Erfolgreich wachsen durch **Kontinuität** und **Innovation**

Geschäftsbericht 2018

FCR Immobilien

Kennzahlentabelle

Wesentliche Unternehmenskennzahlen der FCR Immobilien AG zum 31. Dezember

in TEUR	2018	2017	2016
Umsatz inkl. Erträge aus Verkäufen	37.185	16.391	12.129
EBITDA	10.087	4.928	3.109
EBIT	7.390	3.735	2.334
EBT	2.977	1.278	849
Jahresüberschuss (Konzern)	1.423	975	442

Ausgewählte Portfoliokennzahlen der FCR Immobilien AG

	2018	2017	2016
Anzahl der Objekte / Standorte	58	41	18
Vermietbare Gesamtfläche	248.000 m²	175.000 m²	83.100 m²
Nettomietumsätze p.a.	14,8 Mio. Euro	9,5 Mio. Euro	5,5 Mio. Euro
Vermietungsquote	85 %	88 %	88 %
Nettopotenzialmiete p.a.	17,7 Mio. Euro	10,9 Mio. Euro	6,3 Mio. Euro
WAULT (in Jahren)	5,5	3,9	4,5
Portfolio Nettomietrendite p.a. (IST)	9,7 %	14,1 %	14,2 %
Portfolio Nettomietrendite p.a. (SOLL)	11,5 %	16,1 %	17,3 %

Inhalt

Brief des Vorstands 04

Vorstand und Aufsichtsrat 06

Bericht des Aufsichtsrats 07

Die FCR Immobilien AG stellt sich vor 09
Strategie und Geschäftsmodell 12
Die Konzernstruktur 13
Interview mit dem Vorstand 16
Das Portfolio der FCR Immobilien AG 20
FCR Immobilien AG wächst in neue Dimensionen 30
Die FCR Immobilien AG am Kapitalmarkt 34

Konzernjahresabschluss 2018

Konzernbilanz 40
Gewinn- und Verlustrechnung Konzern 42
Konzernanhang 43
Brutto-Anlagenspiegel 52
Konzern-Kapitalflussrechnung 54
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung 55
Konzernlagebericht 56
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers 69

Impressum 75

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, liebe Geschäftspartner,

2018 war für die FCR Immobilien AG ein besonderes Jahr. Wirtschaftlich konnten wir nahtlos an die erfolgreichen Vorjahre anknüpfen. Wir befinden uns nach wie vor auf einem sehr dynamischen und profitablen Wachstumskurs. Entsprechend haben wir im Jahr 2018 unsere Unternehmensstrukturen auch weiter deutlich ausgebaut, um die Potenziale, die wir in unserem Portfolio und im Markt sehen, heben zu können.

Unseren Umsatz, der sich aus Mieteinnahmen und dem Verkauf optimierter Immobilien zusammensetzt, konnten wir im abgelaufenen Geschäftsjahr auf über 37 Mio. Euro erhöhen. Dies entspricht einer Steigerung von über 120 Prozent zum Vorjahr und ist ein klares Indiz für unser kräftiges Wachstum, das wir schon seit Jahren zeigen. Wichtig dabei ist uns aber nicht einfach nur das reine Wachstum, sondern auch gleichzeitig profitabel und effizient zu sein. Wenn wir, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, das operative Ergebnis vor Abschreibungen, EBITDA, betrachten, zeigt sich eben genau diese Profitabilität. Das EBITDA stieg um rd. 106 Prozent auf rd. 10,1 Mio. Euro. Ein neuer Bestwert. Hier gilt es noch zu beachten, dass wir nach wie vor nach HGB bilanzieren. Das bedeutet, dass die Wertzuwächse der Immobilien erst beim Verkauf im Ergebnis realisiert werden. Und auch beim Ergebnis vor Zinsen und Steuern, EBIT, sehen wir Steigerungsraten von 100 Prozent auf rd. 7,4 Mio. Euro – eine sehr positive Entwicklung.

Auch im Jahr 2018 haben wir aktiv mit unserem Bestand gearbeitet und konnten diesen deutlich ausbauen. Sowohl der Ankauf von Objekten, die Optimierung als auch der erfolgreiche Verkauf sind die Treiber für unsere dynamische Entwicklung. Insgesamt haben wir 26 Objekte im abgelaufenen Geschäftsjahr angekauft, sodass wir Ende 2018 einen Immobilienstand von 58 attraktiven Immobilien ausweisen konnten. Die vermietbare Gesamtfläche stieg trotz der Veräußerung von 9 optimierten Objekten auf 248.000 m². Den Marktwert des Portfolios haben wir zum Ultimo 2018 auf über 250 Mio. Euro taxiert.

In 2017 hatten wir noch 41 Immobilien im Bestand, die vermietbare Gesamtfläche lag bei rd. 175.000 m². Der erfolgreiche Ausbau des Portfolios zeigt deutlich: Wir sind nach wie vor in der Lage, günstig attraktive Objekte einzukaufen. Der Immobilienmarkt ist unserer Meinung nach in unserem Bereich völlig intakt. Wer uns kennt, weiß, dass wir innovative Ideen nutzen. So haben wir beispielsweise auch eine Software entwickelt, die mithilfe künstlicher Intelligenz den Immobilienmarkt nach attraktiven Investments scannt und unser Asset Management unterstützt. Einer Fortsetzung unseres Wachstumskurses steht also nichts im Weg. Unsere Unternehmensstrukturen sind bereits für das weitere Wachstum ausgelegt. So waren zum Ende 2018 durchschnittlich 44 Mitarbeiter bei uns in der FCR-Gruppe beschäftigt. Ein Jahr zuvor waren es noch 12 Mitarbeiter.

Ein besonderes Ereignis für die FCR Immobilien AG war unser Börsengang im Scale-Segment der Frankfurter Wertpapierbörse im November 2018. Bereits im Sommer hatten wir dafür eine vorbereitende Kapitalmaßnahme durchgeführt, um den Streubesitz auf über 20 Prozent zu erhöhen. Dies ist eine Voraussetzung, um im Scale-Segment notieren zu können. Wir haben uns bewusst für dieses Segment entschieden, da hier besondere Anforderungen an die Transparenz der Emittenten gestellt werden und wir uns bereits seit Jahren einer offenen Kommunikation mit dem Kapitalmarkt verschrieben haben. Im November fand dann das eigentliche Listing der FCR-Aktie statt. Sich dem Kapitalmarkt auch auf der Aktienseite zu öffnen, war für uns schon länger eine Herzensangelegenheit. Durch die Börsennotierung hat sich die Wahrnehmung der FCR Immobilien AG im Immobilienmarkt noch einmal erhöht, zudem haben wir uns damit aber auch noch einmal flexibler auf der Kapitalseite aufgestellt. Bislang haben wir unser Wachstum unter anderem über Anleihen finanziert. Auch hier konnte die FCR Immobilien AG 2018 einen großen Erfolg verzeichnen.

So konnten wir durch die Ausgabe unserer Unternehmensanleihe 2018/2023 brutto 25 Mio. Euro für das weitere Wachstum der FCR Immobilien AG einsammeln. Die im Januar begebene Anleihe war im Nachgang zum öffentlichen Angebot bereits im September voll ausplatziert. Zu betonen ist hier, dass wir dies weitgehend in Eigenemission umsetzen konnten, also ohne die Hilfe einer Investmentbank bei der Platzierung. Das ist für uns ein großer Erfolg und zeigt, wie gut unsere Wahrnehmung am Kapitalmarkt bereits ist und dass unser profitables Geschäftsmodell wahrgenommen wird. 2018 hat sich die FCR Immobilien AG nicht nur operativ hervorragend entwickelt, sondern auch die Basis geschaffen, um zukünftig Chancen im Markt weiter optimal nutzen zu können.

Der Erfolg unseres Unternehmens wäre nicht ohne das unermüdliche Engagement unserer Mitarbeiter möglich, die Tag für Tag daran arbeiten, unsere FCR Immobilien AG weiter zu entwickeln. An dieser Stelle möchte ich mich dafür ganz herzlich bedanken. Mein Dank gebührt aber auch unseren Geschäftspartnern für die vertrauensvolle Zusammenarbeit. Wir freuen uns darauf, künftig weiter engagiert zusammenzuarbeiten. Nicht zuletzt möchte ich mich bei Ihnen, sehr geehrte Investoren, bedanken. Ich freue mich sehr darüber, dass Sie den erfolgreichen Weg der FCR Immobilien AG bislang begleitet haben und ich würde mich sehr freuen, wenn Sie der FCR Immobilien AG auch in Zukunft weiter gewogen bleiben.

Mit herzlichen Grüßen

Falk Raudies, Vorstand
München im Mai 2019

Vorstellung des Vorstands und Aufsichtsrats

FALK RAUDIES
Gründer und Vorstand

- Seit mehr als 25 Jahren erfolgreicher Unternehmer
- Langjährige Erfahrung in der Bewertung und im Kauf von Immobilien
- Mehrjährige Tätigkeit als Geschäftsführer und Vorstand einiger IT-Unternehmen

PROF. DR. FRANZ-JOSEPH BUSSE
Vorsitzender des Aufsichtsrats

- Seit 1982 Mitglied der Fakultät für Betriebswirtschaft der Hochschule München, University of Applied Sciences
- Lehrgebiet: Banking and Financial Services, Riskmanagement
- Gründer des Instituts für Finanz- und Investitions-management München, INFINANZ (Beratung von Banken / Finanzdienstleistern)
- Mitgründer FECIF (europäischer Dachverband Finanzberater)

ARWED FISCHER
Aufsichtsratsmitglied

- Seit 1988 Verantwortung in kaufmännischen Leitungsfunktionen
- Seit 1994 Vorstandstätigkeit in gelisteten Unternehmen (MDAX, SDAX)
- Von 2008-2015 CFO der Patrizia Immobilien AG
- Mitglied in 5 Aufsichtsrats- oder Beiratsgremien

FRANK FLESCHENBERG
Aufsichtsratsmitglied

- Vorstand der Deutschen Gesellschaft für Grundbesitz AG, Leipzig
- Gründer und Präsident des EAGLES Charity Golf Club e.V.
- Beisitzer in der Bundesvereinigung Kreditankauf und Servicing e.V.
- Ehemaliger Fußball-Profi und Bundesliga-Manager

Bericht des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung der FCR Immobilien AG

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2018 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahrgenommen, die Geschäftsführung des Vorstands kontinuierlich überwacht, diesen bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und dabei deren Recht-, Zweck- und Ordnungsmäßigkeit auf Grundlage der vom Vorstand vorgelegten Unterlagen überprüft. Wir konnten uns dabei stets von deren Recht-, Zweck- und Ordnungsmäßigkeit überzeugen. Der Vorstand ist seinen Informationspflichten nachgekommen und hat uns regelmäßig, zeitnah und umfassend in schriftlicher und mündlicher Form über alle für die Gesellschaft relevanten Fragen der Strategie, der Planung, der Geschäftsentwicklung, der Risikolage und der Risikoentwicklung unterrichtet.

Im Geschäftsjahr fanden vier ordentliche Sitzungen des Aufsichtsrats und eine Hauptversammlung statt, an denen alle Aufsichtsratsmitglieder auch z. T. fernmündlich teilgenommen haben. Die Mitglieder des Aufsichtsrats hatten stets ausreichend Gelegenheit, sich in den Sitzungen mit den vorgelegten Berichten und Beschlussvorschlägen des Vorstands kritisch auseinanderzusetzen und eigene Anregungen einzubringen. Auch vor Ort konnten wir uns einen Eindruck von den Geschäftsaktivitäten machen. Außerhalb der ordentlichen Aufsichtsratssitzungen wurden darüber hinaus Beschlüsse im Rundumlaufverfahren nach telefonischer Abstimmung insbesondere beim Erwerb neuer Immobilien getroffen.

Schwerpunkte der Beratung im Aufsichtsrat

Gegenstand von Diskussionen und Entscheidungen in Aufsichtsratssitzungen waren Projekte und Entwicklungen von besonderer Bedeutung sowie zustimmungspflichtige Maßnahmen, die Ergebnisentwicklung, die Finanzlage, die Unternehmensplanung sowie der Geschäftsverlauf der FCR Immobiliengruppe.

Der Aufsichtsrat hat sich mit den Beschlussvorschlägen des Vorstands auseinandergesetzt und alle bedeutsamen Geschäftsvorgänge auf Basis schriftlicher und mündlicher Erläuterungen im Aufsichtsrat erörtert.

In allen Aufsichtsratssitzungen wurde mit dem Vorstand über die Lage des Unternehmens und der FCR Immobiliengruppe diskutiert. In den Sitzungen des Aufsichtsrats wurden darüber hinaus Geschäftsvorgänge beraten, die der Zustimmung des Aufsichtsrats bedürfen.

Der Vorstand legte zu Neuerwerbungen jeweils ausführliche Unterlagen, detaillierte Ertragsplanungen sowie Liquiditäts- und Finanzierungspläne auf 5 Jahresbasis vor.

Der Aufsichtsrat hat ferner die Planungen für das Geschäftsjahr 2018 mit dem Vorstand erörtert. Hierzu gehörten auch die Plausibilität der vorgetragenen Umsatz- und Liquiditätsplanungen sowie die Analyse der Kredit-, Darlehens- und Anleiheverbindlichkeiten, deren Konditionen und Fristen sowie die Beurteilung der Ergebnischancen und –risiken. Weitere Themen waren auch die Entwicklung der Immobilienpreise für Gewerbeimmobilien an Sekundärstandorten, die Erwartung über Zinsverläufe sowie Diskussionen über die Entwicklung neuer Projekte.

Der Aufsichtsrat hat sich davon überzeugt, dass der Vorstand die Geschäfte ordnungsgemäß führt und alle notwendigen Maßnahmen vorgenommen hat. Auf Grund der Größe der Gesellschaft sind alle Prozesse angemessen gestaltet. Das gilt auch für die vom Vorstand eingerichteten Controllingsysteme für die Gesellschaft und die FCR Immobiliengruppe, über die der Aufsichtsrat regelmäßig informiert wurde. Durch die Controllingsysteme werden neben dem Finanzbereich der FCR Immobilien AG auch die operativen Tätigkeiten der Konzerntöchter erfasst.

Besetzung des Vorstands und des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat der FCR Immobilien AG setzte sich im Geschäftsjahr 2018 wie folgt zusammen:

Professor Dr. Franz-Joseph Busse (Vorsitzender)
Dipl.-Kfm. Arwed Fischer (stellvertretender Vorsitzender)
Frank Fleschenberg

Es gab darüber hinaus im Geschäftsjahr 2018 keine Veränderungen. Ausschüsse hat der Aufsichtsrat auf Grund seiner Größe von drei Mitgliedern nicht gebildet. Die Besetzung des Vorstands blieb im Geschäftsjahr 2018 mit Herrn Falk Raudies als Alleinvorstand unverändert.

Prüfung von Jahres- und Konzernabschluss

Der in der Hauptversammlung am 2018 gewählte und vom Aufsichtsrat beauftragte Abschlussprüfer, die Ring-Treuhand GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, München hat den vom Vorstand nach den Regeln des HGB aufgestellten Jahresabschluss für das Kalenderjahr 2018 und den Lagebericht der FCR Immobilien AG geprüft. Der Abschlussprüfer erteilte einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk. Der Konzernabschluss der FCR Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2018 und der Konzernlagebericht wurden ebenfalls auf der Grundlage des HGB aufgestellt. Auch der Konzernabschluss sowie der Konzernlagebericht erhielten einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Der Wirtschaftsprüfer Herr Markus Renkl von Ring-Treuhand GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, München hat an einer Sitzung des Aufsichtsrats teilgenommen und über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts sowie des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts berichtet sowie alle Fragen beantwortet. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss zum 31.12.2018 sowie den Konzernabschluss zum 31.12.2018 gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt. Mit dem Lagebericht und dem Konzernlagebericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2018 erklärte sich der Aufsichtsrat einverstanden.

Dank

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand der Gesellschaft, Herrn Falk Raudies, sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der FCR Immobilien AG für die im vergangenen Geschäftsjahr geleistete Arbeit.

München, 14. Mai 2019

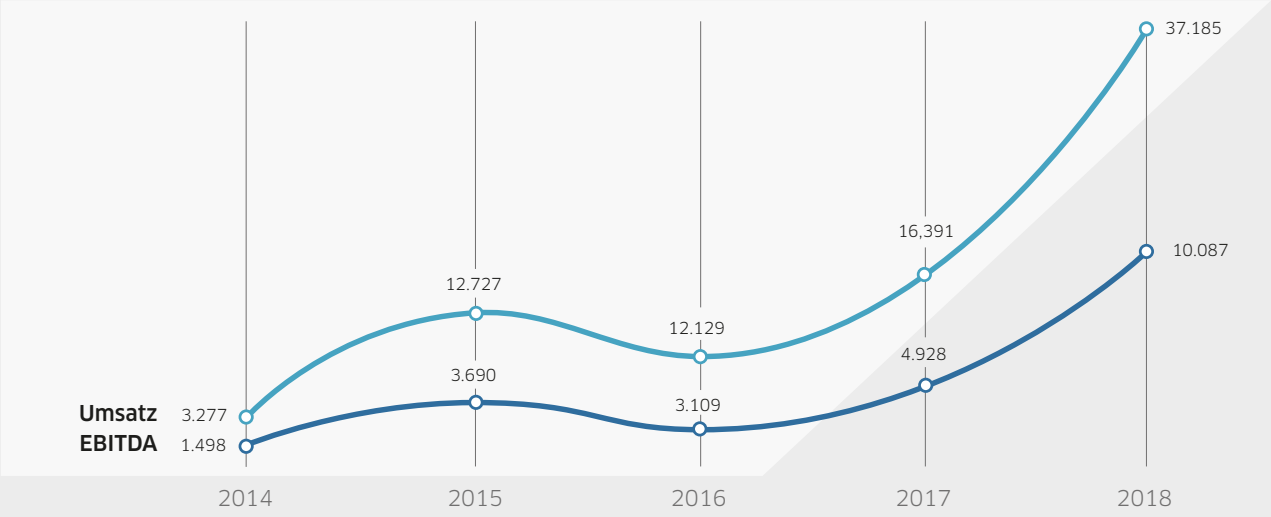
Professor Dr. Franz-Joseph Busse
Vorsitzender des Aufsichtsrats

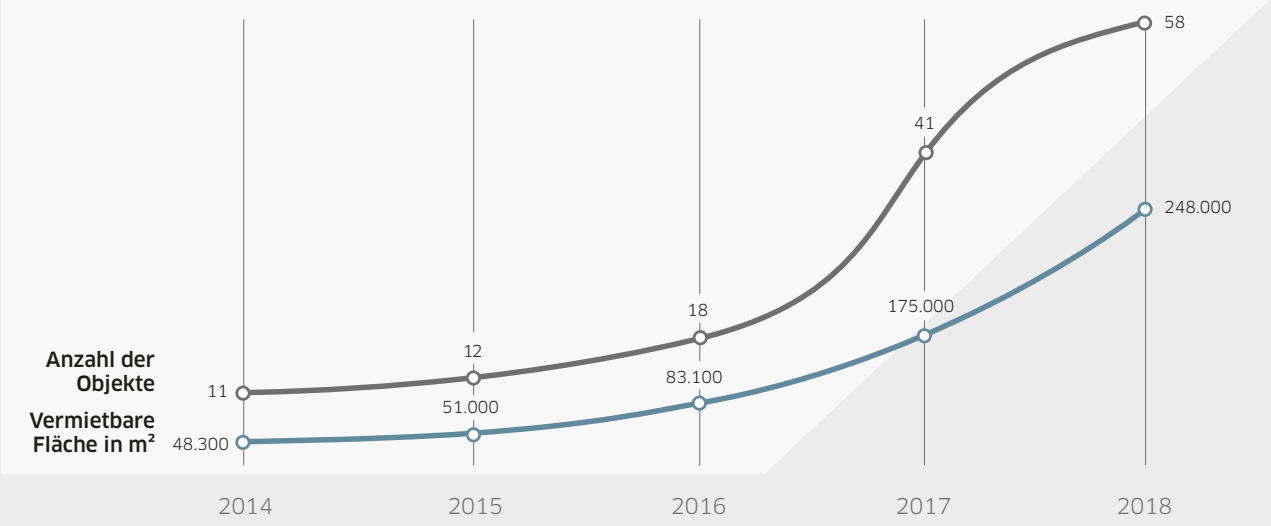
Die FCR Immobilien AG stellt sich vor

Die FCR Immobilien AG ist ein börsennotierter, dynamisch wachsender und bundesweit aktiver Immobilieninvestor, der auf Einkaufs- und Fachmarktzentren in Deutschland fokussiert ist.

Kerngeschäftsfeld der Gesellschaft sind Gewerbeimmobilien in attraktiven Sekundärlagen, die aufgrund ihrer Lage überdurchschnittliche Renditepotenziale bieten. Die FCR Immobilien AG ist bestens im Immobilienmarkt vernetzt, kauft günstig Immobilien ein, wertet die Objekte mit gezielten Asset-Management-Maßnahmen weiter auf und kann durch die Veräußerung der optimierten Immobilien Überrenditen erzielen. Die Gesellschaft kann einen jahrelangen, erfolgreichen Track Record vorweisen. Ergänzend investiert die FCR Immobilien AG bei sich bietenden Gelegenheiten europaweit auch in andere Assetklassen des Immobilienmarktes.

in TEUR





Unser Versprechen, unser Erfolg: dynamisch wachsen

Wir sind seit Jahren sehr dynamisch im Markt unterwegs. Wir kaufen, optimieren und verkaufen Immobilien – und das sehr erfolgreich. Unser Immobilienbestand ist in den vergangenen Jahren von 2014 bis 2018 im Schnitt um über 50 Prozent pro Jahr gewachsen. Und wir wollen weiterwachsen und bauen unsere sehr gute Marktstellung kontinuierlich aus.

FCR Immobilien

Strategie und Geschäftsmodell

Der Erfolg der FCR Immobilien AG liegt in einem günstigen Einkauf von Immobilien, einem wertschaffenden Asset Management sowie einer profitablen Veräußerung von optimierten Immobilien. Dabei verfolgt die FCR Immobilien AG eine klare Strategie. Den Fokus bilden Objekte aus der Assetklasse der Gewerbeimmobilien: Einkaufs- und Fachmarktzentren in attraktiven Sekundärlagen. Aufgrund der langjährigen Expertise und des Know-hows im Immobilienbereich tätigt die FCR Immobilien AG ergänzend auch vereinzelt Investitionen in weiteren Bereichen des Immobilienmarktes, wie zum Beispiel im Hotel-, Büro-, Wohn- und Logistiksegment.

Warum Sekundärstandorte?

Nach den Erfahrungen und der Expertise der FCR Immobilien AG lassen sich mit Immobilien in attraktiven Sekundärlagen höhere Renditen als an den Top-Standorten erzielen. Ferner weisen diese Marktlagen nach Ansicht der FCR Immobilien AG langfristig eine stabilere Wert- und Mietentwicklung auf als beispielsweise Immobilien an Primärstandorten. Diese sind zudem deutlich abhängiger von Konjunkturzyklen als die von der FCR Immobilien AG präferierten Sekundärstandorte. Bevorzugt erwirbt die Gesellschaft ihre Objekte aus Sondersituationen, wie z. B. Insolvenzen. Vor einer Investition achtet die FCR Immobilien AG auf wesentliche Voraussetzungen, die ein Objekt an seinem Standort erfüllen sollte. Zunächst einmal wird geprüft, ob bspw. der Fachmarkt oder das Einkaufszentrum am jeweiligen Standort bereits seit Jahren etabliert ist und eine wesentliche Nahversorgerrolle für die ansässige Bevölkerung hat. Auch werden Immobilien bevorzugt, bei denen bereits ein bonitätsstarker Ankermieter ansässig ist. In der Regel investiert die FCR Immobilien AG bei Einzelobjekten zwischen 1 und 50 Mio. Euro. Bei Portfolios auch bis 50 Mio. Euro. Künstliche Intelligenz unterstützt durch das Lernen und die Evaluierung der Key Performance Indicators (KPIs) dabei den Immobilien-Einkauf und dessen Bewertung. Die deutliche Steigerung des Immobilienbestands auf 58 Objekte zum Jahresende 2018 – trotz der erfolgreichen Veräußerungen – spiegelt die Effizienz des Geschäftsmodells wider. Bei den Zukäufen wurden auch 2018 keine Abstriche bei den Ankaufskriterien gemacht.

Kern der Wertschöpfung: Günstiger Einkauf, aktives Asset Management, Verkauf optimierter Bestandsobjekte

Neben einem günstigen Einkauf bildet das aktive und erfahrene Asset Management eine zweite wichtige Rolle im Geschäftsmodell der FCR Immobilien AG. Mit gezielten Maßnahmen können Potenziale der Immobilien an den jeweiligen Standorten gehoben werden. Typische Property- und Asset-Management-Maßnahmen umfassen die bauliche und wirtschaftliche Substanz des Objekts. Neben der Optimierung der Mieterstruktur und der Mietverträge werden auch Mietlaufzeiten verbessert. Solange die Immobilien im Bestand der FCR Immobilien AG sind, generieren sie stetige Mieteinnahmen, die der Gesellschaft als Cashflow zur Verfügung stehen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr steigerte die FCR Immobilien AG die jährlichen Nettomieteinnahmen auf knapp 15 Mio. Euro. Insgesamt 58 Objekte befanden sich zum Jahresende 2018 im Bestand der Gesellschaft. Allein 26 davon wurden in 2018 zugekauft.

Die Veräußerung optimierter Bestandsimmobilien ist die dritte Säule der wertschaffenden Strategie der FCR Immobilien AG. Mit dem Verkauf von Immobilien erwirtschaftet die Gesellschaft attraktive Zusatzgewinne, die in das weitere Wachstum reinvestiert werden können. Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die FCR Immobilien AG insgesamt 9 Objekte erfolgreich verkauft.

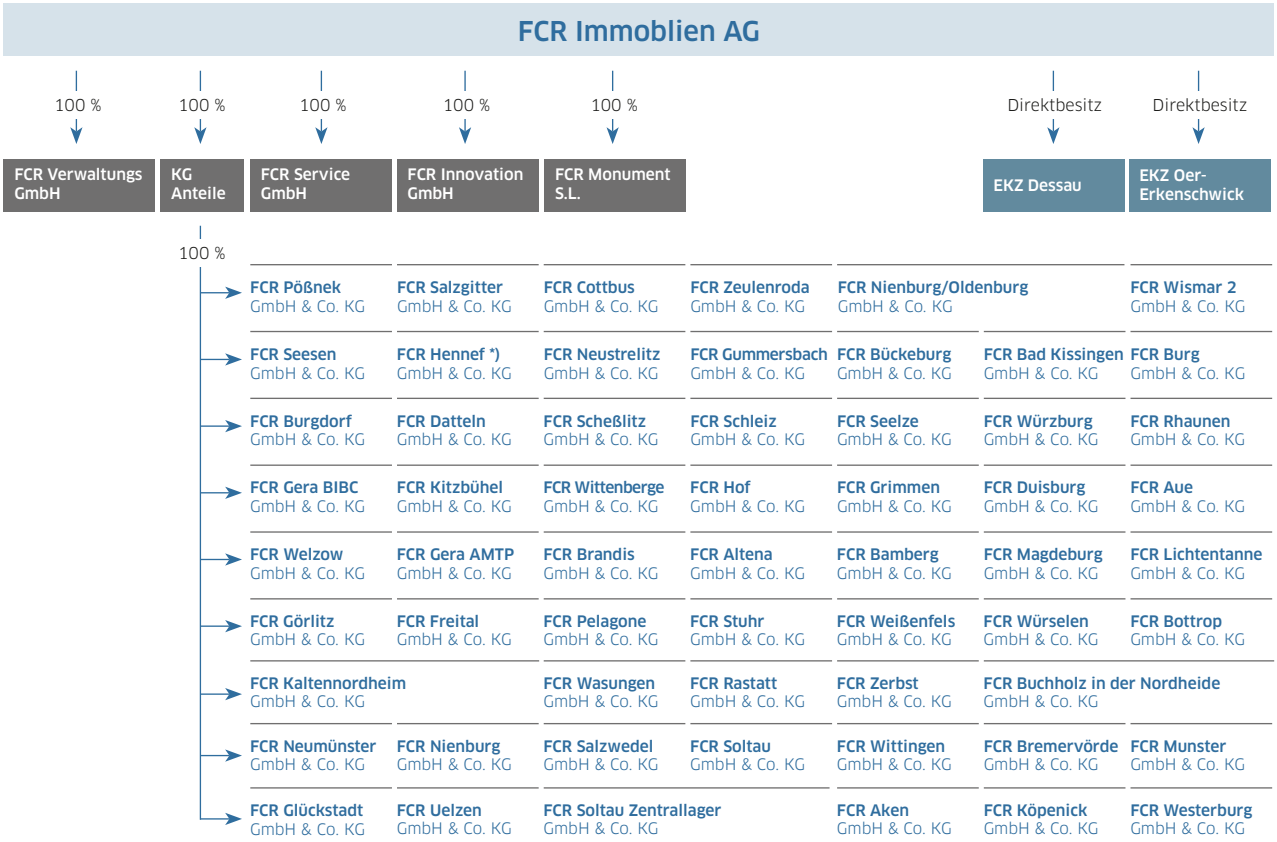
2018 war für die FCR Immobilien AG wieder ein sehr erfolgreiches und profitables Jahr. Um dem dynamischen Wachstum Rechnung zu tragen, wurden die Strukturen innerhalb des Unternehmens weiter ausgebaut. Die Zahl der Mitarbeiter stieg im Geschäftsjahr 2018 von 12 auf durchschnittlich 44 Mitarbeiter in der FCR-Gruppe an.

Die Konzernstruktur

Die FCR Immobilien AG hält ihre Immobilien entweder direkt in der AG oder über Tochtergesellschaften in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG.

Zum 31. Dezember 2018 stellt sich die Konzernstruktur mit den 58 direkt bzw. indirekt gehaltenen Immobilien wie folgt dar:

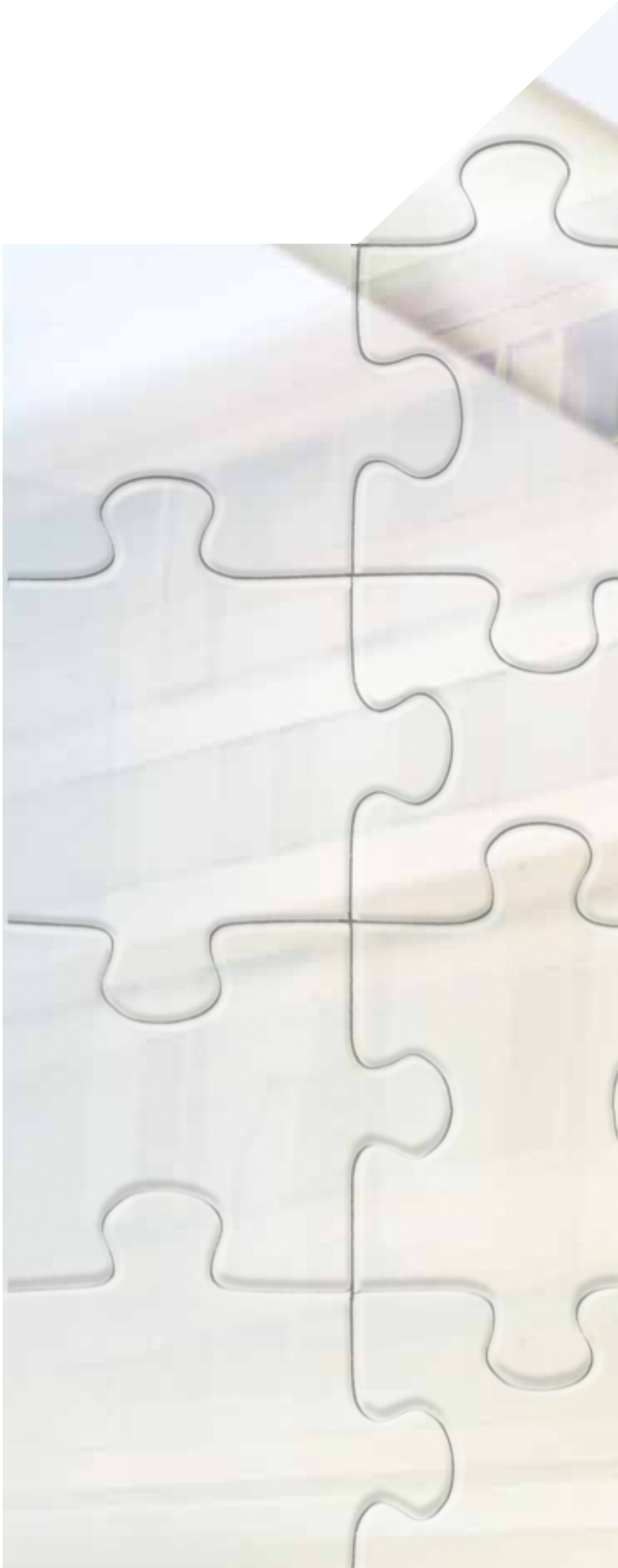
Gesellschaftsstruktur FCR-Gruppe zum 31.12.2018



*) Beinhaltet die Immobilien in Hennef und Frankenberg

Unser Versprechen, unser Erfolg: stabil in allen Phasen

Hinter unserer Stabilität versteckt sich bei uns nicht nur ein Claim. Wir erwirtschaften seit Jahren stabile und wiederkehrende Cashflows in Form von stetigen Mieteinnahmen, die wir mit kontinuierlichen Veräußerungserlösen optimierter Immobilien kombinieren. Wir sind durch unsere strategische Ausrichtung in der Lage, auf Marktveränderungen umgehend zu reagieren. Das macht uns zu einem stabilen Player am Markt.



FCR Immobilien

Interview mit dem Vorstand

Falk Raudies

Der Fokus der FCR Immobilien AG liegt auf Einkaufs- und Fachmarktzentren in Deutschland. Ist der Markt noch attraktiv?

Falk Raudies: Absolut. Wir sehen in unserem Markt noch erhebliches Potenzial. Fundamental sind nahezu alle Bereiche des Immobilienmarkts in Deutschland völlig intakt. Die Rahmenbedingungen sind also ideal. Ich sehe auch auf absehbare Zeit nicht, dass sich daran etwas ändern wird, wie z.B. eine rapide Änderung der Zinspolitik. Wir haben im abgelaufenen Geschäftsjahr allein 26 Objekte hinzugekauft. Wir befinden uns seit Jahren auf einem dynamischen und profitablen Wachstumskurs und wollen diesen auch künftig beibehalten. Um frühzeitig auch Chancen in anderen Bereichen nutzen zu können, investieren wir ergänzend auch in anderen Marktsegmenten und internationalisieren zudem unser Geschäft Schritt für Schritt.

Was heißt das genau? Und welche Asset-Klassen kommen da infrage?

Wir verfügen über ein tiefgreifendes Immobilien Know-how und haben ein sehr breites Netzwerk. Das heißt, dass wir auch aktuell schon Immobilien aus anderen Branchen, wie zum Beispiel aus dem Hotel-, Büro-, Wohn- oder Logistikbereich, vereinzelt erwerben, wenn wir attraktive Renditen erzielen können und die Objekte unseren Ankaufskriterien entsprechen. Beispielsweise haben wir in Italien und Österreich jeweils ein Hotel gekauft und realisieren in Bamberg ein Wohnprojekt für Studentenapartments. Aber ich möchte noch einmal betonen: Einkaufs- und Fachmarktzentren sind unser Kerngeschäft, opportun in andere Bereiche zu investieren, können wir aufgrund unseres Know-hows und der Erfahrung. Aber wir achten genau darauf, was wir uns in unser Portfolio holen.

Sie haben im abgelaufenen Jahr auch das ein oder andere größere Objekt oder Portfolio gekauft. Sind solche Investitionen zukünftig häufiger zu erwarten?

Solche Objekte, wie beispielsweise die Schlossgalerie mit rd. 22.000 qm Mietfläche in Rastatt, die wir im vergangenen Jahr erworben haben, befinden sich natürlich auch in unserem Fokus. Um mal eine Größenordnung zu geben, was wir tagtäglich prüfen: wir bekommen monatlich über 300 Angebote von Immobilien, die wir entsprechend sichten. Davon bleiben in der Regel 3-6 Objekte übrig, die wir uns vor Ort dann noch einmal genau anschauen. Gekauft werden davon dann meist 1-2 Immobilien. Wir führen permanent Gespräche mit potenziellen Objektverkäufern. Die Pipeline ist gut gefüllt. Und natürlich möchten wir gerne weiter Immobilien wie in Rastatt oder auch größere Portfolios kaufen.

Wie ist das vergangene Jahr insgesamt gelaufen? Sind Sie zufrieden?

Wir können auf ein sehr erfolgreiches Jahr 2018 zurückblicken, mit dem wir mehr als zufrieden sind. Wir haben wie geplant weiter erfolgreich unseren Immobilienbestand ausgebaut. Insgesamt besteht unser Portfolio zum Ultimo 2018 aus 58 attraktiven Immobilien, ein Jahr zuvor waren es noch 41. Und wir haben 9 Objekte in 2018 erfolgreich veräußert. Aber auch operativ zeigt sich unser profitables und effizientes Arbeiten. Das operative Ergebnis vor Abschreibungen (EBITDA) stieg im abgelaufenen Geschäftsjahr um über 100 Prozent auf 10,1 Mio. Euro. Auch den Umsatz konnten wir mit über 37 Mio. Euro beispielsweise mehr als verdoppeln.

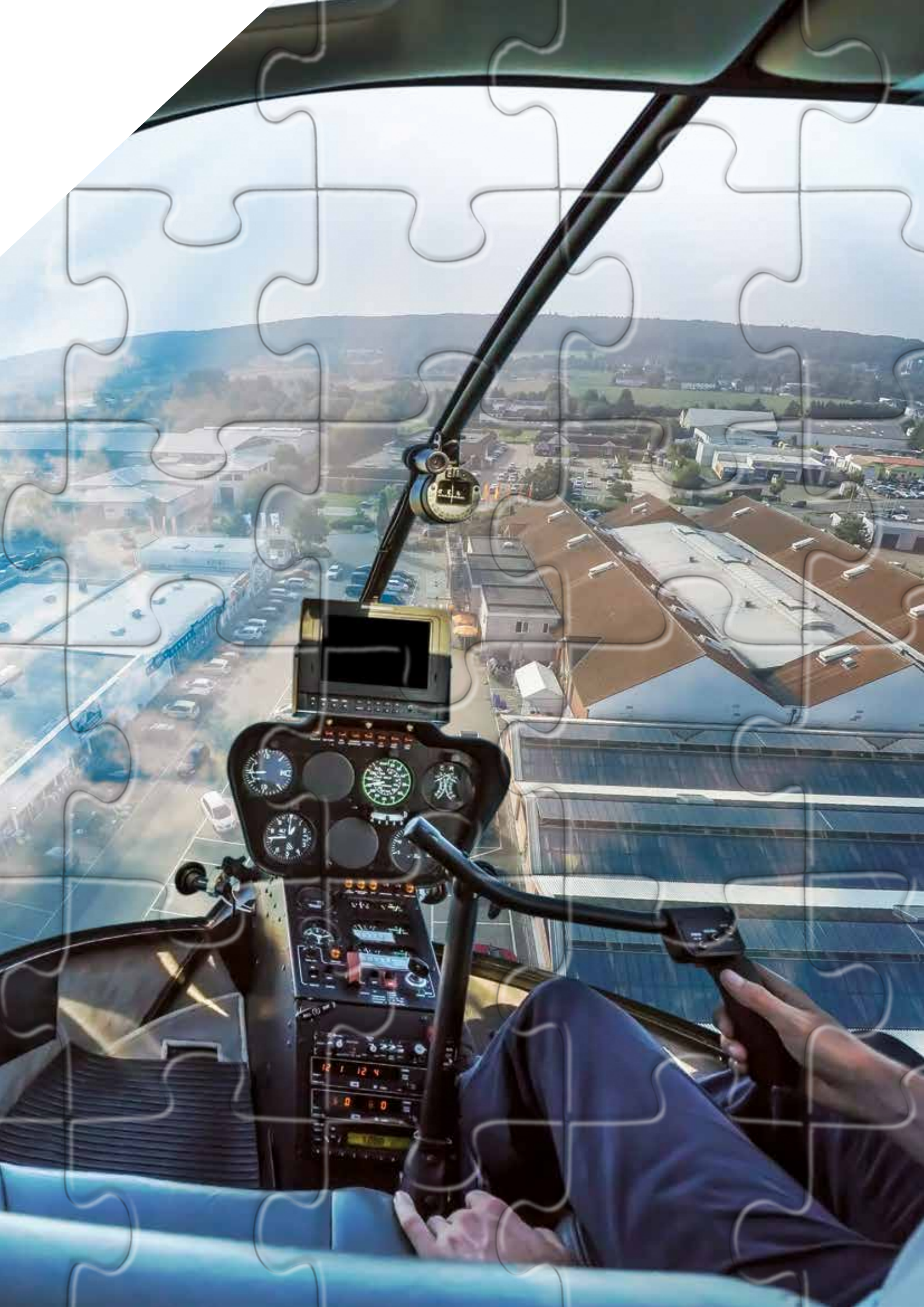
Abseits des Immobiliengeschäfts sind Sie sozial leidenschaftlich engagiert. Was machen Sie da genau?

Für mich und meine Frau ist dies eine absolute Herzensangelegenheit. Ich bin der Auffassung, dass, gerade wer wirtschaftlich erfolgreich ist, auch andere, denen es nicht so gut geht, an diesem Erfolg teilhaben lassen sollte. Wir veranstalten in diesem Zuge mit dem FCR EAGLES Masters ein Charity-Event, das in 2018 bereits zum zweiten Mal stattfand. Dabei wurden über 100.000 Euro für wohltätige Zwecke gespendet, die wiederum an mehrere Charity-Organisationen gegeben wurden. Hier kann ich unter anderem die Franz Beckenbauer Stiftung oder Deutsche Kinderrheuma-Stiftung nennen, die wir mit unseren Spenden unterstützten. Wir profitieren hier von der Aufmerksamkeit und tun gleichzeitig Gutes. Es ist also eine Win-win-Situation.

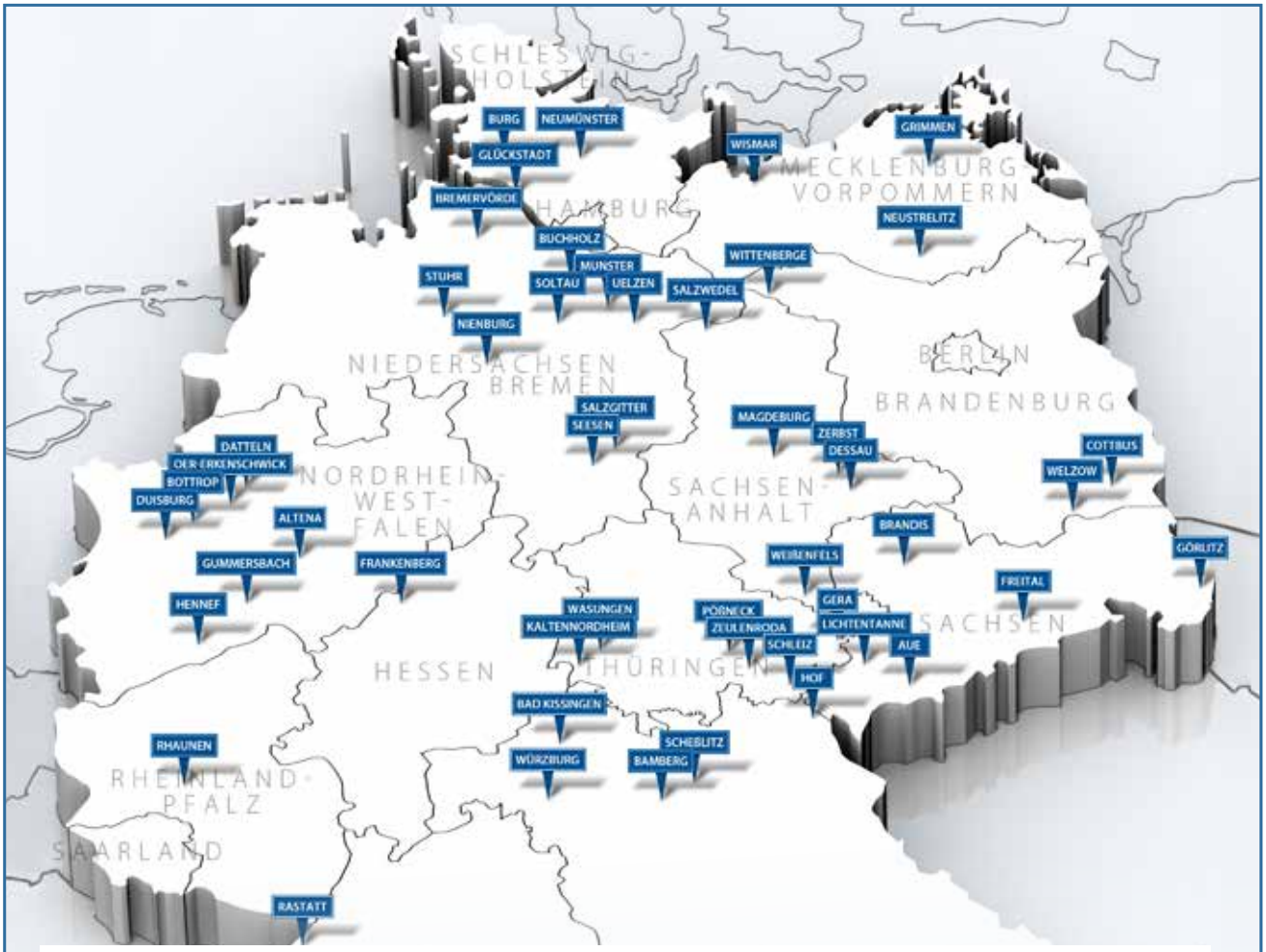
Unser Versprechen, unser Erfolg: erfahrenes Team

Mit Erfahrung punkten – zu wissen, welche Objekte für uns interessant sind und welche nicht – wie passende Puzzlestücke, die wir täglich neu zusammenfügen. Unser erfahrenes Team glänzt nicht nur mit Know-how und einem umfangreichen Netzwerk in der Branche, sondern auch mit dem Gespür für die richtigen Deals. Ein Kriterium von entscheidendem Vorteil, was uns ruhig schlafen lässt und unsere Aktionäre immer wieder aufs Neue erfreut.

FCR Immobilien



Das Portfolio der FCR Immobilien AG



Verteilung Ist-Nettokaltmiete nach Regionen (annualisiert, in TEUR, per 31.12.2018)

Deutschland (West)	9.344	62,9 %
Deutschland (Ost)	4.651	31,3 %
Ausland	850	5,7 %
Gesamt	14.845	

Verteilung Ist-Nettokaltmiete nach Asset Klassen (annualisiert, in TEUR, per 31.12.2018)

Retail	13.117	88,4 %
Hotel	850	5,7 %
Wohnen	645	4,3 %
Büro	233	1,6 %

Verteilung Ist-Nettokaltmiete nach Bundesländern (annualisiert, in TEUR, per 31.12.2018)

Niedersachsen	3.422	23,1 %
Baden-Württemberg	2.961	19,9 %
Thüringen	2.422	16,3 %
Nordrhein-Westfalen	1.797	12,1 %
Sachsen-Anhalt	809	5,5 %
Sachsen	741	5,0 %
Bayern	502	3,4 %
Brandenburg	450	3,0 %
Schleswig-Holstein	422	2,8 %
Rheinland-Pfalz	240	1,6 %
Mecklenburg-Vorpommern	229	1,5 %

Die FCR Immobilien AG zeigte sich im Jahr 2018 weiterhin als bundesweit aktiver Immobilieninvestor. Der Immobilienbestand erhöhte sich zum 31. Dezember 2018 auf 58 Immobilien. Ein Jahr zuvor hatte die FCR Immobilien AG noch 41 Objekte im Bestand. Somit konnte an die dynamische Entwicklung der Vorjahre nahtlos angeknüpft werden. Die vermietbare Gesamtfläche lag zum Ultimo 2018 bei 248.000 m², was einer Steigerung von über 40 Prozent zum Vorjahr bedeutet. Der Wert des Immobilienportfolios inkl. der Projektentwicklungen beläuft sich zum Stichtag 31. Dezember 2018 auf über 250 Mio. Euro. Auch hier zeigt sich noch einmal die dynamische Entwicklung der Gesellschaft. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018 kaufte die FCR Immobilien AG insgesamt 26 Objekte und verkaufte 9 Immobilien. Die Netto-Ist-Mieten beliefen sich 2018 auf 14,8 Mio. Euro. Ein Jahr zuvor lagen diese noch bei 9,5 Mio. Euro. Dies entspricht einer Steigerung von 56 Prozent. Die gewichtete Gesamtmietrendite beträgt auf Basis der Ankaufspreise zum Ultimo 2018 rd. 10 Prozent. Durch Verkaufserlöse der optimierten Immobilien erzielt die FCR Immobilien AG attraktive Zusatzgewinne. Die durchschnittliche, gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT) lag zum 31. Dezember 2018 bei rd. 5,5 Jahren.

Die FCR Immobilien AG erwirbt vor allem Objekte an B- und C-Standorten in kleinen und mittleren Städten ab 10.000 Einwohnern. Bevorzugt kauft die Gesellschaft Immobilien aus Sondersituationen, wodurch die Ankaufspreise meist deutlich unter dem Marktwert liegen. Hierdurch wird die Basis geschaffen für überdurchschnittliche Renditen beim Verkauf optimierter Immobilien.
Bei Einzelobjekten beträgt die Investitionssumme meist 1 bis 50 Mio. Euro, bei Portfolios auch bis zu 50 Mio. Euro. Ein weiteres Ankaufskriterium bezieht sich auf die im Objekt vorhandene Mieterstruktur. Meist befindet sich bereits ein bonitätsstarker Ankermieter in der Immobilie, sodass die laufenden Kosten bereits beim Ankauf durch das Objekt selbst getragen werden können.

Neben den klassischen Einkaufs- und Fachmarktzentren erwirbt die FCR Immobilien AG auch gelegentlich Immobilien aus anderen Assetklassen, wenn diese attraktiv für die Gesellschaft sind und den Ankaufskriterien entsprechen. Hierzu gehören ergänzend auch Objekte im europäischen Ausland. Dabei greift die FCR Immobilien AG auf das über Jahre gewachsene exzellente Netzwerk sowie das breit angelegte inhouse Immobilien Know-how zurück.

88,4 Prozent des Immobilienportfolios machen nach wie vor Einkaufs- und Fachmarktzentren aus. Zum 31. Dezember 2018 waren 5,7 Prozent dem Immobilienbereich Hotel zuzuordnen, 4,3 Prozent dem Wohnimmobilienbereich und 1,6 Prozent dem Immobilienbereich Büro. In Bamberg realisiert die FCR Immobilien AG darüber hinaus ein Wohnimmobilienprojekt.

Wohn- und Geschäftshaus Altena
(Nordrhein-Westfalen)

Baujahr	1979
Nutzfläche (in qm)	12.363
Vermietungsstand	36,4 %
Hauptmieter	KIK
Mietrendite p. a.	12,2 %

Fachmarkt Aue
(Sachsen)

Baujahr	2003
Nutzfläche (in qm)	650
Vermietungsstand	100 %
Hauptmieter	Takko
Mietrendite p. a.	10,6 %

Supermarkt Bad Kissingen
(Bayern)

Baujahr	2005
Nutzfläche (in qm)	1.037
Vermietungsstand	100 %
Hauptmieter	Netto
Mietrendite p. a.	14,8 %

Studentenwohnheim Bamberg
(Bayern)

Baujahr	Projektentwicklung
Nutzfläche (in qm)	4.200

Geschäftshaus Bottrop
(Nordrhein-Westfalen)

Baujahr	1970
Nutzfläche (in qm)	5.137
Vermietungsstand	100 %
Hauptmieter	Mensing
Mietrendite p. a.	8,8 %

Supermarkt Brandis
(Sachsen)

Baujahr	1994
Nutzfläche (in qm)	2.220
Vermietungsstand	100 %
Hauptmieter	Norma
Mietrendite p. a.	13,1 %

Fachmarkt Bremervörde
(Niedersachsen)

Baujahr	2003
Nutzfläche (in qm)	2.713
Vermietungsstand	100 %
Hauptmieter	Jawoll
Mietrendite p. a.	8,7 %

Fachmarkt Buchholz
(Niedersachsen)

Baujahr	2012/2017
Nutzfläche (in qm)	4.800
Vermietungsstand	100 %
Hauptmieter	Jawoll
Mietrendite p. a.	8,4 %

Fachmarktzentrum Burg
(Schleswig-Holstein)

Baujahr	1994
Nutzfläche (in qm)	2.074
Vermietungsstand	100 %
Hauptmieter	Jawoll
Mietrendite p. a.	8,0 %

Einkaufszentrum Cottbus
(Brandenburg)

Baujahr	1999
Nutzfläche (in qm)	4.835
Vermietungsstand	43,7 %
Hauptmieter	REWE
Mietrendite p. a.	28,5 %

Supermarkt Datteln
(Nordrhein-Westfalen)

Baujahr	2006
Nutzfläche (in qm)	1.037
Vermietungsstand	95,2 %
Hauptmieter	Netto
Mietrendite p. a.	10,5 %

Damaschke-Center Dessau
(Sachsen-Anhalt)

Baujahr	1992
Nutzfläche (in qm)	3.755
Vermietungsstand	53,8 %
Hauptmieter	Aldi, KIK
Mietrendite p. a.	16,9 %

Büro- und Geschäftshaus Duisburg
(Nordrhein-Westfalen)

Baujahr	Projektentwicklung
Nutzfläche (in qm)	14.609

Gartencenter Frankenberg
(Hessen)

Baujahr	Projektentwicklung
Nutzfläche (in qm)	5.000

Fachmarktzentrum Freital
(Sachsen)

Baujahr	2010
Nutzfläche (in qm)	1.459
Vermietungsstand	100 %
Hauptmieter	Expert
Mietrendite p. a.	7,2 %

Einkaufszentrum Gera (Amthor-Passage) (Thüringen)

Baujahr	2000
Nutzfläche (in qm)	8.246
Vermietungsstand	60,1 %
Hauptmieter	Intersport
Mietrendite p. a.	9,3 %

Einkaufszentrum Gera (Bieblach-Center) (Thüringen)

Baujahr	1994
Nutzfläche (in qm)	18.077
Vermietungsstand	70 %
Hauptmieter	Roller
Mietrendite p. a.	24,1 %

Fachmarkt Glückstadt
(Schleswig-Holstein)

Baujahr	1974
Nutzfläche (in qm)	2.000
Vermietungsstand	100 %
Hauptmieter	Jawoll
Mietrendite p. a.	9,6 %

Fachmarktzentrum Görlitz
(Sachsen)

Baujahr	1996
Nutzfläche (in qm)	1.004
Vermietungsstand	100 %
Hauptmieter	Action
Mietrendite p. a.	13,1 %

Fachmarkzentrum Grimmen
(Sachsen)

Baujahr	2000
Nutzfläche (in qm)	2.045
Vermietungsstand	90,7 %
Hauptmieter	Norma
Mietrendite p. a.	15,8 %

Einkaufszentrum Gummersbach
(Nordrhein-Westfalen)

Baujahr	1974
Nutzfläche (in qm)	3.965
Vermietungsstand	60,9 %
Hauptmieter	Takko
Mietrendite p. a.	13,5 %

Fachmarkt Hennef
(Nordrhein-Westfalen)

Baujahr	1977
Nutzfläche (in qm)	3.949
Vermietungsstand	100 %
Hauptmieter	HIT
Mietrendite p. a.	24,8 %

Fachmarkt Hof
(Bayern)

Baujahr	1992
Nutzfläche (in qm)	928
Vermietungsstand	100 %
Hauptmieter	Takko
Mietrendite p. a.	13,6 %

Fachmarkt Kaltennordheim
(Thüringen)

Baujahr	2010
Nutzfläche (in qm)	1.045
Vermietungsstand	100 %
Hauptmieter	Netto
Mietrendite p. a.	10,1 %

Hotel Kitzbühel
(Tirol | Österreich)

Baujahr	2008
Nutzfläche (in qm)	768
Vermietungsstand	100 %
Hauptmieter	Suiten am Schloss
Mietrendite p. a.	4,9 %

Fachmarktzentrum Lichtentanne
(Sachsen)

Baujahr	1995
Nutzfläche (in qm)	1.496
Vermietungsstand	100 %
Hauptmieter	Penny
Mietrendite p. a.	9,4 %

Einkaufszentrum Magdeburg
(Sachsen-Anhalt)

Baujahr	1979
Nutzfläche (in qm)	2.971
Vermietungsstand	83,3 %
Hauptmieter	Edeka
Mietrendite p. a.	18,1 %

Fachmarkt Munster
(Niedersachsen)

Baujahr	1976
Nutzfläche (in qm)	2.347
Vermietungsstand	100 %
Hauptmieter	Jawoll
Mietrendite p. a.	11,9 %

Fachmarkt Neumünster
(Schleswig-Holstein)

Baujahr	1988
Nutzfläche (in qm)	3.100
Vermietungsstand	100 %
Hauptmieter	Jawoll
Mietrendite p. a.	8,2 %

Einkaufszentrum Neustrelitz
(Mecklenburg-Vorpommern)

Baujahr	1963/2015
Nutzfläche (in qm)	2.596
Vermietungsstand	100 %
Hauptmieter	Penny
Mietrendite p. a.	20,6 %

Fachmarkt Nienburg
(Niedersachsen)

Baujahr	1983
Nutzfläche (in qm)	3.029
Vermietungsstand	100 %
Hauptmieter	Jawoll
Mietrendite p. a.	9,5 %

Fachmarkt Oer-Erkenschwick
(Nordrhein-Westfalen)

Baujahr	1978
Nutzfläche (in qm)	6.420
Vermietungsstand	100 %
Hauptmieter	T. Philipps
Mietrendite p. a.	10,6 %

Pelagone
(Italien)

Baujahr	1972/1997
Nutzfläche (in qm)	6.081
Vermietungsstand	100 %
Hauptmieter	Hotel
Mietrendite p. a.	5,6 %

Fachmarktzentrum Pößneck
(Thüringen)

Baujahr	1992
Nutzfläche (in qm)	7.564
Vermietungsstand	100 %
Hauptmieter	OBI
Mietrendite p. a.	15,0 %

Einkaufszentrum Rastatt
(Baden-Württemberg)

Baujahr	2015
Nutzfläche (in qm)	21.739
Vermietungsstand	76,2 %
Hauptmieter	Edeka
Mietrendite p. a.	6,6 %

Supermarkt Rhaunen
(Rheinland-Pfalz)

Baujahr	2006
Nutzfläche (in qm)	1.290
Vermietungsstand	100 %
Hauptmieter	Lidl
Mietrendite p. a.	25,4 %

Stadtpassage Salzgitter
(Niedersachsen)

Baujahr	1967/1985
Nutzfläche (in qm)	8.537
Vermietungsstand	91,1 %
Hauptmieter	Rossmann
Mietrendite p. a.	15,8 %

Fachmarkt Salzwedel
(Sachsen-Anhalt)

Baujahr	2007
Nutzfläche (in qm)	6.017
Vermietungsstand	100 %
Hauptmieter	Jawoll
Mietrendite p. a.	9,1 %

Supermarkt Scheßlitz
(Bayern)

Baujahr	2003
Nutzfläche (in qm)	930
Vermietungsstand	100 %
Hauptmieter	Norma
Mietrendite p. a.	8,2 %

Fachmarktzentrum Schleiz
(Thüringen)

Baujahr	1993
Nutzfläche (in qm)	6.540
Vermietungsstand	43,7 %
Hauptmieter	CleverFit
Mietrendite p. a.	36,8 %

Einkaufszentrum Seesen
(Niedersachsen)

Baujahr	1982/2000
Nutzfläche (in qm)	9.688
Vermietungsstand	43,1 %
Hauptmieter	Schwager
Mietrendite p. a.	8,7 %

Fachmarkt Soltau
(Niedersachsen)

Baujahr	1988
Nutzfläche (in qm)	3.600
Vermietungsstand	100 %
Hauptmieter	Jawoll
Mietrendite p. a.	9,1 %

Fachmarkt Soltau
(Niedersachsen)

Baujahr	1991
Nutzfläche (in qm)	8.430
Vermietungsstand	100 %
Hauptmieter	Jawoll
Mietrendite p. a.	9,2 %

Fachmarktzentrum Stuhr
(Niedersachsen)

Baujahr	2003
Nutzfläche (in qm)	1.904
Vermietungsstand	100 %
Hauptmieter	Dän. Bettenlager
Mietrendite p. a.	8,6 %

Fachmarkt Uelzen
(Niedersachsen)

Baujahr	2007
Nutzfläche (in qm)	5.082
Vermietungsstand	100 %
Hauptmieter	Jawoll
Mietrendite p. a.	8,3 %

Fachmarkt Uelzen
(Niedersachsen)

Baujahr	2007
Nutzfläche (in qm)	2.514
Vermietungsstand	100 %
Hauptmieter	Jawoll
Mietrendite p. a.	8,9 %

Fachmarkt Wasungen
(Thüringen)

Baujahr	2007
Nutzfläche (in qm)	1.064
Vermietungsstand	100 %
Hauptmieter	Netto
Mietrendite p. a.	9,9 %

3 Wohnhäuser Weißenfels
(Sachsen-Anhalt)

Baujahr	1905, 1900/2013, 1996
Nutzfläche (in qm)	1.472
Vermietungsstand	100 %
Hauptmieter	Wohnen
Mietrendite p. a.	12,8 %

Fachmarktzentrum Welzow
(Brandenburg)

Baujahr	1994
Nutzfläche (in qm)	1.553
Vermietungsstand	100 %
Hauptmieter	Norma
Mietrendite p. a.	12,0 %

Einkaufszentrum Wismar (2)
(Mecklenburg-Vorpommern)

Baujahr	1999
Nutzfläche (in qm)	3.800
Vermietungsstand	46,3 %
Hauptmieter	Diverse
Mietrendite p. a.	15,1 %

Supermarkt Wittenberge
(Brandenburg)

Baujahr	1995
Nutzfläche (in qm)	1.604
Vermietungsstand	96,8 %
Hauptmieter	Norma
Mietrendite p. a.	12,1 %

Fachmarkt Wittingen
(Niedersachsen)

Baujahr	2003
Nutzfläche (in qm)	4.261
Vermietungsstand	100 %
Hauptmieter	Jawoll
Mietrendite p. a.	8,6 %

Fachmarktzentrum Würzburg
(Bayern)

Baujahr	2001
Nutzfläche (in qm)	1.991
Vermietungsstand	100 %
Hauptmieter	Louis
Mietrendite p. a.	10,7 %

Fachmarkt Zerbst
(Sachsen-Anhalt)

Baujahr	1996
Nutzfläche (in qm)	6.615
Vermietungsstand	100 %
Hauptmieter	REPO
Mietrendite p. a.	11,3 %

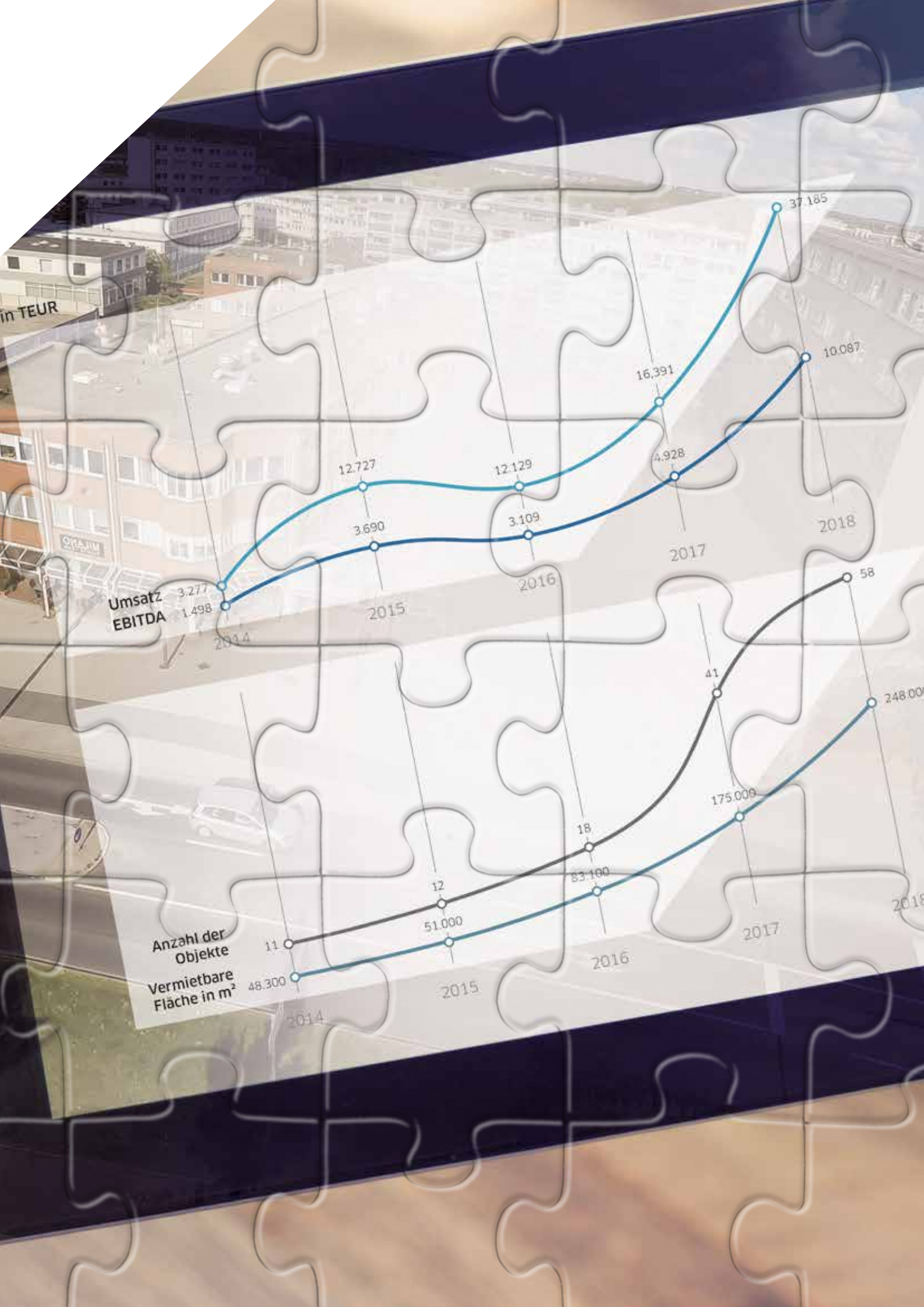
Einkaufszentrum Zeulenroda
(Thüringen)

Baujahr	1900
Nutzfläche (in qm)	5.577
Vermietungsstand	66,0 %
Hauptmieter	Rossmann
Mietrendite p. a.	11,7 %

Unser Versprechen, unser Erfolg:
nachhaltig profitabel

Was bedeutet es für uns nachhaltig profitabel zu sein? Es bedeutet, Jahr für Jahr seine Ziele zu erreichen, erfolgreich zu wirtschaften und weiter zu wachsen. Dies tun wir seit Jahren. 2018 konnten wir zum Beispiel unser Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen, EBITDA, mehr als verdoppeln auf rd. 10,1 Mio. Euro. Zum Vergleich: 2016 lag unser EBITDA noch bei rd. 3,1 Mio. Euro. Dies entspricht einem durchschnittlichen Wachstum in den vergangenen drei Jahren von rd. 81 Prozent p. a.

FCR Immobilien


in TEUR
Umsatz
EBITDA
3.277
1.498
12.727
3.690
12.129
3.109
16.391
4.928
37.185
10.087
2014
2015
2016
2017
2018
Anzahl der Objekte
Vermietbare Fläche in m²
11
48.300
12
51.000
18
83.100
41
175.000
58
248.000

FCR Immobilien AG wächst in neue Dimensionen

FCR realisiert in 2018 erfolgreich den bislang größten Objektankauf der Unternehmensgeschichte

Die FCR Immobilien AG ist der Spezialist für Einkaufs- und Fachmarktzentren in Deutschland. Neben dem Ankauf einzelner, kleinerer Objekte erwirbt die FCR Immobilien AG auch gezielt Portfolios oder auch, bei sich bietenden Gelegenheiten, Objekte im deutlich zweistelligen Mio.-Euro-Bereich. Mit dem Erwerb der Schlossgalerie in Rastatt hat die FCR Immobilien AG das im Jahr 2018 wieder eindrucksvoll unter Beweis gestellt. Mit einer Mietfläche von rd. 22.000 m² generierte das in Baden-Württemberg gelegene Einkaufszentrum zum Zeitpunkt des Erwerbs durch die FCR Immobilien AG jährliche Mieteinnahmen von rd. 3 Mio. Euro. Damit ist es die bislang größte Immobilientransaktion der Unternehmensgeschichte.

Rastatt, eine knapp 50.000 Einwohner große Stadt im wirtschafts- und strukturstarken Bundesland Baden-Württemberg. Die Region ist unter anderem vom produzierenden Gewerbe geprägt, mit Potenzial für die Zukunft. Beispielsweise plant der Daimler-Konzern, das Rastatter Mercedes-Werk auszubauen. Die Schlossgalerie in Rastatt wurde im Jahr 2015 erbaut und ist das einzige Shoppingcenter in Innenstadtlage. Ideale Ankaufskriterien für die FCR Immobilien AG, die sich auf solche attraktiven Sekundärlagen spezialisiert hat.

Die Schlossgalerie befindet sich auf einem insgesamt rd. 9.100 m² großen Grundstück. Zum Shoppingcenter gehört auch ein Parkhaus mit rd. 370 Parkplätzen. Ankermieter in dem Objekt sind bonitätsstarke und bekannte Einzelhandelsketten aus der Bekleidungs- und Lebensmittelbranche, die aktuell für knapp 84 Prozent der bisherigen Mieteinnahmen im Objekt stehen. Zu nennen sind hier unter anderem Edeka, H&M, Hunkemöller, New Yorker, C&A oder auch Müller. Zum Zeitpunkt des Erwerbs durch die FCR Immobilien AG lag der Leerstand bei etwas unter 15 Prozent, wodurch sich ein erhebliches Mietsteigerungspotenzial durch den Abbau der noch nicht vermieteten Flächen ergibt. Die FCR Immobilien AG verfügt über ein aktives und sehr erfahrenes Asset Management Team, das auf ein Objekt zugeschnittene Nutzungskonzepte entwickelt und dabei auch neue Ideen für eine nachhaltig höhere Vermietungsquote umsetzt. Beim Objekt Rastatt führte dies bereits nach wenigen Monaten zu Gesprächen mit potenziellen Mietern, die die Attraktivität des gesamten Einkaufszentrums weiter erhöhen können.

Durch die zentrale Innenstadtlage direkt an der Fußgängerzone wird die Schlossgalerie stark frequentiert. In der direkten Umgebung sind bereits weitere, zahlreiche Wohn-, Hotel- und Gastronomieprojekte in der Umsetzung, die die Attraktivität des Standortes weiter erhöhen und künftig noch einmal für zusätzliches Kundeninteresse sorgen werden. Um auch hier eine Zahl zu nennen: in insgesamt 6 modernen Quartieren werden allein über 1.200 Neubauwohnungen entstehen – allesamt in unmittelbarer Nähe zur Schlossgalerie und damit zusätzliche potenzielle Einkäufer.

Die Schlossgalerie in Rastatt zeichnet sich zudem durch ihre attraktive Bauweise aus. Unter- sowie Erdgeschoss des Einkaufszentrums wurden als Shopping Mall konzipiert und laden Besucher auf über 14.000 m² zum Einkaufen ein. Im Obergeschoss finden sich zahlreiche weitere Einzelhandels-, Service-, Sozial- und Büroflächen. Ein Großteil der Büroflächen ist in einem eigenen Gebäudeteil untergebracht und langfristig an das Landratsamt vermietet.

Mit dem Ankauf des Objekts setzt die FCR Immobilien AG neue Maßstäbe. Künftig sollen Immobilien in dieser Größenordnung, genau wie Portfolios, eine stärkere Rolle bei Ankäufen spielen. Dazu beobachtet das Unternehmen permanent den Immobilienmarkt und sucht gezielt Objekte wie das in Rastatt zum Ausbau des renditestarken Portfolios der FCR Immobilien AG.

Schlossgalerie Rastatt

Unser Versprechen, unser Erfolg:

neue Wege gehen

Wir entwickeln uns ständig weiter, sind in Bewegung und bleiben nicht stehen. So gehen wir beispielsweise auch neue Wege bei der Erschließung weiterer und für uns profitabler Bereiche im Immobilienmarkt – wie ein Puzzle, das wir stetig erfolgreich erweitern. Wir schauen links und rechts am Wegesrand und schaffen es so, uns vom Wettbewerb abzugrenzen und uns erfolgreich weiterzuentwickeln.

FCR Immobilien

Die FCR Immobilien AG am Kapitalmarkt

Neben der operativen Entwicklung stand für die FCR Immobilien AG im Jahr 2018 besonders der Kapitalmarkt im Fokus. Nachdem zum Jahresanfang die Platzierung einer Unternehmensanleihe gestartet wurde, war das Highlight des 2. Halbjahres die Aufnahme der Börsennotierung am 7. November 2018. Durch die Notierungsaufnahme im Scale Segment der Frankfurter Wertpapierbörse sind die 4.219.558 Aktien (WKN: A1YC91) der FCR Immobilien AG seither handelbar. Der erste Kurs wurde mit 18,00 Euro festgestellt. Die Aufnahme der Börsennotierung erfolgte dabei in zwei Schritten: Im Juli 2018 hat die FCR Immobilien AG erfolgreich eine Kapitalerhöhung durchgeführt, wodurch der notwendige Streubesitz von über 20 Prozent hergestellt werden konnte. Rund 1 Mio. Euro flossen der Gesellschaft durch die Ausgabe von 71.437 neuen Aktien durch die Kapitalerhöhung zu. Im zweiten Schritt folgte dann im November die Notierungsaufnahme. Nach den bisher positiven Erfahrungen mit dem Kapitalmarkt im Hinblick auf bereits emittierte Anleihen, war die Börsennotierung somit der nächste logische Schritt, um den Finanzierungsmix der FCR Immobilien AG künftig optimieren und die Eigenkapitalseite weiter stärken zu können.

Trotz des volatilen Marktumfelds, das durch Unsicherheit in Bezug auf die Brexit-Verhandlungen, die Zinspolitik der Europäischen Zentralbank sowie den Handelsstreit zwischen den USA und China geprägt war, konnte sich die Aktie der FCR Immobilien AG gegen die starken Kursverluste der Indizes weitestgehend behaupten. In der Spitze lag die Aktie bei einem Xetra-Kurs von 18,79 Euro. Zum Ultimo 2018 ging das Papier mit einem Xetra-Schlusskurs von 18,20 Euro aus dem Handel. Zwei unabhängige Research-Häuser haben die FCR Immobilien AG in 2018 beobachtet. Sowohl First Berlin Equity Research als auch SMC Research empfehlen die Aktie zum Kauf. First Berlin sieht das Kursziel in seiner Analyse vom 12. November 2018 bei 25 Euro, SMC Research hat in seiner Studie vom 22. November 2018 ein Kursziel von 27,30 Euro ausgerufen.

Nicht nur auf der Eigenkapitalseite war die Gesellschaft wie angeführt im Jahr 2018 aktiv. Die Emission einer weiteren Unternehmensanleihe 2018/2023 (WKN A2G9G6) mit einem Volumen von bis zu 25 Mio. Euro und einer Laufzeit von 5 Jahren wurde erfolgreich durchgeführt. Im Rahmen des öffentlichen Angebots, das vom 31. Januar bis 16. Februar 2018 lief, wurden bereits rd. 9 Mio. Euro platziert. Durch die gute operative Entwicklung und die positive Wahrnehmung der Gesellschaft am Kapitalmarkt konnte die Anleihe im Rahmen einer Privatplatzierung im Nachgang des öffentlichen Angebots im September 2018 bereits vollständig platziert werden. Die Anleihe ist mit einem Kupon von 6 Prozent ausgestattet, bietet ein umfangreiches Sicherungspaket und ist an der Börse Frankfurt notiert. Am 31. Dezember 2018 notierte die Anleihe bei 101,99 Prozent.

Auch die zuvor von der FCR Immobilien AG emittierten Anleihen haben 2018 eine erfreuliche Kursentwicklung gezeigt. Die Unternehmensanleihe 2016/2021 (WKN: A2BPUC) mit einem Gesamtvolumen von 15 Mio. Euro und einem Zinskupon von 7,1 Prozent bewegte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr in einem Korridor zwischen 99 Prozent und 105,66 Prozent. Am 31. Dezember 2018 lag die Anleihe bei 102 Prozent.

Die mit einem 8,0 Prozent Kupon und einem Volumen von 1,67 Mio. Euro ausgestatte Anleihe 2014/2019 lief bis 1. Mai 2019 und wurde dann planmäßig zurückgezahlt. Die 4 Mio. Euro-Anleihe wurde auch planmäßig zurückbezahlt.

Die Hauptversammlung der FCR Immobilien AG fand am 23. Juli 2018 in München statt. Alle Tagesordnungspunkte wurden mit 100 Prozent der Stimmen gebilligt.

Im Geschäftsjahr 2018 hat der Vorstand auf Kapitalmarktkonferenzen und Roadshows Investoren das Geschäftsmodell der FCR Immobilien AG nähergebracht und die Ziele des Unternehmens erläutert. Der Kontakt zu Journalisten, Investoren und Analysten wurde dabei gepflegt und intensiviert.

Im Investor Relations Bereich der Homepage unter https://fcr-immobilien.de/ informiert die Gesellschaft über aktuelle Geschäftsentwicklungen und veröffentlicht dort auch ihre Halbjahres- und Geschäftsberichte. Unterstützt wird die FCR Immobilien AG bei ihrer aktiven Investor Relations Arbeit von der Frankfurter IR-Beratung edicto GmbH.

Eckdaten zur Aktie der FCR Immobilien AG:

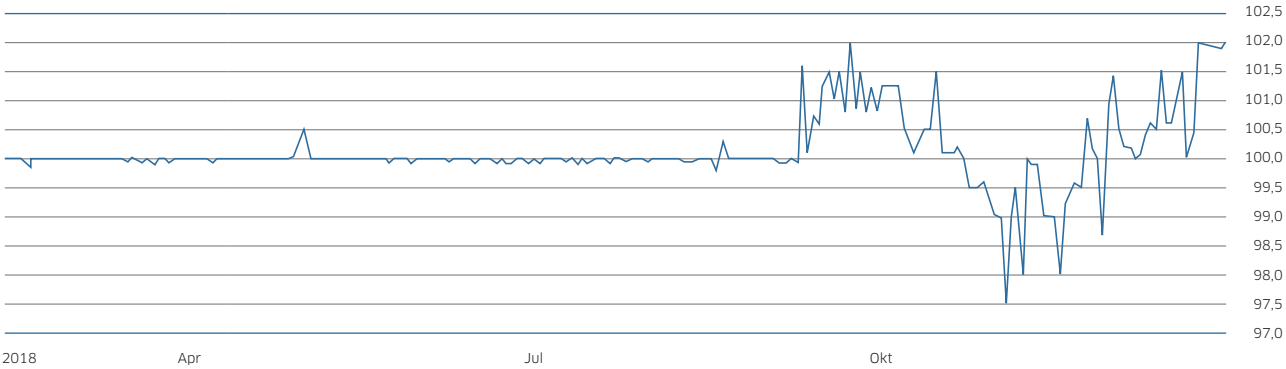
WKN / ISIN:	A2G9G6 / DE000A2G9G64
Börsenkürzel:	FC9
Art der Aktien:	nennwertlose Namens-/Stückaktien
Grundkapital:	4.219.588,00 EUR*
Börse:	Frankfurt Wertpapierbörse
Weitere Handelsplätze:	Xetra
Transparenzlevel:	Scale Segment (Freiverkehr der FWB)
Designated Sponsor:	BankM – Repräsentanz der FinTech Group Bank AG

* Grundkapital: Anstieg nach Kapitalerhöhung im März 2019 von 4.219.588,00 EUR auf 4.405.660,00 EUR

Eckdaten zur Anleihe 2019/2024:

WKN / ISIN:	A2TSB1 / DE000A2TSB16
Emissionsvolumen (EUR):	Bis zu 30 Mio.
Stückelung (EUR):	1.000,00
Laufzeit:	5 Jahre (bis 29.04.2024)
Zinskupon:	5,25 % p. a.
Ausgabepreis:	100,00 % des Nominalbetrages je Teilschuldverschreibung
Rückzahlungsbetrag (%):	100,00
Zinszahlung:	halbjährlich
Erste Zinszahlung:	30.10.2019
Fälligkeit:	29.04.2024
Notierung:	Open Market (Freiverkehr) Börse Frankfurt
Zahlstelle:	Bankhaus Gebr. Martin AG
Verwendungszweck:	Investiv, Ausbau Immobilienportfolio
Besicherung:	Grundbuchschuld (Treuhänder)

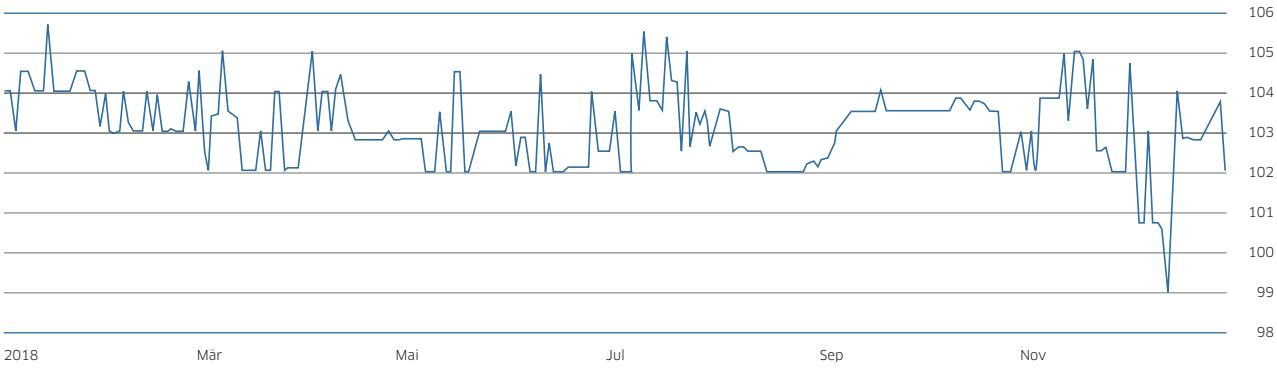
Kursverlauf der Unternehmensanleihe 2018/2023



Eckdaten zur Anleihe 2018/2023

WKN / ISIN:	A2G9G6 / DE000A2G9G64
Emissionsvolumen (EUR):	Bis zu 25 Mio., ausplatziert
Stückelung (EUR):	1.000,00
Laufzeit:	5 Jahre (bis 20.02.2023)
Zinskupon:	6,0 % p. a.
Ausgabepreis	100,00 % des Nominalbetrages je Teilschuldverschreibung
Rückzahlungsbetrag (%):	100,00
Zinszahlung:	halbjährlich
Erste Zinszahlung:	20.08.2018
Fälligkeit:	20.02.2023
Notierung:	Open Market (Freiverkehr) Börse Frankfurt
Zahlstelle:	Baader Bank AG
Verwendungszweck:	Investiv, Ausbau Immobilienportfolio
Besicherung:	Grundbuchschuld (Treuhänder)

Kursverlauf der Unternehmensanleihe 2016/2021



Eckdaten zur Anleihe 2016/2021:

WKN / ISIN:	A2BPUC / DE000A2BPUC4
Volumen:	Bis zu 15 Mio. Euro, ausplatziert
Zinskupon:	7,1 % p. a.
Laufzeit:	5 Jahre (bis 18.10.2021)
Notierung:	Open Market (Freiverkehr) Börse Frankfurt
Besicherung:	Grundbuchschuld (Treuhänder)

Stadtpassage Salzgitter

Fachmarkt Hennef

Erfolgreich wachsen durch **Kontinuität** und **Innovation**

Wir verstehen unser Geschäft: das günstige Ankaufen von Immobilien, die Optimierung der Objekte und die anschließende profitable Veräußerung. Wir entwickeln uns dabei stetig weiter, adressieren neue Assetklassen, wie z. B. Hotelimmobilien oder kaufen größere Objekte an – getreu dem Motto: **Kontinuität und Innovation**. Wir gehen dabei neue Wege, indem wir Tools einsetzen, die auf **künstlicher Intelligenz** basieren und setzen gekonnt unsere **kreativen Ideen** ein, um die Dinge bewusst auch einmal aus einem anderen Blickwinkel zu betrachten. Somit sind wir stets in der Lage, die für uns attraktivsten Objekte anzukaufen. Wir scheuen auch nicht die Internationalisierung, sondern nutzen diese als zusätzliche Ertragsquelle. Kontinuierlicher Fortschritt, den wir auch im vergangenen Geschäftsjahr erfolgreich umsetzen konnten, ist für uns ein Schlüssel zum Erfolg. Wir leben unser Motto: KI³.

FCR Immobilien

Ki
by FCR

Bilanz zum 31. Dezember 2018

AKTIVSEITE

In EUR	31.12.2018	31.12.2017
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	154.064,01	20.059,00
	154.064,01	**20.059,00**
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	163.214.214,32	62.758.679,73
2. technische Anlagen und Maschinen	77.097,62	0,00
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	426.819,37	337.978,80
4. Anlagen im Bau	5.208.717,87	6.012.355,29
	168.926.849,18	**69.109.013,82**
III. Finanzanlagen		
1. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	3.913.233,76	0,00
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	6.097,60	0,00
3. Sonstige Ausleihungen	159.268,00	2.709.192,72
	4.078.599,36	**2.709.192,72**
Summe Anlagevermögen	**173.159.512,55**	**71.838.265,54**
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
1. Roh-, Hilf- und Betriebsstoffe	40.596,02	0,00
2. fertige Erzeugnisse und Waren	217.672,96	0,00
3. geleistete Anzahlungen	81.870,00	247.695,55
	340.138,98	**247.695,55**
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.187.414,09	1.757.913,80
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	0,00
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	100.000,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	4.979.206,26	1.020.862,07
	6.166.620,35	**2.878.775,87**
III. Wertpapiere		
1. sonstige Wertpapiere	858.198,91	0,00
	858.198,91	**0,00**
IV. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.111.807,29	4.946.270,69
Summe Umlaufvermögen	**10.476.765,53**	**8.072.742,11**
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	683.837,18	235.553,63
	184.320.115,26	**80.146.561,28**

PASSIVSEITE

In EUR	31.12.2018	31.12.2017
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	4.219.588,00	4.148.151,00
II. Kapitalrücklage	1.216.954,58	288.273,58
III. Gewinnrücklagen		
1. gesetzliche Rücklage	278.915,16	100.487,63
IV. Bilanzgewinn	3.322.980,09	2.368.607,41
	9.038.437,83	**6.905.519,62**
B. PASSIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER NEUBEWERTUNG	3.043.780,70	0,00
C. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Steuerrückstellungen	773.448,00	435.294,96
2. sonstige Rückstellungen	1.238.947,78	1.023.321,55
	2.012.395,78	**1.458.616,51**
D. VERBINDLICHKEITEN		
1. Anleihen	45.676.000,00	20.676.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	112.127.819,51	49.537.220,87
3. Erhaltene Anzahlungen	66.778,90	0,00
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.406.623,93	591.659,54
5. sonstige Verbindlichkeiten	6.640.754,99	958.026,64
	166.917.977,33	**71.762.907,05**
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	70.697,69	19.518,10
F. PASSIVE LATENTE STEUERN	3.236.825,93	0,00
	184.320.115,26	**80.146.561,28**

Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

In EUR		01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
1. Umsatzerlöse		37.184.514,84	16.390.719,20
2. Verminderung (Vj. Erhöhung) des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		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 für 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 - davon für Altersversorgung: EUR 2.024,76 (Vj. EUR 255,00)	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	301.556,13
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. Einstellung in Gewinnrücklagen		178.427,53	76.859,77
a) in die gesetzliche Rücklage			
17. Auszahlungen an Gesellschafter des Mutterunternehmens		290.370,57	0,00
18. Änderungen aufgrund Konsolidierungskreisänderung		-0,50	0,00
19. Bilanzgewinn		**3.322.980,09**	**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 wird die Zinsabgrenzung auf Anleihezinsen (EUR 1.235.677; im Vorjahr EUR 549.831) nicht mehr unter den sonstigen Rückstellungen, sondern unter den sonstigen Verbindlichkeiten 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 reagierenden 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 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 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 Söhlde-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 Wittingen 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 durchschnittliche Konzernsteuersatz 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, Nebenkostenerstattungen der Mieter werden zum Jahresende auf Grundlage von Schätzwerten gebucht, später sich ergebende Differenzbeträge gegenüber den abgerechneten Beträgen 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) 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 ausstehende Mietzahlungen und haben alle eine Restlaufzeit von unter einem Jahr. Die sonstige 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 Aufsichtsrats 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 wurde der Kapitalrücklage zugeführt.

Steuerrückstellungen

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

Sonstige Rückstellungen

Bei den Rückstellungen handelt es sich insbesondere um nachfolgende, nicht unerhebliche Rückstellungsarten:

- 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	Gesamtbetrag	Davon Beträge mit einer Restlaufzeit von			Gesicherte Beträge	Art der Sicherheit
In TEUR		Bis zu 1 Jahr	1-5 Jahre	Mehr als 5 Jahren		
I. Gegenüber Kreditinstituten	112.128	8.161	22.278	81.688	112.128	Grundschuld, Abtretung Miet-/ Pachtforderung
II. Aus Anleihen						Grundschuld
WKN A1YC5F	1.676	1.676	-	-	1.676	Grundschuld
WKN A12TW8	4.000	4.000	-	-	4.000	Grundschuld
WKN A2BPUC	15.000	-	15.000	-	15.000	Grundschuld
WKN A2G9G6	25.000	-	25.000	-	25.000	Grundschuld
III. Erhaltene Anzahlungen	67	67	-	-	-	-
IV. Aus Lieferungen und Leistungen	2.407	2.407	-	-	-	-
V. Sonstige Verbindlichkeiten	6.641	6.626	15	-	-	-
Davon aus Steuern	209	209	-	-	-	-
Davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	2	2	-	-	-	-
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 durchschnittlichen Konzernsteuersatz 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).

Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen 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 TEUR), 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 TEUR), 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 TEUR). 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 Altena GmbH & Co. KG
FCR Aue GmbH & Co. KG
FCR Bad Kissingen GmbH & Co. KG
FCR Bamberg GmbH & Co. KG
FCR Bottrop GmbH & Co. KG
FCR Brandenburg GmbH & Co. KG
FCR Brandis GmbH & Co. KG
FCR Bremervörde GmbH & Co. KG
FCR Buchholz in der Nordheide GmbH & Co. KG
FCR Burg GmbH & Co. KG
FCR Cottbus GmbH & Co. KG
FCR Datteln GmbH & Co. KG
FCR Duisburg GmbH & Co. KG
FCR Freital GmbH & Co. KG
FCR Gera AMTP GmbH & Co. KG
FCR Gera BIBC GmbH & Co. KG
FCR Glückstadt GmbH & Co. KG
FCR Görlitz GmbH & Co. KG
FCR Grimmen GmbH & Co. KG
FCR Gummersbach GmbH & Co. KG
FCR Hennef GmbH & Co. KG
FCR Hof GmbH & Co. KG
FCR Kaltennordheim GmbH & Co. KG
FCR Lichtentanne GmbH & Co. KG
FCR Magdeburg GmbH & Co. KG
FCR Munster GmbH & Co. KG
FCR Neumünster GmbH & Co. KG
FCR Neustrelitz GmbH & Co. KG
FCR Nienburg GmbH & Co. KG
FCR Pößneck GmbH Co. KG
FCR Rastatt GmbH & Co. KG
FCR Rhaunen GmbH & Co. KG
FCR Salzgitter GmbH & Co. KG
FCR Salzwedel GmbH & Co. KG
FCR Scheßlitz GmbH & Co. KG
FCR Schleiz GmbH & Co. KG
FCR Soltau GmbH & Co. KG
FCR Seesen GmbH & Co. KG
FCR Söhlde-Hoheneggelsen GmbH & Co. KG
FCR Soltau Zentrallager GmbH & Co. KG
FCR Stuhr GmbH & Co. KG
FCR Uelzen GmbH & Co. KG
FCR Wasungen GmbH & Co. KG
FCR Weißenfels GmbH & Co. KG
FCR Welzow GmbH & Co. KG
FCR Westerburg GmbH & Co. KG
FCR Wismar 2 GmbH & CO. KG
FCR Wittenberge GmbH & Co. KG
FCR Wittingen GmbH & Co. KG
FCR Würselen GmbH & Co. KG
FCR Würzburg GmbH & Co. KG
FCR Zerbst 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. Als 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. Die 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 vollvermieteten 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 vollvermieten 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-Anlagenspiegel

zum 31. Dezember 2018 - Handelsrecht

in EUR	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten					
Anlagevermögen	Stand 01.01.18	Zugänge	Umbuchungen	Kons.kreis-Änderung	Abgänge	Stand 31.12.18
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
	56.465,16	**167.208,00**		**308,01**	**0,00**	**223.981,17**
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. technische Anlagen und Maschinen	0,00	0,00	0,00	1.795.291,20	0,00	1.795.291,20
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	435.400,15	88.535,22	0,00	2.376.111,79	0,00	2.900.047,16
3. Anlagen im Bau	6.012.355,29	0,00	-902.799,66	99.162,24	0,00	5.208.717,87
	71.315.849,98	**118.569.252,59**		**19.910.563,90**	**27.504.329,00**	**182.291.337,47**
III. Finanzanlagen						
1. Ausleihungen an verbundene Unternehemen	0,00	3.913.233,76	0,00	0,00	0,00	3.913.233,76
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	6.097,60	0,00	0,00	0,00	6.097,60
2. Sonstige Ausleihungen	2.709.192,72	50.922,21	0,00	0,00	2.600.846,93	159.268,00
	2.709.192,72	**3.970.253,57**	**0,00**	**0,00**	**2.600.846,93**	**4.078.599,36**
	74.081.507,86	122.706.714,16	0,00	19.910.871,91	30.105.175,93	186.593.918,00

	Abschreibungen					Buchwerte	
Stand 01.01.18	Abschr. des Geschäftsjahrs	Umbuchungen	Kons.kreis-Änderung	Abgänge	Stand 31.12.18	Stand 31.12.18	Stand 31.12.17
36.406,16	33.511,00	0,00	0,00	0,00	69.917,16	154.064,01	20.059,00
36.406,16	**33.511,00**		**0,00**	**0,00**	**69.917,16**	**154.064,01**	**20.059,00**
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
0,00	29.648,27	0,00	1.688.545,31	0,00	1.718.193,58	77.097,62	0,00
97.421,35	79.209,60	0,00	2.296.596,84	0,00	2.473.227,79	426.819,37	337.978,80
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.208.717,87	6.012.355,29
2.206.836,16	**2.592.460,31**		**19.991.383,22**	**11.426.191,40**	**13.364.488,29**	**168.926.849,18**	**69.109.013,82**
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.913.233,76	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.097,60	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	159.268,00	2.709.192,72
0,00	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**4.078.599,36**	**2.709.192,72**
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

Konzern-Kapitalflussrechnung

für das Geschäftsjahr 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	In TEUR	2018	2017
	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	-4.642
-/+	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	-370
	Rundung	0	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	-1.003
-	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-3.970	25
+	Verminderung Finanzanlagevermögen aufgrund Konsolidierungskreisänderung		
+	Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition		
-	Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfrstigen Finanzdisposition	-902	
+	Erhaltene Zinsen	427	644
	Rundung		0
=	**Cash-flow aus der Investitionstätigkeit**	**-99.328**	**-34.148**
+	Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern des Mutterunternehmens		0
+	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	
-	Gezahlte Zinsen	-4.401	-3.100
-	Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens	-290	0
-	Gezahlte Dividenden an andere Gesellschafter		
	Rundung		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-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für das Geschäftsjahr 1. Januar bis 31. Dezember 2018

In EUR

	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 Einlagen	**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**

Konzernlagebericht der FCR Immobilien-Gruppe
für das Geschäftsjahr 2018

1. Grundlagen der Gesellschaft

1.1 Geschäftsmodell

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

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

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

Zum Stichtag 31.12.2018 umfasste das Immobilienportfolio der FCR 58 Immobilien mit einer Nutzfläche von rund 248 Tausendquadratmetern.

1.1.1 Einkauf und Investitionsstrategie

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

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

1.1.2 Finanzierungsstruktur

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

Zum Stichtag 31.12.2018 betrug die gewichtete Restlaufzeit der Zinsbindungsvereinbarungen rund 10 Monate bei einer durchschnittlichen Zinsbelastung in Höhe von rund 2,0 % p.a.

Die in der Regel als Annuitätendarlehen abgeschlossenen Darlehensverträge weisen typischerweise einen hohen Tilgungsanteil auf. Dieser betrug über das gesamte Immobilienportfolio der FCR zum Stichtag 31.12.2018 rund 9,6 % p.a.

Die in 2019 endfälligen Anleihen und der damit einhergehende Liquiditätsabfluss sind entsprechend berücksichtigt.

1.1.3 Aktives Asset Management und Bestandshaltung

Das aktive Asset Management der FCR 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 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 Immobilien AG ist die Hauptgesellschaft, welche die in ihrem Bestand stehenden Gewerbeimmobilien selbst verwaltet. An den Tochtergesellschaften ist sie jeweils zu 100 % beteiligt.

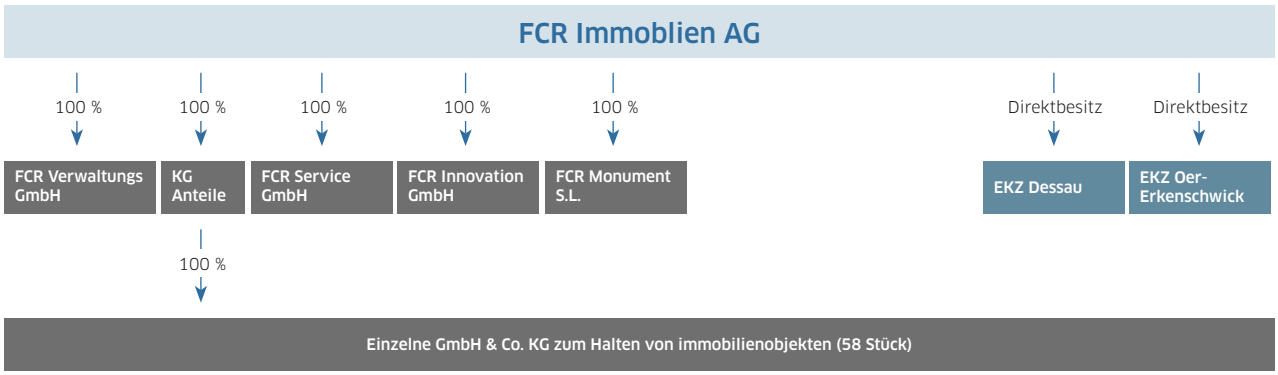
a) FCR Verwaltungs GmbH
Die FCR Verwaltungs GmbH ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der FCR Immobilien AG. Gegenstand der Tochtergesellschaft ist die reine Vermögensverwaltung.

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

c) FCR Monument Investment S.L
Die in 2017 gegründete FCR Monument Investment S.L ist eine 100 % Tochter der FCR Immobilien AG und hält eine Immobilie in Spanien.

d) FCR Innovation GmbH
An dieser in 2018 gegründeten Gesellschaft ist die FCR Immobilien AG zu 100 % beteiligt. Gegenstand des Unternehmens ist die Softwareentwicklung und das Halten von Unternehmensanteilen, insbesondere im Bereich „Künstliche Intelligenz“.

Zum Stichtag 31.12.2018 stellt sich die Konzernstruktur wie folgt dar:



1.3 Immobilienportfolio per 31.12.2018

1.3.1 Veränderungen im Immobilienportfolio 2018

Zum Beginn des Geschäftsjahres, also zum 01.01.2018, bestand das direkt oder indirekt gehaltene Immobilienportfolio der FCR Immobilien AG aus insgesamt 41 Immobilien mit einer nutzbaren Gesamtfläche von rund 175 Tqm.

Während des Geschäftsjahres wurden 26 Immobilien mit einer Nutzfläche von rund 97 Tqm neu erworben sowie 9 Immobilien mit einer Nutzfläche von rund 24 Tqm verkauft. Im Saldo stieg damit das Immobilienportfolio der FCR um rund 73 Tqm auf nunmehr insgesamt 58 Immobilien mit einer Gesamtnutzfläche von rund 248 Tqm per 31.12.2018 an.

Neuerwerbe:

In 2018 wurden folgende 25 neue Immobilien erworben (in alphabetischer Reihenfolge): Bottrop, Bremervörde, Buchholz, Freital, Glückstadt, Görlitz, Kaltennordheim, Lichtentanne, Monument, Munster, Neumünster, Nienburg, Pelagone, Rastatt, Salzwedel, Soltau (2 Objekte), Stuhr, Uelzen (2 Objekte), Wasungen, Weißenfels (3 Objekte), Wittingen und Zerbst. Alle Neuerwerbe wurden über Objektgesellschaften in das Portfolio der FCR eingebunden.

Die Summe der Nettomieterträge der neuerworbenen Immobilen betrug 7,5 Mio. Euro p.a., die Summe der Neuinvestitionen, also die Höhe der Kaufpreise (ohne Anschaffungsnebenkosten), betrug insgesamt 93,3 Mio. Euro.

Verkäufe:

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

Während des Geschäftsjahres 2018 konnte die FCR erfolgreich insgesamt neun Immobilien veräußern. Mit den Immobilien (in alphabetischer Reihenfolge) in Bernburg, Bückeburg, Burgdorf, Dresden, Oldenburg, Seelze, Triptis, Twistringen und Wismar wurden Objekte einer vermietbaren Fläche von 24 Tqm wieder in den Markt zurückgegeben.

Die Summe der Verkaufspreise der neun Immobilien betrug insgesamt 21,2 Mio. Euro.

Übersicht über die Portfolioveränderung 2018

	Anzahl Immobilien	Nutzfläche (in Tqm)	Nettomieterträge (in Mio. Euro)	Transaktionsvolumen (in Mio. Euro)
Käufe 2018	26	96	7,5 Mio.	93,3 Mio.
Verkäufe 2018	9	24	1,9 Mio.	21,2 Mio.
Netto-Portfoliowachstum	17	72	5,6 Mio.	72,1 Mio.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr erhöhten sich die um Zu- bzw. Abgänge bereinigten Nettomieterträge der Immobilien der FCR auf 5,6 Mio. Euro p.a.

Die Nettoinvestitionen, also der Saldo aus Zu- und Abgängen von Immobilien, bewertet zu Kaufpreisen ohne Nebenkosten, betrugen 72,1 Mio. Euro.

1.3.2 Das Immobilienportfolio per 31.12.2018

Zum 31.12.2018 bestand das direkt oder indirekt gehaltene Immobilienportfolio der FCR aus insgesamt 58 Immobilien mit einer Nutzfläche von 248 Tqm.

Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die wesentlichen Kennzahlen der direkt oder indirekt gehaltenen Immobilien per 31.12.2018.

	Baujahr	Nutzfläche (in qm)	Vermietungs-stand	Hauptmieter	Mietrendite p.a.
Wohn- und Geschäftshaus Altena (Nordrhein-Westfalen)	1979	12.363	36,4 %	KIK	12,2 %
Fachmarkt Aue (Sachsen)	2003	650	100,0 %	Takko	10,6 %
Supermarkt Bad Kissingen (Bayern)	2005	1.037	100,0 %	Netto	14,8 %
Studentenwohnheim Bamberg (Bayern)	Projekt-entwicklung	4.200	-	-	-
Geschäftshaus Bottrop (Nordrhein-Westfalen)	1970	5.137	100,0 %	Mensing	8,8 %
Supermarkt Brandis (Sachsen)	1994	2.220	100,0 %	Norma	13,1 %
Fachmarkt Bremervörde (Niedersachsen)	2003	2.713	100,0 %	Jawoll	8,7 %
Fachmarkt Buchholz (Niedersachsen)	2012/2017	4.800	100,0 %	Jawoll	8,4 %
Fachmarktzentrum Burg (Schleswig-Holstein)	1994	2.074	100,0 %	Jawoll	8,0 %
Einkaufszentrum Cottbus (Brandenburg)	1999	4.835	43,7 %	REWE	28,5 %
Supermarkt Datteln (Nordrhein-Westfalen)	2006	1.037	95,2 %	Netto	10,5 %
Damaschke-Center Dessau (Sachsen-Anhalt)	1992	3.755	53,8 %	Aldi, KIK	16,9 %
Büro- und Geschäftshaus Duisburg (Nordrhein-Westfalen)	Projekt-entwicklung	14.609	-	-	-
Gartencenter Frankenberg (Hessen)	Projekt-entwicklung	5.000	-	-	-
Fachmarktzentrum Freital (Sachsen)	2010	1.459	100,0 %	Expert	7,2 %
Einkaufszentrum Gera (Amthor-Passage) (Thüringen)	2000	8.246	60,1 %	Intersport	9,3 %
Einkaufszentrum Gera (Bieblach-Center) (Thüringen)	1994	18.077	70,0 %	Roller	24,1 %
Fachmarkt Glückstadt (Schleswig-Holstein)	1974	2.000	100,0 %	Jawoll	9,6 %
Fachmarktzentrum Görlitz (Sachsen)	1996	1.004	100,0 %	Action	13,1 %

Fachmarkzentrum Grimmen (Sachsen)	2000	2.045	90,7 %	Norma	15,8 %
Einkaufszentrum Gummersbach (Nordrhein-Westfalen)	1974	3.965	60,9 %	Takko	13,5 %
Fachmarkt Hennef (Nordrhein-Westfalen)	1977	3.949	100,0 %	HIT	24,8 %
Fachmarkt Hof (Bayern)	1992	928	100,0 %	Takko	13,6 %
Fachmarkt Kaltennordheim (Thüringen)	2010	1.045	100,0 %	Netto	10,1 %
Hotel Kitzbühel (Bayern)	2008	768	100,0 %	Hotel	4,9 %
Fachmarktzentrum Lichtentanne (Sachsen)	1995	1.496	100,0 %	Penny	9,4 %
Einkaufszentrum Magdeburg (Sachsen-Anhalt)	1979	2.971	83,3 %	Edeka	18,1 %
Monument (Spanien)	Projekt-entwicklung		-	-	-
Fachmarkt Munster (Niedersachsen)	1976	2.347	100,0 %	Jawoll	11,9 %
Fachmarkt Neumünster (Schleswig-Holstein)	1988	3.100	100,0 %	Jawoll	8,2 %
Einkaufszentrum Neustrelitz (Mecklenburg-Vorpommern)	1963/2015	2.596	100,0 %	Penny	20,6 %
Fachmarkt Nienburg (Niedersachsen)	1983	3.029	100,0 %	Jawoll	9,5 %
Fachmarkt Oer-Erkenschwick (Nordrhein-Westfalen)	1978	6.420	100,0 %	T. Philipps	10,6 %
Pelagone (Italien)		6.081	100,0 %	Hotel	5,6 %
Fachmarktzentrum Pößneck (Thüringen)	1992	7.564	100,0 %	OBI	15,0 %
Einkaufszentrum Rastatt (Baden-Württemberg)	2015	21.739	76,2 %	Edeka	6,6 %
Supermarkt Rhaunen (Rheinland-Pfalz)	2006	1.290	100,0 %	Lidl	25,4 %
Stadtpassage Salzgitter (Niedersachsen)	1967/1985	8.537	91,1 %	Rossmann	15,8 %
Fachmarkt Salzwedel (Sachsen-Anhalt)	2007	6.017	100,0 %	Jawoll	9,1 %
Supermarkt Scheßlitz (Bayern)	2003	930	100,0 %	Norma	8,2 %
Fachmarktzentrum Schleiz (Thüringen)	1993	6.540	43,7 %	CleverFit	36,8 %
Einkaufszentrum Seesen (Niedersachsen)	1982/2000	9.688	43,1 %	Schwager	8,7 %
Fachmarkt Soltau (Niedersachsen)	1988	3.600	100,0 %	Jawoll	9,1 %

Fachmarkt Soltau (Niedersachsen)	1991	8.430	100,0 %	Jawoll	9,2 %
Fachmarktzentrum Stuhr (Niedersachsen)	2003	1.904	100,0 %	Dänisches Bettenlager	8,6 %
Fachmarkt Uelzen (Niedersachsen)	2007	5.082	100,0 %	Jawoll	8,3 %
Fachmarkt Uelzen (Niedersachsen)	2007	2.514	100,0 %	Jawoll	8,9 %
Fachmarkt Wasungen (Thüringen)	2007	1.064	100,0 %	Netto	9,9 %
3 Wohnhäuser Weißenfels (Sachsen-Anhalt)	1905, 1900, 1996	1.472	100,0 %	Wohnen	12,8 %
Fachmarktzentrum Welzow (Brandenburg)	1994	1.553	100,0 %	Norma	12,0 %
Einkaufszentrum Wismar (2) (Mecklenburg-Vorpommern)	1999	3.800	46,3 %	Diverse	15,1 %
Supermarkt Wittenberge (Brandenburg)	1995	1.604	96,8 %	Norma	12,1 %
Fachmarkt Wittingen (Niedersachsen)	2003	4.261	100,0 %	Jawoll	8,6 %
Fachmarktzentrum Würzburg (Bayern)	2001	1.991	100,0 %	Louis	10,7 %
Fachmarkt Zerbst (Sachsen-Anhalt)	1996	6.615	100,0 %	REPO	11,3 %
Einkaufszentrum Zeulenroda (Thüringen)	1900	5.577	66,0 %	Rossmann	11,7 %

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 44,1 Personen. Im 1. Quartal (01.01.-31.03.2018) waren durchschnittlich 17,3 Personen beschäftigt, im 2. Quartal (01.04.-30.06.2018) 20,3 Personen, im 3. Quartal (01.07.-30.09.2018) 71,0 Personen und im 4. Quartal (01.10.-31.12.2018) 67,8 Personen.

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

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2018 weiter gewachsen, wenn auch nicht mehr so stark wie im Vorjahr. Auf Jahressicht erhöhte sich das Bruttoinlandsprodukt, BIP, nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) preisbereinigt um 1,4 Prozent nach 2,2 Prozent im Vorjahr. In den ersten beiden Quartalen 2018 stieg das BIP um 0,4 Prozent bzw. 0,5 Prozent. Im dritten Quartal hingegen ging die wirtschaftliche Leistung um 0,2 Prozent zurück. Im Schlussquartal 2018 veränderte sich das Wachstum des BIPs nicht zum Vorquartal. Der wirtschaftliche Aufschwung in Deutschland hat sich 2018 auch im neunten Jahr in Folge fortgesetzt, wenn auch die Wachstumsdynamik nachgelassen hat. Dennoch liegt der Anstieg des BIP im Jahr 2018 über dem 10-Jahresdurchschnitt, der aktuell bei einem preisbereinigten Wachstum von 1,2 Prozent liegt.

Vor allem aus dem Inland kamen in 2018 wirtschaftliche Wachstumsimpulse in Deutschland. Zu nennen sind hier vor allem der Konsum sowie die Investitionen. Neben den privaten Konsumausgaben lagen auch die staatlichen Konsumausgaben preisbereinigt um jeweils 1 Prozent höher als im Vorjahr. Die preisbereinigten Bruttoinvestitionen stiegen um 5,4 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Bauinvestitionen zogen um 2,4 Prozent an, die Ausrüstungsinvestitionen lagen preisbereinigt 4,2 Prozent über dem Vorjahr.

Auch im Jahr 2018 legten die deutschen Exporte zu. Die preisbereinigten Exporte für Waren und Dienstleistungen stiegen um 2,0 Prozent zum Vorjahr. Allerdings nahmen die Importe mit einem Plus von 3,3 Prozent im gleichen Zeitraum stärker zu, was das BIP-Wachstum leicht bremste.

In nahezu allen Wirtschaftsbereichen stieg die Bruttowertschöpfung laut Destatis weiter an – ein Zeichen für die breite Basis, auf der das deutsche Wirtschaftswachstum beruht. Seit 5 Jahren lag erstmals die konjunkturelle Dynamik des Dienstleistungsbereichs über der des produzierenden Gewerbes.

Die Beschäftigungszahlen in Deutschland erreichten im Jahr 2018 ein neues Rekordhoch. Im Jahresdurchschnitt wurde nach Angaben von Destatis die Wirtschaftsleistung in Deutschland von 44,8 Mio. Erwerbstätigen mit dem Arbeitsort in Deutschland getragen. Dies waren entsprechend 562.000 Erwerbstätige mehr als noch ein Jahr zuvor und entspricht einem prozentualen Anstieg von 1,3 Prozent. Durch eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie durch die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland konnten altersbedingte demografische Entwicklungen ausgeglichen werden.[1]

Nach Schätzungen des statistischen Amtes der Europäischen Union, Eurostat, wuchs auch das BIP in der EU28 sowie im Euroraum, der die 19 Mitgliedsländer umfasst, die den Euro als Währung führen, im abgelaufenen Geschäftsjahr weiter, wenn auch nicht so dynamisch wie im Vorjahr. In 2018 legte das BIP saison- und kalenderbereinigt in der EU28 um 1,9 Prozent und im Euroraum um 1,8 Prozent zu. Im Vorjahr betrug die Wachstumsrate für den Euroraum genau wie für die EU28 noch 2,4 Prozent.[2]

2.2. Branchensituation

2.2.1. Gewerblicher Immobilienmarkt in Deutschland [3]

Das Jahr 2018 war von vielen politischen Unsicherheiten getrieben. Für den deutschen Gewerbemarkt hieß das: Investoren suchten und fanden in der Assetklasse Immobilien weiterhin einen sicheren Hafen. Der Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien in Deutschland entwickelte sich daher auch im neunten Jahr in Folge positiv. Für gewerblich genutzte Immobilien verzeichnete der Investmentmarkt nach Angaben von Jones Lang LaSalle (JLL) einen neuen Rekordwert mit einem Transaktionsvolumen von 60,3 Mrd. Euro im Jahr 2018. Das Volumen hat sich laut JLL damit um 6 Prozent gegenüber dem Vorjahr erhöht. Wird die Nutzungsklasse „Living" mit zum Gesamtvolumen hinzugerechnet, stieg das Transaktionsvolumen im Jahr 2018 sogar auf 79 Mrd. Euro.

Besonders im Fokus der Investoren standen in 2018 wieder einmal die Büroimmobilien, die JLL zufolge rd. 37 Prozent des gesamten Transaktionsvolumens ausmachten. Umgerechnet rd. 29 Mrd. Euro flossen im Jahr 2018 folglich in diese Assetklasse. Wohnimmobilien mit ihren diversen Subkategorien, wie bspw. Pflegeimmobilien oder Studentenapartments, folgten mit einem Anteil von 27 Prozent am gesamten Transaktionsvolumen auf Platz 2. Für Investoren hat sich diese Assetklasse mittlerweile als Alternative etabliert. Einzelhandelsimmobilien belegten mit rd. 13 Prozent des Transaktionsvolumens Rang 3 der beliebtesten Assetklassen im Jahr 2018. Auffällig war, dass Investoren im Bereich der Shopping-Center in 2018 eher zögerlich agierten. Als neuer „Investor-Darling", wie es JLL beschreibt, haben sich Einkaufs- und Fachmarktzentren in 2018 entwickelt. Vor allem Immobilien, die einen Anker- oder Hauptmieter aus dem Lebensmittelbereich haben, wurden stark nachgefragt.

Die Big-7-Standorte waren auch im Jahr 2018 besonders beliebt bei den Investoren. Rd. 46 Mrd. Euro des gesamten Transaktionsvolumens wurden in Berlin, Hamburg, Frankfurt, Düsseldorf, München, Köln und Stuttgart investiert. Vor allem Büroimmobilien in diesen Städten waren bei Investoren gefragt.

[1] https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2019/01/PD19_018_811.html;
https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2019/02/PD19_064_811.html
[2] https://ec.europa.eu/eurostat/documents/2995521/9643463/2-07032019-AP-DE.pdf/a56b4ffc-a212-4f27-a7e0-b64c300d9a04
[3] Dieser Abschnitt bezieht sich auf die Studie von Jones Lang LaSalle (JLL), Investmentüberblicke – Q4 2018 vom Januar 2019

Verglichen mit dem Vorjahr haben ausländische Investoren ihr Engagement etwas zurückgefahren. So flossen in 2018 von ausländischen Kapitalgebern rd. 30 Mrd. Euro in den deutschen Immobilienmarkt. Allerdings hat JLL bereits eine Zunahme an Investitionen ausländischer Investoren im vierten Quartal 2018 feststellen können. Neben Investoren aus den USA und Großbritannien fokussieren sich immer stärker europäische und asiatische Investoren auf den deutschen Immobilienmarkt.

Laut JLL sprechen eine Vielzahl von Gründen für die Fortsetzung des Immobilientrends und die hohe Nachfrage nach Immobilien. Demnach würden sich aufgrund der politischen Unsicherheiten viele Investoren für eine Erhöhung der Immobilienquote entscheiden. Hierzu zählen u.a. Pensionsfonds und Versicherungen, die unter einem starken Kapitaldruck stehen. Ein Transaktionsvolumen von bis zu 55 Mrd. Euro im gewerblichen Bereich ohne die Nutzungsklasse „Living" halten die Experten für möglich.

2.2.2. Einzelhandelsimmobilien [4]

Im Geschäftsjahr 2018 war der Markt für Einzelhandelsimmobilien in Deutschland rückläufig. Nach Angaben von Colliers International im Marktbericht Einzelhandel Investment 2018/2019 (Colliers) lag das Transaktionsvolumen 2018 bei rd. 9,8 Mrd. Euro. Dies entspricht einem Rückgang von rd. 18 Prozent gegenüber 2017, als 11,9 Mrd. Euro umgesetzt wurden. Da der gesamte Immobilienmarkt in Deutschland im vergangenen Jahr weiter im Aufwind lag, resultiert aus dem deutlichen Rückgang bei Einzelhandelsimmobilien auch ein Rückgang des Marktanteils dieser Assetklasse am gesamten Handelsvolumen. Während im Durchschnitt der vergangenen 10 Jahre Einzelhandelsimmobilien einen Marktanteil von 28 Prozent aufwiesen, lag der Anteil 2018 bei 16 Prozent. Trotz dieses Rückgangs waren die Einzelhandelsimmobilien damit auf Platz zwei im Vergleich aller Assetklassen.

Vor allem strukturelle Veränderungen haben nach Angaben von Colliers zu einer rückläufigen Entwicklung geführt. Das veränderte Konsumverhalten mit einem wachsenden Online-Handel sowie die Digitalisierung haben im Jahresverlauf zu einem zunehmenden Risikobewusstsein bei den Anlegern gegenüber Einzelhandelsimmobilien geführt. Dies machte sich vor allem bei gering frequentierten Einkaufszentren bemerkbar, bei denen viele Shops Produkte im Angebot haben, die zunehmend über das Internet vertrieben werden, wie Mode, Medien oder Elektronik. Stärker im Fokus der Anleger waren hingegen Einzelhandelsobjekte mit einem Lebensmittelschwerpunkt, also Fachmärkte oder Fachzentren.

Von der Anzahl der Transaktionen dominierte dieser Bereich den Markt der Einzelhandelsimmobilien, aufgrund der aber oft geringeren Volumina einzelner Transaktionen lag dieser Bereich wertmäßig mit 34 Prozent an zweiter Stelle nach Highstreet-Immobilien und Geschäftshäuser mit 48 Prozent. Hierbei muss aber berücksichtigt werden, dass die größte Transaktion des vergangenen Jahres die Übernahme von 59 Kaufhof-Immobilien für knapp 2 Mrd. Euro war.

Auf Einzelkäufe entfielen im vergangenen Jahr 45 Prozent der Transaktionen, der größere Anteil mit 55 Prozent lag bei Portfoliotransaktionen. Dabei wurden zwei Drittel der Transaktionsvolumen außerhalb der TOP-7-Standorte abgewickelt.

Auch aufgrund des Kaufhof-Deals, bei dem der Käufer aus Österreich stammt, lag der Anteil internationaler Investoren im vergangenen Jahr mit 44 Prozent deutlich höher als im Vorjahr. 2017 gingen rund 37 Prozent des Transaktionsvolumens an internationale Käufer. Auf der Verkäuferseite lag der Anteil internationaler Investoren 2018 bei 52 Prozent nach 58 Prozent im Vorjahr.

Die Spitzenrenditen haben sich im vergangenen Jahr stabilisiert. Nach Angaben von Colliers werden die Wachstumspotenziale bei den Mieten als weitgehend ausgeschöpft eingeschätzt. Wobei auch hier vor allem auf die Shoppingcenter und Objekte in 1a-Lagen abzustellen ist. Dabei lagen die Spitzenrenditen an den Top-7-Standorten Ende 2018 zwischen 2,75 Prozent und 3,30 Prozent. Deutlich höhere Renditen konnten bei Fachmärkten und Fachmarktzentren erzielt werden, bei denen die Renditen teilweise deutlich über 5 Prozent lagen. Kombiniert mit einem soliden Cashflow resultierte hieraus ein besonderes Interesse der Anleger bei diesen Objekten.

[4] https://www.cbre.de/de-de/research/Deutschland-Einzelhandelsinvestment-MarketView-Q4-2018; https://www.colliers.de/immobilien/city-survey-2019/?lp-variation-id=0

Colliers sieht auch für 2019 weiter die strukturellen Veränderungen in der Einzelhandelslandschaft als Grund für ein selektives Verhalten der Investoren. Das vom Lebensmitteleinzelhandel geprägte Fachmarktsegment wird dabei weiter als Treiber bei den Transaktionen gesehen. Hierbei werden stabile bis leicht anziehende Kaufpreise erwartet. Da diese Transaktionen aber in der Regel niedrigere Volumina aufweisen, dürften nach Angaben von Colliers auch 2019 die Transaktionen unter der 10 Mrd. Euro Marke liegen. Hierfür wird auch das knapper werdende Angebot angeführt.

Auch CBRE sieht im Marketview Deutschland Einzelhandelsinvestmentmarkt, Q4 2018, für 2019 bei den Investoren einen anhaltenden Fokus auf vor allem lebensmittelgeankerte Objekte. Inwieweit in diesem Bereich Objekte zur Verfügung stehen, werde das Transaktionsvolumen maßgeblich mit beeinflussen.

2.2.3. Ertragslage

Im abgelaufenen Geschäftsjahr erzielte die FCR Immobilien-Gruppe Umsatzerlöse in Höhe von 37,2 Mio. Euro (Vorjahr 16,4 Mio. Euro). Neben den gestiegenen Mieteinnahmen führten die Verkäufe von neun Objekten der eigenständigen Konzernobjektgesellschaften zu der Steigerung. In der Summe aus Umsatzerlösen, der Bestandsveränderung und den sonstigen betrieblichen Erträgen ergibt sich eine Gesamtleistung von 37,6 Mio. Euro (Vorjahr 16,6 Mio. Euro).

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen, also den objektbezogenen Aufwendungen, die Kosten für die Hausbewirtschaftung sowie die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke stiegen von 8,37 Mio. Euro im Vorjahr auf nunmehr 21,1 Mio. Euro an. Die Veränderung ist im Wesentlichen auf die Immobilienverkäufe im Jahr 2018 zurückzuführen.

Der Personalaufwand ist im Zuge der Erweiterung des Immobilienportfolios und der damit gestiegenen Geschäftsaktivität von 1,3 Mio. Euro auf 3,3 Mio. Euro gestiegen. Die Abschreibungen auf Sachanlagevermögen erhöhten sich auf 2,6 Mio. Euro (Vorjahr 1,1 Mio. Euro). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen belaufen sich im Geschäftsjahr auf 3,1 Mio. Euro (Vorjahr 2,0 Mio. Euro). Dieser Anstieg ist ebenfalls der gegenüber dem Vorjahr erweiterten Geschäftsaktivität geschuldet.

Durch die Begebung einer weiteren Anleihe und Erweiterung der Bankfinanzierungen zur Finanzierung des Geschäftsausbaus haben sich die Zinsaufwendungen von 3,1 Mio. Euro auf 4,8 Mio. Euro erhöht.

Insgesamt erzielte die FCR Immobilien-Gruppe ein Vorsteuerergebnis in Höhe von 3,0 Mio. Euro (Vorjahr 1,3 Mio. Euro).

Nach Abzug von Steuern erzielte die FCR-Immobilien-Gruppe einen Jahresüberschuss in Höhe von 1,4 Mio. Euro (Vorjahr 1,0 Mio. Euro).

2.2.4 Finanz- und Vermögenslage

Das Konzernsachanlagevermögen der FCR Immobilien-Gruppe erhöhte sich aufgrund weiterer Zukäufe in eigenständige Konzernobjektgesellschaften um mehr als das Doppelte und betrug zum Stichtag 168,9 Mio. Euro (Vorjahr 69,1 Mio. Euro). Mit einem Volumen von 163,2 Mio. Euro besteht es im Wesentlichen aus den Bestandsimmobilien der FCR-Gruppe (Vorjahr 62,8 Mio. Euro).

Das Umlaufvermögen erhöhte sich von 8,1 Mio. Euro auf 10,5 Mio. Euro, insbesondere aufgrund von sonstige Vermögensgegenständen im Zusammenhang mit Grundstückserwerben. Die Barmittelbestände der FCR-Gruppe betrugen zum Stichtag 3,1 Mio. Euro (Vorjahr 5,0 Mio. Euro).

Insgesamt erhöhten sich damit die Aktiva um 104,2 Mio. Euro bzw. 130,0 % von 80,1 Mio. Euro auf nunmehr 184,3 Mio. Euro.

Auf der Passivseite erhöhten sich die Verbindlichkeiten von 71,8 Mio. Euro auf 166,9 Mio. Euro, im Wesentlichen aufgrund höherer Anleiheverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt 45,7 Mio. Euro (Vorjahr 20,7 Mio. Euro) und höherer Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zur Finanzierung der erworbenen Immobilien in Höhe von 112,1 Mio. Euro (Vorjahr 49,5 Mio. Euro). Aufgrund von Restkaufpreiszahlungen aus Immobilienerwerben sowie Anleihezinsen stiegen die sonstige Verbindlichkeiten von 1,0 Mio. Euro auf 6,6 Mio. Euro.

Im Bereich der Steuerrückstellungen über insgesamt 0,8 Mio. Euro (Vorjahr 0,4 Mio. Euro) sind Körperschaftsteuerrückstellungen enthalten.

Das Eigenkapital der FCR-Gruppe erhöhte sich aufgrund der in 2018 durchgeführten Kapitalerhöhung und des Kon-

zernjahresüberschusses um 2,1 Mio. Euro und beträgt nunmehr 9,0 Mio. Euro (Vorjahr 6,9 Mio. Euro).

Die Eigenkapitalquote der FCR Immobilien-Gruppe verringerte sich von 8,6 % auf nunmehr 4,9 % per 31. Dezember 2018. Dies beruht auf der gesteigerten Bilanzsumme, die sich vor allem aus den neugegründeten Beteiligungsgesellschaften ergibt, die erfolgreiche Neuerwerbungen tätigen konnten.

3. Chancen-, Risiko und Prognosebericht

3.1 Chancenbericht

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

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

3.2 Risikobericht

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

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

Der Vorstand nimmt in dieser Organisationsstruktur wesentliche Funktionen der Risikofrüherkennung selbst wahr. Das Risikomanagementsystem der FCR 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 FCR 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 auswirken.

3.2.1 Risiken beim Erwerb von Immobilien

Risiken aus Investitionstätigkeit und Objektauswahl:
Die Geschäftstätigkeit der FCR ist vom Erwerb geeigneter Gewerbeimmobilien zu angemessenen Preisen und Konditionen abhängig. Der Eintritt weiterer Wettbewerber in den Zielmarkt der FCR 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 befinden, können insbesondere dadurch Risiken eintreten, dass aufgrund externer Faktoren, z.B. Änderung von Verkehrsanbindungen, Sozialstrukturen oder Baumaßnahmen der Standort für eine Immobilie negativ beeinflusst werden könnte und dadurch die Mieteinnahmen oder die Verkehrs- bzw. Verkaufswerte der Immobilien zurückgehen. Zudem können Instandhaltungs- und sonstige Bewirtschaftungskosten höher als erwartet ausfallen.

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

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

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

Die FCR 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 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 rechtlich nur eingeschränkt möglich. Die 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 auf einen ausreichenden Zufluss von zusätzlichem Fremd- und/oder Eigenkapital angewiesen. Kann dieses nicht beschafft werden, sind Investitionen in zusätzliche Immobilien nur in begrenztem Umfang aus dem operativen Cash-Flow oder durch den Verkauf von Bestandsimmobilien finanzierbar.

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

Fremdkapitalrisiko:
Die FCR 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.

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 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 unterjährig nicht zu jedem Zeitpunkt über ausreichend Liquidität verfügt, um ihre laufenden Verpflichtungen erfüllen zu können.

3.2.4 Risiken beim Verkauf von Immobilien

Marktrisiko:
Der Verkauf von Immobilienvermögen der FCR 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 in Rechtsstreitigkeiten mit Mietern, Immobilienkäufern und -verkäufern oder Aktionären verwickelt werden.

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

Informationstechnische Risiken:
Die IT-Netzwerke der FCR 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 FCR Immobilien-Gruppe (Prognosebericht)

3.3.1 Entwicklung des Retail-Immobilienmarkts in Deutschland

Gesamtwirtschaftliche Lage:
Nachdem die deutsche Wirtschaft 2017 noch um 2,2 Prozent gewachsen ist, hat das Wachstum in 2018 nachgelassen. Mit einem Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts von preisbereinigt 1,4 Prozent konnte die deutsche Wirtschaft aber im neunten Jahr in Folge zulegen. Für 2019 erwartet der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in seiner im März veröffentlichten Konjunkturprognose einen weiteren Rückgang der Wachstumsrate auf 0,8 Prozent. Positive Wachstumsbeiträge werden dabei vor allem vom privaten Konsum, den Bauinvestitionen und dem Staatssektor gesehen. Gründe für die Verlangsamung der wirtschaftlichen Dynamik werden in einer deutlich schwächeren Exportnachfrage gesehen, aber auch die in vielen Branchen erreichten Kapazi-

tätsgrenzen und Arbeitskräfteengpässe spielen eine Rolle. Dabei werden die Risiken für die weitere wirtschaftliche Entwicklung als hoch eingeschätzt.[5]

Branchenentwicklung

Colliers International geht im Marktbericht Einzelhandel Investment 2018/2019 für den vom Lebensmitteleinzelhandel dominierten Fachmarktsegment von stabilen, bis leicht anziehenden Kaufpreisen aus. Dieser Bereich wird weiter als einer der Treiber des Transaktionsgeschehens gesehen. Dabei wird von einer Fortsetzung der selektiven Ausrichtung der Investoren beim Kauf von Retail-Immobilien ausgegangen. Aufgrund der tiefen Strukturbrüche im Einzelhandel erwartet Colliers, das risikoscheue Investoren überfällige Revitalisierungen und Neupositionierungen von Shoppingcentern und innerstädtischen Geschäftshäusern vor Investments außerhalb des Core-Segments zunächst abwarten werden, bevor dieser Bereich wieder größere Aufmerksamkeit bei den Investoren erfahren wird. Entsprechend wird für Einkaufszentren ein Anstieg der Renditen im Jahresverlauf erwartet.

Nachdem das Transaktionsvolumen bei Einzelhandelsimmobilien 2018 mit 9,8 Mrd. Euro wieder unter die 10 Mrd.-Euro-Marke gefallen ist, geht Colliers auch für 2019 davon aus, dass es schwer wird, diese Marke zu überwinden. Es wird zwar weiter eine hohe Zahl an Abschlüssen gesehen, die Objektvolumina werden aber als geringer eingeschätzt. Dabei spielt auch eine Rolle, dass das Angebot knapper wird.[6]

Auch CBRE geht im Marketview Deutschland Einzelhandelsinvestmentmarkt davon aus, dass die Verfügbarkeit von Objekten maßgeblich das Jahresergebnis 2019 beeinflussen wird. Insgesamt wird eine weiter hohe Nachfrage auf dem Niveau der Vorjahre erwartet, wobei CBRE erwartet, dass die Investoren lebensmittelgeankerte Objekte unverändert besonders im Fokus haben werden.[7]

3.3.2 Aussichten der FCR Immobilien-Gruppe

Mit dem bestehenden hochrentablen Portfolio und einem schlagkräftigen Management-Team ist die FCR aus unserer Sicht sehr gut aufgestellt, die erfolgreiche Entwicklung der vergangenen Jahre in 2019 bzw. 2020 fortzusetzen.

Wir gehen auch 2019 von einem erneut deutlich positiven Jahresergebnis und einer erneuten deutlichen Steigerung unserer Miet- und Veräußerungserträge aus.

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

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

München, 14. Mai 2019
FCR Immobilien AG

Falk Raudies
Vorstand

[5] https://www.sachverstaendigenrat-wirtschaft.de/fileadmin/dateiablage/Konjunkturprognosen/2019/19-03-19_Pressemitteilung_DEU.pdf
[6] https://www.colliers.de/immobilien/city-survey-2019/?lp-variation-id=0
[6] https://www.cbre.de/de-de/research/Deutschland-Einzelhandelsinvestment-MarketView-Q4-2018

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

Impressum

Herausgeber

FCR Immobilien AG
Bavariaring 24
D-80336 München

Telefon +49 89 413 2496 00
Fax +49 89 413 2496 99
E-Mail info@fcr-immobilien.de

Konzept/Realisation
edicto GmbH, Frankfurt

Disclaimer

Dieser Bericht enthält zukunftsbezogene Aussagen und Projektionen deren Eintritt jeweils unsicher ist. Insbesondere die Begriffe „davon ausgehen", „annehmen", „einschätzen", „erwarten", „beabsichtigen", „können", „planen", „projizieren", „sollte" und vergleichbare Ausdrücke dienen dazu, zukunftsbezogene Aussagen zu kennzeichnen. Für den tatsächlichen Eintritt von zukunftsbezogenen Aussagen, insbesondere von diesen zugrundeliegenden Prognosen und Planungswerten über wirtschaftliche, währungsbezogene, technische, wettbewerbsbezogene und sonstige wichtige Faktoren kann keine Gewähr geleistet werden. Die FCR Immobilien AG hat nicht die Absicht, solche vorausschauenden Aussagen zu aktualisieren und lehnt jede Verantwortung für derartige Aktualisierungen ab.

FCR Immobilien

FCR Immobilien AG
Bavariaring 24
D-80336 München

www.fcr-immobilien.de