

**FCR Immobilien AG,  
Pullach im Isartal**

**Jahresabschluss  
zum 31. Dezember 2020 und  
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020**

## INHALTSVERZEICHNIS

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bilanz zum 31. Dezember 2020

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017

## **BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die FCR Immobilien AG, Pullach im Isartal

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

#### *Prüfungsurteile*

Wir haben den Jahresabschluss der FCR Immobilien AG – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 bis zum 31. Dezember 2020 geprüft. Die in dem Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Teile des Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

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

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

### *Grundlage für die Prüfungsurteile*

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen 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 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 werden Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 79.879 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 77,4 % und hat somit einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögenslage der Gesellschaft.

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

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

Die Bewertung der Immobilien erfolgt ausschließlich durch einen externen Gutachter, der imtargis Retail Assets GmbH (im folgenden imtargis) unter Anwendung des Ertragswertverfahrens gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Die Bewertung von imtargis erfolgte auf den Bewertungsstichtag 31. Dezember 2020.

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

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

### *Prüferisches Vorgehen*

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

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

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

Wir haben die Angemessenheit der gewählten Bewertungsannahmen anhand einer risikoorientierten bewussten Auswahl von Immobilien beurteilt. Dabei haben wir die im Bewertungsmodell der imtargis verarbeiteten Mietraten mit den im ERP-System hinterlegten 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, des von der FCR Immobilien AG für die Bewertung der Immobilien beauftragten Gutachters überzeugt.

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

### *Unsere Schlussfolgerungen*

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

### *Sonstige Informationen*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### *Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts*

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

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

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

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

aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren.

Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

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

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

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

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

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

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

#### ***Prüfungsurteil***

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3b HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei "FCR Immobilien AG\_\_ESEF-2020-12-31.zip" (Hashwert: unMYKa1mQkEb5so=), die den gesetzlichen Vertretern elektronisch zur Verfügung gestellt wurde, 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 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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. 3b HGB unter Beachtung des Entwurfs des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3b HGB (IDW EPS 410) durchgeführt.

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

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

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

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind. Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind zudem verantwortlich für die Einreichung der ESEF-Unterlagen zusammen mit dem Bestätigungsvermerk und dem beigefügten geprüften Jahresabschluss und geprüften Lagebericht sowie weiteren offenzulegenden Unterlagen beim Betreiber des Bundesanzeigers. 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 vom Amtsgericht München mit Beschluss vom 11. Januar 2021 zum Abschlussprüfer bestellt. Wir wurden am 25. Februar 2021 vom Vorsitzenden des Aufsichtsrats 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.

### ***VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER***

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

Berlin, den 22. März 2021

MSW GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

---

Mantay  
Wirtschaftsprüfer

---

Dr. Thiere  
Wirtschaftsprüfer

FCR Immobilien AG, Pullach im Isartal

Bilanz zum 31. Dezember 2020

AKTIVA

	EUR	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.003.954,00		189.061,00
2. selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	518.123,96	1.522.077,96	4.891,25
			193.952,25
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Betriebsbauten einschließlich der Betriebsbauten auf fremden Grundstücken	1.317.628,29		3.770.076,76
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	214.215,00		82.201,28
		1.531.843,29	3.852.278,04
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	184.700,00		83.900,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	79.878.816,26		83.375.890,11
3. Beteiligungen	2.000.000,00		0,00
4. sonstige Ausleihungen	188.104,00		194.868,00
		82.251.620,26	83.654.658,11
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Vorräte			
1. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	0,00		28.000,00
2. fertige Erzeugnisse und Waren	28.000,00		1.235.395,54
		28.000,00	1.263.395,54
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferung und Leistung	99.541,78		301.137,27
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.660.518,74		893.478,98
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	3.465.403,39		0,00
4. sonstige Vermögensgegenstände	2.483.984,91		2.677.330,76
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 48.956,26 (EUR 39.939,48)		10.709.448,82	3.871.947,01
III. Wertpapiere			
1. sonstige Wertpapiere		2.974.449,69	964.380,64
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		3.803.226,16	4.193.113,53
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		336.951,22	236.634,36
		<u>103.157.617,40</u>	<u>98.230.359,48</u>

PASSIVA

	EUR	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital		9.146.404,00	9.146.404,00
II. Kapitalrücklage		6.080.052,84	6.080.052,84
III. Gewinnrücklagen			
1. gesetzliche Rücklage		278.915,16	278.915,16
VI. Bilanzgewinn		10.516.056,77	9.289.437,92
- davon Gewinnvortrag EUR 6.545.516,72 (EUR 1.184.120,43)		26.021.428,77	24.794.809,92
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen	683.256,11		2.183.437,77
2. sonstige Rückstellungen	377.330,03		464.103,32
		1.060.586,14	2.647.541,09
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Anleihe	70.429.000,00		67.229.000,00
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 15.000.000,00			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 55.429.000,00 (EUR 67.229.000,00)			
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.707.367,04		1.471.868,47
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 343.790,80			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 3.363.576,24 (EUR 702.967,50)			
3. Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	348.958,74		231.733,12
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 348.958,74 (EUR 231.733,12)			
4. Sonstige Verbindlichkeiten	1.508.283,59		1.847.457,74
- davon aus Steuern EUR 401.826,29 (EUR 621.568,42)		75.993.609,37	70.780.059,33
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00 (EUR 1.771,58)			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 1.508.283,59 (EUR 1.847.457,74)			
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		0,00	7.949,14
<b>E. Passive latente Steuern</b>		81.993,12	0,00
		<u>103.157.617,40</u>	<u>98.230.359,48</u>

**FCR Immobilien AG, Pullach im Isartal**

**Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020**

	2020 EUR	2019 EUR
1. Umsatzerlöse	3.240.007,30	1.725.161,20
2. andere aktivierte Eigenleistungen	<u>863.539,93</u>	<u>0,00</u>
<b>3. Gesamtleistung</b>	<b>4.103.547,23</b>	<b>1.725.161,20</b>
4. sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens und aus der Zuschreibungen zu Gegenständen des Anlagevermögens	690.346,53	0,00
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	5.000,00	4.019,54
c) übrige sonstige betriebliche Erträge	<u>789.240,42</u>	<u>73.334,18</u>
	1.484.586,95	77.353,72
5. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	2.188.001,38	484.903,22
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>0,00</u>	<u>6.600,00</u>
	2.188.001,38	491.503,22
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.414.909,04	2.720.703,57
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung - davon für Altersversorgung EUR 3.800,96 (EUR 3.470,98)	<u>341.304,38</u>	<u>321.442,89</u>
	2.756.213,42	3.042.146,46
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		169.929,29
		324.732,54
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Raumkosten	248.371,93	182.439,28
b) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	89.528,68	35.935,43
c) Reparaturen und Instandhaltungen	8.869,39	3.266,85
d) Fahrzeugkosten	183.850,33	185.216,32
e) Werbe- und Reisekosten	411.692,81	694.701,11
f) verschiedene betriebliche Kosten	1.563.976,89	1.408.837,09
g) Verluste aus Wertminderungen von Gegenständen des Umlaufvermögens und Einstellung in die Wertberichtigung zu Forderungen	309.336,87	8.662,57
h) übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>483.419,62</u>	<u>48.763,63</u>
- davon Aufwendungen aus der Währungsumrechnung EUR 4.861,12 (EUR 7.283,31)		2.567.822,28
	3.299.046,52	
9. Erträge aus Beteiligung	10.082.816,04	16.225.010,11
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 5.350.010,47 (EUR 16.225.010,11)		
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.745.873,25	1.472.719,98
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 1.436.105,80 (EUR 776.869,99)		
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.253.587,83	3.569.772,22
- davon an verbundene Unternehmen EUR 11,88		
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	593.683,98	1.522.803,30
- davon Aufwendungen aus der Zuführung latenter Steuern EUR 81.993,12		
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>4.001.557,80</b>	<b>8.136.268,24</b>
14. Sonstige Steuern	<u>31.017,75</u>	<u>30.950,75</u>
<b>15. Jahresüberschuss</b>	<b>3.970.540,05</b>	<b>8.105.317,49</b>
16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	<u>6.545.516,72</u>	<u>1.184.120,43</u>
<b>17. Bilanzgewinn</b>	<b><u>10.516.056,77</u></b>	<b><u>9.289.437,92</u></b>

## Anhang der FCR Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2020

### A) Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 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 erstmalig als große Kapitalgesellschaft gemäß §§ 267 Abs. 3 Satz 2 i. V. m. § 264d HGB.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden unverändert zum Vorjahresabschluss beibehalten.

### Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht

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

### B) Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

#### Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

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

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

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

Die Finanzanlagen wurden wie folgt angesetzt und bewertet:

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

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

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

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

Die liquiden Mittel werden zu Nominalwerten angesetzt.

Die Steuerrückstellungen beinhalten die noch nicht veranlagten Steuern.

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

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

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

#### Latente Steuern

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

Zum Bilanzstichtag liegen zu versteuernde temporäre Differenzen aus dem Ansatz der selbsterstellten Software, in Höhe von gesamt TEUR 82 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. Gegenüber dem Vorjahr abweichende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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 EUR 7.298,06 (Vj. EUR 12.247,32).

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

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

In den Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von EUR 1.626.214,66 (Vj. EUR 0,00) enthalten.

In den Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sind Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von EUR 0,00 (Vj. EUR 0,00) enthalten.

Forderungen in Höhe von EUR 0,00 haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

**Angaben über die Gattung der Aktien**

Das Grundkapital von EUR 9.146.404,00 ist eingeteilt in:

<b>Grundkapital</b>	<b>EUR</b>
9.146.404 Stück Stammaktien zum Nennwert von je EUR 1,00	9.146.404

Es handelt sich um Namensaktien.

**Angaben über das genehmigte Kapital**

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 28.05.2020 wurde die Aufhebung des Genehmigten Kapitals 2019/I sowie die Schaffung eines Genehmigten Kapitals 2020/I mit der Möglichkeit zum Ausschluss des Bezugsrechts angenommen. Danach ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 03.06.2025 einmalig oder mehrmalig um insgesamt bis zu EUR 4.573.202 gegen Bar- und / oder Sacheinlagen durch Ausgabe von neuen, auf den Namen lautende Stückaktien zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2020/I).

### Angaben über das bedingte Kapital

Das bedingte Kapital beträgt zum Bilanzstichtag 237.036 EUR.

### Entwicklung der Kapitalrücklage

Im Geschäftsjahr 2020 wurde keine Kapitalerhöhung durchgeführt. Die Kapitalrücklage bleibt somit gegenüber dem Vorjahr unverändert. Die Gewinnrücklagen resultieren aus Einstellungen für die gesetzliche Rücklage.

### Eigenkapitalspiegel für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020

EUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn	Gesamtkapital
Stand 01.01.2020	9.146.404,00	6.080.052,84	278.915,16	9.289.437,92	24.794.809,92
Kapitalerhöhung					
Gewinnverwendung				-2.743.921,20	-2.743.921,20
Jahresüberschuss	-	-		3.970.540,05	3.970.540,05
<b>Stand 31.12.2020</b>	9.146.404,00	6.080.052,84	278.915,16	10.516.056,77	26.021.428,77

### Gewinn-/Verlustvortrag bei teilweiser Ergebnisverwendung

Bei Aufstellung der Bilanz unter teilweiser Ergebnisverwendung wurde im Bilanzgewinn ein Gewinnvortrag von EUR 6.545.516,72 einbezogen.

### Angaben und Erläuterungen zu Rückstellungen

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

- Rückstellungen für Abschluss und Prüfung i.H.v. EUR 165.000,00 (Vj. EUR 73.600,00),
- Rückstellungen für Personalkosten i.H.v. EUR 179.416,67 (Vj. EUR 351.680,00),
- Rückstellungen für Urlaub i.H.v. EUR 22.216,15 (Vj. EUR 26.339,61).

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

Die Verbindlichkeiten sind in der folgenden tabellarischen Übersicht zusammengefasst:

Art der Verbindlichkeit	Gesamtbetrag	Davon Beträge mit einer Restlaufzeit von			Gesicherte Beträge	Art der Sicherheit
		Bis zu 1 Jahr	1-5 Jahren	Mehr als 5 Jahren		
I. Gegenüber Kreditinstituten						
Darlehen Objekt Dessau	1.658.415,88	80.910,69	334.363,30	1.243.142,49	1.658.415,88	Grundschild
Darlehen Volkswagen Bank	48.801,97	12.730,92	36.070,45	-	-	Kfz
KfW-Unternehmerkredit	1.000.000,00	125.000,00	875.000,00	-	-	Haftungsfreistellung KfW
KfW-Unternehmerkredit	1.000.000,00	125.000,00	875.000,00	-	-	Haftungsfreistellung KfW
Bankhaus Gebr. Martin	149,19	149,19	-	-	-	-
II. Aus Anleihen						
WKN A2BPUC	15.000.000,00	15.000.000,00	-	-	15.000.000,00	Grundschild
WKN A2G9G6	25.000.000,00	-	25.000.000,00	-	25.000.000,00	Grundschild
WKN A2TSB1	30.000.000,00	-	30.000.000,00	-	30.000.000,00	Grundschild
WKN A254TQ	429.000,00	-	429.000,00	-	-	*
III. Aus Lieferungen und Leistungen	348.958,74	348.958,74	-	-	-	-
IV. Sonstige Verbindlichkeiten	1.508.283,59	1.508.283,59	-	-	-	-
<i>davon aus Steuern</i>	<i>401.826,29</i>	<i>401.826,29</i>	-	-	-	-
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	-	-	-	-
<b>Summe</b>	<b>75.993.609,37</b>	<b>17.201.033,13</b>	<b>57.549.433,75</b>	<b>1.243.142,49</b>	<b>71.658.415,88</b>	

\* Anleihe mit WKN A254TQ befindet sich in der Platzierung.

## Anleihen

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

Beschreibung	LZ-Beginn	LZ-Ende	Nominale	Zins	Valutierung
7,1% Anleihe 2016-2021	18.10.2016	18.10.2021	15.000.000	7,10%	15.000.000,00
6,0% Anleihe 2018-2023	20.02.2018	20.02.2023	25.000.000	6,00%	25.000.000,00
5,25% Anleihe 2019-2024	30.04.2019	30.04.2024	30.000.000	5,25%	30.000.000,00
4,25% Anleihe 2020-2025	01.04.2020	31.03.2025	30.000.000	4,25%	429.000,00

Im Vergleich zum Vorjahr wurde eine zusätzliche Anleihe mit der WKN A254TQ und Laufzeitende 31.03.2025 ausgegeben. Die Anleihe mit der WKN A2TSB1 und einem Volumen von EUR 30 Mio. wurde im Geschäftsjahr vollständig gezeichnet (Vorjahr: EUR 27,2 Mio.). Die Anleihen mit der WKN A1YC5F und A12TB8 wurden im Geschäftsjahr 2019 vollständig zurückbezahlt.

### Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Im Rahmen der Finanzierung des Objektes Dessau wurde im Geschäftsjahr ein bestehendes Darlehen um rund EUR 1 Mio. aufvalutiert. Außerdem wurden zwei KfW Förderdarlehen aufgenommen. Im Rahmen eines Autokaufs wurde zudem eine 0% Finanzierung über die VW-Bank abgeschlossen.

### Sonstige Verbindlichkeiten

Von den sonstigen Verbindlichkeiten i.H.v. EUR 1.508.283,59 resultieren EUR 401.826,29 aus Steuern (Vj. EUR 621.568,42) und aus sozialen Sicherheiten EUR 0,00 (Vj. EUR 1.771,58). Die Restlaufzeit aller sonstigen Verbindlichkeiten beträgt bis zu einem Jahr.

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten größtenteils Zinsverbindlichkeiten aus den Anleihen sowie Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer sowie Lohn- und Kirchensteuer.

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

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

Haftungsverhältnisse nach § 251 HGB	Betrag EUR
Aus Bürgschaften, Wechsel- und Scheckbürgschaften	15.971.000
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	15.971.000
Summe	<u>15.971.000</u>

Die vorstehenden Haftungsverhältnisse werden aus folgenden Gründen nicht bilanziert:

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

### Haftungsverhältnisse aus nicht bilanzierten sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten

Neben den in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten bestehen in Höhe von jährlich rund TEUR 579 sonstige finanzielle Verpflichtungen.

Im Einzelnen beinhalten diese Verpflichtungen folgende Sachverhalte:

- Mietverträge mit einer jährlichen Belastung von TEUR 229,
- Leasingverträge mit einer jährlichen Belastung von TEUR 98.

## 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 EUR 3,2 Mio. erzielen. Davon entfallen rund EUR 2,6 Mio. auf Innenumsätze und EUR 0,6 Mio. auf Mieterlöse und Betriebskosten aus direkt gehaltenen Immobilien.

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

Bei den Erträgen und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung handelt es sich in Betrag und Art im Einzelnen um Verkaufserlöse aus Anlage- und Umlaufvermögen sowie korrespondierend um Abgänge des Restbuchwertes ebendieses veräußerten Vermögens. Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen entfallen TEUR 630 auf den Verkauf der Immobilie Westerburg.

### **Erläuterung der periodenfremden Erträge**

In der Erfolgsrechnung sind in Summe periodenfremde Erträge in Höhe von EUR 446.525,56 enthalten, davon periodenfremde Erträge aus Beteiligungen in Höhe von EUR 405.044,46. Diese Erträge, die einem anderen Geschäftsjahr zuzurechnen sind, resultieren aus in den Vorjahren nicht erfassten Erträgen.

### **Erläuterung der periodenfremden Aufwendungen**

In der Erfolgsrechnung sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von EUR 1.789.862,60 enthalten, davon periodenfremde Aufwendungen aus Beteiligungen von EUR 1.319.342,11. Diese Aufwendungen, die einem anderen Geschäftsjahr zuzurechnen sind, resultieren aus in den Vorjahren nicht erfassten Kosten.

### **Ausschüttungssperre**

Aus dem Ansatz der selbsterstellten Software in der Bilanz in Höhe von insgesamt TEUR 518 (Gesamtbetrag der Entwicklungskosten des Geschäftsjahres) ergibt sich ein ausschüttungsgesperrter Betrag im Sinne von § 268 Abs. 8 HGB in Höhe von TEUR 436.

## E) Sonstige Angaben

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

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres im Unternehmen beschäftigten Arbeitnehmer betrug 27,1 (davon Vorstand: 1, übrige Mitarbeiter: 26,1).

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

Gesellschaft	Anteil	Ergebnis	Eigenkapital
FCR Aken GmbH & Co. KG	100%	56.348	100
FCR Altena GmbH & Co. KG	100%	-260	-189.238
FCR Aschersleben GmbH & Co. KG	100%	38.926	100
FCR Bad Kissingen GmbH & Co. KG	100%	69.305	100
FCR Bergisch Gladbach GmbH & Co. KG	100%	105.175	100
FCR Bottrop GmbH & Co. KG	100%	55.432	100
FCR Brandenburg GmbH & Co. KG	100%	301.035	100
FCR Bremervörde GmbH & Co. KG	100%	94.847	100
FCR Buchholz GmbH & Co. KG	100%	147.267	100
FCR Burg GmbH & Co. KG	100%	58.500	100
FCR Cloppenburg GmbH & Co. KG	100%	110.013	100
FCR Cottbus GmbH & Co. KG	100%	60.177	100
FCR Datteln GmbH & Co. KG	100%	95.468	100
FCR Duisburg 2 GmbH & Co. KG	100%	117.162	100
FCR Ehrenfriedersdorf GmbH & Co. KG	100%	10.788	100
FCR Gera AMTP GmbH & Co. KG	100%	-37.434	-114.756
FCR Gera BIBC GmbH & Co. KG	100%	445.266	100
FCR Glückstadt GmbH & Co. KG	100%	48.464	100
FCR Görlitz GmbH & Co. KG	100%	39.569	100
FCR Görlitz Hugo-Meyer GmbH & Co. KG	100%	876.084	100
FCR Grimmen GmbH & Co. KG	100%	127.005	100
FCR Gronau GmbH & Co. KG	100%	80.666	100
FCR Guben GmbH & Co. KG	100%	53.619	100
FCR Gummersbach GmbH & Co. KG	100%	99.629	100
FCR Hagen GmbH & Co. KG	100%	27.591	100
FCR Hagen 2 GmbH & Co. KG	100%	100.790	100
FCR Hambühren GmbH & Co. KG	100%	211.111	100
FCR Hamm GmbH & Co. KG	100%	43.583	100
FCR Herford GmbH & Co. KG	100%	62.357	100
FCR Kaiserslautern GmbH & Co. KG	100%	149.592	100
FCR Kaltennordheim GmbH & Co. KG	100%	55.841	100
FCR Köpenick GmbH & Co. KG	100%	3.794	100
FCR Magdeburg GmbH & Co. KG	100%	90.235	100
FCR Meerane GmbH & Co. KG	100%	29.660	100
FCR Munster GmbH & Co. KG	100%	50.297	100
FCR Neumünster GmbH & Co. KG	100%	109.223	100
FCR Neustrelitz GmbH & Co. KG	100%	78.731	100
FCR Nienburg GmbH & Co. KG	100%	128.404	100
FCR Prettin GmbH & Co. KG	100%	54.544	100
FCR Rastatt GmbH & Co. KG	100%	420.683	100
FCR Salzwedel GmbH & Co. KG	100%	133.143	100
FCR Scheßlitz GmbH & Co. KG	100%	28.262	100

FCR Schleiz GmbH & Co. KG	100%	663	-207.114
FCR Seesen GmbH & Co. KG	100%	-81.391	100
FCR Söhlde GmbH & Co. KG	100%	129.556	100
FCR Soltau GmbH & Co. KG	100%	34.803	-10.665
FCR Soltau Zentrallager GmbH & Co. KG	100%	287.104	100
FCR Uelzen GmbH & Co. KG	100%	195.737	100
FCR Uelzen Office GmbH & Co. KG	100%	113.893	100
FCR Wasungen GmbH & Co. KG	100%	54.294	100
FCR Weidenberg GmbH & Co. KG	100%	10.179	100
FCR Weißenfels GmbH & Co. KG	100%	-42.245	-62.292
FCR Welzow GmbH & Co. KG	100%	74.042	100
FCR Wismar 2 GmbH & Co. KG	100%	436	-191.005
FCR Wittenberge GmbH & Co. KG	100%	38.101	100
FCR Wittingen GmbH & Co. KG	100%	80.649	100
FCR Würselen GmbH & Co. KG	100%	125.352	100
FCR Zeithain GmbH & Co. KG	100%	981.515	100
FCR Zerbst GmbH & Co. KG	100%	140.705	100
FCR Zeulenroda GmbH & Co. KG	100%	3.719	100

**in 2020 erworbene Objekte**

FCR Brandenburg Logistik GmbH & Co. KG	100%	160.798	100
FCR Bückeberg 2 GmbH & Co. KG (ehemals Rövershagen)	100%	1.030	100
FCR Cadolzburg GmbH & Co. KG	100%	15.798	100
FCR Eilenburg GmbH & Co. KG	100%	-6.423	-6.323
FCR Gummersbach 2 GmbH & Co. KG	100%	102.525	100
FCR Höchststadt GmbH & Co. KG	100%	39.590	100
FCR Jüterbog GmbH & Co. KG	100%	97.135	100
FCR Landau GmbH & Co. KG	100%	38.070	100
FCR Ruhla GmbH & Co. KG (ehemals FCR Netzschkau)	100%	5.803	100
FCR Schwalbach GmbH & Co. KG	100%	24.269	100
FCR Schwandorf GmbH & Co. KG	100%	158	100
FCR Strullendorf GmbH & Co. KG	100%	754	85
FCR Teistungen GmbH & Co. KG	100%	62.034	100
FCR Westeregeln GmbH & Co. KG	100%	23.454	100

**in 2020 verkaufte Objekte**

FCR Aue GmbH & Co. KG	100%	262.753	100
FCR Hof GmbH & Co. KG	100%	384.765	100
FCR Lichtentanne GmbH & Co. KG	100%	326.505	100
FCR Pößneck GmbH & Co. KG	100%	1.500.067	100
FCR Stuhr GmbH & Co. KG	100%	443.128	100
FCR Westerburg GmbH & Co. KG	100%	-323.716	-323.616

**Hotels**

Il Pelagone s.r.l.	100%	575.070	3.942.415
FCR Kitzbühel GmbH & Co. KG	100%	-76.699	-303.567

**Projekt-/Entwicklungsgesellschaft**

FCR Bamberg GmbH & Co. KG	100%	-365.229	-723.441
FCR Monument Investment S.L.	100%	-42.733	-150.047
FCR Hennef GmbH & Co. KG	100%	-371.550	-371.450

**Vorratsgesellschaften**

FCR Wohnen Alpha GmbH & Co. KG (ehemals Münchberg)	100%	-3.748	-4.625
FCR Wohnen Beta GmbH & Co. KG (ehemals Holzhausen)	100%	-2.445	-3.062
FCR Wohnen Gamma GmbH & Co. KG	100%	-2.531	-3.048
FCR Wohnen Delta GmbH & Co. KG (ehemals Zwickau)	100%	-3.089	-3.089
FCR Ludwigslust GmbH & Co. KG	100%	-2.301	-2.201
FCR Magdala GmbH & Co. KG	100%	-2.298	-2.858
FCR Walsrode GmbH & Co. KG	100%	-2.709	-2.609
FCR Stendal GmbH & Co. KG	100%	-1.863	-2.880
FCR Pulsnitz GmbH & Co. KG (ehemals Münster)	100%	-10.617	-10.617

**sonstige Gesellschaften**

FCR Innovation GmbH	100%	42.649	-9.192
FCR Verwaltungs GmbH	100%	160.527	-157.574
FCR Service GmbH	100%	19.530	78.112
FCR Pelagone GmbH & Co. KG	100%	479.311	1.000

Außerdem hat die FCR Immobilien AG eine strategische Equity Beteiligung i.H.v. 10% an der Immoware24 GmbH in 2020 erworben.

**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**

Herr Falk Raudies, Geburtsdatum 28.11.1974, hat der FCR Immobilien Aktiengesellschaft gemäß § 40 Abs.1 WpHG am 04.11.2020 mitgeteilt, dass der Stimmrechtsanteil über die Gesellschaft RAT Asset & Trading AG an der FCR Immobilien Aktiengesellschaft, Pullach i. Isartal, Deutschland, am 29.10.2020 die Schwelle von 3% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 66,09 % (das entspricht 6.058.923 Stimmrechten) betragen hat.

Herr Ludwig A. Fuchs, Geburtsdatum 13.11.1965, hat der FCR Immobilien Aktiengesellschaft gemäß § 40 Abs.1 WpHG am 04.11.2020 mitgeteilt, dass der Stimmrechtsanteil über die Gesellschaft FAME Invest & Management GmbH an der FCR Immobilien Aktiengesellschaft, Pullach i. Isartal, Deutschland, am 29.10.2020 die Schwelle von 3% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 8,50 % (das entspricht 777.784 Stimmrechten) betragen hat.

Herr Jürgen Rödiger, Geburtsdatum 19.11.1954, hat der FCR Immobilien Aktiengesellschaft gemäß § 40 Abs.1 WpHG am 09.11.2020 mitgeteilt, dass der Stimmrechtsanteil über die Gesellschaft RFC GmbH an der FCR Immobilien Aktiengesellschaft, Pullach i. Isartal, Deutschland, am 29.10.2020 die Schwelle von 3% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 4,30 % (das entspricht 393.256 Stimmrechten) betragen hat.

Herr Falk Raudies, Geburtsdatum 28.11.1974, hat der FCR Immobilien Aktiengesellschaft gemäß § 40 Abs.1 WpHG am 28.12.2020 mitgeteilt, dass der Stimmrechtsanteil über die Gesellschaften RAT Asset & Trading AG und CM Center Management GmbH an der FCR Immobilien Aktiengesellschaft, Pullach i. Isartal, Deutschland, am 22.12.2020 die Schwelle von 3% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 68,80 % (das entspricht 6.292.726 Stimmrechten) betragen hat.

Zum 31. Dezember 2020 halten die RAT Asset & Trading AG, Pullach i. Isartal, (Mutterunternehmen i.S.v. § 285 Nr. 14 HGB) 49,43% (Vorjahr: 66,1%) und die CM Center Management GmbH 17,74 % (Vorjahr: 0 %) der Anteile an der FCR Immobilien AG.

**F) Organmitglieder****Namen der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats**

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres bildete die folgende Person den Vorstand:

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

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

Prof. Dr. Franz-Joseph Busse	ausgeübter Beruf:	Hochschullehrer
Hanjo Schneider	ausgeübter Beruf:	Unternehmer
Ludwig A. Fuchs	ausgeübter Beruf:	Geschäftsführer
Prof. Dr. Kurt Faltlhauser (bis 28.05.2020)	ausgeübter Beruf:	Staatsminister a.D.
Frank Fleschenberg (bis 28.05.2020)	ausgeübter Beruf:	Kaufmann

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats war im Geschäftsjahr Prof. Dr. Franz-Joseph Busse. Der stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats war im Geschäftsjahr bis 28.05.2020 Herr Prof. Dr. Kurt Faltlhauser, seit 05.06.2020 Herr Hanjo Schneider.

**Angaben nach § 285 Nr. 9c HGB**

Zum Bilanzstichtag besteht ein Darlehen über rund EUR 1,1 Mio. (Vj. EUR 0,5 Mio.) gegenüber dem Vorstand. Das Darlehen wurde mit 2 % p.a. verzinst und nach dem Bilanzstichtag vollständig durch Herrn Raudies zurückgeführt.

Gegenüber dem Aufsichtsrat bestehen keine Vorschüsse oder Kredite.

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

Der Bruttoarbeitslohn von Herrn Falk Raudies betrug im Geschäftsjahr 2020 insgesamt EUR 677.989,26. Der Aufsichtsrat erhielt im Geschäftsjahr 2020 eine Vergütung in Höhe von TEUR 35 (Vorjahr: TEUR 35). Zudem wurde im Geschäftsjahr eine Aufsichtsratsvergütung aus dem Vorjahr in Höhe von 5 TEUR nachgebucht. Jedes Mitglied des Aufsichtsrates erhält eine jährliche Vergütung in Höhe von EUR 10.000,00 zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das Eineinhalbfache der vorstehenden festen Vergütung.

**Tätigkeiten von Vorstandsmitgliedern in Gesellschaften außerhalb von FCR**

Herr Falk Raudies, Vorstand:

Aufsichtsratsvorsitzender der RAT Asset & Trading AG seit 2009

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

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

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

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

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

Professor Dr. Busse studierte nach Abitur, Wehrdienst sowie einer Ausbildung bei der BfG Bank AG Betriebswirtschaftslehre an den Universitäten Würzburg, Grenoble und München. 1973 beendete er das Studium als Diplomkaufmann an der Ludwig-Maximilians-Universität München und promovierte. Danach hatte er verschiedene Managementpositionen in der freien Wirtschaft inne, so im Generalkonzern und später als Vorstandsvorsitzender einer deutsch-arabischen Aktiengesellschaft mit Sitz in Kairo. Seit 1982 lehrt Herr Prof. Dr. Busse Finanzwirtschaft und Bankbetriebslehre, Allfinanz,

Versicherungswirtschaft und Risikomanagement an der Hochschule für angewandte Wissenschaften in München. Er ist Gründer der Infinanz GmbH in München. Darüber hinaus bekleidete er Beirats- und Beratungsmandate und bisher 13 Aufsichtsratsmandate. Aktuell bekleidet er ein Beirats- und Beratungsmandat. Herr Prof. Dr. Busse ist Vorsitzender des Aufsichtsrates der Scheelen AG, Waldshut-Tiengen sowie Vorsitzender des Aufsichtsrats der FCR Immobilien AG.

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

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

*Herr Hanjo Schneider:*

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

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

<b>Gesellschaft</b>	<b>Funktion</b>	<b>Von - bis</b>
Otto Group	Vorstand	2008 bis 2017
Hermes Europe	Aufsichtsratsvorsitzender	2015 bis 2017

*Herr Ludwig A. Fuchs:*

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

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

<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	seit 2018

#### **Entsprechenserklärung nach § 161 AktG**

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

#### **Ergebnisverwendung**

Der Vorstand wird der Hauptversammlung vorschlagen, den Bilanzgewinn aus dem abgelaufenen Geschäftsjahr in Höhe von EUR 10.516.056,77 zur Ausschüttung einer Dividende von 0,30 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**

Die FCR Immobilien AG notiert seit 30. Oktober 2020 im General Standard der Frankfurter Wertpapierbörse. Das Unternehmen war bislang im Segment Scale gelistet.

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

Die FCR hat eine strategische Equity-Beteiligung an der Immoware24 GmbH erworben. Die in Halle (Saale) ansässige Firma bietet ein professionelles und innovatives Immobilienverwaltungssystem an, das komplett als Software as a Service (SaaS) über das Internet genutzt werden kann. Die Kompetenz der Immoware24 ergänzt die technologische Basis der FCR Immobilien AG.

Nach dem Bilanzstichtag 31.12.2020 hat die FCR Immobilien AG eine Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht von insgesamt 616.593 neue Aktien zu 10,80 Euro je Aktie durchgeführt. Der Bruttoemissionserlös beläuft sich auf rd. 6,7 Mio. Euro. Die zufließenden Mittel sollen vollständig in den weiteren Ausbau des Immobilienportfolios investiert werden. Durch die Kapitalerhöhung steigt das Grundkapital der FCR Immobilien AG auf 9.762.997,00 Euro, eingeteilt in ebenso viele Aktien.

Nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 erfolgte der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang (BNL) von **2020 erworbenen** / notariell beurkundeten Immobilien:

- Fachmarkt in Pulsnitz/Sachsen (BNL Februar 2021)  
Das Objekt in zentraler Lage in Pulsnitz wurde 1992 auf einer Grundstücksfläche von gut 11.000 m<sup>2</sup> erbaut und beheimatet einen am Standort gut etablierten Fachmarkt mit einer Verkaufsfläche von rd. 3.300 m<sup>2</sup> und mit 178 Stellplätzen. Mieter der laufend modernisierten Immobilie sind die deutsche Fachmarktkette Hammer sowie die Handelskette Pfennigpfeiffer.
- Fachmarktzentrum in Ludwigslust/Mecklenburg-Vorpommern (BNL April 2021)  
Das 1995 auf einer Grundstücksfläche von rd. 16.700 m<sup>2</sup> erbaute, vollvermietete Objekt bietet eine vermietbare Fläche von rd. 7.600 m<sup>2</sup> und 180 Stellplätze. Ankermieter des am Standort gut etablierten Fachmarktzentums ist der zur REWE Group gehörende toom Baumarkt.

Nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 erfolgte der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang (BNL) von **2020 veräußerten** / notariell beurkundeten Immobilien:

- Fachmarktzentrum in Magdeburg/Sachsen-Anhalt (BNL Januar 2021)  
Das Objekt wurde Anfang 2018 über die 100%-Tochter FCR Magdeburg GmbH & Co. KG erworben. Das auf einem ca. 6.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtete Fachmarktzentrum befindet sich nördlich vom Stadtzentrum Magdeburgs in einem großen Wohngebiet. Die im Jahr 2000 vollständig sanierte Immobilie verfügt über eine Verkaufsfläche von knapp 3.000 m<sup>2</sup>. Ferner stehen rund 65 Parkplätze zur Verfügung. Als Ankermieter ist der Lebensmittel-Einzelhändler EDEKA in dem Objekt ansässig.

Durch die von der Bundesregierung veranlassten Maßnahmen zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie sowie der zunehmenden Virusverbreitung gehen wir davon aus, dass sich dies negativ auf die Ertragslage der FCR auswirken wird. Allerdings sehen wir uns aufgrund unserer Portfoliostruktur gut positioniert. Ein Großteil der Mietumsätze werden im Retailsektor – mit den Schwerpunkten Lebensmittel und Nahversorgung – sowie im Büro- und Logistikbereich erzielt, die von den Schließungsmaßnahmen nicht betroffen sind.

Es liegen keine weiteren Vorgänge von besonderer Bedeutung zwischen dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 und der Erstellung dieses Berichts vor.

Pullach im Isartal, 19.03.2021

FCR Immobilien AG

Falk Raudies  
Vorstand

FCR Immobilien AG, Pullach im Isartal  
Entwicklung des Anlagevermögens 2020

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen				Restbuchwerte		
	31.12.2019	Zugänge	Abgänge	Umbuchung	31.12.2020	31.12.2019	Zugänge	Abgänge	31.12.2020	31.12.2019	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>											
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	307.755,16	999.616,19			1.307.371,35	118.694,16	184.723,19		303.417,35	1.003.954,00	189.061,00
2. Geleistete Anzahlungen	4.891,25	518.123,96	-4.891,25		518.123,96					518.123,96	4.891,25
<b>Summe immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>312.646,41</b>	<b>1.517.740,15</b>	<b>-4.891,25</b>		<b>1.825.495,31</b>	<b>118.694,16</b>	<b>184.723,19</b>	<b>0,00</b>	<b>303.417,35</b>	<b>1.522.077,96</b>	<b>193.952,25</b>
<b>II. Sachanlagen</b>											
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich Bauten auf fremden Grundstücken	4.260.385,32	40.846,98	-2.688.941,14		1.612.291,16	490.308,56	83.641,98	-279.287,67	294.662,87	1.317.628,29	3.770.076,76
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	234.147,97	188.381,09			422.529,06	151.946,69	56.367,37	0,00	208.314,06	214.215,00	82.201,28
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>4.494.533,29</b>	<b>229.228,07</b>	<b>-2.688.941,14</b>		<b>2.034.820,22</b>	<b>642.255,25</b>	<b>140.009,35</b>	<b>-279.287,67</b>	<b>502.976,93</b>	<b>1.531.843,29</b>	<b>3.852.278,04</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	83.900,00	0,00	-1.100,00	101.900,00	184.700,00		0,00	0,00	0,00	184.700,00	83.900,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	83.375.889,81	31.523.654,28	-34.918.827,83	-101.900,00	79.878.816,26					79.878.816,26	83.375.889,81
3. Beteiligungen	0,00	2.000.000,00	0,00		2.000.000,00					2.000.000,00	0,00
4. sonstige Ausleihungen	194.868,00	0,00	-6.764,00		188.104,00		0,00	0,00	0,00	188.104,00	194.868,00
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>83.654.657,81</b>	<b>33.523.654,28</b>	<b>-34.926.691,83</b>	<b>0,00</b>	<b>82.251.620,26</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>82.251.620,26</b>	<b>83.654.657,81</b>
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>88.461.837,51</b>	<b>35.270.622,50</b>	<b>-37.620.524,22</b>	<b>0,00</b>	<b>86.111.935,79</b>	<b>760.949,41</b>	<b>324.732,54</b>	<b>-279.287,67</b>	<b>806.394,28</b>	<b>85.305.541,51</b>	<b>87.700.888,10</b>

## Lagebericht der FCR Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2020

### 1. Grundlagen der Gesellschaft

#### 1.1 Geschäftsmodell

Die FCR Immobilien AG („FCR“) ist als Handelsimmobilien-Spezialist positioniert, der sich auf etablierte Sekundärstandorte in Deutschland fokussiert. Zum einen bieten diese Sekundärstandorte durch ihre Lage überdurchschnittliche Renditepotenziale und zum anderen können sie eine langfristig stabilere Miet- und Wertentwicklung aufweisen, als die von Konjunkturzyklen volatiler reagierenden Immobilienmärkte an Primärstandorten.

Im Geschäftsjahr 2020 hat FCR ihre Geschäftsstrategie weiter geschärft. In diesem Zuge wurde im dritten Quartal 2020 ein Strategiewechsel beschlossen und umgesetzt. So liegt auf Basis dieser Strategieanpassung der eindeutige Fokus der Geschäftsaktivitäten auf der Bestandshaltung von Immobilien, also auf dem Bestandsportfolio. Die kontinuierliche Bestandsentwicklung ist integraler Bestandteil der Bestandshaltung. Der stetige Ausbau stabiler Mieterträge steht somit im Zentrum der FCR-Geschäftspolitik. Ergänzt wird dieses Kerngeschäft durch das sogenannte Trading- und Entwicklungsportfolio. In diesem Portfolio sind noch fünf Trading- und Entwicklungsobjekte (Hotels und Projektentwicklungen) enthalten, die allesamt im Geschäftsjahr 2021 vollständig veräußert werden. Somit wird FCR den 2020 eingeleiteten Transformationsprozess 2021 vollständig abschließen können und sich als reiner Bestandshalter positionieren.

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

Zum Stichtag 31.12.2020 umfasste das Immobilienportfolio der FCR Immobilien AG und ihrer Tochtergesellschaften 83 Immobilien mit einer Nutzfläche des Bestandsportfolios von rund 342 Tsd. m<sup>2</sup>.

Aufgrund erfolgreicher Vermietungsaktivitäten konnte FCR im Geschäftsjahr 2020 den Leerstand beim Bestandsportfolio unter Berücksichtigung der 14 in 2020 übergegangenen Objekte auf 9,7 % verringern, nach etwa 18 % im Vorjahr. Die Verbesserung der Leerstandsquote und damit die Erhöhung der Qualität im Portfolio ist auf den in 2020 eingeleiteten Strategiewechsel und das aktive Asset Management zurückzuführen. Projektentwicklungen und Hotels sind in dieser Leerstandsquote nicht enthalten.

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 25 Mio. Euro, bei entsprechenden Opportunitäten kann das Volumen auch bis 100 Mio. Euro betragen.

Die FCR Immobilien AG ist bestrebt, die Immobilien schwerpunktmäßig auch aus Sondersituationen, wie zum Beispiel Insolvenzen, zu erwerben, um deutlich überdurchschnittliche Mietrenditen zu generieren. Der Zugriff auf diese attraktiven Standorte gelingt der FCR Immobilien AG über ein breites Netzwerk, welches sie sich durch eine langjährige Expertise und durch Kontakte zu Banken, Immobilienfirmen, Marktintermediären und Fondsgesellschaften aufgebaut hat. FCR ist dadurch in der Lage, Anfangsrenditen bei den Objekten zu erzielen, die zwischen 8 und maximal 12 % liegen.

### **1.1.2 Finanzierungsstruktur**

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

Zum Stichtag 31.12.2020 betrug die gewichtete Restlaufzeit der Zinsbindungsvereinbarungen knapp 5,9 Monate bei einer durchschnittlichen Zinsbelastung in Höhe von rund 1,7 % pro Jahr. Aktuelle Fremdfinanzierungen werden zu Zinssätzen zwischen 1,3 - 1,5 % abgeschlossen. Somit geht der durchschnittliche Zins weiter nach unten.

Die in der Regel als Annuitätendarlehen abgeschlossenen Darlehensverträge weisen typischerweise einen hohen Tilgungsanteil auf. Dieser betrug über das gesamte Immobilienportfolio der FCR Immobilien AG zum Stichtag 31.12.2020 rund 4,1 % pro Jahr. Je nach Vertragsgestaltung behält sich die FCR die Möglichkeit vor, Sondertilgungen bei den Bestandsdarlehen durchzuführen. Der beim Objektankauf angestrebte LTV von 80 %, der das Verhältnis zwischen Darlehensbetrag und Verkehrswert der Immobilie darstellt, wird auf Basis der o.g. durchschnittlichen Tilgung innerhalb von 3 Jahren auf unter 70 % reduziert.

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

Die Bestandshaltung ist das Kerngeschäft der FCR. Im Rahmen dieses Kerngeschäfts steht das aktive Asset Management im Zentrum der Geschäftsaktivitäten. Das aktive Asset Management umfasst im Besonderen die Optimierung der baulichen und wirtschaftlichen Substanz des Objekts sowie die Optimierung der Mieterstruktur, der Mieterträge und der Mietlaufzeiten. Im Geschäftsjahr 2020 konnte die FCR Immobilien AG in diesem Zuge zahlreiche neue, langfristige Mietverträge und Mietvertragsverlängerungen, insbesondere auch mit Ankermietern, abschließen und somit stabile und zusätzliche Mieteinnahmen über den jeweiligen Zeitraum sichern.

### **1.1.4 Ertragsmodell**

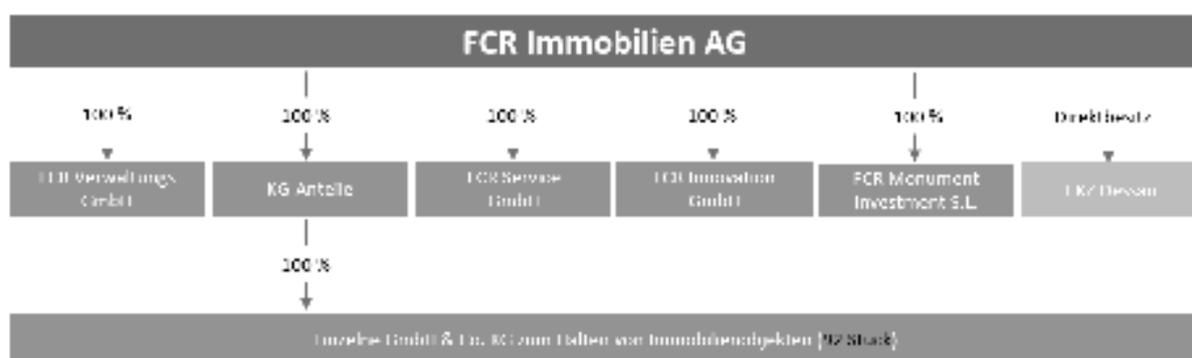
Ihre Erträge erwirtschaftet die FCR Immobilien AG auf Basis ihres Geschäftsmodells im Wesentlichen aus der Vermietung der direkt und indirekt gehaltenen Bestandsimmobilien. Erträge aus opportunistischen Verkäufen einzelner Gewerbeobjekte ergänzen das FCR-Ertragsmodell. Für 2021 werden noch Erträge aus dem vollständigen Verkauf der Objekte aus dem Trading- und Entwicklungsportfolio generiert.

## 1.2 Konzernstruktur

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

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

Zum Stichtag 31.12.2020 stellt sich die Konzernstruktur wie folgt dar:



### **1.3 Immobilienportfolio per 31.12.2020**

#### **1.3.1 Veränderungen im Immobilienportfolio 2020**

Zum Beginn des Geschäftsjahres, also zum 01.01.2020, bestand das direkt oder indirekt gehaltene Immobilienportfolio der FCR Immobilien AG aus insgesamt 76 Immobilien.

Während des Geschäftsjahres wurden 14 Immobilien mit einer Nutzfläche von rund 45 Tsd. m<sup>2</sup> neu erworben sowie 7 Immobilien mit einer Nutzfläche von rund 24 Tsd. m<sup>2</sup> verkauft. Im Saldo stieg damit das Immobilienportfolio der FCR-Gruppe auf nunmehr insgesamt 83 Immobilien mit einer Gesamtnutzfläche des Bestandsportfolios von knapp 342 Tsd. m<sup>2</sup> sowie rund 12 Tsd. m<sup>2</sup> Projektentwicklungsfläche per 31.12.2020 an.

#### Neuerwerbe:

In 2020 wurden folgende 14 neue Immobilien erworben (in alphabetischer Reihenfolge): Brandenburg Logistik, Bückeberg, Cadolzburg, Eilenburg, Gummersbach 2, Höchststadt, Jüterbog, Landau, Ruhla, Schwalbach, Schwandorf, Strullendorf, Teistungen und Westeregeln. Alle Neuerwerbe wurden über Objektgesellschaften in das Portfolio der FCR-Gruppe eingebunden.

Die Summe der Nettomieteträge der neuerworbenen Immobilien beträgt rund 2,6 Mio. Euro p.a., die Summe der Neuinvestitionen, also die Höhe der Kaufpreise (ohne Anschaffungsnebenkosten), betrug insgesamt 28,0 Mio. Euro.

Bei den Objektbesichtigungen für Immobilienankäufe haben sich die Corona-Beschränkungen vor allem im 2. Quartal, aber auch im 3. Quartal 2020 negativ bemerkbar gemacht. Aufgrund dieser Beschränkungen konnte die FCR Immobilien AG weniger Objekte erwerben, ohne diese Beschränkungen hätte FCR mehr Objekte ankaufen können. Diese Ankäufe haben sich aber nur verschoben und werden im Geschäftsjahr 2021 erfolgen.

#### Verkäufe:

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

Während des Geschäftsjahres 2020 konnte die FCR-Gruppe erfolgreich insgesamt sieben Immobilien veräußern. Mit den Immobilien (in alphabetischer Reihenfolge) in Aue, Hof, Lichtentanne, Oer-Erkenschwick, Pößneck, Stuhr und Westerbürg wurden Objekte mit einer vermietbaren Fläche von rund 24 Tsd. m<sup>2</sup> wieder in den Markt zurückgegeben.

Die Summe der Verkaufspreise betrug insgesamt 18,5 Mio. Euro.

Auch auf der Verkaufsseite führten die corona-bedingten Restriktionen zu Einschnitten bei den Objektverkäufen. Es konnten aus diesem Grund im Geschäftsjahr 2020 weniger Immobilien verkauft werden. Ohne die Corona-Krise hätten mehr Verkaufstransaktionen umgesetzt werden können, diese werden jetzt im Geschäftsjahr 2021 nachgeholt.

Übersicht über die Portfolioveränderung 2020

	<b>Anzahl Immobilien</b>	<b>Nutzfläche (in Tsd. m<sup>2</sup>)</b>	<b>Nettomieteträge (in Euro)</b>	<b>Transaktionsvolumen (in Euro)</b>
Käufe 2020	14	45	2,6 Mio.	28,0 Mio.
Verkäufe 2020	7	24	1,0 Mio.	18,5 Mio.
Netto- Portfoliowachstum	7	21	1,6 Mio.	9,5 Mio.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr erhöhten sich die um Zu- bzw. Abgänge bereinigten Nettomieteträge der Immobilien der FCR-Gruppe auf rund 20,0 Mio. Euro p.a.

Die Nettoinvestitionen, also der Saldo aus Zu- und Abgängen von Immobilien, bewertet zu Kaufpreisen ohne Nebenkosten, betragen rund 9,5 Mio. Euro.

**1.3.2 Das Immobilienportfolio per 31.12.2020**

Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über das FCR-Bestandsportfolio per 31.12.2020:

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Vermietungsstand in %</b>
Supermarkt Aken	Sachsen-Anhalt	1.043	100
Wohn- und Geschäftshaus Altena	Nordrhein-Westfalen	12.057	35
Supermarkt Aschersleben	Sachsen-Anhalt	996	93
Supermarkt Bad Kissingen	Bayern	1.037	100
Fachmarkt Bergisch Gladbach	Nordrhein-Westfalen	2.725	100
Geschäftshaus Bottrop	Nordrhein-Westfalen	5.137	100
Fachmarktzentrum Brandenburg	Brandenburg	12.189	100
Logistikimmobilie Brandenburg	Brandenburg	8.103	100
Fachmarkt Bremervörde	Niedersachsen	2.713	100
Fachmarkt Buchholz	Niedersachsen	4.800	100
Fachmarkt Bückeberg	Niedersachsen	1.010	100
Fachmarkt Burg	Schleswig-Holstein	2.047	100
Fachmarkt Cadolzburg	Bayern	1.133	100
Fachmarkt Cloppenburg	Niedersachsen	3.111	100
Fachmarktzentrum Cottbus	Brandenburg	4.513	47
Supermarkt Datteln	Nordrhein-Westfalen	1.037	100
Fachmarktzentrum Dessau	Sachsen-Anhalt	3.749	73
Fachmarkt Duisburg	Nordrhein-Westfalen	2.200	100
Fachmarkt Ehrenfriedersdorf	Sachsen	1.891	100
Fachmarktzentrum Eilenburg	Sachsen	14.548	100
Einkaufszentrum Gera Amthor-Passage	Thüringen	8.471	62
Einkaufszentrum Gera Bieblach-Center	Thüringen	17.901	90
Fachmarkt Glückstadt	Schleswig-Holstein	2.000	100
Wohn- und Geschäftshäuser Görlitz	Sachsen	15.900	100

Fachmarktzentrum Görlitz	Sachsen	1.004	100
Fachmarktzentrum Grimmen	Mecklenburg-Vorpommern	2.045	100
Fachmarkt Gronau	Nordrhein-Westfalen	2.305	100
Supermarkt Guben	Brandenburg	1.830	100
Geschäftshaus Gummersbach	Nordrhein-Westfalen	4.543	100
Einkaufszentrum Gummersbach	Nordrhein-Westfalen	4.030	95
Fachmarkt Hagen	Nordrhein-Westfalen	408	100
Fachmarkt Hagen	Nordrhein-Westfalen	2.561	100
Fachmarktzentrum Hambühren	Niedersachsen	5.379	100
Fachmarkt Hamm	Nordrhein-Westfalen	2.032	100
Fachmarkt Herford	Nordrhein-Westfalen	2.540	100
Fachmarkt Höchstadt	Bayern	1.725	100
Einkaufszentrum Jüterbog	Brandenburg	4.962	100
Fachmarkt Kaiserslautern	Rheinland-Pfalz	2.350	100
Supermarkt Kaltennordheim	Thüringen	1.045	100
Wohnhaus Köpenick	Berlin	474	100
Fachmarktzentrum Landau	Bayern	1.329	100
Fachmarktzentrum Magdeburg	Sachsen-Anhalt	2.825	86
Fachmarktzentrum Meerane	Sachsen	2.698	91
Fachmarkt Munster	Niedersachsen	2.347	100
Fachmarkt Neumünster	Schleswig-Holstein	3.100	100
Fachmarktzentrum Neustrelitz	Mecklenburg-Vorpommern	2.596	99
Fachmarkt Nienburg	Niedersachsen	3.029	100
Supermarkt Prettin	Sachsen-Anhalt	1.046	100
Einkaufszentrum Rastatt	Baden-Württemberg	21.548	79
Supermarkt Ruhla	Thüringen	1.153	100
Fachmarkt Salzwedel	Sachsen-Anhalt	6.017	100
Supermarkt Scheßlitz	Bayern	930	100
Fachmarktzentrum Schleiz	Thüringen	6.540	59
Supermarkt Schwalbach	Saarland	1.740	100
Fachmarkt Schwandorf	Bayern	1.346	100
Einkaufszentrum Seesen	Niedersachsen	8.257	51
Supermarkt Söhlde	Niedersachsen	1.710	100
Büro- und Logistikgebäude Soltau	Niedersachsen	8.430	100
Fachmarkt Soltau	Niedersachsen	3.600	100
Fachmarkt Strullendorf	Bayern	873	100
Supermarkt Teistungen	Thüringen	1.034	100
Fachmarkt Uelzen	Niedersachsen	5.082	100
Fachmarkt Uelzen	Niedersachsen	2.514	100
Bürogebäude Uelzen	Niedersachsen	5.018	100
Supermarkt Wasungen	Thüringen	1.064	100
Fachmarktzentrum Weidenberg	Bayern	1.719	100
Wohnhäuser Weißenfels (3 Objekte)	Sachsen-Anhalt	1.764	55
Fachmarktzentrum Welzow	Brandenburg	1.553	100
Supermarkt Westeregeln	Sachsen-Anhalt	1.509	95
Einkaufszentrum Wismar	Mecklenburg-Vorpommern	3.759	54

Supermarkt Wittenberge	Brandenburg	1.697	76
Fachmarkt Wittingen	Niedersachsen	4.261	100
Fachmarkt Würselen	Nordrhein-Westfalen	3.380	100
Logistikimmobilie Zeithain	Sachsen	45.045	100
Fachmarkt Zerbst	Sachsen-Anhalt	6.615	100
Einkaufszentrum Zeulenroda	Thüringen	4.803	65

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.

Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über das Trading- und Entwicklungsportfolio der FCR per 31.12.2020:

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

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

Im Berichtszeitraum betrug die Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der FCR Immobilien AG durchschnittlich 27,1 Personen. Im 1. Quartal (01.01. - 31.03.2020) waren durchschnittlich 29 Personen beschäftigt, im 2. Quartal (01.04. - 30.06.2020) 29 Personen, im 3. Quartal (01.07. - 30.09.2020) 27 Personen und im 4. Quartal (01.10. - 31.12.2020) 24 Personen.

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

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

## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist in Deutschland im Jahr 2020 nach den Berechnungen des Statistischen Bundesamts um 4,9 Prozent gesunken.<sup>1</sup> Die deutsche Wirtschaft ist in dem von der Corona-Pandemie geprägten Jahr damit erstmals nach 10 Jahren in eine Rezession gerutscht. Im Vorjahr war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt noch um 0,6 Prozent<sup>2</sup> und im Jahr 2018 um 1,4 Prozent<sup>3</sup> gewachsen. Dabei zeigten sich die negativen Auswirkungen des Lockdowns im Frühjahr besonders in den BIP-Ergebnissen für das zweite Quartal: das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt schrumpfte um 11,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.<sup>4</sup> Im ersten Quartal fiel der preisbereinigte BIP-Rückgang mit 1,9 Prozent noch gering aus.<sup>5</sup> Im dritten Quartal ging das BIP preisbereinigt um 3,9 Prozent im Vergleich zum Vorjahr zurück.<sup>6</sup>

Die Corona-Pandemie wirkte sich auf nahezu alle Wirtschaftsbereiche negativ aus. Einer der wenigen Sektoren, der keine Rückgänge verzeichnete, war das Baugewerbe: Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung legte hier im Vergleich zum Vorjahr um 2,8 Prozent zu. Ein weiterer Bereich, der sich positiv entwickelte, waren die Konsumausgaben des Staates, die preisbereinigt um 3,3 Prozent wuchsen. Die Bruttoanlageinvestitionen gingen preisbereinigt um 3,1 Prozent zurück, wobei die Bauinvestitionen gegen den Trend um 1,9 Prozent wuchsen. Im produzierenden Gewerbe ohne Bau brach die preisbereinigte Wirtschaftsleistung gegenüber 2019 um 9,7 Prozent ein, im verarbeitenden Gewerbe um 10,5 Prozent.<sup>7</sup>

Auch der Außenhandel wurde empfindlich von der Pandemie getroffen: Die Exporte von Waren und Dienstleistungen gingen im Jahr 2020 preisbereinigt um 9,4 Prozent, die Importe um 8,5 Prozent zurück.<sup>8</sup>

Die Erwerbstätigkeit in Deutschland entwickelte sich 2020 erstmals nach 14 Jahren rückläufig: Im Jahresdurchschnitt wurde die Wirtschaftsleistung von 44,8 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht, was einem Rückgang von 477.000 Personen oder 1,1 Prozent gegenüber 2019 entspricht.<sup>9</sup>

---

<sup>1</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/02/PD21\\_081\\_81.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/02/PD21_081_81.html)

<sup>2</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/02/PD20\\_045\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/02/PD20_045_811.html)

<sup>3</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/02/PD19\\_050\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/02/PD19_050_811.html)

<sup>4</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/08/PD20\\_323\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/08/PD20_323_811.html)

<sup>5</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/05/PD20\\_180\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/05/PD20_180_811.html)

<sup>6</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/11/PD20\\_465\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/11/PD20_465_811.html)

<sup>7</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/02/PD21\\_081\\_81.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/02/PD21_081_81.html)

<sup>8</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/02/PD21\\_081\\_81.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/02/PD21_081_81.html)

<sup>9</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/01/PD21\\_020\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/01/PD21_020_811.html)

## 2.2. Branchensituation

### 2.2.1. Gewerblicher Immobilienmarkt in Deutschland

Die Corona-Krise wirkte sich in Teilen auch negativ auf das Immobiliengewerbe aus. Nach den Berechnungen von Jones Lang LaSalle (JLL) im Investmentmarktüberblick Deutschland, 4. Quartal 2020, betrug das Transaktionsvolumen inklusive Living für Einzelobjekte und Portfolios im Jahr 2020 insgesamt rd. 81,6 Mrd. Euro, was einem Rückgang um 11 Prozent zum Vorjahreswert entspricht.<sup>10</sup> Das Transaktionsvolumen im vierten Quartal mit 23,2 Mrd. Euro machte zwar über 28 Prozent des Jahresergebnisses aus, war aber niedriger als im ersten Quartal 2020 und im vierten Quartal des Vorjahres. Vor allem große Transaktionen im dreistelligen Millionenbereich sanken aufgrund eines mangelnden Angebots: diese nahmen in Bezug auf Anzahl und Volumen um 35 Prozent ab.

Aufgrund der Krise verschoben sich die Prioritäten bei den Anlageklassen unter den Immobilien. Gehörten Büroimmobilien 2019 noch zur umsatzstärksten Anlageklasse, wurden diese 2020 von Immobilien aus dem Bereich Living mit einem Anteil von 25,2 Mrd. Euro bzw. 31 Prozent übertroffen. Büroimmobilien nahmen mit 24,5 Mrd. Euro bzw. 30 Prozent den zweiten Platz ein. Eine steigende Nachfrage verzeichneten aufgrund des Trends zum Online-Handel Logistik-Immobilien, deren Investmentvolumen im Vergleich zum Vorjahr um 2 Mrd. Euro auf 8,7 Mrd. Euro wuchs. Auch gemischt genutzte Immobilien waren mit einem Anteil von 8,5 Mrd. Euro bzw. 10 Prozent im vergangenen Jahr gefragt. Die Lockdown-Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Pandemie setzten dem Einzelhandel zu. Das Transaktionsvolumen von 10,4 Mrd. Euro bei Einzelhandelsimmobilien fiel aber im Vergleich zum Vorjahr nur geringfügig niedriger aus: Der Rückgang beträgt 5 Prozent. Den höchsten Anteil am Transaktionsvolumen von Einzelhandelsimmobilien nahmen Fachmärkte, Fachmarktzentren, Supermärkte und Discounter mit zusammen 5,7 Mrd. Euro ein.<sup>11</sup>

Das Transaktionsvolumen an den Big7-Standorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München, Köln und Stuttgart betrug knapp 40 Mrd. Euro. Dies entspricht einem Rückgang von 25 Prozent, der Anteil am gesamten Volumen reduzierte sich auf 49 Prozent. Nur in Hamburg nahmen die Investitionen mit einem Anstieg um 24 Prozent auf 5,6 Mrd. Euro deutlich zu. Das Transaktionsvolumen an Standorten außerhalb der Big 7 fiel mit einem Umfang von 41,7 Mrd. Euro in 2020 stärker aus.<sup>12</sup>

Auch für nächsten Jahre erwartet JLL angesichts des Niedrigzinsniveaus und des dadurch resultierenden Renditedrucks eine hohe Nachfrage nach Immobilien vonseiten der Investoren. Jedoch wird es nach der Einschätzung von JLL eine stärkere Ausdifferenzierung zwischen und innerhalb der verschiedenen Immobilien-Assetklassen geben. Dies ergebe sich auch durch eine sich schwieriger

<sup>10</sup> <https://www.jll.de/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/germany/de/Investmentmarktueberblick-JLL-Deutschland.pdf>

Quelle: Jones Lang LaSalle, Investmentmarktüberblick, Deutschland, 4. Quartal 2020, erschienen im Januar 2021  
<sup>11</sup> <https://www.jll.de/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/germany/de/Investmentmarktueberblick-JLL-Deutschland.pdf>

Quelle: Jones Lang LaSalle, Investmentmarktüberblick, Deutschland, 4. Quartal 2020, erschienen im Januar 2021  
<sup>12</sup> <https://www.jll.de/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/germany/de/Investmentmarktueberblick-JLL-Deutschland.pdf>

ausgestaltende Fremdfinanzierung bei Banken, die weniger bereit seien, risikobehaftete Investments finanziell zu unterstützen.<sup>13</sup>

### 2.2.2. Einzelhandelsimmobilien

Nach den Berechnungen von CBRE im Deutschland Einzelhandelsinvestment MarketView Q4 2020 belief sich das Transaktionsvolumen von Einzelhandelsimmobilien (Einzeltransaktionen und Portfolio) in Deutschland in 2020 auf insgesamt 12,3 Mrd. Euro. Dieses Ergebnis wird angesichts der Coronakrise auch auf Sondereffekte wie ein starkes erstes Quartal und großvolumige Portfoliotransaktionen zurückgeführt. Treiber des Transaktionsgeschehens waren Lebensmittelmärkte sowie lebensmittelgeankerte Fach- und Nahversorgungszentren, deren Anteil am Investitionsvolumen laut CBRE 52 Prozent betrug. Diese hohe Nachfrage übt jedoch auch einen Renditedruck in dieser Subassetklasse aus. So gingen die Renditen für Supermärkte im Vorjahresvergleich um 0,4 Prozent auf 4,8 Prozent zurück. Die Rendite von Fachmarktzentren hielt sich bei 4,15 Prozent. Innerstädtische Geschäftshäuser in Top-Lage und Shopping-Center trugen mit Anteilen von jeweils 27 Prozent und 12 Prozent weit weniger zum Transaktionsvolumen bei.

Auffallend ist das starke Interesse ausländischer Käufer im Jahr 2020. Insbesondere Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Verbrauchermärkte und Drogerien wurden von diesen nachgefragt. Der Anteil internationaler Käufer nahm um 19 Prozentpunkte auf 58 Prozent deutlich zu.

Auch für 2021 erwartet CBRE ein hohes Investitionsvolumen bei Handelsimmobilien mit Schwerpunkt auf Lebensmittel. Jedoch werden die Investmentaktivitäten hier durch das begrenzte Angebot allgemein und besonders bei Fachmärkten und lebensmittelgebundenen Objekten an Grenzen stoßen.<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup> <https://www.jll.de/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/germany/de/Investmentmarktueberblick-JLL-Deutschland.pdf>

Quelle: Jones Lang LaSalle, Investmentmarktüberblick, Deutschland, 4. Quartal 2020, erschienen im Januar 2021

<sup>14</sup> [http://cbre.vo.llnwd.net/grgservices/secure/Germany\\_Retail\\_Investment\\_Q4\\_2020\\_de.pdf?e=1611224872&h=6c846528611555791a3a12cf90a7ab1c](http://cbre.vo.llnwd.net/grgservices/secure/Germany_Retail_Investment_Q4_2020_de.pdf?e=1611224872&h=6c846528611555791a3a12cf90a7ab1c)

Deutschland Einzelhandelsinvestment MarketView Q4 2020; <https://www.cbre.de/de-de/research/Deutschland-Einzelhandelsinvestment-MarketView-Q4-2020>

### **2.2.3. Ertragslage**

Im abgelaufenen Geschäftsjahr erzielte die FCR Immobilien AG über ihre direkt gehaltenen Immobilien Umsatzerlöse aus Vermietung in Höhe von rd. 0,6 Mio. Euro (Vorjahr rd. 0,8 Mio. Euro).

Die FCR Immobilien AG konnte aus dem Verkauf von Handelswaren Innenumsätze in Höhe von rd. 2,6 Mio. EUR (Vj. 0 EUR) erzielen.

Die sich aus der Konzernstruktur ergebenden Konzernumlagen reduzierten sich auf 0 EUR (Vorjahr EUR 0,9 Mio. Euro).

Der Personalaufwand ist von rd. 3,0 Mio. Euro auf rd. 2,8 Mio. Euro gesunken. Die Abschreibungen blieben mit 0,3 Mio. Euro nahezu unverändert (Vorjahr 0,2 Mio. Euro). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen belaufen sich im Geschäftsjahr auf 3,3 Mio. Euro (Vorjahr 2,6 Mio. Euro). Dieser Anstieg ist der gegenüber dem Vorjahr erweiterten Geschäftsaktivität geschuldet.

Das Beteiligungsergebnis ist von rund 16,2 Mio. Euro auf nunmehr rund 10,1 Mio. Euro gesunken. Der Hauptgrund für die Differenz zum Vorjahr ist der außerordentlich hohe Gewinn aus dem Verkauf des Objektes Salzgitter in 2019.

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

Insgesamt erzielte die FCR Immobilien AG ein Vorsteuerergebnis in Höhe von 4,6 Mio. Euro (Vorjahr 9,7 Mio. Euro). Dieser Rückgang ist unter anderem der COVID-19 Pandemie geschuldet, die sich in den nachfolgenden Punkten ausgewirkt hat. Es konnte zwar ein zufriedenstellender Wert von sieben Verkäufen im Geschäftsjahr erzielt werden, allerdings wurde ein noch größeres Transaktionsgeschäft durch die Beeinträchtigungen der Pandemie (z.B. bei Besichtigungen und der Mobilität) ausgebremst. Ein weiterer Punkt, der das Ergebnis in 2020 natürlich auch, aber nur moderat beeinflusst hat, ist der Erlass von Mieten im Rahmen der partnerschaftlichen Lösungen mit unseren vom Lockdown betroffenen Mietern. Durch diese Vereinbarungen konnte FCR aber auch im selben Zuge umfangreiche Mietvertragsverlängerungen erwirken, welche sich langfristig positiv auf das Ergebnis der FCR auswirken.

Nach Abzug von Steuern erzielte die Gesellschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von rund 4,0 Mio. Euro (Vorjahr 8,1 Mio. Euro).

### **2.2.4 Finanz- und Vermögenslage**

Das Sachanlagevermögen hat sich aufgrund des Verkaufs einer Bestandsimmobilie von rd. 3,8 Mio. im Vorjahr auf 1,5 Mio. Euro reduziert.

Die Finanzanlagen reduzierten sich von 83,7 Mio. Euro auf 82,3 Mio. Euro. In den Finanzanlagen sind im Wesentlichen Ausleihungen an Tochterunternehmen enthalten, welche im Zuge des weiteren Portfolioausbaus zur Finanzierung der in 2020 erworbenen Immobilien dienen.

Die immateriellen Vermögensgegenstände sind von 193.952,25 EUR im Vorjahr auf 1.522.077,96 EUR gestiegen. Hintergrund ist die Aktivierung einer entgeltlich erworbenen sowie einer selbsterstellten Software.

Die Barmittelbestände der FCR Immobilien AG betragen zum Stichtag 3,8 Mio. Euro.

Insgesamt erhöhten sich damit die Aktiva um 5 Mio. Euro von 98,2 Mio. Euro auf nunmehr 103,2 Mio. Euro.

Auf der Passivseite erhöhten sich die Verbindlichkeiten von 70,8 Mio. Euro auf nunmehr rund 76 Mio. Euro.

Diese Veränderung resultiert im Wesentlichen aus höheren Anleiheverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt 70,4 Mio. Euro (Vorjahr 67,2 Mio. Euro). FCR hat die Anleihe 2019/24 zum Jahresstart 2020 mit einem maximalen Volumen von 30 Mio. Euro erfolgreich am Kapitalmarkt platzieren können.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhten sich auf nunmehr 3,7 Mio. Euro (Vorjahr 1,5 Mio. Euro). Die Erhöhung ergibt sich u.a. aus der erfolgreichen Aufvalutierung von Darlehen für direkt in der FCR gehaltene Immobilien und der Aufnahme von zinsgünstigen Förderkrediten.

Die Sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 1,5 Mio. Euro enthalten insbesondere die zum Stichtag aufgelaufenen Anleihezinsen.

Im Bereich der Steuerrückstellungen über insgesamt 0,7 Mio. Euro sind Körperschaftssteuer-rückstellungen enthalten. In den sonstigen Rückstellungen (0,4 Mio. Euro) sind insbesondere Rückstellungen für den Personalbereich und Abschlusskosten mit inbegriffen.

Das Eigenkapital der FCR Immobilien AG erhöhte sich von 24,8 Mio. Euro auf 26,0 Mio. Euro. Die Eigenkapitalquote der FCR Immobilien AG bleibt mit 25,2% per 31. Dezember 2020 auf gleichem Niveau (Vorjahr 25,2 %). Mit dem Bruttoemissionserlös von rund 6,6 Mio. Euro aus der nach dem Bilanzstichtag durchgeführten Kapitalerhöhung, kann die Eigenkapitalausstattung weiter gestärkt werden.

#### **2.4.5 Gesamtaussage über die Geschäftsentwicklung**

Das Vorsteuerergebnis von 4,6 Mio. Euro ist im Vergleich zum Vorjahr, vor allem auf Grund der niedrigeren Erträge aus Beteiligungen, gesunken. Der Vorstand schätzt die wirtschaftliche Gesamtentwicklung des Unternehmens im Geschäftsjahr 2020 dennoch als mehr als zufriedenstellend ein.

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

#### **3.1 Chancenbericht**

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

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

#### **3.2 Risikobericht**

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

Die FCR Immobilien AG hat daher 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 unser Risikomanagement 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 Management, 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 marktbezogene 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 unser Unternehmen 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. Unser Unternehmen berichtet über die Umsetzung von Compliance-Maßnahmen sowie über Compliance-Ziele und -Verstöße. Um Verstöße aufzudecken werden regelmäßig interne und wenn notwendig externe Audits durchgeführt.

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

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

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

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

Nachfolgend werden die wesentlichen Risiken beschrieben, die nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben können. Die Auflistung ist nicht abschließend. Risiken, die derzeit noch nicht bekannt sind oder Risiken, die als unwesentlich eingeschätzt werden, könnten sich ebenfalls auf die Geschäftstätigkeit der FCR Immobilien AG auswirken. Für jedes Risiko wurde durch den Vorstand eine Klassifizierung des Risikos vorgenommen (gering, mittel, hoch).

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

#### *Risiken aus Investitionstätigkeit und Objektauswahl:*

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

Einschätzung des Risikos: gering

#### *Due Diligence:*

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

Einschätzung des Risikos: gering

### **3.2.2 Risiken im Immobilienbestand**

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

*Vermietung:*

Als bestandshaltende Immobiliengesellschaft unterliegt die FCR Immobilien AG den geschäftstypischen Vermietungsrisiken wie z.B. Mietausfällen, Mietminderungen und damit verbundenen erhöhten Leerstandskosten. Zudem besteht die Gefahr, dass bei Mieterauszügen eine kurzfristige Neuvermietung nicht möglich ist. Darüber hinaus besteht bei allen Mietverträgen das Risiko, dass diese nicht verlängert werden und eine zeitnahe Neuvermietung nicht erfolgen kann. Zum Management dieses Risikos setzt FCR u.a. die Tools „Mieteinnahmenplan“, „Vertragsmanagement“ und „Forderungsmanagement“ ein (siehe auch Punkt 3.2).

Einschätzung des Risikos: gering

*Bewirtschaftung:*

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

Einschätzung des Risikos: gering

*Risiken bei der Immobilienbewertung:*

Die Wertentwicklung der direkt und indirekt gehaltenen Immobilien beeinflusst den Unternehmenswert der FCR Immobilien AG unmittelbar und mittelbar und hat erhebliche Auswirkungen auf das Anlagevermögen, die Bilanzstruktur und die Finanzierungsbedingungen. Alle Objekte der FCR Immobilien AG werden durch einen externen Gutachter bewertet.

Einschätzung des Risikos: gering

*Risiken bei Entwicklungs-, Renovierungs- oder Sanierungsmaßnahmen:*

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

Einschätzung des Risikos: mittel

*Altlasten- und Gebäuderisiken:*

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

Einschätzung des Risikos: gering

### 3.2.3 Finanzwirtschaftliche Risiken

#### *Risiken aus der Finanzierungstätigkeit:*

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

Einschätzung des Risikos: gering

#### *Konjunkturelle Risiken:*

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

Einschätzung des Risikos: gering

#### *Fremdkapitalrisiko:*

Die FCR Immobilien AG benötigt zur Umsetzung ihres Geschäftskonzepts und ihrer Wachstumsstrategie umfangreiche finanzielle Mittel, die investiv zum Erwerb von Immobilien eingesetzt werden. Sollte die Aufnahme von Fremdkapital zukünftig nicht oder nicht zu angemessenen Konditionen möglich sein, so hätte dies sehr negative Auswirkungen auf das Geschäftsmodell der FCR Immobilien AG. Zum Management dieses Risikos setzt FCR u.a. das Tool „Finanzierungsplan“ ein (siehe auch Punkt 3.2).

Einschätzung des Risikos: gering

#### *Refinanzierungsrisiko:*

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

Einschätzung des Risikos: gering

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

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

Einschätzung des Risikos: gering

*Zinsänderungsrisiko:*

Je nach geplanter Verweildauer einer Immobilie werden kurz-, mittel-, oder langfristige Darlehensverträge abgeschlossen. Es besteht grundsätzlich das Risiko der Erhöhung der Zinssätze nach Ablauf der Zinsbindungsperiode. Durch das derzeit niedrige Zinsniveau können z.B. im Zusammenhang mit Objektverkäufen, bei vorfälliger Darlehensablösung hohe Entschädigungszahlungen an die Kreditgeber anfallen. Zum Management dieses Risikos setzt FCR u.a. das Tool „Finanzierungsplan“ ein (siehe auch Punkt 3.2).

Einschätzung des Risikos: gering

*Liquidität:*

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

Einschätzung des Risikos: gering

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

*Marktrisiko:*

Der Verkauf von Immobilienvermögen der FCR Immobilien AG unterliegt potenziell dem Risiko sinkender Verkaufspreise, 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.

Einschätzung des Risikos: gering

*Gewährleistungsrisiko:*

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

Einschätzung des Risikos: gering

### 3.2.5 Unternehmensstrategische und sonstige Risiken

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

#### *Haftung:*

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

Einschätzung des Risikos: gering

#### *Rechtsstreitigkeiten:*

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

Einschätzung des Risikos: gering

#### *Personalrisiken:*

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

Einschätzung des Risikos: gering

#### *Informationstechnische Risiken:*

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

Einschätzung des Risikos: gering

#### *Pandemische Risiken:*

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

Einschätzung des Risikos: mittel

Anfang 2020 musste der Ausbruch der Corona-Pandemie in Europa verzeichnet werden. Zur Bekämpfung der Pandemie wurden im Jahresverlauf 2020 und bis heute zahlreiche weitgehende Maßnahmen auf Basis von Beschlüssen von Bund und Länder realisiert. In diesem Zuge wurden auch mehrere Lockdowns beschlossen und umgesetzt, so dass viele Geschäfte in dieser Zeit schließen mussten.

FCR hat sich bereits frühzeitig (siehe Pressemitteilung vom 31.03.2020) auf diese schwere Krise eingestellt und schnelle Maßnahmen zum Wohle von Kunden, Partnern und Mitarbeitern umgesetzt.

Aufgrund des sehr robusten Geschäftsmodells mit einer starken Ausrichtung auf Handelsimmobilien in Deutschland und mit lebensmittelgeankerten Unternehmen als bonitätsstarke, krisenresistente Ankermieter waren die Auswirkungen der Pandemie im Geschäftsjahr 2020 sehr moderat. Hier wurden beispielsweise mit Mietern, die von einer Schließung betroffen waren, partnerschaftliche, individuelle Vereinbarungen fixiert.

Auch mit Blick auf das Geschäftsjahr 2021 sind die Auswirkungen der Corona-Pandemie für FCR aufgrund der Positionierung und der Portfoliostruktur weiterhin überschaubar. Alle relevanten Indikationen werden tagesaktuell bewertet und sind die Basis für die Umsetzung etwaiger Maßnahmen. Auch alle weiteren FCR-Risikomanagementtools (siehe Übersicht 3.2.) können zur Bewältigung dieser Ausnahmesituation sehr zielführend und effektiv eingesetzt werden.

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

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

##### **Gesamtwirtschaftliche Lage**

Die deutsche Wirtschaft ist 2020 nach ersten Schätzungen um 5 Prozent geschrumpft und damit erstmals nach zehn Jahren in eine tiefe Rezession gerutscht.<sup>15</sup> Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie rechnet im Jahreswirtschaftsbericht 2021 für das laufende Jahr mit einem Anstieg des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 3,0 Prozent.<sup>16</sup> Jedoch sei die Wirtschaftsentwicklung maßgeblich vom Pandemieverlauf und den Maßnahmen zur Eindämmung beeinflusst. Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung rechnet in seinem Jahresgutachten 2020/21 mit einem etwas höheren Wirtschaftswachstum von 3,7 Prozent. Voraussetzung für die Erholung ist neben einer erfolgreichen Pandemieeindämmung ohne umfangreichen Shutdown und ohne Störungen der internationalen Lieferketten auch die wirtschaftliche Entwicklung im Ausland.<sup>17</sup>

---

<sup>15</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/01/PD21\\_040\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/01/PD21_040_811.html)

<sup>16</sup> <https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Publikationen/Wirtschaft/jahreswirtschaftsbericht-2021.html>

<sup>17</sup> <https://www.sachverstaendigenrat-wirtschaft.de/jahresgutachten-2020.html>

## Branchenentwicklung

Das Transaktionsvolumen von Einzelhandelsimmobilien belief sich nach den Berechnungen von CBRE in Deutschland 2020 auf 12,3 Mrd. Euro. Trotz eines schwierigen Marktumfelds infolge der Corona-Pandemie, in dem der stationäre Handel durch die Lockdown-Maßnahmen stark beeinträchtigt wurde, wurde das Transaktionsvolumen des Vorjahres um 21 Prozent übertroffen.<sup>18</sup> Neben einem starken ersten Quartal 2020 wirkten sich nachgeholte Transaktionen von 2019 sowie verschiedene großvolumige Portfoliotransaktionen positiv aus. Einzelhandelsimmobilien machten am gesamten Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien von 59,2 Mrd. Euro mit 13,4 Prozent den zweitgrößten Anteil aus.<sup>19</sup> Diese gute Entwicklung führt CBRE auch auf die stärkere Nachfrage nach lebensmittelgeankerten Handelsimmobilien und Fachmarktzentren zurück, die mit 52 Prozent Marktanteil das größte Segment unter den gehandelten Einzelhandelsimmobilien waren.

Nach Einschätzung von Colliers International sind die Aussichten für Einzelhandelsimmobilien gemäß ihrer Heterogenität zu betrachten. Gerade in der Corona-Krise haben der Lebensmittelhandel sowie Non-Food-Branchen wie Freizeit und Sport oder Heimwerkerbedarf von einer Sonderkonjunktur profitiert. Fachmarktzentren waren der Haupttreiber für den Umsatz und dürften auch 2021 ein Transaktionsvolumen von mindestens 10 Mrd. Euro erreichen.<sup>20</sup>

Für 2021 erwartet CBRE weiterhin die stärkste Nachfrage bei lebensmittelgeankerten Handelsimmobilien. Diese wird laut CBRE jedoch aufgrund eines begrenzten Angebots nicht vollständig bedient werden können.<sup>21</sup>

### 3.3.2 Aussichten der FCR Immobilien AG

Die FCR Immobilien AG hat auch 2020 ihren erfolgreichen Wachstumskurs fortgesetzt. So konnten wir unser Bestandsportfolio mit Schwerpunkt lebensmittelgeankerte Einkaufs- und Fachmarktzentren, Nahversorger und Drogeriemärkte weiter ausbauen. Auch im Bereich der Digitalisierung haben wir uns weiter deutlich weiterentwickelt, mit dem Ergebnis, dass wir die Kernbereiche unserer Wertschöpfungskette effizienter gestalten und damit einen deutlich höheren Immobilienbestand mit unterproportional steigenden Kosten erfolgreich managen können.

---

<sup>18</sup>[http://cbre.vo.llnwd.net/grgservices/secure/Germany\\_Retail\\_Investment\\_Q4\\_2020\\_de.pdf?e=1612428112&h=5cc12f945d427ea900c76366d12bb4d1](http://cbre.vo.llnwd.net/grgservices/secure/Germany_Retail_Investment_Q4_2020_de.pdf?e=1612428112&h=5cc12f945d427ea900c76366d12bb4d1)

<sup>19</sup><http://cbre.vo.llnwd.net/grgservices/secure/Deutschland%20Investmentmarkt%20H2%202020.pdf?e=1612428392&h=7a83a6886365afd6cce9f1fb1a657dad>

<sup>20</sup> [https://www.colliers.de/wp-content/uploads/2021/02/Colliers\\_Research\\_Marktbericht\\_Einzelhandel.pdf](https://www.colliers.de/wp-content/uploads/2021/02/Colliers_Research_Marktbericht_Einzelhandel.pdf)

<sup>21</sup>[http://cbre.vo.llnwd.net/grgservices/secure/Germany\\_Retail\\_Investment\\_Q4\\_2020\\_de.pdf?e=1612428112&h=5cc12f945d427ea900c76366d12bb4d1](http://cbre.vo.llnwd.net/grgservices/secure/Germany_Retail_Investment_Q4_2020_de.pdf?e=1612428112&h=5cc12f945d427ea900c76366d12bb4d1)

Die Corona-Krise stellt für die gesamte Gesellschaft und alle Unternehmen weiterhin eine große Herausforderung dar. Allerdings sehen wir uns aufgrund der Portfoliostruktur nach wie vor gut positioniert. Ein Großteil unserer Mietumsätze werden im Retailsektor – mit den Schwerpunkten Lebensmittel und Nahversorgung – sowie im Büro- und Logistikbereich erzielt, die von den Schließungsmaßnahmen nicht betroffen waren bzw. sind. So waren wir bisher kaum von der Corona-Pandemie bei den Mieteinnahmen betroffen. Mietausfälle gab es seit Beginn der Pandemie nur bei rd. 1 % der vereinbarten Mieteinnahmen.

Im vergangenen Jahr haben wir trotz Corona insgesamt 14 Objekte gekauft und 7 Objekte verkauft und damit ein Nettoportfoliowachstum von 7 Immobilien erzielt. Dies entspricht einem Zuwachs von vermietbarer Fläche von 21 Tsd. m<sup>2</sup> und einer Erhöhung der Nettomieteträge um 1,6 Mio. Euro. Ab dem 2. Quartal 2020 waren die Besichtigungsmöglichkeiten von potenziell neuen Objekten nur begrenzt möglich. Ohne diese corona-bedingten Restriktionen hätten wir mehr Objekte ankaufen und mehr Immobilien verkaufen können. Seit Anfang 2021 haben wir uns hier so aufgestellt, dass wir trotz der entsprechenden Corona-Maßnahmen, unsere Ankaufsprozesse umsetzen können.

Mit Blick auf das Geschäftsjahr 2021 sind wir zuversichtlich, unseren dynamischen und profitablen Wachstumskurs weiter um- und fortsetzen zu können.

Unser Markt und unser Netzwerk sind absolut intakt, wir können weiter Objekte mit einer Ankaufsrendite von 8 bis 12 % erwerben, und unsere Ankaufspipeline ist sehr gut gefüllt mit attraktiven Objekten, die in vollem Umfang unserem Ankaufprofil entsprechen. Dem entsprechend wollen wir 2021 – auch unterstützt durch eine äußerst solide Finanzmittelausstattung – bei den Zukäufen wieder deutlich zulegen. Unser Ziel ist es, Bestandsimmobilien in Deutschland für rd. 160 Mio. Euro zu kaufen. Dabei konzentrieren wir uns im Rahmen unserer definierten Geschäfts- und Wachstumsstrategie primär auf die Kern-Assetklasse Handel, ergänzt um die Assetklassen Büro, Logistik und Wohnen.

Der quantitative Ausbau sowie die qualitative Weiterentwicklung unseres Immobilienportfolios, bei dem Einkaufs- und Fachmarktzentren, Nahversorger und Drogerien nach wie vor die größte Rolle spielen, stehen bei uns gleichermaßen im Fokus. Mittelfristig bleibt unser Ziel, den Immobilienbestand auf über 1 Mrd. Euro auszubauen.

Im Rahmen unseres Transformationsprogramms werden wir strategiegemäß alle Objekte aus unserem Trading- und Entwicklungsportfolio verkaufen und somit dieses Geschäftsfeld im Geschäftsjahr 2021 auflösen. Damit geht auch der vollständige Rückzug aus den Märkten Italien und Spanien einher. Die Erlöse aus dem Verkauf des Trading- und Entwicklungsportfolios werden vollständig in den Ausbau des Bestandsportfolios reinvestiert.

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 2021 unsere Produktivität noch weiter deutlich steigern können.

Im Geschäftsjahr 2020 haben wir den Schritt vom Scale in den regulierten Markt, General Standard, der Börse Frankfurt vollzogen, um hierdurch weitere Anlegerkreise für die FCR Immobilien AG gewinnen zu können. Bei unserer im Januar / Februar 2021 durchgeführten Kapitalerhöhung konnten wir von dieser Maßnahme bereits profitieren. Auch im Geschäftsjahr 2021 wird die FCR ein aktiver

Player am Kapitalmarkt sein. Wir streben die Festigung der Positionierung von FCR als nachhaltig-attraktiven Aktientitel für rendite- und dividendenorientierte Investoren an.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass wir 2021 unseren Immobilienbestand und dadurch unsere Mieterträge weiter ausbauen und in diesem Zuge auch unsere Positionierung als Bestandhalter für deutsche Handelsimmobilien weiter stärken werden. Wir sind aus unserer Sicht in allen notwendigen Bereichen sehr gut aufgestellt, die erfolgreiche Entwicklung der vergangenen Jahre auch im Geschäftsjahr 2021 fortzusetzen. So gehen wir 2021 von einem deutlichen Anstieg des Ergebnisses vor Steuern (EBT) im Vergleich zum EBT des Geschäftsjahres 2020 aus.

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

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

Nach § 33 Abs. 1 WpHG hat jeder Aktionär, der die Schwellen von 3%, 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 30%, 50% oder 75% der Stimmrechte einer börsennotierten Gesellschaft erreicht, überschreitet oder unterschreitet, dies der Gesellschaft und der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht unverzüglich mitzuteilen. Diese Mitteilungen werden von der FCR gemäß § 40 WpHG veröffentlicht.

Herr Falk Raudies, Geburtsdatum 28.11.1974, hat der FCR Immobilien Aktiengesellschaft gemäß § 40 Abs.1 WpHG am 04.11.2020 mitgeteilt, dass der Stimmrechtsanteil über die Gesellschaft RAT Asset & Trading AG an der FCR Immobilien Aktiengesellschaft, Pullach i. Isartal, Deutschland, am 29.10.2020 die Schwelle von 3% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 66,09 % (das entspricht 6.058.923 Stimmrechten) betragen hat.

Herr Ludwig A. Fuchs, Geburtsdatum 13.11.1965, hat der FCR Immobilien Aktiengesellschaft gemäß § 40 Abs.1 WpHG am 04.11.2020 mitgeteilt, dass der Stimmrechtsanteil über die Gesellschaft FAME Invest & Management GmbH an der FCR Immobilien Aktiengesellschaft, Pullach i. Isartal, Deutschland, am 29.10.2020 die Schwelle von 3% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 8,50 % (das entspricht 777.784 Stimmrechten) betragen hat.

Herr Jürgen Rödiger, Geburtsdatum 19.11.1954, hat der FCR Immobilien Aktiengesellschaft gemäß § 40 Abs.1 WpHG am 09.11.2020 mitgeteilt, dass der Stimmrechtsanteil über die Gesellschaft RFC GmbH an der FCR Immobilien Aktiengesellschaft, Pullach i. Isartal, Deutschland, am 29.10.2020 die Schwelle von 3% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 4,30 % (das entspricht 393.256 Stimmrechten) betragen hat.

Herr Falk Raudies, Geburtsdatum 28.11.1974, hat der FCR Immobilien Aktiengesellschaft gemäß § 40 Abs.1 WpHG am 28.12.2020 mitgeteilt, dass der Stimmrechtsanteil über die Gesellschaften RAT Asset & Trading AG und CM Center Management GmbH an der FCR Immobilien Aktiengesellschaft, Pullach i. Isartal, Deutschland, am 22.12.2020 die Schwelle von 3% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 68,80 % (das entspricht 6.292.726 Stimmrechten) betragen hat.

Zum 31. Dezember 2020 halten die RAT Asset & Trading AG, Pullach i. Isartal, (Mutterunternehmen i.S.v. § 285 Nr. 14 HGB) 49,43% (Vorjahr: 66,1%) und die CM Center Management GmbH 17,74 % (Vorjahr: 0 %) der Anteile an der FCR Immobilien AG.

## **2) Befugnisse des Vorstands, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen**

### **Genehmigtes Kapital**

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 28.05.2020 wurde die Aufhebung des Genehmigten Kapitals 2019/I sowie die Schaffung eines Genehmigten Kapitals 2020/I mit der Möglichkeit zum Ausschluss des Bezugsrechts angenommen. Danach ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 03.06.2025 einmalig oder mehrmalig um insgesamt bis zu EUR 4.573.202 gegen Bar- und / oder Sacheinlagen durch Ausgabe von neuen, auf den Namen lautende Stückaktien zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2020/I).

### **Bedingtes Kapital**

Das bedingte Kapital beträgt zum Bilanzstichtag EUR 237.036.

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

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

## **3) Regeln zur Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern und Satzungsänderungen**

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

## **4) Beschränkungen betreffend Stimmrechte und Übertragung**

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

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

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

**Schlussklärung zum Abhängigkeitsbericht**

Der Vorstand der FCR Immobilien AG hat einen Bericht über die Beziehungen der Gesellschaft zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 Abs. 1 Satz 1 AktG erstellt. Der Vorstand der FCR Immobilien AG erklärt wie folgt: „Die FCR Immobilien AG hat bei den im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2020 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.“

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

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

Pullach im Isartal, 19. März 2021

FCR Immobilien AG

Falk Raudies

Vorstand

# Allgemeine Auftragsbedingungen

für  
Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften  
vom 1. Januar 2017

## 1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Aufträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften im Nachstehenden zusammengefasst sowie Wirtschaftsprüfer (einzeln) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Tätigkeiten, Leistungen in wirtschaftlicher Angelegenheiten und so ähnliche Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gemäß §§ 276 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 BGB ausgeschlossen ist.

(2) Die Parteien können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber haben, wenn dies ausdrücklich vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gehen die Auftragsbedingungen diesen Vorrang gegenüber.

## 2. Umfang und Ausführung des Auftrags

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Fachausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt in Zusammenarbeit mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer hat für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen kein Verantwortung. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständige Personen zu beauftragen.

(2) Die Verantwortlichkeit hinsichtlich der Haftung – außer bei behaupteter wirtschaftlicher Prüfung – der ausschließlich schriftlichen Vereinbarung.

(3) Auch, wenn die Fach- oder Fachleistung nach Abgabe der abschließenden beruflichen Aufklärung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, der Auftraggeber auf Änderungen oder auf dessen angelegende Forderungen hinzuweisen.

## 3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber ist dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übergeben werden und ihm die für die Vorgehensweise im Zusammenhang mit dem Auftrag gegebenen und die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Verfügungen und Anordnungen, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer gemäß § 276 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 BGB Auskunft geben müssen.

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

## 4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Wirtschaftsprüfer gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote zur Anstellung oder Übertragung von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge zur eigenen Rechnung zu übernehmen.

(2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers bedrohen, ist der vorhandene Unternehmer seiner Netzwerke, Unternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderer Auftragsverhältnissen beauftragter, ist der Wirtschaftsprüfer zur außergerichtlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

## 5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags schriftlich darzustellen hat, ist diese Darstellung schriftlich festzusetzen. Einmündliche Darstellungen sind unverbindlich. Sofern nicht anders vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nicht verbindlich, wenn sie nicht ausdrücklich weiter Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des strengen Auftrags sind stets unverbindlich.

## 6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen) ist so im Auftrag oder in der Auftragsklärung darzustellen, dass die Weitergabe des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu einer Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe von Informationen aufgrund einer Gesetzes- oder einer beruflichen Anforderung verpflichtet.

(2) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Bestehen des Wirtschaftsprüfers über den Auftraggeber hat die Weitergabe durch den Auftraggeber des Wirtschaftsprüfers.

## 7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaiger Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Beseitigung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei geringfügigen Interessen bzw. ohne rechtlicher Verdrängung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nachbesserung ist die Mängelbeseitigung gegenüber dem Auftraggeber, die der Auftraggeber von einem Verbraucher abstellt, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die dringende Leistung wegen Fortsetzung, Umfassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nachbesserung für ihn ohne Interesse ist. Soweit nach der üblichen Fachausübung eine Nachbesserung gilt (§ 241 Abs. 1 S. 2).

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

(3) Offensichtliche Mängel, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und sonstige Mängel, die in einer beruflichen Aufklärung (Bericht, Gutachten) enthalten sind, die Wirtschaftsprüfer enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber bestritten werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Aufklärung des Wirtschaftsprüfers ein falsches Lagebild zu stellen, berechtigen diesen, die Aufklärung auch Dritten gegenüber zurückzurufen. In den vorgenannten Fällen hat der Auftraggeber von Wirtschaftsprüfer anzusetzen zu zahlen.

## 8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenwahrung

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetzes (§ 373 Abs. 1 HGB, § 40 WPO, § 260 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die mit der seiner Berufstätigkeit verbunden oder bekannt werden, Schweigepflicht zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber in einem besonderen schriftlichen, verbindlichen Vertrag die Weitergabe gestattet.

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

## 9. Haftung

(1) Für jede Art von geschäftlichen 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 solche vertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, sowie von Schäden die eine Ersetzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, bei einem schuldhaft verursachten Schaden höchstens gemäß § 546 Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt.

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

(4) Lassen mehrere Anspruchssteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einem für den Auftraggeber geltenden Wirtschaftsprüfer vor, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die gemeinsamen Ansprüche aller Anspruchssteller insgesamt.

Alle Rechte vorbehalten. Ohne Genehmigung des Verlegers ist es nicht gestattet, die Merkmale ganz oder teilweise nachzudrucken, zu kopieren, zu reproduzieren oder elektronischem oder sonstiger Weise zu verbreiten.  
© IDW Verlag GmbH · Postfachstraße 14 · 41474 Düsseldorf  
50261 · 146 95-48320

(5) Für einzelne Pflichtverletzungen im Sinne von Abs. 2 ist kein Gesamtschaden aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schaden gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung sowie Rückzahlungen bis Schadens in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Liegt ein mehrschichtiges aufeinanderfolgendes Pflichtverhältnis vor, so ist der Schaden als einheitlich abzurechnen, wenn die verschiedenen Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bei der Höhe von 5 Mio. € ein Anspruch geltend machen. Die Begrenzung auf das Limit der Mindestversicherungsprämie gilt nicht auf gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtverletzungen.

(6) Ein Schadensersatzanspruch besteht, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Forderung verzichtet. Dies gilt nicht bei Schadensersatzansprüchen, die auf vorsätzliches Verhalten zu Grunde gelegt sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie an Scharfen, die eine Forderung des Herstellers nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 BGB begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

#### 10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Anders der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer gefertigten mit einem Bescheid, Organisationsplan oder ähnlichem Dokumenten der Legende, darf er diesen Besichtigungsvermerk nicht weiterverwenden.

(2) Ist der Wirtschaftsprüfer einen Desargungsvermerk nicht erfüllt, so ist ein Einverständnis durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht des Auftraggebers für die Öffentlichkeit bestimmter Teile nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(3) Widert sich der Wirtschaftsprüfer dem Desargungsvermerk, so darf der Besichtigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber ein Besichtigungsvermerk bereits verwendet, so ist er verpflichtet, den Wirtschaftsprüfer den Widerruf besatzzugeben.

(4) Der Auftraggeber hat Anspruch auf eine Besichtigungsvermerk. Während Ausarbeitungen werden besonders in Rechnung gestellt.

#### 11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuerereichen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Darstellung in steuerlichen Erläuterungen als auch bei der Darstellung der Darstellung (z.B. vom Auftraggeber genannten Taxen, insbesondere Zahlenangaben, als die die und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Besichtigungsvermerk. Er hat jedoch die Auftraggeber auf die in der Besichtigungsvermerk (z.B. die Besichtigungsvermerk) zu beachten.

(2) Der Steuerberatungsberatung umfasst nicht die zur Wahrung von Interessen erforderliche Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich der Auftraggeber zustimmt. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer die für die Wahrung von Interessen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, zur Verfügung zu stellen; dies dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Überbelastung zur Verfügung steht.

(3) Mängel einer zweigleisigen schriftlichen Vereinbarung umfasst die laufende Steuerberatung folgende in die Vertragsverhältnisse einfließen:

- a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögenssteuererklärungen und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzufordern Daten des Jahres und zeitlicher für die Besteuerung in Einkommensteuererklärungen und Nachweise
- b) Nachprüfung von Steueranträgen und anderen ähnlichen Steuererklärungen
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden in Zusammenhang mit dem Einkommensteuererklärungen (z.B. Steuererklärungen)
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen (z.B. Einkommensteuererklärungen)
- e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der Einkommensteuererklärungen

Der Wirtschaftsprüfer beteiligt sich an der vorgenannten Aufgaben die wesentlichen wirtschaftlichen Entscheidungen in der Wirtschaftsprüfung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Honorar, so ist er verpflichtet, die wesentlichen wirtschaftlichen Entscheidungen in der Wirtschaftsprüfung (z.B. die in den Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten) zu übernehmen.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auf Steuererklärungen ist und die Steuererklärungen zur Verfügungstellung für die Beantragung der Vergütung anzuwenden ist, so ist eine Abrechnung der Vergütung als die gesetzliche Vergütung in Teilform vorzubereiten.

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelheiten der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Erbschaftsteuer und Vermögenssteuer sowie der Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, zinsloser Darlehen und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für:

- a) die Bearbeitung von häufig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Körperschaftsteuer, Einkommensteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren im Bereich der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstreitsachen,
- c) die Beratung und geschäftliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Unternehmensübernahme, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintrag und Auslegung von Gesellschaften, Beteiligungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung und
- d) die Mitwirkung bei der Erfüllung von Anzeig- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuererklärungen als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer steuerlicher Voraussetzungen sowie die Frage, ob ein Betrieb in einem bestimmten steuerlichen Bereich tätig ist, welche Voraussetzungen vorliegen, eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Einkommensteuererklärungen des Wirtschaftsprüfers 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 als wirksam oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, ist diese die Voraussetzung von E-Mails, wie der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer mitzuteilen in Textform in Form.

#### 13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat, neben einer Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Festhaltung seiner Aussagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann ein gemessenes Wort (z.B. auf Vergütung und Ausgabensatz) verlangen und die Auszahlung seiner Leistung von der vollen Zahlung seiner Ansprüche abhängig machen. Wenn der Auftraggeber seine als Gesamtschaden.

(2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Ausgabensatz nur mit handelsüblichen oder marktüblich festgestellten Honorarungen zulässig.

#### 14. Streitbeilegungen

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

#### 15. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich daraus ergebenden Ansprüche gilt das deutsche Recht.