

Konzernabschluss und Konzernlagebericht

FCR Immobilien AG

zum 31. Dezember 2016



Ring-Treuhand GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Destouchesstr. 68
D-80796 München

B I L A N Z zum 31. Dezember 2016

FCR Immobilien AG KONZERN
 Amtsgericht München, HRB 210430

AKTIVA

	31.12.2016 EUR	Vorjahr EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I) Immaterielle Vermögensgegenstände		
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	27.108,00	3.183,00
II) Sachanlagen		
1) Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	31.573.210,19	21.761.455,19
2) andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	42.113,00	39.705,00
3) geleistete Anzahlungen	178.655,19	0,00
	31.793.978,38	21.801.160,19
III) Finanzanlagen		
1) sonstige Beteiligungen	25.000,00	25.000,00
2) Ausleihungen an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00
3) sonstige Ausleihungen	1.705.763,11	1.067.306,33
	1.730.763,11	1.092.306,33
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I) Vorräte		
Unfertige Leistungen	237.565,55	494.250,55
II) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.238.802,16	191.962,72
2) Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	5.191,79	33.441,50
3) sonstige Vermögensgegenstände	498.691,21	699.081,38
	5.742.685,16	924.485,60
II) Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.312.149,24	6.958.715,23
C) RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	224.673,15	73.204,72
	46.068.922,59	31.347.305,62

PASSIVA

	31.12.2016 EUR	Vorjahr EUR
A) EIGENKAPITAL		
I) Gezeichnetes Kapital	4.148.151,00	1.185.186,00
II) Kapitalrücklage	288.273,58	2.709.850,36
III) Gewinnrücklage	23.627,86	0,00
IV) Bilanzgewinn	1.470.709,67	1.890.235,43
	5.930.762,11	5.785.271,79
B) RÜCKSTELLUNGEN		
1) Steuerrückstellungen	805.330,84	618.292,00
2) sonstige Rückstellungen	706.196,88	471.200,02
	1.511.527,72	1.089.492,02
C) VERBINDLICHKEITEN		
1) Anleihen	9.311.000,00	5.380.000,00
2) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.710.357,35	18.482.159,26
3) Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	477.200,00	0,00
4) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	449.490,21	239.457,70
5) Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	28.758,40	17.886,09
6) sonstige Verbindlichkeiten	649.826,80	353.038,76
	38.626.632,76	24.472.541,81
	46.068.922,59	31.347.305,62

GEWINN - UND VERLUSTRECHNUNG
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

FCR Immobilien AG KONZERN

	2016 EUR	2015 EUR
1. Umsatzerlöse	12.129.466,93	12.727.138,39
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Erzeugnissen und unfertigen Leistungen	-256.685,00	0,00
3. sonstige betriebliche Erträge	273.197,21	37.247,80
4. Gesamtleistung	12.145.979,14	12.764.386,19
5. Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen	-7.328.837,13	-8.273.442,55
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-671.292,31	-285.454,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-67.816,13	-36.899,69
	<u>-739.108,44</u>	<u>-322.353,69</u>
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-39.271,25	-10.387,96
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	-88.442,70	-34.364,89
	<u>-127.713,95</u>	<u>-44.752,85</u>
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.616.745,59	-1.093.325,74
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	85.894,29	99.997,41
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.570.278,26	-1.249.442,54
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-244.778,42	-521.774,37
12. Ergebnis nach Steuern	604.411,64	1.359.291,86
13. sonstige Steuern	-42.790,57	-976,00
14. auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrages abgeführte Gewinne	-119.834,23	0,00
15. Jahresüberschuss	441.786,84	1.358.315,86
16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	1.890.235,43	531.919,57
17. Einstellungen in die Gewinnrücklagen		
a) in die gesetzliche Rücklage	-23.627,86	0,00
b) in andere Gewinnrücklagen	-541.388,22	0,00
18. Ausschüttungen	-296.296,52	0,00
19. Bilanzgewinn	1.470.709,67	1.890.235,43

FCR Immobilien AG, München

Konzernjahresabschluss für das Geschäftsjahr

vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016

Anhang

(1) Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss

Der freiwillig erstellte Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2016 wurde nach den für alle Kaufleute geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches sowie den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages aufgestellt. Bilanzierung und Bewertung erfolgen unter Beachtung der allgemeinen (§§ 246 – 256 HGB) sowie der speziell für Kapitalgesellschaften im Sinne der §§ 264 ff. HGB geltenden Ansatz- und Bewertungsvorschriften, der ergänzenden Vorschriften des rechtsformspezifischen Gesetzes sowie der Regelungen der Satzung. Wie im Vorjahr wurde das Gliederungsschema der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 22. September 1970, zuletzt geändert durch Verordnung vom 25. Mai 2009 (BGBl. I, S. 1102), verwendet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Sitz des Mutterunternehmens ist in München. Die Gesellschaft wird in München unter der HRB 210430 geführt.

Art der Geschäftstätigkeit - Das Geschäftsmodell der Konzerngruppe liegt im Erwerb, einem aktiven Asset Management und der erfolgreichen Veräußerung von Fachmarkt- und Einkaufszentren in Deutschland und hat sich als Spezialist von Handelsimmobilien an Sekundärstandorten etabliert. Zum einen bieten diese Sekundärstandorte durch ihre Lage überdurchschnittliche Renditepotenziale und zum anderen können sie eine langfristig stabilere Miet- und Wertentwicklung aufweisen, als die durch Konjunkturzyklen volatiler reagierenden Immobilienmärkte an Primärstandorten.

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

Der Konzern beschäftigte im Jahresdurchschnitt 5,6 Mitarbeiter (FTE).

(2) Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden - In den Konzernabschluss sind die FCR Immobilien AG und alle Tochterunternehmen einbezogen. Tochterunternehmen sind Gesellschaften, über die das Mutterunternehmen unmittelbar oder mittelbar einen beherrschenden Einfluss ausüben kann; im Allgemeinen ist dies mit einer Stimmrechtsmehrheit verbunden. Die Tochtergesellschaften werden von dem Tag an, an dem der Konzern die Kontrolle erlangt, bis zur Beendigung der Kontrolle einbezogen. Bei einem Unternehmenserwerb werden alle in den Konzernabschluss aufzunehmenden Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten und Sonderposten des erworbenen Unternehmens zu beizulegenden Zeitwerten zum Erwerbsstichtag bewertet.

Die nachfolgenden Gesellschaften wurden auf Basis einer Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen:

Gesellschaft	Anteil %	Gesamt EUR
FCR Cottbus GmbH & Co. KG	100	100,00
FCR Oldenburg GmbH & Co. KG	100	100,00
FCR Pößneck GmbH & Co. KG	100	100,00
FCR Regis Breitingen GmbH & Co. KG	100	100,00
FCR Dortmund GmbH & Co. KG	100	100,00
FCR Salzgitter GmbH & Co. KG	100	100,00
FCR Zeulenroda GmbH & Co. KG	100	100,00
FCR Wismar GmbH & Co. KG	100	100,00
FCR Hoyerswerda GmbH & Co. KG	100	100,00
FCR Rangsdorf GmbH & Co. KG	100	100,00
FCR Seesen GmbH & Co. KG	100	100,00

FCR Genthin GmbH & Co. KG	100	100,00
FCR Wismar 2 GmbH & Co. KG	100	100,00
FCR Hennef GmbH & Co. KG	100	100,00
FCR Neustrelitz GmbH 6 Co. KG	100	100,00
FCR Bernburg GmbH & Co. KG	100	100,00
FCR Triptis GmbH & Co. KG	100	100,00
FCR Detmold GmbH & Co. KG	100	100,00
FCR Bückeberg GmbH & Co. KG	100	100,00
FCR Twistringern GmbH & Co. KG	100	100,00
FCR Gummersbach GmbH & Co. KG	100	100,00

Die FCR Immobilien AG hält jeweils 100 % der Kommanditanteile der vorbezeichneten Gesellschaften.

Komplementärin aller vorbezeichneten Gesellschaften ist die FCR Verwaltungs GmbH, München, mit einem Kapitalanteil von jeweils 0 %. Die FCR Verwaltungs GmbH wurde wegen untergeordneter Bedeutung gemäß § 296 Abs. 2 Satz 1 HGB nicht in den Konsolidierungskreis einbezogen und wird als verbundenes Unternehmen in der Konzernbilanz ausgewiesen.

Konzerninterne Forderungen, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten sowie Umsätze, Aufwendungen und Erträge wurden innerhalb des Konsolidierungskreises gegeneinander aufgerechnet.

Zwischengewinneliminierungen wurden nicht vorgenommen.

Differenzen aus der Währungsumrechnung waren nicht auszuweisen.

Steuerabgrenzungen, als Folge der Anwendung von konzerneinheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften sowie der Durchführung von Konsolidierungsmaßnahmen, waren nicht vorzunehmen.

Die **Bewertungsmethoden** sind gegenüber dem Vorjahr beibehalten worden.

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** und **Sachanlagen** werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen angesetzt. Die Abschreibungsdauer richtet sich nach der wirtschaftlichen Nutzungsdauer.

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten angesetzt. Voraussichtlich dauernde Wertminderungen im Anteilsbesitz werden entsprechend § 253 Abs. 3 S. 3 HGB berücksichtigt.

Die **Forderungen** und **sonstige Vermögensgegenstände** werden zum Nennwert angesetzt. Erkennbaren Risiken wird durch Wertberichtigungen Rechnung getragen. Uneinbringliche Forderungen werden ausgebucht.

Die **Guthaben bei Kreditinstituten** sind zu Nennwerten angesetzt.

Der **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** ist in Höhe von im Voraus geleisteten Zahlungen gebildet.

Die Rückstellungen werden mit dem Erfüllungsbetrag bewertet, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Die **Verbindlichkeiten** werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Derivative Finanzinstrumente (Zinsswaps, Devisentermingeschäfte o.ä.) bestehen bei der Gesellschaft nicht.

Ergebnisrealisierung – Mietumsätze werden der Mietdauer entsprechend vereinnahmt, Nebenkostenerstattungen der Mieter werden zum Jahresende auf Grundlage von Schätzwerten gebucht, später sich ergebende Differenzbeträge gegenüber den abgerechneten Beträgen berücksichtigen wir im Folgejahr.

Umgliederungen im Vergleich zum Konzernabschluss per 31.12.2015:

Der Jahresabschluss enthält einzelne Posten, deren Werte mit den Vorjahreszahlen nicht vergleichbar sind:

Dies betrifft folgende Posten:

- nicht abgerechnete Nebenkosten
- Ausweis von Verkaufserlösen
- Ausweis von Forderungen und Verbindlichkeiten gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

Nicht abgerechnete Mietnebenkosten wurde als unfertige Leistungen (im Vorjahr sonstige Vermögensgegenstände) ausgewiesen.

Soweit im Vorjahr, aufgrund einer Vertraulichkeitsvereinbarung, Verkaufserlöse mit dem Rohertrag ausgewiesen wurden, erfolgt im Geschäftsjahr ein Ausweis unter den Umsatzerlösen und dem korrespondierenden Posten in den Aufwendungen für bezogene Leistungen. Der Vorjahresausweis kann aufgrund der Vertraulichkeitsvereinbarung nicht angepasst werden.

(3) Immaterielle Vermögensgegenstände – bei den immateriellen Vermögensgegenständen in Höhe vom 27.108,00 € (Vorjahr 3.183,00 €) handelt es sich ausschließlich um EDV Software. Die Nutzungsdauer beträgt 3 Jahre.

	Immaterielle Vermögensgegenstände EUR
Anschaffungskosten	
Stand 1.1.2016	8.186,31
Zugänge	38.359,00
Umbuchungen	0
Abgänge	0
Stand 31.12.2016	<u>46.545,31</u>
Aufgelaufene Abschreibungen	
Stand 1.1.2016	-5.003,31
Abschreibungen	-14.434,00
Abgänge	0
Stand 31.12.2016	<u>-19.437,31</u>
Buchwerte	
Stand 01.01.2016	3.183,00
Stand 31.12.2016	<u>27.108,00</u>

(4) Sachanlagen – Das Sachanlagevermögen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf einen Buchwert von 31.793.978,38 € (Vorjahr 21.801.160,19 €). Davon entfallen auf die Gebäude 25.112.994,45 € (Vorjahr 18.259.482,28 €) und auf den Grund und Boden 6.460.215,74 € (Vorjahr 3.501.972,91 €). Die Betriebs- und Geschäftsausstattung beläuft sich auf 42.113,00 € (Vorjahr 39.705,00 €), Anzahlungen sind mit 178.655,19 € (Vorjahr 0,00 €) ausgewiesen. Die planmäßigen Abschreibungen werden auf linearer Basis über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 33 bis 50 Jahren (Gebäude), sowie 3 bis 5 Jahren (BGA) vorgenommen.

	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	Geleistete Anzahlungen
	EUR	EUR	EUR
Anschaffungskosten			
Stand 1.1.2016	52.073,80	22.883.928,32	0,00
Zugänge	43.213,25	10.112.825,36	178.655,19
Umbuchungen	0,00	4.810.548,60	0,00
Abgänge	<u>25.339,00</u>	<u>5.006.266,41</u>	<u>0,00</u>
Stand 31.12.2016	<u>69.948,05</u>	<u>32.801.035,87</u>	<u>178.655,19</u>
Aufgelaufene Abschreibungen			
Stand 1.1.2016	-12.368,80	-1.122.473,13	0,00
Abschreibungen	-22.084,25	-650.049,75	0,00
Abgänge	<u>6.618,00</u>	<u>544.697,20</u>	<u>0,00</u>
Stand 31.12.2016	<u>-27.835,05</u>	<u>-1.227.825,68</u>	<u>0,00</u>
Buchwerte			
Stand 01.01.2016	<u>39.705,00</u>	<u>21.761.455,19</u>	<u>0,00</u>
Stand 31.12.2016	<u>42.113,00</u>	<u>31.573.210,19</u>	<u>178.655,19</u>

(5) Finanzanlagen – Die FCR Immobilien AG hält 100 % der Anteile an der FCR Verwaltungs GmbH, München. Die Anteile sind, wie im Vorjahr, mit den Anschaffungskosten bilanziert. Zusätzlich sind unter dieser Position ein Darlehen gegenüber einem verbundenen Unternehmen ausgewiesen.

	Anteile an verbundenen Unternehmen	sonstige Ausleihungen
	EUR	EUR
Anschaffungskosten		
Stand 1.1.2016	25.000,00	1.067.306,33
Zugänge	0,00	638.456,78
Umbuchungen	0,00	0,00
Abgänge	0,00	0,00
Stand 31.12.2016	<u>25.000,00</u>	<u>1.705.763,11</u>
Aufgelaufene Abschreibungen		
Stand 1.1.2016	0,00	0,00
Abschreibungen	0,00	0,00
Abgänge	0,00	0,00
Stand 31.12.2016	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Buchwerte		
Stand 01.01.2016	<u>25.000,00</u>	<u>1.067.306,33</u>
Stand 31.12.2016	<u>25.000,00</u>	<u>1.705.763,11</u>

(6) Vorräte – unfertige Leistungen

Es handelt sich hierbei um bereits verauslagte aber noch nicht abgerechnete Nebenkosten aus Mietverhältnisse, saldiert mit den erhaltenen Anzahlungen aus Nebenkostenvorauszahlungen 237.565,55 € (Vorjahr 494.250,55 €). Diese Position war im Vorjahr unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen.

(7) Forderungen aus dem Immobiliengeschäft

Vermietung – bestehen aus ausstehenden Mieten gegenüber diversen Mietern 473.802,16 € (Vorjahr 191.962,72 €). Die Forderungen haben, wie im Vorjahr, alle eine Laufzeit von unter einem Jahr.

Objektverkauf – bestehen aus ausstehenden Kaufpreiszahlungen gegenüber diversen Käufern in Höhe von 4.765.000,00 € (Vorjahr 0,00 €). Die Forderungen sind zum Berichtszeitpunkt vollständig bezahlt.

(8) Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht – 5.191,79 € (Vorjahr 33.441,50 €). Bei der ausgewiesenen Forderung handelt es sich um eine Forderung gegenüber der nicht konsolidierten FCR Verwaltungs GmbH.

(9) sonstige Vermögensgegenstände – Unter den sonstigen Forderungen 498.691,21 € (Vorjahr 699.081,38 €) sind im Wesentlichen Umsatzsteuerforderungen in Höhe von 287.338,53 € (Vorjahr 352.279,35 €) erfasst. Die Forderungen haben eine Laufzeit von unter einem Jahr.

(10) Flüssige Mittel und Bausparguthaben – die Guthaben bei Kreditinstituten bestehen aus Kontokorrentguthaben 6.312.149,24 € (Vorjahr 6.958.715,23 €).

(11) Rechnungsabgrenzungsposten – betreffen gemäß § 250 Abs. 3 HGB aktivierte Disagioträge 224.673,15 € (Vorjahr 73.204,72 €).

(12) Eigenkapital – aus einer Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln flossen der Gesellschaft 2.962.965,00 € (Vorjahr 999.999,00 €) zu, die aus einer Umwandlung der Kapitalrücklage 2.421.576,78 € und der Umwandlung der Gewinnrücklage mit 541.388,22 € erfolgt ist. Die zugeflossenen Mittel wurden im Wesentlichen zur Finanzierung von Immobilienkäufen in den Objektgesellschaften verwendet. Nach Durchführung und Eintragung der Barkapitalerhöhung beträgt das Grundkapital 4.148.151,00 € eingeteilt in 4.148.151 nennwertlose Stückaktien.

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Bilanzgewinn	Eigenkapital Gesamt
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Stand 1.1.2016	1.185.186,00	2.709.850,36	0,00	1.890.235,43	5.785.271,79
Kapitalrücklagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gewinnrücklage	0,00	0,00	565.016,08	-565.016,08	0,00
Kapitalerhöhungen	2.962.965,00	-2.421.576,78	-541.388,22	0,00	0,00
Ausschüttung	0,00	0,00	0,00	-296.296,52	-296.296,52
Jahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	441.786,84	441.786,84
Stand 31.12.2016	<u>4.148.151,00</u>	<u>288.273,58</u>	<u>23.627,86</u>	<u>1.470.709,67</u>	<u>5.930.762,11</u>

(13) Steuerrückstellungen

	Stand 01.01.2016	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2016
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Gewerbsteuer 2014	10.065,00	0,00	0,00	0,00	10.065,00
Gewerbsteuer 2015	221.200,00	0,00	0,00	0,00	221.200,00
Gewerbsteuer 2016	0,00	0,00	0,00	66.563,15	66.563,15
Körperschaftsteuer 2014	97.507,00	0,00	0,00	0,00	97.507,00
Körperschaftsteuer 2015	289.520,00	0,00	0,00	0,00	289.520,00
Körperschaftsteuer 2016	0,00	0,00	0,00	120.475,69	120.475,69
Stand 31.12.2016	<u>618.292,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>187.038,84</u>	<u>805.330,84</u>

(14) sonstige Rückstellungen

	Stand 01.01.2016	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2016
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Zinsen	281.190,86	0,00	0,00	54.520,14	335.711,00
Umbau Schwerin	117.084,06	0,00	0,00	0,00	117.084,06
Sonstige Rückstellungen	72.925,10	0,00	2.497,38	141.382,10	211.809,82
Rückstellung für Personalkosten	0,00	0,00	0,00	25.892,00	25.892,00
Rückstellung für nicht genommenen Urlaub	0,00	0,00	0,00	10.700,00	10.700,00
Rückstellung Aufbewahrungspflicht	0,00	0,00	0,00	5.000,00	5.000,00
Stand 31.12.2016	<u>471.200,02</u>	<u>0,00</u>	<u>2.497,38</u>	<u>237.494,24</u>	<u>706.196,88</u>

(15) Anleihen – Im Juli 2014 erfolgte die Ausplatzierung der ersten Unternehmensanleihe („4 Mio. € Anleihe“) mit einem Emissionsvolumen von 4.000.000,00 €. Das Wertpapier (WKN A12TW8/ISIN DE000A12TW80) mit einer Laufzeit von 5 Jahren wurde an einen Einzelinvestor platziert. Ausgestattet wurde die Anleihe mit einer festen jährlichen Verzinsung von 8 % zuzüglich eines jährlichen Zinsbonus von 3 %, der ebenfalls jährlich ausbezahlt wird. Zum Stichtag valuiert die Anleihe mit 4.000.000,00 € (Vorjahr 4.000.000,00 €).



Eine zweite Anleihe konnte von institutionellen Anlegern seit Mai 2014 und als öffentliche Anleihe seit Oktober 2014 auch von Privatanlegern gezeichnet werden („10 Mio. € Anleihe“). Die 5-jährige Anleihe (WKN A1YC5F/DE000A1YC5F0) mit einem Emissionsvolumen von 10.000.000,00 € ist ebenfalls mit einem jährlichen Zinskupon von 8 % zuzüglich eines jährlichen Zinsbonus von 3 % am Ende der Laufzeit ausgestattet. Zum Stichtag 31.12.2016 betrug das bis dahin platzierte Emissionsvolumen 1.676.000,00 € (im Vorjahr 1.380.000,00 €).

Eine weitere Anleihe kann sowohl von institutionellen als auch von Privatanlegern vom 28. September 2016 bis 20. September 2017 gezeichnet werden („15 Mio. € Anleihe“). Die 5-jährige Anleihe (WKN A2BPUC/DE000A2BPUC4) mit einem Emissionsvolumen von 15.000.000,00 € ist mit einem jährlichen Zinskupon von 7,1 % ausgestattet. Zum Stichtag 31.12.2016 betrug das bis dahin platzierte Emissionsvolumen 3.635.000,00 € (im Vorjahr 0,00 €)

(16) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten – die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen in Höhe von 27.710.357,35 € (Vorjahr 18.482.159,26 €). Die hiermit finanzierten Immobilien sind mit erst-rangigen Grundpfandrechten zugunsten der finanzierenden Kreditinstitute belastet. Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben 8,9 Mio. € eine Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren.

(17) Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern – die Verbindlichkeit besteht gegenüber der Athene Lebensversicherungs AG. Es handelt sich um ein annuitätisches Immobiliendarlehen mit einem variablen Soll-Zinssatz von 1,95 % über dem Referenzzinssatz (6-Monats EURIBOR) p.a.. Das Darlehen ist grundpfandrechtlich besichert und valutiert zum Stichtag mit 477.200,00 € (Vorjahr 0,00 €)

(18) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen – die Verbindlichkeiten 449.490,21 € (Vorjahr 239.457,70 €) sind innerhalb eines Jahres fällig und betreffen im Wesentlichen laufende Immobilienaufwendungen.

(19) Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht – unter dieser Position werden die Verbindlichkeiten gegenüber der nicht konsolidierten FCR Verwaltungs GmbH ausgewiesen 28.758,40 € (Vorjahr 17.886,09 €). Es handelt sich um die Haftungsvergütungen der Objektgesellschaften. Die Verbindlichkeiten haben eine Laufzeit von unter einem Jahr.

(20) sonstige Verbindlichkeiten – unter dieser Position werden Verbindlichkeiten in Höhe von 649.826,80 € (Vorjahr 353.038,76 €) ausgewiesen. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um Steuerverbindlichkeiten aus dem Objektankauf 322.791,00 € (Vorjahr 0,00 €) sowie um geschuldete Umsatzsteuer 115.223,15 € (Vorjahr 950,00 €) und sonstige Verbindlichkeiten 211.812,65 € (Vorjahr 0,00 €). Die im Vorjahr ausgewiesene typisch stille Beteiligung wurde im Berichtsjahr beendet und weist daher einen Betrag von 0,00 € (Vorjahr 200.000,00 €) aus. Die Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

(21) Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse beinhalten im Wesentlichen Mieteinnahmen in Höhe von 5.729.466,93 € (Vorjahr 3.089.387,89 €) und Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken von 6.400.000,00 € (Vorjahr 6.711.970,00 €) aus.

Nebenkostenvorauszahlungen sind als Saldo zwischen erhaltenen Anzahlungen der Mieter und verauslagten Betriebskosten unter dem Posten Vorräte , als unfertige Leistungen aktiviert.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen 129.299,72 € (Vorjahr 27.754,98 €), aus Versicherungserstattungen 89.541,03 € (Vorjahr 4.304,15 €), aus der Auflösung von Rückstellungen 2.497,38 € (Vorjahr 0,00 €) sowie sonstige Erträge 51.859,08 € (Vorjahr 5.188,67 €). In der Erfolgsrechnung sind periodenfremde Erträge in Höhe von 89.166,99 € enthalten. Diese bestehen im Wesentlichen aus der Nachberechnung von Umsatzmieten und der Indizierung von Mieterträgen.

Immobilienbezogene Aufwendungen beinhalten die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke 4.510.514,98 (Vorjahr 5.815.837,65 €), Objektkosten und übrige Betriebskosten 2.1717.025,40 € (Vorjahr 1.840.554,39 €) und planmäßige Abschreibungen 647.296,75 € (Vorjahr 617.050,51 €). In der Erfolgsrechnung sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 107.355,10 € enthalten, im Wesentlichen handelt es sich um die Korrektur von Rechnungsabgrenzungsposten und in den Vorjahren nicht erfasste Kosten.

Personalaufwendungen beinhalten Löhne und Gehälter 671.292,31 € (Vorjahr 285.454,00 €) und soziale Abgaben 67.816,13 € (Vorjahr 36.899,69 €).

Abschreibungen betreffen immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen 39.271,25 € (Vorjahr 10.387,96 €) und auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens 88.442,70 € (Vorjahr 34.364,89 €).

Sonstige betriebliche Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen Raumkosten 52.327,84 € (Vorjahr 35.690,47 €), Versicherungen 15.724,03 € (Vorjahr 3.483,38€), Reparatur- und Instandhaltungsaufwendungen 48.238,10 € (Vorjahr 0,00 €), Fahrzeugkosten 53.631,48 € (Vorjahr 9.334,30 €), Werbe- und Reisekosten 197.605,70 € (Vorjahr 132.594,11 €), Fremdleistungen 0,00 € (Vorjahr € 360.903,28 €), sowie verschiedene betriebliche Aufwendungen 1.249.218,44 € (Vorjahr 369.116,35 €).

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge beinhalten Anleihezinserträge, sowie sonstige Zinserträge in Höhe von 23.858,26 € (Vorjahr 60.190,50 €), sowie Zinserträge an nahestehende Unternehmen 55.704,35 € (Vorjahr 31.328,10 €).

Zinsen und ähnliche Aufwendungen beinhalten Anleihezinsen für die „4 Mio. € Anleihe“ in Höhe von 440.000,00 € (Vorjahr 439.999,99 €), für die „10 Mio. € Anleihe“ in Höhe von 199.547,29 € (Vorjahr 188.293,33 €) und für die „15 Mio. € Anleihe“ in Höhe von 175.042,13 (Vorjahr 83.571,23 €), Zinsen Genthin 0,00 € (Vorjahr 42.553,32 €), Zinsen Schwerin 0,00 € (Vorjahr 29.499,96 €), Zinsen Dessau 0,00 € (Vorjahr 26.565,52 €), Zinsen Schwedt 0,00 € (Vorjahr 10.100,43 €), Zinsen Oer-Erkenschwick 0,00 € (Vorjahr 27.512,76 €), Zinsen Pößneck 73.883,93 € (Vorjahr 132.733,04 €), Zinsen Salzgitter 136.040,04 € (Vorjahr 143.036,54 €), Oldenburg 114.243,82 € (Vorjahr 17.529,24 €), Zinsen Dortmund 135.492,05 € (Vorjahr 21.938,84 €), Zinsen Regis-Breitungen 7.633,66 € (Vorjahr 3.256,92 €), Zinsen Cottbus 22.191,75 € (Vorjahr 12.587,70 €), Zinsen Zeulenroda 58.419,72 € (Vorjahr 753,01 €), Zinsen Wismar 16.481,15 € (Vorjahr 0,00 €), Zinsen Hoyerswerda 84,00 € (Vorjahr 0,00 €), Zinsen Seesen 70.145,95 € (Vorjahr 0,00 €), Zinsen Hennef 28.816,46 € (Vorjahr 0,00 €), Zinsen Neustrelitz 2.211,22 € (Vorjahr 0,00 €), Zinsen Bernburg 44,18 € (Vorjahr 0,00 €), Zinsen Triptis 398,49 € (Vorjahr 0,00 €) sowie sonstige Zinsaufwendungen 89.602,42 € (Vorjahr 69.510,71 €).

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beinhalten Körperschaftsteuer 124.185,00 € (Vorjahr 274.427,00 €), Solidaritätszuschlag 6.830,35 € (Vorjahr 15.093,00 €), Gewerbesteuer 113.246,15 € (Vorjahr 231.949,00 €), sowie Kapitalertragsteuer 516,92 € (Vorjahr 305,37 €). Unter dieser Position sind periodenfremde Steuern vom Einkommen und Ertrag in Höhe von 18.201,00 € enthalten.

Sonstige Steuern beinhalten Kraftfahrzeugsteuer 1.302,96 € (Vorjahr 976,00 €) und Steuernachzahlungen für Vorjahre 41.487,61 € (Vorjahr 0,00 €).

(22) Haftungsverhältnisse und schwebende Rechtsstreitigkeiten – die FCR Immobilien AG haftet gegenüber der Kreissparkasse Saale – Orla für den der FCR Pößneck GmbH & Co. KG gewährten Kredit mit einer Höchstbetragsbürgschaft über 300.000,00 €, gegenüber Nord LB für den der FCR Salzgitter GmbH & Co. KG gewährten Kredit mit einer Höchstbetragsbürgschaft über 750.000,00 €, sowie gegenüber der Nord LB für den der FCR Wismar GmbH & Co. KG gewährten Kredit mit einer Höchstbetragsbürgschaft über 276.000,00 €. Mit einer Inanspruchnahme wird aufgrund der Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft nicht gerechnet.

(23) Sonstige finanzielle Verpflichtungen – Neben den in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten bestehen in Höhe von 99 TEUR sonstige finanzielle Verpflichtungen. Im Einzelnen sind das Mietverträge mit einer jährlichen Belastung von 77 TEUR p.a. und Leasingverträge mit 22 TEUR p.a..

(24) Vorstand und Aufsichtsrat

Vorstand

Falk Raudies, Kaufmann, München

Der Aufsichtsrat hat Herrn Falk Raudies ermächtigt, die Gesellschaft alleine zu vertreten.

Aufsichtsrat

Prof. Dr. Franz-Joseph Busse (Vorsitzender), Hochschullehrer
Dipl.-Kfm. Stefan Ulrich Fleissner bis 25.07.2016 (stellvertretender Vorsitzender), Unternehmer
Arwed Fischer seit 25.07.2016, Kaufmann
Frank Fleschenberg, Kaufmann

(25) Inanspruchnahme von § 264b HGB– nachfolgende inländische Tochtergesellschaften in der Rechtsform einer Personengesellschaft im Sinne von § 264a HGB machen in Teilen von der Befreiungsvorschrift gemäß § 264b HGB Gebrauch:

FCR Cottbus GmbH & Co. KG
FCR Oldenburg GmbH & Co. KG
FCR Pößneck GmbH & Co. KG
FCR Regis Breitingen GmbH & Co. KG
FCR Dortmund GmbH & Co. KG
FCR Salzgitter GmbH & Co. KG
FCR Zeulenroda GmbH & Co. KG
FCR Wismar GmbH & Co. KG
FCR Hoyerswerda GmbH & Co. KGv
FCR Rangsdorf GmbH & Co. KG
FCR Seesen GmbH & Co. KG
FCR Genthin GmbH & Co. KG
FCR Wismar 2 GmbH & Co. KG
FCR Hennef GmbH & Co. KG
FCR Bückeberg GmbH & Co. KG
FCR Neustrelitz GmbH 6 Co. KG
FCR Bernburg GmbH & Co. KG
FCR Triptis GmbH & Co. KG
FCR Detmold GmbH & Co. KG
FCR Twistringen GmbH & Co. KG
FCR Gummersbach GmbH & Co. KG

München, den 23. August 2017

Falk Raudies
- Vorstand -

Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2016

FCR Immobilien AG KONZERN
 Amtsgericht München, HRB 210430

	immaterielle Vermögensgegenstände EUR	andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung EUR	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken EUR	geleistete Anzahlungen EUR	Anteile an verbundenen Unternehmen EUR	sonstige Ausleihungen EUR	Gesamt EUR
Anschaffungskosten							
Stand 1.1.2016	8.186,31	52.073,80	22.883.928,32	0,00	25.000,00	1.067.306,33	24.036.494,76
Zugänge	38.359,00	43.213,25	10.112.825,36	178.655,19	0,00	638.456,78	11.011.509,58
Umbuchungen	0,00	0,00	4.810.548,60	0,00	0,00	0,00	4.810.548,60
Abgänge	0,00	25.339,00	5.006.266,41	0,00	0,00	0,00	5.031.605,41
Stand 31.12.2016	<u>46.545,31</u>	<u>69.948,05</u>	<u>32.801.035,87</u>	<u>178.655,19</u>	<u>25.000,00</u>	<u>1.705.763,11</u>	<u>34.826.947,53</u>
Aufgelaufene Abschreibungen							
Stand 1.1.2016	-5.003,31	-12.368,80	-1.122.473,13	0,00	0,00	0,00	-1.139.845,24
Abschreibungen	-14.434,00	-22.084,25	-650.049,75	0,00	0,00	0,00	-686.568,00
Abgänge	0,00	6.618,00	544.697,20	0,00	0,00	0,00	551.315,20
Stand 31.12.2016	<u>-19.437,31</u>	<u>-27.835,05</u>	<u>-1.227.825,68</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>-1.275.098,04</u>
Buchwerte							
Stand 01.01.2016	<u>3.183,00</u>	<u>39.705,00</u>	<u>21.761.455,19</u>	<u>0,00</u>	<u>25.000,00</u>	<u>1.067.306,33</u>	<u>22.896.649,52</u>
Stand 31.12.2016	<u>27.108,00</u>	<u>42.113,00</u>	<u>31.573.210,19</u>	<u>178.655,19</u>	<u>25.000,00</u>	<u>1.705.763,11</u>	<u>33.551.849,49</u>

1. Grundlagen der Gruppe

1.1 *Geschäftsmodell*

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

Das Geschäftsmodell der FCR Immobilien-Gruppe liegt im Erwerb, einem aktiven Asset Management und der erfolgreichen Veräußerung von Fachmarkt- und Einkaufszentren in Deutschland. Die FCR Immobilien-Gruppe hat sich als Spezialist von Handelsimmobilien an Sekundärstandorten positioniert. Zum einen bieten diese Sekundärstandorte durch ihre Lage überdurchschnittliche Renditepotenziale und zum anderen können sie eine langfristig stabilere Miet- und Wertentwicklung aufweisen, als die von Konjunkturzyklen volatiler reagierenden Immobilienmärkte an Primärstandorten.

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

Zum Stichtag 31.12.2016 umfasste das Immobilienportfolio der FCR Immobilien-Gruppe 18 Immobilien, exklusive der Objekte Rangsdorf, Dortmund und Genthin, die mit Lasten- und Nutzenübergang zum 31.12.2016 veräußert wurden.

1.1.1 *Einkauf und Investitionsstrategie*

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

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

1.1.2 Finanzierungsstruktur

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

Zum Stichtag 31.12.2016 betrug die gewichtete Restlaufzeit der Zinsbindungsvereinbarungen ca. 3,8 Jahre bei einer durchschnittlichen Zinsbelastung in Höhe von 2,7 % p.a.. Damit ist das FCR Immobilienportfolio stabil finanziert und gegen hohe Volatilitäten auf den Finanz- und Kapitalmärkten mittelfristig abgesichert.

Die in der Regel als Annuitätendarlehen abgeschlossenen Darlehensverträge weisen typischerweise einen hohen Tilgungsanteil auf. Dieser betrug über das gesamte Immobilienportfolio der FCR Immobilien-Gruppe zum Stichtag 31.12.2016 ca. 9,0 % p.a..

1.1.3 Aktives Asset Management und Bestandshaltung

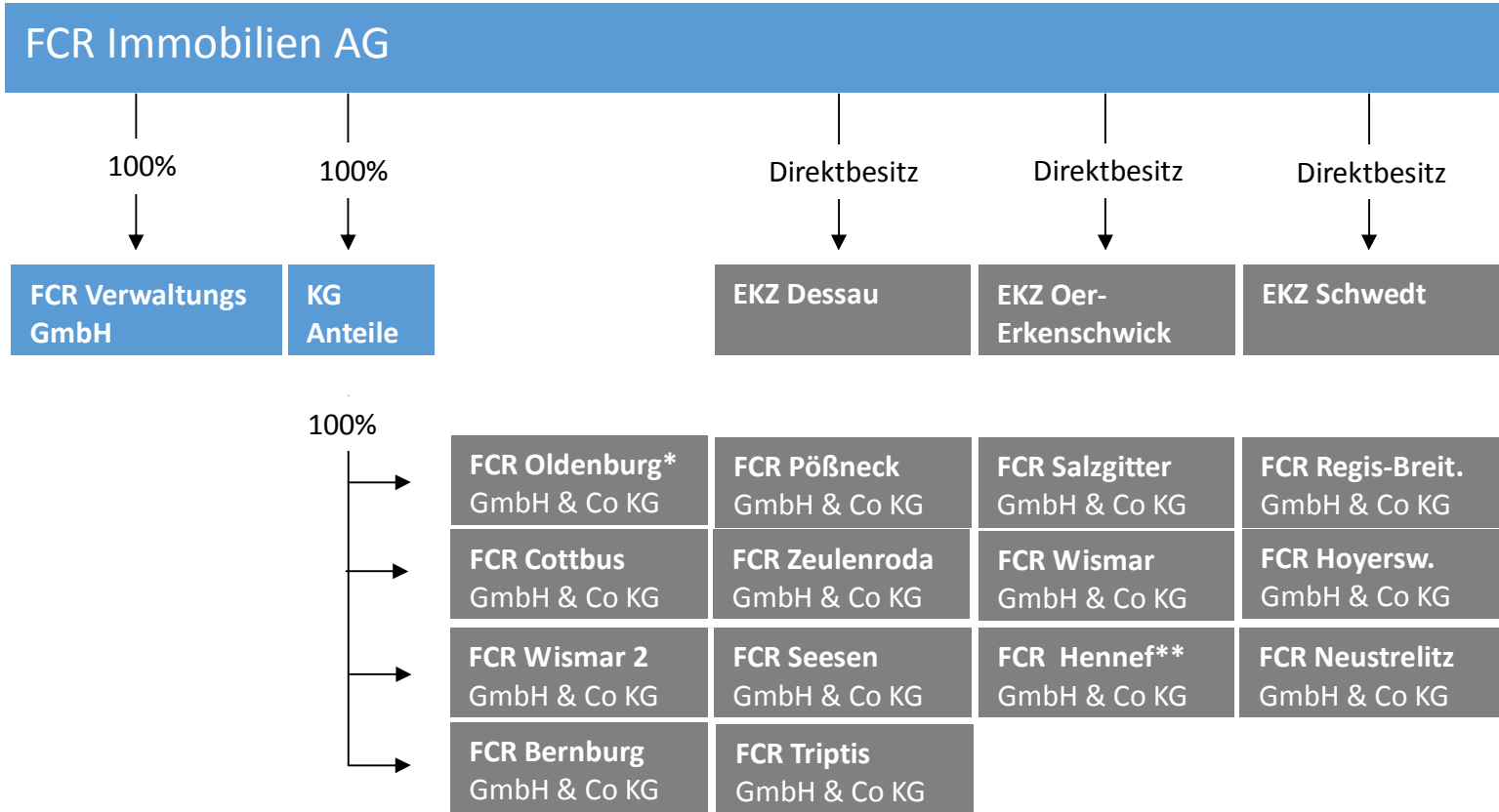
Das aktive Asset Management der FCR Immobilien-Gruppe umfasst – neben der Vereinnahmung der Mieterlöse – mittels geeigneter Property- und Asset Management-Aktivitäten die Optimierung der baulichen und wirtschaftlichen Substanz und auch die Optimierung der Mieterstruktur, der Mieterträge und der Mietlaufzeiten.

1.1.4 Ertragsmodell

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

1.2 Konzernstruktur

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



*: die FCR Oldenburg GmbH & Co. KG beinhaltet nach dem Verkauf der Immobilien in Oldenburg, die in 2016 neu erworbene Immobilie in Nienburg

**.: die FCR Hennef GmbH & Co. KG beinhaltet die Immobilien in Hennef und Frankenberg

Nach den Verkäufen der Immobilien in Oldenburg, Genthin, Dortmund und Rangsdorf sowie den in 2016 neuerworbenen Objekten in Hoyerswerda, Rangsdorf, Nienburg, Wismar (2), Seesen, Hennef, Frankenberg, Neustrelitz, Bernburg und Triptis, hält die FCR Immobilien AG per 31.12.2016 drei Gewerbeimmobilien im Direktbesitz sowie weitere 15 Objekte über Objektgesellschaften.

1.3 Immobilienportfolio per 31.12.2016

1.3.1 Veränderungen im Immobilienportfolio 2016

Zum Beginn des Geschäftsjahrs, somit zum 01.01.2016, bestand das direkt oder indirekt gehaltene Immobilienportfolio der FCR Immobilien-Gruppe aus insgesamt 12 Immobilien mit einer vermietbaren Gesamtfläche von ca. 51.300 qm.

Während des Geschäftsjahrs wurden 10 Immobilien mit einer Mietfläche von ca. 39.200 qm zusätzlich erworben, sowie 4 Immobilien mit einer Mietfläche von ca. 7.400 qm verkauft. Im Saldo stieg damit das Immobilienportfolio der FCR Immobilien-Gruppe um ca. 31.800 qm auf nunmehr insgesamt 18 Immobilien mit einer Gesamtmietfläche von 83.100 qm per 31.12.2016 an.

Neuerwerbe:

In 2016 wurden folgende 10 neue Immobilien notariell erworben: Hoyerswerda, Rangsdorf, Nienburg, Wismar (2), Seesen, Hennef, Frankenberg, Neustrelitz, Bernburg und Triptis. Alle Neuerwerbe wurden über Objektgesellschaften in das Portfolio der FCR Immobilien-Gruppe eingebunden.

Die Summe der Nettomieteträge der neuerworbenen Immobilien betrug 2.837.800 EUR p.a., die Summe der Neuninvestitionen, also die Höhe der Kaufpreise (ohne Anschaffungsnebenkosten), betrug insgesamt 13.013.000 EUR.

Verkäufe:

Neben der Erzielung regelmäßiger Cashflows aus Mieteinnahmen, ist die Realisation stiller Reserven aus dem Verkauf einzelner Bestandsimmobilien die zweite Ertragssäule der FCR Immobilien-Gruppe.

Während des Geschäftsjahrs 2016 konnte die FCR Immobilien-Gruppe erfolgreich insgesamt vier Immobilien veräußern. Die Immobilie in Oldenburg wurde bereits im ersten Halbjahr 2016 verkauft, während die Immobilien in Genthin, Dortmund und Rangsdorf jeweils mit Lasten- und Nutzenübergang zum letzten Tag des Geschäftsjahrs 2016 handelsrechtlich veräußert wurden. Insgesamt wurden somit vier Immobilien mit einer vermietbaren Fläche von ca. 7.400 qm wieder in den Markt zurückgegeben.

Die Nettomieteträge der veräußerten Immobilien betragen 619.000 EUR p.a., die Summe der Verkaufspreise der vier Immobilien betrug insgesamt 6,4 Mio. EUR.

Übersicht über die Portfolioveränderung 2016

	Anzahl Immobilien	Nutzfläche in qm	Nettomietträge EUR	Transaktionsvolumen
Verkäufe 2016	4	7.400	609.000	6.400.000
Käufe 2016	10	39.200	2.837.800	13.013.000
Netto-Portfoliowachstum	6	31.800	2.228.800	6.613.000

Im abgelaufenen Geschäftsjahr erhöhten sich die um Zu- bzw. Abgänge bereinigten Nettomietträge der Immobilien der FCR Immobilien-Gruppe auf 2,23 Mio. EUR p.a..

Die Nettoinvestitionen, also der Saldo aus Zu- und Abgängen von Immobilien, bewertet zu Kaufpreisen ohne Nebenkosten, betragen 6,61 Mio. EUR.

1.3.2 Das Immobilienportfolio per 31.12.2016

Zum 31.12.2016 bestand das gehaltene Immobilienportfolio der FCR Immobilien-Gruppe aus insgesamt 18 Immobilien mit einer vermietbaren Gesamtfläche von ca. 83.100 qm.

Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die wesentlichen Kennzahlen per 31.12.2016.

(Anmerkung: Die nach dem Stichtag bis zum Zeitpunkt der Feststellung des Lageberichts erfolgten Neuerwerbe der Einkaufszentren in Gummersbach, Twistringern, Detmold, Zeitz und Bückeburg sind in dieser Aufstellung nicht enthalten)

Anzahl der Objekte / Standorte	18
Vermietbare Fläche in qm	83.144

Nettomietumsätze (p.a)*	5,5 Mio. EUR
Vermietungsquote ca.	88%
Nettopotenzialmiete (p.a)*	6,3 Mio. EUR

Buchwert der Immobilien per 31.12.16	21,8 Mio. EUR
--------------------------------------	---------------

Portfolio Nettomietrendite p.a. (IST)	14,2%
Portfolio Nettomietrendite p.a. (SOLL)	17,3%
<i>Alle Angaben per 31.12.2016</i>	

*: Die Nettomietumsätze stellen die Mieterträge aus den vermieteten Flächen dar. Die Nettopotenzialmiete bezieht sich auf die gesamte Mietfläche der Immobilien.

1.3.3 Detailinformationen zum Immobilienportfolio per 31.12.2016

Dessau: Damaschke-Center	
Baujahr	1992
Gewerbefläche	3.755 qm
Vermietungsstand	81%
Hauptmieter	Aldi, KIK
Mietrendite p.a.	16,5%

Pößneck: Fachmarktzentrum	
Baujahr	1992
Gewerbefläche	7.564 qm
Vermietungsstand	100%
Hauptmieter	OBI
Mietrendite p.a.	13,3%

Wismar 2: Fachmarktzentrum	
Baujahr	1999
Gewerbefläche	3.799 qm
Vermietungsstand	63%
Hauptmieter	Diverse
Mietrendite p.a.	16,7%

Oer-Erkenschwick: Fachmarkt	
Baujahr	1978
Nutzfläche	6.255 qm
Vermietungsstand	97%
Hauptmieter	T. Philipps
Mietrendite p.a.	16,4%

Salzgitter: Stadtpassage	
Baujahr	1985
Gewerbefläche	8.612 qm
Vermietungsstand	92%
Hauptmieter	Rossmann
Mietrendite p.a.	14,8%

Schwedt: Einkaufszentrum	
Baujahr	1991
Gewerbefläche	3.130 qm
Vermietungsstand	37%
Hauptmieter	Diverse
Mietrendite p.a.	4,9%

Seesen: Einkaufszentrum	
Baujahr	1982/2000
Gewerbefläche	9.520 qm
Vermietungsstand	94%
Hauptmieter	EDEKA
Mietrendite p.a.	25,4%

Regis-Breitungen: Fachmarkt	
Baujahr	1999
Gewerbefläche	1.028 qm
Vermietungsstand	100%
Hauptmieter	NETTO
Mietrendite p.a.	15,1%

Cottbus: Einkaufszentrum	
Baujahr	1999
Gewerbefläche	4.413 qm
Vermietungsstand	63%
Hauptmieter	REWE
Mietrendite p.a.	28%

Frankenberg: Gartencenter	
Baujahr	1993
Gewerbefläche	6.981 qm
Vermietungsstand	100%
Hauptmieter	EDEKA
Mietrendite p.a.	24,7%

Zeulenroda: Einkaufszentrum	
Baujahr	1900
Gewerbefläche	5.488 qm
Vermietungsstand	62%
Hauptmieter	Rossmann
Mietrendite p.a.	16,4%

Wismar: Einkaufszentrum	
Baujahr	1993
Gewerbefläche	4.338 qm
Vermietungsstand	95%
Hauptmieter	NETTO
Mietrendite p.a.	12,3%

Neustrelitz: Einkaufszentrum	
Baujahr	1963/2015
Gewerbefläche	2.744 qm
Vermietungsstand	100%
Hauptmieter	Penny
Mietrendite p.a.	19,0%

Bernburg: Wohnanlage	
Baujahr	1957
Mietfläche	2.085 qm
Vermietungsstand	94%
Hauptmieter	diverse
Mietrendite p.a.	14,7%

Triptis: Fachmarktzentrum	
Baujahr	1996
Gewerbefläche	1.050 qm
Vermietungsstand	100%
Hauptmieter	REWE
Mietrendite p.a.	11,5%

Hennef: Fachmarkt	
Baujahr	1977
Nutzfläche	3.948 qm
Vermietungsstand	97%
Hauptmieter	HIT
Mietrendite p.a.	21,3%

Hoyerswerda: Baumarkt	
Baujahr	1993
Gewerbefläche	7.432 qm
Vermietungsstand	100%
Hauptmieter	Toom
Mietrendite p.a.	12,4%

Nienburg: Fachmarktzentrum	
Baujahr	1996
Gewerbefläche	1.002 qm
Vermietungsstand	100%
Hauptmieter	Dän. Bet.
Mietrendite p.a.	14,9%

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

1.4 Organe, Mitarbeiter, Personalentwicklung

Im Berichtszeitraum betrug die Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der FCR Immobilien-Gruppe durchschnittlich 5,6 Personen. Im 1. Quartal (01.01.-31.03.2016) waren durchschnittlich 4,67 Personen beschäftigt, im 2. Quartal (01.04.-30.06.2016) 5,0 Personen, im 3. Quartal (01.07.-30.09.2016) 6,42 Personen und im 4. Quartal (01.10.-31.12.2016) 6,33 Personen.

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

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft setzte im Jahr 2016 ihr solides Wachstum fort. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamts (Destatis) lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2016 um 1,9 % höher als noch im Vorjahr.¹ Das BIP lag in 2016 im Zehn-Jahresvergleich sogar mit einem halben Prozentpunkt über dem Durchschnittswert von 1,4 %.

Besonders der Konsum trieb das deutsche Wirtschaftswachstum in 2016 an. Nicht nur die privaten Konsumausgaben lagen preisbereinigt um 2,0 % höher als in 2015, vor allem die staatlichen Konsumausgaben stiegen im Vergleich zum Vorjahr preisbereinigt um deutliche 4,2 %. Dies ist nach Angaben von Destatis auf die anhaltenden Flüchtlingsströme und die damit verbundenen erhöhten Kosten für den Staat zurückzuführen. Der solide Wachstumskurs wurde zudem durch erhöhte Investitionen forciert. Um 3,1 % legten beispielsweise die Bauinvestitionen in 2016 preisbereinigt zu.

Das Baugewerbe entwickelte sich überdurchschnittlich mit einem preisbereinigten Wachstum zum Vorjahr um 2,8 %. Insgesamt hat der Aufschwung eine breite Basis, so haben auch die anderen Wirtschaftsbereiche für die weiterhin gute konjunkturelle Lage in Deutschland gesorgt.

Lediglich der Vorratsabbau (- 0,4 Prozentpunkte) sowie der Außenbeitrag (- 0,1 Prozentpunkte) wirkten sich leicht negativ auf das BIP-Wachstum aus. Preisbereinigt legten die Exporte für Waren und Dienstleistungen um 2,5 % im Vergleich zum Vorjahr zu. Die Importe stiegen im selben Zeitraum um 3,4 %.

Der deutsche Arbeitsmarkt profitierte vom stetigen und soliden Wirtschaftswachstum in 2016. Rund 43,5 Millionen Erwerbstätige arbeiteten im abgelaufenen Geschäftsjahr in Deutschland. Dies ist nach Angaben von Destatis der höchste Wert seit 1991. Der nunmehr über eine Dekade andauernde Aufwärtstrend im Erwerbstätigenbereich setzte sich somit auch im Jahr 2016 fort. Insgesamt stieg nach Berechnungen von Destatis die Zahl der Erwerbstätigen im Vergleich zum Vorjahr um 1 % oder um 429 000 Personen.²

¹ Statistisches Bundesamt (Destatis), Pressemitteilung „Bruttoinlandsprodukt im 4. Quartal 2016 um 0,4 % gestiegen“, 14.02.2017 – 050/17

² Die vorangegangenen fünf Absätze beziehen sich auf Statistisches Bundesamt (Destatis), Pressemitteilung „Deutsche Wirtschaft im Jahr 2016 weiter auf Wachstumskurs“, 12.01.2017 – 010/17

Neben dem positiven Wirtschaftswachstum in Deutschland zeigte sich auch in Europa eine gute Entwicklung der Wirtschaft in 2016: trotz der Entscheidung Großbritanniens aus der Europäischen Union (EU) auszutreten. Nach Schätzungen des Amtes für Statistik der EU, Eurostat, stieg das saisonbereinigte BIP im vierten Quartal im Vergleich zum Vorquartal im Euroraum um 0,4 %. Im Gesamtjahr erhöhte sich das saisonbereinigte BIP um 1,7 %.³

2.2. Branchensituation

2.2.1. Gewerblicher Immobilienmarkt in Deutschland

Der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt wurde auch im Jahr 2016 nach wie vor von Immobilieninvestoren geschätzt. Der heimische Immobilienmarkt zeichnete sich aufgrund der guten wirtschaftlichen Lage in Deutschland als sicherer Hafen aus. Zunehmende politische Unsicherheiten, darunter die Wahl des US-Präsidenten oder der angekündigte und mittlerweile feststehende Brexit, unterstrichen die wichtige Stellung des deutschen Immobilienmarkts aus Sicht der Investoren. Durch ein besonders starkes Schlussquartal 2016, das durch großvolumige Einzel- und Portfolio-transaktionen auffiel, durchbrach das Transaktionsvolumen auf dem Gewerbeimmobilienmarkt nach Angaben von Jones Lang LaSalle (JLL) wieder einmal auf Jahressicht die Marke von 50 Mrd. EUR. Das Volumen belief sich demnach auf 52,9 Mrd. EUR. Im Vergleich zum Rekordjahr 2015 betrug der Abschlag nur rund 4 %.

Die am stärksten nachgefragte Assetklasse bei in- und ausländischen Investoren war wieder einmal die Büroimmobilie mit gut 45 % des gesamten Transaktionsvolumens oder etwa 24 Mrd. EUR. Direkt dahinter reihten sich Einzelhandelsimmobilien mit 23 % des Gesamtvolumens ein. Ein Rekordergebnis erzielten im Jahr 2016 logistisch genutzte Immobilien mit 4,7 Mrd. EUR bzw. 9 % des Transaktionsvolumens. Auf Hotelimmobilien entfielen weitere 9 %. Spezialimmobilien, wie Pflege- und Seniorenheime machten rund 7 % der Investitionen in den Gewerbeimmobilienmarkt aus. Gemischt genutzte Immobilien kamen auf 7%.⁴

Das Interesse ausländischer Investoren an heimischen Gewerbeimmobilien war auch im Jahr 2016 hoch. Insgesamt entfielen 57 % des gesamten investierten Kapitals auf Investoren aus dem Ausland.⁵

Auch wenn Investoren nach Angaben von JLL zunehmend die Suche nach attraktiven Objekten im Büroimmobilienbereich in Zweitlagen von A-Städten ausgeweitet haben, entfielen noch über 80 % der Investments auf die sogenannten Big 7 Städte Berlin, Hamburg, München, Köln, Stuttgart, Düsseldorf und Frankfurt. Durch ein starkes viertes Quartal sicherte sich Frankfurt Platz 1 unter den Investmenthauptstädten. Insgesamt wurden Transaktionen in Höhe von knapp 7,3 Mrd. EUR im Jahr 2016 in Frankfurt getätigt. Dies entspricht einem Zuwachs von 20 % gegenüber dem Vorjahr. München war mit rund 6,4 Mrd. EUR, ein Plus von 11 %, zweitplatziert. Danach folgte Berlin mit

³ Eurostat, Pressemitteilung „BIP im Euroraum um 0,4% und in der EU28 um 0,5% gestiegen“, 07.03.2017 – 40/2017

⁴ Die vorangegangenen zwei Absätze beziehen sich auf JLL, Pressemitteilung „Deutscher Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt mit außergewöhnlich starkem Schlussquartal“, 05.01.2017

⁵ CBRE, Pressemitteilung „Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien 2016 mit dritthöchstem Transaktionsvolumen seit 2016“, 05.01.2017

knapp 5 Mrd. EUR. Die Hauptstadt verzeichnete damit einen deutlichen Rückgang von 38 %, hierbei muss aber berücksichtigt werden, dass 2015 ein Rekordjahr war.⁶

2.2.2. Einzelhandelsimmobilien

Deutsche Einzelhandelsimmobilien wurden nach Angaben von JLL im Jahr 2016 weiterhin stark nachgefragt. Ähnlich wie beim gesamten Gewerbeimmobilienmarkt in Deutschland zog das Geschäft im vierten Quartal 2016 deutlich an. Das Transaktionsvolumen für Einzelhandelsimmobilien lag auf Jahressicht bei 12,4 Mrd. EUR und ist somit nach Angaben von JLL das zweithöchste Volumen der vergangenen zehn Jahre. Lediglich das Rekordjahr 2015 konnte ein größeres Volumen erzielen. Im Vergleich lag das Transaktionsvolumen 2016 zwar 27 % niedriger als 2015, der Gesamtumsatz 2016 lag aber immer noch rund 19 % über dem Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre.

Die gefragteste Assetklasse war, wie schon im Vorjahr, das Segment Shopping-Center. Auf Immobilien aus diesem Bereich entfielen 3,65 Mrd. EUR bzw. 29 % des gesamten Transaktionsvolumens. Die Investments in Fachmärkte stiegen deutlich. Mit 2,35 Mrd. EUR entfielen nun 19 % des gesamten Transaktionsvolumens auf Fachmärkte. Insgesamt wiesen Fachmärkte gemeinsam mit Fachmarktzentren und Supermärkten einen Anteil von 44 % am Gesamtvolumen auf. Hier zeigt sich nach Ansicht der Experten von JLL, dass Fachmärkte als attraktive Investitionsalternative gesehen werden und zwar aufgrund der Möglichkeit, höhere Mietrenditen als bei Geschäftshäusern und Shopping-Centern zu erzielen.⁷

2016 haben wieder verstärkt inländische Investoren in Einzelhandelsimmobilien investiert. Ihr Anteil stieg auf rund 65 % des Gesamtvolumens, nachdem ein Jahr zuvor noch 58 % der Investitionen in Einzelhandelsimmobilien auf ausländische Investoren entfielen.⁸

Nicht nur im Bereich des Einzelhandels, sondern auch im gesamten Gewerbeimmobilienmarkt setzt sich der Renditerückgang fort. Über die Big 7 Städte hinweg berechneten die Experten von JLL für innerstädtische Geschäftshäuser im Schnitt eine Bruttoanfangsmietrendite von 3,51 %. Dies entspricht einem Rückgang von 24 Basispunkten. Ein ähnlicher Rückgang von 25 Basispunkten auf eine Rendite von 4,00 % war im Segment der Shopping-Center zu verzeichnen. Die hohe Nachfrage von Seiten der Investoren und der Mangel an guten Investitionsmöglichkeiten waren auch bei Fachmarktzentren zu spüren. Insgesamt gingen die Bruttoanfangsmietrenditen in diesem Bereich um 35 Basispunkte auf 4,90 % zurück. Einzelne Fachmärkte verzeichneten aber nur einen kleinen Rückgang von 5 Basispunkten auf 5,45 %.⁹

⁶ JLL, Pressemitteilung „Deutscher Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt mit außergewöhnlich starkem Schlussquartal“, 05.01.2017

⁷ Die vorangegangenen zwei Absätze beziehen sich auf JLL, Pressemitteilung „Deutscher Retail Investmentmarkt schließt 2016 mit Endspurt ab“, 02.02.2017

⁸ Colliers International, Deutschland Marktbericht 2016/2017, S.2

⁹ JLL, Pressemitteilung „Deutscher Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt mit außergewöhnlich starkem Schlussquartal“, 05.01.2017

2.2.3. Ertragslage

Im abgelaufenen Geschäftsjahr erzielte die FCR Immobilien-Gruppe Umsatzerlöse in Höhe von ca. 12,13 Mio. EUR (Vorjahr ca. 12,73 Mio. EUR).

In der Summe aus Umsatzerlösen, der Bestandsveränderung und den sonstigen betrieblichen Erträgen ergibt sich eine Gesamtleistung der FCR Immobilien-Gruppe in Höhe von EUR 12,14 Mio. (Vorjahr: EUR 12,76 Mio.), damit kann das Vorjahresniveau, das von einem Sondereffekt geprägt war gut erreicht werden. Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen, also die objektbezogenen Aufwendungen, die Kosten für die Hausbewirtschaftung, Abschreibungen auf Immobilien sowie Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke fielen von ca. 8,27 Mio. EUR im Vorjahr auf nunmehr 7,33 Mio. EUR. Der Rückgang ist hier im Wesentlichen auf den o.g. Sondereffekt in 2015 zurückzuführen.

Der Personalaufwand ist im Zuge der Erweiterung des Immobilienportfolios von 0,32 Mio. EUR auf 0,74 Mio. EUR gestiegen. Die Abschreibungen auf Sachanlagen erhöhten sich auf 0,13 Mio. EUR (Vorjahr 0,04 Mio. EUR). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beliefen sich im Geschäftsjahr auf 1,62 Mio. EUR (Vorjahr 1,09 Mio. EUR).

Das Finanzergebnis für 2016 hat sich im Vergleich zur Vorjahresperiode aufgrund der Zukäufe leicht verschlechtert und betrug ca. -1,48 Mio. EUR (Vorjahr -1,15 Mio. EUR).

Insgesamt erzielte die FCR Immobilien-Gruppe ein Ergebnis aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit (Vorsteuerergebnis) in Höhe von ca. 0,85 Mio. EUR (Vorjahr 1,88 Mio. EUR) Der Rückgang ist, wie oben beschrieben, auf den Sondereffekt des Immobilienverkaufs in 2015 zurückzuführen.

Nach Abzug der Steuern sowie der Ergebnisbeteiligung der letzten noch verbliebenen stillen Beteiligung (welche Ende 2016 gekündigt wurde) erzielte die Gesellschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von ca. 0,44 Mio. EUR (Vorjahr 1,36 Mio. EUR).

2.2.4 Finanz- und Vermögenslage

Das Konzernanlagevermögen der FCR Immobilien-Gruppe erhöht sich aufgrund weiterer Zukäufe in eigenständige Konzernobjektgesellschaften und betrug zum Stichtag 31.12.2016 31,79 Mio. EUR (Vorjahr: 21,80 Mio. EUR). Es besteht im Wesentlichen aus den Bestandsimmobilien der FCR Immobilien-Gruppe .

Das Umlaufvermögen der Gruppe erhöhte sich von 7,88 Mio. EUR auf nunmehr 12,05 Mio. EUR zum Stichtag 31. Dezember 2016. Der Anstieg beruht im Wesentlichen auf Forderungen aus Grundstücksverkäufen, die zum Berichtszeitpunkt bereits ausgeglichen waren. Die Barmittelbestände der FCR Immobilien-Gruppe betragen zum Stichtag 6,31 Mio. EUR (Vorjahr 6,96 Mio. EUR).

Außerhalb des Anlage- bzw. Umlaufvermögens wurden aktive Rechnungsabgrenzungen in Höhe von 224.673 EUR aktiviert (Vorjahr 73.204 EUR).

Insgesamt erhöhten sich damit die Aktiva um ca. 14,72 Mio. EUR bzw. ca. 47,0 % von 31,35 Mio. EUR auf nunmehr 46,07 Mio. EUR.

Auf der Passivseite erhöhten sich die Verbindlichkeiten von 24,47 Mio. EUR auf nunmehr 38,63 Mio. EUR, im Wesentlichen aufgrund höherer Anleiheverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt 9,3

Mio. EUR (Vorjahr 5,4 Mio. EUR) und höherer Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zur Finanzierung der erworbenen Immobilien in Höhe von 27,71 Mio. EUR (Vorjahr 18,48 Mio. EUR).

Im Bereich der Steuerrückstellungen von insgesamt ca. 0,81 Mio. EUR (Vorjahr 0,62 Mio. EUR) sind Körperschaftsteuerrückstellungen sowie Gewerbesteuerrückstellungen enthalten. In den sonstigen Rückstellungen 0,71 Mio. EUR (Vorjahr 0,47 Mio. EUR) wurden unter anderem Zinsrückstellungen aus Anleiheverbindlichkeiten ausgewiesen.

Im Rahmen der Hauptversammlung am 25.07.2016 wurde eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln beschlossen. Diese wurde unter Verwendung von 2.421.577 EUR aus der Kapitalrücklage und 541.388 EUR aus der Gewinnrücklage durchgeführt. Es wurden 2.962.965 neue Stückaktien im Nennwert von je 1,00 EUR an die Aktionäre der Gesellschaft ausgegeben. Durch diese Maßnahme wurde die Eigenkapitalbasis weiter gestärkt. Das Eigenkapital der FCR Immobilien-Gruppe betrug zum Bilanzstichtag 5,93 Mio. EUR (Vorjahr 5,78 Mio. EUR).

3. Chancen-, Risiko und Prognosebericht

3.1 Chancenbericht

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

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

3.2 Risikobericht

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

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

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

Nachfolgend werden die wesentlichen Risiken beschrieben, die nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Unternehmensgruppe 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-Gruppe auswirken.

3.2.1 Risiken beim Erwerb von Immobilien

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

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

3.2.2 Risiken im Immobilienbestand

Solange sich Immobilien im Bestand der FCR Immobilien-Gruppe befinden, können insbesondere dadurch Risiken eintreten, dass sich aufgrund externer Faktoren, z.B. Änderung von Verkehrsverbindungen, 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 Immobiliengruppe unterliegt die FCR Immobilien-Gruppe den geschäftstypischen Vermietungsrisiken wie z.B. Mietausfällen, Mietminderungen und damit verbundenen erhöhten Leerstandskosten. Zudem besteht die Gefahr, dass bei Mieterauszügen eine kurzfristige Neuvermietung nicht möglich ist. Darüber hinaus besteht bei allen Mietverträgen das Risiko, dass diese nicht verlängert werden und eine zeitnahe Neuvermietung nicht erfolgen kann.

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

Risiken bei der Immobilienbewertung: Die Wertentwicklung der gehaltenen Immobilien beeinflusst den Unternehmenswert der FCR Immobilien-Gruppe und hat erhebliche Auswirkungen auf das Anlagevermögen, die Bilanzstruktur und die Finanzierungsbedingungen (siehe Fremdkapital).

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

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

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

Altlasten- und Gebäuderisiken: Die FCR Immobilien-Gruppe 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-Gruppe rechtlich nur eingeschränkt möglich. Die FCR Immobilien-Gruppe begegnet möglichen Beeinträchtigungen, indem sie

beim Erwerb von Immobilien ihre umfassende Marktkenntnis einsetzt und ggf. Gutachten erstellen lässt. Insgesamt sind aus heutiger Sicht keine diesbezüglichen Risiken bekannt.

3.2.3 Finanzwirtschaftliche Risiken

Risiken aus der Finanzierungstätigkeit: Zur Fortführung des Wachstumskurses und weiteren Ausbau des Immobilienvermögens ist die FCR Immobilien-Gruppe 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 CashFlow oder durch den Verkauf von Bestandsimmobilien finanzierbar.

Konjunkturelle Risiken: Grundsätzlich besteht das Risiko, dass durch eine Änderung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen die Immobilienwirtschaft negativ beeinflusst wird. Da das Geschäftsmodell der FCR Immobilien-Gruppe sehr stark von konjunkturellen Entwicklungen abhängig ist, hätte eine dauerhafte Rezession erheblichen negativen Einfluss auf die Vermögensertrags und Finanzlage der FCR Immobilien-Gruppe.

Zudem besteht die Gefahr, dass fiskalpolitische Maßnahmen wie z. B. eine Erhöhung der Grunderwerbsteuer die Ertragskraft von Immobiliengeschäften negativ beeinflusst.

Fremdkapitalrisiko: Die FCR Immobilien-Gruppe 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-Gruppe.

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

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

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

Liquidität: Es besteht das Risiko, dass die FCR Immobilien-Gruppe nicht zu jedem Zeitpunkt über ausreichend Liquidität verfügen, um ihre laufenden Verpflichtungen erfüllen zu können.

3.2.4 Risiken beim Verkauf von Immobilien

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

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

3.2.5 Unternehmensstrategische und sonstige Risiken

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

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

Rechtstreitigkeiten: Es besteht das Risiko, dass die FCR Immobilien-Gruppe in Rechtsstreitigkeiten mit Mietern, Immobilienkäufern und -verkäufern oder Aktionären verwickelt werden.

Personalrisiken: Die FCR Immobilien-Gruppe könnte den Vorstand sowie 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-Gruppe 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-Gruppe möglicherweise negative Auswirkungen.

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

3.3 Voraussichtliche Entwicklung der Gruppe (Prognosebericht)

3.3.1 Entwicklung des Retail-Immobilienmarkts in Deutschland

Gesamtwirtschaftliche Lage:

Die meisten Experten erwarten auch für 2017 in Deutschland ein moderates Wachstum. Unsicherheitsfaktor bleibt die Entwicklung der Staatsschuldenkrise und damit verbundene negative externe Effekte auf den heimischen Export, wobei günstige Finanzierungsbedingungen die Binnenkonjunktur stärken. Experten gehen daher für das laufende Jahr in der Immobilienbranche ähnlich wie für die Gesamtwirtschaft von einer insgesamt positiven Entwicklung aus. Auch die Wahrnehmung des Risikofaktors Inflation dürfte weiterhin zu der erhöhten Attraktivität von Immobilien beitragen. Sachwerte und stabile CashFlows in Form von Mieteinnahmen sprechen dabei im Besonderen für den Immobilienmarkt.

Branchenentwicklung:

Laut CBRE war das erste Quartal 2017 der beste Jahresstart auf dem Investmentmarkt für Handelsimmobilien seit Aufzeichnungsbeginn. Ausländische Akteure investierten nahezu die Hälfte des Gesamtvolumens.

Am deutschen Einzelhandelsinvestmentmarkt wurden in den ersten drei Monaten des Jahres 2017 rund 3,8 Mrd. EUR investiert. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum ist dies eine erhebliche Steigerung des investierten Volumens um 2,3 Mrd. EUR oder rund 144 %. Damit setzt sich der Investmentboom auf dem Markt für Handelsimmobilien in Deutschland auch im Jahr 2017 weiter fort und lässt für das Gesamtjahr erneut ein Spitzenergebnis erwarten. Dies ist ein Ergebnis einer aktuellen Analyse des Immobilienberatungsunternehmens CBRE.

Mit einem Volumen von knapp 1,8 Mrd. EUR trugen internationale Investoren zu 48 % des gesamten Transaktionsvolumens bei. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum stieg der Anteil ausländischen Kapitals um 1,2 Mrd. EUR oder 190 %. Insbesondere US-amerikanische Investoren erwarben deutsche Handelsobjekte (17 % des Gesamtvolumens), gefolgt von Akteuren aus dem Vereinigten Königreich (15 %) und der Schweiz (12%). Gleichzeitig zeigten sich US-amerikanische und britische Anleger auch auf Verkäuferseite sehr aktiv. Mit Verkäufen in Höhe von 773 Millionen EUR beziehungsweise 532 Millionen EUR trugen sie zu 20 % und knapp 14 % des gesamten Handelsvolumens bei.

Renditen sinken weiter

Aufgrund des Nachfrageüberhangs nach deutschen Einzelhandelsimmobilien stehen die Nettoanfangsrenditen weiterhin unter Druck. So gaben die Mietrenditen für erstklassige Geschäftshäuser in den Top-Einkaufslagen weiter auf durchschnittlich 3,39 % nach. Die verstärkte Nachfrage nach Shopping-Centern außerhalb der Investmentzentren hat auch hier zu einem weiteren Rückgang der Spitzenmietrenditen auf 4,5 % (minus zehn Basispunkte) geführt, während vergleichbare Produkte in den Top-Märkten weiterhin bei 4,0 % notieren. Das große Investoreninteresse an Fach- und Lebensmittelmärkten hat auch hier zu einer weiteren Renditekompression geführt. Für erstklassige Fachmärkte mit langläufigen Mietverträgen fiel die Mietrenditen um 25 Basispunkte auf 5,5 %, für die ebenfalls begehrten Lebensmittelmärkte sank die Spitzenrendite um zehn Basispunkte auf 5,5 %.

Ausblick: Neuer Rekordwert auch im Gesamtjahr möglich

Die sehr guten Zahlen zu Jahresbeginn 2017 belegen einmal mehr Deutschlands Rolle als sicherer und weltweit gefragter Investmentstandort, gerade in politisch unruhigen Zeiten, weshalb sich das hohe Engagement der Investoren auf dem deutschen Markt für Einzelhandelsimmobilien im Jahresverlauf weiter fortsetzen wird. Der Start in das Jahr 2017 ist positiv zu bewerten und lässt für das Gesamtjahr erneut ein Spitzenergebnis erwarten, das über dem Vorjahreswert liegen dürfte – vorausgesetzt, dass ein ausreichendes Produktangebot verfügbar ist.¹⁰

3.3.2 Aussichten der FCR Immobilien-Gruppe

Mit dem bestehenden hochrentablen Portfolio und einem schlagkräftigen Management-Team ist die FCR Immobilien-Gruppe aus unserer Sicht sehr gut aufgestellt, die erfolgreiche Entwicklung der vergangenen Jahre in 2017 bzw. 2018 fortzusetzen.

Wir gehen auch von einem erneut deutlich positiven Jahresergebnis 2017 und einem weiteren Umsatzanstieg aus. So konnte die FCR Gruppe innerhalb der ersten sechs Monate zwei Bestandsobjekte in Detmold sowie in Hoyerswerda sehr erfolgreich verkaufen.

Darüber hinaus konnte die FCR Immobilien-Gruppe durch den konsequenten Ausbau ihres Immobilienportfolios in den ersten Monaten 2017 ihre Einkommensbasis (regelmäßige Umsätze aus Vermietung und Verpachtung) deutlich verstärken. Die 2017 erworbenen Bestandsimmobilien generieren Nettomieteinnahmen in Höhe von ca. 3,4 Mio. EUR p.a.. Zusammen mit den in den Vorjahren erworbenen Bestandsimmobilien, die für das laufende Geschäftsjahr 2017 Nettomieterträge in Höhe von ca. 5,3 Mio. EUR erwirtschaften, steigen die Nettomieterträge der FCR Immobilien-Gruppe auf nunmehr 8,6 Mio. EUR p.a..

Da sich der Immobilienmarkt in einer sehr robusten Verfassung befindet, schließen wir nicht aus, über weitere Verkäufe Umsatz und Ertrag in 2017 auszubauen.

¹⁰ Die vorangegangenen sechs Absätze beziehen sich auf CBRE GmbH Deutschland, „Einzelhandelsimmobilien: Investmentmarkt auf Rekordkurs“, 06.04.2017

Im Hinblick auf die Entwicklung zur Kapitalmarktfähigkeit planen wir weitere Kapitalmaßnahmen zur Verbreiterung unserer Finanzierungsbasis.

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

München, im August 2017

FCR Immobilien-Gruppe

Falk Raudies

- Vorstand -

FCR Immobilien AG
Konzern-Kapitalflussrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung	Gesamtjahr 2016 EUR	Gesamtjahr 2015 EUR
Periodenergebnis (Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag einschl. Ergebnisanteil anderer Gesellschafter)	441.786,84	1.358.315,86
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	686.568,00	659.413,36
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	177.257,28	981.992,02
+/- Verlust / Gewinn aus dem Abgang von Anlagevermögen	-1.919.709,79	2.981.772,35
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-4.712.982,99	-2.559.247,20
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	994.892,86	610.382,55
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	1.484.383,97	
+/- Ertragssteueraufwand/-ertrag	244.778,42	
= Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-2.603.025,41	4.032.628,94
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-38.359,00	
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	6.400.000,00	
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-15.145.242,39	-6.731.475,06
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-638.456,79	
+ Erhaltene Zinsen	85.894,29	
= Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit	-9.336.163,89	-6.731.475,06
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern des Mutterunternehmens	2.962.965,00	999.999,00
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	13.159.198,09	7.911.664,07
- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten		-417.278,26
- Gezahlte Zinsen	-1.570.278,26	
- Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens	-3.259.261,52	
= Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	11.292.623,31	8.494.384,81
Veränderungen des Finanzmittelfonds	-646.565,99	5.795.538,69
Finanzmittelfonds am 1. Januar	6.958.715,23	1.163.176,54
Finanzmittelfonds am 31. Dezember	6.312.149,24	6.958.715,23

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die FCR Immobilien AG, München

Wir haben den von der FCR Immobilien AG aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Kapitalflussrechnung - und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

München, 24. August 2017

RING - TREUHAND GMBH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



COSTA
Wirtschaftsprüfer



MÜLLER
Wirtschaftsprüfer

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2017

DokID:

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

1. Geltungsbereich

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

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

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

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

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

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

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

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

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

4. Sicherung der Unabhängigkeit

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

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

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

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

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

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

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

7. Mängelbeseitigung

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

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

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

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

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

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

9. Haftung

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

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

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

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

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

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

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

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

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

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

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

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Elektronische Kommunikation

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

13. Vergütung

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

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

14. Streitschlichtungen

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

15. Anzuwendendes Recht

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