

Nachtrag Nr. 1

vom 23. August 2019

gemäß § 16 Abs. 1 Wertpapierprospektgesetz in der zum Zeitpunkt der Billigung des
Wertpapierprospekts (12. Februar 2019) geltenden Fassung

zum

Wertpapierprospekt

vom 12. Februar 2019

für das öffentliche Angebot von

521.156 auf den Namen lautenden Stückaktien

aus der vom Vorstand am 6. Februar 2019 mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom 11. Februar 2019
beschlossenen Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen aus dem durch den Beschluss der Hauptver-
sammlung vom 25. Juli 2016 geschaffenen Genehmigten Kapital 2016

der

FCR Immobilien Aktiengesellschaft

München

International Securities Identification Number (ISIN): DE000A1YC913

Wertpapier-Kenn-Nummer (WKN): A1YC91

Dieser Nachtrag Nr. 1 (nachfolgend der „**Nachtrag Nr. 1**“) stellt einen Prospektnachtrag im Sinne des § 16 Abs. 1 Wertpapierprospektgesetz dar und ist in Verbindung mit dem bereits veröffentlichten Wertpapierprospekt der FCR Immobilien Aktiengesellschaft (nachfolgend die „**Emittentin**“ oder die „**Gesellschaft**“) vom 12. Februar 2019 (nachfolgend der „**Prospekt**“) betreffend das öffentliche Angebot von 521.156 auf den Namen lautenden Stückaktien aus der vom Vorstand am 6. Februar 2019 mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom 11. Februar 2019 beschlossenen Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen aus dem durch den Beschluss der Hauptversammlung vom 25. Juli 2016 geschaffenen Genehmigten Kapital 2016, der am 13. Februar 2019 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (nachfolgend die „**BaFin**“) gebilligt wurde, zu lesen. Die BaFin entscheidet über die Billigung nach Abschluss einer Vollständigkeitsprüfung des Prospekts einschließlich einer Prüfung der Kohärenz und Verständlichkeit.

VERÖFFENTLICHUNG UND BEREITHALTUNG

Der Wertpapierprospekt der FCR Immobilien Aktiengesellschaft vom 12. Februar 2019 ist gemäß § 14 Abs. 2 Nr. 3 a) Wertpapierprospektgesetz auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.fcr-immobilien.de/wertpapierprospekt-kapitalerhoehung veröffentlicht worden; auch dieser Nachtrag Nr. 1 wird dort veröffentlicht. Gedruckte Exemplare des Prospekts und des Nachtrags Nr. 1 können während der üblichen Geschäftszeiten bei der Gesellschaft, FCR Immobilien AG, Paul-Heyse-Str. 28, 80336 München eingesehen werden.

WIDERRUFBELEHRUNG

Nach § 16 Abs. 3 Wertpapierprospektgesetz, in der zum Zeitpunkt der Billigung des Wertpapierprospekts geltenden Fassung, haben Anleger, die vor der Veröffentlichung dieses Nachtrags eine auf den Erwerb oder die Zeichnung der unter dem Wertpapierprospekt angebotenen Wertpapiere gerichtete Willenserklärung abgegeben haben, das Recht, diese innerhalb einer Frist von zwei Werktagen nach Veröffentlichung dieses Nachtrags zu widerrufen, sofern der neue Umstand oder die Unrichtigkeit gemäß § 16 Abs. 1 Wertpapierprospektgesetz vor dem endgültigen Schluss des öffentlichen Angebots und vor der Lieferung der Wertpapiere eingetreten ist.

Der Widerruf muss keine Begründung enthalten und ist in Textform gegenüber der FCR Immobilien AG, Paul-Heyse-Str. 28, 80336 München, zu erklären. Zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung.

NACHTRAGSAUSLÖSENDE UMSTÄNDE

Die FCR Immobilien Aktiengesellschaft gibt folgende eingetretene Veränderungen im Hinblick auf den bereits veröffentlichten Wertpapierprospekt vom 12. Februar 2019 (nachfolgend der „**Prospekt**“) bekannt:

- Am 6. März 2019, unmittelbar im Anschluss an den vom 19. Februar 2019 bis zum 6. März 2019 andauernden ersten Angebotszeitraum, hat die Emittentin 186.072 Neue Aktien zum Bezugspreis von EUR 17,50 platziert.
- Am 20. Mai 2019 wurde der Konzernabschluss der FCR Immobilien AG zum 31. Dezember 2018 testiert und in der Folge veröffentlicht.
- In der Hauptversammlung am 11. Juli 2019 wurde Herr Prof. Dr. Kurt Faltlhauser in den Aufsichtsrat der Gesellschaft gewählt. Herr Arwed-Fischer ist mit Ablauf der vorgenannten Hauptversammlung aus dem Aufsichtsrat der Gesellschaft ausgeschieden.
- Am 25. Juli 2019 haben Vorstand und Aufsichtsrat die Bedingungen für die zweite Angebotsfrist beschlossen.

Überdies wird im Rahmen des Nachtrags eine für sich nicht nachtragspflichtige da nicht wesentliche Unrichtigkeit bei der Darstellung der Beteiligungsverhältnisse der RAT Asset & Trading AG, Pullach, korrigiert (siehe hierzu eine der Änderungen unter Ziffer 4 sowie die Änderung unter Ziffer 25 des Nachtrages).

NACHTRAGSPFLICHTIGE ÄNDERUNGEN

Aufgrund der vorgenannten Ereignisse gibt die FCR Immobilien Aktiengesellschaft die nachfolgend beschriebenen Änderungen im Hinblick auf den Wertpapierprospekt vom 12. Februar 2019 bekannt:

1. Im Inhaltsverzeichnis im Abschnitt „Finanzteil“ wird auf S. 7 als letzter Punkt folgender Satz eingefügt:

„5. Konzern-Jahresabschluss (HGB) der FCR für das Geschäftsjahr 2018 (geprüft).....F-70“
2. Unter Gliederungspunkt „1. Zusammenfassung des Prospekts“ wird unter Element B.4a auf S. 10 der fünfte Absatz gestrichen und folgender Absatz eingefügt:

„Im Rahmen des Geschäftsbetriebs wurden seit dem 1. Januar 2019 drei Objekte zu einem Gesamtverkaufspreis von gerundet EUR 19,9 Mio. verkauft. Daneben wurden nach dem 31. Dezember 2018 neun Immobilien erworben. Die Mietfläche der verkauften Objekte betrug insgesamt 15.000 m², die Mietfläche der erworbenen Objekte insgesamt 70.000 m². Der Mietertrag für die erworbenen Grundstücke beträgt auf jährlicher Basis ca. EUR 2,5 Mio. Per Saldo hat sich also der Flächenbestand nach dem 1. Januar 2019 wesentlich erhöht, per Saldo um 55.000 m². Der Flächenbestand ist die wesentliche unternehmensbezogene Kennzahl der Emittentin, denn daraus ergibt sich das Potenzial für künftige Umsätze und Erträge aus der Veräußerung von Immobilien, es handelt sich quasi um die Vorräte der Emittentin für künftige Verkäufe. Aufgrund des ausgeweiteten Flächenbestands besteht eine Aussicht auf entsprechende Umsätze wenn diese Flächen entsprechend dem Geschäftsmodell der Emittentin wieder verkauft werden. Wann und zu welchen Preisen das der Fall sein wird ist noch offen. Hinsichtlich der Kosten sind die allgemeinen Kosten der Emittentin unverändert, durch den erhöhten Immobilienankauf haben sich die Kosten für den Erwerb von Immobilien auch entsprechend erhöht.“

3. Unter Gliederungspunkt „1. Zusammenfassung des Prospekts“ wird unter Element B.4a auf S. 10 nach dem letzten Absatz folgender Absatz eingefügt:

„Sonstige wesentliche Trends seit dem 1. Januar 2019 in Bezug auf Umsatz und Produktion und Bestände sowie Kosten und Ausgabepreise der Emittentin existieren nicht.“

4. Unter Gliederungspunkt „1. Zusammenfassung des Prospekts“ wird unter Element B.6 auf S.11 der erste Satz des ersten Absatzes sowie die darauf folgende Tabelle gestrichen und wie folgt ersetzt:

Das Grundkapital der Emittentin beträgt EUR 8.811.320,00 und wird wie folgt gehalten:

Aktionär	Anzahl der übernommenen Aktien (zum Prospektdatum)	Beteiligungsquote in % (zum Prospektdatum)	Anzahl der übernommenen Aktien (zum Nachtragsdatum)	Beteiligungsquote in % (zum Nachtragsdatum)
RAT Asset & Trading AG, Pullach	2.973.187	70,5	6.013.318	68,3
FAMe Invest & Management GmbH, Grünwald	388.892	9,2	777.784	8,8
Sonstige	857.509	20,3	2.020.218	22,9

Aktionär	Anzahl der übernommenen Aktien (zum Prospektdatum)	Beteiligungsquote in % (zum Prospektdatum)	Anzahl der übernommenen Aktien (zum Nachtragsdatum)	Beteiligungsquote in % (zum Nachtragsdatum)
Summe	4.219.588	100	8.811.320	100

5. Unter Gliederungspunkt „1. Zusammenfassung des Prospekts“ wird unter Element B.7 der Text sowie die Tabellen nach der Elementüberschrift auf S. 11 ff. gestrichen und wie folgt ersetzt:

„Ausgewählte wesentliche historische Finanzinformationen der FCR werden in der nachfolgenden Tabelle auf Grundlage der geprüften Konzern-Jahresabschlüsse (HGB) der Emittentin zum 31.12.2018, zum 31.12.2017, zum 31.12.2016 und zum 31.12.2015 sowie des ungeprüften Konzernzwischenabschlusses zum 30. Juni 2018 dargestellt. Die Daten für den Zeitraum vom 01.01.2017 bis 30.06.2017 stammen als Vorjahresvergleichszahlen aus dem ungeprüften Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2018.“

Ausgewählte Posten der Bilanz	31.12.2018 (geprüft) EUR	30.06.2018 (ungeprüft) EUR	31.12.2017 (geprüft) EUR	31.12.2016 (geprüft) EUR	31.12.2015 (geprüft) EUR
Sachanlagen	168.926.849,18	72.514.564,76	69.109.013,82	31.793.978,38	21.801.160,19
Finanzanlagen	4.078.599,36	3.831.141,38	2.709.192,72	1.730.763,11	1.092.306,33
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	6.166.620,35	3.446.598,53	2.878.775,87	5.742.685,16	924.485,60
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.111.807,29	15.177.545,01	4.946.270,69	6.312.149,24	6.958.715,23
Eigenkapital	9.038.437,83	7.968.460,86	6.905.519,62	5.930.762,11	5.785.271,79
Verbindlichkeiten	166.917.977,33	85.658.624,69	71.762.907,05	38.626.632,76	24.472.541,81
Bilanzsumme	184.320.115,26	95.975.488,28	80.146.561,28	46.068.922,59	31.347.305,62

Ausgewählte Posten Gewinn- und Verlustrechnung	Geschäftsjahr 2018 (geprüft) EUR	1. Geschäftshalbjahr 2018 (ungeprüft) EUR	1. Geschäftshalbjahr 2017 (ungeprüft) EUR	Geschäftsjahr 2017 (geprüft) EUR	Geschäftsjahr 2016 (geprüft) EUR	Geschäftsjahr 2015 (geprüft) EUR
Umsatzerlöse	37.184.514,84	14.525.984,30	7.506.042,39	16.390.719,20	12.129.466,93	12.727.138,39
Personalaufwand	-3.321.087,00	-931.002,43	-537.463,49	-1.297.147,51	-739.108,44	-322.353,69
Abschreibungen	-2.653.266,16	-871.509,30	-399.400,44	-1.192.845,44	-127.713,95	-44.752,85

Ausgewählte Posten Gewinn- und Verlustrechnung	Geschäftsjahr 2018 (geprüft) EUR	1. Geschäftshalbjahr 2018 (ungeprüft) EUR	1. Geschäftshalbjahr 2017 (ungeprüft) EUR	Geschäftsjahr 2017 (geprüft) EUR	Geschäftsjahr 2016 (geprüft) EUR	Geschäftsjahr 2015 (geprüft) EUR
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.054.408,71	-994.907,77	-635.931,33	-2.019.426,51	-1.616.745,59	-1.093.325,74
Ergebnis nach Steuern	2.302.744,42	1.230.448,00	781.449,30	976.943,55	604.411,64	1.359.291,86
Jahresüberschuss	1.423.171,28	1.062.641,24	780.983,30	974.757,51	441.786,84	1.358.315,86

Ausgewählte Posten der Kapitalflussrechnung	Geschäftsjahr 2018 (geprüft) TEUR	Geschäftsjahr 2017 (geprüft) TEUR	Geschäftsjahr 2016 (geprüft) EUR	Geschäftsjahr 2015 (geprüft) EUR
Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	11.337	2.690	-2.603.025,41	4.032.628,94
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	-99.328	-34.148	-9.336.163,89	-6.731.475,06
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	86.156	30.092	11.292.623,31	8.494.384,81
Veränderungen der Finanzmittelfonds	-1.835	-1.366	-646.565,99	5.795.538,69

Seit dem Ende des letzten Geschäftsjahres zum 31. Dezember 2018, für das geprüfte Finanzinformationen veröffentlicht wurden, sind die folgenden dargestellten wesentlichen Veränderungen in der Finanzlage und der Handelsposition der FCR eingetreten. Im Rahmen des Geschäftsbetriebs wurden im Jahr 2019 drei Objekte zu einem Gesamtverkaufspreis von gerundet EUR 19,9 Mio. verkauft. Daneben wurden in 2019 neun Immobilien zu einem Gesamtkaufpreis von gerundet EUR 22,7 Mio. erworben.“

6. Unter Gliederungspunkt „1. Zusammenfassung des Prospekts“ wird unter Element C.3 auf S. 13 der erste Absatz gestrichen und durch folgenden Absatz ersetzt:

„Das Grundkapital der FCR beträgt zum Nachtragsdatum EUR 8.811.320,00 und ist eingeteilt in 8.811.320 auf den Namen lautende Aktien ohne Nennwert (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie.“

7. Unter Gliederungspunkt „1. Zusammenfassung des Prospekts“ wird unter Element C.4 auf S. 14 im Unterabschnitt „Dividendenrechte und Gewinnberechtigung“ im zweiten Absatz die Zahl „2018“ gestrichen und durch die Zahl „2019“ ersetzt.

8. Unter Gliederungspunkt „1. Zusammenfassung des Prospekts“ wird unter Element C.7 auf Seite 14 nach dem dritten Satz folgender Satz eingefügt:

„Für das Geschäftsjahr 2018 betrug die Dividende rund 25 % des Jahresüberschusses“

9. Unter Gliederungspunkt „1. Zusammenfassung des Prospekts“ werden unter Element E.3 auf S. 19 der dritte und vierte Absatz gestrichen und durch folgende Absätze ersetzt:

„Sämtliche nicht im Rahmen des ersten Angebotszeitraums gezeichneten und zugeteilten Neuen Aktien werden vom 13. September 2019 bis 23. September 2019 (12:00 Uhr) im Rahmen eines öffentlichen Angebots und einer Privatplatzierung an institutionelle Investoren in Deutschland und bestimmten anderen Jurisdiktionen außerhalb der Bundesrepublik Deutschlands, aber insbesondere nicht in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada und Japan und nicht an U.S. Personen im Sinne des Securities Act angeboten. Der Angebotspreis wird mindestens dem Bezugspreis in Höhe von EUR 17,50 entsprechen und von Vorstand und Aufsichtsrat der Emittentin voraussichtlich im September 2019 festgelegt und im Wege einer Pressemitteilung auf der Internetseite der Gesellschaft www.fcr-immobilien.de unter der Rubrik Mitteilungen veröffentlicht. Der Angebotspreis wird auf der Grundlage des Feedbacks aus im Vorfeld geführten Investorengesprächen unter Berücksichtigung des Börsenkurses der Gesellschaft ermittelt. Kaufangebote können über die Zeichnungsfunktionalität DirectPlace der Frankfurter Wertpapierbörse abgegeben werden. Die Kaufangebote über DirectPlace müssen sich auf die speziell für die Zwecke dieser Zeichnung eingerichtete ISIN DE000A2YPHV3 / WKN A2Y PHV (sogenannte Interims-Gattung) beziehen. Dies setzt voraus, dass die depotführende Stelle (i) als Handelsteilnehmer an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen ist oder über einen an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassenen Handelsteilnehmer Zugang zum Handel hat, (ii) einen XETRA-Anschluss hat und (iii) nach den Nutzungsbedingungen der Deutsche Börse AG für die XETRA-Zeichnungsfunktionalität DirectPlace zur Nutzung dieser Zeichnungsfunktionalität berechtigt und in der Lage ist („Handelsteilnehmer“). Der Handelsteilnehmer gibt für den Anleger auf dessen Aufforderung Kaufangebote über die Zeichnungsfunktionalität DirectPlace ab. Bei Kaufangeboten über die Zeichnungsfunktionalität DirectPlace wird der Kaufpreis zunächst nur auf dem Konto des Anlegers gesperrt, es erfolgt keine Vorabüberweisung. Die Sperrung erfolgt in der Regel bei Orderabgabe, dies kann jedoch im Einzelfall je nach Vereinbarung zwischen dem Anleger und seiner Depotbank abweichen. Zusätzlich können Investoren, die im zweiten Angebotszeitraum zeichnen wollen, hierfür von der Gesellschaft unter der Adresse FCR Immobilien Aktiengesellschaft, Bavariaring 24, 80336 München ein Zeichnungsformular erhalten, müssen dieses der Gesellschaft zurücksenden und auch innerhalb der Angebotsfrist den Angebotspreis auf das in dem Zeichnungsformular angegebene Konto einzahlen.

Die Aktien der Emittentin sind im nicht regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse (Scale Segment) handelbar. Die Neuen Aktien sollen auch in den nicht regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse (Teilsegment Basic Board) einbezogen werden. Der Handelsbeginn der Neuen Aktien aus dem zweiten Angebotszeitraum wird für den 10. Oktober 2019 erwartet.“

10. Unter Gliederungspunkt „3. Allgemeine Informationen“ wird unter „3.5. Einsehbare Dokumente“ auf Seite 38 der zweite Aufzählungspunkt gestrichen und durch den folgenden Aufzählungspunkt ersetzt:

„• die geprüften Konzern-Jahresabschlüsse (nach HGB) der Gesellschaft für je das am 31.12.2015, 31.12.2016, 31.12.2017 und das am 31.12.2018 abgeschlossene Geschäftsjahr“

11. Unter Gliederungspunkt „4. Das öffentliche Angebot“ werden unter „4.2. Zeitplan“ auf Seite 39 der zwölfte bis siebzehnte Absatz gestrichen und durch die folgenden Absätze ersetzt:

„13. September 2019	Beginn des zweiten Angebotszeitraums; Öffnung der Zeichnungsfunktionalität DirectPlace
23. September 2019	Ende des zweiten Angebotszeitraums und Schließung der Zeichnungsfunktionalität DirectPlace (12:00 Uhr)
23. September 2019	Veröffentlichung einer Pressemitteilung über die Zahl der im zweiten Angebotszeitraum gezeichneten Neuen Aktien auf der Internetseite der Gesellschaft www.fcr-immobilien.de unter der Rubrik Mitteilungen.
1. Oktober 2019	Voraussichtliche Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung bezüglich der im zweiten Angebotszeitraum gezeichneten Neuen Aktien
10. Oktober 2019	Lieferung der im zweiten Angebotszeitraum gezeichneten Neuen Aktien
10. Oktober 2019	Notierungseinbeziehung der im zweiten Angebotszeitraum gezeichneten Neuen Aktien“

12. Unter Gliederungspunkt „4. Das öffentliche Angebot“ werden unter „4.5. Zweiter Angebotszeitraum“ auf Seite 44 der erste bis vierte Absatz gestrichen und durch die folgenden Absätze ersetzt:

„Sämtliche nicht im Rahmen des ersten Angebotszeitraums gezeichneten und zugeteilten Neuen Aktien werden vom 13. September 2019 bis 23. September 2019 (12:00) Uhr im Rahmen eines öffentlichen Angebots und einer Privatplatzierung an institutionelle Investoren in Deutschland und bestimmten anderen Jurisdiktionen außerhalb der Bundesrepublik Deutschlands, aber insbesondere nicht in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada und Japan und nicht an U.S. Personen im Sinne des Securities Act angeboten. Der Angebotspreis wird mindestens dem Bezugspreis in Höhe von EUR 17,50 entsprechen und von Vorstand und Aufsichtsrat der Emittentin voraussichtlich im September 2019 festgelegt und im Wege einer Pressemitteilung auf der Internetseite der Gesellschaft www.fcr-immobilien.de unter der Rubrik Mitteilungen veröffentlicht. Der Angebotspreis wird auf der Grundlage des Feedbacks aus im Vorfeld geführten Investorengesprächen unter Berücksichtigung des Börsenkurses der Gesellschaft ermittelt. Kaufangebote können über die Zeichnungsfunktionalität DirectPlace der Frankfurter Wertpapierbörse abgegeben werden. Die Kaufangebote über DirectPlace müssen sich auf die speziell für die Zwecke dieser

Zeichnung eingerichtete ISIN DE000A2YPHV3 / WKN A2Y PHV (sogenannte Interims-Gattung) beziehen. Dies setzt voraus, dass die depotführende Stelle (i) als Handelsteilnehmer an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen ist oder über einen an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassenen Handelsteilnehmer Zugang zum Handel hat, (ii) einen XETRA-Anschluss hat und (iii) nach den Nutzungsbedingungen der Deutsche Börse AG für die XETRA-Zeichnungsfunktionalität DirectPlace zur Nutzung dieser Zeichnungsfunktionalität berechtigt und in der Lage ist („Handelsteilnehmer“). Der Handelsteilnehmer gibt für den Anleger auf dessen Aufforderung Kaufangebote über die Zeichnungsfunktionalität DirectPlace ab. Bei Kaufangeboten über die Zeichnungsfunktionalität DirectPlace wird der Kaufpreis zunächst nur auf dem Konto des Anlegers gesperrt, es erfolgt keine Vorabüberweisung. Die Sperrung erfolgt in der Regel bei Orderabgabe, dies kann jedoch im Einzelfall je nach Vereinbarung zwischen dem Anleger und seiner Depotbank abweichen.

Zusätzlich können Investoren, die im zweiten Angebotszeitraum zeichnen wollen, hierfür von der Gesellschaft unter der Adresse

FCR Immobilien Aktiengesellschaft

Bavariaring 24

80336 München

ein Zeichnungsformular erhalten, müssen dieses der Gesellschaft zurücksenden und auch innerhalb der Angebotsfrist den Angebotspreis auf das in dem Zeichnungsformular angegebene Konto einzahlen.“

13. Unter Gliederungspunkt „4. Das öffentliche Angebot“ wird unter „4.5. Zweiter Angebotszeitraum“ auf Seite 44 der sechste Absatz gestrichen und durch den folgenden Absatz ersetzt:

„Eine Pressemitteilung über die Veröffentlichung des Ergebnisses des zweiten Angebotszeitraums wird voraussichtlich am 23. September 2019 auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.fcr-immobilien.de in der Rubrik Mitteilungen veröffentlicht.“

14. Unter Gliederungspunkt „4. Das öffentliche Angebot“ wird unter „4.5. Zweiter Angebotszeitraum“ auf Seite 44 der achte Absatz gestrichen und durch den folgenden Absatz ersetzt:

„Die Lieferung der Neuen Aktien erfolgt nach Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung für die im Rahmen des zweiten Angebotszeitraums gezeichneten Neuen Aktien in das Handelsregister der Gesellschaft und Herstellung der Girosammelverwahrung der Neuen Aktien. Die Aktien werden den Aktionären als Miteigentumsanteile an der Globalurkunde zur

Verfügung gestellt. Mit der Lieferung kann voraussichtlich zum 10. Oktober 2019 gerechnet werden.“

15. Unter Gliederungspunkt „4. Das öffentliche Angebot“ wird unter „4.6. Einbeziehung“ auf Seite 45 der letzte Satz des ersten Absatzes gestrichen und durch den folgenden Satz ersetzt:

„Der Handelsbeginn der Neuen Aktien aus dem zweiten Angebotszeitraum wird für den 10. Oktober 2019 erwartet.“

16. Unter Gliederungspunkt „4. Das öffentliche Angebot“ wird unter „4.7. ISIN, WKN, Börsenkürzel“ nach dem letzten Absatz auf Seite 45 folgender neuer Absatz eingefügt:

„Interims-Nummer für die Neuen Aktien, die im Rahmen des zweiten Angebotszeitraums über die Zeichnungsfunktionalität der Frankfurter Wertpapierbörse DirectPlace gezeichnet werden:

ISIN DE000A2YPHV3

WKN A2Y PHV“

17. Unter Gliederungspunkt „4. Das öffentliche Angebot“ wird unter „4.9. Gewinnanteilberechtigung, Anteil am Liquidationserlös und Stimmrecht“ auf Seite 45 wird der erste Satz gestrichen wie folgt ersetzt:

„Die Neuen Aktien sind ursprünglich mit voller Gewinnberechtigung ab dem Geschäftsjahr 2018, das am 1. Januar 2018 begonnen hat, ausgestattet. Da die Hauptversammlung der Emittentin am 11. Juli 2019 über die Gewinnverwendung für das Geschäftsjahr 2018 beschlossen hat, sind jetzt alle Aktien, insbesondere die im zweiten Angebotszeitraum angebotenen Neuen Aktien ab dem 1. Januar 2019 gewinnberechtigt.“

18. Unter Gliederungspunkt „4. Das öffentliche Angebot“ wird unter „4.13. Kosten des Angebots, geschätzte (Brutto- und Netto-) Emissionserlöse“ auf Seite 47 der dritte Absatz gestrichen und folgender Absatz eingefügt:

„Der Angebotspreis beim zweiten Angebotszeitraum wird mindestens dem Bezugspreis in Höhe von EUR 17,50 entsprechen und von Vorstand und Aufsichtsrat der Emittentin voraussichtlich im September 2019 festgelegt und im Wege einer Pressemitteilung auf der Internetseite der Gesellschaft www.fcr-immobilien.de unter der Rubrik Mitteilungen veröffentlicht.“

19. Unter Gliederungspunkt „5. Das öffentliche Angebot“ wird unter „5.4. Abschlussprüfer“ auf Seite 50 der erste Absatz gestrichen und durch den folgenden Absatz ersetzt:

„Die historischen Finanzinformationen zum 31.12.2018, zum 31.12.2017, zum 31.12.2016 und zum 31.12.2015 wurden von der RING-TREUHAND GMBH & CO. KG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Adalbertstr. 110, 80798 München, mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.“

20. Unter Gliederungspunkt „5. Angaben zur Gesellschaft“ wird unter „5.5. Dividendenpolitik und Gewinnverwendung“ auf Seite 50 im ersten Absatz nach dem dritten Satz folgender Satz eingefügt:

„Für das Geschäftsjahr 2018 betrug die Dividende rund 25 % des Jahresüberschusses“

21. Unter Gliederungspunkt „7. Organe der FCR“ wird unter „7.2. Vorstand“ auf Seite 71 im ersten Satz des letzten Absatzes die Zahl „80,5“ gestrichen und durch die Zahl „70,5“ ersetzt.

22. Unter Gliederungspunkt „7. Organe der FCR“ werden unter „7.3. Aufsichtsrat“ auf Seite 73 vor den Angaben zu Herrn „Frank Fleschenberg (*1948)“ folgende neue Absätze eingefügt:

„Herr Fischer ist mit Ablauf der Hauptversammlung vom 11. Juli 2019 aus dem Aufsichtsrat der Gesellschaft ausgeschieden.“

Prof. Dr. Kurt Faltlhauser

- Mitglied des Aufsichtsrats -

Prof. Dr. Kurt Faltlhauser studierte Volkswirtschaft, Rechtswissenschaft und der Politische Wissenschaft in München, Berlin und Mainz. Von 1974 bis 1980 und von 1998 bis 2008 war er Mitglied des Bayerischen Landtags, dabei von 1995 bis 1998 Bayerischer Staatsminister und Leiter der Staatskanzlei und von 1998 bis 2007 Bayerischer Staatsminister der Finanzen. Von 1980 bis 1995 war er Mitglied des Deutschen Bundestages. Herr Prof. Dr. Faltlhauser ist Honorarprofessor der Volkswirtschaftlichen Fakultät der Ludwig-Maximilians-Universität München im Ruhestand.

Herr Prof. Dr. Faltlhauser übt zum Nachtragsdatum keine weiteren Organtätigkeiten aus.

Herr Prof. Dr. Faltlhauser übte darüber hinaus in den letzten fünf Jahren vor dem Nachtragsdatum folgende weitere Organtätigkeiten aus:

- Mühlbauer Holding AG, Roding, stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats (bis 2015)

- Prime Office AG, München, stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats (bis 2015)
- Fürst Fugger Privatbank Aktiengesellschaft, Augsburg, Mitglied des Aufsichtsrats (bis 2017)“

23. Unter Gliederungspunkt „7. Organe der FCR“ wird unter „7.3. Aufsichtsrat“ auf Seite 73 der vorletzte Absatz gestrichen und durch den folgenden Absatz ersetzt:

„Die Aufsichtsräte wurden durch Beschluss der Hauptversammlung vom 11. Juli 2019 für die Zeit bis zum Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2019 beschließt, gewählt.“

24. Unter Gliederungspunkt „10. Aktionärsstruktur“ werden unter „10.1. Übersicht über die Aktionärsstruktur, Hauptaktionäre“ auf Seite 76 der erste Satz sowie die darauf folgende Tabelle gestrichen und wie folgt ersetzt:

Das Grundkapital der Emittentin beträgt EUR 8.811.320 und wird wie folgt gehalten:

Aktionär	Anzahl der übernommenen Aktien (zum Prospektdatum)	Beteiligungsquote in % (zum Prospektdatum)	Anzahl der übernommenen Aktien (zum Nachtragsdatum)	Beteiligungsquote in % (zum Nachtragsdatum)
RAT Asset & Trading AG , Pullach (Aktien an RAT Asset & Trading AG werden zu ca. 95 % von Herrn Falk Raudies gehalten)	2.973.187	70,5	6.013.318	68,3
FAMe Invest & Management GmbH, Grünwald	388.892	9,2	777.784	8,8
Sonstige	857.509	20,3	2.020.218	22,9
Summe	4.219.588,00	100	8.811.320	100

25. Unter Gliederungspunkt „10. Aktionärsstruktur“ wird unter „10.3. Beherrschungsverhältnisse“ auf Seite 76 der erste Satz des ersten Absatzes gestrichen und durch folgenden Satz ersetzt:

„Die Aktionärin RAT Asset & Trading AG hält 6.013.318 Aktien, was 68,3 % der Stimmrechte an der Gesellschaft entspricht.“

26. Unter Gliederungspunkt „12. Angaben zum Kapital der Emittentin“ wird unter „12.1. Angaben über das Kapital der Emittentin“ auf Seite 77 der erste Satz des ersten Absatzes gestrichen und durch folgenden Satz ersetzt:

„Das Grundkapital der Emittentin beträgt derzeit insgesamt EUR 8.811.320,00 und ist eingeteilt in 8.811.320 auf den Namen lautende Aktien ohne Nennwert (Stückaktien).“

27. Unter Gliederungspunkt „12. Angaben zum Kapital der Emittentin“ werden unter „12.2. Entwicklung des gezeichneten Kapitals“ auf Seite 78 nach dem letzten Absatz folgende Absätze eingefügt:

„Die Emittentin hat im Zuge des ersten Angebotszeitraums der Kapitalerhöhung 186.072 Neue Aktien zum Bezugspreis von 17,50 Euro platziert. Der Bruttoemissionserlös belief sich für diese erste Tranche auf ca. EUR 3,3 Mio. Das Grundkapital der Gesellschaft wurde unter Ausnutzung des vorhandenen genehmigten Kapitals von EUR 4.219.588,00 um EUR 186.072,00 auf EUR 4.405.660,00 erhöht. Die Kapitalerhöhung wurde am 15. März 2019 in das Handelsregister eingetragen.

Die Hauptversammlung der Emittentin hat am 11. Juli 2019 die Erhöhung des Grundkapitals um EUR 4.405.660,00 aus Gesellschaftsmitteln durch Umwandlung von EUR 4.405.660,00 der in der Bilanz zum 31. Dezember 2018 ausgewiesenen Kapitalrücklage und des unter Tagesordnungspunkt 2 derselben Hauptversammlung in die Gewinnrücklage eingestellten Teilbetrages des Bilanzgewinns des Geschäftsjahres 2018 in Grundkapital beschlossen, wobei die in der Bilanz zum 31. Dezember 2018 mit EUR 1.216.954,58 ausgewiesene Kapitalrücklage anteilig in Höhe von EUR 1.055.303,74 und der unter Tagesordnungspunkt 2 in die Gewinnrücklage eingestellte Teilbetrag des Bilanzgewinns des Geschäftsjahres 2018 in Höhe von EUR 3.350.356,26 vollständig in Grundkapital umgewandelt wurden. Die Kapitalerhöhung wurde am 30. Juli 2019 in das Handelsregister eingetragen. Durch die Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln hat sich das Grundkapital der Emittentin auf EUR 8.811.320,00 erhöht.“

28. Unter Gliederungspunkt „12. Angaben zum Kapital der Emittentin“ wird unter „12.4. Genehmigtes Kapital“ auf Seite 78 der zweite Absatz gestrichen und durch folgende Absätze ersetzt:

„Das Genehmigte Kapital vom 25.07.2016 (Genehmigtes Kapital 2016/I) beträgt nach teilweiser Ausschöpfung noch EUR 335.084,00.

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 11. Juli 2019 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum Ablauf von fünf Jahren, gerechnet ab dem Tag der Eintragung dieses genehmigten Kapitals im Handelsregister einmalig oder mehrmalig um bis zu insgesamt EUR 1.774.710,00 gegen Bar- und / oder Sacheinlagen durch Ausgabe von neuen, auf den Namen lautende Stückaktien zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2019).“

29. Unter Gliederungspunkt 13 „Angaben zu den Finanzinformationen“ wird unter „13.1. Ausgewählte wesentliche historische Finanzinformationen“ auf S. 80 der erste Satz des ersten Absatzes gestrichen und durch folgenden Satz ersetzt:

„Die nachfolgend zusammengefassten Finanzdaten sind den geprüften Konzern-Jahresabschlüssen der Emittentin zum 31.12.2018, zum 31.12.2017, zum 31.12.2016 und zum 31.12.2015 sowie dem ungeprüften Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2018 entnommen.“

30. Unter Gliederungspunkt 13 „Angaben zu den Finanzinformationen“ werden unter „13.1. Ausgewählte wesentliche historische Finanzinformationen“ auf S. 80 und S. 81 die Tabellen „Ausgewählte Posten der Bilanz“, „Ausgewählte Posten Gewinn- und Verlustrechnung“ und „Ausgewählte Posten der Kapitalflussrechnung“ gestrichen und durch folgende Tabellen ersetzt:

Ausgewählte Posten der Bilanz	31.12.2018 (geprüft) EUR	30.06.2018 (ungeprüft) EUR	31.12.2017 (geprüft) EUR	31.12.2016 (geprüft) EUR	31.12.2015 (geprüft) EUR
Sachanlagen	168.926.849,18	72.514.564,76	69.109.013,82	31.793.978,38	21.801.160,19
Finanzanlagen	4.078.599,36	3.831.141,38	2.709.192,72	1.730.763,11	1.092.306,33
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	6.166.620,35	3.446.598,53	2.878.775,87	5.742.685,16	924.485,60
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.111.807,29	15.177.545,01	4.946.270,69	6.312.149,24	6.958.715,23
Eigenkapital	9.038.437,83	7.968.460,86	6.905.519,62	5.930.762,11	5.785.271,79
Verbindlichkeiten	166.917.977,33	85.658.624,69	71.762.907,05	38.626.632,76	24.472.541,81
Bilanzsumme	184.320.115,26	95.975.488,28	80.146.561,28	46.068.922,59	31.347.305,62

Ausgewählte Posten Gewinn- und Verlustrechnung	Geschäftsjahr 2018 (geprüft) EUR	1. Geschäftshalbjahr 2018 (ungeprüft) EUR	1. Geschäftshalbjahr 2017 (ungeprüft) EUR	Geschäftsjahr 2017 (geprüft) EUR	Geschäftsjahr 2016 (geprüft) EUR	Geschäftsjahr 2015 (geprüft) EUR
Umsatzerlöse	37.184.514,84	14.525.984,30	7.506.042,39	16.390.719,20	12.129.466,93	12.727.138,39

Ausgewählte Posten Gewinn- und Verlustrechnung	Geschäftsjahr 2018 (geprüft) EUR	1. Geschäftshalbjahr 2018 (ungeprüft) EUR	1. Geschäftshalbjahr 2017 (ungeprüft) EUR	Geschäftsjahr 2017 (geprüft) EUR	Geschäftsjahr 2016 (geprüft) EUR	Geschäftsjahr 2015 (geprüft) EUR
Personalaufwand	-3.321.087,00	-931.002,43	-537.463,49	-1.297.147,51	-739.108,44	-322.353,69
Abschreibungen	-2.653.266,16	-871.509,30	-399.400,44	-1.192.845,44	-127.713,95	-44.752,85
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.054.408,71	-994.907,77	-635.931,33	-2.019.426,51	-1.616.745,59	-1.093.325,74
Ergebnis nach Steuern	2.302.744,42	1.230.448,00	781.449,30	976.943,55	604.411,64	1.359.291,86
Jahresüberschuss	1.423.171,28	1.062.641,24	780.983,30	974.757,51	441.786,84	1.358.315,86

Ausgewählte Posten der Kapitalflussrechnung	Geschäftsjahr 2018 (geprüft) TEUR	Geschäftsjahr 2017 (geprüft) TEUR	Geschäftsjahr 2016 (geprüft) EUR	Geschäftsjahr 2015 (geprüft) EUR
Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	11.337	2.690	-2.603.025,41	4.032.628,94
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	-99.328	-34.148	-9.336.163,89	-6.731.475,06
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	86.156	30.092	11.292.623,31	8.494.384,81
Veränderungen der Finanzmittelfonds	-1.835	-1.366	-646.565,99	5.795.538,69

31. Unter Gliederungspunkt 13 „Angaben zu den Finanzinformationen“ wird unter „13.3. Eigenkapitalausstattung der FCR“ auf S. 88 der erste Absatz gestrichen und wie folgt ersetzt:

„Das Grundkapital der Gesellschaft von derzeit EUR 8.811.320,00 ist eingeteilt in 8.811.320 Stück Stammaktien zum Nennwert von je EUR 1,00. Sämtliche Stammaktien sind voll eingezahlt.“

32. Unter Gliederungspunkt 13 „Angaben zu den Finanzinformationen“ werden unter „13.3. Eigenkapitalausstattung der FCR“ auf S. 88 nach dem sechsten Absatz folgende Absätze eingefügt:

„Die Emittentin hat im Zuge des ersten Angebotszeitraums der Kapitalerhöhung 186.072 Neue Aktien zum Bezugspreis von 17,50 Euro platziert. Der Bruttoemissionserlös belief sich für diese erste Tranche auf ca. EUR 3,3 Mio. Das Grundkapital der Gesellschaft wurde unter Ausnutzung des vorhandenen genehmigten Kapitals von EUR 4.219.588,00 um EUR 186.072,00 auf EUR 4.405.660,00 erhöht. Die Kapitalerhöhung wurde am 15. März 2019 in das Handelsregister eingetragen.“

Die Hauptversammlung der Emittentin hat am 11. Juli 2019 die Erhöhung des Grundkapitals um EUR 4.405.660,00 aus Gesellschaftsmitteln durch Umwandlung von EUR 4.405.660,00 der in der Bilanz zum 31. Dezember 2018 ausgewiesenen Kapitalrücklage und des unter Tagesordnungspunkt 2 derselben Hauptversammlung in die Gewinnrücklage eingestellten Teilbetrages des Bilanzgewinns des Geschäftsjahres 2018 in Grundkapital beschlossen, wobei die in der Bilanz zum 31. Dezember 2018 mit EUR 1.216.954,58 ausgewiesene Kapitalrücklage anteilig in Höhe von EUR 1.055.303,74 und der unter Tagesordnungspunkt 2 in die Gewinnrücklage eingestellte Teilbetrag des Bilanzgewinns des Geschäftsjahres 2018 in Höhe von EUR 3.350.356,26 vollständig in Grundkapital umgewandelt. Die Kapitalerhöhung wurde am 30. Juli 2019 in das Handelsregister eingetragen. Durch die Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln hat sich das Grundkapital der Emittentin auf EUR 8.811.320,00 erhöht.“

33. Unter Gliederungspunkt „16. Jüngste Geschäftsentwicklung, Geschäftsaussichten und Trends“ werden unter „16.1. Jüngste Geschäftsentwicklung“ auf Seite 107 nach dem letzten Absatz folgender neue Absätze eingefügt:

„Die Emittentin hat im Zuge des ersten Angebotszeitraums der Kapitalerhöhung 186.072 Neue Aktien zum Bezugspreis von 17,50 Euro platziert. Der Bruttoemissionserlös belief sich für diese erste Tranche auf ca. EUR 3,3 Mio. Das Grundkapital der Gesellschaft wurde unter Ausnutzung des vorhandenen genehmigten Kapitals von EUR 4.219.588,00 um EUR 186.072,00 auf EUR 4.405.660,00 erhöht.

Die Hauptversammlung der Emittentin hat am 11. Juli 2019 die Erhöhung des Grundkapitals um EUR 4.405.660,00 aus Gesellschaftsmitteln durch Umwandlung von EUR 4.405.660,00 der in der Bilanz zum 31. Dezember 2018 ausgewiesenen Kapitalrücklage und des unter Tagesordnungspunkt 2 derselben Hauptversammlung in die Gewinnrücklage eingestellten Teilbetrages des Bilanzgewinns des Geschäftsjahres 2018 in Grundkapital beschlossen, wobei die in der Bilanz zum 31. Dezember 2018 mit EUR 1.216.954,58 ausgewiesene Kapitalrücklage anteilig in Höhe von EUR 1.055.303,74 und der unter Tagesordnungspunkt 2 in die Gewinnrücklage eingestellte Teilbetrag des Bilanzgewinns des Geschäftsjahres 2018 in Höhe von EUR 3.350.356,26 vollständig in Grundkapital umgewandelt wurden. Die Kapitalerhöhung wurde am 30. Juli 2019 in das Handelsregister eingetragen. Durch die Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln hat sich das Grundkapital der Emittentin auf EUR 8.811.320,00 erhöht.“

34. Unter Gliederungspunkt „16. Jüngste Geschäftsentwicklung, Geschäftsaussichten und Trends“ werden unter „16.3. Trendinformationen“ auf Seite 107 der zweite und dritte Absatz gestrichen und durch folgende Absätze ersetzt:

„Nach dem Stichtag des letzten geprüften Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2018 bis zum Nachtragsdatum sind folgende wesentlichen Veränderungen in der Finanzlage und der Handelsposition der FCR eingetreten:

Im Rahmen des Geschäftsbetriebs wurden seit dem 1. Januar 2019 drei Objekte zu einem Gesamtverkaufspreis von gerundet EUR 19,9 Mio. verkauft. Daneben wurden nach dem 31. Dezember 2018 neun Immobilien erworben. Die Mietfläche der verkauften Objekte betrug insgesamt 15.000 m², die Mietfläche der erworbenen Objekte insgesamt 70.000 m². Der Mietertrag für die erworbenen Grundstücke beträgt auf jährlicher Basis ca. EUR 2,5 Mio. Per Saldo hat sich also der Flächenbestand nach dem 1. Januar 2019 wesentlich erhöht, per Saldo um 55.000 m². Der Flächenbestand ist die wesentliche unternehmensbezogene Kennzahl der Emittentin, denn daraus ergibt sich das Potenzial für künftige Umsätze und Erträge aus der Veräußerung von Immobilien, es handelt sich quasi um die Vorräte der Emittentin für künftige Verkäufe. Aufgrund des ausgeweiteten Flächenbestands besteht eine Aussicht auf entsprechende Umsätze wenn diese Flächen entsprechend dem Geschäftsmodell der Emittentin wieder verkauft werden. Wann und zu welchen Preisen das der Fall sein wird ist noch offen. Hinsichtlich der Kosten sind die allgemeinen Kosten der Emittentin unverändert, durch den erhöhten Immobilienankauf haben sich die Kosten für den Erwerb von Immobilien auch entsprechend erhöht.“

35. Unter Gliederungspunkt „16. Jüngste Geschäftsentwicklung, Geschäftsaussichten und Trends“ werden unter „16.3. Trendinformationen“ auf Seite 108 nach dem letzten Absatz folgender neuer Absatz eingefügt:

„Sonstige wesentliche Trends seit dem 1. Januar 2019 in Bezug auf Umsatz und Produktion und Bestände sowie Kosten und Ausgabepreise der Emittentin existieren nicht.“

36. Unter Gliederungspunkt „Finanzteil“ auf Seite F-70 wird folgender Text eingefügt:

5. Konzern-Jahresabschluss (HGB) der FCR für das Geschäftsjahr 2018 (geprüft)

BILANZ zum 31. Dezember 2018

FCR Immobilien AG KONZERN
Amtsgericht München, HRB 210430

AKTIVA		PASSIVA			
	31.12.2018 EUR	Vorjahr EUR		31.12.2018 EUR	Vorjahr EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			A. EIGENKAPITAL		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Gezeichnetes Kapital		
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	154.064,01	20.059,00	4.219.588,00		
			II. Kapitalrücklage		
			1.216.954,58		
			III. Gewinnrücklage		
			278.915,16		
			IV. Bilanzgewinn		
			3.322.980,09		
			9.038.437,83		
			6.905.519,62		
II. Sachanlagen			B. PASSIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER NEUBEWERTUNG		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	163.214.214,32	62.758.679,73	3.043.780,70		
2. technische Anlage und Maschinen	77.097,62	0,00			
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	426.819,37	337.978,80			
4. geleistete Anzahlungen	5.208.717,87	6.012.355,29			
	168.926.849,18	69.109.013,82			
III. Finanzanlagen			C. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	3.913.233,76	0,00	1. Steuerrückstellungen		
2. sonstige Beteiligungen	6.097,60	0,00	773.448,00		
3) sonstige Ausleihungen	159.268,00	2.709.192,72	1.238.947,78		
	4.078.599,36	2.709.192,72	2.012.395,78		
			1.458.616,51		
B. UMLAUFVERMÖGEN			D. VERBINDLICHKEITEN		
I. Vorräte			1. Anleihen		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	40.596,02	0,00	45.676.000,00		
2. fertige Erzeugnisse und Waren	217.672,96	0,00	112.127.819,51		
3. geleistete Anzahlungen	81.870,00	247.695,55	66.778,90		
	340.138,98	247.695,55	49.537.220,87		
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			3. Erhaltenr Anzahlungen		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.187.414,09	1.757.913,80	2.406.623,93		
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	100.000,00	6.640.754,99		
3. sonstige Vermögensgegenstände	4.979.206,26	1.020.862,07	958.026,64		
	6.166.620,35	2.878.775,87	166.917.977,33		
III. sonstige Wertpapiere			71.762.907,05		
	858.198,91	0,00			
IV. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten			E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
	3.111.807,29	4.946.270,69	70.697,69		
			19.518,10		
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			F. Passive latente Steuern		
	683.837,18	235.553,63	3.236.825,93		
			0,00		
	184.320.115,26	80.146.561,28	184.320.115,26		
			80.146.561,28		

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

FCR Immobilien AG KONZERN

	2018 EUR	2017 EUR
1. Umsatzerlöse	37.184.514,84	16.390.719,20
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Erzeugnissen und unfertigen Leistungen	1.720,00	14.630,00
3. sonstige betriebliche Erträge	373.844,00	205.500,21
Gesamtleistung	37.560.078,84	16.610.849,41
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und bezogene Waren	-20.998.357,51	-8.366.688,24
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-99.242,62	0,00
	-21.097.600,13	-8.366.688,24
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-2.788.869,12	-1.143.617,67
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-532.217,88	-153.529,84
	-3.321.087,00	-1.297.147,51
6. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-2.625.971,31	-1.137.487,26
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	-27.294,85	-55.358,18
	-2.653.266,16	-1.192.845,44
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.054.408,71	-2.019.426,51
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	427.171,29	643.708,88
9. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-43.884,38	0,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-4.839.538,89	-3.099.950,91
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-674.720,44	-301.566,13
12. Ergebnis nach Steuern	2.302.744,42	976.943,55
13. sonstige Steuern	-879.573,14	-2.186,04
14. Jahresüberschuss	1.423.171,28	974.757,51
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	2.368.607,41	1.470.709,67
16. Einstellungen in die Gewinnrücklagen		
a) in die gesetzliche Rücklage	-178.427,53	-76.859,77
b) in andere Gewinnrücklagen	0,00	0,00
17. Ausschüttungen	-290.370,54	0,00
18. Änderungen aufgrund Konsolidierungskreisänderungen	-0,50	0,00
19. Bilanzgewinn	3.322.980,12	2.368.607,41

Anhang zum Konzernjahresabschluss

zum 31. Dezember 2018

Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss

Der freiwillig erstellte Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2018 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 – 256a 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. Das Gliederungsschema der „Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 22. September 1970 (BGBl. I S. 1334), die zuletzt durch Artikel 8 Abs. 12 des Gesetzes vom 17. Juli 2015 (BGBl. I S. 1245) geändert worden ist“, wurde angewendet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurden nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Die **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden** wurden unverändert zum Vorjahresabschluss beibehalten. Die Darstellung des Jahresabschlusses wurde geändert. Abweichend vom Vorjahresabschluss wurden folgende Ausweisanpassungen vorgenommen: Die Zinsabgrenzung auf Anleihezinsen (EUR 1.235.677; im Vorjahr EUR 549.831) wird nicht mehr unter den sonstigen Rückstellungen, sondern unter den sonstigen Verbindlichkeiten, die Ausleihungen an verbundene Unternehmen (EUR 3.513.234; im Vorjahr EUR 2.604.193) werden nicht mehr unter den sonstigen Ausleihungen und die Grundsteuern (EUR 705.190; im Vorjahr EUR 298.469) werden nicht mehr im sonstigen betrieblichen Aufwand ausgewiesen. Die Anpassung erfolgt, um die Ausweisanforderung zu erfüllen.

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

Art der Geschäftstätigkeit – Das Geschäftsmodell der Konzerngruppe liegt darin, Gewerbeimmobilien und insbesondere Fachmarkt- und Einkaufszentren in Deutschland zu erwerben, weiterzuentwickeln und wieder zu verkaufen. Dabei hat sich die Konzerngruppe 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 auf Konjunkturzyklen erfahrungsgemäß stärker reagierende Immobilienmärkte in den Primär-Standorten.

Im Rahmen ihres aktiven Immobilienmanagements erwirtschaftet die Gruppe ihre Erträge aus der Vermietung von hochrentablen Bestandsimmobilien sowie – nach Optimierung der Bestandsimmobilien – aus dem Verkauf dieser Immobilien.

Der Konzern beschäftigte im Jahresdurchschnitt 44,1 Mitarbeiter (FTE).

Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden – In den Konzernabschluss sind die FCR Immobilien AG und alle Tochterunternehmen einbezogen. Tochterunternehmen sind Gesell-

schaften, 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 dem der Konzern die Kontrolle erlangt, bis zu 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 Verwaltungs GmbH	100%	25.000
FCR Service GmbH	100%	25.000
FCR Innovation GmbH	100%	25.000
FCR Aken GmbH & Co. KG	100%	100
FCR Altena GmbH & Co. KG	100%	100
FCR Aue GmbH & Co. KG	100%	100
FCR Bad Kissingen GmbH & Co. KG	100%	100
FCR Bamberg GmbH & Co. KG	100%	100
FCR Bottrop GmbH & Co. KG	100%	100
FCR Brandenburg GmbH & Co. KG	100%	100
FCR Brandis GmbH & Co. KG	100%	100
FCR Bremervörde GmbH & Co. KG	100%	100
FCR Buchholz in der Nordheide GmbH & Co. KG	100%	100
FCR Burg GmbH & Co. KG	100%	100
FCR Cottbus GmbH & Co. KG	100%	100
FCR Datteln GmbH & Co. KG	100%	100
FCR Duisburg GmbH & Co. KG	100%	100
FCR Freital GmbH & Co. KG	100%	100
FCR Gera AMTP GmbH & Co. KG	100%	100
FCR Gera BIBC GmbH & Co. KG	100%	100
FCR Glückstadt GmbH & Co. KG	100%	100
FCR Görlitz GmbH & Co. KG	100%	100
FCR Grimmen GmbH & Co. KG	100%	100
FCR Gummersbach GmbH & Co. KG	100%	100
FCR Hennef GmbH & Co. KG	100%	100
FCR Hof GmbH & Co. KG	100%	100
FCR Kaltennordheim GmbH & Co. KG	100%	100
FCR Kitzbühel GmbH & Co. KG	100%	1.000
FCR Lichtentanne GmbH & Co. KG	100%	100
FCR Magdeburg GmbH & Co. KG	100%	100
FCR Monument Investment S.L.	100%	100.000
FCR Munster GmbH & Co. KG	100%	100
FCR Neumünster GmbH & Co. KG	100%	100

FCR Neustrelitz GmbH & Co. KG	100%	100
FCR Nienburg GmbH & Co. KG	100%	100
FCR Pelagone GmbH & Co. KG	100%	1.000
FCR Pößneck GmbH Co. KG	100%	100
FCR Rastatt GmbH & Co. KG	100%	100
FCR Rhaunen GmbH & Co. KG	100%	100
FCR Salzgitter GmbH & Co. KG	100%	100
FCR Salzwedel GmbH & Co. KG	100%	100
FCR Scheßlitz GmbH & Co. KG	100%	100
FCR Schleiz GmbH & Co. KG	100%	100
FCR Seesen GmbH & Co. KG	100%	100
FCR Söhle-Hoheneggelsen GmbH & Co. KG	100%	100
FCR Soltau GmbH & Co. KG	100%	100
FCR Soltau Zentrallager GmbH & Co. KG	100%	100
FCR Stuhr GmbH & Co. KG	100%	100
FCR Uelzen GmbH & Co. KG	100%	100
FCR Wasungen GmbH & Co. KG	100%	100
FCR Weißenfels GmbH & Co. KG	100%	100
FCR Welzow GmbH & Co. KG	100%	100
FCR Westerburg GmbH & Co. KG	100%	100
FCR Wismar 2 GmbH % CO. KG	100%	100
FCR Wittenberge GmbH & Co. KG	100%	100
FCR Wittlingen GmbH & Co. KG	100%	100
FCR Würselen GmbH & Co. KG	100%	100
FCR Würzburg GmbH & Co. KG	100%	100
FCR Zerbst GmbH & Co. KG	100%	100
FCR Zeulenroda GmbH & Co. KG	100%	100

Die FCR Immobilien AG hält 100 % der Geschäftsanteile der FCR Verwaltungs GmbH.

Die FCR Immobilien AG hält jeweils 100 % der Kommanditanteile der vorbezeichneten Gesellschaften in der Rechtsform der GmbH & Co. KG.

Komplementärin aller vorbezeichneten Gesellschaften in der Rechtsform der GmbH & Co. KG ist die FCR Verwaltungs GmbH, München, mit einem Kapitalanteil von jeweils 0 %.

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

Zwischenergebniseliminierungen wurden nicht vorgenommen.

Differenzen aus der Währungsumrechnung waren nicht auszuweisen.

Im Zusammenhang mit der Erstkonsolidierung (Kapitalkonsolidierung) der FCR Pelagone GmbH & Co. KG zum 1. Juli 2018 entstanden erstmalig passive latente Steuern und resultieren aus der Aufdeckung

von stillen Reserven aufgrund der Neubewertung des Eigenkapitals. Der für die passiven latenten Steuern herangezogene unternehmensindividuelle Steuersatz beträgt 28,6 %.

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 bzw. zum Nennwert angesetzt. Voraussichtlich dauernde Wertminderungen werden berücksichtigt.

Die **Forderungen** und **sonstige Vermögensgegenstände** werden zum Nennwert angesetzt. Erkennbare Risiken werden 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.

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

Ergänzende Angaben zur Konzernbilanz

Immaterielle Vermögensgegenstände

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen in Höhe von 154 TEUR (Vorjahr 20 TEUR) handelt es sich überwiegend um Lizenzen und EDV Software.

Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf einen Buchwert von 168.927 TEUR (Vorjahr 69.109 TEUR). Davon entfallen auf Grundstücke 163.214 TEUR (Vorjahr 62.759 TEUR).

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen in Höhe von 4.079 TEUR (Vorjahr 2.709 TEUR) betreffen in Höhe von 3.913 TEUR Ausleihungen an verbundene Unternehmen.

Anlagespiegel

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

Geringwertige Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens, die zu einer selbständigen Nutzung fähig sind, mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten von mehr als EUR 150,00 bis zu EUR 800,00, werden in

Ausübung des Wahlrechts nach § 6 Abs. 2 EStG im Wirtschaftsjahr der Anschaffung, Herstellung oder Einlage in voller Höhe abgeschrieben und als Abgang gebucht. Die Sofortabschreibung geringwertiger Wirtschaftsgüter wird somit als Zugang und Abgang ausgewiesen.

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

Vorräte

Enthalten sind bereits verauslagte, aber noch nicht abgerechnete Nebenkosten aus Mietverhältnissen, saldiert mit den erhaltenen Anzahlungen aus Nebenkostenvorauszahlungen in Höhe von 218 TEUR (Vorjahr 0). Des weiteren sind geleistete Anzahlungen in Höhe von TEUR 82 (Vorjahr 248) enthalten sowie Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe in Höhe von 41 TEUR (Vorjahr 0) aus dem Hotelbetrieb enthalten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 1.187 TEUR (Vorjahr 1.758 TEUR) enthalten insbesondere um ausstehende Mietzahlgen und haben alle eine Restlaufzeit von unter einem Jahr. Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten insbesondere Immobilienkaufpreisanzahlungen und haben ebenfalls eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Guthaben bei Kreditinstituten

Die Guthaben bei Kreditinstituten bestehen aus Kontokorrentguthaben in Höhe von 3.112 TEUR (Vorjahr 4.946 TEUR).

Rechnungsabgrenzungsposten

Die Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 684 TEUR (Vorjahr 236 TEUR) betreffen überwiegend gemäß § 250 Abs. 3 HGB aktivierte Disagiobeträge sowie kleinere Vorauszahlungen, die wirtschaftlich dem Jahr 2019 zuzurechnen sind.

Eigenkapital

Das Grundkapital von EUR 4.219.588,00 ist eingeteilt in:

Grundkapital	EUR
4.219.588 Stück Stammaktien zum Nennwert von je EUR 1,00	4.219.588

Es handelt sich um Namensaktien.

Angaben über das genehmigte Kapital

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

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

Entwicklung der Kapitalrücklagen

Unter teilweiser Ausnutzung des genehmigten Kapitals wurde im Geschäftsjahr eine Kapitalerhöhung durchgeführt. Dabei wurden 71.437 neue Stückaktien zu einem Preis von EUR 14,00 platziert. Der

über dem rechnerischen Nennwert der Stückaktien erzielte Platzierungserlös in Höhe von EUR 928.681,00 der Kapitalrücklage zugeführt.

Steuerrückstellungen

Bei den Steuerrückstellungen handelt es sich um Rückstellungen für Körperschaftsteuer der Jahr 2017 (210 TEUR) und 2018 (563 TEUR).

sonstige Rückstellungen

Bei den sonstigen Rückstellung handelt es sich insbesondere nachfolgende nicht unerhebliche Rückstellungsarten enthalten:

- Rückstellungen für Abschluss und Prüfung in Höhe von 237 TEUR (Vorjahr 142 TEUR)
- Rückstellungen für Hausbewirtschaftung und Nebenkostenabrechnung in Höhe von 216 TEUR (Vorjahr 130 TEUR)
- Rückstellungen für Personalkosten in Höhe von 82 TEUR (Vorjahr 47 TEUR)
- Rückstellungen für Urlaub in Höhe von 26 TEUR (Vorjahr 27 TEUR)
- Rückstellung zur Erfüllung der Aufbewahrungspflicht in Höhe von 5 TEUR (Vorjahr 5 TEUR)
- Sonstige Rückstellungen in Höhe von 670 TEUR (Vorjahr 122 TEUR)

Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten und Besicherung der Verbindlichkeiten sind im Verbindlichkeitsspiegel im Einzelnen dargestellt:

Art der Verbindlichkeit TEUR	Gesamt-betrag	Davon Beträge mit einer Rest-laufzeit von			Gesicherte Beträge	Art der Sicher-heit
		Bis zu 1 Jahr	1-5 Jah-ren	Mehr als 5 Jahren		
I. Gegenüber Kredi-tinstituten	112.128	8.161	22.278	81.688	112.128	Grundschild, Abtretung Miet-/Pachtforderung
II. Aus Anleihen						
WKN A1YC5F	1.676	1.676	-	-	1.676	Grundschild
WKN A12TW8	4.000	4.000	-	-	4.000	Grundschild
WKN A2BPUC	15.000	-	15.000	-	15.000	Grundschild
WKN A2G9G6	25.000	-	25.000	-	25.000	Grundschild
III. Erhaltene An-zahlungen	67	67	-	-	-	-
IV. Aus Lieferun-gen und Leistun-gen	2.407	2.407	-	-	-	-
V. Sonstige Ver-bindlichkeiten	6.641	6.626	15	-	-	-
Davon aus Steu-ern	209	209	-	-	-	-
Davon im Rahmen der sozialen Si-	2	2	-	-	-	-

cherheit						
Summe	166.918	22.936	62.293	81.688	157.804	

Zum Stichtag 31.12.2018 sind für die Anleihen Zinsen in Höhe von 1.236 TEUR enthalten.

Passive latente Steuern

Die passiven latenten Steuern wurden aufgrund der Neubewertung des Eigenkapitals bei der Erstkonsolidierung des Teilkonzerns der FCR Pelagone GmbH & Co. KG in Höhe von 3.245 TEUR gebildet. Die Differenz resultiert im Wesentlichen aus der Neubewertung der in der Gesellschaft bilanzierten bebauten Grundstücke. Dort wurden im Zuge der Neubewertung stille Reserven in Höhe von 11.340 TEUR aufgedeckt. Diese wurden mit dem unternehmensindividuellen Steuersatz von 28,6 % bewertet. Während des Geschäftsjahres wurden die passiven latenten Steuern um 8 TEUR aufgelöst, woraus sich ein Saldo zum Geschäftsjahresende in Höhe von 3.237 TEUR ergibt.

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse beinhalten Mieteinnahmen in Höhe von 15.933 TEUR (Vorjahr 8.490 TEUR) und Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken in Höhe von 21.252 TEUR (Vorjahr 7.901).

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 374 TEUR (Vorjahr 206 TEUR) handelt es sich insbesondere um Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

Immobilienbezogene Aufwendungen beinhalten die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke in Höhe von 16.078 TEUR (Vorjahr 3.259 TEUR) sowie Objektkosten und übrige Betriebskosten in Höhe von 4.920 TEUR (Vorjahr 5.108).

Die Personalaufwendungen beinhalten Löhne und Gehälter in Höhe von 2.789 TEUR (Vorjahr 1.144 TEUR) und soziale Abgaben in Höhe von 532 TEUR (Vorjahr 154 TEUR).

Die Abschreibungen betreffen immaterielle Vermögensgegenstände in Höhe von 34 TEUR (Vorjahr 17 TEUR), Abschreibungen auf Gebäude in Höhe von 2.484 TEUR (Vorjahr 1.054), sonstige Sachanlagen in Höhe von 109 TEUR (Vorjahr 67 TEUR) und Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens in Höhe von 27 TEUR (Vorjahr 55 TEUR).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 3.054 TEUR (Vorjahr 2.019 TEUR) beinhalten im Wesentlichen Raumkosten, Versicherungen, Reparatur- und Instandhaltungsaufwendungen, Fahrzeugkosten, Werbe- und Reisekosten, Fremdleistungen sowie verschiedene betriebliche Aufwendungen.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge enthalten im Wesentlichen Anleihezinserträge in Höhe von 198 TEUR (Vorjahr 539 TEUR).

Zinsen und ähnliche Aufwendungen beinhalten Anleihezinsen für die „10 Mio. EUR Anleihe“ in Höhe von 184 TEUR (Vorjahr 184), für die „4 Mio. EUR Anleihe“ in Höhe von 440 TEUR (Vorjahr 440 TEUR), die „15 Mio. EUR Anleihe“ in Höhe von 1.065 TEUR (Vorjahr 1.228 TEUR) sowie die „25 Mio. EUR Anleihe“ in Höhe von 1.295 TEUR (Vorjahr 0). Des Weiteren sind Zinsen der Gesellschaft in Höhe von

44 TEUR (Vorjahr 96 TEUR) enthalten. Im Übrigen handelt es sich um Darlehenszinsen der Objektgesellschaften.

Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

Die FCR Immobilien AG haftet gegenüber Kreditinstituten für Tochtergesellschaften gewährten Krediten in Höhe von 2.795 TEUR.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Neben den in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten bestehen in Höhe von jährlich 160 TEUR sonstige finanzielle Verpflichtungen. Im Einzelnen beinhalten diese Mietverträge mit einer jährlichen Belastung von 86 TEUR und Leasingverträge mit einer jährlichen Belastung von 74 TEUR.

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

Vorstand und Aufsichtsrat

Vorstand

Falk Raudies, Kaufmann, München

Aufsichtsrat

Prof. Dr. Franz-Joseph Busse (Vorsitzender), Hochschullehrer

Arwed Fischer (stellvertretender Vorsitzender), Kaufmann

Frank Fleschenberg, Kaufmann

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 Aken GmbH & Co. KG	FCR Görlitz GmbH & Co. KG	FCR Schleiz GmbH & Co. KG
FCR Altena GmbH & Co. KG	FCR Grimmen GmbH & Co. KG	FCR Seesen GmbH & Co. KG
FCR Aue GmbH & Co. KG	FCR Gummersbach GmbH & Co. KG	FCR Söhle-Hoheneggelsen GmbH & Co. KG
FCR Bad Kissingen GmbH & Co. KG	FCR Hennef GmbH & Co. KG	FCR Soltau GmbH & Co. KG
FCR Bamberg GmbH & Co. KG	FCR Hof GmbH & Co. KG	FCR Soltau Zentrallager GmbH & Co. KG
FCR Bottrop GmbH & Co. KG	FCR Kaltennordheim GmbH & Co. KG	FCR Stuhr GmbH & Co. KG
FCR Brandenburg GmbH & Co. KG	FCR Lichtentanne GmbH & Co. KG	FCR Uelzen GmbH & Co. KG
FCR Brandis GmbH & Co. KG	FCR Magdeburg GmbH & Co. KG	FCR Wasungen GmbH & Co. KG
FCR Bremervörde GmbH & Co. KG	FCR Munster GmbH & Co. KG	FCR Weißenfels GmbH & Co. KG
FCR Buchholz in der Nordheide GmbH & Co. KG	FCR Neumünster GmbH & Co. KG	FCR Welzow GmbH & Co. KG
FCR Burg GmbH & Co. KG	FCR Neustrelitz GmbH & Co. KG	FCR Westerburg GmbH & Co. KG
FCR Cottbus GmbH & Co. KG	FCR Nienburg GmbH & Co. KG	FCR Wismar 2 GmbH % CO. KG
FCR Datteln GmbH & Co. KG	FCR Pößneck GmbH Co. KG	FCR Wittenberge GmbH & Co. KG
FCR Duisburg GmbH & Co. KG	FCR Rastatt GmbH & Co. KG	FCR Wittlingen GmbH & Co. KG
FCR Freital GmbH & Co. KG	FCR Rhaunen GmbH & Co. KG	FCR Würselen GmbH & Co. KG
FCR Gera AMTP GmbH & Co. KG	FCR Salzgitter GmbH & Co. KG	FCR Würzburg GmbH & Co. KG
FCR Gera BIBC GmbH & Co. KG	FCR Salzwedel GmbH & Co. KG	FCR Zerbst GmbH & Co. KG
FCR Glückstadt GmbH & Co. KG	FCR Scheßlitz GmbH & Co. KG	FCR Zeulenroda GmbH & Co. KG

Vorgänge von besonderer Bedeutung

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

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

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

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

- **Fachmarkt in Aken/Sachsen-Anhalt (BNL Januar 2019)**
Das vollvermietete Objekt in Aken befindet sich auf einem rd. 4.800 m² großen Grundstück und weist eine vermietbare Fläche von über 1.000 m² auf. Zusätzlich stehen rd. 80 Parkplätze zur Verfügung. langfristiger Ankermieter fungiert ein NP-Supermarkt. Die NP-Märkte gehören zur EDEKA-Gruppe, die bei mehreren Objekten der FCR Immobilien AG Hauptmieter ist. Über die Höhe des Kaufpreises wurde Stillschweigen vereinbart, sie bewegt sich aber unterhalb der 10-fachen jährlichen Nettokaltmiete. Die Restlaufzeit des Mietvertrags beträgt über 7,5 Jahre. Der Nahversorger in Aken ist am Standort seit Jahren etabliert und liegt direkt an einer Hauptverkehrsstraße. Die Stadt hat rund 8.000 Einwohner.
- **Schlosshotel Westerburg/Sachsen-Anhalt (BNL Februar 2019)**
Seit Juli 2000 beheimatet das in mehreren Schritten umfassend sanierte Schloss auf einer Grundstücksfläche von rd. 4.900 m² ein erfolgreiches, mehrfach ausgezeichnetes 4 Sterne Superior Hotel mit ca. 5.200 m² Wohnfläche. Neben modernster Haus- und Energietechnik verfügt das Hotel unter anderem über einen neu angelegten Spa-Bereich, vielfältige Möglichkeiten für Tagungen und Veranstaltungen sowie eine große, original barocke Schlosskapelle. Großzügig angelegte Parkanlagen mit rd. 36.000 m² gehören ebenfalls zur Hotelanlage.
- **Wohnhaus in Köpenick/Berlin (BNL März 2019)**
In dem 1925 erbauten und 2000 modernisierten Wohnhaus befinden sich acht Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 457 m². Das Objekt ist vollvermietet.

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

- **Nahversorgungszentrum in Söhlde (BNL April 2019)**
Das 2007 errichtete Objekt wurde zuletzt 2018 modernisiert und erweitert und verfügt über eine Verkaufsfläche von über 1.700 m². Die jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf knapp 200 TEUR. Das vollvermietete, am Standort etablierte Objekt befindet sich auf einem 12.000 m² großen Grundstück, verfügt über 120 Parkplätze und ist für die umliegende Wohnbevölkerung sehr gut zu erreichen. Die rund 8.000 Einwohner große Stadt Söhlde ist von der niedersächsischen Großstadt Salzgitter knapp 20 Kilometer entfernt.

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

- **Stadtpassage in Salzgitter/Niedersachsen**
Das Objekt war 2014 über die 100 % Tochter FCR Salzgitter KG erworben worden. Das im Jahr 1985 erbaute Stadtpassage verfügt über eine Gesamtfläche vom rd. 8.600 m² und befindet sich inmitten der Fußgängerzone von Salzgitter. Neben der frequentierten Shopping-Mall, in dem viele namhafte Handelsunternehmen, wie z.B. Rossmann und Fielmann als Mieter fungieren, beheimatet das Objekt auch Wohn- und Büroeinheiten auf insgesamt sechs Etagen.
- **Einkaufszentrum in Hennef/Nordrhein-Westfalen**
Der Verkauf erfolgte über die 100 % Tochter FCR Hennef GmbH & Co. KG. Die Gesellschaft hatte das 1974 erbaute Gebäude mit einer Gesamtfläche von rd. 3.950 m² seit dem 2. Halbjahr 2016 im Bestand. In dem vollvermietetem Objekt ist HIT der Ankermieter.
- **Fachmarktzentrum Würzburg/Bayern**
Das Objekt war 2017 über die 100 % Tochter FCR Würzburg GmbH & Co. KG erworben worden. Das auf einem rund 3.500 m² großen Grundstück gelegene Fachmarktzentrum verfügt über eine rd. 1.900 m² große Verkaufsfläche und befindet sich am östlichen Rand von Würzburg. Das Objekt wurde 2001 errichtet. FCR hat innerhalb von 18 Monaten erfolgreiche Asset-Management-Maßnahmen am Standort umgesetzt. Neben einer Mietvertragsverlängerung wurde auch eine Gewerbefläche neu vermietet. Mieter in dem vollvermieteten Objekt sind Detlev Louis, Europas Nr. 1 für Motorrad und Freizeit, Schäfer Shop, ein führendes Versandhandelsunternehmen für Bürobedarf sowie die bekannte Tiernahrung-Fachhandelskette Fressnapf.

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

München, 14. Mai 2019

FCR Immobilien AG

Falk Raudies
Vorstand

Brutto-Anlagenpiegel zum 31.12.2018 - Handelsrecht

Anlage zum Anhang

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten						Abreibungen						Buchwerte	
	Stand	Zugänge	Umbuchungen	Konsolidierung	Abgänge	Stand	Stand	Abreibung	Umbuchungen	Konsolidierung	Abgänge	Stand	Stand	Zugänge
	01.01.2018			s-		31.12.2018	01.01.2018	des Geschäftsjahrs		s-		31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Anlagevermögen														
I. Immaterielle Vermögensgegenstände														
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	56.465,16	167.208,00	0,00	308,01	0,00	223.981,17	36.406,16	33.511,00	0,00	0,00	0,00	69.917,16	154.064,01	20.059,00
	56.465,16	167.208,00		308,01	0,00	223.981,17	36.406,16	33.511,00		0,00	0,00	69.917,16	154.064,01	20.059,00
II. Sachanlagen														
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	64.868.094,54	118.480.717,37	902.799,66	15.639.998,67	27.504.329,00	172.387.281,24	2.109.414,81	2.483.602,44	0,00	16.006.241,07	11.426.191,40	9.173.066,92	163.214.214,32	62.758.679,73
2. technische Anlagen und Maschinen	0,00	0,00	0,00	1.795.291,20	0,00	1.795.291,20	0,00	29.648,27	0,00	1.688.545,31	0,00	1.718.193,58	77.097,62	0,00
3. anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	435.400,15	88.535,22	0,00	2.376.111,79	0,00	2.900.047,16	97.421,35	79.209,60	0,00	2.296.596,84	0,00	2.473.227,79	426.819,37	337.978,80
4. Anlagen im Bau	6.012.355,29	0,00	-902.799,66	99.162,24	0,00	5.208.717,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.208.717,87	6.012.355,29
	71.315.849,98	118.569.252,59		19.910.563,90	27.504.329,00	182.291.337,47	2.206.836,16	2.592.460,31		19.991.383,22	11.426.191,40	13.364.486,29	168.926.849,18	69.109.013,82
III. Finanzanlagen														
1. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	3.913.233,76	0,00	0,00	0,00	3.913.233,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.913.233,76	0,00
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	6.097,60	0,00	0,00	0,00	6.097,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.097,60	0,00
3. Sonstige Ausleihungen	2.709.192,72	50.922,21	0,00	0,00	2.600.846,93	159.268,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	159.268,00	2.709.192,72
	2.709.192,72	3.970.253,57	0,00	0,00	2.600.846,93	4.078.599,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.078.599,36	2.709.192,72
	74.081.507,86	122.706.714,16	0,00	19.910.871,91	30.105.175,93	186.593.918,00	2.243.242,32	2.625.971,31	0,00	19.991.383,22	11.426.191,40	13.434.405,45	173.159.512,55	71.838.265,54

Kapitalflussrechnung
für das Geschäftsjahr 1. Januar bis 31. Dezember 2018
FCR Immobilien AG Konzern

	2018 T€	2017 T€
Konzern-Kapitalflussrechnung		
Periodenergebnis (Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag einschl. Ergebnisanteil anderer Gesellschafter)	1.423	975
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.626	1.137
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	554	317
+/- Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Anlagevermögen	-5.174	-4.842
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-3.829	2.854
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	10.852	-37
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	4.412	2.456
+/- Ertragsteueraufwand / - Ertragsteuerertrag	675	-370
-/+ Ertragsteuerzahlungen	-203	0
= Cash-flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	11.337	2.690
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-166	-10
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	21.252	7.901
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-118.569	-41.705
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	2.601	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-3.970	-1.003
+ Verminderung Finanzanlagevermögen aufgrund Konsolidierungskreisänderung Finanzdisposition	0	25
- Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	-902	0
+ Erhaltene Zinsen	427	644
= Cash-flow aus der Investitionstätigkeit	-99.328	-34.148
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von anderen Gesellschaftern	3.256	0
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	108.390	33.192
- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-20.799	0
- Gezahlte Zinsen	-4.401	-3.100
- Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens	-290	0
= Cash-flow aus der Finanzierungstätigkeit	86.156	30.092
= Cash-flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	11.337	2.690
Investitionstätigkeit	-99.328	-34.148
Finanzierungstätigkeit	86.156	30.092
Veränderung des Finanzmittelfonds	-1.835	-1.366
Finanzmittelfonds am 01. Januar	4.946	6.312
Finanzmittelfonds am 31. Dezember	3.111	4.946

Konzern Eigenkapitalpiegel für das Geschäftsjahr
1. Januar bis 31. Dezember 2018
FCR Immobilien AG Konzern

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn	Konzern Eigenkapital Summe
	nennwertlose Stückaktien	nach § 272 Abs. 2 Nr. 1-3 HGB	gesetzliche Rücklage	Summe Bilanzgewinn	
Stand 1. Januar	4.148.151,00	288.273,58	100.487,63	2.368.607,41	6.905.519,62
Kapitalerhöhung / -herabsetzung	71.437,00	928.681,00	0,00	0,00	1.000.118,00
Ausgabe von Anteilen	71.437,00	928.681,00		0,00	1.000.118,00
Erwerb / Veräußerung eigener Anteile	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Einziehung von Anteilen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Einforderung/Einzahlung bisher nicht eingeforderter Einl:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Einstellung in / Entnahmen aus Rücklagen	0,00	0,00	178.427,53	-178.427,53	0,00
Ausschüttung	0,00	0,00	0,00	-290.370,57	-290.370,57
Währungsumrechnung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Veränderungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Änderungen des Konsolidierungskreises	0,00	0,00	0,00	-0,50	-0,50
Konzernjahresüberschuss / -fehlbetrag	0,00	0,00	0,00	1.423.171,28	1.423.171,28
Stand 31. Dezember	4.219.588,00	1.216.954,58	278.915,16	3.322.980,09	9.038.437,83

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die FCR Immobilien AG, München

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der FCR Immobilien AG, München, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der FCR Immobilien AG, München, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2018 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Überein-

stimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

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

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde lie-

genden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

München, 20. Mai 2019

RING - TREUHAND GMBH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



RENKL
Wirtschaftsprüfer



MÜLLER
Wirtschaftsprüfer

Verantwortung

Die FCR Immobilien Aktiengesellschaft mit Sitz in München und der Geschäftsanschrift Paul-Heyse-Str. 28, 80336 München, ist für die inhaltliche Richtigkeit der in diesem Nachtrag Nr. 1 gemachten Angaben verantwortlich und erklärt, dass die erforderliche Sorgfalt angewendet wurde, um sicherzustellen, dass die in diesem Nachtrag Nr. 1 gemachten Angaben ihres Wissens nach richtig sind und keine wesentlichen Umstände ausgelassen wurden.

München, den 23. August 2019

FCR Immobilien Aktiengesellschaft