dem E-Commerce, Gesundheitswesen und Life Science.¹⁸ Einzelhandelsimmobilien verzeichneten ein Plus von 8 Prozent auf ein Transaktionsvolumen von 8,5 Mrd. Euro. Dabei wurde das Wachstum vor allem durch Fachmärkte, Supermärkte und Discounter sowie lebensmittelgeankerte Fachmarktzentren getrieben, die mit einem Transaktionsvolumen von 6 Mrd. Euro einen Anteil von über 70 Prozent ausmachten.

¹² https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/01/PD22_020_811.html

¹³ <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>, S. 2

¹⁴ <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>, S. 2

¹⁵ <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>, S. 3

¹⁶ <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>, S. 5

¹⁷ vgl. FCR-GB 2020, S.113

¹⁸ <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>, S. 5

Auf die Big7-Standorte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart entfielen mit einem Volumen von 70,7 Mrd. Euro 64 Prozent der Transaktionen. Damit konnten die Investitionen in den Big7-Städten im Vergleich zum Vorjahr um 75 Prozent gesteigert werden. Unangefochten an der Spitze stand Berlin mit einem Transaktionsvolumen von 37,4 Mrd. Euro, das damit mehr als die Hälfte der Investitionsgelder anzog und eine Steigerung derselbigen um 192 Prozent verzeichnete. In Köln erhöhte sich das Transaktionsvolumen um 160 Prozent. Während Frankfurt (+18 Prozent), Stuttgart (+96 Prozent) und München (+32 Prozent) zweistellige Zuwachsraten aufwiesen, waren in Düsseldorf (-23 Prozent) und Hamburg (-9 Prozent) die Investitionen rückläufig.¹⁹

Angesichts des Kapitaldrucks und hohen Wettbewerbs geht JLL auch weiterhin von einem hohen Preisdruck aus. Dies drückt sich in steigenden Mieten und sinkenden Renditen aus. Durch die Schaffung von einem größeren Immobilienangebot kann dieser Trend nach Einschätzung von JLL gestoppt werden.²⁰

2.2.2. Einzelhandelsimmobilien

Das Investmentvolumen in Einzelhandelsimmobilien (Einzeltransaktionen und Portfolio) belief sich nach Berechnungen von CBRE in Deutschland im Jahr 2021 auf 9,5 Mrd. Euro. Dabei dominierten Fachmärkte und Fachmarktzentren – diese machten mit einem Umfang von 5,7 Mrd. Euro 60 Prozent des Transaktionsvolumens aus und konnten ihr Volumen im Vergleich zum Vorjahr um 8 Prozent steigern. Im Vergleich zu 2020 nahm das Transaktionsvolumen von Einzelhandelsimmobilien jedoch um 22 Prozent ab. Dies ist laut CBRE auf das Fehlen großvolumiger Anteils- und Unternehmensübernahmen im Jahr 2021 sowie ein mangelndes Angebot an Fach-, Bau- und Lebensmittelmärkten sowie lebensmittelgeankerten Objekten zurückzuführen.²¹ Die hohe Investoren- nachfrage löste auch Druck auf die Renditen von Lebensmittelmärkten aus. So lag die Nettoanfangsrendite von Supermärkten Ende 2021 bei 3,6 Prozent und damit 1,2 Prozent unter dem Vorjahreswert. Innerstädtische Geschäftshäuser in Top-Lage und Shopping-Center verzeichneten hingegen sinkende Transaktionsvolumina um jeweils 7 Prozent bzw. 2 Prozent. Shopping-Center wiesen mit einem Marktanteil von 10 Prozent sogar den niedrigsten Wert seit Aufzeichnungsbeginn auf.

Bei den Investoren dominierten im Jahr 2021 die inländischen Käufer: diese machten 68 Prozent des Gesamtvolumens aus. Bei den stark nachgefragten Fach- und Lebensmittelmärkten lag der Anteil inländischer Investoren mit 71 Prozent sogar noch höher.²²

Im Jahr 2022 wird nach Einschätzung von CBRE das Marktgeschehen bei Einzelhandelsimmobilien weiterhin von der sehr hohen Nachfrage nach Fach- und Lebensmittelmärkten und einem knappen Produktangebot bestimmt sein. Dies könnte zu einer weiteren, wenn ich auch nicht mehr so hohen Renditekompression führen.²³

¹⁹ <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>, S. 6

²⁰ <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>, S. 9

²¹ <https://www.cbre.de/de-de/research/Deutschland-Einzelhandelsinvestment-MarketView-Q4-2021>, S.1

²² <https://www.cbre.de/de-de/research/Deutschland-Einzelhandelsinvestment-MarketView-Q4-2021>, S.3

²³ <https://www.cbre.de/de-de/research/Deutschland-Einzelhandelsinvestment-MarketView-Q4-2021>, S.3

2.2.3. Ertragslage

Im abgelaufenen Geschäftsjahr erzielte die FCR Immobilien AG über ihre direkt gehaltenen Immobilien Umsatzerlöse aus Vermietung in Höhe von rd. 0,2 Mio. Euro (Vorjahr rd. 0,6 Mio. Euro).

Die FCR Immobilien AG konnte Innenumsätze in Höhe von rd. 1,3 Mio. Euro (Vj. 2,6 Mio. Euro) aus Beratung, Verkaufshilfen und Lizenzgebühren erzielen.

Die anderen aktivierten Eigenleistungen von rd. 0,8 Mio. Euro resultieren aus aktivierten Entwicklungskosten für eine selbst entwickelte Softwarelösung.

Die Materialaufwendungen sind von rd. 2,2 Mio. Euro auf 0,07 Mio. Euro zurückgegangen. Grund dafür ist im Wesentlichen ein Einmaleffekt aus dem Verkauf von Waren im Vorjahr in Höhe von rd. 1,8 Mio. Euro.

Der Personalaufwand ist von rd. 2,8 Mio. Euro auf rd. 2,7 Mio. Euro gesunken. Die Abschreibungen blieben mit 0,3 Mio. Euro unverändert (Vorjahr 0,3 Mio. Euro). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen belaufen sich im Geschäftsjahr auf 2,7 Mio. Euro (Vorjahr 3,3 Mio. Euro).

Das Beteiligungsergebnis ist von rd. 10,1 Mio. Euro auf nunmehr rd. 12,9 Mio. Euro aufgrund höherer Gewinne bei den Objektgesellschaften gestiegen.

Die Zinsaufwendungen haben sich durch neue Anleihezeichnungen von 4,3 Mio. Euro auf 4,6 Mio. Euro erhöht.

Insgesamt erzielte die FCR Immobilien AG ein Vorsteuerergebnis in Höhe von 7,7 Mio. Euro (Vorjahr 4,6 Mio. Euro).

Nach Abzug von Steuern erzielte die Gesellschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von rund 6,8 Mio. Euro (Vorjahr 4,0 Mio. Euro).

2.2.4 Finanz- und Vermögenslage

Das Sachanlagevermögen hat sich von rd. 1,5 Mio. im Vorjahr auf 1,6 Mio. Euro erhöht.

Die Finanzanlagen erhöhten sich von 82,3 Mio. Euro auf 102,3 Mio. Euro. In den Finanzanlagen sind im Wesentlichen Ausleihungen an Tochterunternehmen enthalten, welche im Zuge des weiteren Portfolioausbaus zur Finanzierung der in 2021 erworbenen Immobilien dienen.

Die immateriellen Vermögensgegenstände sind von 1,5 Mio. Euro im Vorjahr auf 2,3 Mio. Euro gestiegen. Hintergrund ist die Aktivierung von selbst erstellter Software.

Die Barmittelbestände der FCR Immobilien AG betragen zum Stichtag 14,9 Mio. Euro.

Insgesamt erhöhten sich damit die Aktiva um 28,4 Mio. Euro von 103,2 Mio. Euro auf nunmehr 131,6 Mio. Euro.

Auf der Passivseite erhöhten sich die Verbindlichkeiten von 76 Mio. Euro auf nunmehr rd. 94,6 Mio. Euro.

Diese Veränderung resultiert im Wesentlichen aus höheren Anleiheverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt 78,5 Mio. Euro (Vorjahr 70,4 Mio. Euro) sowie aus der Aufnahme eines Schuldscheindarlehens über 10 Mio. Euro (Vorjahr 0 Euro).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhten sich auf nunmehr 4,5 Mio. Euro (Vorjahr 3,7 Mio. Euro). Die Erhöhung ergibt sich u.a. aus der Aufnahme eines Förderkredits.

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 1,4 Mio. Euro enthalten insbesondere die zum Stichtag aufgelaufenen Anleihezinsen.

Im Bereich der Steuerrückstellungen über insgesamt 0,028 Mio. Euro sind Körperschaftssteuer-rückstellungen enthalten. In den sonstigen Rückstellungen (0,3 Mio. Euro) sind insbesondere Rückstellungen für den Personalbereich und Abschlusskosten mit inbegriffen.

Das Eigenkapital der FCR Immobilien AG erhöht sich von 26,0 Mio. Euro auf 36,5 Mio. Euro. Die Eigenkapitalquote der FCR Immobilien AG steigt auf 27,7 % per 31. Dezember 2021 (Vorjahr 25,2 %).

2.4.5 Gesamtaussage über die Geschäftsentwicklung

Das Vorsteuerergebnis von 7,7 Mio. Euro ist im Vergleich zum Vorjahr (4,6 Mio. Euro) gestiegen. Der Vorstand schätzt die wirtschaftliche Gesamtentwicklung des Unternehmens im Geschäftsjahr 2021 mehr als zufriedenstellend ein.

3. Chancen-, Risiko- und Prognosebericht

3.1 Chancenbericht

Der Vorstand der FCR Immobilien AG ist zuversichtlich, das derzeitige Markt- und Wettbewerbsumfeld auf Basis der etablierten Marktposition und Marktstrategie der FCR für eine weitere und nachhaltige Verbesserung der Vermögens- und Ertragslage der FCR-Gruppe nutzen zu können.

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 zahlreiche Tools im Risikomanagement 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.

Ziele des FCR-Risikomanagements sind die Sicherung der Ausschöpfung aller Wertschöpfungspotenziale, die Absicherung der Unternehmensziele gegen störende Ereignisse und die

nachhaltige Steigerung des Unternehmenswerts. In diesem Zuge umfasst das Risikomanagement der FCR die systematische Identifikation, Analyse und Bewertung sowie Überwachung aller wesentlichen Risiken durch den FCR-Vorstand. Durch die enge Einbindung des Vorstands in alle wesentlichen Aktivitäten in den FCR-Kernbereichen Transaction und Asset Management, Finance, Operations Management und Innovation Management wird ein laufendes Monitoring der relevanten Risiken sichergestellt. Flache Hierarchien unterstützen dabei diesen wichtigen Prozess.

Zu den Schwerpunkten unternehmens- und marktbezogener Risiken gehören u.a. Risiken bei der Auswahl von Immobilien, Immobilienbestandsrisiken, Bewertungsrisiken, Vermietungsrisiken, Baurisiken, Finanzierungs-, Liquiditäts- und Zinsrisiken, rechtliche Risiken (bspw. HGB, AktG, WpHG), konjunkturelle Risiken und Branchenrisiken.

Ferner verfügt FCR über einen Compliance-Beauftragten, der für die Umsetzung der Richtlinien, die Weiterentwicklung des Compliance-Managements und die Berichterstattung an die Unternehmensführung verantwortlich ist. Compliance wird dabei regelmäßig in der Aus- und/oder Weiterbildung der FCR-Mitarbeiter thematisiert. FCR berichtet über die Umsetzung von Compliance-Maßnahmen sowie über Compliance-Ziele und -Verstöße. Um Verstöße aufzudecken werden regelmäßig interne und wenn notwendig externe Audits durchgeführt.

Im Rahmen des Risikomanagements setzt FCR zahlreiche Tools ein. Nachfolgend ein Überblick dazu:

- **Liquiditätsplan:**
Mit dem Liquiditätsplan können tagesaktuelle Kontostände der FCR Immobilien AG und der Kommanditgesellschaften sowie Einnahmen- und Ausgaben (z.B. Darlehenszahlungen) eingesehen werden. Zudem werden hier aktuelle und geplante Einnahmen aus Objektverkäufen und Ausgaben für Objektankäufe erfasst. FCR ist mit dem Liquiditätsplan in der Lage, den Konzern auf einer 12-Monats-Basis vorausschauend zu steuern. Es ist zu jedem Zeitpunkt sichergestellt, dass entsprechende Liquidität für die jeweiligen Maßnahmen vorhanden ist.
- **Finanzierungsplan:**
Im Finanzierungsplan ist u.a. das Zinsbindungsende von Darlehen erfasst. So ist FCR in der Lage, sich frühzeitig ein Bild von auslaufenden Festzinsvereinbarungen zu machen und rechtzeitig mit Banken über eine Verlängerung der Zinsfestschreibung zu verhandeln und / oder alternative Finanzierungsmittel (variabel) über andere Banken zu prüfen.
- **Mieteinnahmenplan:**
Durch den Mieteinnahmenplan, der integraler Bestandteil des FCR-Intranets ist, lassen sich Abweichungen zwischen der Mieterliste aus dem FCR-Intranet (laut Mietvertrag) und den tatsächlich verbuchten Mieten (laut DATEV) feststellen. Durch diese Kontrollmöglichkeit wird die korrekte und vollständige Erfassung aller Mieter sichergestellt.
- **Vertragsmanagement:**
Über das FCR-Vertragsmanagement lassen sich auslaufende Verträge (z.B. Mietverträge, Versicherungen) überwachen, um so frühzeitig Risiken einordnen und bewerten und falls notwendig auch entsprechende Maßnahmen (Verlängerung, Kündigung mit Neuabschluss, Nachmieter suchen etc.) einleiten zu können.

- **Forderungsmanagement:**
Mittels dieser Übersicht hat FCR die Möglichkeit, rückständige Mieten und Mieter auszuwerten und in diesem Zuge die Basis für eine schnelle, proaktive Einleitung von Lösungen mit den entsprechenden Mietern zu schaffen.
- **Forecast:**
Mit diesem Tool erfolgt die Hochrechnung des Jahresergebnisses auf Basis der bisher erzielten unterjährigen Ergebnisse und der Vergleich zum Vorjahr. Hierüber ist ein schneller Überblick möglich, wie sich Einnahmen und Ausgaben voraussichtlich entwickeln werden. Es bildet demnach auch die Basis für die Konzeption und Realisierung etwaiger Handlungsmaßnahmen.
- **Rechnungsfreigabeprozess:**
Der Rechnungsfreigabeprozess findet systemunterstützt (FCR-Intranet) in mehreren Stufen statt. Dadurch ist das 4-Augen-Prinzip bei sämtlichen Rechnungsfreigaben gewährleistet. Durch die Verknüpfung von Verträgen kann sich ein schnelles Bild von der Richtigkeit der in Rechnung gestellten Dienstleistung gemacht werden.
- **Abschlusserstellungsprozess**
Die Grundsätze und Verfahren zur Sicherung der Wirksamkeit der Kontrollen im (Konzern-) Rechnungslegungsprozess, z.B. Anwendung von Bilanzierungsrichtlinien, Organisation der Buchhaltung und Ablauf der Abschluss- bzw. Zwischenabschlusserstellung. Das FCR-Intranet wurde auch dahingehend konzipiert, sämtliche Prozesse im Rahmen des Jahresabschlusses nach HGB und Konzernabschlusses nach IFRS ganzheitlich abzubilden. In diesem Zuge wird insbesondere sichergestellt, dass konzerninterne Abstimmungen durchgeführt werden können und ein Vier-Augen-Prinzip stets gewährleistet ist.

Der Vorstand nimmt hierbei 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 die 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. Für jedes Risiko wurde durch den Vorstand eine Klassifizierung des Risikos vorgenommen (gering, mittel, hoch).

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.

Einschätzung des Risikos: gering

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 erkannter Risiken negativ entwickeln. Auch können sich Unterlagen des Voreigentümers als unzutreffend oder unvollständig erweisen.

Einschätzung des Risikos: gering

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. Zum Management dieses Risikos setzt FCR u.a. die Tools „Mieteinnahmenplan“, „Vertragsmanagement“ und „Forderungsmanagement“ ein (siehe auch Punkt 3.2).

Einschätzung des Risikos: gering

Bewirtschaftung:

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

Einschätzung des Risikos: gering

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. Alle Objekte der FCR Immobilien AG werden durch einen externen Gutachter bewertet.

Einschätzung des Risikos: gering

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 Mietübergabeterminen nicht mehr eingehalten werden.

Einschätzung des Risikos: mittel

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 Marktkennntnis einsetzt und ggf. Gutachten erstellen lässt. Insgesamt sind aus heutiger Sicht keine diesbezüglichen Risiken bekannt.

Einschätzung des Risikos: gering

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 Eigenkapital 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.

Einschätzung des Risikos: gering

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.

Einschätzung des Risikos: gering

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. Zum Management dieses Risikos setzt FCR u.a. das Tool „Finanzierungsplan“ ein (siehe auch Punkt 3.2).

Einschätzung des Risikos: gering

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. Zum Management dieses Risikos setzt FCR u.a. das Tool „Finanzierungsplan“ ein (siehe auch Punkt 3.2).

Einschätzung des Risikos: gering

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.

Einschätzung des Risikos: gering

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. Zum Management dieses Risikos setzt FCR u.a. das Tool „Finanzierungsplan“ ein (siehe auch Punkt 3.2).

Einschätzung des Risikos: gering

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. Zum Management dieses Risikos setzt FCR u.a. das Tool „Liquiditätsplan ein“ (siehe auch Punkt 3.2).

Einschätzung des Risikos: gering

3.2.4 Risiken beim Verkauf von Immobilien**Marktrisiko:**

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

Einschätzung des Risikos: gering

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.

Einschätzung des Risikos: gering

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.

Einschätzung des Risikos: gering

Rechtsstreitigkeiten:

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

Einschätzung des Risikos: gering

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.

Einschätzung des Risikos: gering

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.

Einschätzung des Risikos: gering

Pandemische Risiken:

Eine Pandemie (neue Infektionskrankheit mit weltweiter starker Ausbreitung) kann grundsätzlich zu einer starken Beeinträchtigung der Geschäftsfähigkeit und damit des Geschäftserfolgs führen.

Einschätzung des Risikos: mittel

Anfang 2020 musste der Ausbruch der Corona-Pandemie in Europa verzeichnet werden. Zur Bekämpfung der Pandemie wurden bis heute zahlreiche weitgehende Maßnahmen auf Basis von Beschlüssen von Bund und Länder realisiert. FCR hat sich bereits frühzeitig auf diese schwere Krise eingestellt und schnelle Maßnahmen zum Wohle von Kunden, Partnern und Mitarbeitern umgesetzt.

Aufgrund des sehr robusten Geschäftsmodells mit einer starken Ausrichtung auf Handelsimmobilien in Deutschland und mit lebensmittelgeankerten Unternehmen als bonitätsstarke, krisenresistente Ankermieter waren die Auswirkungen der Pandemie auch im Geschäftsjahr 2021 sehr moderat.

Auch mit Blick auf das Geschäftsjahr 2022 sind die Auswirkungen der Corona-Pandemie für FCR aufgrund der Positionierung und der Portfoliostruktur weiterhin überschaubar. Alle relevanten Indikationen werden tagesaktuell bewertet und sind die Basis für die Umsetzung etwaiger Maßnahmen. Auch alle weiteren FCR-Risikomanagementtools (siehe Übersicht 3.2.) können zur Bewältigung dieser Ausnahmesituation sehr zielführend und effektiv eingesetzt werden.

3.3. Voraussichtliche Entwicklung der AG

3.3.1 Entwicklung des Retail-Immobilienmarktes in Deutschland

Gesamtwirtschaftliche Lage

Die deutsche Wirtschaft ist 2021 nach ersten Schätzungen des Statistischen Bundesamts mit einem Plus von 2,8 Prozent gewachsen.²⁴ Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie geht im Jahreswirtschaftsbericht 2022 von einer konjunkturellen Erholung in 2022 aus. Darin prognostiziert die Bundesregierung eine Zunahme des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts um 3,6 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Damit würde die Wirtschaftsleistung erstmals wieder über dem Vorkrisenniveau liegen.²⁵ Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung nimmt in seinem Jahresgutachten 2021/2022 noch ein höheres Wirtschaftswachstum von 4,6 Prozent für 2022 an. Dabei könnte das Vorkrisenniveau aus dem vierten Quartal 2019 bereits im ersten Quartal 2022 erreicht werden. Als potenzielle Risiken für die wirtschaftliche Erholung nennt der Sachverständigenrat neue gesundheitspolitische Einschränkungen und länger anhaltende Lieferengpässe.²⁶

Branchenentwicklung

Das Investitionsvolumen in Einzelhandelsimmobilien betrug 2021 nach Berechnungen von CBRE 9,5 Mrd. Euro. Dies stellt im Vergleich zum Vorjahr einen Rückgang um 22 Prozent dar. Ein Ausbleiben großvolumiger Transaktionen sowie ein knappes Angebot von den bei Investoren beliebten Retailimmobilien-Segmenten Fach-, Bau-, Lebensmittelmärkten und lebensmittelgeankerten Objekten sind als maßgebliche Faktoren für den Rückgang zu nennen.²⁷

Laut BNP Paribas Real Estate konnte 2021 im Gewerbeimmobilienmarkt mit einem Transaktionsvolumen von 64,1 Mrd. Euro das zweitbeste Ergebnis aller Zeiten erreicht werden. Dabei nahmen Einzelhandelsimmobilien mit einem berechneten Transaktionsvolumen von 13,6 Mrd. Euro den drittgrößten Anteil, nach Büros und Logistikimmobilien, ein. Im Jahr 2020 lag deren Transaktionsvolumen noch erheblich höher bei 20,5 Mrd. Euro.²⁸

Nach Einschätzung von CBRE werden Einzelhandelsimmobilien in Deutschland unter Investoren weiterhin sich einer hohen Nachfrage erfreuen, was sich in einer konstant hohen Anzahl an Transaktionen widerspiegelt.²⁹

²⁴ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/01/PD22_039_811.html

²⁵ <https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Pressemitteilungen/2022/01/20220126-habeck-deutsche-wirtschaft-weiter-robust.html>

²⁶ <https://www.sachverstaendigenrat-wirtschaft.de/presse/details/jahresgutachten-2021-pressemitteilung.html>

²⁷ <https://www.cbre.de/de-de/research/Deutschland-Einzelhandelsinvestment-MarketView-Q4-2021>

²⁸ <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/investmentmarkt/deutschland-at-a-glance>

²⁹ <https://www.colliers.de/?s=Einzelhandel+Investment>

3.3.2 Aussichten der FCR Immobilien AG

Die FCR Immobilien AG hat auch 2021 ihren erfolgreichen Wachstumskurs fortgesetzt. So konnten wir unser Bestandsportfolio mit Schwerpunkt Lebensmittelgeankerte Einkaufs- und Fachmarktzentren, Nahversorger und Drogeriemärkte weiter ausbauen. Auch im Bereich der Digitalisierung haben wir uns weiter deutlich weiterentwickelt, mit dem Ergebnis, dass wir die Kernbereiche unserer Wertschöpfungskette effizienter gestalten und damit einen deutlich höheren Immobilienbestand mit unterproportional steigenden Kosten erfolgreich managen können.

Mit Blick auf das Geschäftsjahr 2022 sind wir zuversichtlich, unseren dynamischen und profitablen Wachstumskurs weiter um- und fortsetzen zu können.

Unser Markt und unser Netzwerk sind absolut intakt, wir können weiter Objekte mit einer Ankaufsrendite von 8 bis 11 % erwerben, und unsere Ankaufspipeline ist sehr gut gefüllt mit attraktiven Objekten, die in vollem Umfang unserem Ankaufsprofil entsprechen. Dem entsprechend wollen wir 2022 – auch unterstützt durch eine äußerst solide Finanzmittelausstattung – bei den Zukäufen wieder deutlich zulegen. Dabei konzentrieren wir uns im Rahmen unserer definierten Geschäfts- und Wachstumsstrategie primär auf die Kern-Assetklasse Handel, ergänzt um die Assetklassen Büro, Logistik und Wohnen.

Auch durch unsere Innovationsführerschaft im Immobiliensektor bei Digitalisierung und Künstlicher Intelligenz sehen wir weiter erhebliche Effizienz- und Ertragspotenziale. Durch den verstärkten Einsatz der von uns entwickelten Programme zur Prozessoptimierung werden wir auch im Geschäftsjahr 2022 unsere Produktivität noch weiter deutlich steigern können.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass wir 2022 unseren Immobilienbestand und dadurch unsere Mieterträge weiter ausbauen und in diesem Zuge auch unsere Positionierung als Bestandshalter für deutsche Handelsimmobilien weiter stärken werden. Wir sind aus unserer Sicht in allen notwendigen Bereichen sehr gut aufgestellt, die erfolgreiche Entwicklung der vergangenen Jahre auch im Geschäftsjahr 2022 fortzusetzen. So gehen wir für 2022 von einem moderaten Anstieg des Ergebnisses vor Steuern aus.

Übernahmerelevante Angaben nach § 289a und § 315a HGB

1) Beteiligungen am Kapital, die 10% der Stimmrechte überschreiten

Zum 31. Dezember 2021 halten die RAT Asset & Trading GmbH, Pullach i. Isartal, (Mutterunternehmen i.S.v. § 285 Nr. 14 HGB) 41,38 % (Vorjahr: 49,43 %) und die CM Center Management GmbH 23,01 % (Vorjahr: 17,74 %) der Anteile an der FCR Immobilien AG.

2) Befugnisse des Vorstands, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen

Genehmigtes Kapital

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 18.05.2021 wurde die Aufhebung des Genehmigten Kapitals 2020/I sowie die Schaffung eines Genehmigten Kapitals 2021/I mit der Möglichkeit zum Ausschluss des Bezugsrechts angenommen. Danach ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 07.07.2026 einmalig oder mehrmalig um insgesamt bis zu EUR 4.881.498,00 gegen Bar- und / oder Sacheinlagen durch Ausgabe von neuen, auf den Namen lautende Stückaktien zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2021/I).

Bedingtes Kapital

Das bedingte Kapital beträgt zum Bilanzstichtag EUR 3.905.198,00 (bedingtes Kapital 2021).

Beschlussfassung über die Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb eigener Aktien gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG

Die Hauptversammlung hat über die Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb eigener Aktien gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG den Beschlussvorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat mit der erforderlichen Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals der Gesellschaft angenommen und entsprechend beschlossen.

3) Regeln zur Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern und Satzungsänderungen

Vorstandsmitglieder werden nach den Vorschriften des § 84 AktG ernannt und abberufen. Wesentliche ergänzende oder abweichende Vorschriften der Satzung bestehen nicht.

4) Beschränkungen betreffend Stimmrechte und Übertragung

Neben den gesetzlichen Vorschriften gibt es keine darüber hinausgehenden Beschränkungen betreffend Stimmrechte, Stimmrechtsausübung und Übertragung von Anteilen.

Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB

Die Erklärung nach § 289f HGB wurde abgegeben und auf der Internetseite unter <https://fcr-immobilien.de/corporate-governance/> öffentlich zugänglich gemacht.

Schlussklärung zum Abhängigkeitsbericht

Der Vorstand der FCR Immobilien AG hat einen Bericht über die Beziehungen der Gesellschaft zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 Abs. 1 Satz 1 AktG erstellt. Der Vorstand der FCR Immobilien AG erklärt wie folgt: „Die FCR Immobilien AG hat bei den im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2021 aufgeführten Rechtsgeschäften und Maßnahmen nach den Umständen, die dem Vorstand in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen oder die Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten und ist dadurch, dass die Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, nicht benachteiligt worden.“

Bilanzeid/Versicherung der gesetzlichen Vertreter (§ 264 Abs. 2 Satz 3 HGB, § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB)

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Ich versichere nach bestem Wissen, dass der Jahresabschluss der FCR Immobilien AG unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätze ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FCR Immobilien AG vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der FCR Immobilien AG so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der FCR Immobilien AG beschrieben sind.

Pullach im Isartal, 23.03.2022

FCR Immobilien AG

Falk Raudies

Vorstand

Allgemeine Auftragsbedingungen

für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies ausdrücklich vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber.

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags schriftlich darzustellen hat, ist alleine diese schriftliche Darstellung maßgebend. Entwürfe schriftlicher Darstellungen sind unverbindlich. Sofern nicht anders vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt.

(3) Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

(4) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

(5) Ein einzelner Schadensfall im Sinne von Abs. 2 ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen.

(6) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

15. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.