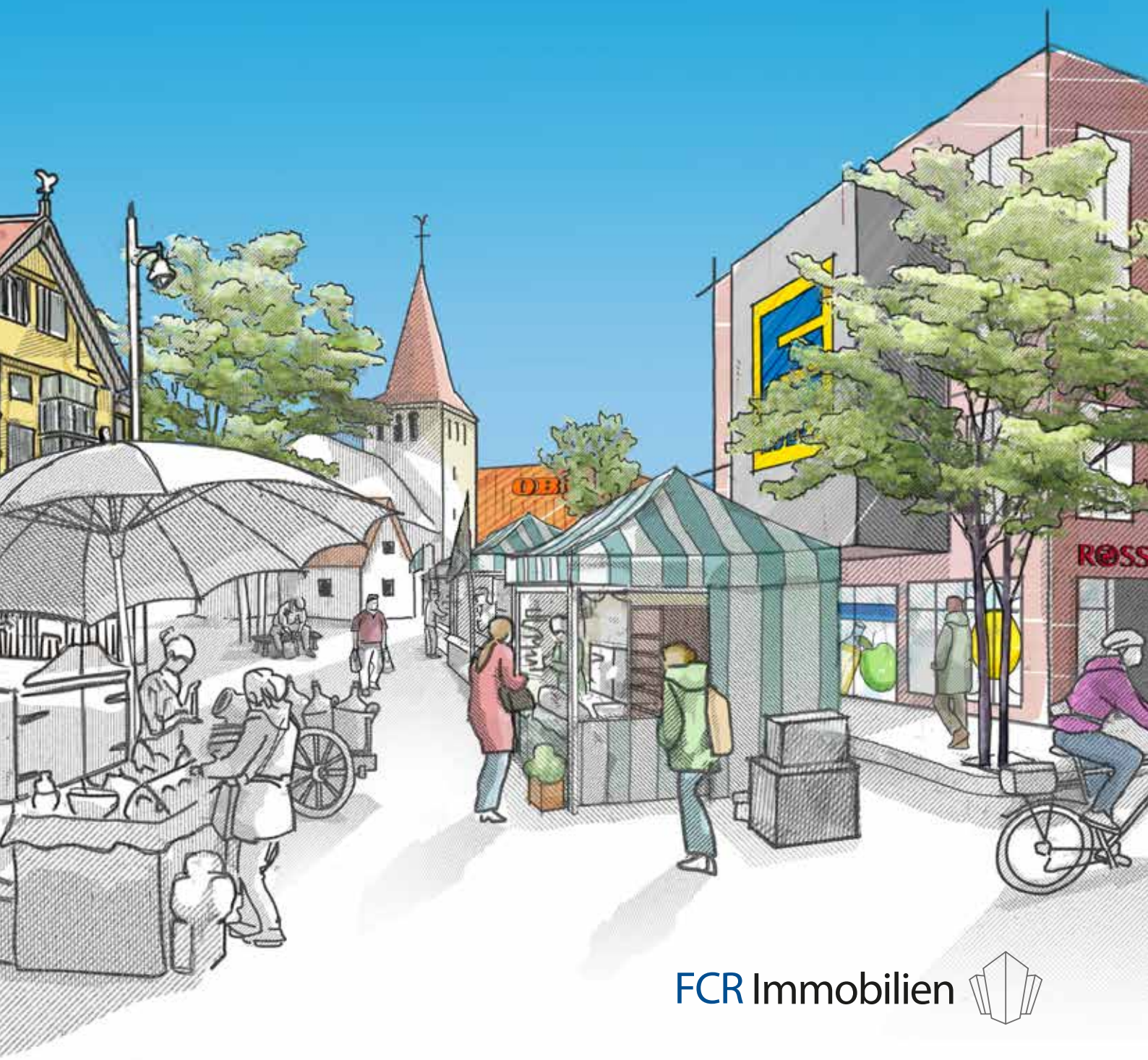
Menschen Märkte Miteinander

Geschäftsbericht 2020



FCR Immobilien

Kennzahlentabelle

Wesentliche Unternehmenskennzahlen der FCR Immobilien AG zum 31. Dezember

in Mio. Euro	2020	2019
Umsatz, inkl. Erträge aus Verkäufen	38,9	49,6
EBITDA	14,8	18,5
EBIT	14,4	18,1
EBT	11,5	11,9
Jahresüberschuss (Konzern)	9,6	9,7
Eigenkapitalquote (Konzern) (%)	26,5	26,2

Testierte Zahlen nach IFRS

Ausgewählte Portfoliokennzahlen der FCR Immobilien AG zum 31. Dezember

Gesamtportfolio	2020	2019
Anzahl Objekte	83	76
Vermietbare Gesamtfläche (Tsd. m²)	342	326

Bestandsportfolio	2020	2019
Anzahl Objekte	78	69
Vermietbare Gesamtfläche (Tsd. m²)	341	311
Portfolio Ist-Netto-Miete (annualisiert, Mio. Euro)	19,5	18,3
Anfangsrendite Portfolio (%)	11,1	10,1
Leerstandsquote (%)	9,7	17,9
WAULT (Jahre)	5,1	4,4

Das Gesamtportfolio (83 Objekte) besteht aus einem Bestandsportfolio (78 Objekte) sowie einem Trading- und Entwicklungsportfolio (5 Objekte).

Inhalt

Brief des Vorstands 04

Vorstand und Aufsichtsrat 06

Bericht des Aufsichtsrats 07

FCR Immobilien AG – wachstumsstark, profitabel und innovativ 09
Strategie und Geschäftsmodell 12
Die Konzernstruktur 13
Interview mit dem Vorstand 16
Das Portfolio der FCR Immobilien AG 20
Entwicklungen am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt 32
Aktivitäten im Bereich Umwelt, Soziales und Unternehmensführung 36
Die FCR Immobilien AG am Kapitalmarkt 38

Konzernabschluss 2020

Konzernbilanz 44
Konzern-Gesamtergebnisrechnung 46
Konzernanhang 47
Konzern-Kapitalflussrechnung 104
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung 105
Konzernlagebericht 106
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers 124

Impressum 137

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, liebe Geschäftspartner,

das Jahr 2020 war für uns alle durch die Corona-Pandemie herausfordernd. In diesem Umfeld hat sich die FCR Immobilien AG im vergangenen Jahr weiter gut entwickelt. Wir konnten das Portfolio ausbauen, uns strukturell verstärken und unser FFO-Ergebnis steigern.

Im Geschäftsjahr haben wir für 28 Mio. Euro Immobilien erworben. Durch den Ankauf größerer Objekte sank dabei die Zahl der Zukäufe auf 14 nach 25 im Vorjahr. Dies entspricht unserer Ankaufsstrategie, nach der wir bevorzugt Einzelobjekte für bis zu 25 Mio. Euro erwerben. Die neuen Objekte sehe ich als attraktive Ergänzungen zu unserem bestehenden Portfolio. Dass wir weiter erfolgreich einkaufen können, zeigen die Anfangsrenditen bei den erworbenen Objekten. Diese lagen im vergangenen Jahr zwischen 8 % und 12 %. Um diese Mietrenditen langfristig für die FCR Immobilien AG zu nutzen, haben wir uns entschieden, die Gesellschaft stärker auf die Bestandshaltung auszurichten. Dabei bleibt unser Fokus aber unverändert. Wir investieren in Handelsimmobilien, in Einkaufs- und Fachmarktzentren in Deutschland. Ergänzend werden wir aber weiter opportunistisch auch einzelne Logistik- oder Wohnimmobilien erwerben.

Mit dieser Ausrichtung sind wir gut durch das Jahr 2020 gekommen. Zwar hätten wir ohne die Corona-Einschränkungen sicher mehr Objekte ankaufen können, bei den Vermietungen waren die Auswirkungen aber relativ moderat. Hier half uns, dass von den Mieteinnahmen rd. 80 % von Handelsimmobilien stammen und hiervon wiederum ein großer Teil von Lebensmittelmärkten, Drogerien und Nahversorgern. Mit Mietern, die von der Corona-Krise besonders betroffen waren, haben wir partnerschaftlich Vereinbarungen getroffen, bei denen wir einen mietfreien Monat gewährt haben, wenn der Mietvertrag vorzeitig um 1 Jahr verlängert wurde. Hierdurch konnten wir Mietein-

nahmen für die kommenden Jahre in Millionenhöhe vereinbaren. Mietausfälle durch Corona hat es nur im Umfang von ca. 1 % der Mieteinnahmen gegeben.

Unsere Funds From Operations, FFO, also das operative Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung, ist im vergangenen Jahr auf 5,0 Mio. Euro gestiegen nach -3,1 Mio. Euro im Vorjahr. Dies zeigt, dass wir operativ 2020 deutlich profitabler geworden sind. Unser Ergebnis vor Steuern lag mit 11,5 Mio. Euro über unserem ursprünglichen Ziel von 11,1 Mio. Euro. Entsprechend zufrieden sind wir mit der Ergebnisentwicklung 2020. Seit dem vergangenen Jahr bilanzieren wir nach dem internationalen Rechnungslegungsstandard IFRS. Hiernach werden in regelmäßigen Abständen unsere gesamten Immobilienobjekte unabhängig bewertet. Über das Gesamtportfolio gab es durch die Neubewertungen ein Plus von 0,8 Mio. Euro.

Verkauft haben wir im Geschäftsjahr 7 Immobilien nach 7 im Vorjahr. Der Verkaufserlös lag allerdings niedriger als im Vorjahr, da wir 2019 die Stadtpassage Salzgitter für einen zweistelligen Millionenbetrag veräußert haben. Gestiegen sind unsere Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung von 21,6 Mio. Euro im Vorjahr auf 25,2 Mio. Euro 2020. Davon entfielen 22,7 Mio. Euro auf Umsatzerlöse aus der Bestandshaltung (VJ: 19,1 Mio. Euro). Dieser Anstieg zeigt den Ausbau unseres Bestandsportfolios sowie die erfolgreiche Arbeit unseres Asset Managements. Hier können wir zusehends auch von unserer selbst entwickelten Software profitieren, die unter dem Einsatz Künstlicher Intelligenz die Kernbereiche unserer Wertschöpfungskette optimiert. Der Gesamtumsatz lag 2020 bei 38,9 Mio. Euro nach 49,6 Mio. Euro im Vorjahr.

Ende des Geschäftsjahres verfügte die FCR Immobilien AG über ein Bestandsportfolio von 78 Immobilien mit einer Gesamtmietfläche von 342 Tsd. m² nach 326 Tsd. m² ein Jahr zuvor. Hinzu kommt unser Entwicklungs- und Trading-Portfolio, in dem zum Jahresende 5 Immobilien enthalten waren. Diese Objekte stehen zum Verkauf, die Veräußerungserlöse wollen wir dann wieder für den Ausbau unseres Bestandsportfolios nutzen. Insgesamt ist unserer Immobilienportfolio im vergangenen Jahr auf 315 Mio. Euro zum Jahresende 2020 gewachsen, nach 299 Mio. Euro ein Jahr zuvor.

Die FCR Immobilien AG ist auch 2020 gewachsen. Mit der erreichten Größe werden wir zusehends auch für weitere Anlegerkreise interessant. Nachdem wir im vergangenen Jahr unsere Rechnungslegung auf IFRS umgestellt haben, war der im Herbst vollzogene Wechsel in den regulierten Markt, General Standard, für uns der logische nächste Wachstumsschritt. Wir haben in den vergangenen Monaten so bereits mehrere neue institutionelle Investoren für die Gesellschaft gewinnen können. Der Wechsel soll zudem unsere starke Kapitalmarktorientierung zeigen.

Das vergangene Jahr hat den Trend zur Digitalisierung beschleunigt. Als einer der Innovationsführer im Immobilienbereich sind wir durch unsere eigene Software gut aufgestellt. Zudem haben wir uns zum Jahresanfang an der Immoware24 beteiligt, wodurch wir unsere technologische Basis weiter verstärken konnten. In Zukunft wollen wir die Möglichkeiten unserer Technologie noch stärker nutzen.

Für die gute Entwicklung der FCR Immobilien AG im vergangenen Jahr möchte ich unseren Mitarbeitern herzlich danken. Durch die Einbindung von Homeoffice-Arbeitsplätzen und virtuellen Konferenzen haben wir auf die Gesundheit unserer Mitarbeiter geachtet und flexibel auf das sich ändernde Umfeld reagieren können. Danken möchte ich auch unseren Geschäftspartnern für die gute Zusammenarbeit und nicht zuletzt Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, für das entgegengebrachte Vertrauen. Bleiben Sie gesund.

Mit herzlichen Grüßen

Falk Raudies, Vorstand
Pullach im Isartal, April 2021

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 Investitionsmanagement München, INFINANZ (Beratung von Banken / Finanzdienstleistern)
- Mitgründer FECIF (europäischer Dachverband Finanzberater)

HANJO SCHNEIDER
Stv. Vorsitzender des Aufsichtsrats

- C-Level-Positionen bei namhaften internationalen Konzernen (Dun & Bradstreet, Danzas)
- Langjähriges Mitglied des Vorstandes und Aufsichtsrats der Otto Group (globaler Handels- und Dienstleistungskonzern): CEO Hermes Gruppe, Vorstand Otto Gruppe, Vorsitzender des Aufsichtsrats der Hermes Gruppe
- 2016 entschied sich Hanjo Schneider seinem Berufsleben nochmals eine bedeutende Änderung zu geben und ab 2018 u.a. soziale Aufgaben in seiner zweiten Heimat in Südafrika zu übernehmen.
- Anerkannter und gefragter Gesprächspartner für weltweit agierende Unternehmen

LUDWIG A. FUCHS
Aufsichtsratsmitglied

- Berater und Partner bei renommierten Management- und Unternehmensberatungen (Roland Berger, BFW)
- Gründer und CEO der Realtime Technology AG (weltweit führender Anbieter in Sachen 3D / Virtual Reality), erfolgreicher Verkauf an einen französischen Konzern
- Mitglied im Board of Directors der Traxxall Technologies Inc, Montreal, Kanada
- Geschäftsführender Gesellschafter der FAMe Invest & Management GmbH (weltweit ca. 20 Beteiligungen an Technologie Start-ups und Wachstumsunternehmen)

Bericht des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung der FCR Immobilien AG

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2020 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 2020 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 konnte sich der Aufsichtsrat 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 2020 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 Immobilien Gruppe, 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 2020 bis zum Hauptversammlungstermin am 28.05.2020 wie folgt zusammen:

Professor Dr. rer. pol. Franz-Joseph Busse (Vorsitzender)
Staatsminister a.D. Professor Dr. Kurt Faltlhauser
(stellvertretender Vorsitzender)
Frank Fleschenberg

Seit dem Hauptversammlungstermin am 28.05.2020 setzt sich der Aufsichtsrat der FCR Immobilien AG wie folgt zusammen:

Professor Dr. rer. pol. Franz-Joseph Busse
Hanjo Schneider
Ludwig A. Fuchs

In der konstituierenden Sitzung vom 05.06.2020 wurde Professor Busse zum Vorsitzenden und Herr Hanjo Schneider zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt.

Es gab darüber hinaus im Geschäftsjahr 2020 keine Veränderungen. Ausschüsse hat der Aufsichtsrat auf Grund seiner Größe von drei Mitgliedern nicht gebildet. Die Besetzung des Vorstands blieb im Geschäftsjahr 2020 mit Herrn Falk Raudies als Alleinvorstand unverändert.

.

München, 23.03.2021

Professor Dr. Franz-Joseph Busse
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Prüfung von Jahres- und Konzernabschluss

Der im Geschäftsjahr 2020 erfolgte Börsensegmentwechsel von Scale auf General Standard hat dazu geführt, dass das Amtsgericht München mit Schreiben vom 11.01.2021 Wirtschaftsprüfer Mantey von der MSW GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Berlin, Straße des 17. Juni 106 – 108, D-10623 Berlin zum Abschlussprüfer 2020 bestellt hat.

In der Bilanzaufsichtsratssitzung vom 23.03.2021 stellte sich der Abschlussprüfer den Fragen des Aufsichtsrats und des Vorstands der Gesellschaft. Alle Fragen konnten umfassend beantwortet werden.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss der FCR Immobilien AG (Einzelabschluss nach HGB) zum 31.12.2020 sowie den Konzernabschluss nach IFRS zum 31.12.2020 gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt. Mit dem Lagebericht und dem Konzernlagebericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2020 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.

FCR Immobilien AG – wachstumsstark, profitabel und innovativ

Profitables Wachstum unter Einbindung innovativer Technologien, dafür steht die FCR Immobilien AG. Dabei konnte im Geschäftsjahr 2020 an die erfolgreiche Entwicklung der vergangenen Jahre angeknüpft werden. Das Immobilienportfolio, bestehend aus den Objekten des Bestandsportfolios sowie des Trading- und Entwicklungsportfolios, konnte auf 83 Objekte zum Jahresende ausgebaut werden, im Vergleich zu 76 Objekten ein Jahr zuvor. Die vermietbare Fläche stieg auf 342 Tsd. m² nach 326 Tsd. m² Ende 2019.

Die Umsätze lagen 2020 mit 38,9 Mio. Euro unter dem Vorjahreswert von 49,6 Mio. Euro. Hierbei muss aber berücksichtigt werden, dass die Umsätze sich aus den Mieteinnahmen sowie den Verkaufserlösen von Immobilien zusammensetzen. Während sich die Mieteinnahmen trotz Corona weitgehend stabil zeigten, lagen die Verkaufserlöse unter dem Vorjahreswert. Zwar wurden im Geschäftsjahr insgesamt 7 Objekte – und damit ebenso viele wie im Vorjahr veräußert, im Vorjahreswert war aber mit dem Verkauf der Stadtpassage Salzgitter ein Objektverkauf im zweistelligen Mio.-Bereich bei den Veräußerungen inbegriffen. Das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen, EBITDA, lag bei 14,8 Mio. Euro nach 18,5 Mio. Euro im Vorjahr. Der NAV stieg zum Jahresende 2020 auf 107 Mio. Euro.

Die Ausrichtung auf Handelsimmobilien mit einem Lebensmittelmarkt, Nahversorger oder einer Drogerie als Ankermieter hat sich auch im Geschäftsjahr 2020 bewährt. Durch eine stärkere Fokussierung auf die Bestandshaltung stehen die Mieteinnahmen, die durch das aktive Asset Management entwickelt werden, der Gesellschaft zur Verfügung. Dabei sorgen ein günstiger Immobilienankauf, gerne aus Sondersituationen, und die wertschaffende Arbeit mit den Beständen für überdurchschnittliche Renditen.

Als einer der Innovationsführer im Immobilienbereich setzt die FCR Immobilien AG entlang der Kernbereiche der Wertschöpfungskette ihre selbstentwickelte Software mit Künstlicher Intelligenz ein. Hierdurch können Abläufe wesentlich effizienter gestaltet werden, zudem werden mit der Lösung Vermietungspotenziale zusätzlich ermittelt und Mieter identifiziert. Dies sorgt für einen Wettbewerbsvorteil bei der Objektverwaltung.

Fachmarktzentrum Eilenburg

Menschen

Schon früh haben die Menschen begonnen, Handel zu treiben. Bereits in der Antike entstanden Präsenzmärkte, auf denen verschiedenste Güter angeboten wurden. So kamen Bauern und Handwerker mit ihren Kunden zusammen. Schon immer war der Marktplatz ein Ort des Austauschs. Nicht nur für den täglichen Bedarf und den Haushalt, sondern auch von Informationen. Der Marktzutritt war üblicherweise frei. Wurde er verwehrt, hat dies nicht selten zu erheblichen Auseinandersetzungen geführt.

FCR Immobilien

Strategie und Geschäftsmodell

Die FCR Immobilien AG ist ein auf Handelsimmobilien spezialisierter Investor. Durch einen günstigen Einkauf und die wertschaffende Arbeit mit den Beständen werden überdurchschnittliche Renditen erzielt. Ergänzend werden opportunistisch Objekte aus anderen Segmenten des Immobilienmarktes erworben. Hier sind vor allem die Bereiche Logistik, Büro und Wohnen zu nennen.

Fokus auf Bestandshaltung ausgerichtet

Im Jahr 2020 hat die FCR Immobilien AG ihren Fokus auf die Bestandshaltung ausgerichtet. Hierdurch sollen die attraktiven Renditen des Immobilienportfolios für eine wertsteigernde Entwicklung der FCR Immobilien AG genutzt werden. Die Veräußerung von Immobilien konzentriert sich deshalb vor allem auf das Trading- und Entwicklungsportfolio. Hier sind opportunistisch gehaltene Objekte sowie der Bereich Projektentwicklung enthalten.

Die FCR Immobilien AG investiert bundesweit. Mieteinnahmen werden entsprechend fast ausschließlich in Deutschland generiert. Die deutliche Ausrichtung auf Handelsimmobilien zeigt sich ebenfalls bei den Mieteinnahmen. Rd. 80 % der Mieterlöse stammen aus dem Handelsbereich. Neben Einkaufs- und Fachmarktzentren gehören Nahversorger und Drogerien zu den Ankermietern. Weitere bonitätsstarke Nutzer runden die Mieterstruktur ab.

Rd. 80 % der Mieteinnahmen entfallen auf Handelsimmobilien

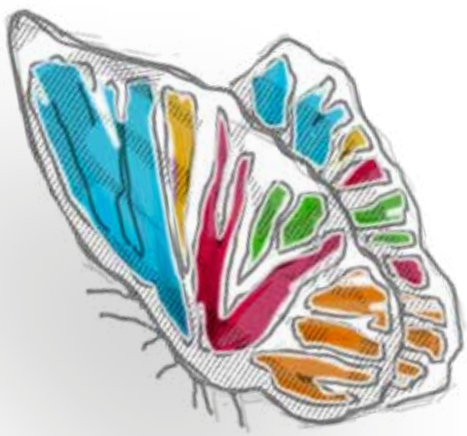
Die Aufstellung der FCR Immobilien AG hat sich auch während der Corona-Pandemie bewährt. Bevorzugt werden Objekte in Sekundärlagen erworben. Hierbei handelt es sich in der Regel um etablierte Handelsstandorte, die in der Region eine wichtige Versorgungsfunktion übernehmen. Hierdurch ist trotz der B-Lage nach den Erfahrungen der FCR Immobilien AG eine geringere Fluktuation zu sehen, außerdem weisen die Standorte eine attraktive Mietrendite auf.

Durch das über Jahre gewachsene Netzwerk erwirbt die FCR Immobilien AG Objekte in der Regel deutlich unter den Marktpreisen. Zudem steht eine intern entwickelte Softwarelösung zur Verfügung, mit deren Hilfe Standorte und Objektpreise eingeschätzt werden können. Diese Software unterstützt auch das Asset Management und sorgt so für eine effiziente Unternehmensstruktur, die Potenziale im Markt erkennen und nutzen kann. Die FCR Immobilien AG gilt durch diese auf Künstlicher Intelligenz basierenden Lösung als ein Innovationsführer im Immobilienbereich.

315 Mio. Euro Immobilienportfolio

Angekauft werden einzelne Objekte oder Portfolios meist zwischen 1 bis 25 Mio. Euro, wobei im Einzelfall das Volumen auch bis zu 100 Mio. Euro betragen kann. Die Ankaufsrenditen liegen zwischen 8 % und 12 %. Monatlich werden der FCR Immobilien AG rd. 300 Objekte angeboten, die einer umfangreichen Ankaufsprüfung unterzogen werden. Gekauft werden schließlich 1 bis 3 Immobilien pro Monat. Ende 2020 lag der Immobilienbestand bei 78 Objekten im Bestandsportfolio und 5 Objekten im Trading- und Entwicklungsportfolio. Der gutachterlich ermittelte Gesamtwert betrug 315 Mio. Euro.

Die FCR Immobilien AG hatte im Geschäftsjahr 2020 durchschnittlich 95 Mitarbeiter beschäftigt. Durch den Einsatz der eigenen Software kann ein weiterer Ausbau des Immobilienbestandes mit einer unterdurchschnittlich steigenden Zahl Mitarbeiter verwaltet werden. Hierdurch ergeben sich für die Zukunft weitere Ertragspotenziale.



Die Konzernstruktur

Die FCR Immobilien AG hält Immobilien fast ausschließlich in eigenen Objektgesellschaften. Diese Tochtergesellschaften haben die Rechtsform einer GmbH & Co. KG, wobei der Komplementär jeweils die FCR Verwaltungs GmbH ist. Diese gehört zu 100 % der FCR Immobilien AG.

Zum 31. Dezember 2020 verfügte die FCR Immobilien AG über 83 Objekte, wovon 78 Immobilien auf das Bestandsportfolio entfielen und weitere 5 Objekte auf das Trading- und Entwicklungsportfolio. Von den insgesamt 83 Objekten des Gesamtportfolios wurden 81 Immobilien in Objektgesellschaften gehalten und 2 direkt von der FCR Immobilien AG.

Zudem hält die FCR Immobilien AG 100 % an der FCR Innovation GmbH. In dieser Gesellschaft sind die Aktivitäten im Bereich Künstliche Intelligenz und Digitalisierung angesiedelt.

Gesellschaftsstruktur FCR-Gruppe zum 31.12.2020*

FCR Immoblien AG

- 100 % → FCR Verwaltungs GmbH
- 100 % → KG Anteile
- 100 % → FCR Service GmbH
- 100 % → FCR Innovation GmbH
- 100 % → FCR Monument Investment S.L.
- Direktbesitz → EKZ Dessau

100 % →

FCR Aken GmbH & Co. KG	**FCR Altena** GmbH & Co. KG	**FCR Aschersleben** GmbH & Co. KG	**FCR Bad Kissingen** GmbH & Co. KG	**FCR Bamberg** GmbH & Co. KG	**FCR Bergisch Gladbach** GmbH & Co. KG
FCR Bottrop GmbH & Co. KG	**FCR Brandenburg** GmbH & Co. KG	**FCR Brandenburg Logistik** GmbH & Co. KG	**FCR Bremervörde** GmbH & Co. KG	**FCR Buchholz** GmbH & Co. KG	**FCR Bückeburg 2** GmbH & Co. KG
FCR Burg GmbH & Co. KG	**FCR Cadolzburg** GmbH & Co. KG	**FCR Cloppenburg** GmbH & Co. KG	**FCR Cottbus** GmbH & Co. KG	**FCR Datteln** GmbH & Co. KG	**FCR Duisburg 2** GmbH & Co. KG
FCR Ehrenfriedersdorf GmbH & Co. KG	**FCR Eilenburg** 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 Görlitz Hugo-Meyer GmbH & Co. KG	**FCR Grimmen** GmbH & Co. KG	**FCR Gronau** GmbH & Co. KG	**FCR Guben** GmbH & Co. KG	**FCR Gummersbach** GmbH & Co. KG	**FCR Gummersbach 2** GmbH & Co. KG
FCR Hagen GmbH & Co. KG	**FCR Hagen 2** GmbH & Co. KG	**FCR Hambühren** GmbH & Co. KG	**FCR Hamm** GmbH & Co. KG	**FCR Hennef** GmbH & Co. KG **	**FCR Herford** GmbH & Co. KG
FCR Höchstadt GmbH & Co. KG	**FCR Jüterbog** GmbH & Co. KG	**FCR Kaiserslautern** GmbH & Co. KG	**FCR Kaltennordheim** GmbH & Co. KG	**FCR Kitzbühel** GmbH & Co. KG	**FCR Köpenick** GmbH & Co. KG
FCR Landau GmbH & Co. KG	**FCR Magdeburg** GmbH & Co. KG	**FCR Meerane** GmbH & Co. KG	**FCR Munster** GmbH & Co. KG	**FCR Neumünster** GmbH & Co. KG	**FCR Neustrelitz** GmbH & Co. KG
FCR Nienburg GmbH & Co. KG	**FCR Pelagone** GmbH & Co. KG / Il Pelagone s.r.l.	**FCR Prettin** GmbH & Co. KG	**FCR Rastatt** GmbH & Co. KG	**FCR Ruhla** GmbH & Co. KG	**FCR Salzwedel** GmbH & Co. KG
FCR Scheßlitz GmbH & Co. KG	**FCR Schleiz** GmbH & Co. KG	**FCR Schwalbach** GmbH & Co. KG	**FCR Schwandorf** GmbH & Co. KG	**FCR Seesen** GmbH & Co. KG	**FCR Söhlde** GmbH & Co. KG
FCR Soltau GmbH & Co. KG	**FCR Soltau Zentrallager** GmbH & Co. KG	**FCR Strullendorf** GmbH & Co. KG	**FCR Teistungen** GmbH & Co. KG	**FCR Uelzen** GmbH & Co. KG	**FCR Uelzen Office** GmbH & Co. KG
FCR Wasungen GmbH & Co. KG	**FCR Weidenberg** GmbH & Co. KG	**FCR Weißenfels** GmbH & Co. KG	**FCR Welzow** GmbH & Co. KG	**FCR Westeregeln** 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 Zeithain** GmbH & Co. KG	**FCR Zerbst** GmbH & Co. KG	**FCR Zeulenroda** GmbH & Co. KG

* Das Gesamtportfolio besteht aus 83 Immobilien. Gemäß der Gesellschaftsstruktur werden in 78 Objektgesellschaften 81 Immobilien gehalten, 2 Immobilien werden von der FCR Immobilien AG direkt gehalten.
** beinhaltet Immobilie in Frankenberg

Märkte

Mit der Zeit haben sich neben den allgemeinen Märkten auch spezielle Handelsplätze entwickelt. Obstmärkte, Viehmärkte, Fischmärkte und Handwerksmärkte stellten eine erste Form der Spezialisierung dar. Ein Ort, wo bestimmte Güter angeboten wurden. Und die Märkte wurden bunter. Ausländische Waren hielten Einzug und bereicherten das heimische Angebot. Ab 1409 wurden dann in Brügge beim Haus der Kaufmannsfamilie van der Beurse Waren gehandelt, die nicht vor Ort vorhanden waren. Die Börsen waren geboren.

FCR Immobilien

Interview mit dem Vorstand

Falk Raudies

Die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland war 2020 deutlich von der Corona-Pandemie geprägt. Welchen Einfluss hatte Corona auf die Geschäftsentwicklung der FCR Immobilien AG?

Falk Raudies: Insgesamt waren die Auswirkungen nur sehr moderat. Bei den Mieteinnahmen gab es Ausfälle im Bereich von 1 % der Mieteinnahmen. Zudem haben wir zahlreiche Mietverträge vorzeitig verlängert, indem wir Mietern einen mietfreien Monat gegen ein Jahr Vertragsverlängerung angeboten haben. Dieses Programm wurde sehr positiv aufgenommen. Bei den Objektbesichtigungen für Immobilienankäufe haben sich die Corona-Beschränkungen vor allem im 2. Quartal, aber auch im 3. Quartal negativ bemerkbar gemacht. Wir hätten ansonsten sicher mehr Objekte angekauft als die 16 vermeldeten. Aber unsere starke Fokussierung auf Lebensmittelmärkte, Nahversorger und Drogerien hat sich bewährt. 2020 war wirtschaftlich für die FCR Immobilien AG ein gutes Jahr.

Wie haben Sie auf die Corona-Einschränkungen bei der Unternehmensorganisation reagiert?

Falk Raudies: Durch unsere starke IT-Einbindung mit der eigenen Softwarelösung im Immobilienbereich, bei der wir ja auch auf Künstliche Intelligenz zurückgreifen, konnten wir flexibel auf die Entwicklung der Corona-Pandemie reagieren. Mitarbeiter waren zudem im Homeoffice, und wir haben auch Conference-Software genutzt. Die Gesundheit unserer Mitarbeiter, aber natürlich auch die der Kunden und Dienstleister, ist uns natürlich sehr wichtig, entsprechend haben wir hier mit Augenmaß gehandelt und auch bei Mieterterminen vor Ort große Sorgfalt walten lassen. Durch diese Herangehensweise haben wir die Einschränkungen gut bewältigt.

Sie haben den Fokus stärker auf die Bestandshaltung gerichtet. Was ist der Hintergrund dafür?

Falk Raudies: Wir können günstig einkaufen und mit unserem aktiven Asset Management Werte schaffen und erhalten. Hierbei kommt uns natürlich auch die schon erwähnte eigene Software zugute. Wir wollen die aus dem Bestand generierten attraktiven Mietrenditen, die zudem eine gute Planbarkeit haben, für die FCR länger nutzen. Dieser Ansatz wurde von vielen Investoren, mit denen ich gesprochen habe, sehr begrüßt.

Wird die FCR Immobilien AG auch zukünftig auf Handelsimmobilien setzen?

Falk Raudies: Handelsimmobilien in Deutschland bleiben unser Schwerpunkt. Nahversorger, Lebensmittelmärkte, Drogerien haben auch im Geschäftsjahr 2020 gezeigt, dass sie durch ihre wichtige Versorgungsfunktion eine stabile Entwicklung aufweisen. Gerade an den von uns bevorzugten B-Standorten. Hinzu kommt, dass wir durch unser etabliertes Netzwerk in diesem Bereich weiter mit Ankaufsrenditen zwischen 8 % und 12 % kaufen. Durch die Kombination mit einer günstigen Finanzierung ergeben sich hieraus sehr attraktive Verzinsungen.

Was bedeutet das für Immobilien aus anderen Segmenten?

Falk Raudies: Opportunistisch werden wir weiter einzelne Objekte auch aus anderen Segmenten kaufen, vorstellen kann ich mir hier z. B. Logistik-, Wohn- oder auch Büroimmobilien. Aber diese werden nur eine Ergänzung unseres Portfolios sein. Der Handelsimmobilienbereich bietet einfach weiter sehr gute Chancen und die wollen wir nutzen.

Seit dem 30. Oktober 2020 notiert die FCR-Aktie im regulierten Markt. Warum der Wechsel vom Scale?

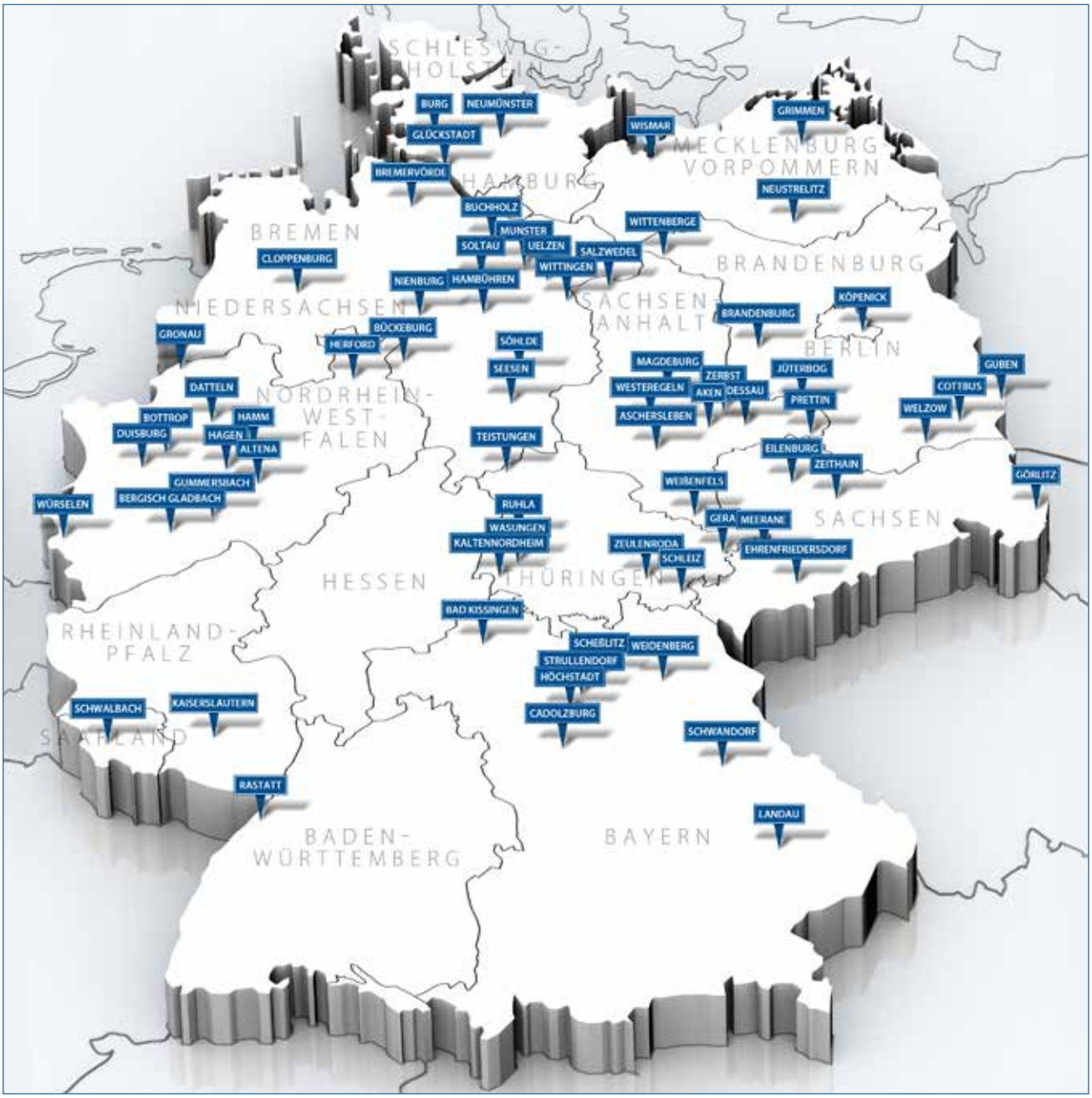
Falk Raudies: Für uns war dies der logische nächste Wachstumsschritt. Die Anforderungen des General Standard hatten wir ja bereits zuvor schon erfüllt, indem wir transparent kommuniziert haben und gemäß der internationalen Rechnungslegung IFRS bilanzieren. Durch den Wechsel haben nun weitere Investorenkreise die Möglichkeit, in die FCR-Aktie zu investieren. Und wir haben auch bereits mehrere neue Investoren gewonnen. Das Feedback zu dem Wechsel war sehr positiv.

Miteinander

Vom Marktplatz ausgehend haben sich feste Läden, Nahversorgungs- und Einkaufszentren gebildet. Sie sichern die Versorgung und sie bieten mehr. Nicht nur kaufen und gleich mitnehmen. Sie bringen die Menschen auch zusammen. So können Online-Angebote die Versorgung in Teilen zwar ergänzen, aber natürlich in keinem Fall ersetzen. In Deutschland liegt die Verkaufsfläche des Einzelhandels pro Einwohner heute bei 1,45 m². Fast schon ein kleiner Marktstand.

FCR Immobilien

Das Portfolio der FCR Immobilien AG



	Objekte	Marktwert (in Mio. Euro)	Ist-Nettokaltmiete (in Mio. Euro)	Potenzial-Nettokaltmiete (in Mio. Euro)
Bestandsportfolio	78	268,3	19,5	21,6
Trading- und Entwicklungsportfolio	5	46,2	0,1	0,1
Gesamtportfolio	83	314,5	19,6	21,7

Gesamtportfolio: Verteilung Ist-Nettokaltmiete nach Asset Klassen (annualisiert, in TEUR)

Retail	15.952	81,3 %
Büro	1.825	9,3 %
Logistik	1.373	7,0 %
Wohnen	353	1,8 %
Hotel	118	0,6 %

Gesamtportfolio: Verteilung Ist-Nettokaltmiete nach Regionen (annualisiert, in TEUR)

Deutschland	19.503	99,4 %
Ausland	118	0,6 %
Gesamt	19.621	

Gesamtportfolio: Verteilung Ist-Nettokaltmiete nach Bundesländer (annualisiert, in TEUR)

Niedersachsen	3.512	17,9 %
Sachsen	3.375	17,2 %
Baden-Württemberg	2.865	14,6 %
Nordrhein-Westfalen	2.629	13,4 %
Thüringen	2.001	10,2 %
Brandenburg	1.942	9,9 %
Sachsen-Anhalt	1.177	6,0 %
Bayern	726	3,7 %
Mecklenburg-Vorpommern	432	2,2 %
Schleswig-Holstein	412	2,1 %
Rheinland-Pfalz	275	1,4 %
Saarland	118	0,6 %
Berlin	39	0,2 %

Die FCR Immobilien AG hat auch im Geschäftsjahr 2020 ihren Immobilienbestand weiter erfolgreich ausgebaut. Insgesamt wurden im Berichtszeitraum 14 Immobilien erworben und 7 Objekte verkauft. Damit erhöhte sich der Immobilienbestand zum Jahresende auf 83 Objekte mit einem gutachterlich ermittelten Wertansatz von rd. 315 Mio. Euro. Die vermietbare Fläche ist auf rd. 342 Tsd. m² nach 326 Tsd. m² Ende des vergangenen Geschäftsjahres gestiegen.

Durch die Corona-bedingten Einschränkungen konnten vor allem im 2. Quartal, aber auch noch im 3. Quartal 2020 Objektbesichtigungen nicht wie gewohnt durchgeführt werden. Die Besichtigung und Bestandsaufnahme vor Ort sind ein wichtiger Baustein bei der Objekteinschätzung und dem Ankauf und kann deshalb nicht vollständig durch Online-Tools ersetzt werden. Ohne die Einschränkungen wäre die Zahl der Ankäufe sicher höher gewesen.

Die FCR Immobilien AG gliedert ihre Immobilien in zwei Segmente, den Bereich Bestandsportfolio und den Bereich Trading- und Entwicklungsportfolio. Dabei liegt der Fokus auf der Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien

mit Schwerpunkt Handelsimmobilien wie Einkaufs- und Fachmarktzentren, Nahversorger und Drogerien. Auf die Bestandsimmobilien entfielen Ende des Geschäftsjahres 2020 insgesamt 78 Immobilien mit einem gutachterlich ermittelten Wertansatz von rd. 270 Mio. Euro. Die annualisierte IST-Miete des Bestands beläuft sich auf rd. 20 Mio. Euro. Im Laufe des Geschäftsjahres konnte der Leerstand deutlich abgebaut werden, was sich auch positiv bei den Mieteinnahmen bemerkbar macht.

Im Rahmen ihres partnerschaftlichen Ansatzes hat die FCR Immobilien AG im Geschäftsjahr von der Corona-Pandemie betroffenen Mietern angeboten, gegen die vorzeitige Verlängerung des Mietvertrages um 1 Jahr eine Monatsmiete zu erlassen. Hierdurch konnten Mieteinnahmen in Millionenhöhe für die kommenden Jahre vereinbart werden.

Die Vermietungsquote lag Ende 2020 beim Bestandsportfolio bei 90,3 Prozent. Ziel des aktiven Asset Managements der FCR Immobilien AG ist es, den Leerstand durch das aktive Asset Management unter Einbindung der selbstentwickelten Künstlichen Intelligenz-Lösung weiter zu verringern. Die Potenzialmiete der noch nicht vermieteten Flächen beläuft sich auf rd. 2 Mio. Euro pro Jahr. Hier besteht für die kommenden Jahre also weiteres Ertragspotenzial. Zum Ende des vergangenen Jahres lag die durchschnittliche, gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge des Bestandsportfolios bei 5,1 Jahren.

Auf den Bereich Trading- und Entwicklungsportfolio entfallen die Projektentwicklungen sowie die opportunistisch gehaltenen Objekte, die zum Verkauf stehen. Insgesamt waren zum Ende des Geschäftsjahres 5 Objekte im Trading- und Entwicklungsportfolio mit einem gutachterlich ermittelten Wertansatz von rd. 46 Mio. Euro. Hierzu gehören das im Bau befindliche Studentenwohnheim in Bamberg sowie die Hotelimmobilien. Über 80 Prozent der Mieteinnahmen des Gesamtportfolios wurden 2020 durch den Bereich Handel generiert. Dies spiegelt die Fokussierung der FCR Immobilien AG wider. Ergänzend wird in weitere Segmente des Immobilienmarkts investiert, wenn sich hier auf Basis der umfangreichen Ankaufsprüfung signifikante Ertragspotenziale ergeben. Im vergangenen Jahr entfielen 9,3 Prozent der Mieteinnahmen auf Büroimmobilien und 7,0 Prozent auf Logistikflächen. Von nur geringer Bedeutung waren die Mieteinnahmen aus Wohnimmobilien sowie den opportunistisch gehaltenen Hotelimmobilien. Letztere steuerten weniger als 1 Prozent der Mieteneinnahmen bei. Durch die starke Ausrichtung auf Lebensmittelmärkte, Nahversorger und Drogerien sowie zahlreiche weitere bonitätsstarke Mieter waren die Auswirkungen der Corona-Pandemie im Geschäftsjahr insgesamt nur moderat.

Im Geschäftsjahr 2020 hat die FCR Immobilien AG insgesamt 7 Immobilien verkauft, 6 Handelsimmobilien und 1 Hotelimmobilie. Sämtliche Handelsimmobilien sind zu über den bilanziellen Wertansätzen liegenden Verkaufspreisen veräußert worden, was einen konservativen Ansatz bei den Bewertungen aufzeigt. Die Hotelimmobilie wurde zum Wertansatz veräußert.

Die FCR Immobilien AG ist bundesweit als Investor aktiv. Hieraus ergibt sich eine breite regionale Streuung. Mit rd. 99,4 % wurden nahezu sämtliche Mieteinnahmen in Deutschland erzielt. Die Objekte befinden sich dabei bevorzugt in Sekundärlagen, da hier deutlich höhere Renditen als an den Top-Standorten zu realisieren sind. Zudem weisen diese Standorte aus den Erfahrungen der vergangenen Jahre eine stabilere Wertentwicklung gegenüber den A-Standorten auf, da die Geschäfte vor Ort oftmals eine wichtige Nahversorgungsfunktion übernehmen.

Bestandsportfolio

Supermarkt Aken
Sachsen-Anhalt

Nutzfläche (in qm)	1.043
Vermietungsquote	100 %

Wohn- und Geschäftshaus Altena
Nordrhein-Westfalen

Nutzfläche (in qm)	12.057
Vermietungsquote	35 %

Supermarkt Aschersleben
Sachsen-Anhalt

Nutzfläche (in qm)	996
Vermietungsquote	93 %

Supermarkt Bad Kissingen
Bayern

Nutzfläche (in qm)	1.037
Vermietungsquote	100 %

Fachmarkt Bergisch Gladbach
Nordrhein-Westfalen

Nutzfläche (in qm)	2.725
Vermietungsquote	100 %

Geschäftshaus Bottrop
Nordrhein-Westfalen

Nutzfläche (in qm)	5.137
Vermietungsquote	100 %

Fachmarktzentrum Brandenburg
Brandenburg

Nutzfläche (in qm)	12.189
Vermietungsquote	100 %

Logistikimmobilie Brandenburg
Brandenburg

Nutzfläche (in qm)	8.103
Vermietungsquote	100 %

Fachmarkt Bremervörde
Niedersachsen

Nutzfläche (in qm)	2.713
Vermietungsquote	100 %

Fachmarkt Buchholz
Niedersachsen

Nutzfläche (in qm)	4.800
Vermietungsquote	100 %

Fachmarkt Bückeburg
Niedersachsen

Nutzfläche (in qm)	1.010
Vermietungsquote	100 %

Fachmarkt Burg
Schleswig-Holstein

Nutzfläche (in qm)	2.047
Vermietungsquote	100 %

Fachmarkt Cadolzburg
Bayern

Nutzfläche (in qm)	1.133
Vermietungsquote	100 %

Fachmarkt Cloppenburg
Niedersachsen

Nutzfläche (in qm)	3.111
Vermietungsquote	100 %

Fachmarktzentrum Cottbus
Brandenburg

Nutzfläche (in qm)	4.513
Vermietungsquote	47 %

Supermarkt Datteln
Nordrhein-Westfalen

Nutzfläche (in qm)	1.037
Vermietungsquote	100 %

Fachmarktzentrum Dessau
Sachsen-Anhalt

Nutzfläche (in qm)	3.749
Vermietungsquote	73 %

Fachmarkt Duisburg
Nordrhein-Westfalen

Nutzfläche (in qm)	2.200
Vermietungsquote	100 %

Fachmarkt Ehrenfriedersdorf
Sachsen

Nutzfläche (in qm)	1.891
Vermietungsquote	100 %

Fachmarktzentrum Eilenburg
Sachsen

Nutzfläche (in qm)	14.548
Vermietungsquote	100 %

Einkaufszentrum Gera Amthor-Passage
Thüringen

Nutzfläche (in qm)	8.471
Vermietungsquote	62 %

Einkaufszentrum Gera Bieblach-Center
Thüringen

Nutzfläche (in qm)	17.901
Vermietungsquote	90 %

Fachmarkt Glückstadt
Schleswig-Holstein

Nutzfläche (in qm)	2.000
Vermietungsquote	100 %

Wohn- und Geschäftshäuser Görlitz
Sachsen

Nutzfläche (in qm)	15.900
Vermietungsquote	100 %

Fachmarktzentrum Görlitz
Sachsen

Nutzfläche (in qm)	1.004
Vermietungsquote	100 %

Fachmarkzentrum Grimmen
Mecklenburg-Vorpommern

Nutzfläche (in qm)	2.045
Vermietungsquote	100 %

Fachmarkt Gronau
Nordrhein-Westfalen

Nutzfläche (in qm)	2.305
Vermietungsquote	100 %

Supermarkt Guben
Brandenburg

Nutzfläche (in qm)	1.830
Vermietungsquote	100 %

Geschäftshaus Gummersbach
Nordrhein-Westfalen

Nutzfläche (in qm)	4.543
Vermietungsquote	100 %

Einkaufszentrum Gummersbach
Nordrhein-Westfalen

Nutzfläche (in qm)	4.030
Vermietungsquote	95 %

Fachmarkt Hagen
Nordrhein-Westfalen

Nutzfläche (in qm)	408
Vermietungsquote	100 %

Fachmarkt Hagen
Nordrhein-Westfalen

Nutzfläche (in qm)	2.561
Vermietungsquote	100 %

Fachmarktzentrum Hambühren
Niedersachsen

Nutzfläche (in qm)	5.379
Vermietungsquote	96 %

Fachmarkt Hamm
Nordrhein-Westfalen

Nutzfläche (in qm)	2.032
Vermietungsquote	100 %

Fachmarkt Herford
Nordrhein-Westfalen

Nutzfläche (in qm)	2.540
Vermietungsquote	100 %

Fachmarkt Höchstadt
Bayern

Nutzfläche (in qm)	1.725
Vermietungsquote	100 %

Einkaufszentrum Jüterbog
Brandenburg

Nutzfläche (in qm)	4.962
Vermietungsquote	100 %

Fachmarkt Kaiserslautern
Rheinland-Pfalz

Nutzfläche (in qm)	2.350
Vermietungsquote	100 %

Supermarkt Kaltennordheim
Thüringen

Nutzfläche (in qm)	1.045
Vermietungsquote	100 %

Wohnhaus Köpenick
Berlin

Nutzfläche (in qm)	474
Vermietungsquote	100 %

Fachmarktzentrum Landau
Bayern

Nutzfläche (in qm)	1.329
Vermietungsquote	100 %

Fachmarktzentrum Magdeburg
Sachsen-Anhalt

Nutzfläche (in qm)	2.825
Vermietungsquote	86 %

Fachmarktzentrum Meerane
Sachsen

Nutzfläche (in qm)	2.698
Vermietungsquote	91 %

Fachmarkt Munster
Niedersachsen

Nutzfläche (in qm)	2.347
Vermietungsquote	100 %

Fachmarkt Neumünster
Schleswig-Holstein

Nutzfläche (in qm)	3.100
Vermietungsquote	100 %

Fachmarktzentrum Neustrelitz
Mecklenburg-Vorpommern

Nutzfläche (in qm)	2.596
Vermietungsquote	99 %

Fachmarkt Nienburg
Niedersachsen

Nutzfläche (in qm)	3.029
Vermietungsquote	100 %

Supermarkt Prettin
Sachsen-Anhalt

Nutzfläche (in qm)	1.046
Vermietungsquote	100 %

Einkaufszentrum Rastatt
Baden-Württemberg

Nutzfläche (in qm)	21.548
Vermietungsquote	79 %

Supermarkt Ruhla
Thüringen

Nutzfläche (in qm)	1.153
Vermietungsquote	100 %

Fachmarkt Salzwedel
Sachsen-Anhalt

Nutzfläche (in qm)	6.017
Vermietungsquote	100 %

Supermarkt Scheßlitz
Bayern

Nutzfläche (in qm)	930
Vermietungsquote	100 %

Fachmarktzentrum Schleiz
Thüringen

Nutzfläche (in qm)	6.540
Vermietungsquote	59 %

Supermarkt Schwalbach
Saarland

Nutzfläche (in qm)	1.740
Vermietungsquote	100 %

Fachmarkt Schwandorf
Bayern

Nutzfläche (in qm)	1.346
Vermietungsquote	100 %

Einkaufszentrum Seesen
Niedersachsen

Nutzfläche (in qm)	8.257
Vermietungsquote	51 %

Supermarkt Söhlde
Niedersachsen

Nutzfläche (in qm)	1.710
Vermietungsquote	100 %

Büro- und Logistikgebäude Soltau
Niedersachsen

Nutzfläche (in qm)	8.430
Vermietungsquote	100 %

Fachmarkt Soltau
Niedersachsen

Nutzfläche (in qm)	3.600
Vermietungsquote	100 %

Fachmarkt Strullendorf
Bayern

Nutzfläche (in qm)	873
Vermietungsquote	100 %

Supermarkt Teistungen
Thüringen

Nutzfläche (in qm)	1.034
Vermietungsquote	100 %

Fachmarkt Uelzen
Niedersachsen

Nutzfläche (in qm)	5.082
Vermietungsquote	100 %

Fachmarkt Uelzen
Niedersachsen

Nutzfläche (in qm)	2.514
Vermietungsquote	100 %

Bürogebäude Uelzen
Niedersachsen

Nutzfläche (in qm)	5.018
Vermietungsquote	100 %

Supermarkt Wasungen
Thüringen

Nutzfläche (in qm)	1.064
Vermietungsquote	100 %

Fachmarktzentrum Weidenberg
Bayern

Nutzfläche (in qm)	1.719
Vermietungsquote	100 %

Wohnhäuser Weißenfels (3 Objekte)
Sachsen-Anhalt

Nutzfläche (in qm)	1.764
Vermietungsquote	55 %

Fachmarktzentrum Welzow
Brandenburg

Nutzfläche (in qm)	1.553
Vermietungsquote	100 %

Supermarkt Westeregeln
Sachsen-Anhalt

Nutzfläche (in qm)	1.509
Vermietungsquote	95 %

Einkaufszentrum Wismar
Mecklenburg-Vorpommern

Nutzfläche (in qm)	3.759
Vermietungsquote	54 %

Supermarkt Wittenberge
Brandenburg

Nutzfläche (in qm)	1.697
Vermietungsquote	76 %

Fachmarkt Wittingen
Niedersachsen

Nutzfläche (in qm)	4.261
Vermietungsquote	100 %

Fachmarkt Würselen
Nordrhein-Westfalen

Nutzfläche (in qm)	3.380
Vermietungsquote	100 %

Logistikimmobilie Zeithain
Sachsen

Nutzfläche (in qm)	45.045
Vermietungsquote	100 %

Einkaufszentrum Zeulenroda
Thüringen

Nutzfläche (in qm)	4.803
Vermietungsquote	65 %

Einkaufszentrum Zeulenroda
Thüringen

Nutzfläche (in qm)	4.803
Vermietungsquote	65 %

Trading- und Entwicklungs-portfolio

Studentenwohnheim Bamberg
Bayern

Projektentwicklung

Frankenberg
Hessen

Projektentwicklung

Monument
Mallorca (ES)

Projektentwicklung

Hotel Kitzbühel
Tirol (AT)

Hotel

Hotel Il Pelagone
Toskana (IT)

Hotel

Einschätzung des Immobilienmarktes durch die imtargis GmbH, externer Immobiliengutachter der FCR Immobilien AG

Entwicklungen am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt

Das erste Quartal 2020 verlief am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt im Wesentlichen noch ohne bemerkbare Auswirkungen der aktuellen Covid-19-Pandemie. Mit Beginn des zweiten Quartals 2020 zeigte sich gemäß verschiedenen Marktberichten führender internationaler Maklerhäuser bis zum Jahresende ein tendenziell vorsichtigeres Agieren auf der Investorenseite.

Insgesamt wurden im Jahr 2020 am deutschen Immobilienmarkt gemäß JLL knapp 81,6 Mrd. € umgesetzt. Im Vergleich zu 2019 entspricht dies einem Rückgang von rd. 10,1 Mrd. €. Insbesondere der Anteil an Einzeldeals hat abgenommen, während die Anzahl an Portfoliodeals gewachsen ist. Gemäß JLL liegt der Fokus der Investoren dabei weiterhin auf den Big 7 Standorten. Im Jahr 2020 wurden dort knapp 49 % des gesamten Transaktionsvolumen umgesetzt. Im Vergleich zum Jahr 2019 ist der Anteil jedoch rückläufig und das Interesse außerhalb der etablierten Investitionsstandorte ist um knapp 7 % gestiegen.[1]

Herausgeberübergreifend (CBRE, BNP Paribas, JLL, Colliers) nimmt das Einzelhandelssegment die zweitstärkste Assetklasse im nationalen Gewerbeimmobilienmarkt ein. So werden Marktanteile zwischen 13 % nach JLL[2] bis knapp über 20 % gemäß CBRE[3] ausgewiesen. Betrachtet nach der Transaktionsform hatten gemäß BNP Paribas[4] und Colliers[5] Portfoliotransaktionen einen Anteil von bis zu 67 % am Gesamtvolumen im Jahr 2020. Sowohl BNP Paribas[6] als auch Colliers[7] weisen jeweils einen Anstieg der Portfolioanteile am Einzelhandelsinvestmentmarkt von bis zu 10 % aus.

Investitionen Wohn- und Gewerbeimmobilienmarkt

Die Investmentnachfrage konzentrierte sich im Jahr 2020 verstärkt auf Immobilien, die auch während der COVID-19-Pandemie stabile Cashflows generieren und von Corona-bedingten Schließungen weniger betroffen sind. Am Gewerbeimmobilienmarkt zählen hierzu insbesondere Logistikimmobilien, Lebensmittelmärkte sowie Büroimmobilien mit langfristigen Mietverträgen.

Was den Anteil der deutschen Gewerbeinvestments nach Assetklasse anbelangt, entfiel gemäß BNP Paribas der Großteil mit knapp 41 % (Vorjahr 52,7 %) im Gesamtjahr 2020 auf Büroimmobilien. Das absolute Investitionsvolumen beträgt rd. 24,7 Mrd. €, was einem Rückgang von insgesamt knapp 14 Mrd. € im Vergleich zu 2019 (38,7 Mrd. €) entspricht.[8]

Die zweitstärkste Assetklasse bei den Gewerbeimmobilien waren die Einzelhandelsimmobilien. Mit einem Investitionsvolumen von rd. 12,3 Mrd. € ist der Anteil am Gesamtinvestitionsvolumen im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Absolut ist das Investmentvolumen jedoch von 12,9 Mrd. € im Jahr 2019 auf rd. 12,3 Mrd. € im Jahr 2020 um gut 0,6 Mrd. € leicht zurückgegangen.[9] Ein Großteil des Investitionsvolumen im Einzelhandel entfiel in der aktuellen Jahresbetrachtung auf Fachmarktprodukte. Nach BNP Paribas dominierten im Jahr 2020 unverändert Discounter sowie Fach- und Supermärkte die Spitze der Einzelhandelsinvestments. Insgesamt sind sie mit einem Anteil von rd. 57 % (2019: 40 %) am Gesamtvolumen beteiligt. Auf dem zweiten Rang folgen Kaufhäuser mit anteilig ca. 19 %. Je nach Objekt und Standort werden zukünftig Revitalisierungen und Umnutzungen projektiert. Geschäftshäuser und Shopping-Center machen gem. BNP Paribas anteilig ca. 14 % bzw. 11 % des Gesamtvolumens aus.[10]

Logistikimmobilien nehmen zum Jahresende 2020 den dritten Rang am deutschen Gewerbeinvestmentmarkt ein. Gemäß BNP Paribas wurde mit knapp 7,9 Mrd. € der zweithöchste Umsatz aller Zeiten erzielt, was einem Wachstum von rd. 0,4 Mrd. € im Vergleich zum Vorjahr 2019 entspricht.

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien war im Jahr 2020 gemäß JLL anhaltend hoch und das Investitionsvolumen konnte im Vergleich zum Vorjahr nochmals ansteigen. Der Anteil am gesamten Transaktionsvolumen (81,6 Mrd. EUR, inklusive Living aus: MFH, Wohnportfolios an 10 WE, Appartementhäuser, Studentenwohnen, Klinken und Pflegeimmobilien) ist von 24 % auf 31 % gewachsen, was einem absoluten Volumen von rd. 25,3 Mrd. € entspricht. Das Transaktionsvolumen ist damit im Teilmarkt Living um ca. 3,3 Mrd. € im Vergleich zum Vorjahr gestiegen (2019: 22 Mrd. €).

1 https://www.jll.de/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/germany/de/Investmentmarktueberblick-JLL-Deutschland.pdf, erschienen Januar 2021
2 Ebd.
3 http://www.cbre.de/de-de/research/Deutschland-Gewerbeinvestment-MarketView-H2-2020, erschienen Februar 2021
4 http://www.realestate.bnpparibas.de/sites/default/files/document/2021-01/bnppre-immobilien-investmentmarkt-deutschland-2020q4.pdf, erschienen Dezember 2020
5 http://www.colliers.de/wp-content/uploads/2021/02/Colliers_Research_Marktbericht_Einzelhandel.pdf
6 http://www.realestate.bnpparibas.de/sites/default/files/document/2021-01/bnppre-immobilien-investmentmarkt-deutschland-2020q4.pdf, erschienen Dezember 2020
7 http://www.colliers.de/wp-content/uploads/2021/02/Colliers_Research_Marktbericht_Einzelhandel.pdf
8 http://www.realestate.bnpparibas.de/sites/default/files/document/2021-01/bnppre-immobilien-investmentmarkt-deutschland-2020q4.pdf, erschienen Dezember 2020
9 http://www.realestate.bnpparibas.de/sites/default/files/document/2020-01/bnppre-immobilien-investmentmarkt-deutschland-property-report-2020.pdf, erschienen Januar 2020
10 https://www.realestate.bnpparibas.de/sites/default/files/document/2021-01/bnppre-immobilien-investmentmarkt-deutschland-2020q4.pdf, erschienen Dezember 2020

Bei Hotelinvestments lagen die Transaktionsumsätze im vergangenen Jahr nach BNP Paribas bei 2,2 Mrd. €. Der Umsatz mit Hotelimmobilien hat sich im Vergleich zum Rekordjahr 2019 mehr als halbiert. Im Vorjahr lag das Volumen bei rd. 5,0 Mrd. €.[11, 12]

Branchenentwicklungen im Einzelhandel

Im Lebensmitteleinzelhandel ist das Umsatzwachstum im Jahr 2020 ungebrochen. Die Corona Pandemie hat aufgezeigt, welch hohe Bedeutung eine funktionierende Nahversorgung für die Bevölkerung hat. Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in den Bereichen Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren sind im Gesamtjahr 2020 im Vergleich zu 2019 um rd. 5,9 % von 242 Mrd. € auf 256 Mrd. € deutlich gestiegen.[13] Je nach Betriebstyp lassen sich trotz des Anstiegs unterschiedliche Entwicklungstendenzen feststellen.

Im Jahr 2020 konnten, analog zu den Vorjahren, die Betriebstypen Verbraucher- und Drogeriemärkte Anteile zulegen. Die Betreiber von Supermärkten, Discounter sowie SB-Warenhäusern haben trotz positiver Jahresergebnisse ihre Konsolidierungsstrategien vielerorts weiterverfolgt und ihre Standort- und Filialtypen optimiert und revitalisiert. Es hält dabei der Trend an, großflächige SB-Warenhäuser zu verkleinern und in Verbrauchermärkte umzuwandeln. Gleichzeitig werden auf den frei gewordenen Flächen Non-Food Mieter angesiedelt.

Mit einem Anteil von über 34 % an der gesamten Lebensmittelverkaufsfläche in Deutschland nimmt die Betriebsform des Discounters nach wie vor den ersten Rang ein. SB-Warenhäuser haben einen Anteil von rund 12 %, Verbrauchermärkte von über 26 % und Drogeriemärkte von rund 9 %.

Die Umsätze im stationären Textileinzelhandel zeigen, gemäß dem Hahn Retail Real Estate Report 2020/2021 sowie aktuellen statistischen Umsatzauswertung der TextilWirtschaft, seit einem längeren Zeitraum rückläufige Tendenzen. Gründe dafür lassen sich besonders in den steigenden Online-Umsätze im Textileinzelhandel finden. Die Corona Pandemie hat diese Entwicklungen voraussichtlich noch weiter beschleunigt. Im Corona-Jahr 2020 verloren, gemäß Auswertung TextilWirtschaft, Modehandelsunternehmen in Deutschland rd. Ein Drittel ihrer Erlöse (2019: - 2,0 %).[14] Bei den großen Textileinzelhändlern ist dabei die Filialzahl tendenziell abnehmend, während der Umsatz durch steigende Online-Anteile wächst. Im Schuhfachhandel bleibt der stationäre Handel der wichtigste Vertriebskanal. Knapp 52 % des Umsatzes mit Schuhen wurden dort generiert.

Der Umsatz der Bau- und Gartenfachmärkte ist seit Jahren steigend. Im Jahr 2019 lag der Gesamtbruttoumsatz bei 19,46 Mrd. €. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Umsatz um 600 Mio. € gestiegen, was einem neuen Wachstumsrekord entspricht. Auch für das erste Halbjahr 2020 wurde trotz Corona-Restriktionen bereits ein Umsatz i. H. v. 11,82 Mrd. € ausgewiesen. Die Filialanzahl der Top-20 Baumärkte ist dabei um 21 Filialen gestiegen. Die Gesamtverkaufsfläche ist dabei leicht zurück gegangen. Insgesamt ist ein Trend zu kleinflächigeren Konzepten und Märkten erkennbar.

Die Entwicklungen bei den Non-Food-Discountern sind positiv und Anbieter sind auf Wachstumskurs. Durch die Corona Pandemie und damit einhergehenden Standortoptimierungen in anderen Branchen, können die Non-Food-Discounter neue Standorte erschließen, welche vorher nicht zugänglich waren. Insbesondere die Händler Tedi, Kodi, Euro Shop, Woolworth und Action zeigten sich im Jahr 2020 expansionsstark.

Ausblick 2021

Verschiedene Marktprognosen weisen zum Jahresende 2021 eine weitgehende Erholung der deutschen Konjunktur aus. Dass Deutschland weiterhin ein gefragter Investmentstandort bleiben wird, verdeutlicht insbesondere die Zunahme des Investitionsvolumens im Bereich der Einzelhandelsimmobilien in einem durch die COVID-19-Pandemie geprägten Jahr 2020. Allgemein beschleunigt die Pandemie die ohnehin schon stattfindenden Konzentrationsprozesse im Einzelhandel. Gleichzeitig hat die Krise auch die Bedeutung des stationären Einzelhandels, insbesondere in Bezug auf Nahversorgung in den Fokus gerückt.

Gemäß CBRE ist davon auszugehen, dass der anhaltende Lockdown sich im ersten Halbjahr 2021 weiterhin auf den Retailinvestmentmarkt auswirkt. So ist insgesamt von einer anhaltenden Verknappung des Produktangebots im Jahr 2021 auszugehen, da das Angebot, insbesondere bei fachmarktgeprägten Objekten mit hohem Lebensmittelanteil, die hohe Nachfrage vielerorts nicht mehr decken kann.[15]

Gemäß Colliers kann ebenfalls auch die Non-Food-Branche mit Sortimentsschwerpunkten im Freizeit-, Sport- und Heimwerkerbedarf nachhaltig von der Krise profitieren. So wird im Jahr 2021 ein Mindestumsatz von rd. 10 Mrd. € im Bereich der Einzelhandelsinvestments prognostiziert.[16]

11 Ebd.
12 https://www.jll.de/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/germany/de/Investmentmarktueberblick-JLL-Deutschland.pdf, erschienen Januar 2021
13 https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Volkswirtschaftliche-Gesamtrechnungen-Inlandsprodukt/Publikationen/Downloads-Inlandsprodukt/inlandsprodukt-erste-ergebnisse-pdf-2180110.pdf?__blob=publicationFile, erschienen Januar 2021
14 https://www.textilwirtschaft.de/news/media/19/Umsatzstatistik-2020-188174.pdf, erscheinen Januar 2021
15 https://www.cbre.de/de-de/research/Deutschland-Gewerbeinvestment-MarketView-H2-2020, erschienen Februar 2021
16 https://www.colliers.de/wp-content/uploads/2021/02/Colliers_Research_Marktbericht_Einzelhandel.pdf

Handel verbindet

Die Märkte haben sich verändert, aber das Verbindende bleibt. Das Sehen, Anfassen, Anprobieren und die persönliche Beratung im Geschäft. Der zwischenmenschliche Austausch. Er ist durch nichts zu ersetzen. Ob beim Einkauf für den täglichen Bedarf im Supermarkt oder beim Shopping-Erlebnis. Menschen und Märkte gehören zusammen, sie bilden ein Miteinander. Für diesen Wandel steht der Schmetterling. Denn in jeder Entwicklungsphase haben sich die einzelnen Arten facettenreich an ihre Umwelt angepasst. Gestern, heute und morgen.

Der Schmetterling steht aber nicht nur für den Wandel der Märkte, sondern auch für die Wandlung der FCR Immobilien AG hin zu einem spezialisierten Bestandshalter für deutsche Handelsimmobilien.

FCR Immobilien

Menschen
Märkte
Miteinander

Aktivitäten im Bereich Umwelt, Soziales und Unternehmensführung

Die FCR Immobilien AG hat die zentrale Bedeutung von Umwelt-, Sozial- und Governance- (ESG) Kriterien erkannt und aktiv in die eigene Geschäftstätigkeit integriert. Dabei wurden alle drei Bereiche gleichermaßen berücksichtigt und sowohl inhouse als auch bei Immobilienankäufen und der -bewirtschaftung umgesetzt.

Im Bereich Umwelt setzte die FCR Immobilien AG bei Neu- und Umbauprojekten im vergangenen Jahr auf eine nachhaltige Wasserwirtschaft sowie einen geringen CO_2-Ausstoß bzw. eine hohe Energieeffizienz. So wurden beispielsweise Anlagen zur Sammlung von Regenwasser für WCs installiert. Bei den Baumaterialien wurden Anbieter aus der jeweiligen Region ausgewählt, um den CO_2-Ausstoß zu senken, Wärmedämmung auf dem neuesten Standard verbaut sowie, wo möglich, Geothermie- und Photovoltaik-Anlagen angebracht. Über 30 Objekte wird die FCR mit einem Fachschließsystem ausstatten, das eine effizientere Abholung und Lieferung gewährleistet. Alle Immobilienobjekte verfügen über Energieausweise. Supermarktparkplätze wurden mit Ladesäulen für E-Autos sowie mit Solardächern versehen.

Intern legte die FCR Immobilien AG auf umweltschonende Bürokommunikation und -technik wert. So wurden alle Prozesse im FCR-Tagesgeschäft papierlos über digitale Wege abgewickelt. In den Büros werden energiesparende Beleuchtung und modernste Technik eingesetzt. Auch die Kommunikation zu Mitarbeitern an externen Standorten wurde digitalisiert. Dienstreisen wurden weitgehend durch Telefon- und Videokonferenzen ersetzt. Firmenfahrzeuge werden sukzessive auf E- und Hybridmodelle umgestellt.

Im Bereich Soziales unterstützt die FCR Immobilien AG soziale Zwecke vorrangig über die FCR Andrea & Falk Charity Foundation e.V. Die Stiftung des FCR-Gründers und Vorstands, Falk Raudies, und seiner Ehefrau Andrea unterstützt gemeinnützige Projekte wie aktuell den Aufbau einer Schule in der Barefoot Addo Elephant Lodge in Südafrika. Die FCR Andrea & Falk Charity Foundation e.V. engagiert sich zudem in Zusammenarbeit mit Kooperationspartnern und Partnerstiftungen wie EAGLES Charity Golf Club e.V., Deutsche Kinderrheuma Stiftung oder der Franz Beckenbauer Stiftung. Falk Raudies ist darüber hinaus im EAGLES Business Club aktiv, in dem sich bekannte deutsche Persönlichkeiten für die gute Sache engagieren.

Auch intern erfüllt die FCR Immobilien AG die Anforderungen eines sozial verantwortungsvollen Arbeitgebers. So werden den Mitarbeitern beispielsweise regelmäßige Weiterbildungsprogramme, flexible Arbeitszeiten, moderne Büroausstattung und -räume in zentraler Lage, Mitarbeiteraktienbeteiligungsprogramme, Firmenevents oder monetäre Anreize für Mitarbeiterrekrutierung und Produkt-/ Prozess-Innovationen geboten. Auch in der Corona-Krise setzte die FCR Immobilien AG auf einen verantwortungsvollen Umgang mit den Mitarbeitern: so wurde frühzeitig Home Office angeboten und ein normales Beschäftigungsverhältnis – ohne Kurzarbeit – fortgesetzt. Darüber hinaus wurden partnerschaftliche Programme für Mieter mit Mietstundung und Mieterlass aufgesetzt gegen die vorzeitige Verlängerung des Mietvertrags.

Das FCR-Geschäftsmodell unterstützt die notwendige Grund- bzw. Lebensmittelversorgung an Sekundärstandorten in Deutschland. Durch den Kauf und die anschließende Aufwertung von Einzelhandelsimmobilien in B- und C-Lagen werden Leerstände vermieden und abgebaut und die langfristige Versorgung der Bevölkerung mit Produkten des täglichen Bedarfs gesichert.

Zur Berücksichtigung der ESG-Säule Unternehmungsführung hat die FCR Immobilien AG ein umfassendes Risikomanagementsystem sowie Qualitätsmanagementsystem implementiert. Dabei setzt FCR auf ein hohes Maß an Transparenz und bildet in diesem Zuge Kernprozesse im FCR-Intranet ganzheitlich ab. Zur Überprüfung der Einhaltung der Regeln wurde ein Compliance-Beauftragter engagiert und es werden regelmäßig interne und externe Audits und umfangreiche Due Diligence-Prüfungen durchgeführt.

Die FCR Immobilien AG möchte den notwendigen gesellschaftlichen Wandel proaktiv mitgestalten und hat in diesem Zuge bereits zahlreiche Aktivitäten in den Nachhaltigkeitsbereichen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung mit Erfolg umgesetzt. Ziel ist es, diese Maßnahmen weiter auszubauen und darüber hinaus neue Aktivitäten mit kurz-, mittel- und langfristigen Effekten zu entwickeln und ganzheitlich umzusetzen.

Vorstellung gemeinnütziger Projekte, die die FCR unterstützt

Projekt in Südafrika: Aufbau einer Schule

Bildung ist der Schlüssel für eine bessere Zukunft und sollte natürlich für alle Kinder zugänglich sein. Leider ist das aber bei weitem nicht die Realität. In Südafrika zum Beispiel können viele Kinder in ländlichen Regionen keinen Schulunterricht besuchen, da es dort insbesondere an finanziellen Mitteln sowie an einer entsprechenden Infrastruktur fehlt. Hier möchte FCR gerne helfen und unterstützt aus diesem Grund den Bau der EAGLES International School South Africa.

Die neue Schule wird in der Barefoot Addo Elephant Lodge erbaut. Die Lodge befindet sich in der Greater Addo Region, eine Fahrstunde von dem Eingang des bekannten Addo

Unterstützen den Bau der Schule in Südafrika: Franz Beckenbauer, EAGLES-Präsident Frank Fleschenberg, FCR-Vorstand Falk Raudies, Lothar Matthäus

In einer ländlichen Region in Südafrika unterstützt FCR den Bau einer neuen Schule.

Elephant Nationalpark entfernt. Die bedeutende Hafenstadt Port Elizabeth liegt ca. 100 Kilometer südlich. Neben dem Bau sorgt FCR auch dafür, dass die Klassenzimmer gut ausgestattet sind, drei Lehrer eingestellt werden können und Schülern und Lehrern die benötigten Materialien wie Bücher, Hefte etc. zur Verfügung stehen. FCR ist aber nicht nur Partner bei der Umsetzung des initialen Bauprojekts, sondern darüber hinaus hat sich FCR verpflichtet, auch den anschließenden laufenden Betrieb der Schule zu unterstützen. Es ist somit langfristig sichergestellt, dass Kinder hier zur Schule gehen können und dabei von den Möglichkeiten profitieren, ihre eigene Zukunft selbst zu gestalten.

Das Bauprojekt wird neben dem EAGLES Charity Golf Club e.V. auch von der deutschen Fußball-Weltmeister-Mannschaft von 1990 rund um Teamchef Franz Beckenbauer und Kapitän Lothar Matthäus unterstützt. Im Rahmen der Jubiläumsfeier „Italia Novanta – 30 Jahre WM-Titel Rom“ im Oktober 2020 im toskanischen Il Pelagone Hotel & Golf Resort wurde von den WM-Helden ein Betrag von 15.000 Euro gesammelt, der für den Aufbau der Schule in Südafrika gespendet wurde.

Projekte in der Region

FCR unterstützt auch laufend Projekte in der Region, bei denen Menschen mit einer gesundheitlichen oder sozialen Benachteiligung geholfen werden kann. So auch in der neuesten Aktion an Ostern 2021, das auch von der Corona-Pandemie überschattet wurde.

FCR übergab 5.000 FFP2-Masken und 50 gefüllte Osternester an den Isartaler Tisch e.V. in Pullach. Der Isartaler Tisch organisiert die Lebensmittelversorgung in der Region für Menschen, die unter der Armutsgrenze leben. Ziel des Vereins ist es, konkret akute Not zu lindern, auf Augenhöhe zu helfen und die Menschenwürde zu bewahren.

Schnelle Hilfe vor Ort: FCR-Vorstand Falk Raudies mit Ehefrau Andrea, Heike Burges, Johannes Schuster (beide Isartaler Tisch e.V.)

Die FCR Immobilien AG am Kapitalmarkt

Die Aktie der FCR Immobilien AG (WKN A1YC91, ISIN DE000A1YC913) notiert seit dem 30. Oktober 2020 im regulierten Markt, General Standard. Mit diesem Wechsel vom bisherigen Scale-Segment verfolgt die FCR Immobilien AG das Ziel, die Aktie für eine größere Zahl von Anlegern investierbar zu machen. Unverändert notiert die Aktie zudem im m:access der Börse München.

Der deutliche Kursrückgang an den internationalen Aktienmärkten im Zuge der Ausbreitung der Corona-Pandemie im Frühjahr 2020 ging auch an der FCR-Aktie nicht spurlos vorbei: Nachdem die Aktie am 3. März 2020 bei einem Xetra-Schlusskurs von 13,50 Euro ihr Jahres-Hoch erreicht hatte, verlor diese innerhalb von wenigen Tagen stark an Wert. Am 23. März 2020 erreichte sie ihr Jahres-Tief bei einem Xetra-Schlusskurs von 9,10 Euro. Zum Ultimo 2020 ging das Papier mit einem Xetra-Schlusskurs von 12,40 Euro aus dem Handel. Somit beendete die FCR-Aktie das Jahr 2020 mit einem Plus von 4,2 Prozent. Hinzu kommt die auf der Hauptversammlung am 28. Mai 2020 beschlossene Dividende von 0,30 Euro je Aktie. Damit konnte sich die FCR-Aktie besser als der DAX entwickeln, der einen Jahreszuwachs von 3,5 Prozent verzeichnete. Der FTSE EPRA Nareit Germany Index, der börsennotierte Immobiliengesellschaften in Deutschland umfasst, legte im Berichtszeitraum um 11,3 Prozent zu.

Börsentäglich wurden durchschnittlich 3.647 FCR-Aktien an allen Börsenplätzen zusammen gehandelt, wobei 68 Prozent der Umsätze auf Xetra, das elektronische Handelssegment der Börse Frankfurt, entfielen.

Hauptversammlung

Die ordentliche Hauptversammlung der FCR Immobilien AG wurde am 28. Mai 2020 durchgeführt. Aufgrund der Corona-Pandemie erfolgte die Hauptversammlung erstmals online. Sämtliche Tagesordnungspunkte wurden mit mehr als 99 Prozent der Stimmen beschlossen. Hierzu gehört auch die Zahlung einer Dividende von 0,30 Euro je Aktie. Hierdurch sollten die Aktionäre auch direkt von der guten Geschäftsentwicklung 2019 der FCR Immobilien AG profitieren.

Research

Die unabhängigen Researchhäuser Alster Research und SMC Research haben im Geschäftsjahr Analysen zur FCR-Aktie veröffentlicht. Alster Research hat am 24. November 2020 das Kursziel bei 14,80 Euro gesehen und die Aktie zum Kauf empfohlen. SMC Research veröffentlichte am 3. März 2020 eine Analyse mit Kursziel 14,40 Euro. Die Einschätzung war ebenfalls „Kaufen". Darüber hinaus hat Edison Investment Research über die FCR Immobilien AG berichtet.

Anleihen

Im März 2020 hat die FCR Immobilien AG mit der Emission der neuen Anleihe 2020/25 (WKN A254TQ, ISIN DE000A254TQ9) begonnen. Im Anschluss an die Zeichnungsphase folgte über das Jahr die Ausgabe im Rahmen einer Privatplatzierung. Eine Bank ist in die Emission nicht mit einbezogen, wodurch die FCR Immobilien AG die Kosten der Platzierung spart. Der Zinskupon beträgt 4,25 Prozent. Die Anleihe ist mit einer vierteljährlichen Zinszahlung ausgestattet und notiert seit dem 27. März 2020 an der Frankfurter Wertpapierbörse. Die aus der Begebung der Anleihe zufließenden Mittel sollen für den Ausbau des Immobilienportfolios genutzt werden. Sie sind aber nur ein Baustein bei der Gesamtfinanzierung der Immobilien, wobei die FCR Immobilien AG jeweils flexibel verschiedene Finanzierungsoptionen nutzt. Am 30. Dezember 2020 lag der Kurs der Anleihe bei 99 Prozent.

Zudem notieren die zuvor emittierten drei FCR-Unternehmensanleihen an der Börse. Die Anleihe 2019/2024 (WKN: A2TSB1) mit einem Volumen von 30 Mio. Euro und einem Zinskupon von 5,25 Prozent notierte zum Jahresende 2020 bei 97 Prozent. Die Anleihe 2018/2023 (WKN: A2G9G6) mit einem Volumen von 25 Mio. Euro und einem Zinskupon von 6,0 Prozent ging am letzten Handelstag 2020 mit einem Kurs von 98,50 Prozent aus dem Handel. Die Anleihe 2016/2021 (WKN: A2BPUC) mit einem Gesamtvolumen von 15 Mio. Euro und einem Zinskupon von 7,1 Prozent notierte zum Jahresende bei 101,00 Prozent.

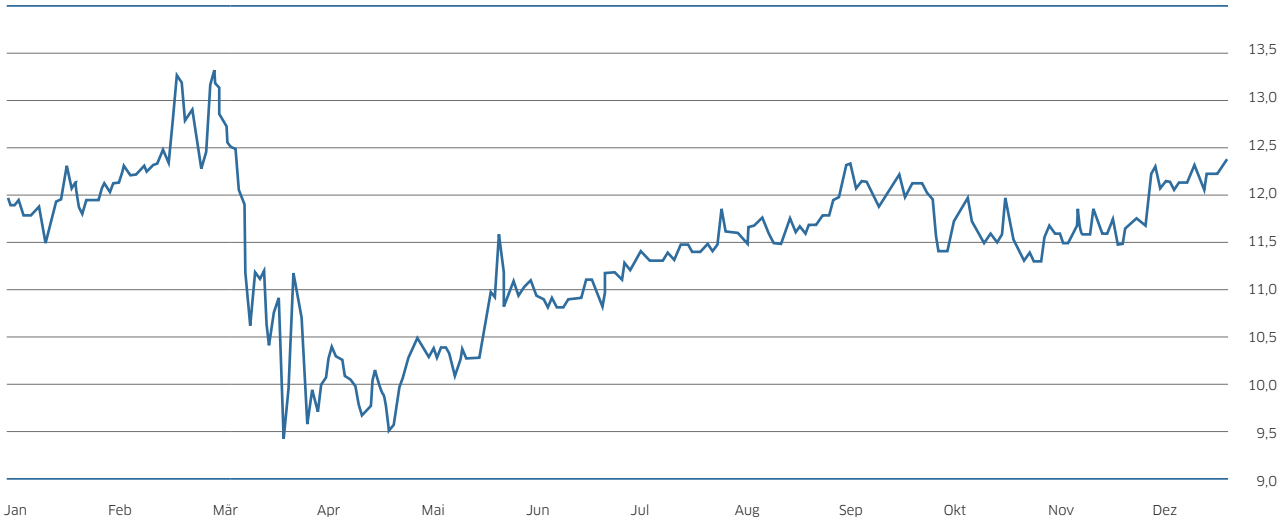
Kommunikation

Die FCR Immobilien AG legt Wert auf eine transparente und umfassende Kommunikation gegenüber dem Kapitalmarkt, was sich auch durch den Wechsel in den General Standard ausdrückt. Im Geschäftsjahr 2020 hat die FCR Immobilien AG wieder an mehreren Kapitalmarktkonferenzen teilgenommen und die Financial Community über die aktuelle Geschäftsentwicklung und die Perspektiven der Gesellschaft informiert. Hierzu gehörte auch das Deutsche Eigen-

kapitalforum im November. Aufgrund der Corona-Pandemie fanden die Kapitalmarktkonferenzen in diesem Jahr virtuell statt. Zudem hat der Vorstand der FCR Immobilien AG zahlreiche Gespräche mit Investoren und Journalisten geführt, wobei diese ebenfalls überwiegend virtuell waren. Der Kontakt zu Journalisten, Investoren und Analysten soll auch zukünftig gepflegt und weiter intensiviert werden.

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

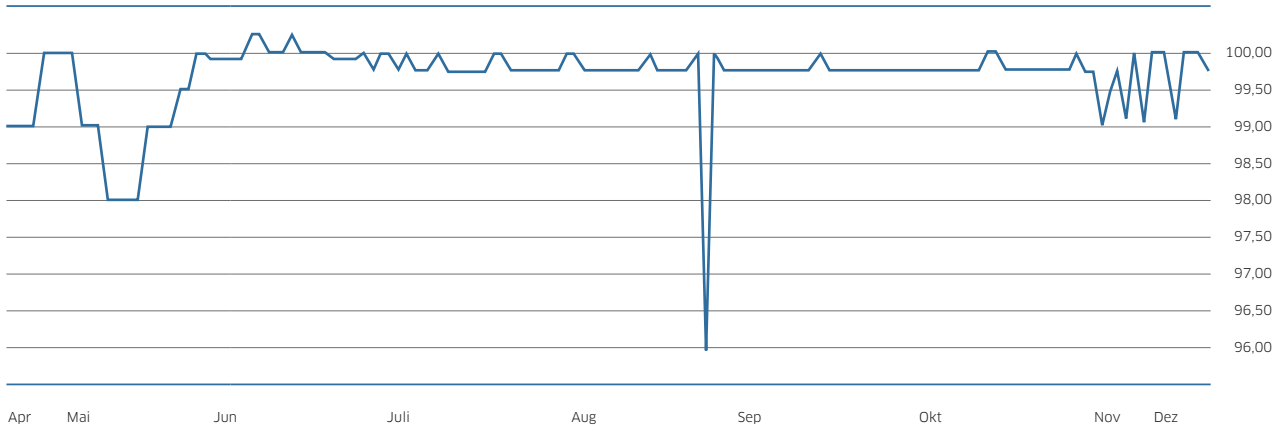
Kursverlauf der Aktie **Januar bis Dezember 2020**



Eckdaten zur Aktie der FCR Immobilien AG

WKN / ISIN:	A1YC91/ DE000A1YC913
Börsenkürzel:	FC9
Art der Aktien:	Nennwertlose Namens-/Stückaktien
Grundkapital:	9.146.404,00 Euro
Marktkapitalisierung:	111 Mio. Euro
Börse:	Frankfurter Wertpapierbörse
Weitere Handelsplätze:	Xetra; m:access der Börse München
Transparenzlevel:	General Standard (regulierter Markt)
Designated Sponsor:	Baader Bank AG, BankM AG

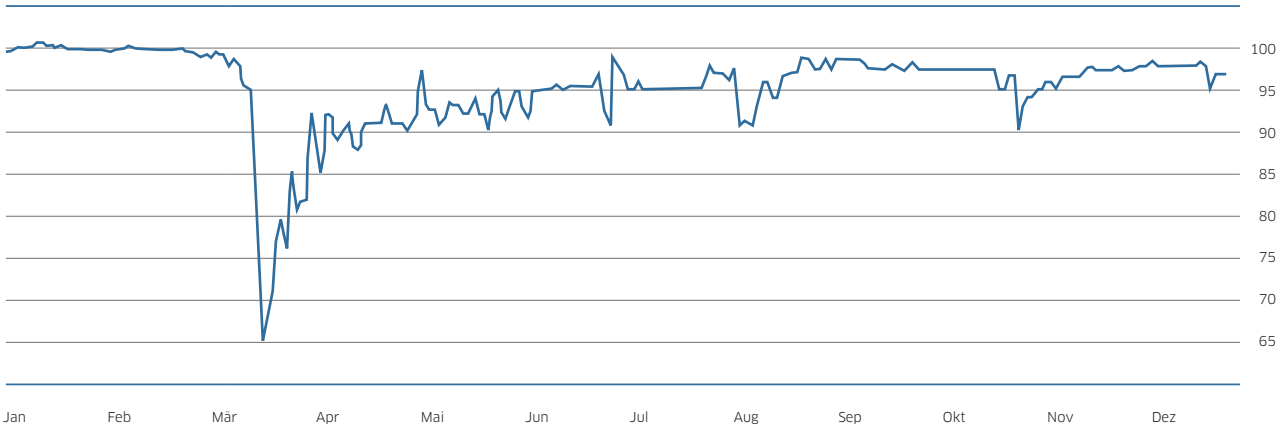
Kursverlauf der Unternehmensanleihe 2020/2025 **April bis Dezember 2020**



Eckdaten zur Anleihe 2020/2025

WKN/ISIN:	A254TQ / DE000A254TQ9
Emissionsvolumen (EUR):	Bis zu 30 Mio.
Stückelung (EUR):	1.000,00
Laufzeit:	5 Jahre (bis 31.03.2025)
Zinskupon:	4,25 % p.a.
Ausgabepreis:	100,00 % des Nominalbetrages je Teilschuldverschreibung
Rückzahlungsbetrag::	100,00 %
Zinszahlung:	vierteljährlich
Erste Zinszahlung:	01.07.2020
Fälligkeit:	01.04.2025
Notierung:	Open Market (Freiverkehr) Börse Frankfurt
Zahlstelle:	Bankhaus Gebr. Martin AG
Verwendungszweck:	Investiv, Ausbau Immobilienportfolio
Besicherung:	Grundbuchschuld (Treuhänder)

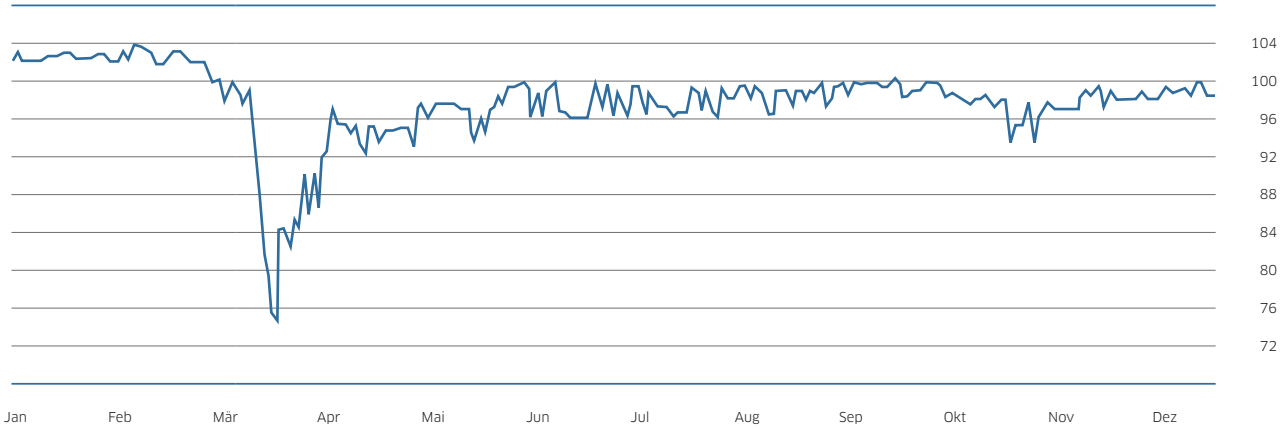
Kursverlauf der Unternehmensanleihe 2019/2024 **Januar bis Dezember 2020**



Eckdaten zur Anleihe 2019/2024

WKN/ISIN:	A2TSB1/DE000A2TSB16
Emissionsvolumen (EUR):	Bis zu 30 Mio. (ausplatziert)
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)

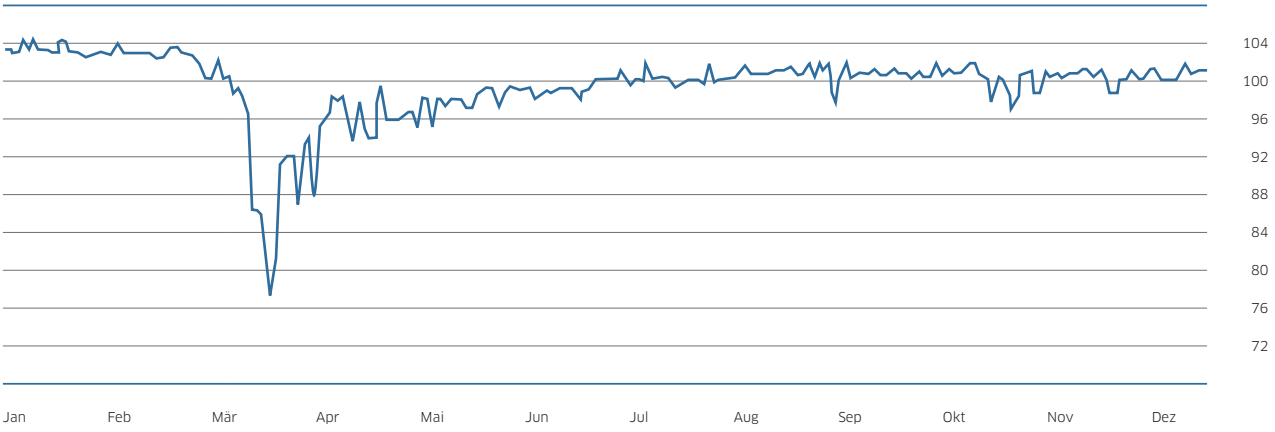
Kursverlauf der Unternehmensanleihe 2018/2023 **Januar bis Dezember 2020**



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 **Januar bis Dezember 2020**



Eckdaten zur Anleihe 2016/2021

WKN/ISIN:	A2BPUC/ DE000A2BPUC4
Emissionsvolumen (EUR):	Bis zu 15 Mio. (ausplatziert)
Stückelung (EUR):	1.000,00
Laufzeit:	5 Jahre (bis 18.10.2021)
Zinskupon:	7,1 % p.a.
Ausgabepreis:	100,00 % des Nominalbetrages je Teilschuldverschreibung
Rückzahlungsbetrag:	100,00 %
Zinszahlung:	jährlich
Erste Zinszahlung:	18.10.2016
Fälligkeit:	18.10.2021
Notierung:	Open Market (Freiverkehr) Börse Frankfurt
Zahlstelle:	Baader Bank AG
Verwendungszweck:	Investiv, Ausbau Immobilienportfolio
Besicherung:	Grundbuchschuld (Treuhänder)

Konzernbilanz

für den Bilanzstichtag 31. Dezember 2020

AKTIVSEITE

In EUR	Anhang - Nr.	31.12.2020	31.12.2019
A. Langfristiges Vermögen			
Immaterielle Vermögenswerte	4.1.1	1.499.538,49	197.114,77
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.1.2	314.538.108,00	298.985.902,57
Sachanlagen	4.1.3	845.712,00	848.752,67
Beteiligungen	4.1.4	5.762.500,00	0,00
Langfristige Darlehen und sonstige Ausleihungen	4.1.5	188.104,00	194.868,00
Summe langfristiges Vermögen		**322.833.962,49**	**300.226.638,01**
B. Kurzfristiges Vermögen			
Vorräte	4.2	4.220.765,17	1.866.886,00
Zur kurzfristigen Veräußerung verfügbare Finanzinstrumente	4.3	3.116.056,64	970.478,24
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.4	5.152.194,81	9.651.381,57
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.4	517.152,14	2.973.487,62
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	4.4	7.101.580,10	1.840.264,87
Kurzfristige Steueransprüche	4.6	103.846,76	311.791,60
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	4.7	5.605.315,92	9.142.565,23
Summe kurzfristiges Vermögen		**25.816.911,54**	**26.756.855,13**
Summe Vermögenswerte		**348.650.874,03**	**326.983.493,15**

PASSIVSEITE

In EUR	Anhang - Nr.	31.12.2020	31.12.2019
A. Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	5.1.1	9.146.404,00	9.146.404,00
Kapitalrücklage	5.1.2	5.763.920,41	5.763.920,41
Sonstige Rücklagen	5.1.3	278.915,16	278.915,16
Gewinnrücklagen	5.1.4	77.243.138,93	70.432.798,05
Summe Eigenkapital		**92.432.378,50**	**85.622.037,62**
B. Verbindlichkeiten			
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige passive latente Steuern	6.10	15.588.604,21	14.449.847,97
Langfristige Rückstellungen	5.3	0,00	5.000,00
Langfristige Anleihen	5.2	55.021.354,62	66.643.441,67
Langfristige Bankdarlehen	5.2	156.098.717,79	144.886.966,94
Summe langfristige Verbindlichkeiten		**226.708.676,62**	**225.985.256,58**
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige Rückstellungen	5.3	731.525,71	1.124.532,90
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten		700.766,31	2.184.093,35
Kurzfristige Anleihen	5.2	14.960.751,74	0,00
Kurzfristige Bankdarlehen	5.2	9.568.092,84	7.424.855,81
Erhaltene Anzahlungen		81.217,03	166.144,36
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.4	1.491.290,74	2.172.088,59
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	5.4	1.976.174,54	2.304.483,94
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten		**29.509.818,91**	**15.376.198,95**
Summe Eigenkapital und Verbindlichkeiten		**348.650.874,03**	**326.983.493,15**

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020

In EUR	Anhang-Nr.	**01.01 - 31.12.2020**	**01.01 - 31.12.2019**
Umsatzerlöse	6.1	26.562.529	21.645.390
Umsatzerlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	6.1	12.350.000	28.025.000
Bestandsveränderungen	6.2	172.070	451.860
Andere aktivierte Eigenleistungen	6.3	863.540	0
Sonstige betriebliche Erträge	6.4	2.166.828	2.174.046
Erträge aus der Erst-/Entkonsolidierung von Tochterunternehmen		5.064	0
Gesamtleistung		**42.120.031**	**52.296.296**
Materialaufwand	6.5	-6.601.935	-7.740.822
Aufwand für bezogene Leistungen		-95.746	-197.542
Aufwand aus dem Abgang von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	4.1.2	-10.879.984	-27.868.207
Personalaufwand	6.6	-4.700.625	-6.550.675
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.1.2	795.874	13.673.540
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.7	-5.455.906	-5.132.082
Wertminderungsaufwand aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten		-344.716	-10.423
Erträge aus Beteiligungen		810	93
EBITDA		**14.837.803**	**18.470.177**
Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	6.8	-415.906	-360.915
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		**14.421.897**	**18.109.262**
Finanzerträge	6.9	468.828	730.115
Fair Value Zuschreibung von Beteiligungen	6.9	3.762.500	0
Finanzaufwendungen	6.9	-7.146.613	-6.903.976
Ergebnis vor Steuern (EBT)		**11.506.612**	**11.935.402**
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	6.10	-1.945.888	-2.185.892
Konzernjahresüberschuss		**9.560.724**	**9.749.509**
Gesamtergebnis der Berichtsperiode		**9.560.724**	**9.749.509**
Davon entfallen auf:			
Anteil der Aktionäre der FCR Immobilien AG		**9.560.724**	**9.749.509**
Ergebnis je Aktie (unverwässert) bezogen auf	6.11	**9.560.724**	**9.749.509**
Ausgegebenen Anteile (gewichtet bei Kapitalveränderungen)		9.146.404	6.682.996
Ergebnis je Aktie (unverwässert)		**1,05**	**1,46**

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang.

IFRS - Konzernanhang

für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020

Allgemeine Angaben

Die FCR Immobilien AG (nachfolgend als FCR AG, FCR oder Konzern genannt) ist eine börsennotierte deutsche Aktiengesellschaft. Der Sitz der Gesellschaft befindet sich in 82049 Pullach im Isartal, Deutschland (Amtsgericht München, HRB 210430). Die Geschäftsanschrift befindet sich in der Paul-Heyse-Straße 28, 80336 München, Deutschland. Die Aktien der FCR Immobilien AG sind seit dem 07.11.2018 an der Frankfurter Wertpapierbörse notiert und zudem auch im m:access an der Börse München. Seit 30.10.2020 notiert die FCR-Aktie – nach einem Segment-Upgrade – im regulierten Markt, General Standard, der Börse Frankfurt. Die Gesellschaft ist zum Abschlussstichtag im regulierten Markt im General Standard der Frankfurter Wertpapierbörse unter der Kennnummer ISIN DE000A1YC913 und WKN A1YC91 gelistet.

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

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

Der Konzern beschäftigte im Jahresdurchschnitt 95 Mitarbeiter (Vj. 127) (FTE).

1 Grundlagen der Konzernabschlusserstellung

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

Die FCR Immobilien AG stellt den Konzernabschluss für den größten und kleinsten Kreis von Unternehmen auf.

Der von der FCR Immobilien AG als Mutterunternehmen aufgestellte Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (künftig: IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, sowie unter Beachtung der nach § 315e Abs. 1 HGB ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt. Hierbei wurden sämtliche verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen des International Accounting Standards Boards (IASB) angewendet, die bis zum Abschlussstichtag von der EU im Rahmen des sogenannten Endorsement-Prozesses übernommen, d.h. im Amtsblatt der EU veröffentlicht worden sind.

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfolgt grundsätzlich unter Anwendung fortgeführter Anschaffungskosten. Hiervon ausgenommen sind insbesondere die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, welche zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden.

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der FCR Immobilien AG und ihrer Tochterunternehmen zum 31. Dezember eines jeden Geschäftsjahres. Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens.

Der Bilanzausweis orientiert sich an der Fristigkeit der entsprechenden Vermögenswerte und Schulden. Dabei gelten Vermögenswerte und Schulden als kurzfristig, falls ihre Realisation bzw. Tilgung innerhalb des normalen Verlaufs des Konzerngeschäftszyklus erwartet wird. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Konzerngesamtergebnisrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Das Geschäftsjahr der FCR Immobilien AG und ihrer in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen entspricht dem Kalenderjahr.

Der Konzernabschluss ist in Euro (EUR) dargestellt, da allen Konzerntransaktionen diese Währung zugrunde liegt und der Euro damit die funktionale Währung des Konzerns darstellt. Sofern nicht anders angegeben, erfolgt der Ausweis in Tausend Euro (TEUR). Wir weisen darauf hin, dass bei der Verwendung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben aufgrund kaufmännischer Rundung Differenzen auch innerhalb einzelner tabellarischer Darstellungen auftreten können. Dies betrifft auch die dargestellten Summen und Zwischensummen des Konzernabschlusses.

Die Berichterstattung für das Geschäftsjahr 2020 erfolgt nach den verpflichtend anzuwendenden Standards und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Abweichungen von Betragsangaben untereinander sind aufgrund von Rundungen möglich.

1.1 Im Geschäftsjahr neu anzuwendende Rechnungslegungsstandards

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die folgenden neuen und geänderten Standards und Interpretationen im Berichtsjahr erstmals anzuwenden:

Standard	Titel
Framework	Änderungen zum Framework
Änderungen zu IFRS 3	Unternehmenszusammenschlüsse
Änderungen zu IAS 1 und IAS 8	Definition der Wesentlichkeit
Änderungen zu IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7	„Interest Rate Benchmark Reform“

Die zum 1. Januar 2020 erstmalig anzuwendenden Standards bzw. Interpretationen hatten keine Auswirkung auf den Konzernabschluss.

1.2 In zukünftigen Geschäftsjahren neu anzuwendende Rechnungslegungsstandards

Folgende Standards, Änderungen von Standards und Interpretationen waren zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses bereits vom IASB veröffentlicht, treten jedoch erst in späteren Berichtsperioden in Kraft und werden vom Konzern nicht vorzeitig angewendet:

Standard	Titel	Erstanwendungs-zeitpunkt	beabsichtigte Erstanwendung
	Endorsed		
Änderungen zu IFRS 16	Leasingverhältnisse – Covid 19 Mietstundung	01.06.2020	01.01.2021
	Endorsement ausstehend		
IFRS 17	Versicherungsverträge	01.01.2021	01.01.2021
Änderungen zu IAS 1	Klassifikation von Verbindlichkeiten	01.01.2022	01.01.2022
Änderungen zu IFRS 3, IAS 16, IAS 37	Business Combinations, Property, Plant and Equipment, Provisions, contingent liabilities and contingent assets	01.01.2022	01.01.2022
Änderungen zu IFRS 4	Versicherungsverträge	01.01.2020	
Änderungen zu IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7	„Interest Rate Benchmark Reform Phase 2“	01.01.2020	

Die FCR erwartet aus den veröffentlichten neuen Standards und Interpretationen keine wesentlichen Auswirkungen auf die Rechnungslegung.

2 Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

2.1 Konsolidierungskreis

Der Konzernabschluss der FCR AG beinhaltet den Abschluss des Mutterunternehmens und der von ihm beherrschten Unternehmen (seine Tochtergesellschaften). Die Gesellschaft erlangt Beherrschung, wenn

- sie Verfügungsmacht über das Beteiligungsunternehmen ausüben kann
- deren Rendite von der Performance der Beteiligung abhängig ist und
- sie die Renditen aufgrund ihrer Verfügungsmacht der Höhe nach beeinflussen kann

Die Gesellschaft nimmt eine Neubeurteilung vor, ob sie ein Beteiligungsunternehmen beherrscht oder nicht, wenn Tatsachen oder Umstände darauf hinweisen, dass sich eines oder mehrere der oben genannten drei Kriterien der Beherrschung verändert haben.

Ein Tochterunternehmen wird ab dem Zeitpunkt, zu dem die Gesellschaft die Beherrschung über das Tochterunternehmen erlangt, bis zu dem Zeitpunkt, an dem die Beherrschung durch die Gesellschaft endet, in den Konzernabschluss einbezogen. Dabei werden die Ergebnisse der im Laufe des Jahres erworbenen oder veräußerten Tochterunternehmen entsprechend vom tatsächlichen Erwerbszeitpunkt bzw. bis zum tatsächlichen Abgangszeitpunkt in der Konzern-GuV und dem sonstigen Konzernergebnis erfasst.

Alle konzerninternen Vermögenswerte, Schulden, Eigenkapitalpositionen, Erträge, Aufwendungen und Cashflows im Zusammenhang mit den Geschäftsvorfällen zwischen Konzernunternehmen werden im Rahmen der Konsolidierung vollständig eliminiert.

Sämtliche in den Konzernabschluss der FCR AG einbezogene Unternehmen sind in der Aufstellung des Anteilsbesitzes unter den weiteren Angaben (siehe: 8.10 Anteilsbesitz gem. § 313 Abs. 2 i.V.m § 285 Nr. 11 HGB) aufgeführt. Die aus der Aufstellung ersichtlichen Tochtergesellschaften machen jeweils von der Erleichterungsvorschrift des § 264 Abs. 3 HGB Gebrauch. Die ebenfalls aus der Aufstellung des Anteilsbesitzes ersichtlichen Personenhandelsgesellschaften machen von der Erleichterungsvorschrift des § 264b HGB Gebrauch.

Der Konsolidierungskreis umfasst neben dem Mutterunternehmen 97 (2019: 99) Tochterunternehmen. Sie sind in den Konzernabschluss nach den Regeln der Vollkonsolidierung einbezogen.

Die Abschlussstichtage der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen entsprechen dem Abschlussstichtag des Mutterunternehmens. Die Abschlüsse sind nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen aufgestellt.

Zum Bilanzstichtag ist eine (2019: keine) Gesellschaft nicht im Konsolidierungskreis enthalten, da sie nur einen geringen bzw. keinen Geschäftsbetrieb hat und für den Konzern sowie für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage von untergeordneter Bedeutung ist.

Unternehmenserwerbe und –verkäufe

Die Zahl der Konzernunternehmen, die im Rahmen der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen werden, hat sich im Berichtszeitraum wie folgt entwickelt:

	2019	2020
Stand zum 01.01.	**64**	**99**
Erwerbe	0	0
Gründungen	34	4
Entkonsolidiert	0	1
Erstkonsolidierungen	4	0
Angewachsene Gesellschaften	3	8
Verkaufte Gesellschaften	0	1
Stand zum 31.12.	**99**	**93**

Wir verweisen auf die nachfolgenden Erläuterungen.

Für den Konzern wesentliche Transaktionen werden nachfolgend unter Unternehmenserwerbe, -verkäufe erläutert.

Neugründungen bzw. Erstkonsolidierungen

In der nachfolgenden Tabelle sind die Sitze der Gesellschaft jeweils Pullach, die Kapitaleinlage beträgt jeweils EUR 100.

Der Komplementär der unten dargestellten GmbH & Co. KGs ist jeweils die im Konsolidierungskreis enthaltene FCR Verwaltungs GmbH. Die Stimmrechte und der Kapitalanteil, die von der FCR Immobilien AG sowie der FCR Verwaltungs GmbH gehalten werden, belaufen sich jeweils auf 100 %.

Alle einbezogenen Gesellschaften wurden vollkonsolidiert.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden alle Gesellschaften, auch die die von untergeordneter Rolle sind, in den Konzernabschluss einbezogen. Einzige Ausnahme stellt die FCR Fieberbrunn GmbH & Co. KG dar, die aufgrund der untergeordneten Rolle zum 1. Januar 2020 aus dem Konsolidierungskreis entnommen wurde.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden folgende Gesellschaften neu gegründet:

Gesellschaft	
FCR Eilenburg GmbH & Co. KG	FCR Walsrode GmbH & Co. KG
FCR Ludwigslust GmbH & Co. KG	FCR Westeregeln GmbH & Co. KG

Erwerb von Tochterunternehmen

Grundsätzliches

Grundsätzlich werden Unternehmen in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG gegründet. Die Anteile hält in der Regel eine Gesellschaft des FCR Konzerns. Nach Gründung werden die Vermögenswerte (Immobilien) durch diese Gesellschaft erworben.

Konzerninterne Anwachsung

Mit Verkauf der in einer GmbH & Co. KG gehaltenen Immobilie tritt die FCR Immobilien AG als Kommanditistin aus, sodass die Gesellschaft der FCR Verwaltungs GmbH anwächst.

Folgende Gesellschaften sind in 2020 der FCR Verwaltungs GmbH angewachsen:

Gesellschaft	
FCR Aue GmbH & Co. KG	FCR Hof GmbH & Co. KG
FCR Brandis GmbH & Co. KG *	FCR Lichtentanne GmbH & Co. KG
FCR Duisburg GmbH & Co. KG *	FCR Pößneck GmbH & Co. KG
FCR Freital GmbH & Co. KG *	FCR Stuhr GmbH & Co. KG

* Verkauf der Immobilien zum 31.12.2019, Anwachsung erfolgte zum 1. Januar 2020.

Übersicht über die voll konsolidierten Tochterunternehmen

		Stimmrechtsanteil		
Name	**Sitz**	**31.12.2020**	**31.12.2019**	**Gezeichnetes / Stammkapital**
Il Pelagone s.r.l.	Gavorrano, Italien	100 %	100 %	10.200.000
FCR Pelagone GmbH & Co. KG	Kitzbühel, Österreich	100 %	100 %	1.000
FCR Aken GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Altena GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Aschersleben GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Aue GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	-	100 %	100
FCR Bad Kissingen GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Bamberg GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Bergisch Gladbach GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Bottrop GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Brandenburg GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Brandis GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	-	100 %	100
FCR Brandenburg Logistik GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100

Name	Sitz	Stimmrechtsanteil 31.12.2020	Stimmrechtsanteil 31.12.2019	Gezeichnetes / Stammkapital
FCR Bremervörde GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Buchholz GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Burg GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Bückeburg 2 GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Cadolzburg GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Cloppenburg GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Cottbus GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Datteln GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Duisburg GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	-	100 %	100
FCR Duisburg 2 GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Ehrenfriedersdorf GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Eilenburg GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	-	100
FCR Freital GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	-	100 %	100
FCR Fieberbrunn GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %*	100 %	1.000
FCR Gera AMTP GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Gera BIBC GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Glückstadt GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Grimmen GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Gronau GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Guben GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Gummersbach GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Gummersbach 2 GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Görlitz GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Görlitz Hugo-Meyer GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Hagen GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Hagen 2 GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Hambühren GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Hamm GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Hennef GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Herford GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Hof GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	-	100 %	100
FCR Höchstadt GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Jüterbog GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100

		Stimmrechtsanteil		
Name	Sitz	31.12.2020	31.12.2019	Gezeichnetes / Stammkapital
FCR Kaiserslautern GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Kaltennordheim GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Kitzbühel GmbH & Co. KG	Kitzbühel, Österreich	100 %	100 %	1.000
FCR Köpenick GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Landau GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Lichtentanne GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	-	100 %	100
FCR Ludwigslust GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	-	100
FCR Magdala GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Magdeburg GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Meerane GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Monument Investment S.L.	Islas Baleares, Spanien	100 %	100 %	100.000
FCR Munster GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Neumünster GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Neustrelitz GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Nienburg GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Prettin GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Pößneck GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	-	100 %	100
FCR Pulsnitz GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Rastatt GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Ruhla GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Salzwedel GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Scheßlitz GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Schleiz GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Schwalbach GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Schwandorf GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Seesen GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Söhlde GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Soltau GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Soltau Zentrallager GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Stendal GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Strullendorf GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Stuhr GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	-	100 %	100
FCR Teistungen GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100

Name	Sitz	Stimmrechtsanteil 31.12.2020	Stimmrechtsanteil 31.12.2019	Gezeichnetes / Stammkapital
FCR Uelzen GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Uelzen Office GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Wasungen GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Walsrode GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	-	100
FCR Weidenberg GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Weißenfels GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Welzow GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Westerburg GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	5,1 %	100 %	100
FCR Westeregeln GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	-	100
FCR Wismar 2 GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Wittenberge GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Wittingen GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Würselen GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Wohnen Alpha GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Wohnen Beta GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Wohnen Gamma GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Wohnen Delta GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Zeithain GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Zerbst GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Zeulenroda GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Innovation GmbH	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	25.000
FCR Service GmbH	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	25.000
FCR Verwaltungs GmbH	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	25.000

* 100 % Tochtergesellschaft, jedoch aufgrund von Unwesentlichkeit im Geschäftsjahr 2020 nicht in den Konzern einbezogen.

2.2 Kapitalkonsolidierung mittels der Vollkonsolidierung

Grundsätzlich sind alle Tochterunternehmen mittels der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen. Die Bilanzierung erworbener Tochterunternehmen erfolgt nach der Erwerbsmethode nach IFRS 3.

Nach der Erwerbsmethode wird die bei einem Unternehmenszusammenschluss übertragene Gegenleistung zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Dieser bestimmt sich aus der Summe der zum Erwerbszeitpunkt gültigen beizulegenden Zeitwerte der übertragenen Vermögenswerte, der von den früheren Eigentümern des erworbenen Unternehmens übernommenen Schulden und der vom Konzern emittierten Eigenkapitalinstrumente im Austausch gegen die Beherrschung des erworbenen Unternehmens. Mit dem Unternehmenszusammenschluss verbundene Transaktionskosten werden bei Anfall erfolgswirksam erfasst.

Ein Tochterunternehmen wird ab dem Zeitpunkt, zu dem die Gesellschaft die Beherrschung über das Tochterunternehmen erlangt und bis zu dem Zeitpunkt, an dem die Beherrschung durch die Gesellschaft endet in den Konzernabschluss einbezogen. Die Anschaffungskosten setzen sich aus den für den Erwerb hingegebenen Zahlungsmitteln zusammen. Der Geschäfts- und Firmenwert ergibt sich als Überschuss der Summe aus der übertragenen Gegenleistung und dem Betrag aller nicht-kontrollierenden Anteile an dem erworbenen Unternehmen über den Saldo der zum Erwerbszeitpunkt ermittelten beizulegenden Zeitwerte der erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und der übernommenen Schulden. Für den Fall, dass sich – auch nach nochmaliger Beurteilung – ein negativer Unterschiedsbetrag ergibt, wird dieser unmittelbar als Ertrag erfolgswirksam erfasst. Der Gewinn oder Verlust und jeder Bestandteil des sonstigen Ergebnisses sind den Gesellschaftern des Mutterunternehmens und den nicht-kontrollierenden Gesellschaftern zuzuordnen. Dies gilt selbst dann, wenn es dazu führt, dass die nicht-kontrollierenden Gesellschafter einen Negativsaldo aufweisen. Zu den Stichtagen 31.12.2019 und 31.12.2020 bestehen im FCR Konzern keine nicht-kontrollierenden Gesellschafter.

2.3 Schulden-, Aufwand- und Ertragskonsolidierung sowie Zwischenergebniseliminierung

Konzerninterne Salden, Transaktionen, Gewinne und Aufwendungen der im Konzernabschluss mittels der Vollkonsolidierung einbezogenen Unternehmen werden vollständig eliminiert. Latente Steuern werden auf zeitliche Differenzen aufgrund der Eliminierung von Gewinnen und Verlusten infolge von Transaktionen innerhalb des Konzerns gebildet.

2.4 Währungsumrechnung

Geschäftsvorfälle in fremder Währung werden mit den relevanten Fremdwährungskursen zum Transaktionszeitpunkt umgerechnet. In den Folgeperioden werden die monetären Vermögenswerte und Schulden zum Stichtag bewertet und die daraus resultierenden Umrechnungsdifferenzen erfolgswirksam erfasst. Nicht-monetäre Posten werden zu historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten in Fremdwährung bewertet und mit dem Kurs am Tag des Geschäftsvorfalls umgerechnet.

In den dargestellten Berichtszeiträumen wurden keine wesentlichen Geschäftsvorfälle in fremder Währung realisiert.

3 Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

3.1 Grundsatz

Die in den Konzernabschluss einbezogenen Abschlüsse sind nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen aufgestellt. Im Folgenden werden die im Konzernabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze dargestellt. Darüberhinausgehende Informationen zu einzelnen Posten der Konzern-Gesamtergebnisrechnung und der Konzernbilanz sowie entsprechende Zahlenangaben ergeben sich aus den nachfolgenden dargestellten Erläuterungen. Die Erstellung des Konzernabschlusses erfolgt unter Beachtung des Going-Concern-Prinzips und grundsätzlich unter Anwendung des Anschaffungskostenprinzips (ausgenommen insbesondere die Folgebewertung der Finanzimmobilien unter Anwendung der Neubewertungsmethode zum beizulegenden Zeitwert).

3.2 Beizulegender Zeitwert

Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt werden würde. Dies gilt unabhängig davon, ob der Preis direkt beobachtbar oder unter Anwendung einer Bewertungsmethode geschätzt worden ist.

Bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts eines Vermögenswerts oder einer Schuld berücksichtigt der Konzern bestimmte Merkmale des Vermögenswerts oder der Schuld (bspw. Zustand und Standort des Vermögenswerts oder Verkaufs- und Nutzungsbeschränkungen), wenn Marktteilnehmer diese Merkmale bei der Preisfestlegung für den Erwerb des jeweiligen Vermögenswerts oder die Übertragung der Schuld zum Bewertungsstichtag ebenfalls berücksichtigen würden. Im vorliegenden Konzernabschluss wird der beizulegende Zeitwert für die Bewertung und/oder die Angabepflichten grundsätzlich auf dieser Grundlage ermittelt. Davon ausgenommen sind:

- anteilsbasierte Vergütungen im Anwendungsbereich von IFRS 2,
- Leasingtransaktionen, die gemäß IFRS 16 bilanziert werden und
- Bewertungsmaßstäbe, die dem beizulegenden Zeitwert ähneln, ihm aber nicht entsprechen, z. B. der Nettoveräußerungswert nach IAS 2 oder der Nutzungswert nach IAS 36.

Der beizulegende Zeitwert ist nicht immer als Marktpreis verfügbar. Häufig muss er auf Basis verschiedener Bewertungsparameter ermittelt werden. In Abhängigkeit von der Verfügbarkeit beobachtbarer Parameter und der Bedeutung dieser Parameter für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts im Ganzen wird der beizulegende Zeitwert den Stufen 1, 2 oder 3 zugeordnet. Die Unterteilung erfolgt nach folgender Maßgabe:

- Eingangsparameter der Stufe 1 sind notierte Preise (unbereinigt) auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten, auf die das Unternehmen am Bewertungsstichtag zugreifen kann.
- Eingangsparameter der Stufe 2 sind andere Eingangsparameter als die auf Stufe 1 enthaltenen notierten Preise, die für den Vermögenswert oder die Schuld entweder direkt beobachtbar sind oder indirekt aus anderen Preisen abgeleitet werden können.
- Eingangsparameter der Stufe 3 sind für den Vermögenswert oder die Schuld nicht beobachtbare Parameter.

3.3 Eigenkapitalinstrument

Ein Eigenkapitalinstrument ist ein Vertrag, der einen Residualanspruch an den Vermögenswerten eines Unternehmens nach Abzug aller dazugehörigen Verbindlichkeiten begründet. Eigenkapitalinstrumente werden zum erhaltenen Ausgabeerlös abzüglich direkt zurechenbarer Ausgabekosten erfasst. Ausgabekosten sind solche Kosten, die ohne die Ausgabe des Eigenkapitalinstruments nicht angefallen wären.

Rückkäufe von eigenen Eigenkapitalinstrumenten werden direkt vom Eigenkapital abgezogen. Weder Kauf noch Verkauf, Ausgabe oder Einziehung von eigenen Eigenkapitalinstrumenten werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Von einem Konzernunternehmen emittierte Fremd- und Eigenkapitalinstrumente werden entsprechend dem wirtschaftlichen Gehalt der Vertragsvereinbarung und den Definitionen als finanzielle Verbindlichkeiten oder Eigenkapital klassifiziert.

3.4 Umsatzrealisierung und Umsatzausweis

IFRS 15 regelt, dass Umsatzerlöse in Höhe der Gegenleistung erfasst werden, mit der ein Unternehmen im Gegenzug für die Übertragung von Gütern oder Dienstleistungen auf einen Kunden erwartungsgemäß rechnen kann. Der Kunde erlangt die Verfügungsgewalt entweder zu einem bestimmten Zeitpunkt oder in einem bestimmten Zeitraum. Die FCR AG erfüllt bei der Veräußerung von Immobilien den zeitpunktbezogenen Kontrollübergang. Der Umsatz wird auf Grundlage der in einem Vertrag mit einem Kunden festgelegten Gegenleistung gemessen.

Grundvoraussetzung der Gewinnrealisierung beim Verkauf von Immobilien sind die Wahrscheinlichkeit des Nutzenzuflusses und die verlässliche Quantifizierung der Erlöse. Ergänzend muss es zu einem Übergang der mit dem Eigentum an den Vermögenswerten verbundenen wesentlichen Chancen und Risiken auf den Erwerber kommen, zu einer Aufgabe der rechtlichen oder tatsächlichen Verfügungsmacht über die Vermögenswerte und zu einer verlässlichen Bestimmbarkeit der mit dem Verkauf angefallenen oder noch anfallenden Aufwendungen.

Im Bereich Vermietung und Hotellerie erfolgt die Erlösrealisierung im Regelfall nach Leistungserbringung. Hinsichtlich der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden unter Berücksichtigung von IFRS 15 wird auf die Angaben unter Punkt 6.1 verwiesen.

3.5 Realisierung von sonstigen Erträgen und Zinserträgen

Sonstige Erträge werden entsprechend ihrer Realisierung erfasst. Zinserträge werden effektivzinsgerecht erfasst.

3.6 Realisierung von Aufwendungen und Zinsaufwand

Aufwendungen werden mit Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Zeitpunkt ihrer Verursachung als Aufwand erfasst. Zinsen werden effektivzinsgerecht als Aufwand erfasst.

3.7 Immaterielle Vermögenswerte

Immaterielle Vermögenswerte und Software werden im Zeitpunkt des Zugangs mit ihren Anschaffungskosten angesetzt. In den Folgeperioden wird diese mit ihren Anschaffungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und etwaiger Wertminderungen bewertet.

Die Anschaffungskosten umfassen die direkt zurechenbaren Erwerbs- und Bereitstellungskosten.

Die Herstellungskosten umfassen die Kosten, die aufgewendet werden, um den immateriellen Vermögenswert in einen betriebsfähigen Zustand zu bringen.

Die planmäßige Abschreibung erfolgt nach der linearen Methode. Sie beginnt, sobald der Vermögenswert verwendet werden kann und endet mit Ablauf der Nutzungsdauer bzw. mit dem Abgang des Vermögenswerts. Der Abschreibungszeitraum orientiert sich an der erwarteten Nutzungsdauer. Erworbene Software wird über drei bis sechs Jahre abgeschrieben. Andere immaterielle Vermögenswerte werden linear über drei bis sieben Jahre abgeschrieben. Das selbstgeschaffene Intranet wird über 10 Jahre abgeschrieben. Die Abschreibung beginnt mit Inbetriebnahme, nach erfolgter Testphase.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte werden mit den Abschreibungen auf Sachanlagen zusammengefasst und unter den Abschreibungen in der Gesamtergebnisrechnung ausgewiesen.

Forschungskosten werden zum Zeitpunkt der Entstehung in voller Höhe als Aufwand erfasst. Entwicklungskosten für selbst erstellte immaterielle Vermögenswerte werden als Vermögenswerte erfasst, sofern sie die Ansatzkriterien des IAS 38 ‚Immaterielle Vermögenswerte', Abschnitt 57, erfüllen.

Für weiterführende Informationen verweisen wir auf die Ausführungen 4.1.1 Immaterielle Vermögenswerte.

3.8 Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (Investment Property)

Die Qualifizierung von Immobilien als Finanzinvestition basiert auf einem entsprechenden Managementbeschluss, diese Immobilien zur Erzielung von Mieteinnahmen selbst zu nutzen und deren Mietsteigerungspotenzial über einen längeren Zeitraum sowie damit einhergehende Wertsteigerungen selbst zu realisieren. Selbst die im Bestand gehaltenen Hotelgebäude sollen zur Wertsteigerung gehalten werden, um diese zu einem späteren Zeitpunkt zu einem höheren Betrag zu veräußern.

Finanzimmobilien werden bei erstmaliger Bewertung zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten angesetzt. Im Rahmen der Folgebewertung werden sie zu ihren beizulegenden Zeitwerten angesetzt, die die Marktbedingungen am Bilanzstichtag widerspiegeln. Ein Gewinn oder Verlust aus der Änderung der beizulegenden Zeitwerte wird in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Nachträgliche Kosten für den Aus- und Umbau der Immobilien werden berücksichtigt, soweit diese zu einer Steigerung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie beitragen. Bei der Bewertung wird zudem auf die bestmögliche Verwendung des jeweiligen Objektes abgestellt. Folglich werden Nutzungsänderungen bei der Bewertung berücksichtigt, sofern die technische Durchführbarkeit, die rechtliche Zulässigkeit und die finanzielle Machbarkeit gegeben sind.

Die Bewertung der Finanzimmobilien erfolgt jährlich. Ergeben sich zum Abschlussstichtag wesentliche Veränderungen in den relevanten Inputfaktoren, so erfolgt eine entsprechende Anpassung. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Finanzimmobilien erfolgt auf Grundlage von Gutachten unabhängiger, externer Sachverständiger mithilfe anerkannter Bewertungsverfahren. Die beauftragten unabhängigen Sachverständigen verfügen über entsprechende berufliche Qualifikationen und Erfahrungen zur Durchführung der Bewertung. Die Gutachten basieren im Wesentlichen auf den Informationen, die durch die Gesellschaft zur Verfügung gestellt werden, z. B. aktuelle Mieten, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten oder der aktuelle Leerstand sowie Annahmen des Gutachters, die auf Marktdaten basieren und auf Basis seiner fachlichen Qualifikation beurteilt werden, z. B. künftige Marktmieten, typisierte Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, strukturelle Leerstandsquoten oder Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze.

Die dem Gutachter zur Verfügung gestellten Informationen und die getroffenen Annahmen sowie die Ergebnisse der Immobilienbewertung werden durch den Vorstand analysiert, bevor sie ihre Berücksichtigung finden.

Sämtliche vom Konzern als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden vermietet, bzw. erwirtschaften Umsatzerlöse im Bereich der Hotellerie, Food and Beverage und weitere hotelnahe Leistungen.

Sollte zum Bilanzierungszeitpunkt feststehen, dass ein als Investment Property klassifiziertes Objekt verkauft wird, indem eine Kaufabsichtserklärung oder ein unterschriebener Kaufvertrag, mit Vollzug nach dem Stichtag vorliegen, würden diese im Vorratsvermögen ausgewiesen.

Bewertung Investment Property zur Veräußerung gehalten

Die FCR bilanziert als Finanzinvestition gehaltene Immobilien als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte, wenn zum Bilanzstichtag notarielle Kaufverträge vorliegen, aber der Eigentumsübergang später erfolgt. Die Bewertung von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien erfolgt zum beizulegenden Zeitwert.

3.9 Betriebs- und Geschäftsausstattung

Betriebs- und Geschäftsausstattungen werden im Zeitpunkt des Zugangs mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt. In den Folgeperioden werden diese mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und etwaiger kumulierter Wertminderungen bewertet.

Die Anschaffungskosten umfassen die direkt zurechenbaren Erwerbs- und Bereitstellungskosten.

Die planmäßige Abschreibung erfolgt nach der linearen Methode. Sie beginnt, sobald der Vermögenswert verwendet werden kann, und endet mit dem Abgang des Vermögenswerts. Der Abschreibungszeitraum orientiert sich an der erwarteten Nutzungsdauer. Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird über drei bis 13 Jahre abgeschrieben. Geringwerte Wirtschaftsgüter werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

3.10 Beteiligungen

Unter den Beteiligungen werden Anteile an Unternehmen ausgewiesen, bei denen die FCR keinen maßgeblichen Einfluss ausüben kann. Diese werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Dabei werden die Wertveränderungen vollständig im Periodenergebnis (at fair value through profit or loss, FVTPL) unter dem Finanzergebnis als „Fair Value Zuschreibung von Beteiligungen“ dargestellt. Auf das Wahlrecht gem. IFRS 9 zur Erfassung der Aufwendungen und Erträge im sonstigen Ergebnis (at fair value through other comprehensive income, FVTOCI) wird verzichtet.

3.11 Wertminderung von Vermögenswerten

Ein Werthaltigkeitstest wird bei immateriellen Vermögenswerten mit begrenzter Nutzungsdauer sowie bei Sachanlagen bei Vorliegen konkreter Anhaltspunkte durchgeführt. Eine Wertminderung wird ergebniswirksam erfasst, soweit der erzielbare Betrag des Vermögenswerts den Buchwert unterschreitet. Der erzielbare Betrag wird für jeden Vermögenswert grundsätzlich einzeln ermittelt. Sofern dies nicht möglich ist, erfolgt die Ermittlung auf Basis einer Gruppe von Vermögenswerten, die weitgehend unabhängige Cashflows generieren. Der erzielbare Betrag ist der höhere Betrag aus beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten und Nutzungswert. Jede Wertminderung wird sofort erfolgswirksam erfasst. Bei Entfall des Grundes für eine in den Vorjahren erfasste Wertminderung erfolgt eine Wertaufholung bis maximal zur Höhe der fortgeführten Anschaffungskosten.

3.12 Vorräte

In der Position Vorräte werden Nebenkosten der vermieteten Immobilien ausgewiesen, die bis zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechnet wurden und Vermögenswerte, die zum Weiterverkauf angeschafft wurden, ausgewiesen.

3.13 Finanzielle Vermögenswerte

Finanzinstrumente sind Verträge, die bei einem Unternehmen zu einem finanziellen Vermögenswert und bei einem anderen Unternehmen zu einer finanziellen Verbindlichkeit oder einem Eigenkapitalinstrument führen. Ein marktüblicher Kauf oder Verkauf von finanziellen Vermögenswerten wird zum Handelstag angesetzt, d. h, zu dem Tag, an dem sich der Konzern verpflichtet, den Vermögenswert zu kaufen oder zu verkaufen. Die erstmalige Bewertung eines Finanzinstruments erfolgt zum jeweiligen beizulegenden Zeitwert. Soweit das Finanzinstrument in der Folgebewertung nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet wird, sind die Transaktionskosten zu berücksichtigen.

Der beizulegende Zeitwert wird dabei nach den folgenden Bewertungsstufen ermittelt:

Stufe 1: auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten notierte (unverändert übernommene) Preise

Stufe 2: Inputfaktoren, bei denen es sich nicht um die auf Stufe 1 berücksichtigten notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit entweder direkt oder indirekt (d. h. in Ableitung von Preisen) beobachten lassen

Stufe 3: nicht auf beobachtbaren Marktdaten basierende Faktoren für die Bewertung des Vermögenswerts oder der Verbindlichkeit (nicht beobachtbare Inputfaktoren)

Der beizulegende Zeitwert der Beteiligungen wurde auf Basis der oben genannten Stufe 3 ermittelt, des Weiteren beruhen alle für Finanzinstrumente ermittelten beizulegenden Zeitwerte auf Informations- und Inputfaktoren der oben umschriebenen Stufe 2.

In Abhängigkeit des vom Unternehmen gewählten Geschäftsmodells und der Eigenschaften der vertraglichen Zahlungsströme werden finanzielle Vermögenswerte klassifiziert.

Finanzielle Vermögenswerte, die im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten werden, dessen Zielsetzung darin besteht, finanzielle Vermögenswerte zur Vereinnahmung vertraglicher Zahlungsströme zu halten und deren Zahlungsströme zu festgelegten Zeitpunkten in Form von Tilgungs- und Zinszahlungen führen, werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Finanzielle Vermögenswerte, die im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten werden, dessen Zielsetzung in der Vereinnahmung vertraglicher Zahlungsströme und im Verkauf des Vermögenswerts besteht und deren Zahlungsströme zu festgelegten Zeitpunkten in Form von Tilgungs- und Zinszahlungen führen, werden erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertet.

Finanzielle Vermögenswerte werden erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet, wenn sie weder zur Vereinnahmung von Zahlungsströmen noch zur Vereinnahmung von Zahlungsströmen und zum Verkauf gehalten werden.

Die finanziellen Vermögenswerte des Konzerns umfassen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Forderungen aus ausgereichten Darlehen und sonstige Forderungen sowie finanzielle Vermögenswerte. Der Konzern legt die Klassifizierung seiner finanziellen Vermögenswerte mit dem erstmaligen Ansatz fest.

Bei der FCR AG kommt ausschließlich das vereinfachte Wertminderungsmodell zur Anwendung, wonach für alle Instrumente unabhängig von ihrer Kreditqualität eine Risikovorsorge in Höhe der erwarteten Verluste über die gesamte Restlaufzeit des Instruments erfasst werden. Historische Ausfallwahrscheinlichkeiten werden berücksichtigt. Die FCR AG schätzt zu jedem Abschlussstichtag ein, ob finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten in der Bonität beeinträchtigt sind. Ein finanzieller Vermögenswert ist in der Bonität beeinträchtigt, wenn ein Ereignis oder mehrere Ereignisse mit nachteiligen Auswirkungen auf die erwarteten zukünftigen Zahlungsströme des finanziellen Vermögenswertes auftreten. Die Feststellung der beeinträchtigten Bonität erfolgt nicht automatisch bei einer Überfälligkeit von mehr als 90 Tagen, sondern immer auf Basis der individuellen Beurteilung des Kreditmanagements.

3.14 Finanzielle Verbindlichkeiten

IFRS 9 behält die bestehenden Anforderungen des IAS 32 für die Klassifizierung von finanziellen Verbindlichkeiten weitgehend bei.

Finanzielle Verbindlichkeiten sind entweder zu fortgeführten Anschaffungskosten oder erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten.

Der Konzern legt die Klassifizierung seiner finanziellen Verbindlichkeiten mit dem erstmaligen Ansatz fest. Die finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns umfassen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und übrige sonstige Verbindlichkeiten, Kontokorrentkredite und Darlehen.

Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden nur dann saldiert und als Nettobetrag in der Bilanz ausgewiesen, wenn zum gegenwärtigen Zeitpunkt ein Rechtsanspruch besteht, die erfassten Beträge miteinander zu verrechnen, und beabsichtigt ist, den Ausgleich auf Nettobasis herbeizuführen oder mit der Realisierung des betreffenden Vermögenswerts die dazugehörige Verbindlichkeit abzulösen. Bankverbindlichkeiten werden mit Forderungen gegen dieselbe Bank verrechnet, wenn die Forderungen den Verbindlichkeiten durch Abtretung als Sicherheit dienen und die Fälligkeiten der Forderungen und Verbindlichkeiten nahezu identisch sind.

3.15 Ausbuchung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten

Ein **finanzieller Vermögenswert** wird ausgebucht, wenn die Ansprüche auf den Erhalt von Zahlungsströmen aus den finanziellen Vermögenswerten ausgelaufen oder übertragen worden sind und der Konzern im Wesentlichen alle Risiken und Chancen aus dem Eigentum übertragen hat.

Eine **finanzielle Verbindlichkeit** wird ausgebucht, sobald die vertragliche Verpflichtung beglichen, aufgehoben oder ausgelaufen ist. Die Differenz zwischen dem Buchwert einer finanziellen Verbindlichkeit, die ausgebucht oder auf eine andere Partei übertragen wurde, und der gezahlten Gegenleistung, einschließlich übertragener nicht zahlungswirksamer Vermögenswerte oder übernommener Verbindlichkeiten, wird als sonstige Erträge bzw. Finanzierungsaufwendungen in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Wird eine bestehende finanzielle Verbindlichkeit durch eine andere finanzielle Verbindlichkeit desselben Kreditgebers mit substanziell verschiedenen Vertragsbedingungen ausgetauscht oder werden die Bedingungen einer bestehenden Verbindlichkeit wesentlich geändert, wird ein solcher Austausch oder eine solche Änderung als Ausbuchung der ursprünglichen Verbindlichkeit und Ansatz einer neuen Verbindlichkeit behandelt. Die Differenz zwischen den jeweiligen Buchwerten wird erfolgswirksam erfasst.

Wertminderungen werden nach dem Modell des erwarteten Verlusts bewertet. Das Modell sieht drei Stufen vor.

Stufe 1 subsumiert alle finanziellen Vermögenswerte und bemisst den erwarteten Verlust innerhalb der nächsten 12 Monate. Stellt sich für einen finanziellen Vermögenswert eine signifikante Bonitätsverschlechterung ein, ist der finanzielle Vermögenswert in Stufe 2 umzugliedern.

In **Stufe 2** wird der erwartete Verlust für die gesamte Laufzeit des finanziellen Vermögenswerts ermittelt.

Der finanzielle Vermögenswert ist in **Stufe 3** umzugliedern, wenn neben der signifikanten Bonitätsverschlechterung objektive Indikatoren für eine Wertminderung vorliegen. Das Unternehmen berücksichtigt die Ausfallwahrscheinlichkeit zum Zeitpunkt des erstmaligen Ansatzes von Vermögenswerten und das Vorliegen einer signifikanten Erhöhung des Ausfallrisikos während aller Berichtsperioden. Um zu beurteilen, ob sich das Ausfallrisiko signifikant erhöht hat, vergleicht das Unternehmen das Ausfallrisiko im Hinblick auf den Vermögenswert am Abschlussstichtag mit dem Ausfallrisiko im Zeitpunkt des erstmaligen Ansatzes. Dabei werden verfügbare angemessene und belastbare zukunftsorientierte Informationen berücksichtigt.

3.16 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

In der Bilanz abgebildete Zahlungsmittel und kurzfristige Einlagen umfassen das Bankguthaben mit einer ursprünglichen Laufzeit von weniger als drei Monaten.

3.17 Sonstige Rückstellungen

Rückstellungen sind Schulden, die der Höhe oder der Fälligkeit nach ungewiss sind. Der Ansatz einer Rückstellung erfordert grundsätzlich eine gegenwärtige Verpflichtung aufgrund eines vergangenen Ereignisses, dass ein entsprechender Ressourcenabfluss wahrscheinlich und die Höhe dieses Ressourcenabflusses verlässlich schätzbar ist. Die Bewertung von Rückstellungen erfolgt mit der bestmöglichen Schätzung des Verpflichtungsumfangs. Bei wesentlichen Zinseffekten werden die Rückstellungen abgezinst.

3.18 Steuern

TATSÄCHLICHE ERTRAGSTEUERN

Die tatsächlichen Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden für laufende und frühere Perioden werden mit dem Betrag bemessen, in dessen Höhe eine Erstattung von der Steuerbehörde bzw. eine Zahlung an die Steuerbehörde erwartet wird. Der Berechnung des Betrags werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gelten.

Steueransprüche und Steuerschulden werden miteinander verrechnet, wenn der Konzern einen einklagbaren Anspruch auf die Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen tatsächliche Steuerschulden hat und diese sich auf Steuern des gleichen Steuersubjektes beziehen und von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden.

LATENTE STEUERN

Die Bildung latenter Steuern erfolgt unter Anwendung der Verbindlichkeitsmethode (Liability-Methode) auf zum Bilanzstichtag bestehende temporäre Differenzen zwischen dem Wertansatz eines Vermögenswerts bzw. einer Schuld in der Bilanz und dem steuerlichen Wertansatz.

Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede, noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge und nicht genutzte Steuergutschriften in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, gegen das die abzugsfähigen temporären Differenzen und die noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und Steuergutschriften verwendet werden können.

Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang reduziert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das der latente Steueranspruch zumindest teilweise verwendet werden kann. Nicht angesetzte latente Steueransprüche werden an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich geworden ist, dass ein künftig zu versteuerndes Ergebnis die Realisierung des latenten Steueranspruchs ermöglicht.

Latente Steueransprüche und –schulden werden anhand der Steuersätze bemessen, die in der Periode, in der ein Vermögenswert realisiert oder eine Schuld erfüllt wird, voraussichtlich Gültigkeit erlangen werden. Dabei werden die Steuersätze und –gesetze zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gelten. Zukünftige Steuersatzänderungen sind am Bilanzstichtag zu berücksichtigten, sofern materielle Wirksamkeitsvoraussetzungen im Rahmen eines Gesetzgebungsverfahrens erfüllt sind.

Latente Steuern, die sich auf den Posten beziehen, die direkt im Eigenkapital erfasst werden, werden nicht in der Gewinn- und Verlustrechnung, sondern ebenfalls im Eigenkapital erfasst.

Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden werden miteinander verrechnet, wenn der Konzern einen einklagbaren Anspruch auf die Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen tatsächliche Steuerschulden hat, diese sich auf Ertragsteuern des gleichen Steuersubjektes beziehen und von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden.

3.19 Fremdkapitalkosten

Fremdkapitalkosten, die die Herstellung eines qualifizierten Vermögenswerts betreffen, werden aktiviert. Ein qualifizierter Vermögenswert ist ein Vermögenswert, für den ein beträchtlicher Zeitraum erforderlich ist, um ihn in seinen beabsichtigten gebrauchs- oder verkaufsfähigen Zustand zu versetzen. Diese Voraussetzung wird von allen vom Konzern durchgeführten Projektentwicklungen erfüllt. Alle anderen Fremdkapitalkosten werden in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie anfallen.

3.20 Leasingverhältnisse

Die Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis enthält, wird auf Basis des wirtschaftlichen Gehalts der Vereinbarung zum Zeitpunkt des Abschlusses dieser Vereinbarung getroffen. Eine Einschätzung, ob die Erfüllung der vertraglichen Vereinbarung von der Nutzung eines bestimmten Vermögenswerts oder bestimmter Vermögenswerte abhängig ist und ob die Vereinbarung ein Recht auf die Nutzung des Vermögenswerts einräumt, ist erforderlich.

Bis zum Geschäftsjahresende wurden Leasingverhältnisse, bei denen nicht im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken vom Leasinggeber auf den Leasingnehmer übertragen werden, als Operating-Lease klassifiziert. Anfängliche direkte Kosten, die bei den Verhandlungen und dem Abschluss eines Operating-Leasingvertrags entstehen, werden dem Buchwert des Leasinggegenstands hinzugerechnet und über die Laufzeit des Leasingverhältnisses korrespondierend zu den Mieterträgen als Aufwand erfasst. Bedingte Mietzahlungen werden in der Periode als Ertrag erfasst, in der sie erwirtschaftet werden.

3.21 Schätzungen und Beurteilungen bei der Bilanzierung

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind zu einem gewissen Grad Annahmen zu treffen und Schätzungen vorzunehmen, die sich auf Höhe und Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie der Eventualforderungen und –verbindlichkeiten der Berichtsperiode ausgewirkt haben. Eine Schätzung erfolgt auf Grundlage der zuletzt verfügbaren verlässlichen Informationen. Die aufgrund von Schätzungen bilanzierten Vermögenswerte, Schulden, Erträge, Aufwendungen sowie Eventualforderungen und –verbindlichkeiten können von den zukünftig zu realisierenden Beträgen abweichen.

Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der Coronavirus-Pandemie, die Verwerfungen bei globalen Lieferketten, Endmärkten und der Konjunkturentwicklung insgesamt verursacht. Die Entwicklungen im Zuge der Pandemie sind dynamisch, sodass nicht auszuschließen ist, dass die tatsächlichen Ergebnisse von den im Rahmen dieses Konzernabschlusses getroffenen Schätzungen und Annahmen abweichen beziehungsweise in künftigen Perioden eine Anpassung der getroffenen Schätzungen und Annahmen erforderlich wird und dies einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von FCR haben kann. Die im Rahmen der Erstellung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2020 getroffenen abschlussrelevanten Schätzungen und Annahmen basierten auf dem seinerzeit vorhandenen Wissensstand und den besten verfügbaren Informationen. Obwohl die Coronavirus-Pandemie sich zu einer globalwirtschaftlichen Krise entwickelt hat, sind die Auswirkungen auf die Immobilien-Branche und die FCR nicht so gravierend wie in anderen Branchen.

Die Geschäftstätigkeit und damit die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FCR war bei Umsatz und Ergebnis von der Coronavirus-Pandemie betroffen, jedoch nicht in wesentlichem Umfang. Wir stellen zu diesem Zeitpunkt nur geringe Auswirkungen auf Zahlungsausfälle bei Mietern fest. COVID-19-bedingte Auswirkungen auf den Konzernabschluss können sich weiterhin ergeben aus rückläufigen und volatileren Aktienkursen, Zinsanpassungen in verschiedenen Ländern, zunehmender Volatilität der Fremdwährungskurse, einer sich verschlechternden Kreditwürdigkeit, Zahlungsausfällen oder verspäteten Zahlungen durch Mieter oder der Schwierigkeit, Vorhersagen und Prognosen aufgrund von Unsicherheiten hinsichtlich Höhe und Zeitpunkt von Zahlungsflüssen zu treffen. Diese Faktoren können sich auf beizulegende Zeitwerte und Buchwerte von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten, Höhe und Zeitpunkt der Ergebnisrealisierung sowie die Zahlungsflüsse auswirken. Mögliche künftige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage werden fortlaufend analysiert.

Nachfolgend werden wesentliche Schätzungen und Annahmen weiter erläutert:

IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

In Bezug auf die sonstigen immateriellen Vermögenswerte sind Annahmen und Schätzungen insbesondere im Hinblick auf zukünftige Cashflows, Renditen und Kapitalisierungszinssätze erforderlich. Des Weiteren werden Schätzungen für die Aktivierung des selbstgeschaffenen Intranets herangezogen, dabei werden die Zeiten der Mitarbeiter, welche sie für die Entwicklung und für die Testphase benötigen geschätzt.

Der Buchwert der immateriellen Vermögenswerte, einschließlich der Software, beträgt zum Stichtag TEUR 1.500 (Vorjahr: TEUR 197).

FINANZIMMOBILIEN

In Bezug auf die durch die Gesellschaft gehaltenen Immobilien hat der Vorstand zu jedem Stichtag zu entscheiden, ob diese langfristig zur Vermietung bzw. zu Wertsteigerungszwecken oder zur Veräußerung gehalten werden. In Abhängigkeit von dieser Entscheidung werden die Immobilien nach den Grundsätzen für Renditeliegenschaften, als zur Veräußerung bestimmte Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten (Vorräte) bzw. als zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen bilanziert und entsprechend der Klassifizierung zu (fortgeführten) Anschaffungskosten oder zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

Die Annahmen und Schätzungen, die ein wesentliches Risiko in Form einer Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden mit sich bringen können, beziehen sich im Wesentlichen auf die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien („Finanzimmobilien").

Der beste Hinweis für den beizulegenden Zeitwert von Finanzimmobilien sind auf einem aktiven Markt notierte aktuelle Preise vergleichbarer Immobilien. Da diese Informationen jedoch nicht vollständig vorhanden sind, greift die FCR AG auf standardisierte Bewertungsverfahren zurück.

Eine detaillierte Beschreibung des zur Anwendung kommenden Bewertungsverfahrens finden sich in Kapital 4.1.2 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.

Für die als Finanzimmobilien im Bestand von FCR befindlichen Immobilien werden die jeweiligen Marktwerte zum Bilanzierungszweck, gemäß IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13, ermittelt. Veränderungen relevanter Marktbedingungen, wie aktuelle Mietzinsniveaus und Leerstandsquoten, können die Bewertung beeinflussen. Etwaige Änderungen des beizulegenden Zeitwerts des Investmentportfolios werden im Periodenergebnis der Gruppe erfasst und können somit die Ertragslage von FCR wesentlich beeinflussen.

Die beizulegenden Zeitwerte der Finanzimmobilien wurden für das Geschäftsjahr in Bezug auf Mietwohnungen, Ladeneinheiten und Hotellerie mittels Ertragswertverfahren und für die sich noch in Entwicklung befindlichen Objekte nach Residualwertverfahren von unabhängigen Sachverständigen ermittelt und belaufen sich für die Objekte, für die der Besitz-Nutzen und Lasten bei der FCR liegen, auf TEUR 314.538 (Vorjahr TEUR 298.986). Für Zwecke der Bewertung müssen Faktoren, wie zukünftige Mieterträge und anzuwendende Kalkulationszinssätze, bzw. mögliche Gesamtverkaufserlöse und anzusetzende Kosten zur Errichtung der Objekte geschätzt werden, die einen unmittelbaren und erheblichen Einfluss auf den beizulegenden Zeitwert haben.

BETEILIGUNGEN

Die Annahmen und Schätzungen, die ein wesentliches Risiko in Form einer Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten mit sich bringen können, beziehen sich im Wesentlichen auf die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Beteiligungen.

RÜCKSTELLUNGEN

Die Bestimmung von Rückstellungen ist in erheblichem Maß mit Einschätzungen verbunden. Der Konzern bildet eine Rückstellung für Nachlaufkosten aus bereits abgerechneten Aufträgen. Diese Einschätzungen können sich infolge neuer Informationen ändern. Der Konzern bildet Rückstellungen für Gewährleistungen, wenn der Betrag oder der Zeitpunkt der Gewährleistungszahlung unsicher ist. Sonstige Rückstellungen werden für Einzelrisiken gebildet, deren Zahlungszeitpunkte oder Beträge unsicher sind. Zur Bildung der Rückstellungen sind Schätzungen nötig. Die tatsächlichen Beträge und Zeitpunkte der Zahlungen können von den ursprünglichen Einschätzungen abweichen.

ERTRAGSTEUERN

Bei der Feststellung der Höhe von tatsächlichen und latenten Steuern berücksichtigt der Konzern die Auswirkungen von ungewissen Steuerpositionen und, ob zusätzliche Steuern und Zinsen fällig sein können. Diese Beurteilung erfolgt auf der Basis von Schätzungen und Annahmen und kann eine Reihe von Ermessenentscheidungen über künftige Ereignisse enthalten. Es können neue Informationen zur Verfügung stehen, die den Konzern dazu veranlassen, seine Ermessensentscheidungen bezüglich der Angemessenheit der bestehenden Steuerschulden zu ändern; solche Änderungen an den Steuerschulden werden Auswirkungen auf den Steueraufwand in der Periode haben, in der eine solche Feststellung getroffen wird.

Aktive latente Steuern werden in dem Ausmaß angesetzt, in dem nachgewiesen werden kann, dass es wahrscheinlich ist, dass zukünftig ein zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die temporäre Differenz verwendet werden kann. Zu jedem Bilanzstichtag werden die latenten Steueransprüche überprüft und in dem Umfang vermindert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass zukünftig ein ausreichend zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, um den Nutzen des latenten Steueranspruchs zu verwenden.

Weitere Annahmen und Schätzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die konzerneinheitliche Festlegung von Nutzungsdauern und Annahmen bezüglich der Werthaltigkeit von Grundstücken und Gebäuden.

3.22 Erfolgsunsicherheiten (Eventualschulden und –forderungen)

Erfolgsunsicherheiten sind mögliche Verpflichtungen oder Vermögenswerte, die aus Ereignissen der Vergangenheit resultieren und deren Existenz durch das Eintreten oder Nichteintreten eines oder mehrerer unsicherer künftiger Ereignisse bedingt ist, die nicht vollständig unter Kontrolle des Konzerns stehen. Eventualschulden sind zudem gegenwärtige Verpflichtungen, die aus Ereignissen der Vergangenheit resultieren, bei denen der Abfluss von Ressourcen, die wirtschaftlichen Nutzen verkörpern, unwahrscheinlich ist oder bei denen der Umfang der Verpflichtung nicht verlässlich geschätzt werden kann. Eventualschulden werden zu ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt, wenn sie im Rahmen eines Unternehmenserwerbs übernommen wurden. Eventualforderungen werden nicht angesetzt. Sofern ein Abfluss von wirtschaftlichem Nutzen nicht unwahrscheinlich ist, werden im Konzernanhang Angaben zu Eventualschulden gemacht, gleiches gilt für Eventualforderungen, sofern deren Zufluss wahrscheinlich ist.

3.23 Leistungen an Arbeitnehmer

Aufwendungen an staatliche Rentenversicherungsträger für beitragsorientierte Pläne zur Rentenversicherung werden im Personalaufwand erfasst. Leistungsorientierte Vorsorgepläne liegen im FCR Konzern derzeit nicht vor.

Beitragsorientierte Versorgungspläne betreffen im Wesentlichen die Arbeitgeberanteile für die gesetzliche Rentenversicherung der Mitarbeiter.

Die in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfassten Aufwendungen für beitragsorientierte Versorgungspläne betragen TEUR 807 (Vorjahr TEUR 1.205).

4 Erläuterungen zur Konzernbilanz – Aktiva

4.1 Langfristiges Vermögen

Die Gliederung und die Entwicklung des langfristigen Vermögens sowie die Abschreibungen des Geschäftsjahres und des Vorjahres sind nachfolgend dargestellt:

4.1.1 Immaterielle Vermögenswerte

	2020				2019		
in TEUR	Anschaffungskosten	Abschreibungen	Entkonsolidierung	Buchwerte	Anschaffungskosten	Abschreibungen	Buchwerte
Stand 01.01	**316**	**-119**	**0**	**197**	**224**	**-70**	**154**
Zugänge	1.568	-177	0	1.391	92	-49	43
Veränderungen Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0	0	0
Abgänge	-5	0	-83	-88	0	0	0
Stand 31.12.	**1.878**	**-295**	**-83**	**1.500**	**316**	**-119**	**197**

Bei den immateriellen Vermögenswerten wurden alle Zugänge mit Ausnahme der selbst erstellten immateriellen Vermögenswerte entgeltlich erworben. Die Abschreibungen betreffen vollumfänglich planmäßige Abschreibungen.

Im Geschäftsjahr wurde ein Intranet unter Inanspruchnahme von externen Dienstleistern und den Angestellten der FCR Immobilien AG entwickelt, welches zur Unternehmenssteuerung, Controlling und Kommunikation dient. Dieses Intranet wird stetig weiterentwickelt und soll im Geschäftsjahr 2021 in einer neuen Version in Betrieb genommen werden.

Die aktivierten Personalaufwendungen belaufen sich auf TEUR 864.

Zusätzlich wird auf die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Abschnitt 3.4 Sonstige immaterielle Vermögenswerte verwiesen.

Auf die Bilanzansätze der aktivierten Immateriellen Vermögenswerte hatte die COVID-19 Pandemie keine Auswirkung.

4.1.2 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

	2020		2019	
in TEUR	**Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien**	**Anzahl**	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Anzahl
Stand 01.01.	**298.986**	**81**	**237.441**	**56**
Zugang [1]	34.430	14	71.865	18
Anzahlungen auf Zugänge im Folgejahr [1]	151	1	3.874	14
Veränderung durch Konsolidierungskreisänderungen [1]	-86	-1	0	0
Abgang	-17.489	-7	-27.868	-7
Umgliederungen in das Vorratsvermögen	-2.250	-1	0	
Positive Marktwertänderungen	8.653	43	16.054	34
Negative Marktwertänderungen	-7.857	35	-2.381	16
Stand 31.12.	**314.538**	**82**	**298.986**	**81**
[1] Anschaffungskosten und nachträgliche Anschaffungskosten				
Gesamtnutzfläche in Tausend m²	**342**		**327**	

In dem Posten „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ werden Ladeneinheiten und Mietwohnungen in Höhe von TEUR 268.332 (Vorjahr: TEUR 254.604) und Hotels in Höhe von TEUR 27.118 (Vorjahr: TEUR 25.832) sowie noch in Entwicklung befindliche Objekte in Höhe von TEUR 19.088 (Vorjahr: TEUR 14.675) und bereits geleistete Anzahlungen auf Immobilien, deren Eigentum erst nach dem Bilanzstichtag übergeht, jedoch künftig als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ausgewiesen werden, in Höhe von TEUR 151 (Vorjahr: TEUR 3.874) ausgewiesen.

Die Details zu den Mieteinnahmen entnehmen Sie bitte dem Abschnitt 6.1 Umsatzerlöse. Für den Unterhalt der im Bestandsportfolio gehaltenen vermieteten Immobilien fielen Aufwendungen in Höhe von TEUR 8.104 (Vorjahr: TEUR 6.857) an. Die direkt mit diesen Immobilien im Zusammenhang stehenden betrieblichen Aufwendungen betrugen im Geschäftsjahr TEUR 7.094 (Vorjahr: TEUR 4.107). Darin enthalten sind Aufwendungen für die Instandhaltung, nicht umlagefähige Betriebskosten und Kosten für die Hausverwaltungen.

Aufwendungen für den Unterhalt von in Entwicklung befindlichen Objekten sind im Geschäftsjahr wie im Vorjahr von untergeordneter Bedeutung.

Zum Bilanzstichtag sind insgesamt 82 (zum 31.12.2019: 81) als Finanzinvestition gehaltene Immobilien vorhanden.

Die Zugänge gliedern sich in neu erworbene Immobilien und nachträgliche Anschaffungskosten in Höhe von TEUR 34.430 (Vorjahr: TEUR 70.927), und Zugänge aus Baumaßnahmen in Höhe von TEUR 4.327 (Vorjahr: TEUR 938). Im Geschäftsjahr 2020 wurden Fremdkapitalkosten in Höhe von TEUR 219 aktiviert.

Der Leerstand der Mietobjekte im Bestandsportfolio (ohne Hotels und Development) der FCR entwickelte sich wie folgt:

	31.12.2020	31.12.2019
Leerstandsquoten	9,6 %	17,9 %

Im Vorjahresbericht wurde die Leerstandsquote über das Gesamtportfolio mit 12 % angegeben.

Langfristige Mietverträge:

FCR hat als Leasinggeber langfristige Mietverträge für die Immobilien abgeschlossen. Dabei handelt es sich um nicht kündbare Leasingverhältnisse, deren zukünftige Erlöse aufgrund von Mindestleasingzahlungen wie folgt fällig sind:

in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Summe der Mindestleasingzahlen	**124.358**	**104.218**
Fälligkeit innerhalb eines Jahres	21.753	17.956
Fälligkeit von 1 bis 5 Jahren	69.468	51.788
Fälligkeit nach 5 Jahren (max. 15 Jahre)	33.137	34.474

Es bestehen unbegrenzt gültige Mietverträge, für diese wurden in der oben gezeigten Tabelle eine Laufzeit von jeweils 15 Jahren angenommen.

Aufgrund der Auswirkungen der COVID-19 Pandemie wurde in der Darstellung der Mindestleasingzahlen die geschätzten Mindestleasingzahlungen der Hotels zum Stichtag 31.12.2020 nicht berücksichtigt. Um die Informationen vergleichbar zu machen, wurden auch die im Vorjahr berücksichtigten voraussichtlichen Mindestleasingzahlungen aus den Hotels korrigiert.

Verkehrswert (Fair Values):

Es wurden alle im Bestand befindlichen Immobilien zu den Bilanzstichtagen von einem externen sachverständigen Gutachter bewertet. Folgende Vorgehensweise wurde bei den Gutachten angewandt:

Bodenwertermittlung:

Der Bodenwert wird grundsätzlich durch Preisvergleich unter Heranziehung von Preisen für Vergleichsgrundstücke ermittelt. Der Bodenwert der Bewertungsgrundstücke lässt sich aus Vergleichswerten oder anhand von Bodenrichtwerten ermitteln.

Gebäudewertermittlung:

Die Gebäudebeurteilung erfolgt auf der Basis einer sachverständigen Inaugenscheinnahme. Die Bewertung erfolgt auf Basis der von der FCR zur Verfügung gestellten Unterlagen zum Bewertungsobjekt, welche vom Sachverständigen auf Plausibilität geprüft wurden. Die Marktwertermittlung erfolgte auf Grundlage der aktuellen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Mit der gegenständlichen Wertermittlung werden zudem die Grundsätze der Wertermittlungsstandards der RICS, Red Book eingehalten.

Die Objekte werden zur Erzielung von Renditen genutzt. Insofern erfolgt die Bewertung auf der Grundlage des Ertragswertes in Anlehnung an die ImmoWertV.

Die im Rahmen der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte verwendeten Inputfaktoren entsprechen gem. IFRS 13 Stufe 3 der Fair Value-Hierarchie auf Basis der nachfolgenden Bewertungsmodelle. Es werden keine Finanzimmobilien auf Grundlage von Operating-Leasingverhältnissen ausgewiesen.

Bei den im Bau befindlichen Finanzimmobilien werden die Bewertungen analog erstellt. In diesen werden die voraussichtlich, durchschnittlich erzielbaren Mieten anhand von Marktwerten geschätzt.

Bei der Bewertung wird ein Liegenschaftszins definiert. Der Liegenschaftszinssatz (auch Kapitalisierungszinssatz) ist der Zinssatz, mit dem Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Dieser ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten.

In der folgenden Tabelle sind die wesentlichen Annahmen, die im Rahmen der beschriebenen Bewertungstechnik in den Bewertungsgutachten verwendet werden, nach Lage der Immobilien dargestellt:

	31.12.2020		31.12.2019	
Norddeutschland	**Mittelwert**	**Spanne**	Mittelwert	Spanne
Buchwert zum Stichtag				
Bodenwert				
Bodenwert in EUR/m²	50	15 bis 110	51	12 bis 100
Ertragswert				
Jahresrohertrag (TEUR)	242	73 bis 714	231	86 bis 716
Bewirtschaftungskosten	15,3 %	10,2 % bis 21,6 %	15,5 %	10,7 % bis 21,4 %
Restnutzungsdauer (in Jahren)	24	30 bis 24	25	17 bis 31
Liegenschaftszins	4,8 %	4,4 % bis 5,7 %	5,1 %	4,5 % bis 6,2 %

	31.12.2020		31.12.2019	
Ostdeutschland	**Mittelwert**	**Spanne**	Mittelwert	Spanne
Buchwert zum Stichtag				
Bodenwert				
Bodenwert in EUR/m²	104	15 bis 1.201	83	15 bis 951
Ertragswert				
Jahresrohertrag (TEUR)	276	23 bis 1.089	279	24 bis 1.098
Bewirtschaftungskosten	16,8 %	10,2 % bis 37,0 %	16,0 %	9,8 % bis 35,7 %
Restnutzungsdauer (in Jahren)	25	10 bis 51	24	10 bis 51
Liegenschaftszins	4,8 %	1,5 % bis 6,2 %	5,1 %	1,5 % bis 6,3 %

	31.12.2020		31.12.2019	
Süddeutschland	**Mittelwert**	**Spanne**	Mittelwert	Spanne
Buchwert zum Stichtag				
Bodenwert				
Bodenwert in EUR/m²	134	35 bis 350	132	35 bis 350
Ertragswert				
Jahresrohertrag (TEUR)	548	53 bis 3.494	786	75 bis 3.494
Bewirtschaftungskosten	14,6 %	10,5 % bis 18,7 %	12,5 %	10,3 % bis 17,8 %
Restnutzungsdauer (in Jahren)	30	16 bis 70	32	13 bis 70
Liegenschaftszins	4,5 %	2,9 % bis 5,3 %	4,7 %	3,3 % bis 5,3 %

	31.12.2020		31.12.2019	
Westdeutschland	**Mittelwert**	**Spanne**	Mittelwert	Spanne
Buchwert zum Stichtag				
Bodenwert				
Bodenwert in EUR/m²	208	15 bis 1.960	293	40 bis 1.960
Ertragswert				
Jahresrohertrag (TEUR)	236	58 bis 662	265	58 bis 833
Bewirtschaftungskosten	14,4 %	9,4 % bis 20,0 %	14,4 %	11,0 % bis 20,0 %
Restnutzungsdauer (in Jahren)	22	14 bis 30	22	12 bis 41
Liegenschaftszins	5,1 %	3,7 % bis 6,9 %	5,3 %	3,7 % bis 7,0 %

Die zur Bewertung der Finanzimmobilien verwendeten Annahmen wurden durch einen unabhängigen Gutachter auf Basis seiner fachlichen Erfahrung getroffen und sind grundlegend mit Unsicherheiten behaftet.

Die positiven Marktwertänderungen in den dargestellten Geschäftsjahren resultieren im Wesentlichen aus einer verbesserten Auslastung und optimierten Mietverträgen.

Die Finanzierungen der Objekte erfolgte in der Regel über Bankkredite, für die jeweils eine Grundschuld in Höhe von insgesamt TEUR 182.711 (Vorjahr: TEUR 152.312) eingetragen wurde.

Durch den Verkauf der Immobilien wurden folgende Ergebnisse realisiert:

in TEUR	2020	2019
Umsatzerlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	12.350	28.025
Aufwand aus dem Abgang von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-10.880	-27.868
Kumulierte Wertänderung der verkauften, als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (inkl. Vorjahre)	1.558	13.398
Gewinn aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	**3.028**	**13.554**

Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien beinhalten die tatsächlich vereinbarten Kaufpreise in Höhe von TEUR 12.350.

Der Aufwand aus dem Abgang von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien entsprechen den bilanzierten Werten der jeweiligen Vorperiode.

Die Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien ergibt sich aus der Bewertung zu beizulegenden Zeitwerten, bei der Wertänderungen direkt im Ergebnis realisiert wurden.

4.1.3 Sachanlagen

			2020			2019
in TEUR	**Anschaffungskosten**	**Abschreibungen**	**Buchwerte**	Anschaffungskosten	Abschreibungen	Buchwerte
Stand 01.01	**5.713**	**-4.864**	**849**	**5.056**	**-4.552**	**504**
Zugänge	305	-239	66	657	-312	345
Abgänge	-105	35	-69	0	0	0
Stand 31.12.	**5.913**	**-5.068**	**846**	**5.713**	**-4.864**	**849**

Die Zugänge wurden bis auf die erläuterten Veränderungen im Konsolidierungskreis entgeltlich erworben. Die Abschreibungen betreffen vollumfänglich planmäßige Abschreibungen.

Die COVID-19 Pandemie hatte im Geschäftsjahr keine wesentliche Auswirkung auf die Bilanzansätze.

4.1.4 Beteiligungen

in TEUR	**31.12.2020**	31.12.2019
Beteiligungen	5.763	0
Gesamt	**5.763**	**0**

Die FCR hat im Geschäftsjahr eine strategische Equity-Beteiligung in Höhe von 10 % an der Immoware24 GmbH erworben. Die in Halle (Saale) ansässige Firma bietet ein professionelles und innovatives Immobilienverwaltungssystem an, das komplett als Software as a Service (SaaS) über das Internet genutzt werden kann. Die Anschaffungskosten betrugen TEUR 2.000. Die Bewertung zum Bilanzstichtag erfolgt zum beizulegenden Zeitwert in Höhe von TEUR 5.763. Der sich aus der Bewertung ergebende Ertrag in Höhe von TEUR 3.762 wurde erfolgswirksam in der Gesamtergebnisrechnung ausgewiesen.

4.1.5 Langfristige Darlehen und sonstige Ausleihungen

	2020			2019		
in TEUR	Anschaffungskosten	Wertminderungen	Buchwerte	Anschaffungskosten	Wertminderungen	Buchwerte
Stand 01.01	**195**	**0**	**195**	**159**	**0**	**159**
Zugänge	38	0	38	48	0	48
Abgänge	-45	0	-45	-12	0	-12
Stand 31.12.	**188**	**0**	**188**	**195**	**0**	**195**

Durch die Investitionen und Desinvestitionen in langfristigen Finanzanlagen wurden Ausleihungen zurückgeführt, aber auch wieder ausgegeben.

Ausleihungen, eingestuft zu fortgeführten Anschaffungskosten, sind mit Zinssätzen von 2 % bzw. 4 % und einer Restlaufzeit bis zu 10 Jahren ausgestattet.

Es bestehen zu sämtlichen Stichtagen keine überfälligen Forderungen, auch die COVID-19 Pandemie hat zum Bilanzstichtag keine Auswirkung auf die Werthaltigkeit dieser.

4.2 Vorräte

Unter den Vorräten werden noch nicht abgerechnete Nebenkosten aus der Vermietung sowie Warenbestände der im Bestand stehenden Hotels ausgewiesen.

Die Vorräte setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (Magdeburg)	2.250	0
Handelsware	1.245	1.235
Noch nicht abgerechnete Nebenkosten	701	505
Warenbestand	24	126
Gesamt	**4.221**	**1.867**

Die Immobilie in Magdeburg wurde im Vorjahr als Finanzinvestition gehaltene Immobilie ausgewiesen. Aufgrund des anstehenden Verkaufs der Immobilie im Januar 2021 wird dies zum Vorratsvermögen gegliedert.

Die Verringerung des Warenbestandes resultiert im Wesentlichen aus dem Verkauf der Hotelimmobilie in Westerburg und dem damit verbundenen Warenbestand. Gegenläufig hält der Konzern Atemschutzmasken und Schutzanzüge im Bestand, welche im freien Verkehr veräußert werden. Diese wurden erworben, um den Bedarf der durch den von der Regierung beschlossenen Lockdown und der nun daraus resultierenden Pflicht zum Tragen von Atemschutzmasken zu decken.

Die im Vorjahr im Bestand befindlichen Handelswaren konnten gewinnbringend weiterveräußert werden.

Die im Bestand befindlichen Waren sehen sich keinen Wertminderungen aufgrund von Corona gegenüber. Im Gegenteil, die Geschäftsleitung geht von einer möglichen gewinnbringenden Veräußerung, vor allem der Masken, aus.

4.3 Zur kurzfristigen Veräußerung verfügbare Finanzinstrumente

Im Zuge des aktiven Liquiditätsmanagements wurden liquide Mittel in kurzfristige, geldmarktnahe Finanzanlagen investiert. Daher wurden TEUR 3.116 (Vorjahr: TEUR 970) in kurzfristige Wertpapiere angelegt. Diese werden in der Bilanz separat ausgewiesen.

4.4 Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte

Die kurzfristigen Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	**5.152**	**9.652**
Forderungen aus Immobilienverkäufen	3.500	8.143
Forderungen aus Vermietungen	1.378	1.285
Forderungen aus Hotellerie	189	224
Sonstige	85	0
Sonstige kurzfristige (nicht finanzielle) Vermögenswerte	**7.102**	**1.840**
Gesamt	**12.254**	**11.492**

Es wurden im Geschäftsjahr Einzelwertberichtigungen in Höhe von TEUR 288 (im Vorjahr keine) gebildet, unter anderem als Folge der COVID-19 Pandemie.

Weitere wesentliche Forderungen bzw. kurzfristige Vermögenswerte wurden nicht wertberichtigt, da für diese kein Ausfallsrisiko, bzw. Kreditverlustrisiko ersichtlich war.

Die oben dargestellten Forderungen und kurzfristigen Vermögenswerte sind vollumfänglich nicht überfällig.

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	3.609	31
Ausgegebene kurzfristige Darlehen	1.156	569
Forderungen aus Tilgungszuschuss KfW Darlehen	629	0
Aktive Rechnungsabgrenzungen	368	365
Instandhaltungsrücklage	277	402
Erstattungsanspruch aus Überzahlungen	237	0
Kautionen	87	43
Deutsche Bank Bauspar AG	66	0
Sonstige	672	429
Gesamt	**7.102**	**1.840**

Die dargestellten Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr. Die Buchwerte der dargestellten Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte entsprechen ihrem beizulegenden Zeitwert.

Wertminderungen, Wertaufholungen oder Ausbuchungen aufgrund von Uneinbringlichkeiten wurden zu den dargestellten Stichtagen nicht erfasst. Auf die oben dargestellten Forderungen hatte bis auf bei den Forderungen aus Lieferung und Leistung die COVID-19 Pandemie keine Auswirkung auf die Werthaltigkeit dieser.

Die Forderungen gegen nahestehende Unternehmen betreffen zum Bilanzstichtag im Wesentlichen die Wasserschloss Westerburg GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 3.578 (Vorjahr TEUR 0). Die Forderung wird bis spätestens 31.12.2021 beglichen.

4.5 Forderungen gegen verbundene Unternehmen

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 wurden alle im Vorjahr bestehenden Forderungen gegen verbundene Unternehmen, die verbunden, jedoch nicht im Konsolidierungskreis waren, ausgeglichen. Die im Vorjahr ausgewiesenen Forderungen gegen verbundene Unternehmen, die vollständig ausgeglichen wurden betrafen die RAT Asset & Trading AG in Höhe von TEUR 2.493, die MAMBO Vermögensverwaltung GmbH in Höhe von TEUR 400 und die Suiten am Schloss in Höhe von TEUR 80.

Zum Bilanzstichtag bestehen Forderungen gegen die FCR Fieberbrunn GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 517, welche eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der FCR Immobilien AG ist, die jedoch für den Konzern eine untergeordnete Bedeutung hat und somit nicht konsolidiert wurde.

Es wurden weder im Geschäftsjahr noch im Vorjahr wesentliche Forderungen bzw. kurzfristige Vermögenswerte wertberichtigt, da für diese kein Ausfallsrisiko, bzw. Kreditverlustrisiko ersichtlich war.

4.6 Steueransprüche

Unter den kurzfristigen Steueransprüchen in Höhe von 104 TEUR (Vorjahr: 312 TEUR) werden im Geschäftsjahr im Wesentlichen Forderungen aus Steuerüberzahlungen sowie Erstattungsansprüche aus der Umsatzsteuer bzw. Einfuhrumsatzsteuer bilanziert.

Die Steueransprüche sind vollumfänglich zu den Stichtagen nicht überfällig, des Weiteren wurde keine Wertminderung vorgenommen.

4.7 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Position Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente setzen sich an allen Stichtagen aus Guthaben bei Kreditinstituten mit einer Restlaufzeit von höchstens drei Monaten und dem Kassenbestand zusammen. Der Buchwert dieser Vermögenswerte entspricht ihrem beizulegenden Zeitwert.

5 Erläuterungen zur Konzernbilanz – Passiva

5.1 Eigenkapital

Zur Entwicklung des Eigenkapitals wird auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung verwiesen.

5.1.1 Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital von EUR 9.146.404,00 (Vorjahr: EUR 9.146.404,00) ist in 9.146.404 (Vorjahr: 9.146.404) Stück Stammaktien zum Nennwert von je EUR 1,00 eingeteilt und zu allen Stichtagen vollständig eingezahlt.

Es handelt sich um Namensaktien. Sie tragen jeweils ein Stimmrecht und sind dividendenberechtigt.

Angaben über das genehmigte Kapital

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

Angaben über das bedingte Kapital

Das bedingte Kapital beträgt zum Bilanzstichtag EUR 237.036.

5.1.2 Kapitalrücklage

Im Geschäftsjahr 2020 wurde keine Kapitalerhöhung durchgeführt. Die Kapitalrücklage bleibt somit gegenüber dem Vorjahr unverändert bei TEUR 5.764. Von der Kapitalrücklage werden die Kosten für die stattgefundenen Kapitalerhöhungen direkt vom Eigenkapital in Abzug gebracht.

5.1.3 Sonstige Rücklagen

Unter den sonstigen Rücklagen wird die gesetzliche Rücklage in Höhe von TEUR 279 (Vorjahr TEUR 279) ausgewiesen.

5.1.4 Gewinnrücklage

Die Gewinnrücklage enthält den Gewinnvortrag, das Periodenergebnis, Effekte aus der Umstellung auf IFRS und Effekte aus der Erstkonsolidierung.

Für das Geschäftsjahr 2019 wurde im Geschäftsjahr 2020 eine Bardividende in Höhe von EUR 0,30 je Aktie (Gesamtbetrag: TEUR 2.744) ausgeschüttet

Die Veränderungen im Eigenkapital werden in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt.

5.2 Anleihen und Bankdarlehen

Die gesamten Anleihen und Bankdarlehen haben folgende Restlaufzeiten:

Restlaufzeiten zum 31. Dezember 2020:

in TEUR	2021	2022	2023	2024	2025	nach 2025	Gesamt
Anleihen	14.961	0	0	24.838	29.801	382	69.982
Bankdarlehen	9.568	7.608	7.302	12.518	7.121	121.550	165.667
Gesamt	**24.529**	**7.608**	**7.302**	**37.356**	**36.922**	**121.932**	**235.649**

Folgende Zinsen sind gem. Vereinbarungen zum 31. Dezember 2020 künftig fällig:

in TEUR	bis 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre
Anleihen *	4.025	5.559	0
Bankdarlehen	2.728	9.621	27.551
Gesamt	**6.753**	**15.180**	**27.551**

* Berechnung auf Basis des Zeichnungsvolumens zum 31. Dezember 2020.

Restlaufzeiten zum 31. Dezember 2019:

in TEUR	2020	2021	2022	2023	2024	nach 2024	Gesamt
Anleihen	0	14.911	0	24.762	26.970	0	66.643
Bankdarlehen	8.072	7.582	16.249	6.431	7.826	106.152	152.312
Gesamt	**8.072**	**22.493**	**16.249**	**31.193**	**34.796**	**106.152**	**218.955**

Folgende Zinsen sind gem. Vereinbarungen zum 31. Dezember 2019 künftig fällig:

in TEUR	bis 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre
Anleihen	2.601	4.791	0
Bankdarlehen	1.821	7.625	15.480
Gesamt	**4.422**	**12.416**	**15.480**

Zum Bilanzstichtag betrugen die Verbindlichkeiten für Anleihen und Bankdarlehen insgesamt TEUR 235.649 (Vorjahr: TEUR 218.955).

Unter den Anleihen werden die gezeichneten Anleihen ausgewiesen.

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

Für die im Konzern vorhandenen finanziellen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Bankdarlehen) wurden Grundpfandrechte in Höhe von TEUR 182.711 eingetragen.

Die Anleihen wurden mit Grundschulden in Höhe von TEUR 70.000 (Vorjahr: TEUR 67.229) besichert.

Die für die Bankdarlehen sowie Anleihen besicherten Vermögenswerte sind vollumfänglich in der Bilanz als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ausgewiesen.

Die als Sicherheiten verpfändeten Vermögenswerte können von den Kreditgebern verwertet werden, falls der Konzern seinen Verpflichtungen aus den Zins- und Tilgungszahlungen der finanziellen Verbindlichkeiten nicht nachkommt.

Es besteht zu allen Stichtagen eine ungenutzte Kontokorrentlinie in Höhe von TEUR 25.

Die COVID-19 Pandemie hat keine erkennbaren Auswirkungen auf die Bilanzierung der Anleihen und Darlehen.

5.3 Rückstellungen

In den Rückstellungen sind ausstehende Rechnungen, deren Leistung im Geschäftsjahr erfolgt sind und Verpflichtungen zur Erfüllung der Aufbewahrungsfrist berücksichtigt. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung, Nebenkostenabrechnung und Abschlusskosten sind enthalten.

Die Rückstellungen für Abfindungen betreffen etwaige Verpflichtungen der italienischen Gesellschaft bei Kündigungen von Arbeitnehmern, welche in Italien verpflichtend ist.

Die Rückstellung für Kaufpreisanpassungen betraf die durch den Kauf der Il Pelagone S.r.l. bisher noch nicht eingetretenen, eingeforderten Altverbindlichkeiten, die jedoch bei Eintritt durch den Konzern bis zum maximalen Gesamtkaufpreis von TEUR 10.250 getragen werden müssen.

Die langfristigen Rückstellungen resultierten aus der Erfüllung der Aufbewahrungsverpflichtung.

Die Rückstellungen zum 31.12.2020 und 31.12.2019 entsprechen jeweils der Erwartung hinsichtlich des Zahlungsmittelabflusses innerhalb des jeweiligen Folgejahres.

Die gesamten lang- und kurzfristigen sonstigen Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	01.01.2020	Zuführung	Auflösung	Inanspruchnahme	31.12.2020
Rückstellungen für Kaufpreisanpassungen	446	0	446	0	0
Rückstellungen für Abschluss u. Prüfung	201	298	0	201	298
Rückstellungen für Hausbewirtschaftung	183	254	129	54	254
Rückstellungen für Abfindungen	175	153	0	175	153
Sonstige Rückstellungen	125	27	0	125	27
Stand 31.12.	**1.130**	**732**	**575**	**554**	**732**
davon langfristig	5	0	0	5	0
davon kurzfristig	1.125	732	575	549	732

5.4 Kurzfristige Verbindlichkeiten

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	1.976	2.304
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.491	2.172
Erhaltene Anzahlungen	81	166
Gesamt	**3.549**	**4.643**

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von weniger als zwölf Monaten. Aufgrund der kurzen Laufzeit bestehen keine wesentlichen Unterschiede zwischen dem Buchwert und dem beizulegenden Zeitwert der Schulden.

Bei den Anzahlungen handelt es sich um erhaltene Vorauszahlungen auf Zimmerbuchungen für das kommende Jahr und die durch die COVID-19 Pandemie nicht in Anspruch genommenen Zimmerbuchungen, die anstelle der Rückvergütung Gutscheine erhalten haben.

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Zinsverbindlichkeiten aus Anleihen	1.043	1.012
aus Personalverpflichtungen	392	352
aus Steuern	168	740
Passive Rechnungsabgrenzungen	33	66
aus sozialen Verpflichtungen	43	57
sonstige Verbindlichkeiten	298	78
Gesamt	**1.976**	**2.305**
davon finanzielle sonstige Verbindlichkeiten	1.043	1.012
davon nicht finanzielle sonstige Verbindlichkeiten	933	1.292

Die Restlaufzeit der übrigen Schulden beträgt wie im Vorjahr weniger als ein Jahr.

Bei den Zinsverbindlichkeiten aus Anleihen handelt es sich zu allen Stichtagen um kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten.

5.5 Finanzielle Vermögenswerte und Schulden

Da die finanziellen Vermögenswerte und Schulden ausnahmslos mit ihren Buchwerten beziehungsweise zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, wird an dieser Stelle auf die Risiken der Bewertung im Konzernlagebericht verwiesen.

6 Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Aufgrund der – im Berichtsjahr getätigten – Zugänge in den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind im Folgenden die Jahreswerte und die Vorjahreswerte in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung nur eingeschränkt miteinander vergleichbar.

6.1 Umsatzerlöse

Gemäß Geschäftsmodell resultieren Erlöse durch den Verkauf von Immobilien, sowie deren Bewirtschaftung und Verwaltung, sowie die Vornahme aller damit im Zusammenhang stehender Geschäfte. Des Weiteren werden in den Hotels Umsatzerlöse aus der Hotellerie, wie Erlöse aus Übernachtungen, Food & Beverage und dem in Italien dazugehörigen Hotel & Golfresort realisiert.

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	**31.12.2020**	31.12.2019
Erlöse aus Vermietungen von als Finanzanlagen gehaltenen Immobilien (inklusive Betriebskosten)	22.734	19.073
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	12.350	28.025
Umsatzerlöse aus Hotellerie / Golfresort	2.469	2.572
Erlöse aus dem Verkauf von Handelswaren	1.360	0
Gesamt	**38.913**	**49.670**

6.1.1 Leistungsverpflichtungen und Methoden der Erlöserfassung

Der Umsatz wird auf Grundlage der in einem Vertrag mit einem Kunden festgelegten Gegenleistung gemessen. Der Konzern erfasst Erlöse, wenn er die Verfügungsgewalt über ein Gut oder eine Dienstleistung an einen Kunden überträgt.

Erlöse aus der Vermietung von Immobilien
Die Erlöse aus Vermietungen werden mit Leistungserbringung erfasst. Die Leistung wird durch die zur Verfügung gestellten Räume erbracht, für welche die FCR AG monatliche Mietzahlungen erhält.

Mietfreie Zeiten oder anderweitige Miet-Incentives werden über die voraussichtliche Laufzeit des Mietvertrags verteilt.

Neben den Erlösen aus Vermietung von Immobilien werden die dort angefallenen Nebenkosten an die Mieter weiterbelastet.

Erlöse aus Nebenkosten
Erlöse aus Nebenkosten werden über den Zeitraum erfasst, in dem die Dienstleistungen erbracht werden. Der Mieter erhält und verbraucht regelmäßig zeitgleich den Nutzen. Die Umsatzerlöse werden auf Basis inputbasierter Methoden erfasst, wonach die Umsätze auf Basis der entstandenen Kosten bzw. verbrauchten Ressourcen im Verhältnis zu den insgesamt zur Erfüllung dieser Leistungsverpflichtung erwarteten Inputs realisiert werden. Die vereinbarte Gegenleistung ist monatlich fällig. Bei den verbrauchten Ressourcen handelt es sich um die vermieteten Wohn- und Gewerberäume, die von den Mietern verbraucht werden. Diese werden bei den Erlösen aus Vermietungen von als Finanzanlagen gehaltenen Immobilien inkl. Nebenkosten ausgewiesen.

Verkaufserlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien
Verkaufserlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden erfasst, wenn die Verfügungsmacht über die Immobilien an den Kunden übergegangen ist.

Die Käufer erlangen Verfügungsgewalt über Immobilien, wenn Besitz, Nutzen und Lasten auf diese übergehen. Zu diesem Zeitpunkt ergibt sich ein durchsetzbarer Anspruch auf Zahlung. Die Umsatzerlöse entsprechen dem vertraglich vereinbarten Transaktionspreis. Mehrheitlich ist die Gegenleistung fällig, wenn der Rechtstitel übergegangen ist. Im Transaktionspreis wird daher keine signifikante Finanzierungskomponente berücksichtigt.

6.2 Bestandsveränderungen

Die bilanziellen Auswirkungen der bereits angefallenen, aber noch nicht an die Mieter abgerechneten Nebenkosten werden unter den Bestandsveränderungen erfolgswirksam ausgewiesen. Des Weiteren werden in den Bestandsveränderungen gekaufte, jedoch noch nicht weiterveräußerte Handelswaren berücksichtigt.

6.3 Andere aktivierte Eigenleistungen

Die Aktivierung der Gemeinkosten für das selbstgeschaffene Intranet werden in den anderen aktivierten Eigenleistungen dargestellt, diese betragen im Geschäftsjahr TEUR 864 (Vorjahr: TEUR 0).

6.4 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 2.167 (Vorjahr: TEUR 2.174) betreffen im Wesentlichen periodenfremde Erträge von TEUR 607 (Vorjahr: TEUR 14) und Tilgungszuschüsse von KfW-Darlehen in Höhe von TEUR 629 (Vorjahr: TEUR 0). Im Vergleich zum Vorjahr sind keine Erträge aus abgeschriebenen Forderungen (Vorjahr: TEUR 1.650) erzielt worden.

6.5 Materialaufwand

Der Materialaufwand enthält die im Zusammenhang mit der Leistungserbringung angefallenen direkt den Umsatzerlösen zuzurechnenden Kosten und setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	**31.12.2020**	31.12.2019
Aufwendungen für die Erzielung von Mieteinnahmen	4.380	6.077
Grundsteuer	818	851
Wareneinkauf Hotellerie & Handelswaren	1.403	813
Gesamt	**6.602**	**7.741**

In den Aufwendungen für die Erzielung von Mieteinnahmen werden folgende Aufwendungen ausgewiesen:

in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Kosten für Gas, Strom, Wasser, Wärme	1.506	1.499
Kosten für Hausmeister	700	782
Kosten für Wartungen & Instandhaltung	566	1.400
Kosten für Hausverwaltung	431	504
Kosten für Versicherungen	267	307
Hausgeldkosten betr. Aufwendungen	253	297
Kosten für Reinigung	239	396
Kosten für Aufzugsanlage	164	136
Objekt- und Wachschutz	139	165
sonstige Kosten nicht umlagefähig	18	93
sonstige umlagefähige Kosten	97	499
Gesamt	**4.380**	**6.077**

6.6 Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Löhne und Gehälter	4.183	5.931
Soziale Abgaben und Altersversorgung	518	620
Gesamt	**4.701**	**6.551**

Die Reduzierung des Personalaufwands resultiert im Wesentlichen aus dem Verkauf der Gesellschaft Westerburg sowie der corona-bedingten Kurzarbeit bzw. den Personalreduzierungen bei den Hotels.

Auch im Jahr 2020 wurde das FCR-Intranet weiterentwickelt, indem bestehende Funktionalitäten ausgebaut und neue Features konzipiert und integriert wurden. Das FCR-Intranet ist eine intern entwickelte Softwarelösung, u.a. basierend auf Künstlicher Intelligenz, mit deren Hilfe FCR die Kernprozesse entlang der Wertschöpfungskette sowie die Unternehmenssteuerung automatisiert und dadurch laufend optimiert. Für die Weiterentwicklung wurden anteilig Lohnkosten des zuständigen Personals aktiviert.

6.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Rechts- und Beratungskosten	1.020	1.004
Werbekosten	612	693
Raumkosten	569	634
Fremdleistungen	553	691
Periodenfremde Aufwendungen	533	117
Reise- und Fahrzeugkosten	515	553
Versicherungen und Beiträge	287	134
Verlust aus dem Abgang von Umlaufvermögen	263	0
Lizenzkosten	189	157
Verkaufsprovisionen	178	193
Nebenkosten des Geldverkehrs	66	109
Reparatur und Instandhaltungen	64	214
Aufsichtsratsvergütungen	40	56
Telefon und Telekommunikation	32	20
Spenden an gemeinnützige Einrichtungen	5	40
Sonstige betriebliche Aufwendungen	529	517
Gesamt	**5.456**	**5.132**

6.8 Abschreibungen

Diese resultieren aus den Abschreibungen entgeltlich erworbener und selbstgeschaffener immaterieller Vermögenswerte sowie den Sachanlagen.

Die planmäßigen Abschreibungen betragen TEUR 416 (Vorjahr: TEUR 361).

Da die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gem. IAS 40.33-55 mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt werden, wird für diese keine planmäßige Abschreibung realisiert. Die Gebäude werden jährlich von einem unabhängigen Gutachter bewertet und mit dem beizulegenden Zeitwert in der Bilanz angesetzt.

6.9 Finanzergebnis

in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Zinsen auf Bankeinlagen und Forderungen	84	39
Zinsen auf Forderungen gg. verb. Unternehmen, die nicht im Konsolidierungskreis sind	11	0
Anleihezinserträge	233	637
Erträge aus der Bewertung von Wertpapieren	141	0
Zinsen aus der Aufzinsung	0	54
Finanzerträge	**469**	**730**
Fair Value Zuschreibung von Beteiligungen	**3.763**	**0**
Zinsen auf Kontokorrent und Darlehen	2.749	3.218
Zinsen auf Anleihen	4.376	3.633
Zinsen aus der Abzinsung	21	53
Finanzaufwendungen	**7.147**	**6.904**
Gesamt	**-3.384**	**-6.173**

Die Zinserträge aus Anleihen betreffen erworbene Anleihen, die jährlich verzinst werden.

Die Zinsaufwendungen auf Anleihen betreffen die unter Anleihen ausgewiesenen gezeichneten Anleihen, die jährlich respektive halbjährlich, vierteljährlich verzinst werden.

Die FCR Immobilien AG hat im August 2019 Verhandlungen mit der Geschäftsleitung der Immoware24 GmbH bezüglich einer Beteiligung an dem Unternehmen aufgenommen, um die technologische Basis, die die FCR stellt, zu erweitern. Die Immoware24 GmbH konnte in den vergangenen Jahren ein starkes Wachstum verzeichnen. Die frühzeitigen Verhandlungen und das Wachstum waren ausschlaggebend, dass der Zeitwert der Beteiligung innerhalb eines Jahres um TEUR 3.763 gesteigert werden konnte.

6.10 Ertragsteuern

Die in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen unterliegen, je nach Rechtsform und Tätigkeit, teilweise der deutschen Körperschaftsteuer (einschließlich des Solidaritätszuschlags) und der Gewerbesteuer. Bei der Ermittlung der steuerlichen Bemessungsgrundlagen kommt es dabei regelmäßig zu Hinzurechnungen und Kürzungen bestimmter Aufwendungen und Erträge. Die Höhe der Ertragsteuern bemisst sich an dem so ermittelten zu versteuernden Einkommen bzw. am so ermittelten Gewerbeertrag. Latente Steuern wurden aufgrund von temporären Abweichungen zwischen Steuerwert und dem Wertansatz in der IFRS-Bilanz berechnet. Ist die Realisierung aktiver latenter Steuern unwahrscheinlich, erfolgt eine Wertberichtigung bis zur Höhe der für das jeweilige Steuersubjekt gebildeten passiven latenten Steuern.

Zu berücksichtigen ist, dass die immobilienverwaltenden Gesellschaften und die Gesellschaften, die lediglich Beteiligungserträge erwirtschaften von der erweiterten Kürzung gem. § 9 Nr. 1 GewStG Gebrauch machen und somit faktisch gewerbesteuerfreie Gewinne erzielen. Darunter fallen vor allem die Personenhandelsgesellschaften sowie die Beteiligungserträge aus den GmbH & Co. KGs bei der FCR Immobilien AG und die FCR Verwaltungs GmbH.

Bei der Berechnung latenter Steuern wurde in der Regel der gültige zusammengefasste Steuersatz in Höhe von 15,825 % (Vj. 15,825 %) angewandt.

Die latenten Steuern entfallen auf folgende wesentlichen Bilanzposten:

in TEUR	Aktive latente Steuern 31.12.2020	Passive latente Steuern 31.12.2020	Aktive latente Steuern 31.12.2019	Passive latente Steuern 31.12.2019
Langfristige Vermögenswerte				
Selbstgeschaffene immaterielle Vermögenswerte	0	82	0	0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	134	14.914	61	14.453
Beteiligungen	0	595	0	0
Kurzfristige Vermögenswerte				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6	2	7	6
Langfristige Schulden				
Langfristige Anleihen		71		93
Langfristige Bankdarlehen	32	97	50	16
Kurzfristige Schulden				
Kurzfristige Anleihen				
Kurzfristige Bankdarlehen				
Saldierung	-173	-173	-118	-118
Latente Steuern laut Konzernbilanz	**0**	**15.589**	**0**	**14.450**

Es bestehen keine latenten Steuern sowie Steuererträge, -aufwendungen für nicht fortgeführte Aktivitäten.

Die Veränderungen der latenten Steuern wurden in der Gesamtergebnisrechnung unter den Steuern vom Einkommen und Ertrag erfasst.

Die Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Tatsächlicher Ertragsteueraufwand	807	1.588
Latente Steuern (Aufwand + / Ertrag -)	1.139	598
Gesamt	**1.946**	**2.186**

Die latenten Steuern in der Gewinn- und Verlustrechnung resultieren im Wesentlichen aus der Bewertung zum Zeitpunkt der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, abweichende Realisierung der Umsatzerlöse aus Vermietungen aufgrund von Miet-Incentives und der Nutzung der Effektivzinsmethode bei Finanzschulden.

Entwicklung der latenten Steuern:

in TEUR	2020	2019
Latente Steuern, Saldo zum Ende des vorherigen Geschäftsjahres	**14.449**	**13.851**
Latenter Steuerertrag (-aufwand), erfolgswirksam: aus fortgeführten Aktivitäten	1.139	598
Latente Steuern direkt in den Gewinnrücklagen (Eigenkapital) erfasst: Latente Steuern auf Investment Properties	0	0
Latente Steuern, Saldo zum Ende des Geschäftsjahres	**15.588**	**14.449**

Die tatsächlichen Steuern in der Konzernbilanz lassen sich wie folgt darstellen:

in TEUR	2020	2019
Kurzfristige Steueransprüche	104	312
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	701	2.184
Gesamt	**-597**	**-1.872**

Die Steuererstattungsansprüche betreffen im Wesentlichen verauslagte Vorsteuerüberhänge bzw. Einfuhrumsatzsteuern, die durch die laufenden Umsatzsteuervoranmeldungen erstattet werden.

Bei den laufenden Ertragsteuerverbindlichkeiten handelt es sich im Wesentlichen um Körperschaftsteuerrückstellungen des laufenden Jahres.

Steuerliche Überleitungsrechnung

Die steuerliche Überleitungsrechnung erläutert die Relation zwischen effektivem Steueraufwand und dem erwarteten Steueraufwand, der sich aus dem IFRS-Konzernjahresergebnis vor Ertragsteuern durch Anwendung des Ertragsteuersatzes von 15,825 % (Vorjahr: 15,825 %) ergibt. Der Ertragsteuersatz setzt sich aus 15 % Körperschaftsteuer, hierauf 5,5 % Solidaritätszuschlag zusammen:

in TEUR	2020	2019
Ergebnis vor Steuern	**11.507**	**11.935**
Konzernsteuersatz (%)	15,825 %	15,825 %
Erwarteter Steueraufwand	**1.821**	**1.889**
Permanente Differenzen	0	-369
Steuern aus früheren Perioden	-320	0
Nutzung von Verlustvorträgen	-7	0
Sonstige Steuereffekte	452	666
Gesamtsteueraufwand	**1.946**	**2.186**
Effektive Steuerbelastung	**16,915 %**	**18,313 %**

6.11 Ergebnis je Aktie

in EUR	2020	2019
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	9.560.724	9.749.509
Anzahl Aktien	9.146.404	6.682.996
Ergebnis je Aktie in EUR	**1,05**	**1,46**

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie ermittelt sich aus dem Konzernergebnis, dividiert durch den gewichteten Durchschnitt der während der Berichtsperiode in Umlauf befindlichen Aktien.

Zum Ende der Berichtsperiode waren keine verwässernden Finanzinstrumente im Umlauf. Das unverwässerte stimmt mit dem verwässerten Ergebnis überein.

7 Angaben zur Konzern-Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die Zahlungsmittel des Konzerns im Laufe des Berichtsjahres durch Mittelzuflüsse und Mittelabflüsse verändert haben. Hierbei wird zwischen Zahlungsströmen aus der laufenden Geschäftstätigkeit, aus Investitions- und aus Finanzierungstätigkeit unterschieden.

In der Kapitalflussrechnung sind die Zahlungsströme in die Bereiche Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit, Cashflow aus Investitionstätigkeit und Cashflow aus Finanzierungstätigkeit aufgeteilt. Auswirkungen von Veränderungen des Konsolidierungskreises sind in den jeweiligen Positionen eliminiert. Die Ermittlung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit erfolgt nach der indirekten Methode.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit enthält die finanzwirksamen Investitionen und Veräußerungen, insbesondere in bzw. von aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie Sachanlagen.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beinhaltet u. a. Darlehens Ein- und Auszahlungen zur Finanzierung des kurzfristigen und langfristigen Vermögens.

Im Berichtsjahr wurde eine Dividende in Höhe von TEUR 2.744 für das Geschäftsjahr 2019 (Vorjahr: TEUR 1.542 für das Geschäftsjahr 2018) an die Aktionäre ausgeschüttet.

Die Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind, wurde um die als Vorratsvermögen klassifizierte Immobilie in Magdeburg in Höhe von TEUR 2.250 bereinigt.

In der Vorjahres Kapitalflussrechnung wurden die gezahlten Zinsen nicht vollständig unter der Position „gezahlte Zinsen“ in der Kapitalflussrechnung für Finanzierungstätigkeiten ausgewiesen. Vielmehr wurden diese unter Darlehenstilgungen und im operativen Bereich der Kapitalflussrechnung als Auszahlung ausgewiesen. Der Mittelab-/-zufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit für das Jahr 2019 beträgt nach Anpassung dieses Ausweisfehlers TEUR -2.619 anstelle der angegebenen TEUR -3.674. Der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit beträgt TEUR 64.670 anstelle der im Vorjahr dargestellten TEUR 65.725.

Es bestanden zu den Bilanzstichtagen keine Verfügungsbeschränkungen bei den Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten.

8 Sonstige Erläuterungen

8.1 Geografische Segmente

Geografisch unterteilen sich die Umsatzerlöse sowie die langfristigen Vermögenswerte in das Inland (Deutschland) und das EU-Ausland.

	Inland		EU-Ausland	
in TEUR	**2020**	2019	**2020**	2019
Umsatzerlöse	24.582	18.960	1.980	2.686
Langfristige Vermögenswerte				
Immaterielle Vermögenswerte	1.500	197	0	1
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	285.865	270.510	28.673	28.476
Sachanlagen	241	159	604	689
Beteiligungen	5.763	0	0	0
sonstige langfristige Vermögenswerte	188	195	0	0
Langfristige Vermögenswerte	**293.557**	**271.060**	**29.277**	**29.166**

8.2 Weitere Angaben zu IFRS 9

Klassen von Finanzinstrumenten nach IFRS 9	Bewertungskategorie nach IFRS 9
Finanzielle Vermögenswerte	
Beteiligungen	Beizulegender Zeitwert durch Anpassung in der Gewinn- und Verlustrechnung
Langfristige Darlehen und sonstige Ausleihungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet
Zur kurzfristigen Veräußerung verfügbare Finanzinstrumente	zu Fair Value bewertet
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet
Finanzielle Verbindlichkeiten	
Langfristige Anleihen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet
Langfristige Bankdarlehen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet
Kurzfristige Anleihen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet
Kurzfristige Bankdarlehen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet
Finanzielle sonstige Verbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet

Wertansätze nach IFRS 9 und beizulegende Zeitwerte zum 31.12.2020

	31.12.2020		31.12.2019	
in TEUR	Buchwert	beizulegender Zeitwert	Buchwert	beizulegender Zeitwert
Vermögenswerte				
Beteiligungen	5.763	5.763	0	0
Langfristige Darlehen und sonstige Ausleihungen	188	188	195	195
Zur kurzfristigen Veräußerung verfügbare Finanzinstrumente	2.974	3.116	970	970
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.152	5.152	9.651	9.651
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	5.605	5.605	9.143	9.143
Verbindlichkeiten				
Langfristige Anleihen	55.021	54.740	66.643	66.643
Langfristige Bankdarlehen	156.124	156.537	149.104	149.104
Kurzfristige Anleihen	14.961	15.060	0	0
Kurzfristige Bankdarlehen	9.543	9.769	3.208	3.208
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.510	1.510	2.172	2.172
Finanzielle sonstige Verbindlichkeiten	1.043	1.043	1.012	1.012

In den Geschäftsjahren 2019 und 2020 gab es keine Umgliederungen zwischen den Kategorien von Finanzinstrumenten nach IFRS 9.

Der beizulegende Zeitwert der Beteiligungen basiert auf nicht beobachtbaren Marktdaten und wird auf Basis der erwarteten künftigen Zahlungsströme ermittelt, die mit einem aktuellen Marktzinssatz diskontiert werden (Level 3).

Für die Kategorie „Zu fortgeführten Anschaffungskosten“ nach IFRS 9 wird angenommen, dass die beizulegenden Zeitwerte den Buchwerten entsprechen. Die gleiche Annahme gilt für die der Kategorie „Andere finanzielle Verbindlichkeiten“ zugeordneten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten.

Der beizulegende Zeitwert von kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, basiert entweder auf den Kursnotierungen zum Bilanzstichtag (Level 1) oder wird auf Basis der erwarteten künftigen Zahlungsströme ermittelt. Die mit einem aktuellen Marktzinssatz diskontiert werden (Level 3), wobei bei variablen Zinssätzen davon ausgegangen wird, dass diese dem Marktzins entsprechen.

8.3 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Zu den der Gesellschaft nahestehenden Personen und Unternehmen zählen die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie die Organmitglieder von Tochtergesellschaften, jeweils einschließlich deren naher Familienangehöriger, sowie diejenigen Unternehmen, auf die Vorstands- oder Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft bzw. deren nahe Familienangehörige einen maßgeblichen Einfluss ausüben können oder an denen sie einen wesentlichen Stimmrechtsanteil halten. Darüber hinaus zählen zu den nahestehenden Unternehmen diejenigen Unternehmen, mit denen die Gesellschaft einen Konzernverbund bildet oder an denen sie eine Beteiligung hält, die ihr eine maßgebliche Einflussnahme auf die Geschäftspolitik des Beteiligungsunternehmens ermöglicht, sowie auf die Hauptaktionäre der Gesellschaft einschließlich deren konzernverbundener Unternehmen.

FCR unterhält folgende Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Personen:

Aktienbesitz von Mitgliedern des Vorstands und von Vorstandsmitgliedern nahestehenden Personen an FCR

Der alleinige Vorstand hält über die RAT Asset & Trading AG 49,43 % (Vorjahr: 66,1 %), über die CM Center Management GmbH 17,74 % (Vorjahr: 0 %) und im Privatvermögen 1,62 % (Vorjahr: 0 %) an der FCR Immobilien AG und ist als beherrschende Person im Sinne von IAS 24.13 anzusehen.

Verträge und Geschäftsbeziehungen zwischen den Vorstandsmitgliedern unmittelbar und FCR

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

Neben dem genannten Vertrag bestehen zu keinem der Bilanzstichtage weitere Verträge zwischen Vorstand und FCR.

Tätigkeiten von Aufsichtsratsmitgliedern in Gesellschaften außerhalb von FCR

Prof. Dr. Franz-Joseph Busse:

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

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

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

Hanjo Schneider:

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

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

Gesellschaft	Funktion	Von - bis
Otto Group	Vorstand	2008 bis 2017
Hermes Europe	Aufsichtsratsvorsitzender	2015 bis 2017

Ludwig A. Fuchs:

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

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

Gesellschaft	Funktion	Von - bis
FAMe Invest & Management GmbH	Geschäftsführer	seit 2014
Fuchs Asset Management	Geschäftsführer	seit 2014
LFL Inc, London	Managing Director	seit 2009
LAF Inc, London	Managing Director	seit 2014
Oimara Capital, London	Managing Director	seit 2020
Traxxall Technologies, Montreal	Mitglied des Board of Directors	seit 2018

Geschäftsvorfälle mit nahestehende Personen

Herr Falk Raudies hat auf eigene Rechnung das Objekt Westerburg aus dem Bestand der FCR Immobilien AG erworben. Der Erwerb erfolgte über den KG-Anteil und zwar zu 94,9 %. Das Eigenkapital zum Zeitpunkt des Erwerbs lag bei TEUR -5. Gegenüber der Wasserschloss Westerburg GmbH & Co. KG bestehen Forderungen in Höhe von TEUR 3.578. Das Wasserschloss Westerburg verpflichtete sich im Geschäftsjahr den Wertverlust in der Bewertung, der aufgrund der COVID-19 Pandemie entstanden ist zu übernehmen. Dies ist in dem offenen Betrag berücksichtigt. Die Forderung wird bis spätestens 31.12.2021 beglichen.

Zum 01.01.2020 bestand ein Darlehen der RAT Asset & Trading AG in Höhe von TEUR 2.914 gegenüber der FCR Immobilien AG. Das Darlehen wurde im Geschäftsjahr 2020 vollständig von der RAT Asset & Trading AG zurückgezahlt.
In dem Darlehensvertrag wurde geregelt, dass die FCR Immobilien AG als Vergütung für die Überlassung des Darlehen 80 % des Verkaufsgewinns des erworbenen Objekts in Arenal erhält, darüber hinaus wurde ein Mindestzins in Höhe von 2 % festgelegt.

Verträge mit weiteren nahestehende Personen

Die FCR Kitzbühel GmbH & Co. KG vermietet seit 2017 die im Eigentum stehenden Apartments an die Betreibergesellschaft Suiten am Schloss GmbH mit Sitz in Kitzbühel, Österreich für eine Jahresmiete von TEUR 113 (Vorjahr: TEUR 120). Geschäftsführer der Suiten am Schloss GmbH ist Herr Thorsten Raudies, welcher der Bruder des alleinigen Vorstands ist.

Mit der Ehefrau von Herrn Falk Raudies (Vorstand) besteht ein Vertragsverhältnis zur Erbringung von Managementdienstleistungen. Die Vergütung für die Tätigkeit betrug im Geschäftsjahr TEUR 140.

8.4 Nahestehende Personen in Schlüsselpositionen

Als nahestehende Personen in Schlüsselpositionen gelten die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats, die für das Geschäftsjahr unten dargestellt sind.

Mitglieder des Vorstands des Mutterunternehmens

Im Vorstand der FCR Immobilen AG haben sich im Berichtszeitraum keine Veränderungen ergeben. Herr Falk Raudies vertritt die Gesellschaft als Vorstand seit Gründung der Gesellschaft.
Die Vergütung von Herrn Falk Raudies betrug im Geschäftsjahr 2020 insgesamt TEUR 678. Im Jahresabschluss des Geschäftsjahres sind noch nicht an den Vorstand bezahlte Vergütungen in Höhe von TEUR 156 enthalten.

Mitglieder des Aufsichtsrats des Mutterunternehmens

Dem Aufsichtsrat gehören an:

- Prof. Dr. Franz-Joseph Busse (Vorsitzender), Hochschullehrer
- Hanjo Schneider (stellvertretender Vorsitzender), Unternehmer (bestellt zum 28. Mai 2020)
- Ludwig A. Fuchs, Geschäftsführer (bestellt zum 28. Mai 2020)
- Prof. Dr. Kurt Faltlhauser (stellvertretender Vorsitzender), Mitglied der Bayerischen Staatsregierung, Parlamentarischer Staatssekretär beim Bundesminister der Finanzen in der Bundesregierung, München (abberufen zum 28. Mai 2020)
- Frank Fleschenberg, Kaufmann, München (abberufen zum 28. Mai 2020)

Der Aufsichtsrat erhielt im Geschäftsjahr 2020 eine fixe Vergütung in Höhe von TEUR 35 (Vorjahr: TEUR 35).

8.5 Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Eventualposten

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

	bis 1 Jahr		über 1 Jahr bis 5 Jahre		über 5 Jahren	
in TEUR	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19
Miet-, Leasing- und Service Verträge	275	263	304	363	0	0

Bei den dargestellten Beträgen handelt es sich um Mindest-Zahlungen.

Die FCR hat Büroflächen angemietet. Dies trägt auch zur Verringerung der Kapitalbindung bei und belässt das Investitionsrisiko beim Leasinggeber. Der Mietvertrag über die Firmenzentrale in München führt zu einem jährlichen Mietaufwand in Höhe von TEUR 128,5. Die Miet-, Leasing- und Serviceverträge beziehen sich auf „operating" Leasingvereinbarungen und umfassen Büroräumlichkeiten, Firmenfahrzeuge sowie IT-Ausstattung.

Eventualschulden und Eventualforderungen

Zum Abschlussstichtag bestehen folgende Eventualverbindlichkeiten. Eventualforderungen bestehen dahingehend nicht.

Haftungsverhältnisse	Betrag TEUR
Aus Bürgschaften, Wechsel- und Scheckbürgschaften	3.600 (Vorjahr: 0)

Die vorstehenden Haftungsverhältnisse werden aus folgenden Gründen nicht bilanziert:

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

8.6 Risikomanagement des Konzerns

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

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

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

Unser Unternehmen verfügt in diesem Zusammenhang über klar definierte Richtlinien/Verfahrensanweisungen zu den Schwerpunkten unternehmens- und marktbezogene Risiken. Dazu gehören u.a. Risiken bei der Auswahl von Immobilien, Immobilienbestandsrisiken, Bewertungsrisiken, Vermietungsrisiken, Baurisiken, Finanzierungs-, Liquiditäts- und Zinsrisiken, rechtliche Risiken (bspw. HGB, AktG, WpHG), konjunkturelle Risiken und Branchenrisiken.

Ferner verfügt unser Unternehmen über einen Compliance-Beauftragten, der für die Umsetzung der Richtlinien, die Weiterentwicklung des Compliance-Managements und die Berichterstattung an die Unternehmensführung verantwortlich ist. Compliance wird dabei regelmäßig in der Aus- und/oder Weiterbildung der FCR-Mitarbeiter thematisiert. Unser Unternehmen berichtet über die Umsetzung von Compliance-Maßnahmen sowie über Compliance-Ziele und -Verstöße. Um Verstöße aufzudecken, werden regelmäßig interne und wenn notwendig externe Audits durchgeführt.

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

- **Liquiditätsplan:**
  Mit dem Liquiditätsplan können tagesaktuelle Kontostände der FCR Immobilien AG und der Kommanditgesellschaften sowie Einnahmen und Ausgaben (z.B. Darlehenszahlungen) eingesehen werden. Zudem werden hier aktuelle und geplante Einnahmen aus Objektverkäufen und Ausgaben für Objektankäufe erfasst. FCR ist mit dem Liquiditätsplan in der Lage, den Konzern auf einer 12-Monats-Basis vorausschauend zu steuern. Es ist zu jedem Zeitpunkt sichergestellt, dass entsprechende Liquidität für die jeweiligen Maßnahmen vorhanden ist.

- **Finanzierungsplan:**
  Im Finanzierungsplan ist u.a. das Zinsbindungsende von Darlehen erfasst. So ist FCR in der Lage, sich frühzeitig ein Bild von auslaufenden Festzinsvereinbarungen zu machen und rechtzeitig mit Banken über eine Verlängerung der Zinsfestschreibung zu verhandeln und / oder alternative Finanzierungsmittel (variabel) über andere Banken zu prüfen.

- **Mieteinnahmenplan:**
  Durch den Mieteinnahmenplan, der integraler Bestandteil des FCR-Intranets ist, lassen sich Abweichungen zwischen der Mieterliste aus dem FCR-Intranet (laut Mietvertrag) und den tatsächlich verbuchten Mieten (laut DATEV) feststellen. Durch diese Kontrollmöglichkeit wird die korrekte und vollständige Erfassung aller Mieter sichergestellt.

- **Forderungsmanagement:**
  Mittels dieser Übersicht hat FCR die Möglichkeit, rückständige Mieten und Mieter auszuwerten und in diesem Zuge die Basis für eine schnelle, proaktive Einleitung von Lösungen mit den entsprechenden Mietern zu schaffen.

Nachfolgend werden die wesentlichen Risiken beschrieben, die nachteilige Auswirkungen auf die Finanzinstrumente der Gesellschaft haben können. Risiken, die derzeit noch nicht bekannt sind oder Risiken, die als unwesentlich eingeschätzt werden, könnten sich ebenfalls auf die Geschäftstätigkeit der FCR Immobilien AG auswirken.

Finanzwirtschaftliche Risiken

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

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

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

	31.12.2020	Cashflows 2021			Cashflows 2022 - 2025			Cashflows > 2026		
in TEUR	Buchwert	Zins fix	Zins variabel	Tilgung	Zins fix	Zins variabel	Tilgung	Zins fix	Zins variabel	Tilgung
Anleihen	69.982	4.025	0	14.961	5.559	0	55.021	0	0	0
Bankdarlehen	165.667	292	2.436	9.568	899	8.722	34.549	1.659	25.892	121.575
Summe	**235.649**	**4.317**	**2.436**	**24.568**	**6.458**	**8.722**	**89.978**	**1.659**	**25.892**	**121.575**

Risiken beim Verkauf von Immobilien

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

8.7 Mitarbeiter

Im Jahresdurchschnitt waren im Jahr 2020 im Konzern mit Vorstand insgesamt 95 Voll- und Teilzeitbeschäftigte (Vorjahr: 127) tätig.

Die Beschäftigten untergliedern sich in folgende Gruppen:

	2020	2019
Mitarbeiter		
Vorstand	1	1
Administration	26	27
Service	68	99
Gesamt	**95**	**127**

8.8 Anteilsbesitz gem. § 313 Abs. 2 i.V.m § 285 Nr. 11 HGB

Gesellschaft	Anteil	Ergebnis	Eigenkapital
FCR Aken GmbH & Co. KG	100 %	56.348	100
FCR Altena GmbH & Co. KG	100 %	-260	-189.238
FCR Aschersleben GmbH & Co. KG	100 %	38.926	100
FCR Bad Kissingen GmbH & Co. KG	100 %	69.305	100
FCR Bergisch Gladbach GmbH & Co. KG	100 %	105.175	100
FCR Bottrop GmbH & Co. KG	100 %	55.432	100
FCR Brandenburg GmbH & Co. KG	100 %	301.035	100
FCR Bremervörde GmbH & Co. KG	100 %	94.847	100
FCR Buchholz GmbH & Co. KG	100 %	147.267	100
FCR Burg GmbH & Co. KG	100 %	58.500	100

Gesellschaft	Anteil	Ergebnis	Eigenkapital
FCR Cloppenburg GmbH & Co. KG	100 %	110.013	100
FCR Cottbus GmbH & Co. KG	100 %	60.177	100
FCR Datteln GmbH & Co. KG	100 %	95.468	100
FCR Duisburg 2 GmbH & Co. KG	100 %	117.162	100
FCR Ehrenfriedersdorf GmbH & Co. KG	100 %	10.788	100
FCR Gera AMTP GmbH & Co. KG	100 %	-37.434	-114.756
FCR Gera BIBC GmbH & Co. KG	100 %	445.266	100
FCR Glückstadt GmbH & Co. KG	100 %	48.464	100
FCR Görlitz GmbH & Co. KG	100 %	39.569	100
FCR Görlitz Hugo-Meyer GmbH & Co. KG	100 %	876.084	100
FCR Grimmen GmbH & Co. KG	100 %	127.005	100
FCR Gronau GmbH & Co. KG	100 %	80.666	100
FCR Guben GmbH & Co. KG	100 %	53.619	100
FCR Gummersbach GmbH & Co. KG	100 %	99.629	100
FCR Hagen GmbH & Co. KG	100 %	27.591	100
FCR Hagen 2 GmbH & Co. KG	100 %	100.790	100
FCR Hambühren GmbH & Co. KG	100 %	211.111	100
FCR Hamm GmbH & Co. KG	100 %	43.583	100
FCR Herford GmbH & Co. KG	100 %	62.357	100
FCR Kaiserslautern GmbH & Co. KG	100 %	149.592	100
FCR Kaltennordheim GmbH & Co. KG	100 %	55.841	100
FCR Köpenick GmbH & Co. KG	100 %	3.794	100
FCR Magdeburg GmbH & Co. KG	100 %	90.235	100
FCR Meerane GmbH & Co. KG	100 %	29.660	100
FCR Munster GmbH & Co. KG	100 %	50.297	100
FCR Neumünster GmbH & Co. KG	100 %	109.223	100
FCR Neustrelitz GmbH & Co. KG	100 %	78.731	100
FCR Nienburg GmbH & Co. KG	100 %	128.404	100
FCR Prettin GmbH & Co. KG	100 %	54.544	100
FCR Rastatt GmbH & Co. KG	100 %	420.683	100
FCR Salzwedel GmbH & Co. KG	100 %	133.143	100
FCR Scheßlitz GmbH & Co. KG	100 %	28.262	100
FCR Schleiz GmbH & Co. KG	100 %	663	-207.114
FCR Seesen GmbH & Co. KG	100 %	-81.391	100
FCR Söhlde GmbH & Co. KG	100 %	129.556	100
FCR Soltau GmbH & Co. KG	100 %	34.803	-10.665
FCR Soltau Zentrallager GmbH & Co. KG	100 %	287.104	100

Gesellschaft	Anteil	Ergebnis	Eigenkapital
FCR Uelzen GmbH & Co. KG	100 %	195.737	100
FCR Uelzen Office GmbH & Co. KG	100 %	113.893	100
FCR Wasungen GmbH & Co. KG	100 %	54.294	100
FCR Weidenberg GmbH & Co. KG	100 %	10.179	100
FCR Weißenfels GmbH & Co. KG	100 %	-42.245	-62.292
FCR Welzow GmbH & Co. KG	100 %	74.042	100
FCR Wismar 2 GmbH & Co. KG	100 %	436	-191.005
FCR Wittenberge GmbH & Co. KG	100 %	38.101	100
FCR Wittingen GmbH & Co. KG	100 %	80.649	100
FCR Würselen GmbH & Co. KG	100 %	125.352	100
FCR Zeithain GmbH & Co. KG	100 %	981.515	100
FCR Zerbst GmbH & Co. KG	100 %	140.705	100
FCR Zeulenroda GmbH & Co. KG	100 %	3.719	0
in 2020 erworbene Objekte			
FCR Brandenburg Logistik GmbH & Co. KG	100 %	160.798	100
FCR Bückeburg 2 GmbH & Co. KG (ehemals Rövershagen)	100 %	1.030	100
FCR Cadolzburg GmbH & Co. KG	100 %	15.798	100
FCR Eilenburg GmbH & Co. KG	100 %	-6.423	-6.323
FCR Gummersbach 2 GmbH & Co. KG	100 %	102.525	100
FCR Höchstadt GmbH & Co. KG	100 %	39.590	100
FCR Jüterbog GmbH & Co. KG	100 %	97.135	100
FCR Landau GmbH & Co. KG	100 %	38.070	100
FCR Ruhla GmbH & Co. KG (ehem. FCR Netzschkau)	100 %	5.803	100
FCR Schwalbach GmbH & Co. KG	100 %	24.269	100
FCR Schwandorf GmbH & Co. KG	100 %	158	100
FCR Strullendorf GmbH & Co. KG	100 %	754	85
FCR Teistungen GmbH & Co. KG	100 %	62.034	100
FCR Westeregeln GmbH & Co. KG	100 %	23.454	100
in 2020 verkaufte Objekte			
FCR Aue GmbH & Co. KG	100 %	262.753	100
FCR Hof GmbH & Co. KG	100 %	384.765	100
FCR Lichtentanne GmbH & Co. KG	100 %	326.505	100
FCR Pößneck GmbH & Co. KG	100 %	1.500.067	100
FCR Stuhr GmbH & Co. KG	100 %	443.128	100
FCR Westerburg GmbH & Co. KG	100 %	-323.716	-323.616

Gesellschaft	Anteil	Ergebnis	Eigenkapital
Hotels			
Il Pelagone s.r.l.	100 %	575.070	3.942.415
FCR Kitzbühel GmbH & Co. KG	100 %	-76.699	-303.567
Projekt-/Entwicklungsgesellschaft			
FCR Bamberg GmbH & Co. KG	100 %	-365.229	-723.441
FCR Monuments Investment S.L.	100 %	-42.733	-150.047
FCR Hennef GmbH & Co. KG	100 %	-371.550	-371.450
Vorratsgesellschaften			
FCR Wohnen Alpha GmbH & Co. KG (ehem. Münchberg)	100 %	-3.748	-4.625
FCR Wohnen Beta GmbH & Co. KG (ehem. Holzhausen)	100 %	-2.445	-3.062
FCR Wohnen Gamma GmbH & Co. KG	100 %	-2.531	-3.048
FCR Wohnen Delta GmbH & Co. KG (ehemals Zwickau)	100 %	-3.089	-3.089
FCR Ludwigslust GmbH & Co. KG	100 %	-2.301	-2.201
FCR Magdala GmbH & Co. KG	100 %	-2.298	-2.858
FCR Walsrode GmbH & Co. KG	100 %	-2.709	-2.609
FCR Stendal GmbH & Co. KG	100 %	-1.863	-2.880
FCR Pulsnitz GmbH & Co. KG (ehem. Münster)	100 %	-10.617	-10.617
sonstige Gesellschaften			
FCR Innovation GmbH	100 %	42.649	-9.192
FCR Verwaltungs GmbH	100 %	160.527	-157.574
FCR Service GmbH	100 %	19.530	78.112
FCR Pelagone GmbH & Co. KG	100 %	479.311	1.000

* Das Ergebnis und das Eigenkapital sind nach HGB dargestellt.

8.9 Befreiung nach § 264 Abs. 3 HGB bzw. § 264b HGB

Die nachfolgenden Tochtergesellschaften in der Rechtsform einer Personengesellschaft im Sinne von § 264a HGB machen für das Geschäftsjahr 2020 von der Befreiung des § 264b HGB Gebrauch:

FCR Aken GmbH & Co. KG	FCR Hambühren GmbH & Co. KG
FCR Altena GmbH & Co. KG	FCR Hamm GmbH & Co. KG
FCR Aschersleben GmbH & Co. KG	FCR Hennef GmbH & Co. KG
FCR Bad Kissingen GmbH & Co. KG	FCR Herford GmbH & Co. KG
FCR Bamberg GmbH & Co. KG	FCR Höchstadt GmbH & Co. KG
FCR Bergisch Gladbach GmbH & Co. KG	FCR Jüterbog GmbH & Co. KG
FCR Bottrop GmbH & Co. KG	FCR Kaiserslautern GmbH & Co. KG
FCR Brandenburg GmbH & Co. KG	FCR Kaltennordheim GmbH & Co. KG
FCR Brandenburg Logistik GmbH & Co. KG	FCR Köpenick GmbH & Co. KG
FCR Bremervörde GmbH & Co. KG	FCR Landau GmbH & Co. KG
FCR Buchholz GmbH & Co. KG	FCR Ludwigslust GmbH & Co. KG
FCR Burg GmbH & Co. KG	FCR Magdala GmbH & Co. KG
FCR Burgdorf GmbH & Co. KG	FCR Magdeburg GmbH & Co. KG
FCR Bückeburg 2 GmbH & Co. KG	FCR Meerane GmbH & Co. KG
FCR Cadolzburg GmbH & Co. KG	FCR Munster GmbH & Co. KG
FCR Cloppenburg GmbH & Co. KG	FCR Neumünster GmbH & Co. KG
FCR Cottbus GmbH & Co. KG	FCR Neustrelitz GmbH & Co. KG
FCR Datteln GmbH & Co. KG	FCR Nienburg GmbH & Co. KG
FCR Duisburg 2 GmbH & Co. KG	FCR Prettin GmbH & Co. KG
FCR Ehrenfriedersdorf GmbH & Co. KG	FCR Pulsnitz GmbH & Co. KG
FCR Eilenburg GmbH & Co. KG	FCR Rastatt GmbH & Co. KG
FCR Gera AMTP GmbH & Co. KG	FCR Ruhla GmbH & Co. KG
FCR Gera BIBC GmbH & Co. KG	FCR Salzwedel GmbH & Co. KG
FCR Glückstadt GmbH & Co. KG	FCR Scheßlitz GmbH & Co. KG
FCR Grimmen GmbH & Co. KG	FCR Schleiz GmbH & Co. KG
FCR Gronau GmbH & Co. KG	FCR Schwalbach GmbH & Co. KG
FCR Guben GmbH & Co. KG	FCR Schwandorf GmbH & Co. KG
FCR Gummersbach GmbH & Co. KG	FCR Seesen GmbH & Co. KG
FCR Gummersbach 2 GmbH & Co. KG	FCR Söhlde GmbH & Co. KG
FCR Görlitz GmbH & Co. KG	FCR Soltau GmbH & Co. KG
FCR Görlitz Hugo-Meyer GmbH & Co. KG	FCR Soltau Zentrallager GmbH & Co. KG
FCR Hagen GmbH & Co. KG	FCR Stendal GmbH & Co. KG
FCR Hagen 2 GmbH & Co. KG	FCR Strullendorf GmbH & Co. KG

FCR Teistungen GmbH & Co. KG	FCR Wittenberge GmbH & Co. KG
FCR Uelzen GmbH & Co. KG	FCR Wittingen GmbH & Co. KG
FCR Uelzen Office GmbH & Co. KG	FCR Würselen GmbH & Co. KG
FCR Walsrode GmbH & Co. KG	FCR Wohnen Alpha GmbH & Co. KG
FCR Wasungen GmbH & Co. KG	FCR Wohnen Beta GmbH & Co. KG
FCR Weidenberg GmbH & Co. KG	FCR Wohnen Gamma GmbH & Co. KG
FCR Weißenfels GmbH & Co. KG	FCR Wohnen Delta GmbH & Co. KG
FCR Welzow GmbH & Co. KG	FCR Zeithain GmbH & Co. KG
FCR Westeregeln GmbH & Co. KG	FCR Zerbst GmbH & Co. KG
FCR Wismar 2 GmbH & Co. KG	FCR Zeulenroda GmbH & Co. KG

8.10 Honorare des Abschlussprüfers

Der für das Geschäftsjahr berechnete Aufwand für den Abschlussprüfer beträgt TEUR 75 (Vorjahr: TEUR 74) für Abschlussprüfungsleistungen.

8.11 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

Nach dem Bilanzstichtag 31.12.2020 hat die FCR Immobilien AG eine Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht von insgesamt 616.593 neue Aktien zu 10,80 Euro je Aktie durchgeführt. Der Bruttoemissionserlös beläuft sich auf rd. 6,7 Mio. Euro. Die zufließenden Mittel sollen vollständig in den weiteren Ausbau des Immobilienportfolios investiert werden. Durch die Kapitalerhöhung steigt das Grundkapital der FCR Immobilien AG auf 9.762.997,00 Euro, eingeteilt in ebenso viele Aktien. Nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 erfolgte der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang (BNL) von 2020 erworbenen / notariell beurkundeten Immobilien:

- Fachmarkt in Pulsnitz/Sachsen (BNL Februar 2021)
  Das Objekt in zentraler Lage in Pulsnitz wurde 1992 auf einer Grundstücksfläche von gut 11.000 m² erbaut und beheimatet einen am Standort gut etablierten Fachmarkt mit einer Verkaufsfläche von rd. 3.300 m² und mit 178 Stellplätzen. Mieter der laufend modernisierten Immobilie sind die deutsche Fachmarktkette Hammer sowie die Handelskette Pfennigpfeiffer.

- Fachmarktzentrum in Ludwigslust/Mecklenburg-Vorpommern (BNL April 2021)
  Das 1995 auf einer Grundstücksfläche von rd. 16.700 m² erbaute, vollvermietete Objekt bietet eine vermietbare Fläche von rd. 7.600 m² und 180 Stellplätze. Ankermieter des am Standort gut etablierten Fachmarktzentrums ist der zur REWE Group gehörende toom Baumarkt.

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

- Fachmarktzentrum in Magdeburg/Sachsen-Anhalt (BNL Januar 2021)
  Das Objekt wurde Anfang 2018 über die 100 %-Tochter FCR Magdeburg GmbH & Co. KG erworben. Das auf einem ca. 6.000 m² großen Grundstück errichtete Fachmarktzentrum befindet sich nördlich vom Stadtzentrum Magdeburgs in einem großen Wohngebiet. Die im Jahr 2000 vollständig sanierte Immobilie verfügt über eine Verkaufsfläche von knapp 3.000 m². Ferner stehen rund 65 Parkplätze zur Verfügung. Als Ankermieter ist der Lebensmittel-Einzelhändler EDEKA in dem Objekt ansässig.

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

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

8.12 Gewinnverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, den Bilanzgewinn aus dem abgelaufenen Geschäftsjahr der FCR Immobilien AG in Höhe von EUR 10.516.056,77 zur Ausschüttung einer Dividende von 0,30 EUR je dividendenberechtigter Aktie zu verwenden und den restlichen Betrag auf neue Rechnung vorzutragen.

8.13 Corporate Governance

Die Gesellschaft hat die Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG abgegeben und auf der Website der Gesellschaft (https://fcr-immobilien.de/corporate-governance/) dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.

9 Erklärung des Vorstands

Der Vorstand der FCR Immobilien AG trägt die Verantwortung für die Aufstellung, die Vollständigkeit und die Richtigkeit des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts für die Gesellschaft und den Konzern.

Der Vorstand hat diesen Abschluss am 16. März 2021 zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt.

Der Konzernabschluss wurde nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt.

Der zusammengefasste Lagebericht für die Gesellschaft und den Konzern enthält Analysen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns sowie weitere Erläuterungen, die nach § 315 HGB anzugeben sind.

10 Versicherung der gesetzlichen Vertreter der FCR Immobilien AG (Konzern)

Ich versichere nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im zusammengefassten Lagebericht für die Gesellschaft und den Konzern der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Pullach im Isartal, 19.03.2021

FCR Immobilien AG

Falk Raudies
Vorstand

Konzern-Kapitalflussrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

In TEUR	01.01. - 31.12.2020	01.01. - 31.12.2019
Konzernjahresüberschuss	**9.561**	**9.750**
Anpassungen des Periodenüberschusses/(-fehlbetrags) für die Überleitung zum Operating Cashflow:		
Erfolgswirksam erfasste Ertragsteuern	1.946	2.186
Erfolgswirksam erfasste Finanzaufwendungen	7.147	6.904
Erfolgswirksam erfasste Finanzerträge	-4.231	-730
Erfolgwirksam erfasste Erträge / Aufwendungen aus der at equity Bewertung	0	0
Erfolgswirksam erfasste Erlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-1.470	-157
Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	416	361
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-796	-13.674
Ertrag aus der Erstkonsolidierung von Tochterunternehmen	-5	0
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	-586	-6.907
Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.492	421
Ertragsteuerzahlungen	-615	-774
Mittelab-/-zufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	**9.874**	**-2.619**
Investitionen in sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software und Sachanlagen	-1.873	0
Einzahlungen aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	0	0
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	16.993	17.650
Auszahlungen für von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-34.630	-75.197
Auszahlung für den Erwerb von Wertpapieren und kurzfristigen Anlagen	-5.700	-931
Einzahlungen aus der Veräußerung von Wertpapieren und kurzfristigen Anlagen	3.414	825
Auszahlungen für Investitionen in (at-equity-bilanzierten) Beteiligungen	-2.000	0
Einzahlungen aus der Rückführung von Ausleihungen an Unternehmen	2.456	940
Auszahlungen für Ausleihungen an Unternehmen	0	0
Erhaltene Zinsen	469	730
Mittelabfluss aus der Investitions-/Desinvestitionstätigkeit	**-20.871**	**-55.984**
Einzahlungen aus der Ausgabe neuer Aktien	0	6.440
Ausgabe von Anleihen	3.200	27.229
Rückzahlungen für Anleihen	0	-5.676
Darlehensaufnahmen	27.667	54.280
Darlehenstilgungen	-13.277	-9.210
Auszahlungen für Dividendenausschüttungen an Aktionäre	-2.744	-1.542
Gezahlte Zinsen	-7.324	-6.851
Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit	**7.522**	**64.670**
Änderung Finanzmittelbestand durch Erst-/Entkonsolidierung/ Verkauf	**-62**	**23**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente)	**-3.538**	**6.090**
Finanzmittelfonds (Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente) zum 01.01.	**9.143**	**3.052**
Finanzmittelfonds (Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente) zum 31.12.	**5.605**	**9.143**
Zur kurzfristigen Veräußerung verfügbare Finanzinstrumente	**3.116**	**970**
Finanzmittelfonds inklusive zur kurzfristigen Veräußerung verfügbare Finanzinstrumente	**8.721**	**10.113**

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang unter 7. Konzern-Kapitalflussrechnung.
Es bestanden zu den Bilanzstichtagen keine Verfügungsbeschränkungen bei den Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten.

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

In EUR mit Ausnahme der Aktienanzahl		Eigenkapital der Aktionäre der FCR Immobilien AG					
	Anhang - Nr.	**Aktienanzahl im Umlauf**	**Gezeichnetes Kapital**	**Kapital-rücklage**	**Sonstige Rücklagen**	**Gewinn-rücklagen**	**Eigenkapital**
Stand am 31.12.2018		**4.219.588**	**4.219.588**	**1.085.538**	**278.915**	**65.404.728**	**70.988.768**
Periodenergebnis						9.749.509	9.749.509
Kapitalerhöhung		186.072	186.072	3.070.188			3.256.260
Verkauf von Wertpapieren		335.084	335.084	2.848.214			3.183.298
Kosten, die im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung stehen				-184.715			-184.715
Erstkonsolidierung						170.898	170.898
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln		4.405.660	4.405.660	-1.055.304		-3.350.356	0
Dividendenzahlung						-1.541.981	-1.541.981
Stand am 31.12.2019		**9.146.404**	**9.146.404**	**5.763.920**	**278.915**	**70.432.798**	**85.622.038**
Periodenergebnis						9.560.724	9.560.724
Änderung des Konsoliderungskreises						-6.462	-6.462
Dividendenzahlung	5.1.4					-2.743.921	-2.743.921
Stand am 31. Dezember 2020		**9.146.404**	**9.146.404**	**5.763.920**	**278.915**	**77.243.139**	**92.432.378**

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang.

Konzernlagebericht der FCR Immobilien AG
für das Geschäftsjahr 2020

1. Grundlagen der Gesellschaft

1.1 Geschäftsmodell

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

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

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

Zum Stichtag 31.12.2020 umfasste das Immobilienportfolio der FCR Immobilien AG und ihrer Tochtergesellschaften 83 Immobilien mit einer Nutzfläche des Bestandsportfolios von rund 342 Tsd. m².

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

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

1.1.1 Einkauf und Investitionsstrategie

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

Das Ankaufsvolumen liegt dabei in der Regel zwischen 1 und 25 Mio. Euro, bei entsprechenden Opportunitäten kann das Volumen auch bis 100 Mio. Euro betragen.

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

1.1.2 Finanzierungsstruktur

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

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

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

1.1.3 Bestandshaltung und aktives Asset Management

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

1.1.4 Ertragsmodell

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

1.2 Konzernstruktur

Mit Umfirmierung und Rechtsformwechsel im Jahre 2013 der FCR Immobilien & Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG in die heutige FCR Immobilien AG werden sämtliche ab 2014 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.

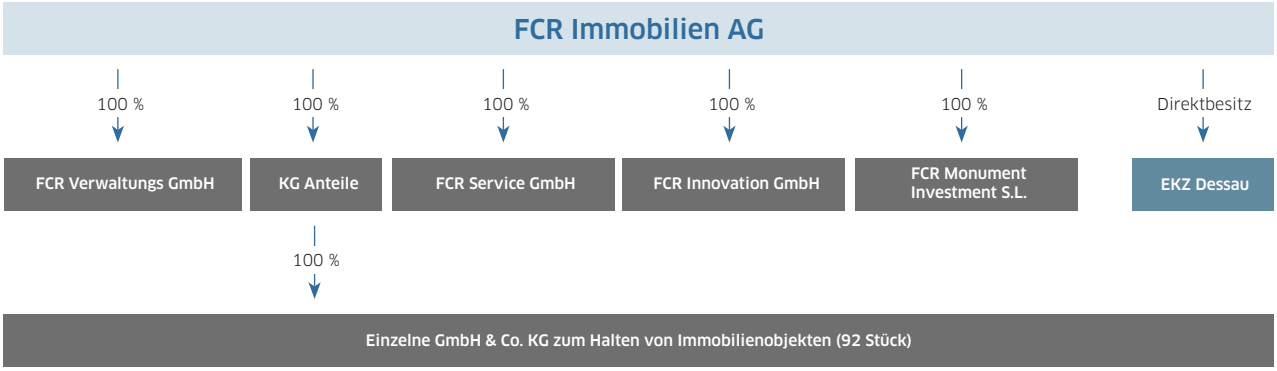
a) FCR Verwaltungs GmbH
Die FCR Verwaltungs GmbH ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der FCR Immobilien AG. Gegenstand der Tochtergesellschaft ist die reine Vermögensverwaltung.

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 sowie die Verwaltung von Immobilien. Die Gesellschaft nahm zu Beginn des Geschäftsjahres 2018 ihre operative Tätigkeit auf.

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

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

Zum Stichtag 31.12.2020 stellt sich die Konzernstruktur wie folgt dar:



1.3 Immobilienportfolio per 31.12.2020

1.3.1 Veränderungen im Immobilienportfolio 2020

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

Während des Geschäftsjahres wurden 14 Immobilien mit einer Nutzfläche von rund 45 Tsd. m² neu erworben sowie 7 Immobilien mit einer Nutzfläche von rund 24 Tsd. m² verkauft. Im Saldo stieg damit das Immobilienportfolio der FCR-Gruppe auf nunmehr insgesamt 83 Immobilien mit einer Gesamtnutzfläche von knapp 342 Tsd. m² sowie rund 12 Tsd. m² Projektentwicklungsfläche per 31.12.2020 an.

Neuerwerbe:

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

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

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

Verkäufe:

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

Während des Geschäftsjahres 2020 konnte die FCR-Gruppe erfolgreich insgesamt sieben Immobilien veräußern. Mit den Immobilien (in alphabetischer Reihenfolge) in Aue, Hof, Lichtentanne, Oer-Erkenschwick, Pößneck, Stuhr und Westerburg wurden Objekte mit einer vermietbaren Fläche von rund 24 Tsd. m² wieder in den Markt zurückgegeben.

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

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

Übersicht über die Portfolioveränderung 2020

	Anzahl Immobilien	Nutzfläche (in Tsd. m²)	Nettomieterträge (in Euro)	Transaktionsvolumen (in Euro)
Käufe 2020	14	45	2,6 Mio.	28,0 Mio.
Verkäufe 2020	7	24	1,0 Mio.	18,5 Mio.
Netto-Portfoliowachstum	7	21	1,6 Mio.	9,5 Mio.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr erhöhten sich die um Zu- bzw. Abgänge bereinigten Nettomieterträge der Immobilien der FCR-Gruppe auf rund 20,6 Mio. Euro p.a.

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

1.3.2 Das Immobilienportfolio per 31.12.2020

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

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Vermietungsquote in %
Supermarkt Aken	Sachsen-Anhalt	1.043	100
Wohn- und Geschäftshaus Altena	Nordrhein-Westfalen	12.057	35
Supermarkt Aschersleben	Sachsen-Anhalt	996	93
Supermarkt Bad Kissingen	Bayern	1.037	100
Fachmarkt Bergisch Gladbach	Nordrhein-Westfalen	2.725	100
Geschäftshaus Bottrop	Nordrhein-Westfalen	5.137	100
Fachmarktzentrum Brandenburg	Brandenburg	12.189	100
Logistikimmobilie Brandenburg	Brandenburg	8.103	100
Fachmarkt Bremervörde	Niedersachsen	2.713	100
Fachmarkt Buchholz	Niedersachsen	4.800	100
Fachmarkt Bückeburg	Niedersachsen	1.010	100
Fachmarkt Burg	Schleswig-Holstein	2.047	100
Fachmarkt Cadolzburg	Bayern	1.133	100
Fachmarkt Cloppenburg	Niedersachsen	3.111	100
Fachmarktzentrum Cottbus	Brandenburg	4.513	47
Supermarkt Datteln	Nordrhein-Westfalen	1.037	100

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Vermietungsquote in %
Fachmarktzentrum Dessau	Sachsen-Anhalt	3.749	73
Fachmarkt Duisburg	Nordrhein-Westfalen	2.200	100
Fachmarkt Ehrenfriedersdorf	Sachsen	1.891	100
Fachmarktzentrum Eilenburg	Sachsen	14.548	100
Einkaufszentrum Gera Amthor-Passage	Thüringen	8.471	62
Einkaufszentrum Gera Bieblach-Center	Thüringen	17.901	90
Fachmarkt Glückstadt	Schleswig-Holstein	2.000	100
Wohn- und Geschäftshäuser Görlitz	Sachsen	15.900	100
Fachmarktzentrum Görlitz	Sachsen	1.004	100
Fachmarktzentrum Grimmen	Mecklenburg-Vorpommern	2.045	100
Fachmarkt Gronau	Nordrhein-Westfalen	2.305	100
Supermarkt Guben	Brandenburg	1.830	100
Geschäftshaus Gummersbach	Nordrhein-Westfalen	4.543	100
Einkaufszentrum Gummersbach	Nordrhein-Westfalen	4.030	95
Fachmarkt Hagen	Nordrhein-Westfalen	408	100
Fachmarkt Hagen	Nordrhein-Westfalen	2.561	100
Fachmarktzentrum Hambühren	Niedersachsen	5.379	100
Fachmarkt Hamm	Nordrhein-Westfalen	2.032	100
Fachmarkt Herford	Nordrhein-Westfalen	2.540	100
Fachmarkt Höchstadt	Bayern	1.725	100
Einkaufszentrum Jüterbog	Brandenburg	4.962	100
Fachmarkt Kaiserslautern	Rheinland-Pfalz	2.350	100
Supermarkt Kaltennordheim	Thüringen	1.045	100
Wohnhaus Köpenick	Berlin	474	100
Fachmarktzentrum Landau	Bayern	1.329	100
Fachmarktzentrum Magdeburg	Sachsen-Anhalt	2.825	86
Fachmarktzentrum Meerane	Sachsen	2.698	91
Fachmarkt Munster	Niedersachsen	2.347	100
Fachmarkt Neumünster	Schleswig-Holstein	3.100	100
Fachmarktzentrum Neustrelitz	Mecklenburg-Vorpommern	2.596	99
Fachmarkt Nienburg	Niedersachsen	3.029	100
Supermarkt Prettin	Sachsen-Anhalt	1.046	100
Einkaufszentrum Rastatt	Baden-Württemberg	21.548	79
Supermarkt Ruhla	Thüringen	1.153	100
Fachmarkt Salzwedel	Sachsen-Anhalt	6.017	100
Supermarkt Scheßlitz	Bayern	930	100
Fachmarktzentrum Schleiz	Thüringen	6.540	59

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Vermietungsquote in %
Supermarkt Schwalbach	Saarland	1.740	100
Fachmarkt Schwandorf	Bayern	1.346	100
Einkaufszentrum Seesen	Niedersachsen	8.257	51
Supermarkt Söhlde	Niedersachsen	1.710	100
Büro- und Logistikgebäude Soltau	Niedersachsen	8.430	100
Fachmarkt Soltau	Niedersachsen	3.600	100
Fachmarkt Strullendorf	Bayern	873	100
Supermarkt Teistungen	Thüringen	1.034	100
Fachmarkt Uelzen	Niedersachsen	5.082	100
Fachmarkt Uelzen	Niedersachsen	2.514	100
Bürogebäude Uelzen	Niedersachsen	5.018	100
Supermarkt Wasungen	Thüringen	1.064	100
Fachmarktzentrum Weidenberg	Bayern	1.719	100
Wohnhäuser Weißenfels (3 Objekte)	Sachsen-Anhalt	1.764	55
Fachmarktzentrum Welzow	Brandenburg	1.553	100
Supermarkt Westeregeln	Sachsen-Anhalt	1.509	95
Einkaufszentrum Wismar	Mecklenburg-Vorpommern	3.759	54
Supermarkt Wittenberge	Brandenburg	1.697	76
Fachmarkt Wittingen	Niedersachsen	4.261	100
Fachmarkt Würselen	Nordrhein-Westfalen	3.380	100
Logistikimmobilie Zeithain	Sachsen	45.045	100
Fachmarkt Zerbst	Sachsen-Anhalt	6.615	100
Einkaufszentrum Zeulenroda	Thüringen	4.803	65

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

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

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

1.4 Organe, Mitarbeiter, Personalentwicklung, Vergütung

Im Berichtszeitraum betrug die Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der FCR Immobilien AG durchschnittlich 95 Personen. Im 1. Quartal (01.01. - 31.03.2020) waren durchschnittlich 113 Personen beschäftigt, im 2. Quartal (01.04. - 30.06.2020) 108 Personen, im 3. Quartal (01.07. - 30.09.2020) 100 Personen und im 4. Quartal (01.10. - 31.12.2020) 59 Personen.

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

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

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

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

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

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

2.2. Branchensituation

2.2.1. Gewerblicher Immobilienmarkt in Deutschland

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

1 https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/02/PD21_081_81.html
2 https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/02/PD20_045_811.html
3 https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/02/PD19_050_811.html
4 https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/08/PD20_323_811.html
5 https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/05/PD20_180_811.html
6 https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/11/PD20_465_811.html
7 https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/02/PD21_081_81.html
8 https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/02/PD21_081_81.html
9 https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/01/PD21_020_811.html
10 https://www.jll.de/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/germany/de/Investmentmarktueberblick-JLL-Deutschland.pdf Quelle: Jones Lang LaSalle, Investmentmarktüberblick, Deutschland, 4. Quartal 2020, erschienen im Januar 2021

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

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

Auch für nächsten Jahre erwartet JLL angesichts des Niedrigzinsniveaus und des dadurch resultierenden Renditedrucks eine hohe Nachfrage nach Immobilien vonseiten der Investoren. Jedoch wird es nach der Einschätzung von JLL eine stärkere Ausdifferenzierung zwischen und innerhalb der verschiedenen Immobilien-Assetklassen geben. Dies ergebe sich auch durch eine sich schwieriger ausgestaltende Fremdfinanzierung bei Banken, die weniger bereit seien, risikobehaftete Investments finanziell zu unterstützen.[13]

2.2.2. Einzelhandelsimmobilien

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

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

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

2.2.3. Ertragslage

Zu den bedeutsamsten Leistungsindikatoren, wesentlichen entscheidungsrelevanten finanziellen Größen, nach denen im FCR-Konzern gesteuert wird, zählt das Ergebnis vor Steuern (EBT).

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

12 https://www.jll.de/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/germany/de/Investmentmarktueberblick-JLL-Deutschland.pdf

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

14 http://cbre.vo.llnwd.net/grgservices/secure/Germany_Retail_Investment_Q4_2020_de.pdf?e=1611224872&h=6c846528611555791a3a12cf90a7ab1c Deutschland Einzelhandelsinvestment MarketView Q4 2020; https://www.cbre.de/de-de/research/Deutschland-Einzelhandelsinvestment-MarketView-Q4-2020

Im abgelaufenen Geschäftsjahr erzielte die FCR Immobilien-Gruppe Umsatzerlöse in Höhe von 38,9 Mio. Euro (Vorjahr 49,7 Mio. Euro). Hierbei konnten die Erlöse aus Vermietungen im Vergleich zum Vorjahr um rund 3,7 Mio. Euro auf rund 22,7 Mio. Euro gesteigert werden. Grund dafür ist ein größeres Bestandsportfolio an Mietobjekten. Die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien sind gegenüber dem Vorjahr um rund 15,6 Mio. Euro auf 12,4 Mio. Euro zurückgegangen. Gründe hierfür sind die strategische Ausrichtung auf die Bestandshaltung von Immobilien sowie die corona-bedingten Einschränkungen im Transaktionsprozess. In der Summe aus Umsatzerlösen, der Bestandsveränderung, den anderen aktivierten Eigenleistungen sowie den sonstigen betrieblichen Erträgen ergibt sich eine Gesamtleistung von 42,1 Mio. Euro (Vorjahr 52,3 Mio. Euro).

Der Materialaufwand enthält die im Zusammenhang mit der Leistungserbringung angefallenen direkt den Umsatzerlösen zuzurechnenden Kosten und hat sich von 7,7 Mio. Euro auf 6,6 Mio. Euro reduziert. Die positive Entwicklung resultiert unter anderem aus der Kostenoptimierung im Bereich Materialaufwand (z.B. Dienstleister oder Versicherungen) und dem gesunkenen Wareneinkauf im Bereich der Hotellerie.

Der Personalaufwand ist gegenüber dem Vorjahr von 6,6 Mio. Euro auf 4,7 Mio. Euro gesunken. Die Reduzierung des Personalaufwands ergibt sich im Wesentlichen aus Effizienzsteigerungen durch die Nutzung und kontinuierliche Weiterentwicklung der FCR-Software. Diese stellt abteilungsübergreifend schlanke und effiziente Prozesse sicher. Weitere Gründe für die Reduzierung des Personalaufwands stellen der Verkauf der Gesellschaft Westerburg sowie die corona-bedingte Kurzarbeit bzw. Personalreduzierungen bei den Hotels dar.

Die planmäßigen Abschreibungen betragen 0,4 Mio. Euro (Vorjahr: 0,3 Mio. Euro).

Da die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gem. IAS 40.33-55 mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt werden, fällt hierfür keine Abschreibung mehr an. Die Gebäude werden jährlich von einem Gutachter bewertet und mit diesem Zeitwert in der Bilanz angesetzt.

Trotz der gegenüber dem Vorjahr teilweise geringer steigenden Marktwerte, konnte bei den Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ein positiver Effekt von rund 0,8 Mio. Euro (Vorjahr: 13,7 Mio. Euro) erzielt werden.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen belaufen sich im Geschäftsjahr auf 5,5 Mio. Euro (Vorjahr 5,1 Mio. Euro). Dieser Anstieg ist der gegenüber dem Vorjahr erweiterten Geschäftsaktivität geschuldet.

Durch gestiegene Anleihezeichnungen sowie die Erweiterung der Bankfinanzierungen zum Geschäftsausbau haben sich die Finanzaufwendungen von 6,9 Mio. Euro auf 7,1 Mio. Euro erhöht.

Im Rahmen einer Fair Value Zuschreibung auf Beteiligungen konnte ein Ertrag in Höhe von rund 3,8 Mio. Euro (Vorjahr: 0,00 Euro) erzielt werden.

Insgesamt erzielte die FCR Immobilien-Gruppe ein Vorsteuerergebnis (EBT) in Höhe von 11,5 Mio. Euro (Vorjahr 11,9 Mio. Euro).

Nach Abzug von Steuern erzielte die FCR Immobilien-Gruppe einen Jahresüberschuss in Höhe von 9,5 Mio. Euro (Vorjahr 9,7 Mio. Euro).

2.2.4 Finanz- und Vermögenslage

Das langfristige Vermögen erhöhte sich im Geschäftsjahr um rund 22,6 Mio. Euro von 300,2 Mio. Euro auf 322,8 Mio. Euro.

In dem Posten „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ werden Ladeneinheiten und Mietwohnungen in Höhe von TEUR 268.332 (Vorjahr: TEUR 254.604) und Hotels in Höhe von TEUR 27.118 (Vorjahr: TEUR 25.832), sowie noch in Entwicklung befindliche Objekte in Höhe von TEUR 19.088 (Vorjahr: TEUR 14.675) und bereits geleistete Anzahlungen auf Immobilien, deren Eigentum erst nach dem Bilanzstichtag übergeht, jedoch künftig als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ausgewiesen werden, in Höhe von TEUR 151 (Vorjahr: TEUR 3.874) ausgewiesen.

Die FCR Immobilien AG hält eine 10%-Beteiligung an der Immoware24 GmbH, welche zum Bilanzstichtag eine Fair Value Bewertung von 5,7 Mio. Euro aufweist. Die in Halle (Saale) ansässige Firma bietet ein professionelles und innovatives Immobilienverwaltungssystem an, das komplett als Software as a Service (SaaS) über das Internet genutzt werden kann. Die Kompetenz der Immoware24 ergänzt die technologische Basis der FCR Immobilien AG.

Das kurzfristige Vermögen reduzierte sich von 26,8 Mio. Euro auf 25,8 Mio. Euro, insbesondere aufgrund von gesunkenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Forderungen gegen verbundene Unternehmen. Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente der FCR-Gruppe betrugen zum Stichtag 5,6 Mio. Euro (Vorjahr 9,1 Mio. Euro). Die Vorräte erhöhten sich von rund 1,9 Mio. Euro auf rund 4,2 Mio. Euro. Die Immobilie in Magdeburg wurde im Vorjahr als Finanzinvestition gehaltene Immobilie ausgewiesen. Aufgrund des anstehenden Verkaufs der Immobilie im Januar 2021 wurde diese zum Vorratsvermögen umgegliedert. Im Zuge des aktiven Liquiditätsmanagements wurden liquide Mittel in kurzfristige, geldmarktnahe Finanzanlagen investiert. Daher wurden rund 3,1 Mio. Euro (Vorjahr: 1,0 Mio. Euro) in kurzfristige Wertpapiere angelegt. Diese werden in der Bilanz unter der Position Zur kurzfristigen Veräußerung verfügbare Finanzinvestitionen separat ausgewiesen.

Insgesamt erhöhten sich damit die Aktiva um 21,7 Mio. Euro von 327,0 Mio. Euro auf nunmehr 348,7 Mio. Euro.

Das Eigenkapital der FCR Immobilien-Gruppe erhöhte sich aufgrund des Konzernjahresüberschusses um 6,8 Mio. Euro und beträgt nunmehr 92,4 Mio. Euro (Vorjahr 85,6 Mio. Euro). Details zum gezeichneten Kapital sind dem Konzernanhang unter Ziffer 5.1.1. zu entnehmen.

Die Eigenkapitalquote der FCR Immobilien-Gruppe beträgt zum Bilanzstichtag 26,5 % (Vorjahr 26,2 %).

Die langfristigen Verbindlichkeiten blieben mit einem Wert von 226,6 Mio. Euro (Vorjahr 226,0 Mio. Euro) nahezu unverändert. Im Zuge der Erweiterung des Immobilienportfolios und der damit gesteigerten Geschäftsaktivität stiegen die langfristigen Bankdarlehen von 144,9 Mio. Euro auf 156,1 Mio. Euro an. Nach dem Bilanzstichtag erfolgte der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang (BNL) von im Jahr 2020 erworbenen und notariell beurkundeten Immobilien mit einem Investitionsvolumen von rund 5,3 Mio. Euro. Im Zuge der Objektankäufe Pulsnitz und Ludwigslust konnten Finanzierungen in Höhe von 4,8 Mio. Euro abgeschlossen werden. Aufgrund einer im Geschäftsjahr 2021 fälligen Anleihe reduzierten sich die langfristigen Anleiheverbindlichkeiten von 66,6 Mio. Euro auf 55,0 Mio. Euro.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten erhöhten sich entsprechend von 15,4 Mio. Euro auf nunmehr 29,5 Mio. Euro in 2020.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit stieg von TEUR -2.619 in 2019 auf TEUR 9.874 an, im Wesentlichen bedingt durch den Anstieg des Konzernergebnisses vor Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Die Erhöhung des Cashflows aus Investitionstätigkeit von TEUR -55.984 auf TEUR -20.871 lässt sich im Wesentlichen auf die geringeren Auszahlungen für den Erwerb von Immobilien zurückführen. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit sank von TEUR 64.670 auf TEUR 7.522, im Wesentlichen durch das geringere Volumen in den Bereichen Darlehensaufnahmen und Ausgabe von Anleihen.

2.4.5 Gesamtaussage über die Geschäftsentwicklung

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) ist - trotz der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen - mit rund 11,5 Mio. Euro (Vorjahr 11,9 Mio. Euro) auf einem konstanten Niveau geblieben. Der Vorstand schätzt die wirtschaftliche Gesamtentwicklung des Unternehmens im Geschäftsjahr 2020 als mehr als zufriedenstellend ein.

3. Chancen-, Risiko und Prognosebericht

3.1 Chancenbericht

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

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

3.2 Risikobericht

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

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

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

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

Ferner verfügt unser Unternehmen über einen Compliance-Beauftragten, der für die Umsetzung der Richtlinien, die Weiterentwicklung des Compliance-Managements und die Berichterstattung an die Unternehmensführung verantwortlich ist. Compliance wird dabei regelmäßig in der Aus- und/oder Weiterbildung der FCR-Mitarbeiter thematisiert. Unser Unternehmen berichtet über die Umsetzung von Compliance-Maßnahmen sowie über Compliance-Ziele und -Verstöße. Um Verstöße aufzudecken, werden regelmäßig interne und wenn notwendig externe Audits durchgeführt.

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

- Liquiditätsplan:
  Mit dem Liquiditätsplan können tagesaktuelle Kontostände der FCR Immobilien AG und der Kommanditgesellschaften sowie Einnahmen und Ausgaben (z.B. Darlehenszahlungen) eingesehen werden. Zudem werden hier aktuelle und geplante Einnahmen aus Objektverkäufen und Ausgaben für Objektankäufe erfasst. FCR ist mit dem Liquiditätsplan in der Lage, den Konzern auf einer 12-Monats-Basis vorausschauend zu steuern. Es ist zu jedem Zeitpunkt sichergestellt, dass entsprechende Liquidität für die jeweiligen Maßnahmen vorhanden ist.

- Finanzierungsplan:
  Im Finanzierungsplan ist u.a. das Zinsbindungsende von Darlehen erfasst. So ist FCR in der Lage, sich frühzeitig ein Bild von auslaufenden Festzinsvereinbarungen zu machen und rechtzeitig mit Banken über eine Verlängerung der Zinsfestschreibung zu verhandeln und / oder alternative Finanzierungsmittel (variabel) über andere Banken zu prüfen.

- Mieteinnahmenplan:
  Durch den Mieteinnahmenplan, der integraler Bestandteil des FCR-Intranets ist, lassen sich Abweichungen zwischen der Mieterliste aus dem FCR-Intranet (laut Mietvertrag) und den tatsächlich verbuchten Mieten (laut DATEV) feststellen. Durch diese Kontrollmöglichkeit wird die korrekte und vollständige Erfassung aller Mieter sichergestellt.

- Vertragsmanagement:
  Über das FCR-Vertragsmanagement lassen sich auslaufende Verträge (z.B. Mietverträge, Versicherungen) überwachen, um so frühzeitig Risiken einordnen und bewerten und falls notwendig auch entsprechende Maßnahmen (Verlängerung, Kündigung mit Neuabschluss, Nachmieter suchen etc.) einleiten zu können.

- Forderungsmanagement:
  Mittels dieser Übersicht hat FCR die Möglichkeit, rückständige Mieten und Mieter auszuwerten und in diesem Zuge die Basis für eine schnelle, proaktive Einleitung von Lösungen mit den entsprechenden Mietern zu schaffen.

- Forecast:
  Mit diesem Tool erfolgt die Hochrechnung des Jahresergebnisses auf Basis der bisher erzielten unterjährigen Ergebnisse und der Vergleich zum Vorjahr. Hierüber ist ein schneller Überblick möglich, wie sich Einnahmen und Ausgaben voraussichtlich entwickeln werden. Es bildet demnach auch die Basis für die Konzeption und Realisierung etwaiger Handlungsmaßnahmen.

- Rechnungsfreigabeprozess:
  Der Rechnungsfreigabeprozess findet systemunterstützt (FCR-Intranet) in mehreren Stufen statt. Dadurch ist das 4-Augen-Prinzip bei sämtlichen Rechnungsfreigaben gewährleistet. Durch die Verknüpfung von Verträgen kann sich ein schnelles Bild von der Richtigkeit der in Rechnung gestellten Dienstleistung gemacht werden.

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

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

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

3.2.1 Risiken beim Erwerb von Immobilien

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

Einschätzung des Risikos: gering

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

Einschätzung des Risikos: gering

3.2.2 Risiken im Immobilienbestand

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

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

Einschätzung des Risikos: gering

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

Einschätzung des Risikos: gering

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

Einschätzung des Risikos: gering

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

Einschätzung des Risikos: mittel

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

Einschätzung des Risikos: gering

3.2.3 Finanzwirtschaftliche Risiken

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

Einschätzung des Risikos: gering

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

Einschätzung des Risikos: gering

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

Einschätzung des Risikos: gering

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

Einschätzung des Risikos: gering

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

Einschätzung des Risikos: gering

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

Einschätzung des Risikos: gering

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

Einschätzung des Risikos: gering

3.2.4 Risiken beim Verkauf von Immobilien

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

Einschätzung des Risikos: gering

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

Einschätzung des Risikos: gering

3.2.5 Unternehmensstrategische und sonstige Risiken

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

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

Einschätzung des Risikos: gering

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

Einschätzung des Risikos: gering

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

Einschätzung des Risikos: gering

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

Einschätzung des Risikos: gering

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

Einschätzung des Risikos: mittel

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

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

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

Auch mit Blick auf das Geschäftsjahr 2021 sind die Auswirkungen der Corona-Pandemie für FCR aufgrund der Positionierung und der Portfoliostruktur weiterhin überschaubar. Alle relevanten Indikationen werden tagesaktuell bewertet und sind die Basis für die Umsetzung etwaiger Maßnahmen. Auch alle weiteren FCR-Risikomanagement-

tools (siehe Übersicht 3.2.) können zur Bewältigung dieser Ausnahmesituation sehr zielführend und effektiv eingesetzt werden.

3.3 Voraussichtliche Entwicklung der AG (Prognosebericht)

3.3.1 Entwicklung des Retail-Immobilienmarkts in Deutschland

Gesamtwirtschaftliche Lage

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

Branchenentwicklung

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

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

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

3.3.2 Aussichten der FCR Immobilien AG

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

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

Im vergangenen Jahr haben wir trotz Corona insgesamt 14 Objekte gekauft und 7 Objekte verkauft und damit ein Nettoportfoliowachstum von 7 Immobilien erzielt. Dies entspricht einem Zuwachs von vermietbarer Fläche von

15 https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/01/PD21_040_811.html
16 https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Publikationen/Wirtschaft/jahreswirtschaftsbericht-2021.html
17 https://www.sachverstaendigenrat-wirtschaft.de/jahresgutachten-2020.html
18 http://cbre.vo.llnwd.net/grgservices/secure/Germany_Retail_Investment_Q4_2020_de.pdf?e=1612428112&h=5cc12f945d427ea900c76366d12bb4d1
19 http://cbre.vo.llnwd.net/grgservices/secure/Deutschland%20Investmentmarkt%20H2%202020.pdf?e=1612428392&h=7a83a6886365afd6cce9f1fb1a657dad
20 https://www.colliers.de/wp-content/uploads/2021/02/Colliers_Research_Marktbericht_Einzelhandel.pdf
21 http://cbre.vo.llnwd.net/grgservices/secure/Germany_Retail_Investment_Q4_2020_de.pdf?e=1612428112&h=5cc12f945d427ea900c76366d12bb4d1

21 Tsd. m² und einer Erhöhung der Nettomieterträge um 1,6 Mio. Euro. Ab dem 2. Quartal 2020 waren die Besichtigungsmöglichkeiten von potenziell neuen Objekten nur begrenzt möglich. Ohne diese corona-bedingten Restriktionen hätten wir mehr Objekte ankaufen und mehr Immobilien verkaufen können. Seit Anfang 2021 haben wir uns hier so aufgestellt, dass wir trotz der entsprechenden Corona-Maßnahmen, unsere Ankaufsprozesse umsetzen können.

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

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

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

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

Auch durch unsere Innovationsführerschaft im Immobiliensektor bei Digitalisierung und Künstlicher Intelligenz sehen wir weiter erhebliche Effizienz- und Ertragspotenziale. Durch den verstärkten Einsatz der von uns entwickelten Programme zur Prozessoptimierung werden wir auch im Geschäftsjahr 2021 unsere Produktivität noch weiter deutlich steigern können.

Im Geschäftsjahr 2020 haben wir den Schritt vom Scale in den regulierten Markt, General Standard, der Börse Frankfurt vollzogen, um hierdurch weitere Anlegerkreise für die FCR Immobilien AG gewinnen zu können. Bei unserer im Januar / Februar 2021 durchgeführten Kapitalerhöhung konnten wir von dieser Maßnahme bereits profitieren. Auch im Geschäftsjahr 2021 wird die FCR ein aktiver Player am Kapitalmarkt sein. Wir streben die Festigung der Positionierung von FCR als nachhaltig-attraktiven Aktientitel für rendite- und dividendenorientierte Investoren an.

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

Übernahmerelevante Angaben nach § 289a und § 315a HGB

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

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

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

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

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

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

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

2) Befugnisse des Vorstands, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen

Genehmigtes Kapital

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

Bedingtes Kapital

Das bedingte Kapital beträgt zum Bilanzstichtag EUR 237.036.

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

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

3) Regeln zur Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern und Satzungsänderungen

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

4) Beschränkungen betreffend Stimmrechte und Übertragung

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

Konzernerklärung zur Unternehmensführung nach § 315d HGB

Die Erklärung nach § 315d HGB wurde abgegeben und auf der Internetseite unter https://fcr-immobilien.de/corporate-governance/ öffentlich zugänglich gemacht.

Schlusserklärung zum Abhängigkeitsbericht

Der Vorstand der FCR Immobilien AG hat einen Bericht über die Beziehungen der Gesellschaft zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 Abs. 1 Satz 1 AktG erstellt. Der Vorstand der FCR Immobilien AG erklärt wie folgt: „Die FCR Immobilien AG hat bei den im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2020 aufgeführten Rechtsgeschäften und Maßnahmen nach den Umständen, die dem Vorstand in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen oder die Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten und ist dadurch, dass die Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, nicht benachteiligt worden."

Bilanzeid/Versicherung der gesetzlichen Vertreter (§ 297 Abs. 2 Satz 4 HGB, § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB)

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Pullach im Isartal, 19. März 2021

FCR Immobilien AG

Falk Raudies
Vorstand

msw

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die FCR Immobilien AG, Pullach im Isartal:

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES KONZERNLAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der FCR Immobilien AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020, der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der FCR Immobilien AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 geprüft. Die in dem Abschnitt „Sonstige Informationen" genannten Teile des Konzernlageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2020 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf die unter „Sonstige Informationen" genannten nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Konzernlagebericht.

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 (uneingeschränkter Bestätigungsvermerk).

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Die Werthaltigkeit der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

msw

Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

In dem Konzernabschluss der FCR Immobilien AG zum 31. Dezember 2020 werden als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von TEUR 314.538 ausgewiesen. Die FCR Immobilien AG bewertet die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert. Der Anteil des Postens an der Bilanzsumme beläuft sich auf insgesamt 90,2 % und hat somit einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögenslage der Gesellschaft. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Erträge aus positiven Wertänderungen der beizulegenden Zeitwerte in Höhe von TEUR 796 in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung erfasst.

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

In die Bewertung der Immobilien fließen zahlreiche bewertungsrelevante Annahmen ein, die mit erheblichen Schätzunsicherheiten und Ermessen verbunden sind. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Annahmen können zu wesentlichen Änderungen der resultierenden beizulegenden Werte führen.

Die wesentlichen Bewertungsannahmen für die Bewertung der Immobilien waren zum Bewertungsstichtag die jährlichen Mietraten sowie die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze.

Es besteht das Risiko für den Abschluss, dass aufgrund der bestehenden Schätzunsicherheiten und der Ermessensbehaftung die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nicht angemessen ist.

Prüferisches Vorgehen

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

› msw

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

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

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

Unsere Schlussfolgerungen

Das der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zugrunde liegende Vorgehen ist sachgerecht und steht im Einklang mit den Bewertungsgrundsätzen. Die Annahmen, Einschätzungen und Parameter der Gesellschaft sind sachgerecht.

Sonstige Informationen

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

- der Verweis auf die Konzernerklärung zur Unternehmensführung mit Corporate-Governance-Bericht gemäß § 315d HGB und die Informationen, auf die sich der Verweis bezieht,
- Versicherung der gesetzlichen Vertreter (§ 297 Abs. 2 Satz 4 HGB, § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB.

msw

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

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

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrates für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften 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 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, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

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 Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

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 und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

msw

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.

› msw

- 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 IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften 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 liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

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

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

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach § 317 Abs. 3b HGB

Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3b HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei "FCR Immobilien AG_ESEF-2020-12-31.zip" (Hashwert: tBXeZoWkw58fY5Q=), die den gesetzlichen Vertretern elektronisch zur Verfügung gestellt wurde, enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen.

In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen. Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten beigefügten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum

msw

beigefügten Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten beigefügten Datei enthaltenen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3b HGB unter Beachtung des Entwurfs des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3b HGB (IDW EPS 410) durchgeführt.

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

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

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 HGB. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind. Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind zudem verantwortlich für die Einreichung der ESEF-Unterlagen zusammen mit dem Bestätigungsvermerk und dem beigefügten geprüften Konzernabschluss und geprüften Konzernlagebericht sowie weiteren offenzulegenden Unterlagen beim Betreiber des Bundesanzeigers. Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

msw

Verantwortung des Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.

- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d.h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.

- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften Konzernlageberichts ermöglichen.

- beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

msw

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden vom Amtsgericht München mit Beschluss vom 11. Januar 2021 zum Abschlussprüfer bestellt. Wir wurden am 25. Februar 2021 vom Vorsitzenden des Aufsichtsrats beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2020 als Konzernabschlussprüfer der FCR Immobilien AG tätig.

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

VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

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

Berlin, den 22. März 2021

MSW GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Mantay
Wirtschaftsprüfer

Dr. Thiere
Wirtschaftsprüfer

12

Supermarkt Ruhla

Fachmarkt Strullendorf

Impressum

Herausgeber

FCR Immobilien AG
Kirchplatz 1
D-82049 Pullach im Isartal

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
Kirchplatz 1
D-82049 Pullach im Isartal

www.fcr-immobilien.de