

FCR Immobilien AG
Immobilienverwaltung und Immobilienhandel
Paul-Heyse-Str. 28

80336 München

Jahresabschluss
zum 31. Dezember 2019
und
Lagebericht
für das Geschäftsjahr
2019
der
FCR Immobilien AG
München

H.R.S. GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Forstenrieder Allee 37

81476 München

FCR Immobilien AG

Immobilienverwaltung und Immobilienhandel
Paul-Heysel-Str. 28

80336 München

Inhaltsverzeichnis

Bilanz zum 31. Dezember 2019	Anlage 1
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2019 bis 31.12.2019	Anlage 2
Anhang	Anlage 3
Lagebericht	Anlage 4
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	Anlage 5
Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften	Anlage 6

FCR Immobilien AG
Bilanz zum 31. Dezember 2019

	AKTIVSEITE		PASSIVSEITE	
in EUR	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017
A. ANLAGEVERMÖGEN				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	189.061,00	152.838,00		
2. geleistete Anzahlungen	4.891,25	0,00		
	193.952,25	152.838,00		
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	3.770.076,76	3.852.507,76		
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	82.201,28	60.129,00		
	3.852.278,04	3.912.636,76		
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	83.900,00	80.400,00		
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	83.375.889,81	53.604.377,55		
3. sonstige Ausleihungen	194.868,00	159.268,00		
	83.654.657,81	53.844.045,55		
Summe Anlagevermögen	87.700.888,10	57.909.520,31		
B. UMLAUFVERMÖGEN				
I. Vorräte				
1. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	28.000,00	159.865,55		
2. fertige Erzeugnisse und Waren	1.235.395,54	0,00		
	1.263.395,54	159.865,55		
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	301.137,27	196.968,37		
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	893.478,98	1.506.904,64		
2. Sonstige Vermögensgegenstände	2.677.330,76	331.561,60		
-davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	3.871.947,01	2.035.434,61		
EUR 39.939,48 (Vj. EUR 36.444,48)				
III. Wertpapiere				
1. sonstige Wertpapiere	964.380,64	858.198,91		
	964.380,64	858.198,91		
IV. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten				
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	4.193.113,53	724.351,34		
	4.193.113,53	724.351,34		
Summe Umlaufvermögen	10.292.836,72	3.777.850,41		
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
	236.634,36	141.979,68		
	98.230.359,18	61.829.350,40		
A. EIGENKAPITAL				
I. Gezeichnetes Kapital				
			9.146.404,00	4.219.588,00
II. Kapitalrücklage				
			6.080.052,84	1.216.954,58
III. Gewinnrücklagen				
1. andere Gewinnrücklagen			278.915,16	278.915,16
			278.915,16	278.915,16
IV. Bilanzgewinn				
			9.289.437,92	6.076.457,69
			24.794.809,92	11.791.915,43
B. RÜCKSTELLUNGEN				
1. Steuerrückstellungen			2.183.437,47	773.448,00
2. sonstige Rückstellungen			464.103,32	220.650,61
			2.647.540,79	994.098,61
C. VERBINDLICHKEITEN				
1. Anleihen			67.229.000,00	45.676.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			1.471.868,47	1.702.688,58
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			231.733,12	265.751,11
-davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:				
EUR 265.751,11 (Vj. EUR 368.148,38)				
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen			0,00	12.953,70
-davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:				
EUR 0,00 (Vj. EUR 12.920,91)				
5. Sonstige Verbindlichkeiten			1.847.457,74	1.377.756,38
-davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			70.780.059,33	49.035.149,77
EUR 1.362.533,79 (Vj. EUR 90.284,13)				
-davon aus Steuern				
EUR 79.211,54 (Vj. EUR 31.852,30)				
-davon im Rahmen der sozialen Sicherheit				
EUR 1.641,77 (Vj. EUR 2.251,27)				
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
			7.949,14	8.186,59
			98.230.359,18	61.829.350,40

FCR Immobilien AG
Gewinn- und Verlustrechnung
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

In EUR	01.01.- 31.12.2019	01.01.- 31.12.2018
1. Umsatzerlöse	1.725.161,20	1.876.661,48
2. Sonstige betriebliche Erträge	77.353,72	233.002,38
Gesamtleistung	1.802.514,92	2.109.663,86
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	484.903,22	231.919,48
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>6.600,00</u>	<u>75.343,10</u>
	491.503,22	307.262,58
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.730.703,57	1.948.171,27
b) Soziale Abgaben	<u>311.442,89</u>	<u>265.522,64</u>
-davon für Altersversorgung: EUR 400,76 (Vj. EUR 255,00)	3.042.146,46	2.213.693,91
6. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	169.929,29	158.061,74
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.567.822,28	1.978.951,02
8. Erträge aus Beteiligungen	16.225.009,81	9.280.839,69
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.472.719,98	648.509,88
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.569.772,22	3.087.264,91
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.522.803,00	677.989,45
12. Ergebnis nach Steuern	8.136.268,24	3.615.789,82
13. Sonstige Steuern	30.950,75	47.239,32
14. Jahresüberschuss	8.105.317,49	3.568.550,50
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	6.076.457,69	2.976.705,29
16. Einstellungen in Gewinnrücklagen		
a) in die gesetzliche Rücklage	0,00	178.427,53
b) in die Gewinnrücklage	3.350.356,26	0,00
17. Ausschüttung	1.541.981,00	290.370,57
18. Bilanzgewinn	9.289.437,92	6.076.457,69

Anhang der FCR Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2019

A) Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 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.

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 12.247,32.

Angaben über die Gattung der Aktien

Das Grundkapital von EUR 9.146.404,00 ist eingeteilt in:

Grundkapital	EUR
9.146.404 Stück Stammaktien zum Nennwert von je EUR 1,00	9.146.404

Es handelt sich um Namensaktien.

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

Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital

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

Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 11.07.2019 wurde das Grundkapital aus Gesellschaftsmitteln um EUR 4.405.660,00 erhöht durch Umwandlung von EUR 1.055.303,74 der Kapitalrücklage und EUR 3.350.356,26 der Gewinnrücklage.

Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital

Mit Beschluss vom 06.09.2019 hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates beschlossen, eine Kapitalerhöhung in Höhe von bis zu 335.084,00 durchzuführen, bei der das genehmigte Kapital durch

Ausgabe von bis zu 335.084 neuen Stückaktien ausgenutzt wird. Die neuen Aktien wurden zu einem Preis von EUR 9,50 unter Ausschluss des Bezugsrechts angeboten. Es wurden alle Aktien platziert. Der Brutto-Emissionserlös betrug EUR 3.183.298,00.

Angaben über das genehmigte Kapital

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

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

Entwicklung der Kapitalrücklage

Unter teilweiser Ausnutzung des genehmigten Kapitals 2016 wurde im Geschäftsjahr eine Kapitalerhöhung durchgeführt. Dabei wurden 521.156 neue Stückaktien zu einem Preis von EUR 17,50 platziert. Der über dem rechnerischen Nennwert der Stückaktien erzielte Platzierungserlös in Höhe von EUR 3.070.188,00 wurde der Kapitalrücklage zugeführt.

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

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

Eigenkapitalspiegel für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019

EUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn	Gesamtkapital
Stand 01.01.2019	4.219.588,00	1.216.954,58	278.915,16	6.076.457,69	11.791.915,43
Kapitalerhöhung	4.926.816,00	4.863.098,26	-3.350.356,26	-	6.439.558,00
Gewinnwendung	-	-	3.350.356,26	-4.892.337,26	-1.541.981,00
Jahresüberschuss	-	-	-	8.105.317,49	8.105.317,49
Stand 31.12.2019	9.146.404,00	6.080.052,84	278.915,16	9.289.437,92	24.794.809,92

Gewinn-/Verlustvortrag bei teilweiser Ergebnisverwendung

Bei Aufstellung der Bilanz unter teilweiser Ergebnisverwendung wurde im Bilanzgewinn ein Gewinnvortrag von EUR 4.534.476,69 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 73.600,00;
- Rückstellungen für Personalkosten i.H.v. EUR 351.680,00;
- 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 Volksbank	768.901	182.447	586.454	-	768.901	Grundschild, Abtretung Miet-/Pachtforderung
Darlehen VR-Bank	702.968	51.166	211.442	440.358	702.968	Grundschild
II. Aus Anleihen						
WKN A2BPUC	15.000.000	-	15.000.000	-	15.000.000	Grundschild
WKN A2G9G6	25.000.000	-	25.000.000	-	25.000.000	Grundschild
WKN A2TSB1	27.229.000	-	27.229.000	-	27.229.000	Grundschild
III. Aus Lieferungen und Leistungen	231.733	231.733	-	-	-	-
IV. Sonstige Verbindlichkeiten	1.811.236	1.797.518	13.718	-	-	-
Summe	70.743.837	2.262.863	68.040.614	440.358	68.700.868	

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	10.127.216
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	10.127.216
Summe	<u>10.127.216</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 266 TEUR sonstige finanzielle Verpflichtungen.

Im Einzelnen beinhalten diese Verpflichtungen folgende Sachverhalte:

- Mietverträge mit einer jährlichen Belastung von 144 TEUR;
- Leasingverträge mit einer jährlichen Belastung von 122 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 ebendieser 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 1.780,32 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 27,8.

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

Firmenname, Sitz	Anteils- höhe	Ergebnis (EUR)	Eigenkapital (EUR)
FCR Aken GmbH & Co. KG, Pullach	100%	22.370	-4.241
FCR Altena GmbH & Co. KG, Pullach	100%	-61.149	-188.978
FCR Aschersleben GmbH & Co. KG, Pullach	100%	-12.181	-12.081
FCR Aue GmbH & Co. KG, Pullach	100%	23.033	100
FCR Bad Kissingen GmbH & Co. KG, Pullach	100%	90.384	100
FCR Bamberg GmbH & Co. KG, Pullach	100%	-256.858	-356.577
FCR Bergisch Gladbach GmbH & Co. KG, Pullach	100%	23.396	100
FCR Bottrop GmbH & Co. KG, Pullach	100%	66.218	100
FCR Brandenburg GmbH & Co. KG, Pullach	100%	85.541	100
FCR Brandis & Co. KG, Pullach	100%	868.906	100
FCR Bremervörde GmbH & Co. KG, Pullach	100%	55.733	100
FCR Buchholz in der Nordheide GmbH & Co. KG, Pullach	100%	85.352	100
FCR Burg GmbH & Co. KG, Pullach	100%	-6.039	100
FCR Cadolzburg GmbH & Co. KG, Pullach	100%	-1.130	-1.030
FCR Cloppenburg GmbH & Co. KG, Pullach	100%	8.716	100
FCR Cottbus GmbH & Co. KG, Pullach	100%	42.680	100
FCR Datteln GmbH & Co. KG, Pullach	100%	92.469	100
FCR Duisburg GmbH & Co. KG, Pullach	100%	521.239	100
FCR Duisburg 2 GmbH & Co. KG, Pullach	100%	13.113	100
FCR Ehrenfriedersdorf GmbH & Co. KG, Pullach	100%	-2.682	-2.582
FCR Freital GmbH & Co. KG, Pullach	100%	586.941	100
FCR Gera AMTP GmbH & Co. KG, Pullach	100%	-78.518	-67.669
FCR Gera BIBC GmbH & Co. KG, Pullach	100%	26.563	100

FCR Glückstadt GmbH & Co. KG, Pullach	100%	36.688	100
FCR Görlitz GmbH & Co. KG, Pullach	100%	40.747	100
FCR Görlitz Hugo-Meyer GmbH & Co. KG, Pullach	100%	144	100
FCR Grimmen GmbH & Co. KG, Pullach	100%	99.587	100
FCR Gronau GmbH & Co. KG, Pullach	100%	21.799	100
FCR Guben GmbH & Co. KG, Pullach	100%	13.283	100
FCR Gummersbach GmbH & Co. KG, Pullach	100%	-62.116	-18.846
FCR Gummersbach 2 GmbH & Co. KG, Pullach	100%	-1.021	-921
FCR Hagen GmbH & Co. KG, Pullach	100%	3.858	100
FCR Hagen 2 GmbH & Co. KG, Pullach	100%	21.622	100
FCR Hambühren GmbH & Co. KG, Pullach	100%	33.834	100
FCR Hamm GmbH & Co. KG, Pullach	100%	15.119	100
FCR Hennef GmbH & Co. KG, Pullach	100%	3.200.304	100
FCR Herford GmbH & Co. KG, Pullach	100%	46	100
FCR Höchststadt GmbH & Co. KG, Pullach	100%	-3.141	-3.041
FCR Hof GmbH & Co. KG, Pullach	100%	38.313	100
FCR Innovation GmbH, Pullach	100%	-64.564	-48.179
FCR Jüterbog GmbH & Co. KG, Pullach	100%	-1.610	-1.510
FCR Kaiserslautern GmbH & Co. KG, Pullach	100%	13.831	100
FCR Kaltennordheim GmbH & Co. KG, Pullach	100%	37.357	100
FCR Kitzbühel GmbH & Co. KG, Kitzbühel (AT)	100%	-47.450	-212.344
FCR Köpenick GmbH & Co. KG, Pullach	100%	4.309	-1.403
FCR Landau GmbH & Co. KG, Pullach	100%	-791	-691
FCR Lichtentanne GmbH & Co. KG, Pullach	100%	19.736	-7.637
FCR Magdeburg GmbH & Co. KG, Pullach	100%	32.414	100
FCR Meerane GmbH & Co. KG, Pullach	100%	2.457	100
FCR Monument Investment S.L., Cala Serena (ES)	100%	-58.728	-91.951
FCR Munster GmbH & Co. KG, Pullach	100%	36.723	100
FCR Neumünster GmbH & Co. KG, Pullach	100%	64.316	100
FCR Neustrelitz GmbH & Co. KG, Pullach	100%	72.063	100
FCR Nienburg GmbH & Co. KG, Pullach	100%	93.992	100

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

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:

Die Gesellschaft hat mit der WKN A254TQ eine neue **Anleihe** begeben. Das Emissionsvolumen beträgt bis zu 30 Mio. EUR. Der Zinssatz liegt bei 4,25 %. Die Laufzeit der Anleihe beträgt fünf Jahre und endet am 31.03.2025. Die Notierungsaufnahme an der Frankfurter Wertpapierbörse erfolgte am 27.03.2020.

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

- Einkaufszentrum in Jüterbog/Sachsen-Anhalt (BNL Januar 2020)
Das vollvermietete Objekt in Jüterbog besteht aus zwei Gebäudeteilen, die 1997 errichtet wurden. Die vermietbare Gesamtfläche beläuft sich auf rd. 5.000 m². Auf dem rd. 17.000 m² großen Grundstück stehen 120 PKW-Stellplätze zur Verfügung. Ankermieter des Hauptgebäudes ist REPO-Markt, ein führender Discounter und Sonderpostenanbieter in den Bereichen Heimtextilien, Möbel und Haushaltswaren. Der zweite Gebäudeteil ist an PBS Deutschland, einen Fachgroßhändler für Papier, Büro und Schreibwaren, vermietet.
- Nahversorger in Teistungen/Thüringen (BNL Januar 2020)
Das 2008 errichtete Objekt in Teistungen befindet sich auf einem gut 4.700 m² großen Grundstück und verfügt über eine vermietbare Fläche von über 1.000 m² sowie 75 Parkplätze. Langjähriger Angermieter ist der Lebensmitteldiscounter Netto, ein Tochterunternehmen der EDEKA.
- Bekannte Kleidungskette in Höchstadt / Bayern (BNL Februar 2020)
Das 2002 errichtete Objekt befindet sich auf einem Grundstück von 5.261 m² und verfügt über eine Mietfläche von ca. 1.734 m² sowie 90 Stellplätze. Langjähriger Ankermieter ist der Textildiscounter Takko. Zweiter Ankermieter ist der Non-Food Discounter Action Deutschland GmbH.
- Bekannte Handelskette in Cadolzburg / Bayern (BNL März 2020)
Das 2004 errichtete Objekt befindet sich auf einem Grundstück von 5325 m² und verfügt über eine vermietbare Fläche von 1134 m² sowie 95 Stellplätze. Ankermieter seit 2018 ist das Dänische Bettenlager.
- Sonderpreis Baumarkt in Schwandorf / Bayern (BNL März 2020)
Das im Jahre 2003 errichtete Objekt befindet sich auf einem Grundstück von 6443 m² und verfügt über eine vermietbare Fläche von 1347 m² sowie 126 Stellplätze. Ankermieter seit 2018 ist der Sonderpreis Baumarkt der FISHBULL GmbH.
- Sonderpreis Baumarkt in Strullendorf / Bayern (BNL März 2020)
Das im Jahre 1996 errichtete Objekt befindet sich auf einem Grundstück von 5177 m² und verfügt über eine Mietfläche von 873 m² sowie 90 Stellplätze. Ankermieter ist seit 2018 der Sonderpreis Baumarkt der FISHBULL GmbH.
- Bekannte Handelskette in Landau / Bayern (BNL März 2020)
Das in 1990 erbaute und zuletzt in 2019 sanierte Objekt befindet sich auf einem Grundstück von 3912 m² und verfügt über eine Mietfläche von 1329 m² sowie 120 Stellplätze. Die beiden langjährigen Ankermieter sind der Schuhladen Deichmann SE sowie das Dänische Bettenlager.

- Nahversorger in Schwalbach (BNL Februar 2020)

Das 1995 errichtete Objekt befindet sich auf einem Grundstück von ca. 4066 m² und verfügt über eine vermietbare Fläche von 1740 m² sowie 157 Stellplätze. Langjähriger Ankermieter ist das Lebensmittelgeschäft EDEKA.

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

- Fachmarkt in Aue/Sachsen (BNL 01.03.2020)

Das Objekt wurde Ende 2017 über die 100 % Tochter FCR Aue GmbH & Co. KG erworben worden. Der auf einem rund 2.400 m² großen Grundstück im Norden von Aue gelegene Fachmarkt verfügt über eine 650 m² große Verkaufsfläche und befindet sich im Bereich einer Fachmarktansiedlung. Das Objekt wurde 2003 errichtet. FCR hat innerhalb von rd. 2,5 Jahren Haltedauer durch Modernisierungen und optischer Aufwertung des Gebäudes eine vorzeitige Verlängerung des Mietvertrages mit dem langjährigen Nutzer Takko erzielen können. Die Umbauarbeiten fanden in Absprache mit dem Mieter statt und konnten innerhalb von nur einem Monat abgeschlossen werden. Hierdurch konnte Takko sein neues Konzept vor Ort erfolgreich umsetzen.

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

- Fachmarktzentrum in Stuhr/Niedersachsen (BNL 01.04.2020)

Das Objekt war 2018 über die 100 % Tochter FCR Stuhr GmbH & Co. KG erworben worden. Das auf einem rund 5363 m² großen Grundstück gelegene Fachmarktzentrum verfügt über eine rd. 1.846 m² große Mietfläche. Das Objekt wurde 2008 errichtet. FCR hat innerhalb von 21 Monaten erfolgreiche Asset-Management-Maßnahmen am Standort umgesetzt. Mieter in dem vollvermieteten Objekt sind unter anderem das Dänisches Bettenlager sowie die Fressnapf.

- Supermarkt in Lichtentanne/Sachsen (BNL noch nicht erfolgt)

Das Objekt war 2018 über die 100 % Tochter FCR Lichtentanne GmbH & Co. KG erworben worden. Das 1995 erbaute Objekt sowie 74 Parkplätze befindet sich auf einem Grundstück mit 7.120 m². FCR hat innerhalb von 22 Monaten erfolgreiche Asset Management Maßnahmen umgesetzt und eine Vollvermietung erzielt.

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

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

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

Es liegen keine weiteren Vorgänge von besonderer Bedeutung zwischen dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 und der Erstellung dieses Nachtragsberichts vor.

München, 31. März 2020

FCR Immobilien AG

Falk Raudies
Vorstand

Brutto-Anlagenspiegel zum 31.12.2019 - Handelsrecht

	Anschaffungs- Herstellungs- kosten 01.01.2019 EUR	Zugänge Abgänge- EUR	kumulierte Abschreibungen 31.12.2019 EUR	Abschreibungen Zuschreibungen vom 01.01.2019 bis 31.12.2019 EUR	Buchwert 31.12.2019 EUR	Buchwert 31.12.2018 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	222.755,16	85.000,00	118.694,16	33.511,00	189.061,00	152.838,00
2. geleistete Anzahlungen	0,00	4.891,25	0,00	0,00	4.891,25	0,00
	222.755,16	89.891,25	118.694,16	33.511,00	193.952,25	152.838,00
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	4.260.385,32	0,00	490.308,56	82.431,00	3.770.076,76	3.852.507,76
2. anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	172.690,12	60.793,57	151.282,41	38.721,29	82.201,28	60.129,00
	4.433.075,44	60.793,57	641.590,97	121.152,29	3.852.278,04	3.912.636,76
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	80.400,00	3.500,00	0,00	0,00	83.900,00	80.400,00
2. Ausleihungen an verbundene	53.604.377,55	29.771.512,26	0,00	0,00	83.375.889,81	53.604.377,55
3. sonstige Ausleihungen	159.268,00	35.600,00	0,00	0,00	194.868,00	159.268,00
	53.844.045,55	29.810.612,26	0,00	0,00	83.654.657,81	53.844.045,55
	58.499.876,15	29.961.297,08	760.285,13	154.663,29	87.700.888,10	57.909.520,31

Lagebericht der FCR Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2019

1. Grundlagen der Gesellschaft

1.1 Geschäftsmodell

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

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

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

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

1.1.1 Einkauf und Investitionsstrategie

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

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

1.1.2 Finanzierungsstruktur

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

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

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

1.1.3 Aktives Asset Management und Bestandshaltung

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

1.1.4 Ertragsmodell

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

1.2 Konzernstruktur

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

a) FCR Verwaltungs GmbH

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

b) FCR Service GmbH

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

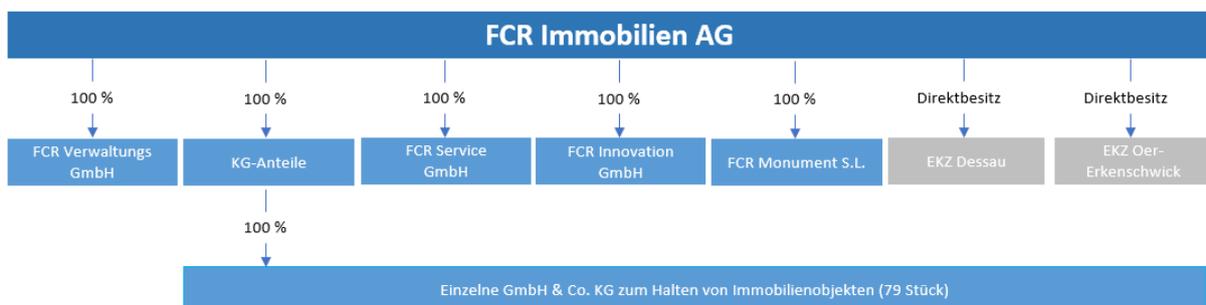
c) FCR Monument Investment S.L

Die in 2017 gegründete FCR Monument Investment S.L ist eine 100 %-Tochter der FCR Immobilien AG und hält eine 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 31.12.2019 stellt sich die Konzernstruktur wie folgt dar:



1.3 Immobilienportfolio per 31.12.2019

1.3.1 Veränderungen im Immobilienportfolio 2018

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

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

Neuerwerbe:

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

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

Verkäufe:

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

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

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

Übersicht über die Portfolioveränderung 2019

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

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

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

1.3.2 Das Immobilienportfolio per 31.12.2019

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

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

Bezeichnung	Region	Nutzfläche	Vermietungs- -quote
Supermarkt Aken	Sachsen-Anhalt	1.043	100%
Wohn- und Geschäftshaus Altena	Nordrhein-Westfalen	12.363	36%
Supermarkt Aschersleben	Sachsen-Anhalt	996	100%
Fachmarkt Aue	Sachsen	650	100%
Supermarkt Bad Kissingen	Bayern	1.037	100%
Projektentwicklung Studentenwohnheim Bamberg	Bayern	Entwicklung	Entwicklung
Fachmarkt Aschersleben	Nordrhein-Westfalen	2.725	100%
Geschäftshaus Bottrop	Nordrhein-Westfalen	5.137	100%
Fachmarktzentrum Brandenburg	Brandenburg	12.862	88%
Fachmarkt Bremervörde	Niedersachsen	2.713	100%

Fachmarkt Buchholz	Niedersachsen	4.800	100%
Fachmarkt Burg	Schleswig-Holstein	2.047	100%
Fachmarktzentrum Cottbus	Brandenburg	4.513	47%
Fachmarkt Cloppenburg	Niedersachsen	3.111	100%
Supermarkt Datteln	Nordrhein-Westfalen	1.037	100%
Fachmarktzentrum Dessau	Sachsen-Anhalt	3.754	80%
Fachmarkt Duisburg	Nordrhein-Westfalen	2.200	100%
Baumarkt Ehrenfriedersdorf	Thüringen	1.891	100%
Projektentwicklung Frankenberg	Hessen	Entwicklung	Entwicklung
Einkaufszentrum Gera Amthor-Passage	Thüringen	8.137	61%
Einkaufszentrum Gera Bieblach-Center	Thüringen	18.038	72%
Fachmarkt Glückstadt	Schleswig-Holstein	2.000	100%
Fachmarktzentrum Görlitz	Sachsen	1.004	100%
Wohn- und Geschäftshäuser Görlitz	Sachsen	14.159	40%
Fachmarktzentrum Grimmen	Sachsen	2.045	100%
Fachmarkt Gronau	Nordrhein-Westfalen	2.305	100%
Supermarkt Guben	Brandenburg	1.830	100%
Einkaufszentrum Gummersbach	Nordrhein-Westfalen	4.520	80%
Fachmarkt Hagen	Nordrhein-Westfalen	408	100%
Fachmarkt Hagen	Nordrhein-Westfalen	2.561	100%
Fachmarktzentrum Hambühren	Niedersachsen	5.379	96%
Fachmarkt Hamm	Nordrhein-Westfalen	2.032	100%
Fachmarkt Herford	Nordrhein-Westfalen	2.540	100%
Fachmarkt Hof	Bayern	928	100%
Fachmarkt Kaiserslautern	Rheinland-Pfalz	2.350	100%
Supermarkt Kaltennordheim	Thüringen	1.045	100%
Wohnhaus Köpenick	Berlin	470	100%
Hotel Kitzbühel	Tirol (AT)	768	100%
Fachmarktzentrum Lichtentanne	Sachsen	1.496	97%
Fachmarktzentrum Magdeburg	Thüringen	2.803	91%
Fachmarktzentrum Meerane	Sachsen	2.700	100%
Entwicklungsprojekt Monument	Mallorca (ES)	Entwicklung	Entwicklung
Fachmarkt Munster	Niedersachsen	2.347	100%

Fachmarkt Neumünster	Schleswig-Holstein	3.100	100%
Fachmarktzentrum Neustrelitz	Mecklenburg-Vorpommern	2.596	100%
Fachmarkt Nienburg	Niedersachsen	3.029	100%
Fachmarktzentrum Oer-Erkenschwick	Nordrhein-Westfalen	6.228	90%
Pelagone	Toskana (IT)	6.081	100%
Fachmarktzentrum Pößneck	Thüringen	7.564	100%
Supermarkt Prettin	Sachsen-Anhalt	1.046	100%
Einkaufszentrum Rastatt	Baden-Württemberg	21.685	76%
Fachmarkt Salzwedel	Sachsen-Anhalt	6.017	100%
Supermarkt Scheßlitz	Bayern	930	100%
Fachmarktzentrum Schleiz	Thüringen	6.540	59%
Einkaufszentrum Seesen	Niedersachsen	7.764	54%
Supermarkt Söhlde	Niedersachsen	1.710	100%
Fachmarkt Soltau	Niedersachsen	3.600	100%
Büro und Logistik Gebäude Soltau	Niedersachsen	8.430	100%
Fachmarktzentrum Stuhr	Niedersachsen	1.904	100%
Fachmarkt Uelzen	Niedersachsen	5.082	100%
Fachmarkt Uelzen	Niedersachsen	2.514	100%
Bürogebäude Uelzen		5.018	100%
Supermarkt Wasungen	Thüringen	1.064	100%
Fachmarktzentrum Weidenberg	Bayern	1.719	82%
Wohnhäuser Weißenfels	Sachsen-Anhalt	1.523	100%
Fachmarktzentrum Welzow	Brandenburg	1.588	98%
Hotel Westerbürg	Sachsen-Anhalt	5.200	0%
Einkaufszentrum Wismar	Mecklenburg-Vorpommern	3.791	46%
Supermarkt Wittenberge	Brandenburg	1.602	84%
Fachmarkt Wittingen	Niedersachsen	4.261	100%
Fachmarkt Würselen	Nordrhein-Westfalen	3.380	100%
Logistik Gebäude Zeithain	Sachsen	45.045	75%
Fachmarkt Zerbst	Sachsen-Anhalt	6.615	100%
Einkaufszentrum Zeulenroda	Thüringen	5.088	75%

Im Bereich der Bestandsimmobilien wurden während des Berichtszeitraums vielfältige Maßnahmen zur Verbesserung der Mieter- und Gebäudestruktur ergriffen. So wurden neben den üblichen

regelmäßig wiederkehrenden substanzerhaltenden Aktivitäten in einigen Objekten umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

1.4 Organe, Mitarbeiter, Personalentwicklung

Im Berichtszeitraum betrug die Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der FCR Immobilien AG durchschnittlich 28,0 Personen. Im 1. Quartal (01.01.-31.03.2019) waren durchschnittlich 26 Personen beschäftigt, im 2. Quartal (01.04.-30.06.2019) 28 Personen, im 3. Quartal (01.07.-30.09.2019) 30 Personen und im 4. Quartal (01.10.-31.12.2019) 28 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 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamts (Destatis) im Jahr 2019 um 0,6 Prozent gewachsen. Damit ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) das zehnte Jahr in Folge gestiegen, aber hat weiter an Wachstumsdynamik verloren. Im Jahr 2018 betrug der Zuwachs des BIP noch 1,5 Prozent und ein Jahr zuvor 2,5 Prozent. Im Vergleich zum Durchschnittswert der vergangenen zehn Jahre von 1,3 Prozent ist die deutsche Wirtschaft 2019 damit unterdurchschnittlich gewachsen. Diese Entwicklung zeichnete sich bereits in den ersten Quartalen des Jahres ab. Im dritten Quartal 2019 wuchs das BIP 0,1 Prozent im Vergleich zum Vorquartal. Im zweiten Quartal schrumpfte es um 0,2 Prozent. Im ersten Quartal 2019 hat die deutsche Wirtschaft noch um 0,5 Prozent zugelegt.

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

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

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

Die Erwerbstätigkeit in Deutschland erreichte mit 45,3 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland einen neuen Höchststand. Dies stellt einen Anstieg um 0,9 Prozent im Vergleich zum

Vorjahr dar. Die höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland wogen altersbedingte demografische Effekte sowie Abwanderungen aus Deutschland auf.¹

2.2. Branchensituation

2.2.1. Gewerblicher Immobilienmarkt in Deutschland²

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

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

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

Auch für die nächsten Jahre erwartet JLL keine Trendumkehr für die hohe Nachfrage nach Immobilien in Deutschland. Angesichts des Niedrigzinsniveaus erscheinen Immobilien demnach als Assetklasse für institutionelle Investoren oftmals alternativlos geworden zu sein. Die in den nächsten fünf Jahren auslaufenden deutschen Staatsanleihen mit einem Volumen von über 800 Mrd. Euro könnten nach Ansicht der Experten von JLL weiteres Kapital für den Immobilienmarkt freisetzen, da es hier zu einer teilweisen Umschichtung in Immobilien aufgrund der zu erwartenden Renditen kommen könnte. Deutsche Immobilien genießen sowohl bei in- als auch ausländischen Investoren aufgrund der hohen wirtschaftlichen und politischen Stabilität Deutschlands weiterhin großes Vertrauen und so gebe es gute Chancen, dass Immobilien auch zukünftig weit oben auf der Einkaufsliste stehen.

2.2.2. Einzelhandelsimmobilien³

¹ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/01/PD20_018_811.html

² Dieser Abschnitt bezieht auf die Studie von Jones Lang LaSalle (JLL), Investmentmarktüberblick, Deutschland, 4. Quartal 2019, erschienen Januar 2020

³ CBRE, Marketview, Deutschland Einzelhandelsinvestmentmarkt, Q4 2019:

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

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

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

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

2.2.3. Ertragslage

Im abgelaufenen Geschäftsjahr erzielte die FCR Immobilien AG über ihre direkt gehaltenen Immobilien Umsatzerlöse aus Vermietung in Höhe von rd. 0,8 Mio. Euro (Vorjahr rd. 0,6 Mio. Euro). Die sich aus der Konzernstruktur ergebenden Konzernumlagen reduzierten sich leicht auf 0,9 Mio. Euro (Vorjahr EUR 1,2 Mio. Euro).

Der Materialaufwand stieg aufgrund des Ausbaus der Geschäftsaktivität von 0,3 Mio. Euro im Vorjahr auf 0,5 Mio. Euro an.

Der Personalaufwand ist im Zuge der Erweiterung des Immobilienportfolios und der damit gestiegenen Geschäftsaktivität von 2,2 Mio. Euro auf 3,01 Mio. Euro gestiegen. Die Abschreibungen blieben mit 0,2 Mio. Euro nahezu unverändert (Vorjahr 0,2 Mio. Euro). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen belaufen sich im Geschäftsjahr auf 2,6 Mio. Euro (Vorjahr 2,0 Mio. Euro). Dieser Anstieg ist ebenfalls der gegenüber dem Vorjahr erweiterten Geschäftsaktivität geschuldet.

http://cbre.vo.llnwd.net/grgservices/secure/Germany_Retail_Investment_Q4_2019_de.pdf?e=1580215746&h=05c457d84b03ff503cd38c0a51129a5b

Sehr positiv hat sich das Beteiligungsergebnis, also die Gewinne der Immobiliengesellschaften der FCR-Gruppe, entwickelt. Diese haben sich von 9,3 Mio. Euro auf nunmehr 16,2 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 3,1 Mio. Euro auf 3,6 Mio. Euro erhöht.

Insgesamt erzielte die FCR Immobilien AG ein Vorsteuerergebnis in Höhe von 9,7 Mio. Euro (Vorjahr 4,3 Mio. Euro).

Nach Abzug von Steuern erzielte die Gesellschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von 8,1 Mio. Euro (Vorjahr 3,6 Mio. Euro).

2.2.4 Finanz- und Vermögenslage

Das Sachanlagevermögen blieb mit 3,8 Mio. Euro (Vorjahr 3,9 Mio. Euro) nahezu konstant im Wesentlichen aus den zwei verbleibenden direkt gehaltenen Bestandsimmobilien der FCR Immobilien AG.

Demgegenüber erhöhten sich die Finanzanlagen von 53,8 Mio. Euro auf nunmehr 83,7 Mio. Euro. In den Finanzanlagen sind im Wesentlichen Ausleihungen an Tochterunternehmen enthalten, welche im Zuge des weiteren Portfolioausbaues zur Finanzierung der 2019 erworbenen Immobilien diente.

Das Umlaufvermögen erhöhte sich von 3,8 Mio. Euro auf nunmehr 10,3 Mio. Euro zum Stichtag 31. Dezember 2019. Der Anstieg des Umlaufvermögens ist im Wesentlichen auf die Erhöhung des Barmittelbestandes zurückzuführen. Die Barmittelbestände der FCR Immobilien AG betragen zum Stichtag 4,2 Mio. Euro.

Insgesamt erhöhten sich damit die Aktiva um 36,4 Mio. Euro bzw. 58,9 % von 61,8 Mio. Euro auf nunmehr 98,3 Mio. Euro.

Auf der Passivseite erhöhten sich die Verbindlichkeiten von 49,0 Mio. Euro auf nunmehr 70,8 Mio. Euro, im Wesentlichen aufgrund höherer Anleiheverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt 67,2 Mio. Euro (Vorjahr 45,7 Mio. Euro). Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten reduzierten sich auf nunmehr 1,5 Mio. Euro. Die Sonstigen Verbindlichkeiten enthalten insbesondere die zum Stichtag aufgelaufenen Anleihezinsen.

Im Bereich der Steuerrückstellungen über insgesamt 2,2 Mio. Euro sind insbesondere Ertragsteuerrückstellungen enthalten. In den sonstigen Rückstellungen (0,5 Mio. Euro) sind insbesondere Rückstellungen für den Personalbereich und Abschlusskosten enthalten.

Das Eigenkapital der FCR Immobilien AG erhöhte sich aufgrund der in 2019 durchgeführten Kapitalerhöhung und des Jahresüberschusses um 13,0 Mio. Euro und beträgt nunmehr 24,8 Mio. Euro (Vorjahr 11,8 Mio. Euro).

Entsprechend erhöhte sich auch die Eigenkapitalquote der FCR Immobilien AG und beträgt 25,2 % per 31. Dezember 2019 (Vorjahr 19,1 %).

3. Chancen-, Risiko und Prognosebericht

3.1 Chancenbericht

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

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

3.2 Risikobericht

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

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

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

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

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

3.2.1 Risiken beim Erwerb von Immobilien

Risiken aus Investitionstätigkeit und Objektauswahl:

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

Due Diligence:

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

3.2.2 Risiken im Immobilienbestand

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

Vermietung:

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

Bewirtschaftung:

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

Risiken bei der Immobilienbewertung:

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

Die FCR Immobilien AG führt keine jährlichen Neubewertungen von Immobilienwerten auf Grundlage externer Sachverständiger durch. Die indikative Ermittlung der Immobilienwerte erfolgt entweder auf Basis von Bankgutachten, die im Rahmen der Refinanzierung erstellt wurden, zum Teil auf Grundlage konkreter Kaufpreisangebote potenzieller Erwerber oder im Rahmen interner

Verkehrswertschätzungen. Die hierbei ermittelten Werte sind daher nicht als verbindlich, sondern als Annäherung zu verstehen. Sie können sich zudem im Zeitablauf aufgrund externer Einflüsse (z. B. Standort / Lage, wirtschaftliche Rahmenbedingungen, Zinsumfeld, Nachfragesituation) oder interner Veränderungen (z. B. Mietstruktur, Mieterbonität, Restlaufzeiten der Mietverträge etc.) stark verändern und im Fall negativer Einflüsse den Wert der Immobilie erheblich reduzieren.

Risiken bei Entwicklungs-, Renovierungs- oder Sanierungsmaßnahmen:

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

Altlasten- und Gebäuderisiken:

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

3.2.3 Finanzwirtschaftliche Risiken

Risiken aus der Finanzierungstätigkeit:

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

Konjunkturelle Risiken:

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

Fremdkapitalrisiko:

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

Refinanzierungsrisiko:

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

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

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

Zinsänderungsrisiko:

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

Liquidität:

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

3.2.4 Risiken beim Verkauf von Immobilien

Marktrisiko:

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

Gewährleistungsrisiko:

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

3.2.5 Unternehmensstrategische und sonstige Risiken

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

Haftung:

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

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:⁴

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

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

Branchenentwicklung

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

⁴ * <https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Publikationen/Wirtschaft/jahreswirtschaftsbericht-2020.html>
<https://www.sachverstaendigenrat-wirtschaft.de/jahresgutachten-2019.html>

CBRE, Marketview, Deutschland Einzelhandelsinvestmentmarkt, Q4 2019

Colliers International, Deutschland Einzelhandel Investment, Marktbericht 2019/2020

3.3.2 Aussichten der FCR Immobilien AG

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

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

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

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

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

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

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

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, 31. März 2020

FCR Immobilien AG

Falk Raudies

Vorstand

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die FCR Immobilien AG

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der FCR Immobilien AG – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der FCR Immobilien AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für alle Kaufleute geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Der Lagebericht vermittelt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. Er steht in allen wesentlichen Belangen 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 (uneingeschränkter Bestätigungsvermerk).

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

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße, betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die

Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

München, den 17. April 2020

H.R.S. GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

COSTA

Wirtschaftsprüfer

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2017

1. Geltungsbereich

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

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

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

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

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

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

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

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

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

4. Sicherung der Unabhängigkeit

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

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

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

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

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

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

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

7. Mängelbeseitigung

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

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

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

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

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

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

9. Haftung

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

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

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

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

(5) Ein einzelner Schadensfall im Sinne von Abs. 2 ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen 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, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

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

12. Elektronische Kommunikation

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

13. Vergütung

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

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

14. Streitschlichtungen

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

15. Anzuwendendes Recht

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