

**FCR Immobilien AG,  
Pullach**

**Jahresabschluss  
zum 31. Dezember 2023 und  
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023**

## INHALTSVERZEICHNIS

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bilanz zum 31. Dezember 2023

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2024

## **BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die FCR Immobilien AG, Pullach

### ***VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS***

#### *Prüfungsurteile*

Wir haben den Jahresabschluss der FCR Immobilien AG - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 bis zum 31. Dezember 2023 geprüft. Die in dem Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Teile des Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt "Sonstige Informationen" genannten Bestandteile des Lageberichts.

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

#### *Grundlage für die Prüfungsurteile*

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen

Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

#### *Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses*

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

#### **Die Bewertung der Ausleihungen an verbundene Unternehmen**

##### *Gründe für die Bestimmung als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt*

Im Jahresabschluss der FCR Immobilien AG zum 31. Dezember 2023 werden Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 94.990 ausgewiesen, die die an die eigenständigen GmbH & Co. Kommanditgesellschaften ausgereichten Darlehen zur Finanzierung der Gewerbeimmobilien enthalten. Der Anteil des Postens an der Bilanzsumme beläuft sich auf insgesamt 74,5 % und hat somit einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögenslage der Gesellschaft.

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

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

Die Bewertung der Immobilien erfolgt unter Hinzuziehung externer Gutachter unter Anwendung des Ertragswertverfahrens gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Die Bewertung erfolgte auf den Bewertungsstichtag 31. Dezember 2023.

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

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

#### *Prüferisches Vorgehen*

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

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

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

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

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

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

#### *Unsere Schlussfolgerungen*

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

### *Sonstige Informationen*

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

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

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

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

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

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von &IND&, 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 &IND& wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 &IND&einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

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

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

### ***SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN***

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

##### *Prüfungsurteil*

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei "JA\_ESEF\_FCR.zip" (SHA1: 502e862474abee3ec583fc2654e94042e7288423) enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Jahresabschlusses und des Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

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

Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Jahresabschluss und zum beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

##### *Grundlage für unser Prüfungsurteil*

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten beigefügten Datei enthaltenen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (06.2022)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

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

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

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

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

### *Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen*

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

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

### *Übrige Angaben gemäß Artikel 10 Eu-APrVO*

Wir wurden von der Hauptversammlung am 13. Juni 2023 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 8. Dezember 2023 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2020 als Abschlussprüfer der FCR Immobilien AG tätig.

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

### ***SONSTIGER SACHVERHALT - VERWENDUNG DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS***

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

### ***VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER***

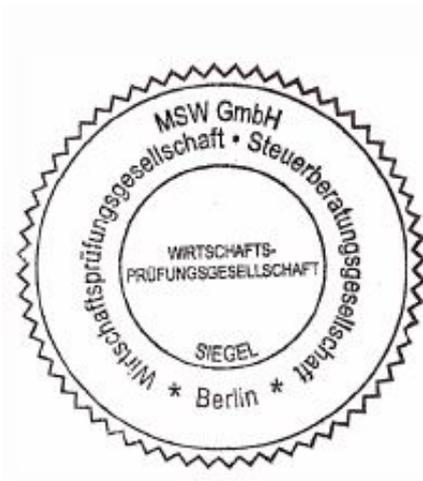
Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Dr. Mathias Thiere.

Berlin, den 30. April 2024

MSW GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft



Dr. Thiere  
Wirtschaftsprüfer





## PASSIVA

	TEUR	Geschäftsjahr TEUR	Vorjahr TEUR
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital		9.870	9.763
II. Kapitalrücklage		13.305	12.123
III. Gewinnrücklagen			
1. gesetzliche Rücklage		279	279
IV. Bilanzgewinn		13.420	12.519
- davon Gewinnvortrag TEUR 9.102 (TEUR 10.928)			
Summe Eigenkapital		<hr/> 36.874	<hr/> 34.684
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen	625		0
2. sonstige Rückstellungen	<hr/> 484		<hr/> 387
		1.110	<hr/> 387
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Anleihen	59.353		79.753
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr TEUR 19.475 (TEUR 25.000)			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr TEUR 39.878 (TEUR 54.753)			
2. Schuldscheindarlehen	20.000		20.000
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr TEUR 0 (TEUR 0)			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr TEUR 20.000 (TEUR 20.000)			
3. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.476		3.713
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr TEUR 5.536 (TEUR 847)			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr TEUR 1.940 (TEUR 2.866)			
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	221		192
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr TEUR 221 (TEUR 192)			
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	698		5
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr TEUR 698 (TEUR 5)			
6. sonstige Verbindlichkeiten	1.457		1.610
- davon aus Steuern TEUR 671 (TEUR 601)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit TEUR 5 (TEUR 8)			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr TEUR 1.457 (TEUR 1.610)			
		<hr/> 89.205	<hr/> 105.272
<b>D. Passive latente Steuern</b>			
		342	270
		<hr/> <b>127.532</b>	<hr/> <b>140.613</b>

Handelsrecht

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

**FCR Immobilien AG**  
**Pullach**

	TEUR	Geschäftsjahr TEUR	Vorjahr TEUR
1. Umsatzerlöse		3.524	470
2. Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		13	0
3. andere aktivierte Eigenleistungen		765	1.007
<b>4. Gesamtleistung</b>		<b>4.276</b>	<b>1.477</b>
5. sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens und aus Zuschreibungen zu Gegenständen des Anlagevermögens	190		0
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0		0
c) übrige sonstige betriebliche Erträge	135		114
		326	114
6. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	71		88
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	42		37
		113	125
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.102		3.082
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	300		323
- davon für Altersversorgung TEUR 1 (TEUR 1)			
		2.402	3.405
8. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	701		615
b) auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	719		21
- davon außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen TEUR 719 (TEUR 0)			
		1.419	636
9. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Raumkosten	375		433
b) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	46		41
c) Reparaturen und Instandhaltungen	21		16
d) Fahrzeugkosten	139		174
e) Werbe- und Reisekosten	274		241
f) verschiedene betriebliche Kosten	2.555		2.081
g) Verluste aus Wertminderungen von Gegenständen des Umlaufvermögens und Einstellung in die Wertberichtigung zu Forderungen	1.101		419
h) übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	52		172
- davon Aufwendungen aus der Währungsumrechnung TEUR 0 (TEUR 0)			
		4.563	3.578
10. Erträge aus Beteiligungen		10.143	12.314
- davon aus verbundenen Unternehmen TEUR 9.463 (TEUR 12.204)			
11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.439	1.143
- davon aus verbundenen Unternehmen TEUR 3.409 (TEUR 1.104)			
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		4.652	4.960
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		705	745
- davon Aufwendungen aus der Zuführung und Auflösung von latenten Steuern TEUR 73 (TEUR 96)			
<b>14. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>4.329</b>	<b>1.601</b>
15. sonstige Steuern		11	10
<b>16. Jahresüberschuss</b>		<b>4.318</b>	<b>1.591</b>
17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		9.102	10.928
<b>18. Bilanzgewinn</b>		<b>13.420</b>	<b>12.519</b>

## Anhang der FCR Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2023

### A) Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 der FCR Immobilien AG wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Ergänzend hierzu waren die Vorschriften des Aktiengesetzes zu beachten. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren nach § 275 Abs. 2 HGB angewendet.

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

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

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden unverändert zum Vorjahresabschluss beibehalten.

### Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht

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

### B) Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

#### Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

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

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

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

Die Finanzanlagen wurden wie folgt angesetzt und bewertet:

- Anteile an verbundenen Unternehmen zu Anschaffungskosten
- Ausleihungen zum Nennwert
- Beteiligungen und Wertpapiere des Anlagevermögens zu Anschaffungskosten

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

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

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

Die liquiden Mittel werden zu Nominalwerten angesetzt.

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

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

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

### **Latente Steuern**

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

Zum Bilanzstichtag liegen zu versteuernde, temporäre Differenzen aus dem Ansatz der selbsterstellten Software in Höhe von gesamt TEUR 342 (Vj. TEUR 270) vor. Die Bewertung der temporären Differenzen erfolgt mit dem für das Geschäftsjahr geltenden Steuersatz für Körperschaftsteuer in Höhe von 15,825 %.

Die Rechnungsabgrenzungsposten werden zum Nennwert bilanziert.

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

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

## C) Angaben zur Bilanz

### Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

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

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

Der Betrag der Sofortabschreibungen beläuft sich auf TEUR 7 (Vj. TEUR 19).

Die in den Finanzanlagen ausgewiesenen Ausleihungen gegen verbundene Unternehmen enthalten die an die eigenständigen GmbH & Co. Kommanditgesellschaften ausgereichten Darlehen zur Finanzierung der Gewerbeimmobilien. Darüber hinaus hält die FCR Immobilien AG Beteiligungen an der Solutiance AG sowie an der Immoware24 GmbH. Die Wertpapiere des Umlaufvermögens bestehen aus geldmarktnahen Finanzanlagen und wurden mit den Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren Wert zum Bilanzstichtag angesetzt.

Die sonstigen Ausleihungen beziehen sich auf gegebene Darlehen an ehemalige Konzerngesellschaften.

In den Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 592 (Vj. TEUR 1.700) und Darlehensforderungen in Höhe von TEUR 1.614 (Vj. TEUR 1.250) enthalten.

Forderungen in Höhe von TEUR 67 haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

### Angaben über die Gattung der Aktien

Das Grundkapital von TEUR 9.870 (Vj. TEUR 9.763) ist eingeteilt in:

<b>Grundkapital</b>	<b>TEUR</b>
9.870.452 Stück Stammaktien zum Nennwert von je EUR 1,00	9.870

Es handelt sich um Namensaktien.

### Angaben über das genehmigte Kapital

Das genehmigte Kapital beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 4.774 (Genehmigtes Kapital 2021/I).

### Angaben über das bedingte Kapital

Das bedingte Kapital beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 3.905 (bedingtes Kapital 2021).

**Eigenkapitalspiegel für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023**

<b>Eigenkapital (in TEUR)</b>	<b>Gezeichnetes Kapital</b>	<b>Kapitalrücklage</b>	<b>Gesetzliche Rücklage</b>	<b>Bilanzgewinn</b>	<b>Gesamtkapital</b>
Stand 01.01.2023	9.763	12.123	279	12.519	34.684
Kapitalerhöhung	107	1.182			1.289
Gewinnverwendung				-3.417	-3.417
Jahresüberschuss				4.318	4.318
<b>Stand 31.12.2023</b>	<b>9.870</b>	<b>13.305</b>	<b>279</b>	<b>13.420</b>	<b>36.874</b>

**Gewinnverwendung**

Von dem Bilanzgewinn aus dem Geschäftsjahr 2022 in Höhe von TEUR 12.519 wurde eine Ausschüttung von insgesamt TEUR 3.417 beschlossen. Davon wurden TEUR 2.128 an die Aktionäre in bar ausgeschüttet (Bardividende), und es wurden neue Aktien in Form einer Kapitalerhöhung an die berechtigten Aktionäre in Höhe von TEUR 1.289 ausgegeben (Aktiendividende).

**Gewinn-/ Verlustvortrag bei teilweiser Ergebnisverwendung**

Bei Aufstellung der Bilanz wurde im Bilanzgewinn ein Gewinnvortrag von TEUR 9.102 einbezogen.

**Angaben und Erläuterungen zu Rückstellungen**

Die Rückstellungen betreffen im Wesentlichen zu erwartende Ertragssteuern, variable Vergütungen sowie Jahresabschluss- und Prüfungskosten.

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

Die Verbindlichkeiten sind in der folgenden tabellarischen Übersicht zusammengefasst:

Verbindlichkeiten (in TEUR)		Restlaufzeit				
		Insgesamt	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Besichert
<b>Anleihen</b>	Geschäftsjahr	59.353	19.475	39.878	0	83.000
	Vorjahr	79.753	25.000	54.753	0	96.000
<b>Schuldscheindarlehen</b>	Geschäftsjahr	20.000	0	20.000	0	0
	Vorjahr	20.000	0	20.000	0	0
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	Geschäftsjahr	7.476	5.536	1.440	500	2.585
	Vorjahr	3.713	848	1.791	1.074	2.585
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	Geschäftsjahr	221	221	0	0	0
	Vorjahr	192	192	0	0	0
<b>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</b>	Geschäftsjahr	698	698	0	0	0
	Vorjahr	5	5	0	0	0
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	Geschäftsjahr	1.457	1.457	0	0	0
	Vorjahr	1.610	1.610	0	0	0
<b>Summe</b>	<b>Geschäftsjahr</b>	<b>89.205</b>	<b>27.388</b>	<b>61.318</b>	<b>500</b>	<b>85.585</b>
	<b>Vorjahr</b>	<b>105.273</b>	<b>27.655</b>	<b>76.544</b>	<b>1.074</b>	<b>98.585</b>

Die Besicherungen betreffen im Wesentlichen eingetragene Grundschulden.

#### Anleihen und Schuldscheindarlehen

Die FCR Immobilien AG hat aktuell drei Anleihen und zwei Schuldscheindarlehen zur Unternehmensfinanzierung ausgegeben. 2023 wurde eine neue Anleihe (7,25 % p.a.) emittiert. Mit dem öffentlichen Angebot für die neue Anleihe fand auch ein öffentliches Umtauschangebot an die Inhaber der 5,25 % Anleihe (2019/2024) statt.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Laufzeiten, Zinsverbindlichkeiten und Fälligkeiten der per 31.12.2023 bestehenden Anleihen / Schuldscheindarlehen:

Beschreibung	Laufzeit-Beginn	Laufzeit-Ende	Nominale (in TEUR)	Zins	Valutierung (in TEUR)
5,25 % Anleihe 2019-2024	30.04.2019	30.04.2024	30.000	5,25 %	19.475
4,25 % Anleihe 2020-2025	01.04.2020	31.03.2025	30.000	4,25 %	25.803
7,25 % Anleihe 2023-2028	27.11.2023	26.11.2028	60.000	7,25 %	14.075
3,40 % Schuldscheindarlehen	19.11.2021	19.11.2026	10.000	3,40 %	10.000
2,95 % Schuldscheindarlehen	20.05.2022	20.05.2025	10.000	2,95 %	10.000

### Sonstige Verbindlichkeiten

Von den sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 1.457 (Vj. TEUR 1.610) resultieren TEUR 671 aus Steuern (Vj. TEUR 601) und aus sozialen Sicherheiten TEUR 5 (Vj. TEUR 8). Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten weiter Zinsverbindlichkeiten aus den Anleihen in Höhe von TEUR 600 (Vj. TEUR 941) sowie Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer sowie erhaltene Kautionen. Die Restlaufzeit aller sonstigen Verbindlichkeiten beträgt bis zu einem Jahr.

### Haftungsverhältnisse aus nicht bilanzierten Verbindlichkeiten gemäß § 251 HGB

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

Haftungsverhältnisse nach § 251 HGB	Betrag TEUR
Aus Bürgschaften, Wechsel- und Scheckbürgschaften	22.793
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	22.793
Summe	<u>22.793</u>

Die vorstehenden Haftungsverhältnisse werden aus folgenden Gründen nicht bilanziert:

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

### Haftungsverhältnisse aus nicht bilanzierten sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten

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

TEUR	bis 1 Jahr		über 1 Jahr bis 5 Jahre		über 5 Jahren	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Miet-, Leasing- und Serviceverträge	229	296	448	506	63	68

Im Wesentlichen beinhalten diese Verpflichtungen Mietverträge für Büros.

### D) Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

#### Erläuterung der Umsatzerlöse nach Tätigkeit

Die FCR Immobilien AG konnte im Geschäftsjahr in Summe Umsatzerlöse in Höhe von rund TEUR 3.524 erzielen. Davon entfallen TEUR 2.080 auf im Zusammenhang mit Objektverkäufen erzielte Erlöse durch die Erbringung zusätzlicher Verkaufsdienstleistungen sowie TEUR 247 auf Mieterlöse aus direkt gehaltenen Immobilien. Die Gesamtleistung in Höhe von TEUR 4.276 berücksichtigt eine Verminderung des Bestands in Form von Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von TEUR 13 sowie andere aktivierte Eigenleistungen von TEUR 765.

#### Erläuterung der periodenfremden Erträge

In der Erfolgsrechnung sind in Summe periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 24 enthalten, dabei handelt es sich um Betriebskostenabrechnungen und Umsatzmietabrechnungen des Vorjahres.

#### Erläuterung der periodenfremden Aufwendungen

In der Erfolgsrechnung sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 310 enthalten, davon periodenfremde Aufwendungen aus Fremdleistungen in Höhe von TEUR 289 und Betriebskostenabrechnungen in Höhe von TEUR 9. Diese Aufwendungen, die einem anderen Geschäftsjahr zuzurechnen sind, resultieren aus in den Vorjahren nicht erfassten Kosten.

#### Ausschüttungssperre

Aus dem Ansatz der selbsterstellten Software in der Bilanz in Höhe von insgesamt TEUR 1.735 ergibt sich ein ausschüttungsgesperrter Betrag im Sinne von § 268 Abs. 8 HGB in Höhe von TEUR 1.393. Der Gesamtbetrag der aktivierten Entwicklungskosten im Geschäftsjahr 2023 betrug TEUR 765 (Vj. TEUR 1.007). Forschungskosten sind nicht angefallen.

## E) Sonstige Angaben

### Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres im Unternehmen beschäftigten Arbeitnehmer betrug 21 (davon Vorstand: 2, übrige Mitarbeiter: 19).

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

Gesellschaft	Anteil	Ergebnis [in TEUR]	Eigenkapital [in TEUR]
FCR Aken GmbH & Co. KG	100 %	33,0	0,1
FCR Altena GmbH & Co. KG	100 %	11,0	-88,8
FCR Altenberg GmbH & Co. KG	100 %	22,2	0,1
FCR Aschersleben GmbH & Co. KG	100 %	2,4	0,1
FCR Bad Kissingen GmbH & Co. KG	100 %	16,8	0,1
FCR Bamberg GmbH & Co. KG	100 %	491,0	-84,0
FCR Bergisch Gladbach GmbH & Co. KG	100 %	21,5	0,1
FCR Brandenburg GmbH & Co. KG	100 %	20,9	0,1
FCR Brandenburg Logistik GmbH & Co. KG	100 %	61,8	0,1
FCR Bremervörde GmbH & Co. KG	100 %	1,4	0,1
FCR Buchholz GmbH & Co. KG	100 %	28,3	0,1
FCR Bückeburg 2 GmbH & Co. KG	100 %	4,2	0,1
FCR Burg GmbH & Co. KG	100 %	12,0	0,1
FCR Cadolzburg GmbH & Co. KG	100 %	11,0	0,1
FCR Cloppenburg GmbH & Co. KG	100 %	33,9	0,1
FCR Cottbus GmbH & Co. KG	100 %	98,1	0,1
FCR Datteln GmbH & Co. KG	100 %	0,9	0,1
FCR Dettingen unter Teck GmbH & Co. KG	100 %	0,1	-31,8
FCR Duisburg 2 GmbH & Co. KG	100 %	67,4	0,1
FCR Dürrröhrsdorf-Dittersbach GmbH & Co. KG	100 %	15,6	0,1
FCR Eching GmbH & Co. KG	100 %	112,6	0,1
FCR Ehrenfriedersdorf GmbH & Co. KG	100 %	44,8	0,1
FCR Eilenburg GmbH & Co. KG	100 %	215,6	0,1
FCR Eisenach GmbH & Co. KG	100 %	1.863,4	0,1
FCR Finsterwalde GmbH & Co. KG	100 %	239,5	0,1
FCR Frankenberg GmbH & Co. KG	100 %	128,2	0,1
FCR Gera AMTP GmbH & Co. KG	100 %	-155,0	-393,8
FCR Gera BIBC GmbH & Co. KG	100 %	0,0	-50,0
FCR Glückstadt GmbH & Co. KG	100 %	25,9	0,1
FCR Görlitz GmbH & Co. KG	100 %	171,4	0,1
FCR Görlitz Hopfenfeld GmbH & Co. KG	100 %	883,5	0,1

<b>Gesellschaft</b>	<b>Anteil</b>	<b>Ergebnis [in TEUR]</b>	<b>Eigenkapital [in TEUR]</b>
FCR Görlitz Hugo-Meyer GmbH & Co. KG	100 %	315,6	0,1
FCR Gräfenhainichen GmbH & Co. KG	100 %	0,3	-62,1
FCR Grimmen GmbH & Co. KG	100 %	26,7	0,1
FCR Gronau GmbH & Co. KG	100 %	13,0	0,1
FCR Guben GmbH & Co. KG	100 %	31,4	0,1
FCR Gummersbach GmbH & Co. KG	100 %	-455,4	-455,4
FCR Gummersbach 2 GmbH & Co. KG	100 %	47,8	0,1
FCR Hagen GmbH & Co. KG	100 %	13,7	0,1
FCR Hagen 2 GmbH & Co. KG	100 %	0,4	0,1
FCR Hambühren GmbH & Co. KG	100 %	136,7	0,1
FCR Hamm GmbH & Co. KG	100 %	9,1	0,1
FCR Herford GmbH & Co. KG	100 %	31,3	0,1
FCR Höchststadt GmbH & Co. KG	100 %	12,1	0,1
FCR Jüterbog GmbH & Co. KG	100 %	107,0	0,1
FCR Kaiserslautern GmbH & Co. KG	100 %	77,4	0,1
FCR Kaltennordheim GmbH & Co. KG	100 %	20,3	0,1
FCR Kitzbühel GmbH & Co. KG	100 %	1.611,0	1.131,0
FCR Köpenick GmbH & Co. KG	100 %	0,4	0,1
FCR Landau GmbH & Co. KG	100 %	166,1	0,1
FCR Ludwigslust GmbH & Co. KG	100 %	-29,5	-78,0
FCR Lügde GmbH & Co. KG	100 %	85,8	0,1
FCR Marktredwitz GmbH & Co. KG	100 %	52,9	0,1
FCR Meerane GmbH & Co. KG	100 %	-58,9	-84,4
FCR Monument Investment S.L.	100 %	-114,9	-405,6
FCR Munster GmbH & Co. KG	100 %	11,2	0,1
FCR Neumünster GmbH & Co. KG	100 %	32,3	0,1
FCR Neustrelitz GmbH & Co. KG	100 %	65,6	0,1
FCR Nienburg GmbH & Co. KG	100 %	23,4	0,1
FCR Osterode GmbH & Co. KG	100 %	78,9	0,1
FCR Pforzheim GmbH & Co. KG	100 %	86,0	0,1
FCR Prettin GmbH & Co. KG	100 %	20,0	0,1
FCR Pulsnitz GmbH & Co. KG	100 %	55,7	0,1
FCR Rastatt GmbH & Co. KG	100 %	-229,4	-221,3
FCR Ruhla GmbH & Co. KG	100 %	36,9	0,1
FCR Salzwedel GmbH & Co. KG	100 %	3,6	0,1
FCR Salzwedel Office GmbH & Co. KG	100 %	-25,5	-25,5
FCR Scheßlitz GmbH & Co. KG	100 %	0,5	0,1
FCR Schleiz GmbH & Co. KG	100 %	0,1	-171,5
FCR Schwalbach GmbH & Co. KG	100 %	3,2	0,1

Gesellschaft	Anteil	Ergebnis [in TEUR]	Eigenkapital [in TEUR]
FCR Schwandorf GmbH & Co. KG	100 %	25,7	0,1
FCR Seesen GmbH & Co. KG	100 %	-134,9	-569,1
FCR Siegen GmbH & Co. KG	100 %	651,0	0,1
FCR Söhlde-Hoheneggelsen GmbH & Co. KG	100 %	1.036,9	0,1
FCR Soltau GmbH & Co. KG	100 %	1,4	0,1
FCR Soltau Zentrallager GmbH & Co. KG	100 %	156,3	0,1
FCR Strullendorf GmbH & Co. KG	100 %	-4,6	0,1
FCR Teistungen GmbH & Co. KG	100 %	26,4	0,1
FCR Uelzen GmbH & Co. KG	100 %	55,7	0,1
FCR Uelzen Office GmbH & Co. KG	100 %	37,5	0,1
FCR Vohenstrauß GmbH & Co. KG	100 %	31,1	0,1
FCR Wasungen GmbH & Co. KG	100 %	26,1	0,1
FCR Weidenberg GmbH & Co. KG	100 %	-10,2	-10,2
FCR Weißenfels GmbH & Co. KG	100 %	-146,7	0,1
FCR Welzow GmbH & Co. KG	100 %	47,2	0,1
FCR Westeregeln GmbH & Co. KG	100 %	41,7	0,1
FCR Wismar 2 GmbH & Co. KG	100 %	165,6	0,1
FCR Wittenberge GmbH & Co. KG	100 %	1,4	0,1
FCR Wittingen GmbH & Co. KG	100 %	17,4	0,1
FCR Workx GmbH & Co. KG	100 %	174,4	0,1
FCR Würselen GmbH & Co. KG	100 %	407,8	0,1
FCR Zeithain Fachmarkt GmbH & Co. KG	100%	116,2	0,1
FCR Zeithain GmbH & Co. KG	100 %	808,6	0,1
FCR Zella-Mehlis GmbH & Co. KG	100 %	1,0	0,1
FCR Zerbst GmbH & Co. KG	100 %	64,9	0,1
FCR Zeulenroda GmbH & Co. KG	100 %	0,8	-40,5
FCR Zeulenroda-Triebes Fachmarkt GmbH & Co. KG	100 %	21,1	0,1

### Vorratsgesellschaften

Gesellschaft	Anteil	Ergebnis [in TEUR]	Eigenkapital [in TEUR]
FCR Bechhofen GmbH & Co. KG	100 %	0,0	-0,3
FCR Betzdorf GmbH & Co. KG	100 %	0,0	-0,3
FCR Calbe GmbH & Co. KG	100 %	0,0	-0,3
FCR Chemnitz GmbH & Co. KG	100 %	0,0	-0,3
FCR Cuxhaven GmbH & Co. KG	100 %	0,0	-0,3
FCR Germersheim GmbH & Co. KG	100 %	0,0	-0,3
FCR Gernrode GmbH & Co. KG	100 %	0,0	-0,3
FCR Memmingen GmbH & Co. KG	100 %	0,0	-0,3
FCR Merzen GmbH & Co. KG	100 %	0,0	-0,3

Gesellschaft	Anteil	Ergebnis [in TEUR]	Eigenkapital [in TEUR]
FCR Neunkirchen GmbH & Co. KG	100 %	0,0	-0,3
FCR Neustrelitz 2 GmbH & Co. KG	100 %	0,0	-0,3
FCR Olpe GmbH & Co. KG	100 %	0,0	-0,3
FCR Werdau GmbH & Co. KG	100 %	0,0	-0,3

#### Sonstige Gesellschaften

Gesellschaft	Anteil	Ergebnis [in TEUR]	Eigenkapital [in TEUR]
FCR Immobilien AG	100 %	4.318,1	36.874,3
FCR Innovation GmbH	100 %	59,1	-926,8
FCR Service GmbH	100 %	1,0	86,1
FCR Solar GmbH	100 %	1,5	29,9
FCR Verwaltungs GmbH	100 %	4,7	-101,1

Die Beteiligung an der Solutiance AG beträgt zum 31.12.2023 aufgrund wechselnder Anteilsverhältnisse 13,7 % (Vj. 22,7 %) und wird daher gemäß § 285 Nr. 11 HGB nicht mehr in den obenstehenden Tabellen ausgewiesen.

#### Konzernzugehörigkeit

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

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

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

Die RAT Asset & Trading GmbH und die CM Center Management GmbH haben der FCR Immobilien Aktiengesellschaft gemäß § 40 Abs. 1 WpHG am 21.04.2022 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der FCR Immobilien Aktiengesellschaft, Pullach i. Isartal, Deutschland, am 25.09.2021 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag direkt und indirekt 64,41 % (das entspricht 6.288.495 Stimmrechten) betragen hat.

Zum 31. Dezember 2023 halten die RAT Asset & Trading GmbH, Pullach i. Isartal, (Mutterunternehmen i.S.v. § 285 Nr. 14 HGB) 42,08 % (Vorjahr: 41,72 %) und die CM Center Management GmbH, Pullach i. Isartal, 23,05 % (Vorjahr: 23,01 %) der Anteile an der FCR Immobilien AG.

## F) Organmitglieder

### Namen der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres bildeten die folgenden Personen den Vorstand:

Falk Raudies	Vorsitzender des Vorstands
Christoph Schillmaier	Finanzvorstand

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

Prof. Dr. Franz-Joseph Busse	ausgeübter Beruf:	Hochschullehrer
Hanjo Schneider	ausgeübter Beruf:	Unternehmer
Ludwig A. Fuchs	ausgeübter Beruf:	Geschäftsführer

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

### Angaben nach § 285 Nr. 9c HGB

Gegenüber dem Vorstand und Aufsichtsrat bestehen keine Vorschüsse oder Kredite.

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

Gemäß Erklärung vom 18. Dezember 2023 verzichtet Herr Falk Raudies auf den gesamten bisherigen Anspruch aus der langfristigen Vergütung (LTI) aus den Geschäftsjahren 2021, 2022 und 2023.

Die Vergütung des Vorstands betrug im Geschäftsjahr 2023 unter Berücksichtigung des vorgenannten Sachverhalts insgesamt TEUR 791 (Vorjahr: TEUR 882). Dabei handelt es sich um erfolgsabhängige Boni für das Geschäftsjahr 2022 und die Festvergütung für das Geschäftsjahr 2023. Die Festvergütung inklusive Nebenleistungen bemisst sich auf TEUR 458 und die einjährige variable Vergütung auf TEUR 321. Die langfristige Vergütung des Vorstands der FCR beträgt im Geschäftsjahr 2023 TEUR 12.

Der Aufsichtsrat erhielt im Geschäftsjahr 2023 eine Vergütung in Höhe von TEUR 35 (Vorjahr: TEUR 35). Jedes Mitglied des Aufsichtsrats erhält eine jährliche Vergütung in Höhe von TEUR 10 zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das Eineinhalbfache der vorstehenden festen Vergütung.

### Tätigkeiten von Vorstandsmitgliedern in Gesellschaften außerhalb von FCR

#### Herr Falk Raudies, Vorsitzender des Vorstands:

2017 - 2020	Aufsichtsratsvorsitzender der RAT Asset & Trading AG
2020 - 2022	Mitglied des Börsenrats der Börse München
Seit 2020	Geschäftsführender Gesellschafter der RAT Asset & Trading GmbH
Seit 2022	Aufsichtsrat der Solutiance AG

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

**Herr Christoph Schillmaier, Vorstand:**

Herr Christoph Schillmaier übte in den letzten fünf Jahren keine weiteren Organtätigkeiten aus.

**Tätigkeiten von Aufsichtsratsmitgliedern in Gesellschaften außerhalb von FCR**

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

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

*Herr Prof. Dr. Franz-Joseph Busse:*

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

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

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

*Herr Hanjo Schneider:*

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

Herr Hanjo Schneider übte in den letzten fünf Jahren keine Funktion als Mitglied des Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgans oder als Partner (d.h. Gesellschafter einer Personengesellschaft) in Gesellschaften außerhalb der FCR-Gruppe aus.

*Herr Ludwig A. Fuchs:*

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

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

<b>Gesellschaft</b>	<b>Funktion</b>	<b>von - bis</b>
FAME Invest & Management GmbH	Geschäftsführer	seit 2014
Fuchs Asset Management	Geschäftsführer	seit 2014
LFL Inc., London	Managing Director	seit 2009
LAF Inc., London	Managing Director	seit 2014
Oimara Capital, London	Managing Director	seit 2020
Traxxall Technologies, Montreal	Mitglied des Board of Directors	2018 bis 2022

**Entsprechenserklärung nach § 161 AktG**

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

**Ergebnisverwendung**

Der Vorstand wird der Hauptversammlung vorschlagen, den Bilanzgewinn aus dem abgelaufenen Geschäftsjahr in Höhe von TEUR 13.420 zur Ausschüttung einer Dividende von 0,25 EUR je dividendenberechtigter Aktie zu verwenden und den restlichen Betrag auf neue Rechnung vorzutragen.

**Abschlussprüferhonorar**

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

**G) Vorgänge von besonderer Bedeutung**

Nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 erfolgte der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang (BNL) von einer in 2023 erworbenen / notariell beurkundeten Immobilie.

Nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 erfolgte der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang (BNL) von zwei in 2023 veräußerten / notariell beurkundeten Immobilien. Von einer in 2023 veräußerten / notariell beurkundeten Immobilien wird der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang (BNL) im zweiten Quartal erfolgen.

Nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 erfolgte der Verkauf der Objekte in Ruhla und Schwandorf sowie der Immobilie in Spanien.

Darüber hinaus liegen keine weiteren Vorgänge von besonderer Bedeutung zwischen dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 und der Erstellung dieses Berichts vor.

Pullach im Isartal, 17.04.2024

FCR Immobilien AG

  
Falk Raudies  
Vorsitzender des Vorstands

  
Christoph Schillmaier  
Finanzvorstand

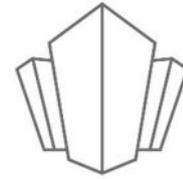
## Anlagenpiegel zum 31.12.2023

FCR Immobilien AG  
Pullach

	Anschaffungs-, Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-, Herstellungskosten	kumulierte Abschreibung	Abschreibung Geschäftsjahr	Abgänge	Umbuchungen	kumulierte Abschreibung	Zuschreibung Geschäftsjahr	Buchwert Geschäftsjahr	Buchwert Vorjahr
	01.01.2023 TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	31.12.2023 TEUR	01.01.2023 TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	31.12.2023 TEUR	TEUR	31.12.2023 TEUR	31.12.2022 TEUR
<b>A. Anlagevermögen</b>													
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
1. Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und	1.659	459			2.118	166	217			383		1.735	1.493
2. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche	2.235	333			2.568	789	286			1.075		1.492	1.446
<b>Summe Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>3.894</b>	<b>792</b>			<b>4.686</b>	<b>955</b>	<b>503</b>			<b>1.458</b>		<b>3.228</b>	<b>2.939</b>
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	1.612				1.612	368	36			404		1.208	1.245
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	956	77	3		1.030	428	164	3		589		441	528
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>2.568</b>	<b>77</b>	<b>3</b>		<b>2.642</b>	<b>795</b>	<b>201</b>	<b>3</b>		<b>993</b>		<b>1.649</b>	<b>1.773</b>
III. Finanzanlagen													
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	212	-1			211	0				0		211	212
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	120.714	-25.724		0	94.990	0				0		94.990	120.714
3. Beteiligungen	2.000				2.000	0				0		2.000	2.000
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	1.239		358		881	0				0		881	1.239
5. sonstige Ausleihungen	115	-115		15.706	15.706	0				0		15.706	115
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>124.280</b>	<b>-25.840</b>	<b>358</b>	<b>15.706</b>	<b>113.789</b>	<b>0</b>				<b>0</b>		<b>113.789</b>	<b>124.280</b>
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>130.742</b>	<b>-24.971</b>	<b>361</b>	<b>15.706</b>	<b>121.116</b>	<b>1.750</b>	<b>704</b>	<b>3</b>		<b>2.451</b>		<b>118.665</b>	<b>128.991</b>

Handelsrecht

# Lagebericht der FCR Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2023



FCR Immobilien

## 1. Grundlagen der Gesellschaft

### 1.1 Geschäftsmodell

Kontinuität und Innovation prägen die FCR Immobilien AG („FCR“) als klarer Bestandshalter auch im Geschäftsjahr 2023. Auf Basis der bewährten Positionierung als Handelsimmobilien-Spezialist fokussiert sich FCR auf etablierte Sekundärstandorte in Deutschland. Vor allem zwei Gründe sind hierfür anzuführen: Zum einen bieten diese Sekundärstandorte durch ihre Lage überdurchschnittliche Renditepotenziale, und zum anderen können sie eine langfristig stabilere Miet- und Wertentwicklung aufweisen, als die auf Konjunkturzyklen volatiler reagierenden Immobilienmärkte an Primärstandorten. Der Fokus der Geschäftsaktivitäten liegt auf der Bestandshaltung von Immobilien. Der stetige Ausbau stabiler Mieterträge steht somit im Zentrum der FCR-Geschäftspolitik. Die gesamte Wertschöpfung mit dem Schwerpunkt Immobilienbewirtschaftung wird durch die hohe Innovationskraft von FCR akzeleriert. So unterstützt die eigenentwickelte Software alle Prozesse vom Ankauf bis zu einem etwaigen Verkauf einer Immobilie.

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

Zum Stichtag 31.12.2023 umfasste das Immobilienportfolio der FCR Immobilien AG und ihrer Tochtergesellschaften inklusive aller notariell beurkundeten Käufe insgesamt 95 Immobilien mit einer Nutzfläche von rund 474 Tsd. m<sup>2</sup>. Aufgrund erfolgreicher Vermietungsaktivitäten konnte FCR im Geschäftsjahr 2023 die Vermietungsquote auf 94,0 % erhöhen, nach 93,3 % im Vorjahr. Die Verbesserung der Vermietungsquote und damit die Erhöhung der Qualität im Portfolio ist primär auf das aktive Asset Management zurückzuführen. Die FCR hält gemäß ihrer klaren Positionierung vorrangig Objekte im Bereich Handelsimmobilien.

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

#### 1.1.1 Einkauf und Investitionsstrategie

Typischerweise investiert die FCR Immobilien AG in Bestandsimmobilien, die in kleineren und mittelgroßen Städten gelegen sind und sich sowohl über viele Jahre hinweg nachhaltig etabliert haben, als auch über ihre Mieterstruktur ein an den Mikrostandort angepasstes Angebot von Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sicherstellen. Zu den Mietern gehören in der Regel Lebensmitteldiscounter, Nahversorger und Drogerien.

Das Ankaufsvolumen liegt dabei in der Regel zwischen 1 und 70 Mio. Euro, bei entsprechenden Opportunitäten kann das Volumen auch bis 100 Mio. Euro betragen.

Die FCR Immobilien AG ist bestrebt, die Immobilien schwerpunktmäßig auch aus Sondersituationen 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**

Im Rahmen der Refinanzierung der Immobilienerwerbe achtet die FCR Immobilien AG darauf, Darlehensverträge auf non-recourse Basis abzuschließen. Bei den Darlehen handelt es sich typischerweise um Tilgung- und Annuitätendarlehen bei vorrangig regionalen und lokalen Kreditinstituten. Hierbei entscheidet die FCR Immobilien AG jeweils im Einzelfall und in Abhängigkeit der geplanten Verweildauer der Immobilie im Portfolio der FCR-Gruppe, ob diese Bankfinanzierung entweder langfristig oder kurzfristig ausgestaltet wird. Darüber hinaus nimmt die FCR Immobilien AG Darlehen in Form von Schuldscheindarlehen und Anleihen im Rahmen einer ausgewogenen Finanzierungsstruktur auf.

### **1.1.3 Bestandshaltung und aktives Asset Management**

Die Bestandshaltung ist das Kerngeschäft der FCR. Im Rahmen dieses Kerngeschäfts steht das aktive Asset Management im Zentrum der Geschäftsaktivitäten. Das aktive Asset Management umfasst im Besonderen die Optimierung der baulichen und wirtschaftlichen Substanz der Objekte sowie die Optimierung der Mieterstruktur, der Mieterträge und der Mietlaufzeiten. Im Geschäftsjahr 2023 konnte die FCR Immobilien AG in diesem Zuge zahlreiche neue, langfristige Mietverträge und Mietvertragsverlängerungen, insbesondere auch mit Ankermietern, abschließen und somit stabile und auch zusätzliche Mieteinnahmen über den jeweiligen Zeitraum sichern. Im Geschäftsjahr 2023 hat FCR seine Nachhaltigkeitsoffensive weitergeführt und in diesem Rahmen die Voraussetzungen für die entsprechende Ausstattung von FCR-Standorten mit einer Ladeinfrastruktur für Elektroautos sowie mit Photovoltaikanlagen weiter fortgesetzt. Die FCR Immobilien AG hat zum Zwecke der Installation von Elektroladesäulen an ihren Standorten Verträge mit zwei führenden Betreibern von Elektro-Ladestationen in Europa geschlossen. Dadurch kann die FCR Immobilien AG ihren Anspruch erfüllen, ökologische mit ökonomischen Zielen zu verbinden. Im Rahmen der geplanten Installation von Photovoltaikanlagen agiert die FCR Immobilien AG als möglicher Investor und Betreiber. Hier besteht das Potenzial, bei den FCR-Bestandsobjekten die Energieversorgung auf Solarstrom umzustellen und damit von fossilen Energieträgern weniger abhängig bzw. unabhängig zu werden.

### **1.1.4 Ertragsmodell**

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

### 1.1.5 Steuerungssystem

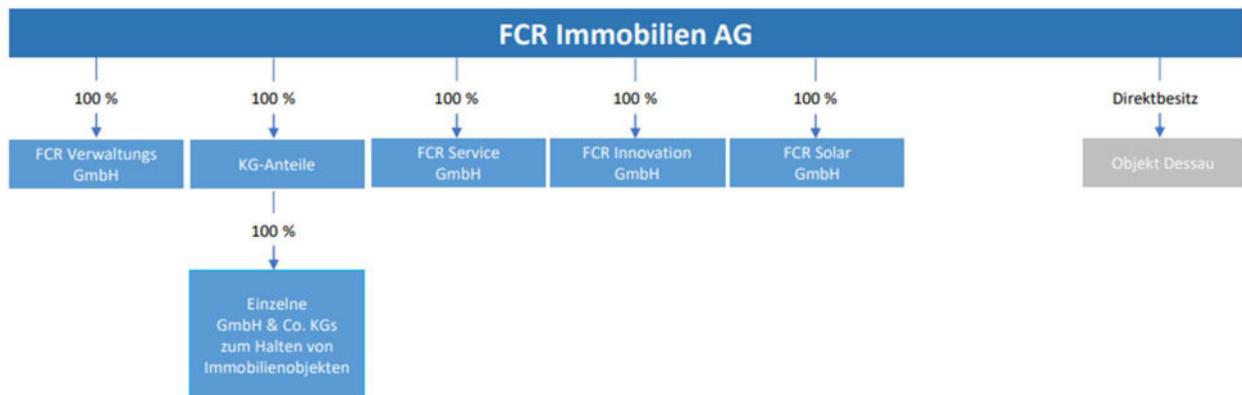
Auf Gesamtportfolioebene sowie auf Einzelobjektebene steuert FCR den Konzern primär nach den nicht-finanziellen Leistungsindikatoren Vermietungsquote und WAULT. Auf Finanzebene steuert FCR den Konzern primär nach den Leistungsindikatoren EBT und Funds from Operations (FFO). Die Steuerung auf Ebene der FCR Immobilien AG erfolgt nach dem Vorsteuerergebnis (EBT). FCR verfügt über systemisch unterstützte Planungsinstrumente wie z. B. einer Unternehmens- und tagesaktuellen Liquiditätsplanung, die zur strategischen als auch zur operativen Planung herangezogen werden.

### 1.2 Konzernstruktur

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

- a) FCR Verwaltungs GmbH  
Die FCR Verwaltungs GmbH ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der FCR Immobilien AG. Gegenstand der Tochtergesellschaft ist die reine Vermögensverwaltung.
- b) FCR Service GmbH  
Die in 2017 gegründete FCR Service GmbH ist eine 100 %-Tochter der FCR Immobilien AG und erbringt Dienstleistungen rund um den An- und Verkauf sowie die Verwaltung von Immobilien. Die Gesellschaft nahm zu Beginn des Geschäftsjahres 2018 ihre operative Tätigkeit auf.
- c) FCR Innovation GmbH  
An dieser in 2018 gegründeten Gesellschaft ist die FCR Immobilien AG zu 100 % beteiligt. Gegenstand des Unternehmens ist die Softwareentwicklung und das Halten von Unternehmensanteilen, insbesondere im Bereich „Künstliche Intelligenz“.
- d) FCR Solar GmbH  
Die Gesellschaft wurde 2022 gegründet und ist eine 100 %-Tochter der FCR Immobilien AG. Gegenstand des Unternehmens ist die Errichtung, Vermietung sowie der Verkauf von Photovoltaikanlagen.

Zum Stichtag 31.12.2023 stellt sich die Konzernstruktur wie folgt dar:



### 1.3 Immobilienportfolio per 31.12.2023

#### 1.3.1 Veränderungen im Immobilienportfolio 2023

Zu Beginn des Geschäftsjahres, also zum 01.01.2023, bestand das direkt oder indirekt gehaltene Immobilienportfolio der FCR Immobilien AG aus insgesamt 105 Immobilien.

Während des Geschäftsjahres 2023 wurde eine Immobilie mit einer Nutzfläche von rund 13 Tsd. m<sup>2</sup> neu erworben sowie 8 Immobilien verkauft. Ergänzend dazu fanden auch Teilverkäufe in Gummersbach und Kitzbühel (Österreich) statt. Von weiteren 3 Objekten, die in 2022 verkauft wurden, fand im Geschäftsjahr 2023 der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten (BNL) statt. Damit reduzierte sich das Immobilienportfolio der FCR-Gruppe auf 95 Immobilien mit einer Gesamtnutzfläche von rund 474 Tsd. m<sup>2</sup>.

#### Neuerwerbe:

In 2023 wurde eine neue Immobilie in Werdau mit einer Mietfläche von rd. 13 Tsd. m<sup>2</sup> erworben. Die jährliche Nettomiete beläuft sich auf rd. 830 Tsd. Euro. Der Neuerwerb wurde über eine Objektgesellschaft in das Portfolio der FCR-Gruppe eingebunden.

#### Verkäufe:

Neben der Erzielung regelmäßiger Cashflows aus Mieteinnahmen wurden auch Verkaufserlöse realisiert.

Während des Geschäftsjahres 2023 konnte die FCR-Gruppe erfolgreich insgesamt 8 Immobilien mit BNL 2023 veräußern, in alphabetischer Reihenfolge: Ehrenfriedersdorf, Frankenberg, Görlitz, Landau a. d. Isar, Pelagone, Plauen, Strullendorf und Taucha. Zusätzlich fanden noch Teilverkäufe in Gummersbach und Kitzbühel statt.

Zudem wurden im Geschäftsjahr 2023 drei Immobilien mit BNL 2024 verkauft, in alphabetischer Reihenfolge: Bautzen, Kaiserslautern und Prettin.

### 1.3.2 Das Immobilienportfolio per 31.12.2023

Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über das FCR-Bestandsportfolio per 31.12.2023.

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Vermietungs- stand (in %)</b>	<b>WAULT (in Jahre)</b>
Supermarkt Aken	Sachsen-Anhalt	100	2,6
Wohn- und Geschäftshaus Altena	Nordrhein-Westfalen	37	17,6
Fachmarkt Altenberg	Sachsen	100	1,0
Supermarkt Aschersleben	Sachsen-Anhalt	84	1,9
Supermarkt Bad Kissingen	Bayern	100	1,3
Fachmarkt Bautzen	Sachsen	100	4,0
Fachmarkt Bergisch Gladbach	Nordrhein-Westfalen	100	6,1
Fachmarktzentrum Brandenburg an der Havel	Brandenburg	100	4,6
Logistikimmobilie Brandenburg	Brandenburg	100	1,5
Fachmarkt Bremervörde	Niedersachsen	100	13,4
Fachmarkt Buchholz	Niedersachsen	100	13,4
Fachmarkt Bückeberg	Niedersachsen	100	0,7
Fachmarkt Burg	Schleswig-Holstein	100	13,4
Fachmarkt Cadolzburg	Bayern	100	3,8
Fachmarkt Cloppenburg	Niedersachsen	100	5,9
Fachmarktzentrum Cottbus	Brandenburg	51	3,5

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Vermietungs- stand (in %)</b>	<b>WAULT (in Jahre)</b>
Supermarkt Datteln	Nordrhein-Westfalen	100	9,8
Fachmarktzentrum Dessau	Sachsen-Anhalt	93	2,1
Geschäftshaus Dettingen unter Teck	Baden-Württemberg	100	8,9
Fachmarkt Dresden	Sachsen	100	3,8
Fachmarkt Duisburg	Nordrhein-Westfalen	100	2,0
Fachmarkt Dürrröhrsdorf-Dittersbach	Sachsen	100	6,3
Fachmarkt Eching	Bayern	100	4,5
Fachmarktzentrum Eilenburg	Sachsen	100	5,3
Einkaufszentrum Eisenach	Thüringen	100	1,2
Einkaufszentrum Finsterwalde	Brandenburg	100	3,9
Einkaufszentrum Gera Amthor-Passage	Thüringen	69	2,1
Einkaufszentrum Gera Bieblach-Center	Thüringen	80	6,0
Fachmarkt Glückstadt	Schleswig-Holstein	100	13,4
Wohn- und Geschäftshäuser Görlitz	Sachsen	100	9,9
Fachmarktzentrum Görlitz Hopfenfeld	Sachsen	100	6,9
Fachmarktzentrum Gräfenhainichen	Sachsen-Anhalt	100	3,3
Fachmarktzentrum Grimmen	Mecklenburg-Vorpommern	71	8,3
Fachmarkt Gronau	Nordrhein-Westfalen	100	6,2
Supermarkt	Brandenburg	100	3,8

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Vermietungs- stand (in %)</b>	<b>WAULT (in Jahre)</b>
Guben			
Geschäftshaus Gummersbach	Nordrhein-Westfalen	100	2,4
Einkaufszentrum Gummersbach	Nordrhein-Westfalen	100	2,3
Fachmarkt Hagen I	Nordrhein-Westfalen	100	0,9
Fachmarkt Hagen II	Nordrhein-Westfalen	100	5,0
Fachmarktzentrum Hambühren	Niedersachsen	100	5,7
Fachmarkt Hamm	Nordrhein-Westfalen	100	6,1
Fachmarkt Herford	Nordrhein-Westfalen	100	6,2
Fachmarkt Höchstadt	Bayern	100	3,5
Fachmarkt Jena	Thüringen	100	4,1
Einkaufszentrum Jüterbog	Brandenburg	100	6,3
Fachmarkt Kaiserslautern	Rheinland-Pfalz	100	1,2

Supermarkt Kaltennordheim	Thüringen	100	1,3
Wohnhaus Köpenick	Berlin	100	20,0
Fachmarktzentrum Ludwigslust	Mecklenburg-Vorpommern	100	1,6
Fachmarkt Lügde	Nordrhein-Westfalen	100	5,1
Fachmarkt Marktrechwitz	Bayern	100	5,0
Fachmarktzentrum Meerane	Sachsen	71	3,6

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Vermietungs- stand (in %)</b>	<b>WAULT (in Jahre)</b>
Fachmarkt Munster	Niedersachsen	100	13,5
Fachmarkt Naumburg (Saale)	Sachsen-Anhalt	100	13,7
Fachmarkt Neumünster	Schleswig-Holstein	100	13,5
Fachmarktzentrum Neustrelitz	Mecklenburg-Vorpommern	100	4,7
Fachmarkt Nienburg	Niedersachsen	100	13,4
Fachmarkt Osterode	Niedersachsen	100	5,3
Einkaufsmarkt Pforzheim	Baden-Württemberg	100	9,8
Supermarkt Prettin	Sachsen-Anhalt	100	1,9
Fachmarkt Pulsnitz	Sachsen	100	2,9
Einkaufszentrum Rastatt	Baden-Württemberg	92	4,7
Supermarkt Ruhla	Thüringen	100	5,4
Büro Salzwedel	Sachsen-Anhalt	100	9,9
Fachmarkt Salzwedel	Sachsen-Anhalt	100	13,4
Supermarkt Scheßlitz	Bayern	100	1,1
Fachmarktzentrum Schleiz	Thüringen	59	8,6
Supermarkt Schwalbach	Saarland	100	1,0
Fachmarkt Schwandorf	Bayern	100	7,8
Einkaufszentrum Seesen	Niedersachsen	75	4,7

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Vermietungs- stand (in %)</b>	<b>WAULT (in Jahre)</b>
Geschäftshaus Siegen	Nordrhein-Westfalen	100	4,3
Büro- und Logistikgebäude Soltau	Niedersachsen	100	13,4
Fachmarkt Soltau	Niedersachsen	100	13,4
Supermarkt Teistungen	Thüringen	100	4,9
Fachmarkt Uelzen (Fischerhofstr. 2)	Niedersachsen	100	13,4
Fachmarkt Uelzen (Fischerhofstr. 4)	Niedersachsen	100	4,5
Bürogebäude Uelzen	Niedersachsen	100	1,8
Fachmarktzentrum Vohenstrauß	Bayern	100	8,3
Supermarkt Wasungen	Thüringen	100	3,8
Fachmarktzentrum Weidenberg	Bayern	100	6,5
Fachmarktzentrum Welzow	Brandenburg	100	0,9
Fachmarkt Werdau	Sachsen	100	5,3
Fachmarktzentrum Werdau	Sachsen	100	5,2
Supermarkt Westeregeln	Sachsen-Anhalt	100	7,3
Einkaufszentrum Wismar	Mecklenburg-Vorpommern	95	6,1
Supermarkt Wittenberge	Brandenburg	98	6,2
Fachmarkt Wittingen	Niedersachsen	100	13,4
Logistikimmobilie Zeithain	Sachsen	96	1,8

Bezeichnung	Lage	Vermietungsstand (in %)	WAULT (in Jahre)
Fachmarkt Zeithain	Sachsen	100	2,1
Supermarkt Zella-Mehlis	Thüringen	100	3,4
Fachmarkt Zerbst	Sachsen-Anhalt	100	5,0
Einkaufszentrum Zeulenroda	Thüringen	67	9,8
Fachmarkt Zeulenroda-Triebes	Thüringen	100	2,1

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.

Im Geschäftsjahr 2023 konnte die Vermietungsquote weiter verbessert werden. Diese liegt zum Bilanzstichtag bei 94,0 % (Vorjahr: 93,3 %). Wesentliche Gründe für die Verbesserung der Vermietungsquote liegen im aktiven Asset Management, das zahlreiche Neuvermietungen und Mietvertragsverlängerungen erfolgreich umgesetzt hat. Der WAULT (gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge) konnte mit 5,4 Jahren (Vorjahr 5,2 Jahre) leicht verbessert werden.

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

Bezeichnung	Lage
Hotel Kitzbühel	Tirol (AT)
Monument	Mallorca (ES)

#### 1.4 Organe, Mitarbeiter, Personalentwicklung, Vergütung

Im Berichtszeitraum betrug die Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der FCR Immobilien AG durchschnittlich 21,4 Personen. Im 1. Quartal (01.01. - 31.03.2023) waren durchschnittlich 24,2 Personen beschäftigt, im 2. Quartal (01.04. - 30.06.2023) 24,0 Personen, im 3. Quartal (01.07. - 30.09.2023) 19,3 Personen und im 4. Quartal (01.10. - 31.12.2023) 18,0 Personen. Im Vorstand der FCR Immobilien AG haben sich im Berichtszeitraum keine Veränderungen ergeben.

Das Vergütungssystem der Gesellschaft beinhaltet neben fixen Gehaltsbestandteilen auch variable Gehaltsbestandteile. Die variablen Gehaltsbestandteile orientieren sich an der Höhe des Ergebnisses der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit der Gesellschaft oder an individuellen Zielvereinbarungen. Im Rahmen von An- und Verkäufen sowie von Vermietungen werden erfolgsabhängige Provisionen an die jeweiligen FCR-Mitarbeiter bezahlt.

## 2. Wirtschaftliche Lage

### 2.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das Statistische Bundesamt (Destatis) führt in seiner Pressemitteilung vom 23.02.2024 aus, dass das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im 4. Quartal 2023 gegenüber dem 3. Quartal 2023 – preis-, saison- und kalenderbereinigt – um 0,3 % gesunken ist. Als Grund hierfür führte Destatis rückläufige Investitionen im Schlussquartal an, die die Konjunktur bremsten, während der Konsum leicht zulegte. Destatis verweist darauf, dass in den ersten drei Quartalen das BIP noch weitestgehend stagnierte und dass dieser Umstand von anhaltend schwierigen weltwirtschaftlichen Rahmenbedingungen begleitet wurde. Für das gesamte Jahr 2023 musste Destatis aber einen Rückgang der Wirtschaftsleistung um 0,3 % zum Vorjahr bestätigen.<sup>1</sup> Zum Hintergrund des verzeichneten Rückgangs der Wirtschaftsleistung stellt Destatis dar, dass nach dem starken Rückgang der privaten Konsumausgaben im Winterhalbjahr 2022/2023 diese sich im Laufe des Jahres 2023 zwar etwas erholten, jedoch bei gleichzeitigem Sinken der Inflationsrate.

Destatis erklärt, dass im 4. Quartal 2023 die privaten Konsumausgaben leicht um 0,2 % (preis-, saison- und kalenderbereinigt) gegenüber dem Vorquartal anstiegen. Destatis berichtet in diesem Zuge weiter, dass positive Impulse dabei von der gestiegenen Nachfrage nach Dienstleistungen ausgingen und auch die Konsumausgaben des Staates mit +0,3 % leicht gegenüber dem Vorquartal zunahmen.<sup>2</sup>

Neben Konsumausgaben rücken auch Investitionen in den Analysefokus von Destatis. So legt Destatis dar, dass die Investitionen im Vorquartalsvergleich dagegen deutlich zurückgingen. Als Beispiele führte Destatis an, dass die Bauinvestitionen preis-, saison- und kalenderbereinigt um 1,7 % abnahmen, nachdem sie bereits in den beiden vorangegangenen Quartalen rückläufig waren und dass die Investitionen in Ausrüstungen – also vor allem in Maschinen, Geräte und Fahrzeuge – zum Jahresende mit -3,5 % sogar noch deutlicher zurückgingen.<sup>3</sup> Mit Blick auf die Ausfuhren führte Destatis aus, dass im 4. Quartal 2023 preis-, saison- und kalenderbereinigt insgesamt 1,6 % weniger Waren und Dienstleistungen exportiert wurden als im 3. Quartal 2023. Die Einfuhren zeichnen dabei ein ähnliches Bild. So sanken die Importe mit -1,7 % dabei noch etwas stärker. Gründe sieht Destatis überwiegend in einer verhaltene Auslandsnachfrage, anhaltenden geopolitischen Spannungen sowie hohen Energiepreisen.<sup>4</sup>

Destatis konstatierte, dass die inländische Verwendung im 4. Quartal 2023 insgesamt sank, im Vorjahresvergleich preisbereinigt um 1,1 %. Dabei berichtete sie, dass insbesondere die Bauinvestitionen gegenüber dem 4. Quartal 2022 um 2,2 % schrumpften. Demgegenüber ist festzuhalten, dass der Preisdruck in der Baubranche weiter abnahm.<sup>5</sup> Destatis führt aus, dass die privaten Konsumausgaben preisbereinigt um 0,6 % sanken und sich dabei nach wie vor die hohen Preise bemerkbar machten, wovon Nahrungsmittel und Gaststättendienstleistungen besonders betroffen waren. Staatliche Konsumausgaben, so Destatis, die in den ersten drei Quartalen im Jahr 2023 teilweise deutlich gesunken waren, stagnierten im 4. Quartal 2023 gegenüber dem Vorjahresquartal.<sup>6</sup>

---

<sup>1</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/02/PD24\\_066\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/02/PD24_066_811.html)

<sup>2</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/02/PD24\\_066\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/02/PD24_066_811.html)

<sup>3</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/02/PD24\\_066\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/02/PD24_066_811.html)

<sup>4</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/02/PD24\\_066\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/02/PD24_066_811.html)

<sup>5</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/02/PD24\\_066\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/02/PD24_066_811.html)

<sup>6</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/02/PD24\\_066\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/02/PD24_066_811.html)

Zum Handel konnte Destatis berichten, dass dieser mit dem Ausland im Vergleich zum Vorjahresquartal deutlich abnahm. So sanken die Exporte um 4,0 %; Importe nahmen im selben Zeitraum mit preisbereinigt -5,6 % noch stärker ab als die Exporte.<sup>7</sup> Destatis zeigt auf, dass im 4. Quartal 2023 innerhalb der Dienstleistungsbereiche fast alle Branchen ihre wirtschaftlichen Aktivitäten im Vergleich zum Vorjahresquartal ausweiten konnten. So verzeichneten neben dem Grundstücks- und Wohnungswesen (+1,3 %) auch die Unternehmensdienstleister im 4. Quartal 2023 einen Zuwachs der Wirtschaftsleistung (+0,5 %). Demgegenüber, stellte Destatis fest, verzeichnete der zusammengefasste Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe einen Rückgang um 1,1 %.<sup>8</sup>

Destatis führt an, dass die Wirtschaftsleistung im 4. Quartal 2023 von rund 46,2 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland (+0,5 %) erbracht wurde und damit ein neuer Höchststand erreicht wurde.<sup>9</sup> Destatis wies aus, dass die durchschnittlichen Bruttolöhne und -gehälter je Arbeitnehmerin und Arbeitnehmer im 4. Quartal 2023 ein Plus von 5,7 % (netto +7,8 %) gegenüber dem Vorjahreszeitraum verzeichneten und dass die Bruttolöhne und -gehälter insgesamt um 6,3 % höher lagen als im Jahr zuvor.<sup>10</sup> Destatis berichtete ferner, dass das verfügbare Einkommen mit +4,4 % im Vorjahresvergleich etwas stärker anstieg und die Sparquote mit 10,9 % etwas über dem Vorjahreswert von 10,5 % lag.<sup>11</sup>

## 2.2 Branchensituation

### 2.2.1 Gewerblicher Immobilienmarkt in Deutschland

Jones Lang LaSalle (JLL), ein weltweit führendes Gewerbe- und Investmentmanagementunternehmen, führt in seinem Investmentmarktüberblick zum 4. Quartal 2023 und in seiner korrespondierenden Pressemitteilung vom 24.01.2024 aus, dass sich zum Jahresabschluss 2023 das Transaktionsvolumen mit Blick auf den deutschen Investmentmarkt für Immobilien auf insgesamt 31,7 Milliarden Euro beläuft (-52 % gegenüber Vorjahr).<sup>12</sup> JLL berichtet weiter, dass vom Rückgang beim Transaktionsvolumen Portfolio- und Einzeltransaktionen gleichermaßen betroffen sind. So wurde mit Einzeltransaktionen ein Volumen von knapp 20 Milliarden Euro erzielt (-49 %) und mit Portfoliodeals zwölf Milliarden Euro (-56 %). JLL berichtet, dass sich die sektoralen Trends auch im letzten Quartal 2023 fortgesetzt haben und insbesondere der Markt für Büroimmobilien unter Druck stand. So machten zum Jahresende Büroimmobilien nur noch knapp 17 Prozent des gesamten Transaktionsvolumens aus. Spitzenreiter, so JLL, war die Assetklasse Living (29 %) vor dem Segment Logistik-Industrie (23 %) und Einzelhandelsimmobilien (17 %). In diesem Zuge hält JLL fest, dass es vor allem in der Logistik, bei Einzelhandels-Nahversorgungsimmobilien und Nischensektoren, wie zum Beispiel Gesundheitsimmobilien, nicht genügend Produkte gibt, um die Nachfrage zu befriedigen.<sup>13</sup>

Mit Blick auf die Big 7-Märkte führt JLL aus, dass auf diese mit 12,8 Milliarden Euro insgesamt 40 Prozent des deutschlandweiten Transaktionsvolumens entfielen (- 60 %). JLL sieht dafür den Hauptgrund in dem schwachen Abschneiden der Assetklasse Büro. Insgesamt ist seitens JLL festzuhalten, dass 69 % des deutschlandweiten Büro-Transaktionsvolumens im abgelaufenen Jahr auf

---

<sup>7</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/02/PD24\\_066\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/02/PD24_066_811.html)

<sup>8</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/02/PD24\\_066\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/02/PD24_066_811.html)

<sup>9</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/02/PD24\\_066\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/02/PD24_066_811.html)

<sup>10</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/02/PD24\\_066\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/02/PD24_066_811.html)

<sup>11</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/02/PD24\\_066\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/02/PD24_066_811.html)

<sup>12</sup> <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>

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

einen der Big 7-Märkte entfiel. Im Vergleich: Bei Living (39 %), Einzelhandel (26 %) und Logistik-Industrie (24 %) waren es bedeutend weniger.<sup>14</sup> JLL sieht in ihrer Studie die Spitzenrendite für Büroimmobilien im Schnitt über die sieben Ballungszentren bei 4,29 %. Zum Einzelhandelssegment: Bei Non-Food-Fachmärkten zogen die Anfangsrenditen im Jahresverlauf um 100 Basispunkte auf 5,90 % an, bei Supermärkten oder Discountern lag der Anstieg bei bis zu 60 Basispunkten.<sup>15</sup>

### 2.2.2 Einzelhandelsimmobilien

JLL führt in seinem Einzelhandelsmarktüberblick vom 31.01.2024 zusammenfassend aus, dass der Aufwärtstrend auf dem Retail-Vermietungsmarkt anhält.<sup>16</sup> JLL teilt weiter mit, dass das Einzelhandelsvermietungsjahr 2023 mit einem beachtlichen Vermietungsvolumen von rd. 450 Tsd. m<sup>2</sup> bei 878 Deals abschließt und damit der Vermietungsumsatz das Vorjahresergebnis um rund 7 % übertrifft. Mit Blick auf die Big 10-Städte in Deutschland resümiert JLL, dass diese ihr Vorjahresergebnis um rund 42 % verbessern.<sup>17</sup> JLL konstatiert weiter, dass sich für die Big 10-Standorte im Vorjahresvergleich eine Bodenbildung der Spitzenmieten abzeichnet. So bleiben in vier Städten (Berlin, Leipzig, München und Stuttgart) die Mieten stabil, bei sechs Standorten ist im Mittelwert ein leichter Rückgang von rund 3 % zu verzeichnen. Für das erste Halbjahr 2024 wird in den zehn wichtigsten Einzelhandelsstandorten mit konstanten Mieten gerechnet.<sup>18</sup>

CBRE, das weltweit führende Immobiliendienstleistungs- und Investment-Unternehmen, gibt in seiner Veröffentlichung vom 16.01.2024 zum deutschen Einzelhandelsinvestmentmarkt wider, dass 2023 ein Transaktionsvolumen von 5,4 Mrd. Euro erzielt wurde, was ein Rückgang um 43 % bedeutete.<sup>19</sup> CBRE berichtet weiter, dass erneut Immobilien aus dem Segment der Fach- und Lebensmittelmärkte inklusive der Nahversorgungs- und Fachmarktzentren mit 59 % den größten Anteil am Transaktionsgeschehen hatten und dass dieses Segment das Transaktionsvolumen im Vergleich zum Vorjahr um 11 Prozentpunkte steigern konnte.<sup>20</sup> CBRE erwähnt in diesem Zusammenhang, dass Fach- und Lebensmittelmärkte in der Beliebtheit der Investoren auf einem ähnlich hohen Niveau wie im Jahr 2021 liegen, als ein Spitzenwert von 60 % erreicht wurde.<sup>21</sup> CBRE gibt an, dass 2023 internationale Investoren ihren Anteil am Transaktionsmarkt um 22 Prozentpunkt auf 53 % deutlich ausgebaut haben. Gründe liegen für CBRE darin, dass Investoren aus dem Ausland von den resilienten Fundamentaldaten der deutschen Wirtschaft und deren Immobilienbranche sowie von der großen Stabilität des Einzelhandels überzeugt sind, so dass sich das internationale Interesse auch in 2024 weiter fortschreiben sollte.<sup>22</sup>

CBRE führt aus, dass 2023 die Nettoankaufsrenditen für Einzelhandelsimmobilien zulegten. So verzeichneten Lebensmittelmärkte als auch Fachmarktzentren im Jahresverlauf einen Anstieg bei der Rendite um 0,4 Prozentpunkte auf 4,7 % bzw. um 0,7 Prozentpunkte auf 5,0 %.<sup>23</sup>

---

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

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

<sup>16</sup> <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/einzelhandelsmarktueberblick>

<sup>17</sup> <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/einzelhandelsmarktueberblick>

<sup>18</sup> <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/einzelhandelsmarktueberblick>

<sup>19</sup> <https://www.cbre.de/insights/figures/deutschland-einzelhandelsinvestment-figures-q4-2023>

<sup>20</sup> <https://www.cbre.de/insights/figures/deutschland-einzelhandelsinvestment-figures-q4-2023>

<sup>21</sup> <https://www.cbre.de/insights/figures/deutschland-einzelhandelsinvestment-figures-q4-2023>

<sup>22</sup> <https://www.cbre.de/insights/figures/deutschland-einzelhandelsinvestment-figures-q4-2023>

<sup>23</sup> <https://www.cbre.de/insights/figures/deutschland-einzelhandelsinvestment-figures-q4-2023>

CBRE geht davon aus, dass das Transaktionsgeschehen im weiteren Verlauf des Jahres 2024 an Dynamik gewinnen dürfte und dass sich im Handelsbereich aktiven Investoren über das Gesamtjahr attraktive Anlagemöglichkeiten bieten werden.<sup>24</sup>

## **2.3 Wirtschaftsbericht**

### **2.3.1 Ertragslage**

Im abgelaufenen Geschäftsjahr erzielte die FCR Immobilien AG Umsatzerlöse in Höhe von insgesamt 3,5 Mio. Euro (Vj. 0,5 Mio. Euro). Davon entfallen 3,1 Mio. Euro auf im Zusammenhang mit Objektverkäufen erzielte Erlöse durch die Erbringung zusätzlicher Verkaufsdienstleistungen sowie 0,25 Mio. Euro auf Mieterlöse aus direkt gehaltenen Immobilien.

Die anderen aktivierten Eigenleistungen von rd. 0,8 Mio. Euro (Vj. 1,0 Mio. Euro) resultieren aus aktivierten Entwicklungskosten für eine selbst entwickelte Softwarelösung.

Die Materialaufwendungen sind auch infolge niedrigerer Kosten für Beheizung auf 0,11 Mio. Euro gesunken (Vj. 0,13 Mio. Euro). Der Personalaufwand ist von 3,4 Mio. Euro auf 2,4 Mio. Euro gesunken. Dies ist im Wesentlichen auf den Rückgang im Personalbestand sowie bei den Tantiemen zurückzuführen.

Die Abschreibungen, die überwiegend aus der Neuaktivierung von Eigenleistungen sowie aus der Abschreibung auf Finanzanlagen resultieren, stiegen auf 1,4 Mio. Euro (Vj. 0,6 Mio. Euro). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen belaufen sich im Geschäftsjahr auf 4,6 Mio. Euro (Vj. 3,6 Mio. Euro). Darin sind Forderungsabwertungen von 1,1 Mio. Euro enthalten.

Das Beteiligungsergebnis ist aufgrund höherer Aufwendungen in den Objektgesellschaften in Form von erhöhten Zinsen von rd. 12,3 Mio. Euro auf rd. 10,1 Mio. Euro gesunken.

Die Zinserträge ergeben sich aus den Ausleihungen an verbundene Unternehmen und haben sich von 1,1 Mio. Euro auf 3,4 Mio. Euro erhöht. Ausschlaggebend hierfür war das gestiegene Zinsniveau.

Die zinstragenden Verbindlichkeiten haben sich insgesamt um 16,1 Mio. Euro reduziert. Dadurch konnten die Zinsaufwendungen von 5,0 Mio. Euro auf 4,7 Mio. Euro reduziert werden. Ausschlaggebend hierfür war die Rückzahlung der 6,0 %-Anleihe im Februar 2023.

Das Ergebnis vor Steuern erhöhte sich von 2,3 Mio. Euro im Vorjahr auf 5,0 Mio. Euro. Gründe hierfür sind im Wesentlichen gestiegene Umsatzerlöse sowie gesunkene Personalkosten.

Nach Abzug von Steuern erzielte die Gesellschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von rund 4,3 Mio. Euro (Vj. 1,6 Mio. Euro). Der Bilanzgewinn beläuft sich auf 13,4 Mio. Euro (Vj. 12,5 Mio. Euro).

---

<sup>24</sup> <https://www.cbre.de/insights/figures/deutschland-einzelhandelsinvestment-figures-q4-2023>

### **2.3.2 Vermögens- und Finanzlage**

Das Sachanlagevermögen hat sich leicht von rd. 1,8 Mio. Euro im Vorjahr auf 1,6 Mio. Euro reduziert, da keine größeren Neuinvestitionen getätigt wurden.

Die Finanzanlagen sind von 124,3 Mio. Euro auf 113,8 Mio. Euro zurückgegangen. Grund hierfür sind die deutlich reduzierten Ausleihungen infolge der Reduzierung des Objektportfolios in 2023.

Die immateriellen Vermögensgegenstände sind von 2,9 Mio. Euro im Vorjahr auf 3,2 Mio. Euro gestiegen. Hintergrund ist die Aktivierung von selbst erstellter Software.

Die Barmittelbestände der FCR Immobilien AG betragen zum Stichtag 3,3 Mio. Euro (Vj. 3,0 Mio. Euro).

Insgesamt lagen die Aktiva mit 127,5 Mio. Euro um 13,1 Mio. Euro niedriger als im Vorjahr (140,6 Mio. Euro).

Auf der Passivseite reduzierten sich die Verbindlichkeiten von 105,3 Mio. Euro auf nunmehr rd. 89,2 Mio. Euro. Zwar stiegen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 3,8 Mio. Euro, jedoch reduzierten sich die Anleihenverbindlichkeiten deutlich um 20,4 Mio. Euro, im Wesentlichen bedingt durch die in 2023 erfolgte Rückzahlung einer Anleihe.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhten sich auf nun rd. 7,5 Mio. Euro (Vj. 3,7 Mio. Euro). Dies resultierte überwiegend aus einem neu aufgenommenen Kontokorrentkredit in Höhe von 4,7 Mio. Euro sowie der Tilgung eines KfW-Darlehens in Höhe von 0,8 Mio. Euro.

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 1,5 Mio. Euro enthalten insbesondere die zum Stichtag aufgelaufenen Anleihezinsen sowie Verbindlichkeiten aus der Umsatzsteuer in Höhe von 0,5 Mio. Euro.

In den sonstigen Rückstellungen (0,5 Mio. Euro) sind im Wesentlichen Rückstellungen für den Personalbereich sowie Rückstellungen für die Abschlussprüfung mit inbegriffen.

Das Eigenkapital der FCR Immobilien AG erhöht sich von 34,7 Mio. Euro auf 36,9 Mio. Euro. Die Eigenkapitalquote der FCR Immobilien AG steigt per 31. Dezember 2023 auf 28,9 % (Vj. 24,7 %). Infolge der in 2023 an die berechtigten Aktionäre gewährten Aktiendividende erhöhte sich das Gezeichnete Kapital um 0,1 Mio. Euro und die Kapitalrücklage um 1,2 Mio. Euro.

### **2.3.3 Gesamtaussage über die Geschäftsentwicklung**

Die FCR Immobilien AG hat im Geschäftsjahr 2023 ein Vorsteuerergebnis von 5,0 Mio. Euro erzielt (Vj. 2,3 Mio. Euro) und damit die Prognose für das Jahr 2023 erreicht. Der Vorstand schätzt die wirtschaftliche Gesamtentwicklung des Unternehmens im Geschäftsjahr 2023 als gut ein.

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

### **3.1 Chancenbericht**

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

### **3.2 Risikobericht**

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

Die FCR Immobilien AG hat daher zahlreiche Tools im Risikomanagement entwickelt, um potenzielle Risiken erfassen zu können, die sich auf die zukünftige Entwicklung des Unternehmens ungünstig auswirken und somit zu einer Gefährdung des Unternehmensbestands führen können. Das System ist auf die derzeit überschaubare Unternehmensgröße mit flachen Hierarchieebenen zugeschnitten.

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

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

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

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

- **Liquiditätsplan:**  
Mit dem Liquiditätsplan können tagesaktuelle Kontostände der FCR Immobilien AG und der Kommanditgesellschaften sowie Einnahmen- und Ausgaben (z.B. Darlehenszahlungen) eingesehen werden. Zudem werden hier aktuelle und geplante Einnahmen aus Objektverkäufen und Ausgaben für Objektankäufe erfasst. FCR ist mit dem Liquiditätsplan in der Lage, den Konzern auf einer 12-Monats-Basis vorausschauend zu steuern. Es ist zu jedem Zeitpunkt sichergestellt, dass entsprechende Liquidität für die jeweiligen Maßnahmen vorhanden ist.
- **Finanzierungsplan:**  
Im Finanzierungsplan ist u.a. das Zinsbindungsende von Darlehen erfasst. So ist FCR in der Lage, sich frühzeitig ein Bild von auslaufenden Festzinsvereinbarungen zu machen und rechtzeitig mit Banken über eine Verlängerung der Zinsfestschreibung zu verhandeln und / oder alternative Finanzierungsmittel (variabel) über andere Banken zu prüfen.
- **Mieteinnahmenplan:**  
Durch den Mieteinnahmenplan, der integraler Bestandteil des FCR-Intranets ist, lassen sich Abweichungen zwischen der Mieterliste aus dem FCR-Intranet (laut Mietvertrag) und den tatsächlich verbuchten Mieten (laut DATEV) feststellen. Durch diese Kontrollmöglichkeit wird die korrekte und vollständige Erfassung aller Mieter und Mieten sichergestellt.
- **Vertragsmanagement:**  
Über das FCR-Vertragsmanagement lassen sich auslaufende Verträge (z.B. Mietverträge, Versicherungen) überwachen, um so frühzeitig Risiken einordnen und bewerten und, falls notwendig, auch entsprechende Maßnahmen (Verlängerung, Kündigung mit Neuabschluss, Nachmieter suchen etc.) einleiten zu können.
- **Forderungsmanagement:**  
Mittels dieser Übersicht hat FCR die Möglichkeit, rückständige Mieten und Mieter auszuwerten und in diesem Zuge die Basis für eine schnelle, proaktive Einleitung von Lösungen mit den entsprechenden Mietern zu schaffen.
- **Forecast:**  
Mit diesem Tool erfolgt die Hochrechnung des Jahresergebnisses auf Basis der bisher erzielten unterjährigen Ergebnisse und der Vergleich zum Vorjahr. Dadurch ist ein schneller Überblick möglich, wie sich Einnahmen und Ausgaben voraussichtlich entwickeln werden. Es bildet demnach auch die Basis für die Konzeption und Realisierung etwaiger Handlungsmaßnahmen.
- **Rechnungsfreigabeprozess:**  
Der Rechnungsfreigabeprozess findet systemunterstützt (FCR-Intranet) in mehreren Stufen statt. Dadurch ist das 4-Augen-Prinzip bei sämtlichen Rechnungsfreigaben gewährleistet. Durch die Verknüpfung von Verträgen kann sich ein schnelles Bild von der Richtigkeit der in Rechnung gestellten Dienstleistung gemacht werden.

- **Abschlusserstellungsprozess:**

Die Grundsätze und Verfahren zur Sicherung der Wirksamkeit der Kontrollen im (Konzern-) Rechnungslegungsprozess, z.B. Anwendung von Bilanzierungsrichtlinien, Organisation der Buchhaltung und Ablauf der Abschluss- bzw. Zwischenabschlusserstellung. Das FCR-Intranet wurde auch dahingehend konzipiert, sämtliche Prozesse im Rahmen des Jahresabschlusses nach HGB und Konzernabschlusses nach IFRS ganzheitlich abzubilden. In diesem Zuge wird insbesondere sichergestellt, dass konzerninterne Abstimmungen durchgeführt werden können und ein Vier-Augen-Prinzip stets gewährleistet ist.

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

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

Nachfolgend werden die wesentlichen Risiken beschrieben, die nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben können. Die Auflistung ist nicht abschließend. Risiken, die derzeit noch nicht bekannt sind oder Risiken, die als unwesentlich eingeschätzt werden, könnten sich ebenfalls auf die Geschäftstätigkeit der FCR Immobilien AG auswirken. Die Bewertung der Risiken erfolgt anhand einer klar definierten Matrix unter Berücksichtigung von potenzieller Schadenshöhe und prognostizierter Eintrittswahrscheinlichkeit.

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

#### *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. Alle Objekte der FCR Immobilien AG werden durch einen externen Gutachter unter Berücksichtigung der Entwicklung bewertungsrelevanter Parameter wie z. B. der Zinssätze bewertet.

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

#### *Konjunkturelle Risiken:*

Grundsätzlich besteht das Risiko, dass durch eine Änderung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen die Immobilienwirtschaft negativ beeinflusst wird. 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 negative Auswirkungen auf das Geschäftsmodell der FCR Immobilien AG. Zum Management dieses Risikos setzt FCR u.a. das Tool „Finanzierungsplan“ ein (siehe auch Punkt 3.2).

#### *Refinanzierungsrisiko:*

Es besteht das Risiko, Anschlussfinanzierungen oder Kreditverlängerungen nicht in der geplanten Höhe oder nur zu ungünstigen Konditionen vereinbaren zu können. Gleiches gilt für neu aufzunehmende Finanzierungen im Zusammenhang mit dem Erwerb von weiterem Immobilienvermögen. Zum Management dieses Risikos setzt FCR u.a. das Tool „Finanzierungsplan“ ein (siehe auch Punkt 3.2).

#### *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 derzeitige Zinsniveau können, z. B. im Zusammenhang mit Objektverkäufen, bei vorfälliger Darlehensablösung hohe Entschädigungszahlungen an die Kreditgeber anfallen. Zum Management dieses Risikos setzt FCR u.a. das Tool „Finanzierungsplan“ ein (siehe auch Punkt 3.2).

#### *Liquidität:*

Es besteht das Risiko, dass die FCR Immobilien AG sowie auch deren Objektgesellschaften unterjährig nicht zu jedem Zeitpunkt über ausreichend Liquidität verfügen, um ihre laufenden Verpflichtungen erfüllen zu können. Zum Management dieses Risikos setzt FCR u.a. das Tool „Liquiditätsplan ein“ (siehe auch Punkt 3.2).

### 3.2.4 Risiken beim Verkauf von Immobilien

#### *Marktrisiko:*

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

#### *Gewährleistungsrisiko:*

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

### 3.2.5 Unternehmensstrategische und sonstige Risiken

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

#### *Haftung:*

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

#### *Rechtsstreitigkeiten:*

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

#### *Personalrisiken:*

Die FCR Immobilien AG könnte den Vorstand sowie die Mitarbeiter verlieren bzw. nicht in der Lage sein, ausscheidende Mitarbeiter durch ausreichend qualifizierte Kräfte zu ersetzen.

#### *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.

#### *Pandemische Risiken:*

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

### 3.2.6 Einschätzung des Gesamtrisikos

Aus Sicht des Vorstands ist zu konstatieren, dass die aktuell unsicheren Konjunkturaussichten, die nicht konkret abschätzbaren Folgen der signifikanten Energiepreissteigerungen sowie das stark veränderte Zinsumfeld die maßgeblichen Determinanten bei der Einschätzung des Gesamtrisikos darstellen. Mit Blick auf das äußerst resiliente Geschäftsmodell der FCR Immobilien AG, das nicht zyklisch und damit konjunkturunabhängig ist, kommt der Vorstand – trotz den vorgenannten Rahmenbedingungen – zu der Einschätzung, dass die Gesamtrisikolage für die FCR Immobilien AG weiterhin moderat ist.

Von den vorgenannten Einzelrisiken schätzt der Vorstand das Zinsänderungsrisiko als größtes Einzelrisiko ein, da davon auszugehen ist, dass Refinanzierungen auslaufender Darlehen sowie Neufinanzierungen im Zuge von Objektankäufen mit höheren Finanzierungskosten verbunden sind.

Der primäre Geschäftsfokus der FCR Immobilien AG liegt auf der Bestandshaltung. Somit ist das Asset Management ein Kernfaktor für den Erfolg der FCR. Risiken aus dem Asset Management werden insgesamt als gering eingestuft.

Nach Einschätzung des Vorstands bestehen derzeit keine bestandsgefährdenden Risiken.

### 3.3 Voraussichtliche Entwicklung der AG

#### 3.3.1 Entwicklung des Retail-Immobilienmarktes in Deutschland

##### Gesamtwirtschaftliche Lage

Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung rechnet in seinem Jahresgutachten 2023/24 von November 2023 im Rahmen eines konjunkturellen Ausblicks mit einem Wachstum des deutschen Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 0,7 Prozent für 2024. Für den Euro-Raum rechnet der Sachverständigenrat mit einem Wachstum des BIP von 1,1 Prozent.<sup>25</sup> Im Zuge der Analyse und Evaluierung der Verbraucherpreise prognostiziert der Sachverständigenrat in seinem Gutachten für das Jahr 2024 eine Inflationsrate von 2,6 %.<sup>26</sup>

##### Branchenentwicklung

BNP PARIBAS REAL ESTATE, ein führender internationaler Immobiliendienstleister, erwartet für 2024 unter Berücksichtigung der evaluierten und maßgeblichen Einflussfaktoren (abgeschlossene Preisfindungsphase, Akzeptanz Preisniveau bei Marktteilnehmern, Zinsgipfel erreicht, steigende Zuversicht bei Investoren) eine sichtbare Erholung der Investmentmärkte, die im zweiten Halbjahr 2024 spürbar an Fahrt gewinnen sollte.<sup>27</sup> Colliers, einer der führenden Immobilienberater weltweit, rechnet mit einer Stabilisierung der Finanzierungskonditionen im ersten Halbjahr 2024 und mit leicht sinkenden Finanzierungskosten im zweiten Halbjahr. Diese erwartete Entspannung des Zins- und Finanzierungsmarktes machen aus Sicht von Colliers Immobilieninvestments wieder zunehmend attraktiver.<sup>28</sup> Mit Blick auf Innovations- und hier insbesondere auf KI-Themen, ist es aus Sicht von

---

<sup>25</sup> <https://www.sachverstaendigenrat-wirtschaft.de/jahresgutachten-2023-pressemitteilung.html>

<sup>26</sup> <https://www.sachverstaendigenrat-wirtschaft.de/jahresgutachten-2023-pressemitteilung.html>

<sup>27</sup> <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/investmentmarkt/deutschland-at-a-glance>

<sup>28</sup> <https://www.colliers.de/ausblick-2024/>

Colliers von entscheidender Bedeutung, dass diese Schwerpunkte verstärkt und nachhaltig bearbeitet werden.<sup>29</sup> Colliers konstatiert, dass das Fachmarktsegment mit Nahversorgern sowie Non-Food-Discounter als Mieter auch in 2024 für planbaren Investitionsbedarf steht und dass dieses Handelssegment aufgrund seines krisen- und onlineresilienten Umsatzes sehr gut in die Investitionsstrategie von Anlegern passt. Meist langfristig abgeschlossene und indexierte Mietverträge von Mietern mit guter bis sehr guter Bonität stellen dabei planbare Cashflows für Investoren dar.<sup>30</sup> Auch CBRE geht davon aus, dass das Transaktionsgeschehen im weiteren Verlauf des Jahres 2024 an Dynamik gewinnen dürfte und dass sich im Handelsbereich aktive Investoren über das Gesamtjahr attraktive Anlagemöglichkeiten bieten werden.<sup>31</sup>

### 3.3.2 Aussichten der FCR Immobilien AG

Die FCR Immobilien AG hat auch 2023 ihren profitablen Unternehmenskurs weiter fortgesetzt. So konnten wir unser Portfolio mit Schwerpunkt lebensmittelgeankerte Einkaufs- und Fachmarktzentren, Nahversorger und Drogeriemärkte kontinuierlich weiterentwickeln.

Mit Blick auf das Geschäftsjahr 2024 sind wir trotz wirtschaftlicher und geopolitischer Verwerfungen sowie der Veränderungen im Zinsumfeld zuversichtlich, unseren dynamischen und profitablen Wachstumskurs weiter um- und fortsetzen zu können.

Unser Markt und unser Netzwerk sind absolut intakt, wir können weiter Objekte mit einer Ankaufsrendite von bis zu 11 % erwerben. Wir gehen davon aus, dass auch in Zukunft attraktive Objekte angekauft werden können. Bei unseren Zukäufen konzentrieren wir uns im Rahmen unserer definierten Geschäfts- und Wachstumsstrategie primär auf die Kern-Assetklasse Handel.

Mit Blick auf unser bestehendes Immobilienportfolio sowie auf unser klares Ankaufsprofil gehen wir davon aus, dass sich unsere primären nicht-finanziellen Leistungsindikatoren Vermietungsquote und WAULT auf Einzel- und Portfolioebene durch gezielte Asset Management-Aktivitäten einerseits und durch konsequente Ankaufsmaßnahmen andererseits, auf einem weiterhin sehr guten Niveau wie in 2023 befinden werden.

Auch durch unsere Innovationsführerschaft im Immobiliensektor bei Digitalisierung und Künstlicher Intelligenz sehen wir weiter erhebliche Effizienz- und Ertragspotenziale. Durch den verstärkten Einsatz der von uns entwickelten Programme zur Prozessoptimierung werden wir auch im Geschäftsjahr 2024 unsere Produktivität weiter deutlich steigern können.

Hieraus resultiert eine profitable Entwicklung unseres primären finanziellen Leistungsindikators Ergebnis vor Steuern (EBT). So gehen wir für 2024 beim EBT von einem gleichbleibenden Ergebnis mit einer Tendenz zu einer leichten Steigerung für die FCR Immobilien AG aus.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass wir 2024 unseren Immobilienbestand und dadurch unsere Mieterträge konstant halten mit einer Tendenz zu einer leichten Steigerung bei sich bietenden Opportunitäten. In diesem Zuge werden wir auch unsere Positionierung als Bestandhalter für deutsche Handelsimmobilien weiter stärken. Wir sind aus unserer Sicht in allen notwendigen Bereichen sehr gut aufgestellt, die erfolgreiche Entwicklung der vergangenen Jahre auch im Geschäftsjahr 2024 fortzusetzen.

---

<sup>29</sup> <https://www.colliers.de/ausblick-2024/>

<sup>30</sup> <https://www.colliers.de/ausblick-2024/>

<sup>31</sup> <https://www.cbre.de/insights/figures/deutschland-einzelhandelsinvestment-figures-q4-2023>

#### **4. Übernahmerelevante Angaben nach § 289a und § 315a HGB**

##### **4.1 Beteiligungen am Kapital, die 10 % der Stimmrechte überschreiten**

Zum 31. Dezember 2023 halten die RAT Asset & Trading GmbH, Pullach i. Isartal, (Mutterunternehmen i.S.v. § 285 Nr. 14 HGB) 42,08 % (Vorjahr: 41,72 %) und die CM Center Management GmbH, Pullach i. Isartal, 23,05 % (Vorjahr: 23,01 %) der Anteile an der FCR Immobilien AG.

##### **4.2 Befugnisse des Vorstands, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen**

###### **4.2.1 Genehmigtes Kapital**

Das genehmigte Kapital beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 4.774 (Genehmigtes Kapital 2021/I).

###### **4.2.2 Bedingtes Kapital**

Das bedingte Kapital beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 3.905 (bedingtes Kapital 2021).

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

Die Hauptversammlung 2021 hat über die Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb eigener Aktien gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG den Beschlussvorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat mit der erforderlichen Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals der Gesellschaft angenommen und entsprechend beschlossen.

##### **4.3 Regeln zur Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern und Satzungsänderungen**

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

##### **4.4 Beschränkungen betreffend Stimmrechte und Übertragung**

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

#### **5. Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB**

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

## 6. Schlusserklärung zum Abhängigkeitsbericht

Der Vorstand der FCR Immobilien AG hat einen Bericht über die Beziehungen der Gesellschaft zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 Abs. 1 Satz 1 AktG erstellt. Der Vorstand der FCR Immobilien AG erklärt wie folgt: „Die FCR Immobilien AG hat bei den im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2023 aufgeführten Rechtsgeschäften und Maßnahmen nach den Umständen, die dem Vorstand in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen oder die Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten und ist dadurch, dass die Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, nicht benachteiligt worden.

## 7. Bilanzzeit / Versicherung der gesetzlichen Vertreter (§ 289 Abs. 1 HGB)

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

Pullach im Isartal, 17.04.2024

FCR Immobilien AG

  
Falk Raudies  
Vorsitzender des Vorstands

  
Christoph Schillmaier  
Finanzvorstand

# Allgemeine Auftragsbedingungen

## für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2024

### 1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüferinnen, 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 in Textform vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

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

### 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 Vereinbarung in Textform.

(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 Erklärung in gesetzlicher Schriftform oder einer sonstigen vom Wirtschaftsprüfer bestimmten Form 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 in gesetzlicher Schriftform oder Textform darzustellen hat, ist allein diese Darstellung maßgebend. Entwürfe solcher Darstellungen sind

unverbindlich. Sofern nicht anders gesetzlich vorgesehen oder vertraglich vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie in Textform 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 in Textform erteilten 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) Ein Nacherfüllungsanspruch aus Abs. 1 muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Nacherfüllungsansprüche 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 der Anspruch des Auftraggebers aus dem zwischen ihm und dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis auf Ersatz eines fahrlässig verursachten Schadens, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt. Gleiches gilt für Ansprüche, die Dritte aus oder im Zusammenhang mit dem Vertragsverhältnis gegenüber dem Wirtschaftsprüfer geltend machen.

(3) 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.

(4) Der Höchstbetrag nach Abs. 2 bezieht sich auf einen einzelnen Schadensfall. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines auf 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.

(5) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der in Textform erklärten 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.

(6) § 323 HGB bleibt von den Regelungen in Abs. 2 bis 5 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 in gesetzlicher Schriftform erteilter 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 wesentliche 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 Vereinbarung in Textform umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- Ausarbeitung und elektronische Übermittlung der Jahressteuererklärungen, einschließlich E-Bilanzen, für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise
- Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- 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 Vereinbarungen in Textform 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 und Einheitsbewertung sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

- die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer und Grunderwerbsteuer,
- die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- 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 Streitbelegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbelegungsgesetzes teilzunehmen.

## 15. Anzuwendendes Recht

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