

# TESTATSEXEMPLAR DES JAHRESABSCHLUSSES

der

## FCR Immobilien AG

zum 31. Dezember 2018



Ring-Treuhand GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Destouchesstr. 68  
D-80796 München

B I L A N Z zum 31. Dezember 2018

FCR Immobilien AG  
Amtsgericht München, HRB 210430

A K T I V A		P A S S I V A			
	31.12.2018 EUR	Vorjahr EUR		31.12.2018 EUR	Vorjahr EUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
<u>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</u>			I. Gezeichnetes Kapital		
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	152.838,00	20.059,00	4.219.588,00 4.148.151,00		
<u>II. Sachanlagen</u>			II. Kapitalrücklage		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	3.852.507,76	3.324.008,76	1.216.954,58 288.273,58		
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	60.129,00	49.914,00	III. Gewinnrücklage gesetzliche Rücklage		
	3.912.636,76	3.373.922,76	278.915,16 100.487,63		
<u>III. Finanzanlagen</u>			IV. Bilanzgewinn		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	80.400,00	29.400,00	6.076.457,69 2.976.705,29		
2. Ausleihungen an verbundenen Unternehmen	53.604.377,55	21.890.090,07	11.791.915,43 7.513.617,50		
3. sonstige Ausleihungen	159.268,00	0,00	- davon Gewinnvortrag EUR 2.976.705,29 (Vj. TEUR 1.516)		
	53.844.045,55	21.919.490,07	<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			1. Steuerrückstellungen		
<u>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</u>			773.448,00 435.294,96		
Unfertige Leistungen	159.865,55	159.865,55	2. Sonstige Rückstellungen		
<u>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			220.650,61 727.818,80		
1. Forderungen aus Vermietung	196.968,37	70.809,90	994.098,61 1.163.113,76		
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00	1.450.000,00	<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.506.904,64	2.810.452,73	1. Anleihen		
4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	100.000,00	45.676.000,00 20.676.000,00		
5. Sonstige Vermögensgegenstände	331.561,60	293.193,60	2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
	2.035.434,61	4.724.456,23	1.702.688,58 2.928.043,44		
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 36.444,48 (Vj. TEUR 12,3)			3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
<u>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</u>			265.751,11 368.148,38		
sonstige Wertpapiere	858.198,91	0,00	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 265.751,11 (Vj. TEUR 368,1)		
<u>IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</u>			4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	724.351,34	2.046.599,49	12.953,70 12.920,91		
2. Bausparguthaben	0,00	500.641,17	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 12.953,70 (Vj. TEUR 12,9)		
	1.582.550,25	2.547.240,66	5. Sonstige Verbindlichkeiten		
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			1.377.756,38 90.284,13		
	141.979,68	14.633,38	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 1.362.533,79 (Vj. TEUR 90,3)		
	61.829.350,40	32.759.667,65	- davon aus Steuern: EUR 79.211,54 (Vj. TEUR 31,9)		
			- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 1.641,77 (Vj. TEUR 2,3 )		
			<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
			8.186,59 7.539,53		
			61.829.350,40 32.759.667,65		

GEWINN - UND VERLUSTRECHNUNG  
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

**FCR Immobilien AG**  
Amtsgericht München, HRB 210430

	2018 EUR	2017 EUR
1. Umsatzerlöse		
a. aus der Hausbewirtschaftung	1.876.661,48	1.221.650,40
b. aus Verkauf von Grundstücken	<u>0,00</u>	<u>1.450.000,00</u>
	1.876.661,48	2.671.650,40
2. Erhöhung (Vj. Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen	0,00	28.000,00
3. sonstige betriebliche Erträge	233.002,38	106.178,58
<b>Gesamtleistung</b>	<b>2.109.663,86</b>	<b>2.805.828,98</b>
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	231.919,48	1.169.818,46
b. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>75.343,10</u>	<u>0,00</u>
	307.262,58	1.169.818,46
5. Personalaufwand		
a. Löhne und Gehälter	1.948.171,27	1.143.617,67
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>265.522,64</u>	<u>153.529,84</u>
- davon für Altersversorgung: EUR -400,76 (Vj. EUR -255,00)		
	2.213.693,91	1.297.147,51
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagevermögens	158.061,74	139.102,29
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.978.951,02	1.596.830,07
8. Erträge aus Beteiligungen	9.280.839,69	4.654.346,18
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	648.509,88	877.207,27
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 422.197,72 (Vj. TEUR 314,5)		
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.087.264,91	2.281.889,40
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag	677.989,45	313.213,27
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>	<b><u>3.615.789,82</u></b>	<b><u>1.539.381,43</u></b>
13. Sonstige Steuern	47.239,32	2.186,04
<b>14. Jahresüberschuss</b>	<b><u>3.568.550,50</u></b>	<b><u>1.537.195,39</u></b>
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	2.976.705,29	1.516.369,67
17. Einstellung in die Gewinnrücklage in die gesetzliche Rücklage	178.427,53	76.859,77
18. Ausschüttung	<u>290.370,57</u>	<u>0,00</u>
<b>19. Bilanzgewinn</b>	<b><u>6.076.457,69</u></b>	<b><u>2.976.705,29</u></b>

## Anhang der FCR Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2018

### A) Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 der FCR Immobilien AG wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches unter Anwendung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) aufgestellt. Ergänzend hierzu waren die Vorschriften des Aktiengesetzes zu beachten.

Soweit Wahlrechte für Angaben in der Bilanz, in der Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang ausgeübt werden können, wurde der Vermerk in der Bilanz bzw. in der Gewinn- und Verlustrechnung gewählt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Nach den in § 267 HGB angegebenen Größenklassen ist die Gesellschaft eine kleine Kapitalgesellschaft.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden unverändert zum Vorjahresabschluss beibehalten. Die Darstellung des Jahresabschlusses wurde geändert. Abweichend vom Vorjahresabschluss wird die Zinsabgrenzung auf Anleihezinsen (EUR 1.235.677; im Vorjahr EUR 549.831) nicht mehr unter den sonstigen Rückstellungen, sondern unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Die Anpassung erfolgt, um die Ausweisanforderung zu erfüllen.

### Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht

Firmenname laut Registergericht:	FCR Immobilien AG
Firmensitz laut Registergericht:	München
Registergericht:	München
Register-Nr.:	210430

### B) Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

#### Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Erworbene immaterielle Anlagewerte wurden zu Anschaffungskosten 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.

Soweit erforderlich, wurde der am Bilanzstichtag vorliegende niedrigere Wert angesetzt.

Die Vorräte wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Sofern die Tageswerte am Bilanzstichtag niedriger waren, wurden diese angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet.

Die Steuerrückstellungen beinhalten die noch nicht veranlagten Steuern.

Die sonstigen Rückstellungen wurden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

### **Gegenüber dem Vorjahr abweichende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

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

## **C) Angaben zur Bilanz**

### **Immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen**

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

Geringwertige Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens, die zu einer selbständigen Nutzung fähig sind, mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten von mehr als EUR 150,00 bis zu EUR 800,00, werden in Ausübung des Wahlrechts nach § 6 Abs. 2 EStG im Wirtschaftsjahr der Anschaffung, Herstellung oder Einlage in voller Höhe abgeschrieben und als Abgang gebucht. Die Sofortabschreibung geringwertiger Wirtschaftsgüter wird somit als Zugang und Abgang ausgewiesen.

Der Betrag der Sofortabschreibungen beläuft sich auf EUR 30.634,63.

### **Angaben über die Gattung der Aktien**

Das Grundkapital von EUR 4.219.588,00 ist eingeteilt in:

<b>Grundkapital</b>	<b>EUR</b>
4.219.588 Stück Stammaktien zum Nennwert von je EUR 1,00	4.219.588

Es handelt sich um Namensaktien.

### **Angaben über das genehmigte Kapital**

Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital bis zum 04.08.2021 mit Zustimmung des Aufsichtsrates durch Ausgabe neuer Aktien gegen Bar- oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals bis zu insgesamt EUR 592.593,00 zu erhöhen.

Am Bilanzstichtag bestand noch ein genehmigtes Kapital von EUR 521.156,00, das bis zum 04.08.2021 befristet ist.

### **Entwicklung der Kapitalrücklagen**

Unter teilweiser Ausnutzung des genehmigten Kapitals wurde im Geschäftsjahr eine Kapitalerhöhung durchgeführt. Dabei wurden 71.437 neue Stückaktien zu einem Preis von EUR 14,00 platziert. Der über dem rechnerischen Nennwert der Stückaktien erzielte Platzierungserlös in Höhe von EUR 928.681,00 der Kapitalrücklage zugeführt.

**Eigenkapitalspiegel für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018**

EUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn	Gesamtkapital
Stand 01.01.2018	4.148.151,00	288.273,58	100.487,63	2.976.705,29	7.513.617,50
Kapitalerhöhung	71.437,00	928.681,00	-	-	1.000.118,00
Gewinnausschüttung	-	-	-	-290.370,57	-290.370,57
Zuführung	-	-	178.427,53	-178.427,53	0,00
Jahresüberschuss	-	-	-	3.568.550,50	3.568.550,50
Stand 31.12.2018	4.219.588,00	1.216.954,58	278.915,16	6.076.457,69	11.791.915,43

**Gewinn-/Verlustvortrag bei teilweiser Ergebnisverwendung**

Bei Aufstellung der Bilanz unter teilweiser Ergebnisverwendung wurde im Bilanzgewinn ein Gewinnvortrag von EUR 2.686.334,72 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. EUR 86.400,00;
- Rückstellungen für Personalkosten i.H.v. EUR 81.548,00;
- Rückstellungen für Urlaub i.H.v. EUR 26.339,61
- Rückstellungen zur Erfüllung der Aufbewahrungsverpflichtung i.H.v. EUR 5.000,00.

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

Die Verbindlichkeiten sind in der folgenden tabellarischen Übersicht zusammengefasst:

Art der Verbindlichkeit	Gesamt-betrag	Davon Beträge mit einer Restlaufzeit von			Gesicherte Beträge	Art der Sicherheit
		Bis zu 1 Jahr	1-5 Jahren	Mehr als 5 Jahren		
I. Gegenüber Kreditinstituten						
Darlehen Volks-bank	949.216	179.320	749.098	19.803	949.216	Grundschild, Abtretung Miet-/Pachtforderung
Darlehen VR-Bank	753.473	50.505	208.712	494.253	753.473	Grundschild
II. Aus Anleihen						
WKN A1YC5F	1.676.000	1.676.000	-	-	1.676.000	Grundschild
WKN A12TW8	4.000.000	4.000.000	-	-	4.000.000	Grundschild
WKN A2BPUC	15.000.000	-	15.000.000	-	15.000.000	Grundschild
WKN A2G9G6	25.000.000	-	25.000.000	-	25.000.000	Grundschild
III. Aus Lieferungen und Leistungen	265.751	265.751	-	-	-	-
IV. Verbindlichkeiten ggü. verb. Unternehmen	12.954	12.954	-	-	-	-
V. Sonstige Verbindlichkeiten	1.377.756	1.362.533,79	15.223	-	-	-
<b>Summe</b>	<b>49.035.150</b>	<b>7.547.063</b>	<b>40.973.033</b>	<b>514.056</b>	<b>47.378.689</b>	

### 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  
EUR**

Aus Bürgschaften, Wechsel- und Scheckbürgschaften	2.795.168,03
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	2.795.168,03
Summe	<u>2.795.168,03</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**

Neben den in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten bestehen in Höhe von jährlich 160 TEUR sonstige finanzielle Verpflichtungen.

Im Einzelnen beinhalten diese Verpflichtungen folgende Sachverhalte:

- Mietverträge mit einer jährlichen Belastung von 86 TEUR;
- Leasingverträge mit einer jährlichen Belastung von 74 TEUR.

### **D) Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung**

#### **Erläuterung der Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung**

Bei den Erträgen und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung handelt es sich in Betrag und Art im Einzelnen um Verkaufserlöse aus Grundvermögen sowie korrespondierend um Abgänge des Restbuchwertes ebendiesem veräußerten Grundvermögens.

#### **Erläuterung der periodenfremden Erträge**

In der Erfolgsrechnung sind keine periodenfremden Erträge enthalten.

#### **Erläuterung der periodenfremden Aufwendungen**

In der Erfolgsrechnung sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von EUR 52.402,00 enthalten. Diese Aufwendungen, die einem anderen Geschäftsjahr zuzurechnen sind, resultieren aus in den Vorjahren nicht erfassten Kosten.

### **E) Sonstige Angaben**

#### **Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer**

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs im Unternehmen beschäftigten Arbeitnehmer betrug 22,0.



**Angaben über den Anteilsbesitz an anderen Unternehmen von mind. 20 Prozent der Anteile**

<b>Firmenname/Sitz</b>	<b>Sitz</b>	<b>Anteilshöhe</b>	<b>Ergebnis</b>	<b>Eigenkapital</b>
FCR Verwaltungs GmbH	München	100%	-39.652	-32.389
FCR Service GmbH	Pullach	100%	5.811	29.689
FCR Pößneck GmbH & Co. KG	München	100%	84.011	100
FCR Salzgitter GmbH & Co. KG	Pullach	100%	445.324	100
FCR Cottbus GmbH & Co. KG	München	100%	26.611	100
FCR Zeulenroda GmbH & Co. KG	München	100%	-32.936	100
FCR Wismar II GmbH & Co. KG	München	100%	-87.718	-155.331
FCR Seesen GmbH & Co. KG	München	100%	1.759.867	100
FCR Hennef GmbH & Co. KG	München	100%	284.118	100
FCR Neustrelitz GmbH & Co. KG	München	100%	80.568	100
FCR Gummersbach GmbH & Co. KG	München	100%	-3.049	100
FCR Bad Kissingen GmbH & Co. KG	München	100%	92.951	100
FCR Burg GmbH & Co. KG	München	100%	23.110	100
FCR Datteln GmbH & Co. KG	München	100%	69.456	100
FCR Scheßlitz GmbH & Co. KG	München	100%	30.774	100
FCR Schleiz GmbH & Co. KG	München	100%	-71.670	100
FCR Würzburg GmbH & Co. KG	München	100%	68.347	100
FCR Rhaunen GmbH & Co. KG	München	100%	38.465	100
FCR Gera BIBC GmbH & Co. KG	München	100%	190.679	100
FCR Kitzbühel GmbH & Co. KG	Kitzbühel (AT)	100%	-83.104	-82.104
FCR Wittenberge GmbH & Co. KG	München	100%	18.527	100
FCR Hof GmbH & Co. KG	München	100%	34.306	100
FCR Grimmen GmbH & Co. KG	München	100%	100.874	100
FCR Duisburg GmbH & Co. KG	Pullach	100%	-330.237	-373.392
FCR Aue GmbH & Co. KG	München	100%	28.713	100
FCR Welzow GmbH & Co. KG	München	100%	34.078	100
FCR Gera AMTP GmbH & Co. KG	München	100%	64.139	100
FCR Brandis & Co. KG	Pullach	100%	70.889	100
FCR Altena GmbH & Co. KG	München	100%	-99.221	100
FCR Bamberg GmbH & Co. KG	Pullach	100%	-66.174	100
FCR Magdeburg GmbH & Co. KG	München	100%	40.655	100
FCR Lichtentanne GmbH & Co. KG	München	100%	-26.278	100
FCR Görlitz GmbH & Co. KG	München	100%	-6.036	100
FCR Freital GmbH & Co. KG	München	100%	-21.701	-23.084
FCR Monument Investment S.L.	Cala Serena (ES)	100%	-133.222	-33.223
FCR Pelagone GmbH & Co. KG	Kitzbühel (AT)	100%	-441.086	3.044.781
FCR Stuhr GmbH & Co. KG	München	100%	-13.009	-12.909
FCR Weißenfels GmbH & Co. KG	München	100%	-24.656	-24.556
FCR Würselen GmbH & Co. KG	München	100%	-24.451	-24.351
FCR Bottrop GmbH & Co. KG	Pullach	100%	6.467	100
FCR Kaltennordheim GmbH & Co. KG	München	100%	-23.149	-23.049
FCR Wasungen GmbH & Co. KG	München	100%	-24.371	-24.271
FCR Ruhland GmbH & Co. KG	München	100%	3.954	100
FCR Rastatt GmbH & Co. KG	München	100%	-264.876	-264.776

FCR Westerburg GmbH & Co. KG	Pullach	100%	-2.420	-2.320
FCR Zerbst GmbH & Co. KG	Pullach	100%	-8.125	-8.025
FCR Söhle-Hoheneggelsen GmbH & Co. KG	Pullach	100%	-5.047	-4.947
FCR Aken GmbH & Co. KG	München	100%	-26.711	-26.611
FCR Wittingen GmbH & Co. KG	Pullach	100%	-9.524	-9.424
FCR Glückstadt GmbH & Co. KG	Pullach	100%	-7.512	-7.412
FCR Munster GmbH & Co. KG	Pullach	100%	-6.900	-6.800
FCR Neumünster GmbH & Co. KG	Pullach	100%	-9.500	-9.400
FCR Salzwedel GmbH & Co. KG	Pullach	100%	-12.046	-11.946
FCR Soltau GmbH & Co. KG	Pullach	100%	-15.706	-15.606
FCR Soltau Zentrallager GmbH & Co. KG	Pullach	100%	1.105	100
FCR Buchholz in der Nordheide GmbH & Co. KG	Pullach	100%	-6.999	-6.899
FCR Uelzen GmbH & Co. KG	Pullach	100%	-1.999	-1.899
FCR Bremervörde GmbH & Co. KG	Pullach	100%	-8.671	-8.571
FCR Nienburg GmbH & Co. KG	Pullach	100%	-5.385	-5.285
FCR Innovation GmbH	Pullach	100%	-8.615	16.385

**Gemäß § 285 Nr. 11 HGB wird über nachstehende Unternehmen berichtet:**

#### **Konzernzugehörigkeit**

Die FCR Immobilien AG wurde in den Konzernabschluss der FCR Immobilien AG einbezogen.

Die FCR Immobilien AG stellt den Konzernabschluss für den größten Konzernkreis auf.

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

Die RAT Asset & Trading AG, Krailling, hält an der Unternehmung eine Mehrheitsbeteiligung.

#### **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
------------------------------	-------------------	-----------------

Arwed Fischer	ausgeübter Beruf:	Kaufmann
---------------	-------------------	----------

Frank Fleschenberg	ausgeübter Beruf:	Kaufmann
--------------------	-------------------	----------

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats war im Geschäftsjahr Prof. Dr. Franz-Joseph Busse. Der stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats war im Geschäftsjahr Arwed Fischer.

## G) Vorgänge von besonderer Bedeutung

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

Auf Grundlage der von der Hauptversammlung vom 25. Juli 2016 erteilten Ermächtigung konnten 186.072 Neue Aktien zum Bezugspreis von EUR 17,50 platziert werden. Die Eintragung der **Kapitalerhöhung** erfolgte am 15.03.2019.

Die Gesellschaft hat mit der WKN A2TSB1 eine fünfte **Anleihe** begeben. Das Emissionsvolumen beträgt bis zu 30 Mio. EUR. Der Zinssatz liegt bei 5,25 %. Die Laufzeit der Anleihe beträgt fünf Jahre und endet am 30.04.2024. Die Notierungsaufnahme an der Frankfurter Wertpapierbörse ist am 30.04.2019 erfolgt.

Nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 erfolgte der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang (BNL) von **2018 erworbenen** / notariell beurkundeten Immobilien. Im Einzelnen:

- Fachmarkt in Aken/Sachsen-Anhalt (BNL Januar 2019)

Das vollvermietete Objekt in Aken befindet sich auf einem rd. 4.800 m<sup>2</sup> großen Grundstück und weist eine vermietbare Fläche von über 1.000 m<sup>2</sup> auf. Zusätzlich stehen rd. 80 Parkplätze zur Verfügung. langfristiger Ankermieter fungiert ein NP-Supermarkt. Die NP-Märkte gehören zur EDEKA-Gruppe, die bei mehreren Objekten der FCR Immobilien AG Hauptmieter ist. Über die Höhe des Kaufpreises wurde Stillschweigen vereinbart, sie bewegt sich aber unterhalb der 10-fachen jährlichen Nettokaltmiete. Die Restlaufzeit des Mietvertrags beträgt über 7,5 Jahre. Der Nahversorger in Aken ist am Standort seit Jahren etabliert und liegt direkt an einer Hauptverkehrsstraße. Die Stadt hat rund 8.000 Einwohner.

- Schlosshotel Westerbürg/Sachsen-Anhalt (BNL Februar 2019)

Seit Juli 2000 beheimatet das in mehreren Schritten umfassend sanierte Schloss auf einer Grundstücksfläche von rd. 4.900 m<sup>2</sup> ein erfolgreiches, mehrfach ausgezeichnetes 4 Sterne Superior Hotel mit ca. 5.200 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Neben modernster Haus- und Energietechnik verfügt das Hotel unter anderem über einen neu angelegten Spa-Bereich, vielfältige Möglichkeiten für Tagungen und Veranstaltungen sowie eine große, original barocke Schlosskapelle. Großzügig angelegte Parkanlagen mit rd. 36.000 m<sup>2</sup> gehören ebenfalls zur Hotelanlage.

- Wohnhaus in Köpenick/Berlin (BNL März 2019)

In dem 1925 erbauten und 2000 modernisierten Wohnhaus befinden sich acht Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 457 m<sup>2</sup>. Das Objekt ist vollvermietet.

Nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 erfolgte der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang (BNL) von **2019 erworbenen** / notariell beurkundeten folgender Immobilie:

- Nahversorgungszentrum in Söhlde (BNL April 2019)

Das 2007 errichtete Objekt wurde zuletzt 2018 modernisiert und erweitert und verfügt über eine Verkaufsfläche von über 1.700 m<sup>2</sup>. Die jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf knapp 200 TEUR. Das vollvermietete, am Standort etablierte Objekt befindet sich auf einem 12.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück, verfügt über 120 Parkplätze und ist für die umliegende Wohnbevölkerung sehr gut zu erreichen. Die rund 8.000 Einwohner große Stadt Söhlde ist von der niedersächsischen Großstadt Salzgitter knapp 20 Kilometer entfernt.

Seit Beginn des laufenden Jahres hat die FCR Gruppe drei Immobilien **veräußert**.

- **Stadtpassage in Salzgitter/Niedersachsen**  
Das Objekt war 2014 über die 100 % Tochter FCR Salzgitter KG erworben worden. Das im Jahr 1985 erbaute Stadtpassage verfügt über eine Gesamtfläche vom rd. 8.600 m<sup>2</sup> und befindet sich inmitten der Fußgängerzone von Salzgitter. Neben der frequentierten Shopping-Mall, in dem viele namhafte Handelsunternehmen, wie z.B. Rossmann und Fielmann als Mieter fungieren, beheimatet das Objekt auch Wohn- und Büroeinheiten auf insgesamt sechs Etagen.
- **Einkaufszentrum in Hennef/Nordrhein-Westfalen**  
Der Verkauf erfolgte über die 100 % Tochter FCR Hennef GmbH & Co. KG. Die Gesellschaft hatte das 1974 erbaute Gebäude mit einer Gesamtfläche von rd. 3.950 m<sup>2</sup> seit dem 2. Halbjahr 2016 im Bestand. In dem vollvermietetem Objekt ist HIT der Ankermieter.
- **Fachmarktzentrum Würzburg/Bayern**  
Das Objekt war 2017 über die 100 % Tochter FCR Würzburg GmbH & Co. KG erworben worden. Das auf einem rund 3.500 m<sup>2</sup> großen Grundstück gelegene Fachmarktzentrum verfügt über eine rd. 1.900 m<sup>2</sup> große Verkaufsfläche und befindet sich am östlichen Rand von Würzburg. Das Objekt wurde 2001 errichtet. FCR hat innerhalb von 18 Monaten erfolgreiche Asset-Management-Maßnahmen am Standort umgesetzt. Neben einer Mietvertragsverlängerung wurde auch eine Gewerbefläche neu vermietet. Mieter in dem vollvermieteten Objekt sind Detlev Louis, Europas Nr. 1 für Motorrad und Freizeit, Schäfer Shop, ein führendes Versandhandelsunternehmen für Bürobedarf sowie die bekannte Tiernahrung-Fachhandelskette Fressnapf.

Es liegen keine weiteren Vorgänge von besonderer Bedeutung zwischen dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 und der Erstellung dieses Nachtragsberichts vor.

München, 14. Mai 2019

FCR Immobilien AG

Falk Raudies  
Vorstand



## Brutto-Anlagenspiegel zum 31.12.2018 - Handelsrecht

	Anschaffungs- Herstellungs- kosten 01.01.2018 EUR	Zugänge Abgänge- EUR	kumulierte Abschreibungen 31.12.2018 EUR	Abschreibungen Zuschreibungen vom 01.01.2018 bis 31.12.2018 EUR	Buchwert 31.12.2018 EUR	Buchwert 31.12.2017 EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	56.465,16	166.290,00	69.917,16	33.511,00	152.838,00	20.059,00
	<b>56.465,16</b>	<b>166.290,00</b>	<b>69.917,16</b>	<b>33.511,00</b>	<b>152.838,00</b>	<b>20.059,00</b>
<b>II. Sachanlagen</b>						
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	3.660.586,21	599.799,11	407.877,56	71.300,11	3.852.507,76	3.324.008,76
2. anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	109.224,49	63.465,63	112.561,12	53.250,63	60.129,00	49.914,00
	<b>3.769.810,70</b>	<b>663.264,74</b>	<b>520.438,68</b>	<b>124.550,74</b>	<b>3.912.636,76</b>	<b>3.373.922,76</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	29.700,00	52.600,00 -1.900,00			80.400,00	29.400,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	21.890.090,07	32.320.546,71 -606.259,23			53.604.377,55	21.890.090,07
3. sonstige Ausleihungen	0,00	159.268,00			159.268,00	0,00
	<b>21.919.790,07</b>	<b>32.532.414,71</b> <b>-608.159,23</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>53.844.045,55</b>	<b>21.919.490,07</b>
	<b>25.746.065,93</b>	<b>33.361.969,45</b> <b>-608.159,23</b>	<b>590.355,84</b>	<b>158.061,74</b>	<b>57.909.520,31</b>	<b>25.313.471,83</b>

# Lagebericht der FCR Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2018

## 1. Grundlagen der Gesellschaft

### 1.1 Geschäftsmodell

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

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

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

Zum Stichtag 31.12.2018 umfasste das Immobilienportfolio der FCR Immobilien AG und ihrer Tochtergesellschaften 58 Immobilien mit einer Nutzfläche von rund 248 Tausendquadratmetern.

#### 1.1.1 Einkauf und Investitionsstrategie

Typischerweise investiert die FCR Immobilien AG in Bestandsimmobilien, die in kleineren und mittelgroßen Städten gelegen sind und sich sowohl über viele Jahre hinweg nachhaltig etabliert haben, als auch über ihre Mieterstruktur ein an den Mikrostandort angepasstes Angebot von Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, wie zum Beispiel Lebensmitteldiscounter oder Textilketten, sicherstellen.

Zusätzlich ist die FCR Immobilien AG bestrebt, die Immobilien schwerpunktmäßig aus Sondersituationen, wie zum Beispiel Insolvenzen, zu erwerben, um deutlich überdurchschnittliche Mietrenditen zu generieren. Der Zugriff auf diese attraktiven Standorte gelingt der FCR Immobilien AG über ein breites Netzwerk, welches sie sich durch eine langjährige Expertise und durch Kontakte zu Banken, Immobilienfirmen, Marktintermediären und Fondsgesellschaften aufgebaut hat.

### **1.1.2 Finanzierungsstruktur**

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

Zum Stichtag 31.12.2018 betrug die gewichtete Restlaufzeit der Zinsbindungsvereinbarungen rund 10 Monate bei einer durchschnittlichen Zinsbelastung in Höhe von 2,0 % p.a.

Die in der Regel als Annuitätendarlehen abgeschlossenen Darlehensverträge weisen typischerweise einen hohen Tilgungsanteil auf. Dieser betrug über das gesamte Immobilienportfolio der FCR Immobilien AG zum Stichtag 31.12.2018 rund 9,1 % p.a.

Die in 2019 endfälligen Anleihen und der damit einhergehende Liquiditätsabfluss sind entsprechend berücksichtigt.

### **1.1.3 Aktives Asset Management und Bestandshaltung**

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

### **1.1.4 Ertragsmodell**

Ihre Erträge erwirtschaftet die FCR Immobilien AG damit im Wesentlichen aus der Vermietung der direkt und indirekt gehaltenen Bestandsimmobilien sowie dem opportunistischen Verkauf einzelner Gewerbeobjekte. Im Zusammenspiel dieser beiden operativen Ertragsmodelle entstehen darüber hinaus positive Synergieeffekte, da etwa wesentliche Verwaltungs- und Managementleistungen zentralisiert ausgeführt und Größenvorteile genutzt werden können.

## 1.2 Konzernstruktur

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

a) FCR Verwaltungs GmbH

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

b) FCR Service GmbH

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

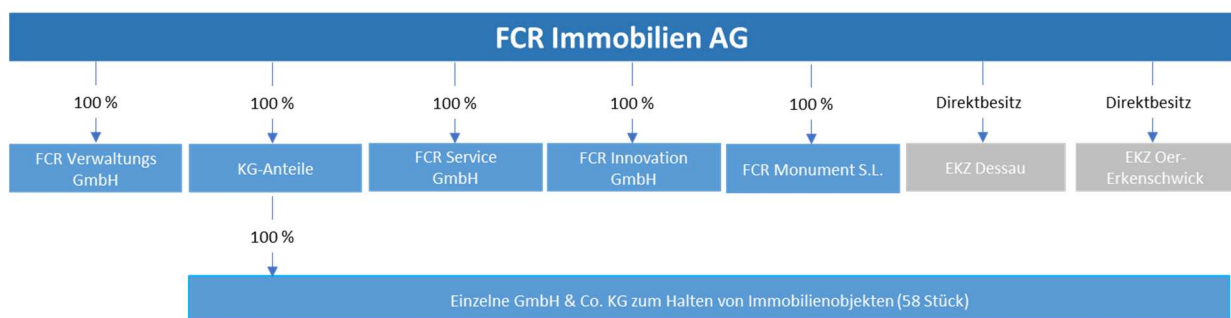
c) FCR Monument Investment S.L

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

d) FCR Innovation GmbH

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

Zum Stichtag 31.12.2018 stellt sich die Konzernstruktur wie folgt dar:





### 1.3 Immobilienportfolio per 31.12.2018

#### 1.3.1 Veränderungen im Immobilienportfolio 2018

Zum Beginn des Geschäftsjahres, also zum 01.01.2018, bestand das direkt oder indirekt gehaltene Immobilienportfolio der FCR Immobilien AG aus insgesamt 41 Immobilien mit einer nutzbaren Gesamtfläche von rund 175 Tqm.

Während des Geschäftsjahres wurden 26 Immobilien mit einer Nutzfläche von rund 97 Tqm neu erworben sowie 9 Immobilien mit einer Nutzfläche von rund 24 Tqm verkauft. Im Saldo stieg damit das Immobilienportfolio der FCR-Gruppe um rund 73 Tqm auf nunmehr insgesamt 58 Immobilien mit einer Gesamtnutzfläche von rund 248 Tqm per 31.12.2018 an.

##### Neuerwerbe:

In 2018 wurden folgende 25 neue Immobilien erworben (in alphabetischer Reihenfolge): Bottrop, Bremervörde, Buchholz, Freital, Glückstadt, Görlitz, Kaltennordheim, Lichtentanne, Monument, Munster, Neumünster, Nienburg, Pelagone, Rastatt, Salzwedel, Soltau (2 Objekte), Stuhr, Uelzen (2 Objekte), Wasungen, Weißenfels (3 Objekte), Wittingen und Zerbst. Alle Neuerwerbe wurden über Objektgesellschaften in das Portfolio der FCR-Gruppe eingebunden.

Die Summe der Nettomieteträge der neuerworbenen Immobilien betrug 7,5 Mio. Euro p.a., die Summe der Neuinvestitionen, also die Höhe der Kaufpreise (ohne Anschaffungsnebenkosten), betrug insgesamt 93,3 Mio. Euro.

##### Verkäufe:

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

Während des Geschäftsjahres 2018 konnte die FCR-Gruppe erfolgreich insgesamt neun Immobilien veräußern. Mit den Immobilien (in alphabetischer Reihenfolge) in Bernburg, Bückeberg, Burgdorf, Dresden, Oldenburg, Seelze, Triptis, Twistringern und Wismar wurden Objekte einer vermietbaren Fläche von 24 Tqm wieder in den Markt zurückgegeben.

Die Summe der Summe der Verkaufspreise der neun Immobilien betrug insgesamt 21,2 Mio. Euro.

Übersicht über die Portfolioveränderung 2018

	Anzahl Immobilien	Nutzfläche (in Tqm)	Nettomietträge (in Euro)	Transaktionsvolumen (in Euro)
Käufe 2018	26	96	7,5 Mio.	93,3 Mio.
Verkäufe 2018	9	24	1,9 Mio.	21,2 Mio.
Netto-Portfoliowachstum	17	72	5,6 Mio.	72,1 Mio.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr erhöhten sich die um Zu- bzw. Abgänge bereinigten Nettomietträge der Immobilien der FCR-Gruppe auf 5,6 Mio. Euro p.a.

Die Nettoinvestitionen, also der Saldo aus Zu- und Abgängen von Immobilien, bewertet zu Kaufpreisen ohne Nebenkosten, betragen 71,6 Mio. Euro.

**1.3.2 Das Immobilienportfolio per 31.12.2018**

Zum 31.12.2018 bestand das direkt oder indirekt gehaltene Immobilienportfolio der FCR Immobilien AG aus insgesamt 58 Immobilien mit einer Nutzfläche von 248 Tqm.

Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die wesentlichen Kennzahlen der direkt oder indirekt gehaltenen Immobilien per 31.12.2018.

	Baujahr	Nutzfläche (in qm)	Vermietungsstand	Hauptmieter	Mietrendite p.a.
<b>Wohn- und Geschäftshaus Altena</b> (Nordrhein-Westfalen)	1979	12.363	36,4%	KIK	12,2%
<b>Fachmarkt Aue</b> (Sachsen)	2003	650	100,0%	Takko	10,6%
<b>Supermarkt Bad Kissingen</b> (Bayern)	2005	1.037	100,0%	Netto	14,8%
<b>Studentenwohnheim Bamberg</b> (Bayern)	Projektentwicklung	4.200	-	-	-
<b>Geschäftshaus Bottrop</b> (Nordrhein-Westfalen)	1970	5.137	100,0%	Mensing	8,8%

<b>Supermarkt Brandis</b> (Sachsen)	1994	2.220	100,0%	Norma	13,1%
<b>Fachmarkt Bremervörde</b> (Niedersachsen)	2003	2.713	100,0%	Jawoll	8,7%
<b>Fachmarkt Buchholz</b> (Niedersachsen)	2012/2017	4.800	100,0%	Jawoll	8,4%
<b>Fachmarktzentrum Burg</b> (Schleswig-Holstein)	1994	2.074	100,0%	Jawoll	8,0%
<b>Einkaufszentrum Cottbus</b> (Brandenburg)	1999	4.835	43,7%	REWE	28,5%
<b>Supermarkt Datteln</b> (Nordrhein-Westfalen)	2006	1.037	95,2%	Netto	10,5%
<b>Damaschke-Center Dessau</b> (Sachsen-Anhalt)	1992	3.755	53,8%	Aldi, KIK	16,9%
<b>Büro- und Geschäftshaus Duisburg</b> (Sachsen)	Projektentwicklung	14.609	-	-	-
<b>Gartencenter Frankenberg</b> (Hessen)	Projektentwicklung	5.000	-	-	-
<b>Fachmarktzentrum Freital</b> (Sachsen)	2010	1.459	100,0%	Expert	7,2%
<b>Einkaufszentrum Gera (Amthor-Passage)</b> (Thüringen)	2000	8.246	60,1%	Intersport	9,3%
<b>Einkaufszentrum Gera (Bieblach-Center)</b> (Thüringen)	1994	18.077	70,0%	Roller	24,1%
<b>Fachmarkt Glückstadt</b> (Schleswig-Holstein)	1974	2.000	100,0%	Jawoll	9,6%
<b>Fachmarktzentrum Görlitz</b> (Sachsen)	1996	1.004	100,0%	Action	13,1%
<b>Fachmarktzentrum Grimmen</b> (Sachsen)	2000	2.045	90,7%	Norma	15,8%
<b>Einkaufszentrum Gummersbach</b> (Nordrhein-Westfalen)	1974	3.965	60,9%	Takko	13,5%
<b>Fachmarkt Hennef</b> (Nordrhein-Westfalen)	1977	3.949	100,0%	HIT	24,8%
<b>Fachmarkt Hof</b> (Bayern)	1992	928	100,0%	Takko	13,6%
<b>Fachmarkt Kaltennordheim</b> (Thüringen)	2010	1.045	100,0%	Netto	10,1%
<b>Hotel Kitzbühel</b> (Bayern)	2008	768	100,0%	Hotel	4,9%

<b>Fachmarktzentrum Lichtentanne</b> (Sachsen)	1995	1.496	100,0%	Penny	9,4%
<b>Einkaufszentrum Magdeburg</b> (Brandenburg)	1979	2.971	83,3%	Edeka	18,1%
<b>Monument</b> (Spanien)	Projekt- entwick- lung		-	-	-
<b>Fachmarkt Munster</b> (Niedersachsen)	1976	2.347	100,0%	Jawoll	11,9%
<b>Fachmarkt Neumünster</b> (Schleswig-Holstein)	1988	3.100	100,0%	Jawoll	8,2%
<b>Einkaufszentrum Neustrelitz</b> (Mecklenburg-Vorpommern)	1963/2015	2.596	100,0%	Penny	20,6%
<b>Fachmarkt Nienburg</b> (Niedersachsen)	1983	3.029	100,0%	Jawoll	9,5%
<b>Fachmarkt Oer-Erkenschwick</b> (Nordrhein-Westfalen)	1978	6.420	100,0%	T. Philipps	10,6%
<b>Pelagone</b> (Italien)		6.081	100,0%	Hotel	5,6%
<b>Fachmarktzentrum Pößneck</b> (Thüringen)	1992	7.564	100,0%	OBI	15,0%
<b>Einkaufszentrum Rastatt</b> (Baden-Württemberg)	2015	21.739	76,2%	Edeka	6,6%
<b>Supermarkt Rhaunen</b> (Rheinland-Pfalz)	2006	1.290	100,0%	Lidl	25,4%
<b>Stadtpassage Salzgitter</b> (Niedersachsen)	1967/1985	8.537	91,1%	Rossmann	15,8%
<b>Fachmarkt Salzwedel</b> (Sachsen-Anhalt)	2007	6.017	100,0%	Jawoll	9,1%
<b>Supermarkt Scheßlitz</b> (Bayern)	2003	930	100,0%	Norma	8,2%
<b>Fachmarktzentrum Schleiz</b> (Thüringen)	1993	6.540	43,7%	CleverFit	36,8%
<b>Einkaufszentrum Seesen</b> (Niedersachsen)	1982/2000	9.688	43,1%	Schwager	8,7%
<b>Fachmarkt Soltau</b> (Niedersachsen)	1988	3.600	100,0%	Jawoll	9,1%
<b>Fachmarkt Soltau</b> (Niedersachsen)	1991	8.430	100,0%	Jawoll	9,2%
<b>Fachmarktzentrum Stuhr</b> (Niedersachsen)	2003	1.904	100,0%	Dänisches Bettenlager	8,6%
<b>Fachmarkt Uelzen</b> (Niedersachsen)	2007	5.082	100,0%	Jawoll	8,3%
<b>Fachmarkt Uelzen</b>	2007	2.514	100,0%	Jawoll	8,9%

(Niedersachsen)					
<b>Fachmarkt Wasungen</b>	2007	1.064	100,0%	Netto	9,9%
(Thüringen)					
<b>3 Wohnhäuser Weißenfels</b>	1905,	1.472	100,0%	Wohnen	12,8%
(Sachsen-Anhalt)	1900, 1996				
<b>Fachmarktzentrum Welzow</b>	1994	1.553	100,0%	Norma	12,0%
(Brandenburg)					
<b>Einkaufszentrum Wismar (2)</b>	1999	3.800	46,3%	Diverse	15,1%
(Mecklenburg-Vorpommern)					
<b>Supermarkt Wittenberge</b>	1995	1.604	96,8%	Norma	12,1%
(Brandenburg)					
<b>Fachmarkt Wittingen</b>	2003	4.261	100,0%	Jawoll	8,6%
(Niedersachsen)					
<b>Fachmarktzentrum Würzburg</b>	2001	1.991	100,0%	Louis	10,7%
(Bayern)					
<b>Fachmarkt Zerbst</b>	1996	6.615	100,0%	REPO	11,3%
(Sachsen-Anhalt)					
<b>Einkaufszentrum Zeulenroda</b>	1900	5.577	66,0%	Rossmann	11,7%
(Thüringen)					

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

#### 1.4 Organe, Mitarbeiter, Personalentwicklung

Im Berichtszeitraum betrug die Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der FCR Immobilien AG durchschnittlich 22,0 Personen. Im 1. Quartal (01.01.-31.03.2018) waren durchschnittlich 17,3 Personen beschäftigt, im 2. Quartal (01.04.-30.06.2018) 20,3 Personen, im 3. Quartal (01.07.-30.09.2018) 25,0 Personen und im 4. Quartal (01.10.-31.12.2018) 25,3 Personen.

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

## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2018 weiter gewachsen, wenn auch nicht mehr so stark wie im Vorjahr. Auf Jahressicht erhöhte sich das Bruttoinlandsprodukt, BIP, nach Angaben des statistischen Bundesamtes (Destatis) preisbereinigt um 1,4 Prozent nach 2,2 Prozent im Vorjahr. In den ersten beiden Quartalen 2018 stieg das BIP um 0,4 Prozent bzw. 0,5 Prozent. Im dritten Quartal hingegen ging die wirtschaftliche Leistung um 0,2 Prozent zurück. Im Schlussquartal 2018 veränderte sich das Wachstum des BIPs nicht zum Vorquartal. Der wirtschaftliche Aufschwung in Deutschland hat sich

2018 auch im neunten Jahr in Folge fortgesetzt, wenn auch die Wachstumsdynamik nachgelassen hat. Dennoch liegt der Anstieg des BIP im Jahr 2018 über dem 10-Jahresdurchschnitt, der aktuell bei einem preisbereinigten Wachstum von 1,2 Prozent liegt.

Vor allem aus dem Inland kamen in 2018 wirtschaftliche Wachstumsimpulse in Deutschland. Zu nennen sind hier vor allem der Konsum sowie die Investitionen. Neben den privaten Konsumausgaben lagen auch die staatlichen Konsumausgaben preisbereinigt um jeweils 1 Prozent höher als im Vorjahr. Die preisbereinigten Bruttoinvestitionen stiegen um 5,4 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Bauinvestitionen zogen um 2,4 Prozent an, die Ausrüstungsinvestitionen lagen preisbereinigt 4,2 Prozent über dem Vorjahr.

Auch im Jahr 2018 legten die deutschen Exporte zu. Die preisbereinigten Exporte für Waren und Dienstleistungen stiegen um 2,0 Prozent zum Vorjahr. Allerdings nahmen die Importe mit einem Plus von 3,3 Prozent im gleichen Zeitraum stärker zu, was das BIP-Wachstum leicht bremste.

In nahezu allen Wirtschaftsbereichen stieg die Bruttowertschöpfung laut Destatis weiter an – ein Zeichen für die breite Basis, auf der das deutsche Wirtschaftswachstum beruht. Seit 5 Jahren lag erstmals die konjunkturelle Dynamik des Dienstleistungsbereichs über der des produzierenden Gewerbes.

Die Beschäftigungszahlen in Deutschland erreichten im Jahr 2018 ein neues Rekordhoch. Im Jahresdurchschnitt wurde nach Angaben von Destatis die Wirtschaftsleistung in Deutschland von 44,8 Mio. Erwerbstätigen mit dem Arbeitsort in Deutschland getragen. Dies waren entsprechend 562.000 Erwerbstätige mehr als noch ein Jahr zuvor und entspricht einem prozentualen Anstieg von 1,3 Prozent. Durch eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie durch die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland konnten altersbedingte demografische Entwicklungen ausgeglichen werden.<sup>1</sup>

Nach Schätzungen des statistischen Amtes der Europäischen Union, Eurostat, wuchs auch das BIP in der EU28 sowie im Euroraum, der die 19 Mitgliedsländer umfasst, die den Euro als Währung führen, im abgelaufenen Geschäftsjahr weiter, wenn auch nicht so dynamisch wie im Vorjahr. In 2018 legte das BIP saison- und kalenderbereinigt in der EU28 um 1,9 Prozent und im Euroraum um 1,8 Prozent zu. Im Vorjahr betrug die Wachstumsrate für den Euroraum genau wie für die EU28 noch 2,4 Prozent.<sup>2</sup>

## **2.2. Branchensituation**

### **2.2.1. Gewerblicher Immobilienmarkt in Deutschland<sup>3</sup>**

---

<sup>1</sup> [https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2019/01/PD19\\_018\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2019/01/PD19_018_811.html);

[https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2019/02/PD19\\_064\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2019/02/PD19_064_811.html)

<sup>2</sup> <https://ec.europa.eu/eurostat/documents/2995521/9643463/2-07032019-AP-DE.pdf/a56b4ffc-a212-4f27-a7e0-b64c300d9a04>

<sup>3</sup> Dieser Abschnitt bezieht sich auf die Studie von Jones Lang LaSalle (JLL), Investmentüberblicke – Q4 2018t vom Januar 2019

Das Jahr 2018 war von vielen politischen Unsicherheiten getrieben. Für den deutschen Gewerbe- markt hieß das: Investoren suchten und fanden in der Assetklasse Immobilien weiterhin einen sicheren Hafen. Der Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien in Deutschland entwickelte sich daher auch im neunten Jahr in Folge positiv. Für gewerblich genutzte Immobilien verzeichnete der Investment- markt nach Angaben von Jones Lang LaSalle (JLL) einen neuen Rekordwert mit einem Transaktionsvo- lumen von 60,3 Mrd. Euro im Jahr 2018. Das Volumen hat sich laut JLL damit um 6 Prozent gegen- über dem Vorjahr erhöht. Wird die Nutzungsklasse „Living“ mit zum Gesamtvolumen hinzugerech- net, stieg das Transaktionsvolumen im Jahr 2018 sogar auf 79 Mrd. Euro.

Besonders im Fokus der Investoren standen in 2018 wieder einmal die Büroimmobilien, die JLL zufol- ge rd. 37 Prozent des gesamten Transaktionsvolumens ausmachten. Umgerechnet rd. 29 Mrd. Euro flossen im Jahr 2018 folglich in diese Assetklasse. Wohnimmobilien mit ihren diversen Subkategorien, wie bspw. Pflegeimmobilien oder Studentenapartments, folgten mit einem Anteil von 27 Prozent am gesamten Transaktionsvolumen auf Platz 2. Für Investoren hat sich diese Assetklasse mittlerweile als Alternative etabliert. Einzelhandelsimmobilien belegten mit rd. 13 Prozent des Transaktionsvolumens Rang 3 der beliebtesten Assetklassen im Jahr 2018. Auffällig war, dass Investoren im Bereich der Shopping-Center in 2018 eher zögerlich agierten. Als neuer „Investor-Darling“, wie es JLL beschreibt, haben sich Einkaufs- und Fachmarktzentren in 2018 entwickelt. Vor allem Immobilien, die einen An- ker- oder Hauptmieter aus dem Lebensmittelbereich haben, wurden stark nachgefragt.

Die Big-7-Standorte waren auch im Jahr 2018 besonders beliebt bei den Investoren. Rd. 46 Mrd. Euro des gesamten Transaktionsvolumens wurden in Berlin, Hamburg, Frankfurt, Düsseldorf, München, Köln und Stuttgart investiert. Vor allem Büroimmobilien in diesen Städten waren bei Investoren ge- fragt.

Verglichen mit dem Vorjahr, haben ausländische Investoren ihr Engagement etwas zurückgefahren. So flossen in 2018 von ausländischen Kapitalgebern rd. 30 Mrd. Euro in den deutschen Immobilien- markt. Allerdings hat JLL bereits eine Zunahme an Investitionen ausländischer Investoren im vierten Quartal 2018 feststellen können. Neben Investoren aus den USA und Großbritannien, fokussieren sich immer stärker europäische und asiatische Investoren auf den deutschen Immobilienmarkt.

Laut JLL sprechen eine Vielzahl von Gründen für die Fortsetzung des Immobilientrends und die hohe Nachfrage nach Immobilien. Demnach würden sich aufgrund der politischen Unsicherheiten viele Investoren für eine Erhöhung der Immobilienquote entscheiden. Hierzu zählen u.a. Pensionsfonds und Versicherungen, die unter einem starken Kapitaldruck stehen. Ein Transaktionsvolumen von bis zu 55 Mrd. Euro im gewerblichen Bereich ohne die Nutzungsklasse „Living“ halten die Experten für möglich.

### **2.2.2. Einzelhandelsimmobilien <sup>4</sup>**

Im Geschäftsjahr 2018 war der Markt für Einzelhandelsimmobilien in Deutschland rückläufig. Nach Angaben von Colliers International im Marktbericht Einzelhandel Investment 2018/2019 (Colliers) lag das Transaktionsvolumen 2018 bei rd. 9,8 Mrd. Euro. Dies entspricht einem Rückgang von rd. 18 Pro-

---

<sup>4</sup> <https://www.cbre.de/de-de/research/Deutschland-Einzelhandelsinvestment-MarketView-Q4-2018>;  
<https://www.colliers.de/immobilien/city-survey-2019/?lp-variation-id=0>

zent gegenüber 2017, als 11,9 Mrd. Euro umgesetzt wurden. Da der gesamte Immobilienmarkt in Deutschland im vergangenen Jahr weiter im Aufwind lag, resultiert aus dem deutlichen Rückgang bei Einzelhandelsimmobilien auch ein Rückgang des Marktanteils dieser Assetklasse am gesamten Handelsvolumen. Während im Durchschnitt der vergangenen 10 Jahre Einzelhandelsimmobilien einen Marktanteil von 28 Prozent aufwiesen, lag der Anteil 2018 bei 16 Prozent. Trotz dieses Rückgangs waren die Einzelhandelsimmobilien damit auf Platz zwei im Vergleich aller Assetklassen.

Vor allem strukturelle Veränderungen haben nach Angaben von Colliers zu einer rückläufigen Entwicklung geführt. Das veränderte Konsumverhalten mit einem wachsenden Online-Handel sowie die Digitalisierung haben im Jahresverlauf zu einem zunehmenden Risikobewusstsein bei den Anlegern gegenüber Einzelhandelsimmobilien geführt. Dies machte sich vor allem bei gering frequentierten Einkaufszentren bemerkbar, bei denen viele Shops Produkte im Angebot haben, die zunehmend über das Internet vertrieben werden, wie Mode, Medien oder Elektronik. Stärker im Fokus der Anleger waren hingegen Einzelhandelsobjekte mit einem Lebensmittelschwerpunkt, also Fachmärkte oder Fachzentren.

Von der Anzahl der Transaktionen dominierte dieser Bereich den Markt der Einzelhandelsimmobilien, aufgrund der aber oft geringeren Volumina einzelner Transaktionen lag dieser Bereich wertmäßig mit 34 Prozent an zweiter Stelle nach Highstreet-Immobilien und Geschäftshäuser mit 48 Prozent. Hierbei muss aber berücksichtigt werden, dass die größte Transaktion des vergangenen Jahres die Übernahme von 59 Kaufhof-Immobilien für knapp 2 Mrd. Euro war.

Auf Einzelkäufe entfielen im vergangenen Jahr 45 Prozent der Transaktionen, der größere Anteil mit 55 Prozent lag bei Portfoliotransaktionen. Dabei wurden zwei Drittel der Transaktionsvolumen außerhalb der TOP-7-Standorte abgewickelt.

Auch aufgrund des Kaufhof-Deals, bei dem der Käufer aus Österreich stammt, lag der Anteil internationaler Investoren im vergangenen Jahr mit 44 Prozent deutlich höher als im Vorjahr. 2017 gingen rund 37 Prozent des Transaktionsvolumens an internationale Käufer. Auf der Verkäuferseite lag der Anteil internationaler Investoren 2018 bei 52 Prozent nach 58 Prozent im Vorjahr.

Die Spitzenrenditen haben sich im vergangenen Jahr stabilisiert. Nach Angaben von Colliers werden die Wachstumspotenziale bei den Mieten als weitgehend ausgeschöpft eingeschätzt. Wobei auch hier vor allem auf die Shoppingcenter und Objekte in 1a-Lagen abzustellen ist. Dabei lagen die Spitzenrenditen an den Top-7-Standorten Ende 2018 zwischen 2,75 Prozent und 3,30 Prozent. Deutlich höhere Renditen konnten bei Fachmärkten und Fachmarktzentren erzielt werden, bei denen die Renditen teilweise deutlich über 5 Prozent lagen. Kombiniert mit einem soliden Cashflow resultierte hieraus ein besonderes Interesse der Anleger bei diesen Objekten.

Colliers sieht auch für 2019 weiter die strukturellen Veränderungen in der Einzelhandelslandschaft als Grund für ein selektives Verhalten der Investoren. Das vom Lebensmitteleinzelhandel geprägte Fachmarktsegment wird dabei weiter als Treiber bei den Transaktionen gesehen. Hierbei werden stabile bis leicht anziehende Kaufpreise erwartet. Da diese Transaktionen aber in der Regel niedrigere Volumina aufweisen, dürften nach Angaben von Colliers auch 2019 die Transaktionen unter der 10 Mrd. Euro Marke liegen. Hierfür wird auch das knapper werdende Angebot angeführt.



Auch CBRE sieht im Marketview Deutschland Einzelhandelsinvestmentmarkt, Q4 2018, für 2019 bei den Investoren einen anhaltenden Fokus auf vor allem lebensmittelgeankerte Objekte. In wie weit in diesem Bereich Objekte zur Verfügung stehen, werde das Transaktionsvolumina maßgeblich mit beeinflussen.

### **2.2.3. Ertragslage**

Im abgelaufenen Geschäftsjahr erzielte die FCR Immobilien AG über ihre direkt gehaltenen Immobilien Umsatzerlöse aus Vermietung in Höhe von rd. 0,6 Mio. Euro (Vorjahr rd. 0,7 Mio. Euro). Der Rückgang ist einem Verkauf einer durch die FCR Immobilien AG direkt gehaltenen Immobilien im Jahr 2017 geschuldet, welche demzufolge im Jahr 2018 keine Mieterträge zum Abschluss der FCR Immobilien AG beitragen konnte. Der Erlös aus dem Immobilienverkauf betrug im Vorjahr 1,5 Mio. Euro. Insgesamt haben sich die Umsatzerlöse von 2,7 Mio. Euro auf 1,9 Mio. Euro verringert.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen, also den objektbezogenen Aufwendungen, den Kosten für die Hausbewirtschaftung von 1,2 Mio. Euro im Vorjahr auf nunmehr 0,3 Mio. Euro zurück. Die Veränderung ist im Wesentlichen auf den Sondereffekt des Immobilienverkaufs im Vorjahr zurückzuführen.

Der Personalaufwand ist im Zuge der Erweiterung des Immobilienportfolios und der damit gestiegenen Geschäftsaktivität von 1,3 Mio. Euro auf 2,2 Mio. Euro gestiegen. Die Abschreibungen blieben mit 0,2 Mio. Euro nahezu unverändert (Vorjahr 0,1 Mio. Euro). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen belaufen sich im Geschäftsjahr auf 2,0 Mio. Euro (Vorjahr 1,6 Mio. Euro). Dieser Anstieg ist ebenfalls der gegenüber dem Vorjahr erweiterten Geschäftsaktivität geschuldet.

Sehr erfreulich hat sich das Beteiligungsergebnis, also die Gewinne der Immobiliengesellschaften der FCR-Gruppe, entwickelt. Diese haben sich von 4,7 Mio. Euro auf nunmehr 9,3 Mio. Euro erhöht, im Wesentlichen aufgrund des bedeutend größeren Immobilienportfolios sowie weiterer Verkäufe von Immobilien aus Tochtergesellschaften.

Durch die Begebung einer weiteren Anleihe zur Finanzierung des Geschäftsausbaus haben sich die Zinsaufwendungen von 2,3 Mio. Euro auf 3,1 Mio. Euro erhöht.

Insgesamt erzielte die FCR Immobilien AG ein Vorsteuerergebnis in Höhe von rd. 4,3 Mio. Euro (Vorjahr 1,9 Mio. Euro).

Nach Abzug von Steuern erzielte die Gesellschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von 3,6 Mio. Euro (Vorjahr 1,5 Mio. Euro).

#### 2.2.4 Finanz- und Vermögenslage

Durch den Umbau einer Immobilie erhöhte sich das Sachvermögen der FCR Immobilien AG von 3,4 Mio. Euro auf 3,9 Mio. Euro. Das Sachanlagevermögen besteht im Wesentlichen aus den zwei verbleibenden Bestandsimmobilien der FCR Immobilien AG.

Demgegenüber erhöhten sich die Finanzanlagen von 21,9 Mio. Euro auf nunmehr 53,8 Mio. Euro. In den Finanzanlagen sind im Wesentlichen Ausleihungen an Tochterunternehmen enthalten, welche im Zuge des weiteren Portfolioausbaues zu Kapitalisierung der 2018 erworbenen Immobilien diene.

Das Umlaufvermögen verringerte sich von 7,4 Mio. Euro auf nunmehr 3,8 Mio. Euro zum Stichtag 31. Dezember 2018. Der Rückgang des Umlaufvermögens ist im Wesentlichen auf geringere Forderungen gegen verbundene Unternehmen sowie einen reduzierten Barmittelbestand zurückzuführen. Die Barmittelbestände der FCR Immobilien AG betragen zum Stichtag 0,7 Mio. Euro.

Insgesamt erhöhten sich damit die Aktiva um 29,1 Mio. Euro bzw. 88,7 % von 32,8 Mio. Euro auf nunmehr 61,8 Mio. Euro.

Auf der Passivseite erhöhten sich die Verbindlichkeiten von 24,1 Mio. Euro auf nunmehr 49,0 Mio. Euro, im Wesentlichen aufgrund höherer Anleiheverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt 45,7 Mio. Euro (Vorjahr 20,7 Mio. Euro). Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten reduzierten sich aufgrund Regeltilgungen sowie des Verkaufs der AG Immobile in Schwedt von 2,9 Mio. Euro auf nunmehr 1,7 Mio. Euro. Die Sonstigen Verbindlichkeiten enthalten insbesondere die zum Stichtag aufgelaufenen Anleihezinsen.

Im Bereich der Steuerrückstellungen über insgesamt 0,8 Mio. Euro sind Körperschaftsteuerrückstellungen enthalten. In den sonstigen Rückstellungen (0,2 Mio. Euro) sind insbesondere Rückstellungen für den Personalbereich und Abschlusskosten enthalten.

Das Eigenkapital der FCR Immobilien AG erhöhte sich aufgrund der in 2018 durchgeführten Kapitalerhöhung und des Jahresüberschusses um 4,0 Mio. Euro und beträgt nunmehr 11,8 Mio. Euro (Vorjahr 7,5 Mio. Euro).

Die Eigenkapitalquote der FCR Immobilien AG verringerte sich leicht von 22,9 % auf nunmehr 19,1 % per 31. Dezember 2018. Dies beruht auf der gesteigerten Bilanzsumme, die sich vor allem aus den neugegründeten Beteiligungsgesellschaften ergibt, die erfolgreiche Neuerwerbungen tätigen konnten.

### **3. Chancen-, Risiko und Prognosebericht**

#### **3.1 Chancenbericht**

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

Der Vorstand rechnet aufgrund der guten Verfassung der deutschen Wirtschaft sowie den günstigen Refinanzierungskonditionen weiter mit steigenden Verkaufspreisen bei Einkaufs- und Fachmarktzentren und somit mit einer weiteren Wertsteigerung des Bestandsportfolios in Kombination mit weiterhin günstigen Einkaufspreisen aufgrund des ausgezeichneten Netzwerks der FCR Immobilien AG.

#### **3.2 Risikobericht**

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

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

Der Vorstand nimmt in dieser Organisationsstruktur wesentliche Funktionen der Risikofrüherkennung selbst wahr. Das Risikomanagementsystem der FCR Immobilien AG ist angemessen und wird kontinuierlich entsprechend der Marktbedürfnisse weiterentwickelt. Insgesamt sind derzeit keine Risiken bekannt, die den Bestand der Gesellschaft gefährden könnten.

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

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

##### **3.2.1 Risiken beim Erwerb von Immobilien**

Risiken aus Investitionstätigkeit und Objektauswahl:

Die Geschäftstätigkeit der FCR Immobilien AG ist vom Erwerb geeigneter Gewerbeimmobilien zu an-

gemessenen Preisen und Konditionen abhängig. Der Eintritt weiterer Wettbewerber in den Zielmarkt der FCR Immobilien AG könnte dazu führen, dass damit Transaktionspreise steigen und die Mietanfangsrenditen fallen.

#### Due Diligence:

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

### **3.2.2 Risiken im Immobilienbestand**

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

#### Vermietung:

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

#### Bewirtschaftung:

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

#### Risiken bei der Immobilienbewertung:

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

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

Risiken bei Entwicklungs-, Renovierungs- oder Sanierungsmaßnahmen:

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

Altlasten- und Gebäuderisiken:

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

### **3.2.3 Finanzwirtschaftliche Risiken**

Risiken aus der Finanzierungstätigkeit:

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

Konjunkturelle Risiken:

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

Fremdkapitalrisiko:

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

Refinanzierungsrisiko:

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

Risiken aus der Nicht-Einhaltung von Kreditauflagen („financial covenants“):

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

Zinsänderungsrisiko:

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

Liquidität:

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

### **3.2.4 Risiken beim Verkauf von Immobilien**

Marktrisiko:

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

Gewährleistungsrisiko:

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

### **3.2.5 Unternehmensstrategische und sonstige Risiken**

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

Haftung:

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

Rechtstreitigkeiten:

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

**Personalrisiken:**

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

**Informationstechnische Risiken:**

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

**3.3 Voraussichtliche Entwicklung der AG (Prognosebericht)**

**3.3.1 Entwicklung des Retail-Immobilienmarkts in Deutschland**

**Gesamtwirtschaftliche Lage:**

Nachdem die deutsche Wirtschaft 2017 noch um 2,2 Prozent gewachsen ist, hat das Wachstum in 2018 nachgelassen. Mit einem Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts von preisbereinigt 1,4 Prozent konnte die deutsche Wirtschaft aber im neunten Jahr in Folge zulegen. Für 2019 erwartet der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in seiner im März veröffentlichten Konjunkturprognose einen weiteren Rückgang der Wachstumsrate auf 0,8 Prozent. Positive Wachstumsbeiträge werden dabei vor allem vom privaten Konsum, den Bauinvestitionen und dem Staatssektor gesehen. Gründe für die Verlangsamung der wirtschaftlichen Dynamik werden in einer deutlich schwächeren Exportnachfrage gesehen, aber auch die in vielen Branchen erreichten Kapazitätsgrenzen und Arbeitskräfteengpässe spielen eine Rolle. Dabei werden die Risiken für die weitere wirtschaftliche Entwicklung als hoch eingeschätzt.<sup>105</sup>

**Branchenentwicklung**

Colliers International geht im Marktbericht Einzelhandel Investment 2018/2019 für den vom Lebensmitteleinzelhandel dominierten Fachmarktsegment von stabilen, bis leicht anziehenden Kaufpreisen aus. Dieser Bereich wird weiter als einer der Treiber des Transaktionsgeschehens gesehen. Dabei wird von einer Fortsetzung der selektiven Ausrichtung der Investoren beim Kauf von Retail-Immobilien ausgegangen. Aufgrund der tiefen Strukturbrüche im Einzelhandel erwartet Colliers, das risikoscheue Investoren überfällige Revitalisierungen und Neupositionierungen von Shoppingcentern und innerstädtischen Geschäftshäusern vor Investments außerhalb des Core-Segments zunächst abwarten werden, bevor dieser Bereich wieder größere Aufmerksamkeit bei den Investoren erfahren wird. Entsprechend wird für Einkaufszentren ein Anstieg der Renditen im Jahresverlauf erwartet.

<sup>5</sup> [https://www.sachverstaendigenrat-wirtschaft.de/fileadmin/dateiablage/Konjunkturprognosen/2019/19-03-19\\_Pressemitteilung\\_DEU.pdf](https://www.sachverstaendigenrat-wirtschaft.de/fileadmin/dateiablage/Konjunkturprognosen/2019/19-03-19_Pressemitteilung_DEU.pdf)

Nachdem das Transaktionsvolumen bei Einzelhandelsimmobilien 2018 mit 9,8 Mrd. Euro wieder unter die 10 Mrd.-Euro-Marke gefallen ist, geht Colliers auch für 2019 davon aus, dass es schwer wird, diese Marke zu überwinden. Es wird zwar weiter eine hohe Zahl an Abschlüssen gesehen, die Objektvolumina werden aber als geringer eingeschätzt. Dabei spielt auch eine Rolle, dass das Angebot knapper wird.<sup>6</sup>

Auch CBRE geht im Marketview Deutschland Einzelhandelsinvestmentmarkt davon aus, dass die Verfügbarkeit von Objekten maßgeblich das Jahresergebnis 2019 beeinflussen wird. Insgesamt wird eine weiter hohe Nachfrage auf dem Niveau der Vorjahre erwartet, wobei CBRE erwartet, dass die Investoren lebensmittelgeankerte Objekte unverändert besonders im Fokus haben werden.<sup>7</sup>

### 3.3.2 Aussichten der FCR Immobilien AG

Mit dem bestehenden hochrentablen Portfolio und einem schlagkräftigen Management-Team ist die FCR Immobilien AG aus unserer Sicht sehr gut aufgestellt, die erfolgreiche Entwicklung der vergangenen Jahre in 2019 bzw. 2020 fortzusetzen.


Wir gehen auch 2019 von einem erneut deutlich positiven Jahresergebnis und einer erneuten deutlichen Steigerung unsere Beteiligungserträge aus.

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

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

München, 14. Mai 2019

FCR Immobilien AG

  
Falk Raudies  
Vorstand

<sup>6</sup> <https://www.colliers.de/immobilien/city-survey-2019/?lp-variation-id=0>

<sup>7</sup> <https://www.cbre.de/de-de/research/Deutschland-Einzelhandelsinvestment-MarketView-Q4-2018>



## **Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

An die FCR Immobilien AG, München

### ***Prüfungsurteile***

Wir haben den Jahresabschluss der FCR Immobilien AG, München, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der FCR Immobilien AG, München, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 geprüft. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und
- 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.

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.

### ***Grundlage für die Prüfungsurteile***

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass

die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

### ***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 Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. 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 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 die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- 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.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

München, 14. Mai 2019

RING - TREUHAND GMBH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft



RENKL  
Wirtschaftsprüfer



MÜLLER  
Wirtschaftsprüfer

# Allgemeine Auftragsbedingungen

## für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017

DokID:

### 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 Netzwerkkundenunternehmen 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, berechtigten 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.

Alle Rechte vorbehalten. Ohne Genehmigung des Verlages ist es nicht gestattet, die Vordrucke ganz oder teilweise nachzudrucken bzw. auf fotomechanischem oder elektronischem Wege zu vervielfältigen und/oder zu verbreiten.  
© IDW Verlag GmbH · Tersteegenstraße 14 · 40474 Düsseldorf

(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 Pflichtprüfungen.

(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, Kapitalverkehrssteuer, 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.