

**FCR Immobilien AG,
Pullach**

**Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023
und Konzernlagebericht
für das Geschäftsjahr 2023**

INHALTSVERZEICHNIS

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2023

Konzern-Gesamtergebnisrechnung vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Konzernanhang für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2024

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 2023, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 Konzernlageberichts.

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 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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

Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

In dem Konzernabschluss der FCR Immobilien AG zum 31. Dezember 2023 werden als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von TEUR 386.070 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 86 % und hat somit einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögenslage des Konzerns.

Die Bewertung der Immobilien erfolgt durch Hinzuziehung externer Gutachter unter Anwendung des Ertragswertverfahrens gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Die Bewertung erfolgte grundsätzlich auf den Bewertungsstichtag 31. Dezember 2023.

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.

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

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

Wir haben uns von der Qualifikation und Objektivität, der von der FCR Immobilien AG für die Bewertung der Immobilien beauftragten Gutachter 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 Konzernklärung 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).

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 Aufsichtsrats 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit

im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der 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. 3a HGB

Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei "967600LT9MY90VCOY128-2022-12-31-de.zip" (SHA1: 989f52c6b9e13288144b0da6cf18f8b6770ad131) 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 beigefügten Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (06.2022)) 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. Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

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) nach Maßgabe der Artikel 4 und 6 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der am Abschlussstichtag geltenden Fassung eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung mit Beschluss vom 13. Juni 2023 zum Abschlussprüfer bestellt. Wir wurden am 8. Dezember 2023 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.

SONSTIGER SACHVERHALT - VERWENDUNG DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Konzernabschluss und dem geprüften Konzernlagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Konzernabschluss und Konzernlagebericht - auch die im Bundesanzeiger bekanntzumachenden Fassungen - sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften Konzernlageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist der ESEF-Vermerk und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

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

Berlin, den 30. April 2024

MSW GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



Dr. Thiere
Wirtschaftsprüfer



FCR Immobilien AG, Pullach im Isartal

Konzern-Bilanz

Für die Stichtage 31.12.2023 und 31.12.2022:

In TEUR

AKTIVA	Note	31.12.2023	31.12.2022
Langfristiges Vermögen			
Immaterielle Vermögenswerte	4.1	4.565	3.966
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.2	386.070	420.423
Sachanlagen	4.3	919	3.015
Beteiligungen an at-Equity bilanzierten Unternehmen	8	-	1.719
Beteiligungen	3.2	11.295	8.751
Langfristige Darlehen und sonstige Ausleihungen	3	15.706	-
Summe langfristiges Vermögen		418.555	437.874
Kurzfristiges Vermögen			
Vorräte	4.6	1.333	1.243
Forderungen aus Lieferung und Leistung	3.1	5.994	7.121
Zur kurzfristigen Veräußerung verfügbare Finanzinstrumente	3.2	364	8
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	4.7	925	1.766
Kurzfristige Steueransprüche	4.7	70	1.613
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.3	6.545	5.546
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	4.8	15.696	16.302
Summe kurzfristiges Vermögen		30.927	33.599
Summe Vermögenswerte		449.482	471.473

<i>In TEUR</i>			
PASSIVA	Note	31.12.2023	31.12.2022
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	5	9.870	9.763
Kapitalrücklage	5	12.680	11.498
Gewinnrücklagen	5	102.502	97.222
Sonstige Rücklagen	5	279	279
Eigenkapital		125.331	118.762
Langfristige Verbindlichkeiten			
Finanzverbindlichkeiten	3.5	199.738	207.915
Anleihenverbindlichkeiten	3.5	39.739	52.571
Schuldscheindarlehen	3.5	19.843	19.723
Sonstige Verbindlichkeiten	4.9	204	296
Passive latente Steuern	4.5	17.881	20.083
Summe langfristige Verbindlichkeiten		277.405	300.588
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	3.4	705	1.460
Finanzverbindlichkeiten	3.5	22.876	22.684
Anleihenverbindlichkeiten	3.5	19.450	24.621
Vertragsverbindlichkeiten	1	10	22
Sonstige Verbindlichkeiten	4.9	2.721	3.029
Rückstellungen	4.10	357	294
Ertragsteuerschulden		627	13
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten		46.746	52.123
Summe Verbindlichkeiten		324.151	352.711
Summe Eigenkapital und Verbindlichkeiten		449.482	471.473

FCR Immobilien AG, Pullach im Isartal

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Für die Geschäftsjahre 2023 und 2022:

<i>In TEUR</i>	<i>Note</i>	2023	2022
Umsatzerlöse	1	38.324	35.001
Umsatzerlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	1	18.309	911
Bestandsveränderungen	2.2	236	193
Andere aktivierte Eigenleistungen	2.3	765	1.007
Sonstige Erträge	2.6	940	1.247
Gesamtleistung		58.574	38.359
Materialaufwand	2.4	-7.900	-6.755
Aufwand für bezogene Leistungen		-61	-229
Aufwand aus dem Abgang von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	4.2	-18.309	-911
Personalaufwand	2.5	-4.425	-5.863
Wertveränderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	2.1 & 4.2	1.037	9.905
Sonstige Aufwendungen	2.7	-3.708	-5.350
Ergebnis aus at-Equity bilanzierten Unternehmen	8	-141	481
Wertminderungsaufwand aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen u. Vertragsvermögenswerten	3.1 & 4.6	-853	-1.078
EBITDA*		24.215	28.559
Abschreibungen	4.1 & 4.3	-1.211	-1.113
Betriebsergebnis (EBIT)		23.003	27.446
Finanzerträge	2.8	802	284
Fair Value Zuschreibungen von Beteiligungen	2.8	1.323	-
Finanzaufwendungen	2.8	-15.040	-10.416
Finanzergebnis		-12.915	-10.132
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		10.088	17.314
Ertragsteueraufwendungen	2.9	-1.391	-3.137
Konzernjahresüberschuss		8.697	14.177

*Keine nach IFRS definierte Kennzahl

Ergebnis je Aktie, dass den Stammaktionären zuzurechnen ist:

Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie	10	0,89	1,45
---	----	------	------

FCR Immobilien AG, Pullach im Isartal

Konzernanhang

Allgemeine Angaben

Die FCR Immobilien AG (nachfolgend auch „Gesellschaft“) ist eine börsennotierte deutsche Aktiengesellschaft. Die FCR Immobilien AG als Mutterunternehmen bildet gemeinsam mit ihren direkten und indirekten Tochterunternehmen die FCR-Gruppe („Konzern“). Eine Aufstellung der wesentlichen Tochterunternehmen ist in Anhangangabe 9 enthalten. Die FCR Immobilien AG, mit Sitz am Kirchplatz 1, 82049 Pullach im Isartal, ist im Amtsgericht München unter HRB 210430 eingetragen. Die Gesellschaft ist zum Abschlussstichtag im regulierten Markt im General Standard der Frankfurter Wertpapierbörse unter der Kennnummer ISIN DE000A1YC913 und WKN A1YC91 gelistet.

Die Hauptaktivität des Konzerns ist die Bestandshaltung von Immobilien mit Fokus auf Nahversorger, Fachmärkte und Einkaufszentren. Ergänzend werden u. a. Logistikobjekte gehalten. Die FCR Immobilien AG ist dabei bundesweit als Investor aktiv. Bevorzugt werden Objekte aus Sondersituationen erworben, gerne an Sekundärstandorten. Diese versprechen aufgrund der oftmals stabilen Nachfragesituation für den Mieter vor Ort stetige, gut planbare Mieten. Erworben werden Objekte ab 1 Mio. Euro bis ca. 100 Mio. Euro im Portfoliobereich. Die FCR Immobilien AG zählt zu den innovativsten Immobiliengesellschaften in Deutschland. Basis hierfür ist die inhouse entwickelte Software, die mittels künstlicher Intelligenz die gesamte Wertschöpfungskette optimiert und Wachstums- und Ertragspotenziale aufzeigt.

Der Konzernabschluss wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards („IFRS“), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 und 3 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt.

Der Konzernabschluss wird auf Basis fortgeführter Anschaffungs- und Herstellungskosten erstellt, mit Ausnahme von zur Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten, derivativen Finanzinstrumenten, Planvermögen sowie Eigenkapitalinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis. Diese werden zu ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Die FCR Immobilien AG erstellt und veröffentlicht ihren Konzernabschluss in Euro. Sofern nicht etwas anderes angegeben wird, werden die Zahlen auf tausend Euro („TEUR“) gerundet. Aufgrund von Rundungen ist es möglich, dass sich einzelne Zahlen in diesem Konzernabschluss nicht genau zur angegebenen Summe addieren lassen und dass dargestellte Prozentangaben nicht genau die absoluten Zahlen widerspiegeln, auf die sie sich beziehen.

Der Konzernabschlussstichtag entspricht dem Abschlussstichtag des Mutterunternehmens und der Tochterunternehmen zum 31.12.2023. Der Konzernabschluss wurde durch den Vorstand aufgestellt und durch den Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 17.04.2024 gebilligt.

1 Umsatzerlöse

Der Konzern erwirtschaftet Erlöse zeitpunktbezogen aus der Bewirtschaftung und Verwaltung der Immobilien, sowie der 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 erfasst.

<i>in TEUR</i>	2023	2022
Erlöse aus Vermietung	30.761	28.269
Erlöse aus Betriebskosten	4.437	3.767
Erlöse aus Hotellerie	1.202	2.946
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien	18.309	911
Sonstige Umsatzerlöse	1.924	19
Summe	56.633	35.912

Für detaillierte Angaben zu den Erlösen aus Vermietung wird auf Kapitel I4.2.4 Leasingverhältnisse verwiesen.

Der Konzern hat die folgenden Vertragsvermögenswerte und -verbindlichkeiten erfasst:

<i>in TEUR</i>	2023	2022
Noch nicht abgerechnete Nebenkosten aus Mietverträgen	1.307	1.083
Summe Vertragsvermögenswerte	1.307	1.083
Erhaltene Anzahlungen aus der Hotellerie	-	22
Erhaltene Anzahlungen aus Betriebskosten	10	-
Summe Vertragsverbindlichkeiten	10	22

Die noch nicht abgerechneten Nebenkosten aus Mietverträgen werden unter den Vorräten ausgewiesen. Siehe hierzu Kapitel 4.6.

Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

<i>in TEUR</i>	2023	2022
Erlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	18.309	911
Aufwand aus dem Abgang von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-18.309	-911
Summe	0	0

Während des Geschäftsjahres 2023 wurde eine Immobilie mit einer Nutzfläche von rund 13 Tsd. m² neu erworben sowie 8 Immobilien verkauft. Ergänzend dazu fanden auch Teilverkäufe in Gummersbach und Kitzbühel (Österreich) statt. Von weiteren 3 Objekten, die in 2022 verkauft wurden, fand im Geschäftsjahr 2023 der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten (BNL) statt.

2 Wesentliche Gewinn- oder Verlustposten

Der Konzern hat zahlreiche Posten identifiziert, die aufgrund ihrer Art und/oder Höhe wesentlich sind. Sie werden hier gesondert aufgeführt, um ein besseres Verständnis der Ertragslage des Konzerns zu ermöglichen.

2.1 Ergebnis aus der Bewertung von als zur Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts durch externe Gutachter bewertet. Gewinne oder Verluste aus einer Änderung des beizulegenden Zeitwerts werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die Bewertung der zur Finanzinvestition gehaltenen Immobilien führte im Geschäftsjahr 2023 zu einem positiven Ergebnis in Höhe von TEUR 1.037 (2022: TEUR 9.905; siehe Erläuterungen in Kapitel 4.2). Der Betrag ergibt sich im Wesentlichen aus der Aufwertung der im Geschäftsjahr 2023 verkauften Immobilien. Die Verkäufe fanden über Buchwert statt.

Wesentliche Treiber der stabilen Immobilienbewertung sind der gestiegene Vermietungsstand, die Erhöhung der Mietrestlaufzeit (WAULT) und Mieterhöhungen durch indexorientierte Mietverträge sowie der Umstand, dass es sich bei den Immobilien vorwiegend um Objekte mit schwerpunktmäßig konjunkturunabhängigen Mietern handelt. Trotz des Anstiegs der Kapitalmarktzinsen konnte dadurch das Wertniveau für die Bestandsimmobilien im Wesentlichen gehalten werden.

2.2 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.

Die Bestandsveränderungen im Geschäftsjahr bestehen vollständig aus noch nicht abgerechneten Nebenkosten in Höhe von TEUR 236 (Vorjahr: TEUR: 193).

2.3 Andere aktivierte Eigenleistungen

Die Aktivierung der Kosten für das selbstgeschaffene Intranet werden in den anderen aktivierten Eigenleistungen dargestellt, diese betragen im Geschäftsjahr TEUR 765 (Vorjahr: TEUR 1.007).

2.4 Materialaufwand

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

<i>in TEUR</i>	2023	2022
Aufwendungen für die Erzielung von Mieteinnahmen	6.281	5.136
Grundsteuer	1.317	995
Wareneinkauf Hotellerie & Handelswaren	302	624
Summe	7.900	6.755

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

<i>in TEUR</i>	2023	2022
Kosten für Gas, Strom, Wasser, Wärme	2.229	1.957
Kosten für Wartungen & Instandhaltung	1.359	890
Kosten für Hausmeister	641	584
Kosten für Hausverwaltung	499	552
Kosten für Versicherungen	476	363
Kosten für Reinigung	301	257
Hausgeldkosten betr. Aufwendungen	247	161
Kosten für Aufzugsanlage	175	159
Objekt und Wachsutz	149	74
Kosten für Maklerprovisionen	69	14
sonstige umlagefähige Kosten	69	43
sonstige Kosten nicht umlagefähig	40	38
Kosten für nicht abziehbare Vorsteuern	27	44
Summe	6.281	5.136

Im Geschäftsjahr 2023 sind Kosten für Wartung und Instandhaltung, sowie Nebenkosten leicht angestiegen. Insgesamt hat sich der Materialaufwand im Wesentlichen aufgrund des gestiegenen Preisniveaus erhöht.

2.5 Personalaufwand

<i>in TEUR</i>	2023	2022
Löhne und Gehälter	3.685	4.924
Soziale Abgaben und Altersvorsorge	740	939
Summe	4.425	5.863

Beitragsorientierte Pensionspläne betreffen im Wesentlichen die Arbeitgeberanteile für die gesetzliche Rentenversicherung der Mitarbeiter. Für die beitragsorientierten Pensionspläne wurden im Berichtsjahr Aufwendungen in Höhe von TEUR 659 (Vorjahr: TEUR 891) als Bestandteil des Personalaufwands erfasst.

2.6 Sonstige Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 940 (Vorjahr: TEUR 1.247) betreffen im Wesentlichen Erträge aus dem Abgang von Wertpapieren in Höhe von TEUR 548 (Vorjahr: TEUR 0) und Versicherungsentschädigungen von TEUR 117 (Vorjahr: TEUR 87).

2.7 Sonstige Aufwendungen

<i>in TEUR</i>	2023	2022
Rechts- und Beratungskosten	851	696
Fremdleistungen	628	1.137
Sonstige betriebliche Aufwendungen	602	743
Raumkosten	390	992
Reise- und Fahrzeugkosten	322	448
Lizenzkosten	280	386
Werbekosten	267	323
Nebenkosten des Geldverkehrs	101	99
Versicherungen und Beiträge	97	148
Verkaufsprovisionen	63	154
Reparatur und Instandhaltungen	39	24
Aufsichtsratsvergütungen	35	35
Spenden an gemeinnützige Einrichtungen	13	111
Telefon und Telekommunikation	11	24
Periodenfremde Aufwendungen	9	30
Summe	3.708	5.350

2.8 Finanzerträge und Finanzaufwendungen

<i>in TEUR</i>	2023	2022
Finanzielle Vermögenswerte, die nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden		
Zinsen auf Bankeinlagen und Forderungen	21	55
Zinsen auf Forderungen	-	-
Erträge aus Beteiligungen	680	110
Anleihezinserträge	-	119
Finanzerträge	701	284
Finanzielle Vermögenswerte, bewertet zu FVTPL - Nettoänderung des beizulegenden Zeitwerts:		
Erträge aus der Bewertung von Wertpapieren	-	-
Erträge aus der Bewertung von Derivaten	101	-
Erträge aus der Bewertung von Finanzbeteiligungen	1.323	-
Finanzerträge inklusive Fair Value Zuschreibung Beteiligungen	1.424	284
Finanzielle Verbindlichkeiten, die nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden		
Zinsaufwendungen aus finanziellen Verbindlichkeiten	14.869	9.648
Zinsaufwendungen aus Leasingverbindlichkeiten	22	25
Ergebnis aus dem Abgang von Umlaufvermögen	-	372
Finanzielle Verbindlichkeiten, bewertet zu FVTPL - Nettoänderung des beizulegenden Zeitwerts:		
Aufwendungen aus der Bewertung von Wertpapieren	-	162
Aufwendungen aus der Bewertung von Derivaten	-	193
Sonstige		
Sonstige Finanzaufwendungen	149	16
Finanzierungsaufwendungen	15.040	10.416
Finanzergebnis	-12.915	-10.132

Die Erträge aus Beteiligungen resultieren aus der Finanzbeteiligung an der Immoware24 GmbH.

Die Zinsaufwendungen aus finanziellen Verbindlichkeiten betreffen vor allem die unter Anleihen ausgewiesenen gezeichneten Anleihen, die jährlich respektive halbjährlich, vierteljährlich verzinst werden sowie die Verzinsung aus Bankdarlehen und Schuldscheindarlehen.

Die beizulegenden Zeitwerte der Beteiligungen betragen:
 - Immoware24 GmbH TEUR 9.559 (Vorjahr: TEUR 8.751)
 - Solutiance AG TEUR 1.736

2.9 Ertragsteuern

2.9.1 Im Gewinn oder Verlust erfasste Steuern

Der Steueraufwand (-vorteil) des Konzerns verteilt sich folgendermaßen auf tatsächliche und latente Steuern:

<i>In TEUR</i>	2023	2022
Tatsächliche Steuern		
Tatsächliche Steuern auf das Periodenergebnis	936	408
Anpassungen für tatsächliche Steuern aus Vorjahren	- 294	71
Summe tatsächlicher Steueraufwand	642	479
Latente Ertragsteuern		
Latente Steuern auf das Periodenergebnis	749	2.658
Summe latenter Steueraufwand (-vorteil)	749	2.658
Ertragsteueraufwand (-vorteil)	1.391	3.137

Aus Konzernsicht bestehen zu sämtlichen Bilanzstichtagen keine wesentlichen, berichtspflichtigen, unsicheren Steuerpositionen.

Im Rahmen der Entkonsolidierung der Pelagone-Gesellschaften zum 01.07.2023 wurden passive latente Steuern in Höhe von 2,9 Mio. Euro ausgebucht.

2.9.2 Steuerüberleitungsrechnung

Die steuerliche Überleitungsrechnung erläutert den Zusammenhang zwischen dem effektivem Steuer-
aufwand und dem erwarteten Steueraufwand, der sich aus dem IFRS-Konzernjahresergebnis vor Er-
tragsteuern ergibt:

<i>In TEUR</i>	2023	2022
Ergebnis vor Ertragsteueraufwand	10.088	17.314
<i>Steuersatz der Mutter: 15,825 %</i>	15,825%	15,825%
Erwarteter Steueraufwand (-ertrag) der Periode	1.596	2.740
Nicht abziehbare Betriebsausgaben	33	33
Aperiodischer Steueraufwand für Vorjahre	55	318
Steuerfreie Erträge	-18	-18
Anpassungen für tatsächliche Steuern aus Vorjahren	-294	71
Steuerfreiheit von Ergebnissen aus at-Equity bilanzierten Unternehmen	-22	-73
Zuvor nicht erfasste steuerliche Verluste, die nunmehr zur Reduzierung des tatsächlichen Steueraufwands genutzt werden	-5	-5
Sonstige Effekte	46	71
Ertragsteueraufwand (-vorteil)	1.391	3.137

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag setzen sich dabei aus Körperschaftsteuer und Solidaritätszu-
schlag zusammen. Der Körperschaftsteuersatz in Deutschland betrug für den Veranlagungszeitraum
2023 wie im Vorjahr 15,0 %, der darauf anzuwendende Solidaritätszuschlag 5,5 %. Zu berücksichtigen
ist, dass die immobilienverwaltenden Gesellschaften und die Gesellschaften, die lediglich Beteiligungs-
erträge erwirtschaften, von der erweiterten Kürzung gem. § 9 Nr. 1 GewStG Gebrauch machen und
somit faktisch gewerbesteuerfreie Gewinne erzielen. Der effektive Steuersatz der FCR Immobilien AG
beträgt für das Geschäftsjahr 2023 13,85 % (Vorjahr: 18,12 %).

3 Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten

Diese Anhangangabe enthält Informationen zu den Finanzinstrumenten des Konzerns, u.a.:

- einen Überblick über alle vom Konzern gehaltenen Finanzinstrumente
- detaillierte Informationen zu jeder Art von Finanzinstrument
- Rechnungslegungsmethoden

Der Konzern hält die folgenden Finanzinstrumente:

Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte

<i>In TEUR</i>	31.12.2023	31.12.2022
Forderungen aus Lieferung und Leistung	5.994	7.121
Langfristige Darlehen und sonstige Ausleihungen	15.706	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	6.545	5.546
Summe	28.245	12.667
Langfristig	15.706	-
Kurzfristig	12.539	12.667

Zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte

<i>In TEUR</i>	31.12.2023	31.12.2022
Langfristige finanzielle Vermögenswerte	11.295	8.751
Zur kurzfristigen Veräußerung verfügbare Finanzinstrumente	364	8
Summe	11.659	8.759

Die Erhöhung der langfristigen finanziellen Vermögenswerte ist auf den Übergang der Beteiligung an der Solutiance AG von der Equity-Methode auf die Finanzbeteiligung und auf die Bewertung der Anteile an der Immoware24 GmbH zurückzuführen.

Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten

<i>In TEUR</i>	31.12.2023	31.12.2022
Finanzverbindlichkeiten	222.524	230.406
Anleihenverbindlichkeiten	59.189	77.192
Schuldscheindarlehen	19.843	19.723
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	705	1.460
Summe	302.261	328.781
Langfristig	259.128	280.016
Kurzfristig	43.133	48.765

Zusätzlich sind noch finanzielle Verbindlichkeiten unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Es handelt sich dabei um abgegrenzte Zinsen für Anleihenverbindlichkeiten und Leasingverbindlichkeiten. Details hierzu sind in Kapitel 4.4 dargestellt.

Zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten

<i>In TEUR</i>	31.12.2023	31.12.2022
Langfristige derivative Finanzverbindlichkeiten	91	193
Summe	91	193

Die derivative Finanzverbindlichkeiten resultiert aus einem gehaltenen Zinsderivat mit negativem Marktwert. In der Bilanz ist das Derivat unter den Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

Die Position des Konzerns im Hinblick auf verschiedene mit den Finanzinstrumenten verbundene Risiken wird in Kapitel 6 erläutert.

3.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

<i>In TEUR</i>	31.12.2023	31.12.2022
Forderungen aus Immobilienverkäufen	2.270	3.406
Forderungen aus Vermietungen	3.694	3.532
Forderungen aus Hotellerie	-	70
Sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	30	113
Summe	5.994	7.121

Im Geschäftsjahr 2023 wurden Einzelwertberichtigungen in Höhe von TEUR 853 (Vorjahr TEUR 51) vorgenommen.

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

Die oben dargestellten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden vollumfänglich als werthaltig eingestuft.

3.1.1 Klassifizierung als Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind von Kunden geschuldete Beträge für im gewöhnlichen Geschäftsverlauf vorgenommene Verkäufe oder erbrachte Dienstleistungen. Sie sind im Allgemeinen innerhalb von 30 Tagen nach erbrachter Dienstleistung zu begleichen und werden daher als kurzfristig eingestuft. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind beim erstmaligen Ansatz zum Betrag der unbedingten Gegenleistung zu erfassen. Der Konzern hält Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, um die vertraglichen Cashflows zu vereinnahmen und bewertet sie in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten. Einzelheiten zu den Wertminderungsmethoden des Konzerns und der Berechnung der Wertberichtigung sind in Anhangangabe 6.2.2 enthalten.

3.1.2 Beizulegende Zeitwerte der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Aufgrund der kurzfristigen Art der Forderungen entspricht deren Buchwert dem beizulegenden Zeitwert.

3.1.3 Wertminderungen und Risiken

Informationen zu Wertminderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und dem Ausfallrisiko, Fremdwährungsrisiko und Zinsänderungsrisiko, denen der Konzern ausgesetzt ist, sind Anhangangabe 6.1 und 6.2 zu entnehmen.

3.2 Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte

3.2.1 Klassifizierung von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten

Der Konzern bewertet Finanzinvestitionen in Eigenkapitalinstrumente, bei denen die FCR entschieden hat, Änderungen des beizulegenden Zeitwerts nicht im sonstigen Ergebnis zu erfassen, sondern erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert.

<i>In TEUR</i>	31.12.2023	31.12.2022
Finanzbeteiligungen	11.295	8.751
Summe langfristig	11.295	8.751
Für kurzfristige Zwecke gehaltene Wertpapiere	364	8
Summe kurzfristig	364	8

Im Zuge des aktiven Liquiditätsmanagements werden bei Bedarf liquide Mittel in für kurzfristige Zwecke gehaltene Finanzanlagen investiert. Im Geschäftsjahr 2023 wurden TEUR 364 (Vorjahr: TEUR 8) in für kurzfristige Zwecke gehaltene Wertpapiere angelegt. Diese werden in der Bilanz separat ausgewiesen.

Die FCR hat im Geschäftsjahr 2020 eine strategische Eigenkapitalbeteiligung in Höhe von 10 % an der Immoware24 GmbH erworben. Das in Halle (Saale) ansässige Unternehmen bietet ein professionelles und innovatives Immobilienverwaltungssystem an, das komplett als Software as a Service (SaaS) über das Internet genutzt werden kann. Die Anschaffungskosten betragen TEUR 2.000. Die Bewertung zum Bilanzstichtag erfolgt zum beizulegenden Zeitwert in Höhe von TEUR 9.559 (Vorjahr: TEUR 8.751). Durch einen Verkauf von Anteilen an der Solutiance AG und des damit einhergehenden Verlustes des maßgeblichen Einflusses auf die Gesellschaft ist die Beteiligung zum 31.12.2023 als Finanzbeteiligung zu bilanzieren. Die Beteiligung ist in Höhe von TEUR 1.736 unter den Finanzbeteiligungen ausgewiesen.

3.2.2 Risikoexposition und Bewertung zum beizulegenden Zeitwert

Informationen über das Risiko des Konzerns im Hinblick auf Marktrisiken sind in Anhangangabe 6 enthalten. Für Informationen zu den bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts verwendeten Methoden und Annahmen verweisen wir auf Anhangangabe 6.

Für Finanzinstrumente, die dem Fair Value Level 3 zuzuordnen sind, ist eine Sensitivitätsanalyse auf die Veränderung von relevanten, nicht beobachtbaren Inputparametern anzuwenden. Nachfolgend sind die Veränderungen des Marktwerts der Beteiligung an der Immoware24 GmbH resultierend aus der Erhöhung oder Minderung von relevanten Inputparametern angegeben.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Beteiligung an der Immoware24 GmbH erfolgte mittels des Ertragswertverfahrens unter zusätzlicher Berücksichtigung eines Peer Group-/ Multiple-Verfahrens auf Basis der Unternehmensplanung.

Wären für die Inputfaktoren der Berechnungen andere Werte herangezogen worden, hätte sich ein anderer beizulegender Zeitwert berechnet. Diese hypothetischen Abweichungen sind in der nachfolgenden Aussage skizziert.

Der geschätzte beizulegende Zeitwert würde steigen (sinken), wenn der risikobereinigte Abzinsungssatz niedriger (höher) als der im Rahmen der Bewertung angesetzte Abzinsungssatz von 8,3 % (Vorjahr 7,3%) wäre und wenn die angenommene Entwicklung des EBT höher (niedriger) wäre.

3.3 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

<i>In TEUR</i>	31.12.2023	31.12.2022
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	6.545	5.546
Summe	6.545	5.546

Die Buchwerte der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalenten entsprechen aufgrund deren kurzfristiger Art den beizulegenden Zeitwerten.

3.4 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige finanzielle Verbindlichkeiten

3.4.1 Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete sonstige finanzielle Verbindlichkeiten

<i>In TEUR</i>	31.12.2023	31.12.2022
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	705	1.460
Summe	705	1.460

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind unbesichert und werden überwiegend innerhalb von 30 bis 60 Tagen nach Zugang beglichen. Die Buchwerte der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen entsprechen aufgrund deren kurzfristiger Art den beizulegenden Zeitwerten.

3.4.2 Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten

<i>In TEUR</i>	31.12.2023	31.12.2022
Langfristige derivative Finanzverbindlichkeiten	91	193
Summe	91	193

Bei den derivativen Finanzverbindlichkeiten handelt es sich um eine langfristige Zinsabsicherung in Form eines Zinscaps. Der Marktwert des Derivats liegt zum 31. Dezember 2023 bei einem negativen Wert in Höhe von TEUR 91 (Vorjahr: TEUR 193).

3.5 Kreditaufnahmen

3.5.1 Finanzverbindlichkeiten und als Sicherheiten gestellte Vermögenswerte

Zum Bilanzstichtag betragen die Verbindlichkeiten für Anleihen, Schuldscheindarlehen und Bankdarlehen insgesamt TEUR 301.556 (Vorjahr: TEUR 327.321).

<i>In TEUR</i>	31.12.2023	31.12.2022
Bankdarlehen	222.524	230.406
Anleihenverbindlichkeiten	59.189	77.192
Schuldscheindarlehen	19.843	19.723
Summe	301.556	327.321
Langfristig	259.230	280.016
Kurzfristig	42.326	47.305

Unter den Anleihenverbindlichkeiten sind langfristige Schulden aus den zwei ausgegebenen Anleihen kumuliert sowie kurzfristige Schulden aus der im Geschäftsjahr 2024 fälligen 5,25 % Anleihe angegeben.

Zum 31.12.2023 bestehen Verbindlichkeiten aus Schuldscheindarlehen in Höhe von TEUR 19.843 (Vorjahr: TEUR 19.723).

Für die im Konzern vorhandenen finanziellen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Bankdarlehen) wurden Grundpfandrechte in Höhe von TEUR 251.385 eingetragen. Die Anleihen wurden mit Grundschulden in Höhe von TEUR 83.000 (Vorjahr: TEUR 96.000) besichert.

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

Die als Sicherheiten verpfändeten Vermögenswerte (mit Buchwert in Höhe von TEUR 386.070) können von den Kreditgebern verwertet werden, falls der Konzern seinen Verpflichtungen aus den Zins- und Tilgungszahlungen der finanziellen Verbindlichkeiten nicht nachkommt.

Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Finanzierungstätigkeit ergeben sich im Wesentlichen aus der Aufnahme und Rückzahlung von Verbindlichkeiten, die in der Kapitalflussrechnung im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ersichtlich sind.

Die FCR Immobilien AG hat in den Berichtsperioden 2023 und 2022 alle finanziellen Kreditaufgaben eingehalten. Weitere Informationen zu den Kreditaufgaben und den Laufzeiten sind in Anhangangabe 7 dargestellt

4 Nichtfinanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten

4.1 Immaterielle Vermögenswerte

Für das Geschäftsjahr 2023:

<i>In TEUR</i>	Immaterielle Vermögenswerte
Anschaffungs- und Herstellungskosten	5.205
Stand am 01.01.2023	
Zugänge	1.261
Abgänge	
Umbuchungen	
Stand am 31.12.2023	6.466
Kumulierte Abschreibungen	
Stand am 01.01.2023	1.239
Zugänge	661
Abgänge	
Umbuchungen	
Zuschreibungen	
Stand am 31.12.2023	1.900
Nettobuchwert am 31.12.2023	4.565

Für das Geschäftsjahr 2022:

<i>In TEUR</i>	Immaterielle Vermögenswerte
Anschaffungs- und Herstellungskosten	2.968
Stand am 01.01.2022	
Zugänge	2.237
Abgänge	
Umbuchungen	
Stand am 31.12.2022	5.205
Kumulierte Abschreibungen	687
Stand am 01.01.2022	
Zugänge	552
Abgänge	
Umbuchungen	
Zuschreibungen	
Stand am 31.12.2022	1.239
Nettobuchwert am 31.12.2022	3.966

4.1.1 Abschreibungsmethoden und Nutzungsdauer

Der Konzern schreibt immaterielle Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer linear über die folgenden Zeiträume ab:

Anlagenklasse	Nutzungsdauer
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	3-20 Jahre

Siehe Anhangangabe 18.14 zu den sonstigen, für Immaterielle Vermögenswerte relevanten Rechnungslegungsmethoden und Anhangangabe 18.9 zu den Methoden des Konzerns im Hinblick auf die Erfassung von Wertminderungen.

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 weiterentwickelt, welches zur Unternehmenssteuerung, Controlling und Kommunikation dient. Dieses Intranet wird stetig weiterentwickelt.

Die aktivierten Personalaufwendungen belaufen sich auf TEUR 765 (Vorjahr: TEUR 1.007).

4.2 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.

	2023	2022
TEUR	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien
Stand 01.01	420.423	345.983
Erwerbe / Aktivierte Aufwendungen	2.068	81.748
Anzahlungen auf Zugänge im Folgejahr	-	-
Abgang	-1.762	-911
Abgang aus dem Konsolidierungskreis	-20.000	-
Umgliederungen in kurzfristige zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-15.696	-16.302
Marktwertänderungen	1.037	9.905
Stand 31.12.	386.070	420.423

Zum Bilanzstichtag sind insgesamt 95 als Finanzinvestition gehaltene Immobilien vorhanden. Im Geschäftsjahr 2023 sind keine Immobilien wirtschaftlich auf den Konzern übergegangen. Es wurden acht Immobilien mit BNL 2023 verkauft sowie zwei Teilimmobilien. Hieraus resultierten Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 18.309 (Vorjahr: TEUR 911). Bei dem Abgang aus dem Konsolidierungskreis handelt es sich um die Entkonsolidierung des Teilkonzern Pelagone und der dazugehörigen Immobilie. Die Erwerbe enthalten vollumfänglich aktivierte Kosten auf Bestandsimmobilien.

Es bestehen keine Beschränkungen hinsichtlich der Veräußerbarkeit. Verpflichtungen zu Reparaturen und Instandhaltung ergeben sich im normalen Umfang der Geschäftstätigkeit aus den jeweiligen Mietverträgen.

Auf Grund der kurzfristigen Verkaufsabsicht wurden acht Immobilien (Vorjahr: 5) als zur kurzfristigen Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden keine Fremdkapitalkosten aktiviert (Vorjahr: TEUR 0).

4.2.1 Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, hauptsächlich Fachmarktzentren, werden zu Zwecken langfristiger Mieteinnahmen gehalten und vom Konzern nicht selbst genutzt. Sie werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Änderungen des beizulegenden Zeitwerts werden als Teil der sonstigen Erträge im Gewinn oder Verlust ausgewiesen.

4.2.2 Wesentliche Schätzung – beizulegender Zeitwert von als zur Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Verkehrswert (Fair Values):

Es wurden alle im Bestand befindlichen Immobilien zu den Bilanzstichtagen von externen, sachverständigen Gutachtern 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 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. Die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes erfolgte gesondert für jedes einzelne Objekt aus dem vorliegenden Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung des mit der abnehmenden Nutzungsdauer unter Würdigung der kontinuierlichen Instandsetzung reduzierten Risikos, der Entwicklung der Mieten, der Entwicklung der Vermietungssituation und der zunehmenden Umstellung der Mietverträge.

Der Vorstand hat auf Basis tiefgehender Analysen die Immobiliengutachten zum 31.12.2023 gewürdigt und kommt unter besonderer Berücksichtigung externer Parameter zu dem Schluss, dass das Immobilienportfolio der FCR zum Bilanzstichtag mit dem 12,5-fachen der annualisierten Jahresnettokaltmiete bewertet ist und damit innerhalb der von HypZert ausgewiesenen Bandbreiten liegt.

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

Norddeutschland	31.12.2023		31.12.2022	
	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne
Bodenwert				
Bodenwert in EUR/m ²	58	15 bis 130	55	15 bis 130
Ertragswert				
Jahresrohertrag (TEUR)	234	71 bis 688	240	73 bis 688
Restnutzungsdauer (in Jahren)	22	13 bis 31	23	14 bis 30
Liegenschaftszins	4,6 %	3,5 % bis 5,6 %	4,4 %	3,7 % bis 5,6 %
Bewirtschaftungskosten p.a.	15,5 %	12,3 % bis 21,4 %	15,7 %	11,1 % bis 22,6 %

Ostdeutschland	31.12.2023		31.12.2022	
	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne
Bodenwert				
Bodenwert in EUR/m ²	89	15 bis 1.100	88	15 bis 1.400
Ertragswert				
Jahresrohertrag (TEUR)	395	4 bis 3.004	342	4 bis 2.644
Restnutzungsdauer (in Jahren)	22	6 bis 47	22	7 bis 48
Liegenschaftszins	4,6 %	1,4 % bis 7,1 %	4,6 %	1,4 % bis 7,1 %
Bewirtschaftungskosten p.a.	15,5 %	9,3 % bis 29,2 %	16,1 %	9,9 % bis 31,9 %

Süddeutschland	31.12.2023		31.12.2022	
	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne
Bodenwert				
Bodenwert in EUR/m ²	135	31 bis 521	165	33 bis 500
Ertragswert				
Jahresrohertrag (TEUR)	480	73 bis 3.709	429	49 bis 3.709
Restnutzungsdauer (in Jahren)	23	17 bis 42	23	6 bis 43
Liegenschaftszins	4,4 %	2,9 % bis 5,5 %	4,4 %	3,5 % bis 5,5 %
Bewirtschaftungskosten p.a.	13,5%	7,9 % bis 21,7 %	13,6 %	4,0 % bis 24,4 %

Westdeutschland	31.12.2023		31.12.2022	
	<u>Mittelwert</u>	<u>Spanne</u>	<u>Mittelwert</u>	<u>Spanne</u>
Bodenwert				
Bodenwert in EUR/m ²	364	35 bis 2.400	290	39 bis 2.400
Ertragswert				
Jahresrohertrag (TEUR)	327	119 bis 986	307	79 bis 986
Restnutzungsdauer (in Jahren)	21	16 bis 32	21	12 bis 30
Liegenschaftszins	4,8 %	3,0 % bis 6,0 %	4,8 %	3,0 % bis 6,7 %
Bewirtschaftungskosten p.a.	13,7 %	9,1 % bis 18,3 %	14,2 %	8,7 % bis 23,1 %

Im Geschäftsjahr 2023 hat sich die FCR Immobilien AG von Objekten in Süddeutschland getrennt, deren Bodenwert über dem durchschnittlichen Bodenwert von allen FCR-Objekten, die sich in Süddeutschland befinden, lag. Aus diesem Grund hat sich der Mittelwert des Bodenwerts im Vergleich zum Vorjahr reduziert.

Im Geschäftsjahr 2023 hat sich die FCR Immobilien AG von Objekten in Westdeutschland getrennt, deren Bodenwert unter dem durchschnittlichen Bodenwert von allen FCR-Objekten, die sich in Westdeutschland befinden, lag. Aus diesem Grund hat sich der Mittelwert des Bodenwerts im Vergleich zum Vorjahr erhöht.

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

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

	31.12.2023	31.12.2022
Leerstandsquoten	6,0 %	6,7 %

Die FCR Immobilien AG geht zum Abschlussstichtag davon aus, dass künftige Schwankungen des beizulegenden Zeitwertes weitestgehend aus nicht beeinflussbaren Faktoren resultieren werden. Zu diesen Faktoren zählen im Wesentlichen die im Rahmen der Bewertung genutzten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze.

Deutliche Erhöhungen (Kürzungen) des Jahresrohertrags würden zu einem deutlich höheren (niedrigeren) beizulegenden Zeitwert der betroffenen Immobilien führen. Deutliche Erhöhungen (Rückgänge) der langfristigen Leerstandsquoten und des Liegenschaftszinssatzes würden jeweils zu einem deutlich niedrigeren (höheren) beizulegenden Zeitwert führen.

Eine Erhöhung der Marktzinsen würden zu einem Rückgang der Immobilienwerte und zu einer Verringerung der Wertanpassungen aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien führen und hätte entsprechend Auswirkungen auf den EBITDA und die Bilanzbuchwerte. Gleichzeitig würde eine Verringerung der Marktzinsen zu einer Erhöhung der Immobilienwerte und einer Erhöhung des Ergebnisses aus der Wertanpassung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien führen.

4.2.3 Als Sicherheit gestellte langfristige Vermögenswerte

Die Finanzierungen der Objekte erfolgte in der Regel über Bankkredite, für die jeweils eine Grundschuld in Höhe von insgesamt TEUR 251.385 (Vorjahr: TEUR 260.229) eingetragen wurde.

4.2.4 Leasingvereinbarungen

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien sind im Rahmen langfristiger Operating-Leasingverträge mit monatlichen Mietzahlungen vermietet. Leasingerträge aus Operating-Leasingverhältnissen, bei denen der Konzern als Leasinggeber auftritt, werden linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfolgswirksam erfasst.

Leasingzahlungen beinhalten für einige Verträge Erhöhungen auf Basis von Verbraucherpreisindizes, darüber hinaus gibt es keine anderen index- oder zinsabhängigen variablen Leasingzahlungen. Zur Verringerung bestehender Kreditrisiken werden teilweise Bankgarantien für die Dauer der Leasingverhältnisse eingeholt.

Obwohl der Konzern Restwertrisiken am Ende der laufenden Leasingverträge ausgesetzt ist, ergibt sich keine sofortige Realisierung einer Wertminderung am Ende der Laufzeit dieser Leasingverträge, da i. d. R. unmittelbar neue Operating-Leasingverträge abgeschlossen werden. Erwartungen über künftige Restwerte sind im beizulegenden Zeitwert der Immobilien berücksichtigt.

Die 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	31.12.2023
Summe der Mindestleasingzahlungen	176.920
Fälligkeit innerhalb eines Jahres	33.059
Fälligkeit von 1 bis 5 Jahren	92.678
Fälligkeit nach 5 Jahren (max. 15 Jahre)	51.183

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

4.3 Sachanlagen

Für das Geschäftsjahr 2023:

<i>In TEUR</i>	Fahrzeuge und Betriebs- und Geschäftsausstattung	Nutzungsrechte	Summe
Anschaffungs- und Herstellungskosten			
Stand am 01.01.2023	8.215	643	8.858
Zugänge	95	75	170
Entkonsolidierung	-1.302		-1.302
Abgänge	-414		-414
Umbuchungen			
Stand am 31.12.2023	6.594	718	7.312
Kumulierte Abschreibungen			
Stand am 01.01.2023	5.623	220	5.843
Zugänge	399	151	550
Abgänge			
Umbuchungen			
Zuschreibungen			
Stand am 31.12.2023	6.022	371	6.393
Nettobuchwert am 31.12.2023	572	347	919

Für das Geschäftsjahr 2022:

<i>In TEUR</i>	Fahrzeuge und Betriebs- und Geschäftsausstattung	Nutzungsrechte	Summe
Anschaffungs- und Herstellungskosten			
Stand am 01.01.2022	6.560	523	7.083
Zugänge	1.838	120	1.958
Abgänge	-183	-	-183
Umbuchungen	-	-	
Stand am 31.12.2022	8.215	643	8.858
Kumulierte Abschreibungen			
Stand am 01.01.2022	5.198	85	5.283
Zugänge	425	135	560
Abgänge			
Umbuchungen			
Stand am 31.12.2022	5.623	220	5.843
Nettobuchwert am 31.12.2022	2.592	423	3.015

Unter den Sachanlagen werden gekaufte Fahrzeuge sowie Büroausstattung bilanziert. Zudem werden die Leasingverhältnisse unter IFRS 16 unter den Sachanlagen ausgewiesen.

Abschreibungsmethoden und Nutzungsdauer

Alle Sachanlagen werden zu historischen Anschaffungskosten abzüglich Abschreibungen erfasst.

Die planmäßige Abschreibung erfolgt linear. Dabei wird die Differenz zwischen den Anschaffungs- oder Herstellungskosten und den Restwerten linear über die folgenden voraussichtlichen Nutzungsdauern (bzw. bei Mietereinbauten über die jeweils kürzere Mietlaufzeit) verteilt:

Anlagenklasse	Nutzungsdauer
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3-13 Jahre

Siehe Kapitel 18.16 zu den für die Sachanlagen relevanten sonstigen Rechnungslegungsmethoden.

4.4 Leasingverhältnisse

In dieser Anhangangabe werden Informationen zu Leasingverhältnissen gegeben, in denen der Konzern Leasingnehmer ist.

4.4.1 In der Bilanz erfasste Beträge

Die jeweilige Nutzungsdauer der in der Bilanz ausgewiesenen Nutzungsrechte können der folgenden Tabelle entnommen werden:

Anlagenklasse	Nutzungsdauer
Büro- und Lagerräumlichkeiten	2-4 Jahre

In der Bilanz werden nachfolgende Posten im Zusammenhang mit Leasingverhältnissen ausgewiesen:

Nutzungsrecht <i>In TEUR</i>	31.12.2023	31.12.2022
Büro- und Lagerräumlichkeiten	346	423
Zugänge zu Nutzungsrechten <i>In TEUR</i>	2023	2022
Zugänge	75	120

Im Geschäftsjahr 2023 gab es Zugänge in Höhe von TEUR 75.

Leasingverbindlichkeit <i>In TEUR</i>	31.12.2023	31.12.2022
Langfristig	204	296
Kurzfristig	160	140
Summe	364	436

4.4.2 In der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste Beträge

Die Gewinn- und Verlustrechnung zeigt folgende Beträge im Zusammenhang mit Leasingverhältnissen:

Abschreibung des Nutzungsrechts

<i>In TEUR</i>	2023	2022
Büro- und Lagerräumlichkeiten	151	135

Zinsaufwand

<i>In TEUR</i>	2023	2022
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	22	25

Im Geschäftsjahr 2023 wurden Kosten für kurzfristige Mietverträge für Stellplätze und Lagerflächen mit einer Laufzeit unter einem Jahr in Höhe von TEUR 65 direkt im Aufwand erfasst. Für Mieten von geringwertigen Wirtschaftsgütern wie insbesondere Büroausstattung wurden Aufwendungen in Höhe von TEUR 26 erfasst.

Die gesamten Auszahlungen für Leasingverträge im Sinne des IFRS 16 betragen im Geschäftsjahr 2023 TEUR 191.

4.4.3 Leasingaktivitäten des Konzerns und ihre bilanzielle Behandlung

Der Konzern mietet Bürogebäude. Mietverträge für Gebäude werden in der Regel für feste Zeiträume bis zu 5 Jahren abgeschlossen, können jedoch Verlängerungsoptionen beinhalten.

Verträge können sowohl Leasing- als auch Nichtleasingkomponenten beinhalten. Bei der Anlageklasse „Gebäude- und Lagerräumlichkeiten“ hat sich der Konzern dafür entschieden, das Wahlrecht nicht auszuüben und Leasingkomponenten von Nicht-Leasingkomponenten zu trennen.

Leasingverhältnisse werden zu dem Zeitpunkt, zu dem der Leasinggegenstand dem Konzern zur Nutzung zur Verfügung steht, als Nutzungsrecht und entsprechende Leasingverbindlichkeit bilanziert. Vermögenswerte und Schulden aus Leasingverhältnissen werden bei Erstansatz zu Barwerten erfasst. Die Leasingverbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen den Barwert aus festen und variablen Leasingzahlungen.

In der Bewertung der Leasingverbindlichkeit sind darüber hinaus Leasingzahlungen aufgrund einer hinreichend sicheren Inanspruchnahme von Verlängerungsoptionen berücksichtigt. Sofern der interne Zinsfuß des Leasinggebers nicht ermittelt werden kann, werden Leasingzahlungen mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz des Leasingnehmers abgezinst. Dies ist der Zinssatz, den der jeweilige Leasingnehmer zahlen müsste, wenn er Mittel aufnehmen müsste, um in einem vergleichbaren wirtschaftlichen Umfeld einen Vermögenswert mit einem vergleichbaren Wert für eine vergleichbare Laufzeit mit vergleichbarer Sicherheit unter vergleichbaren Bedingungen zu erwerben.

Zur Bestimmung des Grenzfremdkapitalzinssatzes verwendet der Konzern vor allem die Konditionen der mit Dritten aufgenommenen Finanzierungen.

Nutzungsrechte werden zu Anschaffungskosten bewertet, die sich wie folgt zusammensetzen:

- der Betrag der Erstbewertung der Leasingverbindlichkeit
- sämtliche bei oder vor der Bereitstellung geleistete Leasingzahlungen abzüglich aller etwaig erhaltener Leasinganreize
- alle dem Leasingnehmer entstandenen anfänglichen direkten Kosten.

Nutzungsrechte werden linear über den kürzeren der beiden Zeiträume aus Nutzungsdauer und Laufzeit des zugrundeliegenden Leasingvertrags abgeschrieben. Wenn die Ausübung einer Kaufoption aus Sicht des Konzerns hinreichend sicher ist, erfolgt die Abschreibung über die Nutzungsdauer des zugrundeliegenden Vermögenswerts.

Der Konzern setzt Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten für kurzfristige Leasingverhältnisse (z. B. kurzfristige Lager) mit einer Laufzeit von höchstens 12 Monaten und für Leasingverhältnisse von geringem Wert (z. B. Büroausstattung) nicht an. Der Konzern erfasst die mit diesen Leasingverhältnissen verbundenen Leasingzahlungen linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses als Aufwand in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung.

4.4.4 Verlängerungs- und Kündigungsoptionen

Leasingverträge für Büro- und Lagerräumlichkeiten des Konzerns enthalten Verlängerungs- und Kündigungsoptionen. Die bestehenden Verlängerungs- und Kündigungsoptionen können nur durch den Konzern und nicht durch den jeweiligen Leasinggeber ausgeübt werden.

Kritische Schätzungen bei der Bestimmung der Laufzeit der Leasingverhältnisse

Bei der Bestimmung der Laufzeit von Leasingverhältnissen berücksichtigt der Vorstand Tatsachen und Umstände, die einen wirtschaftlichen Anreiz zur Ausübung von Verlängerungsoptionen oder Nichtausübung von Kündigungsoptionen bieten. Sich aus der Ausübung von Verlängerungs- oder Kündigungsoptionen ergebende Laufzeitänderungen wurden nur dann in die Vertragslaufzeit einbezogen, wenn eine Verlängerung oder Nichtausübung einer Kündigungsoption hinreichend sicher ist.

Die Beurteilung der Verlängerungsoptionen wird zu jedem Bilanzstichtag, und wenn ein wesentliches Ereignis oder eine signifikante Änderung von Umständen eintritt, überprüft. Eine Neubeurteilung der ursprünglich getroffenen Einschätzung erfolgt dann, wenn ein wesentliches Ereignis oder eine wesentliche Änderung der Umstände eintritt, welche die bisherige Beurteilung beeinflussen können - sofern dies in der Kontrolle des Leasingnehmers liegt. In der laufenden Berichtsperiode ergaben sich keine diesbezüglichen Anpassungen der Vertragslaufzeiten.

4.5 Latente Steuern

31.12.2023

<i>In TEUR</i>	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
Langfristige Vermögenswerte		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	275	16.196
Sonstige langfristige Vermögenswerte	-	1.486
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderung aus Lieferungen und Leistungen	-	13
Verbindlichkeiten		
Anleihenverbindlichkeiten	-	259
Finanzverbindlichkeiten	-	203
Steuerforderungen (-verbindlichkeiten) vor Verrechnung	275	18.156
Saldierung	-275	-275
Netto-Steuerforderungen (-verbindlichkeiten)	-	17.881

31.12.2022

<i>In TEUR</i>	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
Langfristige Vermögenswerte		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	284	18.509
Sonstige langfristige Vermögenswerte	-	1.318
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderung aus Lieferungen und Leistungen	-	15
Verbindlichkeiten		
Anleihenverbindlichkeiten	-	187
Finanzverbindlichkeiten	31	369
Steuerforderungen (-verbindlichkeiten) vor Verrechnung	315	20.398
Verrechnung Steuer	-315	-315
Netto-Steuerforderungen (-verbindlichkeiten)	-	20.083

4.6 Vorräte

TEUR	2023	2022
Noch nicht abgerechnete Nebenkosten	1.333	1.083
Warenbestand	-	115
Handelswaren	-	45
Gesamt	1.333	1.243

Im Geschäftsjahr wurden Abwertungen von Vorräten in der Höhe von TEUR 19 (Vorjahr: TEUR 978) aufwandswirksam erfasst.

4.7 Sonstige Vermögenswerte und kurzfristige Steueransprüche

Zum 31. Dezember 2023 bestehen kurzfristige sonstige Vermögenswerte in Höhe von TEUR 925 (Vorjahr: TEUR 1.766). Diese bestehen insbesondere aus Kautionen i.H.v. TEUR 143 (Vorjahr: TEUR 79) sowie aus Miet-Incentives und Instandhaltungsrücklagen i.H.v. TEUR 322 (Vorjahr: TEUR 305). Der Rückgang zum Vorjahr ist in der Rückzahlung von ausgegebenen Darlehen begründet.

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.

Die kurzfristigen Steueransprüche in Höhe von TEUR 70 (Vorjahr: TEUR 1.613) bestehen insbesondere aus Körperschaftsteuerforderungen. Wertminderungen, Wertaufholungen oder Ausbuchungen aufgrund von Uneinbringlichkeiten wurden bei den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten und den kurzfristigen Steueransprüchen zu den dargestellten Stichtagen nicht erfasst.

4.8 Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

In TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Buchwert zum 01.01.	16.302	0
Umgliederung aus als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	15.696	16.302
Abgang durch Verkauf von Grundstücken und Gebäuden	-16.302	-
Buchwert zum 31.12.	15.696	16.302

Zum 31.12.2023 werden acht (Vorjahr: 5) Immobilien, die bisher als Finanzinvestition gehaltene Immobilien bilanziert wurden, als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte ausgewiesen. Es handelt sich dabei um Immobilien, die sich zum Stichtag im Verkaufsprozess befinden, bei denen das Eigentum aber noch nicht auf den Käufer übergegangen ist.

4.9 Sonstige Verbindlichkeiten

In TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Zinsen für Anleihenverbindlichkeiten	600	941

Leasingverbindlichkeit	364	436
Personalverbindlichkeiten	714	670
Passive Abgrenzungen	644	440
Sonstige Verbindlichkeiten aus Steuern	477	301
Verbindlichkeiten aus Einbehalten	96	135
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	30	402
Summe	2.925	3.325
Langfristig	204	296
Kurzfristig	2.721	3.029
Finanzielle Verbindlichkeiten	963	1.377
Nicht-finanzielle Verbindlichkeiten	1.961	1.948

Die Verbindlichkeiten aus Zinsen für Anleihen resultieren aus abgegrenzten, noch nicht ausgezahlten Zinszahlungen zum Stichtag. Es handelt sich dabei um eine finanzielle Verbindlichkeit.

In den Personalverbindlichkeiten sind im Wesentlichen ausstehende Verpflichtungen aus Urlaubs- und Arbeitszeitguthaben sowie aus Bonuszahlungen enthalten.

Die passiven Abgrenzungen beinhalten zum 31. Dezember 2023 insbesondere zugesicherte Zahlungen aus Förderprogrammen, welche nach Erhalt erfolgswirksam erfasst werden.

4.10 Rückstellungen

<i>in TEUR</i>	Sonstige Rückstellungen
01.01.2023	294
Zuführung	889
Auflösung	-185
Verbrauch im laufenden Jahr	-641
31.12.2023	357
Langfristig	0
Kurzfristig	357

<i>in TEUR</i>	Sonstige Rückstellungen
01.01.2022	445
Zuführung	104
Verbrauch im laufenden Jahr	-255
31.12.2022	294
Langfristig	-
Kurzfristig	294

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten insbesondere Rückstellungen für Abfindungsansprüche, Hausbewirtschaftung und weitere Leistungen, deren Höhe zum 31. Dezember 2023 noch nicht hinreichend sicher war.

Die Rückstellungen zum Geschäftsjahresende und zum Vorjahr entsprechen jeweils der Erwartung hinsichtlich des Zahlungsmittelabflusses innerhalb des jeweiligen Folgejahres.

5 Eigenkapital

5.1 Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital von TEUR 9.870 (Vorjahr: EUR 9.763) ist in 9.870.452 (Vorjahr: 9.762.997) Stück Stammaktien zum Nennwert von je EUR 1,00 eingeteilt und zu allen Stichtagen vollständig eingezahlt.

Im Geschäftsjahr 2023 hat die FCR Immobilien AG den Aktionären die Möglichkeit gegeben, die Dividenden in neue Stimmaktien einzulegen. Es wurden 107.455 neue Aktien zu einem Nennwert von EUR 1,00 gezeichnet. Das aus der den nicht ausgezahlten Dividenden verbliebende Kapital wurde als Kapitalerhöhung in der Kapitalrücklage erfasst.

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

5.2 Kapitalrücklage

Der jeweilige Stand der Kapitalrücklage zu den Bilanzstichtagen und die Entwicklung der Kapitalrücklage in den Geschäftsjahren ergibt sich aus der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung. In der Kapitalrücklage werden Aufgelder aus der Ausgabe von Anteilen ausgewiesen.

Im Zuge der Kapitalerhöhung durch die Umwandlung von Dividenden in Stimmaktien erfolgte eine Erhöhung der Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 1.182.

5.3 Gewinnrücklage

Der jeweilige Stand der Gewinnrücklage zu den Bilanzstichtagen und die Entwicklung der Gewinnrücklage in den Geschäftsjahren ergeben sich aus der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung.

Für das Geschäftsjahr 2022 wurde im Geschäftsjahr 2023 eine Dividende in Höhe von EUR 0,35 je Aktie (Gesamtbetrag: TEUR: 3.417) ausgeschüttet. Im Vorjahr wurden Dividenden i. H. v. TEUR 3.417 ausgeschüttet. Die Veränderungen im Eigenkapital werden in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt.

5.4 Sonstige Rücklagen

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

6 Finanzrisikomanagement

Der nachfolgende Abschnitt erläutert die Positionen des Konzerns im Hinblick auf finanzielle Risiken und wie sich diese auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns in der Zukunft auswirken können. Angaben zu Gewinnen und Verlusten des laufenden Jahres wurden, soweit relevant, einbezogen, um Zusammenhänge klarzustellen.

Risiko	Risiken aus	Bewertung
Marktrisiko - Zinssatz	Kreditaufnahmen zu variablen Zinssätzen	Sensitivitätsanalyse
Ausfallrisiko	Zahlungsmittel, Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen gegenüber Kunden und Schuldtitel	Bonitätsbewertungen
Liquiditätsrisiko	Kreditaufnahmen und sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Auszahlungsprofile

Die Risikomanagementfunktion wird innerhalb der Gesellschaft mit Blick auf finanzielle, betriebliche und rechtliche Risiken eingesetzt. Die finanziellen Risiken umfassen das Marktrisiko (einschließlich Zinsänderungsrisiko), das Ausfallrisiko und das Liquiditätsrisiko. Die primären Ziele des Finanzrisikomanagements bestehen darin, Risikolimits festzulegen und sicherzustellen, dass die Risikogefährdung diese Limits nicht übersteigt. Die Funktionen des betrieblichen und rechtlichen Risikomanagements sollen den reibungslosen Ablauf bei internen Regelungen und Verfahrensweisen sicherstellen, damit betriebliche und rechtliche Risiken minimiert werden. Das Risikomanagement wird von einer zentralen Finanz-

und Rechtsabteilung in enger Zusammenarbeit mit den operativen Geschäftsbereichen des Konzerns und unter der Aufsicht des Vorstands ausgeübt.

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 das Risikomanagement der FCR die systematische Identifikation, Analyse und Bewertung sowie Überwachung aller wesentlichen Risiken durch den Vorstand der FCR Immobilien AG. Durch die enge Einbindung des Vorstands in alle wesentlichen Aktivitäten in den Kernbereichen der FCR Immobilien AG, wie 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.

Die FCR Immobilien AG 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.

Compliance wird dabei regelmäßig in der Aus- und/oder Weiterbildung der FCR-Mitarbeiter thematisiert. Die Gesellschaft berichtet über die Umsetzung von Compliance-Maßnahmen sowie über Compliance-Ziele und -Verstöße. Um Verstöße aufzudecken, werden regelmäßig interne und, wenn notwendig, auch 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. Die unter den Zinsänderungsrisiken dargestellten Fälligkeiten werden auch in der Liquiditätsplanung berücksichtigt. Auf dieser Basis stellt die Gesellschaft sicher, dass sie ihre fälligen Zahlungen aus den operativen Cashflows, aus dem Zufluss der fällig werdenden Vermögenswerte und aus geplanten Kapitalmaßnahmen erfüllen wird.
- **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 und Mieten 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.

6.1 Marktrisiko

6.1.1 Cashflow- und Marktzinsrisiko

Das wichtigste Zinsänderungsrisiko des Konzerns geht in erster Linie auf Kreditaufnahmen mit variablen Zinsen zurück, bei denen eine Zinsmarge auf den variablen EURIBOR Basiszinssatz angewandt wird, die den Konzern einem Cashflow-Zinsrisiko aussetzen.

Die Kreditaufnahmen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Sie werden regelmäßig vertraglich den Marktzinsen angepasst (siehe nachstehend) und sind in diesem Ausmaß ebenfalls zukünftigen Änderungen der Marktzinsen ausgesetzt.

Sensitivität

Der Gewinn oder Verlust reagiert auf höhere/geringere Zinsaufwendungen aus Kreditaufnahmen infolge von Zinssatzänderungen:

<i>In TEUR</i>	Einfluss auf das Ergebnis nach Steuern	
	2023	2022
Zinssätze - Erhöhung um 50 Basispunkte	-880	-924
Zinssätze - Verminderung um 50 Basispunkte	860	876

Die Tabelle zeigt die Auswirkung einer Marktzinssteigerung und Marktzinssenkung auf den Zinsaufwand der FCR Immobilien AG in den jeweiligen Perioden. Dabei wurde die Sensitivitätsrechnung auf die variabel verzinslichen Bankdarlehen angewendet, welche einer Bindung an den gültigen Marktzinssatz unterliegen.

Der Konzern setzt ein Zinsderivat ein, um punktuell die Zinsrisiken abzusichern. Zum 31. Dezember 2023 besitzt das Derivat einen negativen Marktwert i.H.v. TEUR 91.

Kapitalmarktrisiken

Die FCR Immobilien AG investiert mittels börsennotierten Eigenkapitaltiteln liquide Mittel am Kapitalmarkt und unterliegt folglich einem Marktpreisrisiko. Das Risiko ergibt sich aus der Unsicherheit künftiger Wertentwicklungen dieser Wertpapiere. Zum 31. Dezember 2023 hat die FCR Immobilien AG liquide Mittel in unwesentlicher Höhe investiert, weshalb das Risiko als gering einzuschätzen ist.

Risiken beim Verkauf von Immobilien

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

6.2 Ausfallrisiko

Der Konzern ist dem Ausfallrisiko ausgesetzt, d.h. der Gefahr, dass ein Vertragspartner bei einem Geschäft über ein Finanzinstrument bei dem anderen Vertragspartner finanzielle Verluste verursacht, da er seinen Verpflichtungen nicht nachkommt. Als Ausfallrisiko gilt das Risiko, dass die Vertragspartner – im Wesentlichen die Mieter von Immobilien – ihren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen können und dies zu einem Verlust führen kann. Zur Steuerung der Ausfallrisiken wird eine regelmäßige Überprüfung der Bonität der Mieter vorgenommen.

Ausfallrisiken entstehen aus Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten sowie aus Forderungen aus Verträgen mit Kunden, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden.

6.2.1 Risikomanagement

Das Ausfallrisiko für finanzielle Vermögenswerte wird durch den Konzern auf Konzernebene gesteuert.

Der Konzern begrenzt das Ausfallrisiko durch Festlegung von Risikolimits für einzelne Geschäftspartner oder Gruppen von Geschäftspartnern. Ausfallrisiken werden laufend überwacht und jährlich – bei Bedarf auch häufiger – überprüft. Die Risikosteuerung beurteilt die Kreditqualität der Käufer und Mieter, unter Berücksichtigung ihrer Vermögens- und Finanzlage, Erfahrungen in der Vergangenheit und sonstiger Faktoren.

Das im Hinblick auf zweifelhafte Forderungen, bei denen rechtliche Maßnahmen unumgänglich sind, oder im Hinblick auf überfällige Forderungen bestehende Ausfallrisiko wird fortlaufend zentral in enger Abstimmung mit den operativen Geschäftsbereichen überwacht.

Der Konzern verteilt die Zahlungsmittelbestände auf mehrere Banken, um das diesbezügliche Kontrahenten-Risiko zu steuern.

6.2.2 Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten

Der Konzern hat folgende finanzielle Vermögenswerte, die dem Modell der erwarteten Kreditverluste unterliegen:

- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
- sonstige finanzielle Vermögenswerte

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente unterliegen ebenfalls den Wertminderungsvorschriften von IFRS 9. Aufgrund der kurzfristigen Instrumente und deren Ausfallwahrscheinlichkeit bestand keine Notwendigkeit zur Bildung einer Risikovorsorge.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Der Konzern wendet den vereinfachten Ansatz nach IFRS 9 an, um die erwarteten Kreditverluste zu bemessen; demzufolge werden für alle Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste herangezogen.

Zum Stichtag werden die bestehenden Forderungen in Abhängigkeit der Bonität der Debitoren analysiert und entweder als vollständig werthaltig oder nicht werthaltig angesehen. Forderungen, die als nicht werthaltig klassifiziert werden, werden vollständig wertgemindert. Folglich sind zum 31.12.2023 nur vollständig werthaltige Forderungen ausgewiesen. Im Geschäftsjahr wurden keine Wertminderungen auf

Forderungen vorgenommen (Vorjahr: TEUR 51). Zum Stichtag waren alle Forderungen als werthaltig einzuschätzen.

Wertminderungsaufwendungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden im Betriebsergebnis als Wertminderungsaufwendungen, netto, dargestellt. In Folgeperioden erzielte, früher bereits abgeschriebene Beträge werden im gleichen Posten erfasst.

Bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, beurteilt der Konzern zusätzlich zu jedem Berichtszeitpunkt, ob es Indikatoren gibt, die darauf hindeuten, dass Forderungen aus Lieferungen und Leistungen individuell wertgemindert oder abgeschrieben werden müssen.

Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Der Konzern 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 der Konzern 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.

Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte

Der Konzern ist des Weiteren Ausfallrisiken aus Schuldtiteln ausgesetzt, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Zum Ende der Berichtsperiode entspricht das maximale Ausfallrisiko dem Buchwert.

6.2.3 Wesentliche Schätzungen und Ermessensausübungen

Die Wertminderungen für finanzielle Vermögenswerte beruhen auf Annahmen zum Ausfallrisiko und zu den erwarteten Verlustquoten. Der Konzern übt bei der Aufstellung dieser Annahmen und der Auswahl der Inputfaktoren für die Berechnung der Wertminderung Ermessen aus, basierend auf den Erfahrungen des Konzerns aus der Vergangenheit, bestehenden Marktbedingungen sowie zukunftsorientierten Schätzungen zum Ende jeder Berichtsperiode.

6.3 Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko besteht darin, dass ein Unternehmen möglicherweise nicht in der Lage ist, seine Verpflichtungen aus finanziellen Verbindlichkeiten zu erfüllen. Die Geschäftsleitung überwacht den Zahlungsmittelbestand und dessen Entwicklung auf monatlicher Basis anhand der erwarteten Cashflows.

Eine umsichtige Liquiditätsrisikosteuerung bedeutet, ausreichend Zahlungsmittel vorzuhalten, sowie Finanzmittel durch einen angemessenen Betrag zugesagter Kreditlinien zur Verfügung zu haben, um fällige Verpflichtungen erfüllen und Marktpositionen schließen zu können. Am Ende der Berichtsperiode hielt der Konzern sofort verfügbare Bankguthaben von TEUR 6.545 (Vorjahr: TEUR 5.546).

Fälligkeiten der finanziellen Verbindlichkeiten

Die nachstehenden Tabellen analysieren die finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns in die jeweiligen Laufzeitbänder, basierend auf ihren vertraglichen Laufzeiten für alle nicht derivativen finanziellen Verbindlichkeiten.

Bei den in der Tabelle ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die vertraglichen, nicht abgezinsten Cashflows. Innerhalb von 12 Monaten fällige Salden entsprechen deren Buchwerten, da der Einfluss der Abzinsung nicht signifikant ist.

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. Es können z. B. im Zusammenhang mit Objektverkäufen bei vorfälliger Darlehensablösung Entschädigungszahlungen an die Kreditgeber anfallen. Zum Management dieses Risikos setzt FCR u.a. das Tool „Finanzierungsplan“ ein.

31.12.2023

<i>In TEUR</i>	Bis zu einem Jahr	Zwischen einem und fünf Jahren	Über fünf Jahren	Summe vertragliche Cashflows	Buchwerte
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	705	-	-	705	705
Finanzverbindlichkeiten	27.369	109.475	277.082	413.926	222.615
Anleihenverbindlichkeiten	22.045	43.081	-	65.126	59.189
Schuldscheindarlehen	635	21.217	-	21.852	19.843
Leasingverbindlichkeiten	177	212	-	389	364
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	600	-	-	600	600
Summe	51.531	173.985	277.082	502.598	303.316

31.12.2022

<i>In TEUR</i>	Bis zu einem Jahr	Zwischen einem und fünf Jahren	Über fünf Jahren	Summe vertragliche Cashflows	Buchwerte
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	1.460			1.460	1.460
Finanzverbindlichkeiten	24.930	122.081	160.141	307.152	230.599
Anleihenverbindlichkeiten	27.839	56.588	-	84.426	77.192
Schuldscheindarlehen	635	21.073	-	21.708	19.723
Leasingverbindlichkeiten	161	317	-	479	436
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	941			941	941
Summe	55.966	200.059	160.141	416.166	330.351

Die Positionen Bankdarlehen, Anleihenverbindlichkeiten und Schuldscheindarlehen beinhalten auch jeweils die fälligen Zinszahlungen in den betrachteten Zeiträumen.

Bei den sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten handelt es sich um abgegrenzte Zinsverbindlichkeiten aus den Anleihen. Die Zinsverbindlichkeiten werden kurzfristig nach dem Stichtag beglichen. In der Bilanz sind die Zinsverbindlichkeiten aus Anleihen in den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

6.4 Kategorien von Finanzinstrumenten und beizulegende Zeitwerte

Gemäß IFRS 9 werden in den folgenden Tabellen die Buchwerte, Wertansätze und beizulegenden Zeitwerte der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten für jede einzelne Kategorie von Finanzinstrumenten sowie die entsprechenden Stufen der Fair-Value-Hierarchie nach IFRS 13 dargestellt.

31.12.2023

<i>in TEUR</i>	Kategorie IFRS 9	Buchwert	Fortgeführte Anschaffungskosten	Beizulegender Zeitwert	Beizulegender Zeitwert Stufe
Vermögenswerte					
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	AC	6.545	6.545	n/a	
Forderungen aus Lieferung und Leistung	AC	5.994	5.994	n/a	
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	AC	15.706	15.706	15.706	2
Zur kurzfristigen Veräußerung verfügbare Finanzinstrumente	FVTPL	364		364	1
Finanzbeteiligungen	FVTPL	1.736		1.736	1
Finanzbeteiligungen	FVTPL	9.559		9.559	3
Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	AC	705	705	n/a	
Kurzfristige Bankdarlehen	AC	22.876	22.876	22.876	2
Kurzfristige Anleihenverbindlichkeiten	AC	19.450	19.450	19.450	1
Derivative Finanzverbindlichkeiten	FVTPL	91		91	2
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	AC	600	600	600	2
Leasingverbindlichkeiten	AC	364	364	n/a	
Langfristige Bankverbindlichkeiten	AC	199.647	199.647	193.644	2
Langfristige Schuldscheindarlehen	AC	19.843	19.843	19.099	2
Langfristige Anleihenverbindlichkeiten	AC	39.739	39.739	39.878	1

31.12.2022

<i>in TEUR</i>	Kategorie IFRS 9	Buchwert	Fortgeführte Anschaffungskosten	Beizulegender Zeitwert	Beizulegender Zeitwert Stufe
Vermögenswerte					
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	AC	5.546	5.546	n/a	
Forderungen aus Lieferung und Leistung	AC	7.121	7.121	n/a	
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	AC	1.365	1.365	1.365	2
Zur kurzfristigen Veräußerung verfügbare Finanzinstrumente	FVTPL	8		8	1
Beteiligungen	FVTPL	8.751		8.751	3
Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	AC	1.460	1.460	n/a	
Kurzfristige Bankdarlehen	AC	22.684	22.684	22.684	2
Kurzfristige Anleihenverbindlichkeiten	AC	24.621	24.621	24.621	1
Derivative Finanzverbindlichkeiten	AC	193	-	193	2
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	AC	941	941	941	2
Leasingverbindlichkeiten	AC	436			
Langfristige Bankverbindlichkeiten	AC	207.722	207.722	200.868	2
Langfristige Schuldscheindarlehen	AC	19.723	19.723	18.903	2
Langfristige Anleihenverbindlichkeiten	AC	52.571	52.571	51.028	1

Der beizulegende Zeitwert von Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstigen finanziellen Vermögenswerten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, kurzfristigen Darlehen und sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten entspricht aufgrund der kurzfristigen Fälligkeit dieser Instrumente ihrem Buchwert.

Die unter zur kurzfristigen Veräußerung verfügbare Finanzinstrumente ausgewiesenen Wertpapieranlagen sind separat auf der Bilanz ausgewiesen und der Bewertungskategorie „Financial Assets Measured at Fair Value through Profit or Loss (FVTPL)“ zugeordnet. Hierbei handelt es sich um Wertpapieranlagen, die dem Fair-Value-Level 1 zugeordnet wurden.

Für die Bewertung der zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Beteiligung an der Immoware24 GmbH erfolgt eine Berechnung anhand des Ertragswertverfahren. Dieser finanzielle Vermögenswert ist der Fair-Value-Stufe 3 zuzuordnen. Die Bewertung der Beteiligung an der Solutiance AG erfolgte auf Basis des Aktienkurses zum Stichtag 31.12.2023.

Das derivative Finanzinstrument in Höhe von TEUR 91 wurden zum 31. Dezember 2023 zum Marktwert mittels der Kapitalwertmethode (NPV) bestimmt. Der beizulegende Zeitwert der Bankverbindlichkeiten und Verbindlichkeiten aus Schuldscheindarlehen wird anhand eines Discounted-Cashflow-Modells berechnet unter Zugrundelegung eines Diskontierungssatzes, der sich aus dem risikolosen Marktzinssatz, adjustiert um einen angemessenen Kreditrisikoaufschlag, ergibt. Der beizulegende Zeitwert für Anleihenverbindlichkeiten ergibt sich aus der Kursnotierung zum Stichtag.

In der folgenden Tabelle werden die Änderungen der Instrumente in Stufe 3 für die Berichtsperioden zum 31. Dezember 2023 und 2022 dargestellt.

<i>In TEUR</i>	31.12.2023	31.12.2022
Eröffnungsbilanzsaldo zum 1. Januar	8.751	8.751
Erwerbe	-	-
Neubewertung	808	-
Abgänge	-	-
Schlussaldo zum 31. Dezember	9.559	8.751

7 Kapitalmanagement

7.1.1 Risikomanagement

Die Ziele des Kapitalmanagements des Konzerns sind primär darauf ausgelegt, die Wachstumsstrategie des Konzerns zu finanzieren, sowie ein effizientes Working-Capital Management sicherzustellen. Die Gesamtstrategie des Konzerns ist gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Die Geschäftsführung überwacht im Rahmen des regulären Managementreportings insbesondere den Zahlungsmittelbestand und stellt damit eine adäquate Finanzierung des Konzerns sicher.

Die Strategie des Geschäftsjahres entspricht der des Vorjahres. Die Ziele des Kapitalmanagements wurden im Berichtsjahr sowie auch im Vorjahr erreicht.

7.1.2 Kreditauflagen (Covenants)

Die FCR Immobilien AG unterliegt externen Covenants insbesondere aus bestehenden Schuldscheindarlehen. Die vertraglichen Covenants umfassen Standardkennziffern wie die Mindesteigenkapitalquote, den Nettoverschuldungsgrad und den Loan-to-Value (LTV). Bei einer Verletzung der vereinbarten Vorgaben kann es zu einer Verpflichtung zur vorzeitigen Rückzahlung kommen, was Auswirkungen auf die Liquidität der FCR Immobilien AG haben kann. Zum 31. Dezember 2023 wurden alle Auflagen aus Fremdfinanzierungsverträgen eingehalten.

8 Anteile an anderen Unternehmen

Gesellschaft	Sitz	Stimmrechte 31.12.2023	Stimmrechte 31.12.2022	Gezeichnetes/ Stammkapital
FCR Aken GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Altena GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Altenberg GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Aschersleben GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Bad Kissingen GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Bamberg GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Bechhofen GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Bergisch Gladbach GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Betzdorf GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Brandenburg GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Brandenburg Logistik GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Bremervörde GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Buchholz GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Bückeburg 2 GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Burg GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Cadolzburg GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Calbe GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Chemnitz 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 Cuxhaven GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Datteln GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Dettingen GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Duisburg 2 GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Dürrröhrsdorf-Dittersbach GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100

Gesellschaft	Sitz	Stimmrechte 31.12.2023	Stimmrechte 31.12.2022	Gezeichnetes/ Stammkapital
FCR Eching GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Ehrenfriedersdorf GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	-	100 %	-
FCR Eilenburg GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Eisenach GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Finsterwalde GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Frankenberg GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	-	100 %	-
FCR Gera AMTP GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Gera BIBC GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Germersheim GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Gernrode GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Glückstadt GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Görlitz GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	-	100 %	-
FCR Görlitz Hopfenfeld GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Görlitz Hugo-Meyer GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Gräfenhainichen 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 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 Herford GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Höchststadt GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Innovation GmbH*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	25.000

Gesellschaft	Sitz	Stimmrechte 31.12.2023	Stimmrechte 31.12.2022	Gezeichnetes/ Stammkapital
FCR Jüterbog GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
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 Ludwigslust GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Lügde GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Marktredwitz GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Meerane GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Memmingen GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Merzen GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Monument Investment S.L.*	Islas Baleares, Spanien	100 %	100 %	100
FCR Munster GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Neunkirchen 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 Neustrelitz 2 GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Nienburg GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Olpe GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Osterode GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Pelagone GmbH & Co. KG*	Kitzbühel, Österreich	-	100 %	-
FCR Pforzheim GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Prettin GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Pulsnitz GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Rastatt GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100

Gesellschaft	Sitz	Stimmrechte 31.12.2023	Stimmrechte 31.12.2022	Gezeichnetes/ Stammkapital
FCR Ruhla GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Salzwedel GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Salzwedel Office 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 Service GmbH*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	25.000
FCR Siegen GmbH & Co.KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Söhle-Hoheneggelsen GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	-	100 %	-
FCR Solar GmbH*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	25.000
FCR Soltau GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Soltau Zentrallager GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Strullendorf GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	-	100 %	-
FCR Teistungen GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Uelzen GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Uelzen Office GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Verwaltungs GmbH*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	25.000
FCR Vohenstrauß GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Wasungen GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Weidenberg GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Weißenfels GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	-	100 %	100

Gesellschaft	Sitz	Stimmrechte 31.12.2023	Stimmrechte 31.12.2022	Gezeichnetes/ Stammkapital
FCR Welzow GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Werdau GmbH & Co. KG* (vormals: FCR Adelsdorf GmbH & Co. KG)	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Westeregeln GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	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 Workx Jena GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Würselen GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	-	100 %	-
FCR Zeithain GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Zeithain Fachmarkt GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Zella-Mehlis 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 Zeulenroda-Triebes Fachmarkt GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
Il Pelagone s.r.l.*	Gavorrano, Italien	-	100 %	-
Immoware24 GmbH	Halle a. d. Saale, Deutschland	10 %	10 %	25.000
Solutiance AG	Potsdam, Deutschland	13,7 %	22,7 %	6.429.600

* Mit Einbeziehung in den Konzernabschluss der FCR Immobilien AG wurde von vollkonsolidierten verbundenen Unternehmen von der Regelung des § 264 III bzw. § 264b HGB, keinen Anhang und Lagebericht zur erstellen sowie auf die Offenlegung zu verzichten, Gebrauch gemacht.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden keine Gesellschaften neu gegründet bzw. erworben.

Der Komplementär der oben 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 %.

Anteile an assoziierten Unternehmen

Im Geschäftsjahr 2022 hat die FCR Immobilien AG 22,7 % des Stammkapitals an der Solutiance AG, Potsdam, erworben, welche zu einem maßgeblichen Einfluss der FCR Immobilien AG über die Geschäftsaktivitäten der Solutiance AG geführt hat. Somit wurde die Solutiance AG als assoziiertes Unternehmen mittels der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen. Es handelt sich dabei um eine strategische Beteiligung im Bereich Plattformentwicklung für die Immobilienbranche.

Durch einen Verkauf von Anteilen und einer Kapitalerhöhung, an der sich die FCR Immobilien AG nicht beteiligt hat, ist der Anteil am Stammkapital der Solutiance AG im zweiten Halbjahr 2023 auf 13,7 % gesunken. Dies führte zum Ergebnis, dass kein maßgeblicher Einfluss mehr vorliegt und eine Bilanzierung als Finanzbeteiligung nach IFRS 9 vorzunehmen ist. Der beizulegende Zeitwert der Anteile an der Solutiance AG beträgt zum 31.12.2023 TEUR 1.736 und ist unter Finanzbeteiligungen ausgewiesen.

Die folgende Tabelle zeigt die Zusammensetzung der Buchwerte und der Ergebnisse der anhand der Equity-Methode bewerteten assoziierten Unternehmen:

TEUR	31.12.2023	31.12.2022
At-Equity Buchwert	0	1.719
At-Equity Ergebnis	-141	481

Abgang Teilkonzern Pelagone

Im Geschäftsjahr 2023 wurden die Gesellschaften FCR Pelagone Austria und II Pelagone veräußert und entsprechend entkonsolidiert. Dabei ging eine Immobilie mit beizulegendem Zeitwert in Höhe von TEUR 20.000 ab.

Die Buchwerte der Vermögenswerte und Schulden im Zeitpunkt der Entkonsolidierung betragen:

TEUR	Teilkonzern Pelagone
Langfristiges Vermögen	21.302
Kurzfristiges Vermögen	7.255
Langfristige Schulden	2.875
Kurzfristige Schulden	24.455

9 Angaben zu Cashflows

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 2.128 für das Geschäftsjahr 2023 (Vorjahr: TEUR 3.417) an die Aktionäre ausgeschüttet. Der Differenzbetrag zur Dividendenausschüttung in Höhe von TEUR 3.417 wurde in neu ausgegebene Aktien umgewandelt.

In den Darlehenstilgungen in Höhe von TEUR 28.282 (Vorjahr: TEUR 17.803) sind Darlehensrückführungen, Sondertilgungen und reguläre Tilgungen enthalten.

Die zahlungsunwirksamen Veränderungen der Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 7.593 resultieren aus Ablösen von Darlehensverbindlichkeiten im Zusammenhang mit verkauften Immobilien.

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

Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Finanzierungstätigkeiten

TEUR	Leasingver- bindlichkeiten	Darlehens- Verbindlich- keiten	Anleihen- verbindlich- keiten	Schuld- schein- darlehen	Derivative Finanzver- bindlich- keiten	Sonstige finan- zielle Verbind- lichkeiten	Gesamt
Geschäftsjahr zum 31.12.2023							
Saldo zum 01.01.2023	436	230.406	77.192	19.723	193	941	328.892
Zahlungswirksame Veränderungen							
Aufnahme		27.892	4.600	-			32.492
Tilgung	-147	-28.282	-25.000	-		-341	-53.770
Zahlungsunwirksame Veränderungen							
Neue Leasingverhältnisse	75						75
Neubewertung					-102		-102
Zinsaufwand							
Effektivzinsmethode		100	280	120			500
Saldierung		-7.593	2.117				-5.476
Saldo zum 31.12.2023	364	222.523	59.189	19.843	91	600	302.610

Zum 31. Dezember 2023 bestehen nicht ausgeschöpfte Kreditlinien in Höhe von TEUR 25 (31.12.2022: TEUR 25).

TEUR	Leasingver- bindlichkeiten	Darlehens- Verbindlich- keiten	Anleihenver- bindlichkei- ten	Schuld- schein-darle- hen	Derivative Finanzver- bindlichkei- ten	Sonstige finan- zielle Verbind- lichkeiten	Gesamt
Geschäftsjahr zum 31.12.2022							
Saldo zum 01.01.2022	444	182.898	78.191	9.867		929	272.329
Zahlungswirksame Veränderungen							
Aufnahme		66.085	1.214	10.000			77.299
Tilgung	-127	-17.803				-929	-18.859
Zahlungsunwirksame Veränderungen							
Neue Leasingverhältnisse	120						120
Neubewertung					193		193
Zinsaufwand						941	941
Effektivzinsmethode		-774	-96	-144			-1.014
Saldierung			-2.117				-2.117
Saldo zum 31.12.2022	436	230.406	77.192	19.723	193	941	328.892

10 Ergebnis je Aktie

	2023	2022
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis in TEUR	8.697	14.177
Gewichteter Durchschnitt ausgegebene Aktien in Tausend	9.801	9.763
Ergebnis je Aktie in EUR	0,89	1,45

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

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

11 Geografische Segmente

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

<i>In TEUR</i>	Inland 2023	EU-Ausland 2023
Umsatzerlöse	37.107	1.217
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	4.566	-
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	386.070	-
Sachanlagen	919	-
Beteiligungen	11.295	-
Sonstige langfristige Vermögenswerte	15.706	-
Summe	418.556	-
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	11.945	3.751

<i>In TEUR</i>	Inland 2022	EU-Ausland 2022
Umsatzerlöse	31.960	3.040
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	3.966	-
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	397.644	22.779
Sachanlagen	1.099	1.916
Beteiligungen	8.751	-
Summe	411.460	24.695
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	8.761	7.541

12 Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Als nahestehende Unternehmen oder Personen im Sinne des IAS 24 gelten Unternehmen bzw. Personen, die den Konzern beherrschen oder von ihm beherrscht werden. Beherrschung liegt hierbei vor, wenn ein Gesellschafter die Entscheidungsgewalt aufgrund von Stimmrechten oder anderen Rechten über das Tochterunternehmen hat, er an positiven und negativen Rückflüssen partizipiert und diese Rückflüsse durch seine Entscheidungsgewalt beeinflussen kann.

Darüber hinaus gelten Personen und deren nahe Familienangehörige als nahestehend, wenn sie maßgeblichen Einfluss auf das Unternehmen ausüben oder im Management des Unternehmens oder des Mutterunternehmens eine Schlüsselposition innehaben. Die FCR Immobilien AG hat ihre Geschäftsführer und nahestehende Angehörigen sowie die Mitglieder des Aufsichtsrats als nahestehende Personen identifiziert.

12.1 Mutterunternehmen

Die Mutterunternehmen des Konzerns sind:

Zum 31. Dezember 2023 halten die RAT Asset & Trading GmbH (Mutterunternehmen i.S.v. § 285 Nr. 14 HGB) 42,08 % (Vorjahr: 41,72 %) und die CM Center Management GmbH 23,05 % (Vorjahr: 23,01 %) der Anteile an der FCR Immobilien AG. Die genannten Gesellschaften sind im Besitz des Vorstandsvorsitzenden der FCR Immobilien AG, Falk Raudies. Der Vorstandsvorsitzende ist als beherrschende Person im Sinne des IAS 24.13 anzusehen.

Name	Firmensitz	31.12.2023	31.12.2022
RAT Asset & Trading GmbH	Pullach i. Isartal	42,08 %	41,72 %
CM Center Management GmbH	Pullach i. Isartal	23,05 %	23,01 %

12.2 Tochterunternehmen und assoziierte Unternehmen

Die Anteile an Tochterunternehmen und assoziierte Unternehmen können Anhangangabe 8 entnommen werden.

12.3 Vergütungen für Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen

Die Vergütungen für Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen betreffen ausschließlich den Vorstand der FCR Immobilien AG.

Die Zusammensetzung des Vorstandes hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

Gemäß Erklärung vom 18. Dezember 2023 verzichtet Herr Falk Raudies auf den gesamten bisherigen Anspruch aus der langfristigen Vergütung (LTI) aus den Geschäftsjahren 2021, 2022 und 2023.

Die Vergütung des Vorstands betrug im Geschäftsjahr 2023 unter Berücksichtigung des vorgenannten Sachverhalts insgesamt TEUR 791 (Vorjahr: TEUR 882). Dabei handelt es sich um erfolgsabhängige Boni für das Geschäftsjahr 2022 und die Festvergütung für das Geschäftsjahr 2023. Die Festvergütung inklusive Nebenleistungen bemisst sich auf TEUR 458 und die einjährige variable Vergütung auf TEUR 321. Die langfristige Vergütung des Vorstands der FCR beträgt im Geschäftsjahr 2023 TEUR 12.

12.4 Zusammensetzung des Aufsichtsrats

Dem Aufsichtsrat des Konzernmutterunternehmens gehören im Geschäftsjahr 2023, unverändert zu den vorherigen Geschäftsjahren, Prof. Dr. Franz-Joseph Busse (Vorsitzender), Hochschullehrer, Hanjo Schneider (stellvertretender Vorsitzender), Ludwig A. Fuchs, Geschäftsführer an.

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

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

Prof. Dr. Franz-Joseph Busse:

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

Hanjo Schneider:

Gesellschaft	Funktion	von - bis
-	-	-

Ludwig A. Fuchs:

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	2018 bis 2022

12.5 Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Die folgenden Transaktionen mit nahestehenden Personen und Unternehmen fanden statt:

Die FCR Kitzbühel GmbH & Co. KG hat im Zeitraum Februar bis Juli 2023 sieben von insgesamt elf Apartments verkauft. Ein Apartment wurde dabei von Herrn Falk Raudies erworben. Ein Apartment wurde von Frau Andrea Raudies (Ehefrau von Herrn Falk Raudies) erworben. Beide Verkäufe fanden zum Marktwert in Höhe von insgesamt TEUR 2.727 statt. Die Verkaufspreise wurden nach Fälligkeit vollständig bezahlt, und es bestanden keine offenen Forderungen zum Bilanzstichtag.

Die Suiten am Schloss GmbH mit Sitz in Kitzbühel, Österreich, deren Eigentümer Herr Falk Raudies ist, hat einen Pachtvertrag mit den neuen Eigentümern der sieben verkauften Apartments geschlossen, da nur eine touristische Verwertung / Nutzung der Apartments möglich ist. Geschäftsführer der Suiten am Schloss GmbH ist Herr Thorsten Raudies, welcher der Bruder des Vorstandsvorsitzenden der FCR Immobilien AG, Falk Raudies, ist.

Die Gesellschaft FCR Pelagone GmbH & Co. KG wurde unter anderem von Herrn Falk Raudies im Rahmen eines Share-Deals erworben. Dem Verkauf wurde ein Wert für die Immobilie von TEUR 20.000 zugrunde gelegt. Dies entspricht dem Wert des Objektgutachten. Zum Bilanzstichtag belaufen sich die offenen Forderungen auf insgesamt TEUR 15.706.

Mit der Ehefrau von Herrn Falk Raudies (Vorstand) besteht ein Vertragsverhältnis zur Erbringung von Managementdienstleistungen für die FCR Immobilien AG und alle FCR GmbHs & Co. KGs. Die Bruttovergütung für die Tätigkeit betrug im Geschäftsjahr 2023 insgesamt TEUR 136.

Pflichtangaben und ergänzende Angaben nach HGB

Ergänzende Angaben nach §§ 314, 264 HGB

13 Mitarbeiteranzahl

Der Konzern beschäftigte im Jahresdurchschnitt 68 Mitarbeiter (Vorjahr: 88). Die Beschäftigten untergliedern sich in folgende Gruppen:

	2023	2022
Mitarbeiter		
Vorstand	2	2
Administration	25	26
Service	17	15
Hotel	24	45
Gesamt	68	88

Zum 31.12.2023 waren 44 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im FCR-Konzern beschäftigt. Die Beschäftigten untergliedern sich dabei in folgende Gruppen: Vorstand 2 (Vj. 2), Administration 24 (Vj. 26), Service 18 (Vj. 15), Hotel 0 (Vj. 45).

14 Honorare des Abschlussprüfers

Für die erbrachten Dienstleistungen der MSW GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ist folgendes Honorar als Aufwand erfasst worden:

Der für das Geschäftsjahr berechnete Aufwand für den Abschlussprüfer beträgt insgesamt TEUR 109 (Vorjahr: TEUR 96). Dabei handelt es sich um Abschlussprüfungsleistungen in Höhe von TEUR 96 (Vorjahr: TEUR 96). Bestätigungsleistungen sind in Höhe von TEUR 13 für die Prüfung einer Sachkapitalerhöhung angefallen (Vorjahr: -).

<i>In TEUR</i>	2023	2022
Abschlussprüferleistungen	96	96
Andere Bestätigungsleistungen	13	-
Summe	109	96

15 Sonstige Angaben

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

Zum 31.12.2023 bestehen die folgenden Verpflichtungen:

<i>In TEUR</i>	Bis zu einem Jahr	Zwischen einem und fünf Jahren	Über fünf Jahren
Miet-, Leasing- und Serviceverträge	218	564	100

Zum 31.12.2022:

<i>In TEUR</i>	Bis zu einem Jahr	Zwischen einem und fünf Jahren	Über fünf Jahren
Miet-, Leasing- und Serviceverträge	321	531	68

16 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:

Immobilientransaktionen:

Nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 erfolgte der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang (BNL) von einer in 2023 erworbenen / notariell beurkundeten Immobilie.

Nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 erfolgte der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang (BNL) von zwei in 2023 veräußerten / notariell beurkundeten Immobilien. Von einer in 2023 veräußerten / notariell beurkundeten Immobilien wird der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang (BNL) im zweiten Quartal erfolgen.

Nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 erfolgte der Verkauf der Objekte in Ruhla und Schwandorf sowie der Immobilie in Spanien.

Darüber hinaus liegen keine weiteren Vorgänge von besonderer Bedeutung zwischen dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 und der Erstellung dieses Berichts vor.

17 Wesentliche Schätzungen, Ermessensentscheidungen und Fehler

Die Aufstellung des Abschlusses erfordert die Anwendung rechnungslegungsbezogener Schätzungen, die nicht den tatsächlichen Ergebnissen entsprechen müssen. Die Anwendung der Rechnungslegungsmethoden des Konzerns unterliegt außerdem verschiedenen Ermessensausübungen durch das Management. Nachstehend geben wir einen Überblick über Bereiche mit höheren Beurteilungsspielräumen oder höherer Komplexität sowie über Posten, bei denen es wahrscheinlich zu einer wesentlichen Anpassung kommt, wenn Schätzungen und Annahmen sich als falsch erweisen. Ausführliche Informationen zu diesen Schätzungen und Ermessensentscheidungen sind in den jeweiligen Anhangangaben enthalten, zusammen mit der Berechnungsgrundlage für jeden betroffenen Abschlussposten.

Wesentliche Schätzungen und Ermessensentscheidungen

Wesentliche Schätzungen oder Ermessensentscheidungen wurden ausgeübt bei:

- Schätzungsunsicherheiten i.Z.m. Immateriellen Vermögenswerten – Anhangangabe 4.1
- Schätzungsunsicherheiten i.Z.m. zur Finanzinvestition gehaltenen Immobilien – Anhangangabe 4.2
- Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten (insbesondere Beteiligungen) – Anhangangabe 6.2.2
- Erfassung von Rückstellungen – Anhangangabe 4.10
- Berechnung der Ertragsteuern – Anhangangabe 2.9

Sämtliche Schätzungen und Ermessensentscheidungen werden fortlaufend überprüft und basieren auf Erfahrungen der Vergangenheit und sonstigen Faktoren, einschließlich Erwartungen über zukünftige Ereignisse, die das Unternehmen finanziell beeinflussen können, und die unter den gegebenen Umständen als sachgerecht gelten.

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 und der Erträge und Aufwendungen der Berichtsperiode ausgewirkt haben. Eine Schätzung erfolgt auf Grundlage der zuletzt verfügbaren, verlässlichen Informationen. Die aufgrund von Schätzungen bilanzierten Vermögenswerte, Schulden, Erträge und Aufwendungen können von den zukünftig zu realisierenden Beträgen abweichen.

Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der Nachwirkungen der Coronavirus-Pandemie und der weltweiten Kriegssituationen, die Verwerfungen bei globalen Lieferketten, Endmärkten und der Konjunkturerwicklung insgesamt verursacht haben. Die Entwicklungen 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 2023 getroffenen abschlussrelevanten Schätzungen und Annahmen basierten auf dem seinerzeit vorhandenen Wissensstand und den besten verfügbaren Informationen. Obwohl sich die Coronavirus-Pandemie und die weltweiten Kriegssituationen zu einer globalwirtschaftlichen Krise entwickelt haben, sind die Auswirkungen auf die Immobilien-Branche und somit auch auf 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 den oben genannten Sachverhalten nicht im wesentlichen Umfang betroffen. COVID-19-bedingte Auswirkungen und Auswirkungen der weltweiten Kriegssituationen 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

Es 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 4.565 (Vorjahr: TEUR 3.966).

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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 findet sich in Kapitel 4.2 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 von unabhängigen Sachverständigen ermittelt. 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 Finanzbeteiligung.

Rückstellungen

Die Bestimmung von Rückstellungen ist in erheblichem Maß mit Einschätzungen verbunden. 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

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 steuerlichen Nutzungsdauern und Annahmen bezüglich der Werthaltigkeit von Grundstücken und Gebäuden.

18 Zusammenfassung der wesentlichen Rechnungslegungsmethoden

Die vorliegende Anhangangabe umfasst eine Liste der wesentlichen, bei der Aufstellung dieses Konzernabschlusses verwendeten Rechnungslegungsmethoden, es sei denn, sie wurden bereits in vorstehenden Anhangangaben dargestellt. Diese Methoden wurden - soweit nicht gegenteilig vermerkt - durchgängig für alle dargestellten Perioden angewandt. Der vorliegende Abschluss ist ein Konzernabschluss, der aus den Abschlüssen der FCR Immobilien AG und ihren Tochterunternehmen besteht.

18.1 Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte

Eine Reihe von Rechnungslegungsmethoden und Angaben des Konzerns verlangen die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte für finanzielle und nicht finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten.

Bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes eines Vermögenswertes oder einer Schuld verwendet der Konzern, soweit möglich, am Markt beobachtbare Daten. Basierend auf den in den Bewertungstechniken verwendeten Inputfaktoren werden die beizulegenden Zeitwerte in unterschiedliche Stufen der Fair Value-Hierarchie eingeordnet:

- Stufe 1: Notierte Preise (unbereinigt) auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte und Schulden.

- Stufe 2: Bewertungsparameter, bei denen es sich nicht um die in Stufe 1 berücksichtigten, notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Schuld entweder direkt (das heißt als Preis) oder indirekt (das heißt als Ableitung von Preisen) beobachten lassen.
- Stufe 3: Bewertungsparameter für Vermögenswerte oder Schulden, die nicht auf beobachtbaren Marktdaten beruhen.

Wenn die zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes eines Vermögenswertes oder einer Schuld verwendeten Inputfaktoren in unterschiedliche Stufen der Fair Value-Hierarchie eingeordnet werden können, wird die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert in ihrer Gesamtheit der Stufe der Fair Value-Hierarchie zugeordnet, die dem niedrigsten Inputfaktor entspricht, der für die Bewertung insgesamt wesentlich ist. Der Konzern erfasst Umgruppierungen zwischen verschiedenen Stufen der Fair Value-Hierarchie zum Ende der Berichtsperiode, in der die Änderung eingetreten ist.

Im Konzernabschluss als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien, Beteiligungen und für kurzfristige Zwecke gehaltene Wertpapiere werden mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Für weitere Ausführungen verweisen wir auf die Abschnitte zur Ausführung der entsprechenden Bilanzposition:

- Beteiligungen - Anhangangabe 3.2
- Für kurzfristige Zwecke gehaltene Wertpapiere- Anhangangabe 3.2
- Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien - Anhangangabe 4.2
- Derivative Finanzinstrumente - Anhangangabe 3.4.2

18.2 Vom Konzern übernommene neue und geänderte Standards

Der Konzern hat in der jährlichen Berichtsperiode ab 1. Januar 2023 die folgenden Standards und Änderungen erstmalig angewandt:

- Änderungen an IFRS 17 – Versicherungsverträge
- Definition von Schätzungsmethoden – Änderungen an IAS 8
- Globale Steuerreform – Pillar Two-Modellregelungen – Änderungen an IAS 12
- Latente Steuern im Zusammenhang mit Vermögenswerten und Schulden, die aus einer einheitlichen Transaktion entstehen – Änderungen an IAS 12
- Angaben zu Rechnungslegungsmethoden – Änderungen an IAS 1 und IFRS Practice Statement 2

Die vorstehend aufgeführten Änderungen hatten keine Auswirkung auf die in Vorperioden erfassten Beträge und haben voraussichtlich keinen signifikanten Einfluss auf die aktuelle bzw. künftige Perioden.

18.3 Grundsätze der Konsolidierung

Tochterunternehmen sind alle Unternehmen, die vom Konzern beherrscht werden. Beherrschung liegt vor, wenn der Konzern aus seiner Beteiligung am Unternehmen variablen Renditen ausgesetzt ist bzw. Anspruch auf diese hat, und diese Renditen mittels seiner Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen beeinflussen kann.

Für die Bilanzierung von Unternehmenszusammenschlüssen wendet der Konzern die Erwerbsmethode an.

Konzerninterne Geschäftsvorfälle, Salden und unrealisierte Gewinne aus Geschäftsvorfällen zwischen Konzerngesellschaften werden eliminiert. Auch unrealisierte Verluste werden eliminiert, sofern sich aus dem Geschäftsvorfall keine Hinweise darauf ergeben, dass der übertragene Vermögenswert einer Wert-

minderung unterliegt. Die Rechnungslegungsmethoden von Tochterunternehmen wurden geändert, soweit dies zur Sicherstellung der Konsistenz mit den vom Konzern angewandten Methoden erforderlich war.

Vollkonsolidierung:

In den Konzernabschluss der FCR Immobilien AG werden alle wesentlichen Tochterunternehmen einbezogen, bei denen direkt oder indirekt die Möglichkeit zur Beherrschung dieser Gesellschaften besteht. Tochterunternehmen werden ab dem Zeitpunkt, zu dem Beherrschung erlangt wird, vollkonsolidiert. Die Beherrschung wird mit dem Zeitpunkt erlangt, zu dem die folgenden Bedingungen kumulativ erfüllt sind:

Es besteht Verfügungsgewalt, um die maßgeblichen Tätigkeiten des Tochterunternehmens lenken zu können.

Die FCR Immobilien AG ist den variablen Rückflüssen aus diesen Tochtergesellschaften ausgesetzt.

Die FCR Immobilien AG verfügt über die Fähigkeit, mittels ihrer Verfügungsgewalt die variablen Rückflüsse zu beeinflussen.

Tochterunternehmen sind ab dem Zeitpunkt voll zu konsolidieren, an dem die Beherrschung auf den Konzern übergeht. Sie werden ab dem Zeitpunkt entkonsolidiert, an dem die Beherrschung endet.

Verlust der Beherrschung eines Tochterunternehmens:

Verliert die FCR Immobilien AG die Beherrschung über ein Tochterunternehmen, werden die Vermögenswerte und Schulden der Tochtergesellschaft sowie die dazugehörigen nicht beherrschenden Anteile ausgebucht. Das Ergebnis wird in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Assoziierte Unternehmen

Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, auf das der Konzern maßgeblichen Einfluss hat und das weder ein Tochterunternehmen noch ein Gemeinschaftsunternehmen ist. Maßgeblicher Einfluss ist die Möglichkeit, an den finanz- und geschäftspolitischen Entscheidungen des Unternehmens, an dem die Beteiligung gehalten wird, mitzuwirken. Dabei liegt weder Beherrschung noch gemeinschaftliche Führung der Entscheidungsprozesse vor.

Anteile an assoziierten Unternehmen und dem Gemeinschaftsunternehmen werden nach der Equity-Methode bilanziert. Sie werden zunächst mit den Anschaffungskosten angesetzt, wozu auch Transaktionskosten zählen. Nach dem erstmaligen Ansatz enthält der Konzernabschluss den Anteil des Konzerns am Gesamtergebnis der nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen bis zu dem Zeitpunkt, an dem der maßgebliche Einfluss oder die gemeinschaftliche Führung endet.

18.4 Unternehmenszusammenschlüsse

Für die Bilanzierung sämtlicher Unternehmenszusammenschlüsse wird die Erwerbsmethode angewendet, unabhängig davon, ob Eigenkapitalinstrumente oder sonstige Vermögenswerte erworben wurden.

Im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworbene identifizierbare Vermögenswerte sowie übernommene Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten werden mit geringen Ausnahmen zunächst zu ihrem beizulegenden Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt bewertet.

Erwerbsbezogene Kosten werden als Aufwand erfasst.

Der Überschuss der übertragenen Gegenleistung und über den beizulegenden Zeitwert des erworbenen identifizierbaren Reinvermögens wird als Geschäfts- oder Firmenwert erfasst. Sind diese Beträge geringer als der beizulegende Zeitwert des identifizierbaren Reinvermögens des erworbenen Geschäftsbetriebs, wird der Unterschiedsbetrag unmittelbar erfolgswirksam als Erwerb zu einem Preis unter dem Marktwert erfasst.

Erfolgt die Begleichung eines Teils der Zahlung zu einem späteren Zeitpunkt, werden die zukünftig zu zahlenden Beträge auf ihren Barwert zum Erwerbszeitpunkt abgezinst.

Eine bedingte Gegenleistung wird entweder als Eigenkapital oder als finanzielle Verbindlichkeit klassifiziert. Eine bedingte Gegenleistung, die als finanzielle Verbindlichkeit klassifiziert ist, wird in der Folge zu ihrem beizulegenden Zeitwert neu bewertet, wobei die Änderungen des beizulegenden Zeitwerts erfolgswirksam erfasst werden.

18.5 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die Qualifizierung von Immobilien als Finanzinvestition basiert auf einem entsprechenden Managementbeschluss, diese Immobilien zur Erzielung von Mieteinnahmen zu nutzen und deren Mietsteigerungspotenzial über einen längeren Zeitraum sowie damit einhergehende Wertsteigerungen zu realisieren.

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 grundsätzlich jährlich. Wenn keine wesentlichen wertmäßigen Entwicklungen zu erwarten sind, wird in Ausnahmefällen der beizulegende Zeitwert über einen längeren Zeitraum als ein Jahr fortgeführt. 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. erwirtschafteten Umsatzerlöse im Bereich der Hotellerie, Food and Beverage und weiterer hotelnahen Leistungen.

Bewertung von zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Sollte zum Bilanzierungszeitpunkt ein notariell beurkundeter Kaufvertrag für ein als zur Finanzinvestition gehaltene Immobilie klassifiziertes Objekt mit Vollzug nach dem Stichtag vorliegen, für das wesentliche Verkaufsaktivitäten eingeleitet wurden, werden diese Immobilien gemäß IFRS 5 als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte ausgewiesen.

Die Bewertung von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien erfolgt zum beizulegenden Zeitwert.

18.6 Erfassung der Umsatzerlöse

Umsatzerlöse werden in Höhe der Gegenleistung erfasst, 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 bemessen.

Erlöse aus der Vermietung von Immobilien

Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung beinhalten Einnahmen aus der Vermietung von Bestandsimmobilien (zur Finanzinvestition gehaltene Immobilien) und von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien, die unter Abzug von Erlösschmälerungen entsprechend den zugrunde liegenden Vertragslaufzeiten realisiert werden, sofern die Vergütung vertraglich festgesetzt oder verlässlich bestimmbar und die Erfüllung der damit verbundenen Forderungen wahrscheinlich ist.

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. Noch nicht abgerechnete Nebenkosten werden als Vertragsvermögenswerte ausgewiesen und nach Rechnungsstellung realisiert.

Für zusätzliche Angaben zu den Erlösen aus der Objektvermietung wird auf den Abschnitt 4.4 Leasingverhältnisse verwiesen.

Erlöse aus Betriebskosten

Erlöse aus Betriebskosten werden realisiert, sofern die weiterbelastbaren Kosten und die Höhe der Erlöse verlässlich bestimmt werden können und die Leistungen erbracht worden sind. Für alle wesentlichen Betriebskostenarten ist die FCR in der Gesamtbetrachtung als Prinzipal tätig, da unter anderem das Bestandsrisiko, insbesondere im Fall von Leerstand, in allen Fällen bei der Gesellschaft liegt.

Die vereinbarte Gegenleistung ist monatlich im Rahmen der Betriebskostenvorauszahlung 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.

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

Nach IFRS 15 ist für Unterscheidung in Prinzipal- oder Agentenstellung entscheidend, ob eine Vertragspartei vor der Übertragung einer Leistung auf einen Kunden Kontrolle über die Leistung besitzt. Für die Betriebskosten bei Mietverhältnissen agiert die FCR Immobilien AG als Prinzipal, da das Unternehmen die Verfügungsgewalt über die Dienstleistungen erlangt und somit in der Leistungsverpflichtung gegenüber den Mietern ist. Erhaltene Anzahlungen auf Betriebskosten werden als Vertragsverbindlichkeiten ausgewiesen.

Für Erlöse aus der Objektvermietung wird auf den Anhangangabe 4.4 Leasingverhältnisse verwiesen.

Erlöse aus Hotellerie

Im Bereich Erlöse aus Hotellerie erfolgt die Erlösrealisierung im Regelfall nach Leistungserbringung. Erhaltene Anzahlungen auf gebuchte Hotelzimmer werden als Vertragsverbindlichkeiten ausgewiesen.

Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien

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

Grundvoraussetzung der Erlösrealisierung 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.

Der Aufwand aus dem Abgang von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien entspricht dem Kaufpreis der Immobilie.

Die kumulierte Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien ist die Differenz zwischen den ursprünglichen Anschaffungskosten der in 2023 verkauften Objekte und der bis zum Verkaufszeitpunkt kumulierten Veränderungen in ihren beizulegenden Zeitwerten.

Erlöse aus dem Verkauf von Handelswaren

Erlöse aus dem Verkauf von Handelswaren werden zeitpunktbezogen im Moment der Transaktion erfasst.

Vertragskosten

Kosten zur Anbahnung von Verträgen mit Kunden werden entsprechend IFRS 15.94 unmittelbar bei ihrem Entstehen als Aufwand erfasst. Bei den Kosten handelt es sich insbesondere um Verkaufs- und Maklerprovisionen.

18.7 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.

18.8 Ertragsteuern

Der Ertragsteueraufwand bzw. die -gutschrift für die Periode entspricht der Steuerschuld auf das zu versteuernde Einkommen der aktuellen Periode, basierend auf dem geltenden Ertragsteuersatz einer Steuerjurisdiktion, bereinigt um Änderungen der aktiven und passiven latenten Steuern, die auf temporäre Differenzen und steuerliche Verlustvorträge entfallen.

Der tatsächliche Ertragsteueraufwand wird aufgrund der zum Bilanzstichtag in den Ländern gültigen bzw. angekündigten Steuergesetze ermittelt, in denen das Unternehmen, seine Tochterunternehmen und seine assoziierten Unternehmen tätig sind und zu versteuerndes Einkommen erwirtschaften. Das Management überprüft regelmäßig die Positionen in den Steuererklärungen im Hinblick auf Situationen, bei denen das geltende Steuerrecht verschiedene Auslegungen zulässt. Das Management bildet Rückstellungen aufgrund der voraussichtlich an die Steuerbehörden zu zahlenden Beträge.

Latente Steuern werden auf temporäre Differenzen zwischen der steuerlichen Basis der Vermögenswerte und Schulden und deren Buchwerten im Konzernabschluss unter Anwendung der Verbindlichkeitsmethode vollumfänglich ausgewiesen. Passive latente Steuern werden jedoch nicht erfasst, wenn sie aus der erstmaligen Erfassung eines Geschäfts- oder Firmenwerts herrühren. Latente Ertragsteuern werden unter Anwendung der Steuersätze (und Gesetze) ermittelt, die zum Ende der Berichtsperiode gültig bzw. angekündigt sind und voraussichtlich gelten, wenn die zugehörigen aktiven latenten Ertragsteuern realisiert bzw. die passiven latenten Ertragsteuern beglichen werden.

Aktive latente Steuern werden nur dann erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass ein zu versteuerndes Ergebnis verfügbar sein wird, um diese temporären Differenzen und Verlustvorträge in Anspruch zu nehmen.

Aktive und passive latente Steuern werden nur dann saldiert, wenn ein einklagbares Recht vorliegt, die tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen die Steuerschulden aufzurechnen und die latenten Steuersalden die gleiche Steuerbehörde betreffen. Tatsächliche Steuererstattungsansprüche und Steuerverbindlichkeiten werden saldiert, wenn das Unternehmen ein einklagbares Recht zur Aufrechnung hat und beabsichtigt, einen Ausgleich auf Nettobasis herbeizuführen oder gleichzeitig mit der Realisierung der Ansprüche die Verpflichtungen abzulösen.

Tatsächliche und latente Steuern werden im Gewinn oder Verlust erfasst, es sei denn, sie betreffen Posten, die direkt im Eigenkapital oder im sonstigen Ergebnis ausgewiesen werden. In diesem Fall werden die Steuern ebenfalls im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital verbucht.

18.9 Wertminderung von Vermögenswerten

Geschäfts- oder Firmenwerte und immaterielle Vermögenswerte mit unbegrenzter Nutzungsdauer werden nicht planmäßig abgeschrieben, sondern jährlich auf Wertminderungen überprüft, bzw. häufiger, wenn Ereignisse oder Änderungen der Umstände darauf hinweisen, dass Wertminderungen vorliegen könnten. Sonstige Vermögenswerte werden auf Wertminderungen überprüft, sobald Ereignisse oder Änderungen der Umstände darauf hinweisen, dass der Buchwert möglicherweise nicht mehr erzielbar ist. Ein Wertminderungsaufwand wird in Höhe des Betrags erfasst, um den der Buchwert des Vermögenswerts seinen erzielbaren Wert übersteigt. Der erzielbare Betrag ist der höhere Wert aus beizulegendem Zeitwert eines Vermögenswerts, abzüglich Veräußerungskosten, und Nutzungswert. Falls es nicht möglich ist, den erzielbaren Betrag für einen einzelnen Vermögenswert zu schätzen, werden die

Vermögenswerte zu zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zusammengefasst. Unter einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit wird die kleinste identifizierbare Gruppe von Vermögenswerten, die Mittelzuflüsse erzeugen, die weitestgehend unabhängig von den Mittelzuflüssen anderer Vermögenswerte bzw. Gruppen von Vermögenswerten sind, verstanden. Nichtfinanzielle Vermögenswerte mit Ausnahme des Geschäfts- oder Firmenwerts, die von einer Wertminderung betroffen waren, werden zum Ende jeder Berichtsperiode auf mögliche Wertaufholungen überprüft.

18.10 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Für Zwecke der Darstellung in der Kapitalflussrechnung umfassen die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente Bargeldbestände, kurzfristig abrufbare Guthaben bei Kreditinstituten, sonstige kurzfristige, hochliquide Finanzinvestitionen mit ursprünglichen Laufzeiten von drei Monaten oder weniger, die jederzeit in liquide Mittel umgewandelt werden können und die einem unwesentlichen Wertänderungsrisiko unterliegen und Kontokorrentkredite. Die Kontokorrentkredite sind in der Bilanz als Kreditaufnahmen unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Verfügungsbeschränkte Guthaben werden, wenn die Voraussetzungen für einen Ausweis in den Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten nicht gegeben sind, unter den finanziellen Vermögenswerten ausgewiesen.

18.11 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind beim erstmaligen Ansatz zum Betrag der unbedingten Gegenleistung zu erfassen. Enthalten sie signifikante Finanzierungskomponenten, sind sie stattdessen zum beizulegenden Zeitwert anzusetzen. In der Folge werden sie zu fortgeführten Anschaffungskosten nach der Effektivzinsmethode, abzüglich Wertberichtigungen, angesetzt. Für weitere Informationen zur Bilanzierung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen im Konzern siehe Anhangangabe 3.1 sowie zur Beschreibung der Wertminderungsgrundsätze des Konzerns Anhangangabe 6.2.2.

18.12 Vorräte

Die Bewertung von Vorräten erfolgt zum jeweils niedrigeren Wert aus Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert. Die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten umfassen Material- und Fertigungseinzelkosten sowie angemessene Teile der variablen und fixen Gemeinkosten, wobei die letztgenannten Kosten auf Basis einer Normalkapazität ermittelt werden. Die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten werden den einzelnen Posten der Vorräte auf der Basis gewogener durchschnittlicher Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten zugeordnet. Die Anschaffungskosten erworbener Vorräte werden nach Abzug von Rabatten und Preisnachlässen ermittelt. Der Nettoveräußerungswert bestimmt sich als geschätzter Verkaufserlös im gewöhnlichen Geschäftsverlauf, abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der geschätzten zur Veräußerung notwendigen Kosten.

18.13 Finanzinvestitionen und sonstige finanzielle Vermögenswerte

18.13.1 Klassifizierung

Der Konzern stuft seine finanziellen Vermögenswerte in die folgenden Bewertungskategorien ein:

- solche, die in der Folge zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden (entweder erfolgsneutral oder erfolgswirksam) und
- solche, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden.

Die Klassifizierung ist abhängig vom Geschäftsmodell des Unternehmens für die Steuerung der finanziellen Vermögenswerte und von den vertraglichen Zahlungsströmen.

Bei zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Vermögenswerten werden die Gewinne und Verluste entweder erfolgswirksam oder erfolgsneutral erfasst. Bei Investitionen in Eigenkapitalinstrumente, die nicht zu Handelszwecken gehalten werden, ist dies abhängig davon, ob sich der Konzern zum Zeitpunkt des erstmaligen Ansatzes unwiderruflich dafür entschieden hat, die Eigenkapitalinstrumente erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten.

Der Konzern klassifiziert Schuldinstrumente nur dann um, wenn sich das Geschäftsmodell zur Steuerung solcher Vermögenswerte ändert.

18.13.2 Ansatz und Ausbuchung

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. Finanzielle Vermögenswerte werden 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.

18.13.3 Bewertung

Beim erstmaligen Ansatz bewertet der Konzern einen finanziellen Vermögenswert zum beizulegenden Zeitwert zuzüglich – im Falle eines in der Folge nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerts – der direkt auf den Erwerb dieses Vermögenswerts entfallenden Transaktionskosten. Transaktionskosten von erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten werden im Gewinn und Verlust als Aufwand erfasst.

Finanzielle Vermögenswerte mit eingebetteten Derivaten werden in ihrer Gesamtheit betrachtet, wenn ermittelt wird, ob ihre Zahlungsströme ausschließlich Tilgungs- und Zinszahlungen darstellen.

Schuldinstrumente

Die Folgebewertung von Schuldinstrumenten ist abhängig vom Geschäftsmodell des Konzerns zur Steuerung des Vermögenswerts und den Zahlungsstrommerkmalen des Vermögenswerts. Der Konzern stuft seine Schuldinstrumente in drei Bewertungskategorien ein:

- Zu fortgeführten Anschaffungskosten: Vermögenswerte, die zur Vereinnahmung der vertraglichen Zahlungsströme gehalten werden, und bei denen diese Zahlungsströme ausschließlich Zins- und Tilgungszahlungen darstellen, werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Zinserträge aus diesen finanziellen Vermögenswerten werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode in den Finanzerträgen ausgewiesen. Gewinne oder Verluste aus der Ausbuchung werden direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, und – zusammen mit den Fremdwährungsgewinnen und -verlusten – unter den sonstigen Gewinnen/(Verlusten) ausgewiesen.
- FVOCI: Vermögenswerte, die zur Vereinnahmung der vertraglichen Zahlungsströme und zur Veräußerung der finanziellen Vermögenswerte gehalten werden, und bei denen die Zahlungsströme ausschließlich Zins- und Tilgungszahlungen darstellen, werden erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Veränderungen des Buchwerts werden im sonstigen Ergebnis ausgewiesen, mit Ausnahme der Wertminderungserträge oder -aufwendungen, Zinserträge und Fremdwährungsgewinne und -verluste, die im Gewinn oder Verlust erfasst werden. Bei Ausbuchung des finanziellen Vermögenswerts wird der zuvor im sonstigen Ergebnis angesetzte

kumulierte Gewinn oder Verlust aus dem Eigenkapital in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert und in den sonstigen Gewinnen/(Verlusten) ausgewiesen. Zinserträge aus diesen finanziellen Vermögenswerten werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode in den Finanzerträgen ausgewiesen. Fremdwährungsgewinne und -verluste werden in den sonstigen Gewinnen/(Verlusten) und Wertminderungsaufwendungen in einem gesonderten Posten in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

- FVPL: Vermögenswerte, welche die Kriterien der Kategorie „zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet“ oder „FVOCI“ nicht erfüllen, werden in die Kategorie „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert“ (FVPL) eingestuft. Gewinne oder Verluste aus einem Schuldinstrument, das in der Folge zum FVPL bewertet wird, werden im Gewinn oder Verlust saldiert unter den sonstigen Gewinnen / (Verlusten) in der Periode ausgewiesen, in der sie entstehen.

Eigenkapitalinstrumente

Der Konzern bewertet alle gehaltenen Eigenkapitalinstrumente in der Folge zum beizulegenden Zeitwert. Hat das Management des Konzerns entschieden, Effekte aus der Änderung des beizulegenden Zeitwerts von Eigenkapitalinstrumenten im sonstigen Ergebnis darzustellen, erfolgt nach der Ausbuchung des Instruments keine spätere Umgliederung dieser Gewinne und Verluste in den Gewinn oder Verlust. Dividenden aus solchen Instrumenten werden weiterhin im Gewinn oder Verlust unter den sonstigen Erträgen erfasst, wenn der Anspruch des Konzerns auf den Erhalt von Zahlungen begründet wird.

Änderungen des beizulegenden Zeitwerts der erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerte werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unter den sonstigen Gewinnen/(Verlusten) erfasst. Wertminderungsaufwendungen (und Wertaufholungen) der erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Eigenkapitalinstrumente werden nicht getrennt von den sonstigen Änderungen des beizulegenden Zeitwerts ausgewiesen.

18.13.4 Wertminderung

Der Konzern beurteilt auf zukunftsgerichteter Basis, die mit zu fortgeführten Anschaffungskosten oder erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Schuldinstrumenten verbundenen erwarteten Kreditverluste. Die Wertminderungsmethode ist abhängig davon, ob eine signifikante Erhöhung des Kreditrisikos vorliegt.

Bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wendet der Konzern den gemäß IFRS 9 zulässigen vereinfachten Ansatz an, dem zufolge die über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste ab dem erstmaligen Ansatz der Forderungen zu erfassen sind; zu weiteren Einzelheiten siehe Anhangangabe 6.2.2.

18.14 Immaterielle Vermögenswerte

Immaterielle Vermögenswerte und Software werden zum Zeitpunkt des Zugangs mit ihren Anschaffungskosten angesetzt. In den Folgeperioden werden 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 nach erfolgter Testphase mit der Inbetriebnahme.

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

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 unter der Anhangangabe 4.1.1 Immaterielle Vermögenswerte.

18.15 Leasingverhältnisse

Leasingnehmer

Bei Abschluss eines Vertrags stellt der Konzern fest, ob der Vertrag ein Leasingverhältnis ist oder enthält. Ein Vertrag ist oder enthält ein Leasingverhältnis, wenn der Vertrag ein Recht auf die Nutzung des Vermögenswerts (oder der Vermögenswerte) im Austausch für eine Gegenleistung überträgt. Um zu beurteilen, ob ein Vertrag das Recht der Kontrolle der Nutzung eines identifizierten Vermögenswerts überträgt, prüft der Konzern, ob:

- der Vertrag die Nutzung eines identifizierten Vermögenswerts beinhaltet. Dies kann explizit oder implizit festgelegt werden und sollte physisch abgrenzbar sein oder im Wesentlichen die gesamte Kapazität eines physisch abgrenzbaren Vermögenswerts darstellen. Hat der Lieferant ein materielles Substitutionsrecht, so wird der Vermögenswert nicht als Leasingverhältnis identifiziert,
- der Konzern das Recht hat, während der gesamten Nutzungsdauer im Wesentlichen den gesamten wirtschaftlichen Nutzen aus der Nutzung des Vermögenswerts zu ziehen, und
- der Konzern das Recht hat, die Verwendung des Vermögenswerts zu bestimmen. Der Konzern hat dieses Recht, wenn er über die Entscheidungsrechte verfügt, die für die Änderung der Art und Weise und des Zwecks der Nutzung des Vermögenswerts am relevantesten sind. In seltenen Fällen, in denen die Entscheidung darüber, wie und zu welchem Zweck der Vermögenswert verwendet wird, vorbestimmt ist, hat der Konzern das Recht, die Verwendung des Vermögenswerts zu bestimmen, wenn:
 - der Konzern das Recht hat, den Vermögenswert zu betreiben oder
 - der Konzern den Vermögenswert so konzipiert hat, dass im Voraus festgelegt wird, wie und zu welchem Zweck er verwendet wird.

Bei Abschluss oder Neubeurteilung eines Vertrags, der eine Leasingkomponente enthält, ordnet der Konzern die im Vertrag enthaltene Gegenleistung jeder Leasingkomponente auf der Grundlage ihrer relativen Einzelpreise zu. Bei Leasingverhältnissen für Fahrzeuge, bei denen der Konzern Leasingnehmer ist, hat der Konzern entschieden, von der Trennung von Nichtleasing- und Leasingkomponenten abzusehen und stattdessen jede Leasingkomponente und alle damit verbundenen Nichtleasingkomponenten als eine einzige Leasingkomponente zu bilanzieren.

Der Konzern erfasst am Bereitstellungsdatum des Leasingverhältnisses ein Nutzungsrecht und eine Leasingverbindlichkeit. Das Nutzungsrecht wird anfänglich zu Anschaffungskosten bewertet. Diese ergeben sich aus dem Anfangsbetrag der Leasingverbindlichkeit, bereinigt um etwaige Leasingzahlungen vor oder zum Bereitstellungsdatum des Leasingverhältnisses, zuzüglich etwaiger anfänglich anfallender direkter Kosten und einer Schätzung der Kosten für Abbau, Beseitigung, oder Wiederherstellung des

zugrundeliegenden Vermögenswerts oder des Standorts, an dem er sich befindet und abzüglich etwaiger erhaltener Leasinganreize.

Die Abschreibung des Nutzungsrechts erfolgt linear vom Bereitstellungsdatum, entweder bis zum Ende seiner Nutzungsdauer, oder, sollte dieses früher eintreten, bis zum Ende der Laufzeit des Leasingverhältnisses. Die geschätzte Nutzungsdauer von Vermögenswerten mit Nutzungsrecht wird auf der gleichen Grundlage wie die von Sachanlagen bestimmt. Darüber hinaus wird das Nutzungsrecht regelmäßig um etwaige Wertminderungen gemindert und bei Neubewertungen der Leasingverbindlichkeit entsprechend angepasst.

Am Bereitstellungsdatum wird die Leasingverbindlichkeit mit dem Barwert, der zu diesem Zeitpunkt noch nicht geleisteten Leasingzahlungen, bewertet, abgezinst mit dem Leasingverhältnis zugrundeliegenden Zinssatz oder, falls dieser Satz nicht ohne Weiteres bestimmt werden kann, mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz des Konzerns. Im Allgemeinen verwendet der Konzern seinen Grenzfremdkapitalzinssatz als Abzinsungssatz.

Die bei der Bewertung der Leasingverbindlichkeit zu berücksichtigenden Leasingzahlungen setzen sich wie folgt zusammen:

- feste Zahlungen,
- variable Leasingraten, die an einen Index oder Zinssatz gekoppelt sind und deren erstmalige Bewertung anhand des am Bereitstellungsdatum gültigen Indexes oder Zinssatzes vorgenommen wird,
- Beträge, die der Leasingnehmer im Rahmen von Restwertgarantien voraussichtlich wird entrichten müssen,
- dem Ausübungspreis einer Kaufoption, wenn der Konzern hinreichend sicher ist, dass er diese auch tatsächlich wahrnehmen wird, Leasingzahlungen eines optionalen Verlängerungszeitraums, wenn der Konzern hinreichend sicher ist, dass er die Verlängerungsoption ausübt sowie Strafzahlungen für eine vorzeitige Kündigung des Leasingverhältnisses, es sei denn der Konzern ist hinreichend sicher nicht vorzeitig zu kündigen.

Die Leasingverbindlichkeit wird zu fortgeführten Anschaffungskosten mittels der Effektivzinsmethode bewertet. Eine Neubewertung erfolgt, wenn sich die künftigen Leasingzahlungen aufgrund einer Änderung des Index oder des Zinssatzes ändern, oder wenn sich die Schätzung des Konzerns hinsichtlich des Betrags ändert, der voraussichtlich im Rahmen einer Restwertgarantie zu zahlen ist, oder wenn der Konzern seine Einschätzung ändert, ob eine Kauf-, Verlängerungs- oder Kündigungsoption ausgeübt wird. Wenn eine Neubewertung der Leasingverbindlichkeit erfolgt, wird eine entsprechende Anpassung des Buchwerts des Nutzungswerts vorgenommen, oder wird diese in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, wenn der Buchwert des Nutzungsrechts auf null reduziert wurde.

Der Konzern weist in der Bilanz Nutzungsrechte als separate Bilanzposten aus. Leasingverbindlichkeiten werden unter den Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

Leasinggeber

Aus Sicht des Leasinggebers ist jedes Leasingverhältnis entweder als Operating-Leasingverhältnis oder als Finanzierungsleasing klassifiziert. Ein Leasingverhältnis wird als Finanzierungsleasing eingestuft, wenn es im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen überträgt. Ist dies nicht der Fall, wird ein Leasingverhältnis als Operating-Leasingverhältnis klassifiziert.

Grundlage für die Klassifizierung von Leasingverhältnissen beim Leasinggeber ist der Umfang, in welchem die mit dem Eigentum an einem zugrundeliegenden Vermögenswert verbundenen Risiken und Chancen übertragen werden. Zu den Risiken gehören die Verlustmöglichkeiten aufgrund von ungenutzten Kapazitäten oder technischer Überholung und Renditeabweichungen aufgrund geänderter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen. Chancen können die Erwartungen eines gewinnbringenden Einsatzes im Geschäftsbetrieb während der wirtschaftlichen Nutzungsdauer des zugrundeliegenden Vermögenswerts und eines Gewinns aus einem Wertzuwachs oder aus der Realisierung eines Restwerts sein.

Die FCR ist Leasinggeber für die Mietverträge ihrer Immobilien. Diese Leasingverhältnisse sind gemäß IFRS 16 als Operating Leasing zu klassifizieren, da die wesentlichen Risiken und Chancen bei der FCR verbleiben. Die Erträge aus operativen Leasingverträgen werden linear über die Laufzeit der entsprechenden Verträge in der Gesamtergebnisrechnung in den Erlösen aus der Objektbewirtschaftung erfasst. Mietvergünstigungen werden ertragsmindernd in den Gesamterlösen aus der Objektbewirtschaftung über die Laufzeit des Miet- bzw. Leasingvertrages berücksichtigt.

Eine Leasingvereinbarung kann Bestimmungen enthalten, nach denen die Leasingzahlungen angepasst werden, wenn zwischen dem Beginn des Leasingverhältnisses und dem Bereitstellungsdatum bestimmte Änderungen (wie eine Änderung der Kosten des Leasinggebers in Bezug auf den zugrundeliegenden Vermögenswert oder in Bezug auf die Finanzierung des Leasingverhältnisses) eintreten. In diesem Fall sind für die Zwecke der Einstufung des Leasingverhältnisses die Auswirkungen solcher Änderungen so zu behandeln, als hätten sie zu Beginn des Leasingverhältnisses stattgefunden.

Bei Mietverträgen über Immobilien sind Leasing- und Nichtleasingkomponenten eines Vertrags zu trennen. Die FCR Immobilien AG bilanziert die vertraglich vereinbarte Nettomiete als Leasingzahlung gemäß IFRS 16. Betriebskosten, die im Zusammenhang mit dem Vertrag stehen, werden gemäß IFRS 15 behandelt. Informationen hierzu sind in Anhangangabe 18.6 zu finden.

Die FCR Immobilien AG gewährt ihren Mietern abhängig von der Vertragsgestaltung Lease Incentives in Form von mietfreien Zeiten. Lease Incentives werden über die Laufzeit erfasst und werden in den sonstigen finanziellen Vermögenswerten ausgewiesen.

Zudem fallen bei manchen Verträgen anfänglich zusätzliche Kosten in Form von Maklerprovisionen an. Die Kosten werden über die Mietvertragslaufzeit verteilt.

18.16 Sachanlagen

Alle Sachanlagen sind zu historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um Abschreibungen, bilanziert. Die historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten umfassen Aufwendungen, die direkt dem Erwerb der Gegenstände zuzuordnen sind.

Nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten werden nur dann in den Buchwert des Vermögenswerts einbezogen oder als separater Vermögenswert erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass dem Konzern ein mit der Sachanlage verbundener zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird und die Kosten der Sachanlage verlässlich bestimmt werden können. Der Buchwert einer Komponente, die als separater Vermögenswert bilanziert ist, wird ausgebucht, wenn diese ersetzt wird. Alle sonstigen

Reparatur- und Wartungsaufwendungen werden in der Periode, in der sie entstehen, aufwandswirksam erfasst.

Die vom Konzern angewandten Abschreibungsmethoden und -perioden sind in Kapitel 4.3 dargestellt.

Die Restwerte und Nutzungsdauern der Vermögenswerte werden am Ende jeder Berichtsperiode überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Der Buchwert eines Vermögenswerts wird unmittelbar auf seinen erzielbaren Betrag abgeschrieben, wenn der Buchwert des Vermögenswerts größer als sein erzielbarer Betrag ist.

Veräußerungsgewinne und -verluste werden durch einen Vergleich der Veräußerungserlöse mit dem Buchwert ermittelt. Sie werden erfolgswirksam erfasst.

18.17 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden

Die Position Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte kann neben einzelnen langfristigen Vermögenswerten auch Gruppen von Vermögenswerten (Veräußerungsgruppen) oder Unternehmensbestandteile (aufgegebener Geschäftsbereich) enthalten, sofern eine Veräußerung innerhalb der nächsten zwölf Monate als höchstwahrscheinlich angesehen wird.

Gemäß IFRS 5 erfolgt die Bewertung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert. Für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die unter den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten ausgewiesen sind, erfolgt die Bewertung mit dem beizulegenden Zeitwert gemäß IAS 40.

18.18 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige finanzielle Verbindlichkeiten

Diese Beträge betreffen noch ausstehende Verbindlichkeiten für die vom Konzern vor Ende des Geschäftsjahres empfangenen Waren und Dienstleistungen. Die Beträge sind unbesichert und werden gewöhnlich innerhalb von 30 Tagen nach Einbuchung bezahlt. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten werden als kurzfristige Verbindlichkeiten ausgewiesen, es sei denn, deren Begleichung ist nicht innerhalb von 12 Monaten nach der Berichtsperiode fällig. Sie werden zunächst zu ihrem beizulegenden Zeitwert und in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten nach der Effektivzinsmethode angesetzt.

18.19 Aufgenommene Kredite

Bankdarlehen, Schuldscheindarlehen und Anleihenverbindlichkeiten werden zunächst zum beizulegenden Zeitwert abzüglich entstandener Transaktionskosten angesetzt. In der Folge werden die Kredite zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Differenzen zwischen den erhaltenen Beträgen (abzüglich Transaktionskosten) und dem Tilgungsbetrag werden über die Laufzeit der Darlehen nach der Effektivzinsmethode in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Gebühren für die Einrichtung von Kreditfazilitäten werden als Transaktionskosten im Rahmen des Kredits in dem Umfang erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass ein Teil oder die gesamte Fazilität in Anspruch genommen wird. In diesem Fall wird die Gebühr bis zur Inanspruchnahme abgegrenzt. Soweit keine Hinweise darauf bestehen, dass die Inanspruchnahme eines Teils oder der gesamten Fazilität wahrscheinlich ist, wird die Gebühr als Vorauszahlung für Finanzdienstleistungen aktiviert und über die Laufzeit der Fazilität, auf die sie sich bezieht, amortisiert.

Bankdarlehen, Schuldscheindarlehen und Anleihenverbindlichkeiten werden 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.

Bankdarlehen, Schuldscheindarlehen und Unternehmensanleihen werden als kurzfristige Verbindlichkeiten bilanziert, sofern der Konzern nicht ein uneingeschränktes Recht hat, die Erfüllung der Verpflichtung um mindestens 12 Monate nach der Berichtsperiode zu verschieben.

18.20 Rückstellungen

Rückstellungen für Rechtsansprüche und Gewährleistungen werden dann erfasst, wenn der Konzern aufgrund vergangener Ereignisse eine gegenwärtige rechtliche oder faktische Verpflichtung hat, und es wahrscheinlich ist, dass die Erfüllung der Verpflichtung zu einem Abfluss von Ressourcen führen wird, deren Höhe verlässlich geschätzt werden kann. Für künftige operative Verluste werden keine Rückstellungen gebildet.

Wenn mehrere ähnliche Verpflichtungen bestehen, wird die Wahrscheinlichkeit eines Mittelabflusses für deren Begleichung ermittelt, indem die Gruppe der Verpflichtungen als Ganzes betrachtet wird. Eine Rückstellung wird auch dann gebildet, wenn die Wahrscheinlichkeit eines Mittelabflusses für einzelne Posten innerhalb derselben Gruppe der Verpflichtungen möglicherweise gering ist, ein Mittelabfluss zur Erfüllung dieser Gruppe von Verpflichtungen insgesamt jedoch durchaus wahrscheinlich ist.

Die Bewertung der Rückstellungen erfolgt zum Barwert auf der Basis der bestmöglichen Schätzung des Managements hinsichtlich der Aufwendungen, die zur Erfüllung der gegenwärtigen Verpflichtung am Ende der Berichtsperiode erforderlich sind. Der Diskontierungssatz zur Ermittlung des Barwerts ist ein Vorsteuersatz, der die aktuellen Markterwartungen hinsichtlich des Zeitwerts des Geldes und der mit der Verbindlichkeit verbundenen spezifischen Risiken widerspiegelt. Die Erhöhung der Rückstellung aufgrund des Zeitablaufs wird als Zinsaufwand erfasst.

18.21 Eigenkapital

Als Eigenkapital werden das gezeichnete Kapital, die Kapitalrücklage, Gewinnrücklage und die sonstigen Rücklagen klassifiziert.

18.22 Künftige neue Standards und Interpretationen

Die nachfolgenden neuen, bereits verabschiedeten und ab dem Geschäftsjahr 2024 gültigen Standards und Interpretationen wurden zwischenzeitlich veröffentlicht, sind jedoch noch nicht verpflichtend zum 31. Dezember 2023 anzuwenden. Die FCR Immobilien AG erwartet aus keiner der künftigen Änderungen einen wesentlichen Einfluss auf die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage des Konzerns.

Titel	Wesentliche Bestimmungen	Verpflichtender Anwendungszeitpunkt
<p><i>Klassifizierung von Verbindlichkeiten als kurz- oder langfristig – Änderungen an IAS 1 und</i></p> <p><i>Langfristige Verbindlichkeiten mit Covenants – Änderungen an IAS 1</i></p>	<p>Die im Jahr 2020 und 2022 veröffentlichten Änderungen an IAS 1 stellen klar, dass sich die Klassifizierung von Verbindlichkeiten als kurz- oder langfristig nach den Rechten richtet, über die das Unternehmen am Abschlussstichtag verfügt.</p> <p>Gemäß der Änderungen gilt Folgendes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine Verbindlichkeit ist als langfristig einzustufen, wenn das bilanzierende Unternehmen am Abschlussstichtag ein substantielles Recht besitzt, die Erfüllung um mindestens 12 Monate zu verschieben. • Hängt das Recht, die Erfüllung der Verbindlichkeit um mindestens 12 Monate zu verschieben davon ab, dass innerhalb von 12 Monaten nach dem Abschlussstichtag Bedingungen erfüllt werden müssen, haben diese Bedingungen keinen Einfluss auf den Ausweis als kurz- oder langfristig. • Für als langfristig klassifizierte Verbindlichkeiten, die innerhalb von 12 Monaten nach dem Abschlussstichtag an die Einhaltung von Bedingungen anknüpfen, sind folgende Informationen anzugeben, die es den Abschlussadressaten ermöglichen sollen, etwaig bestehende Risiken einschätzen zu können: <ul style="list-style-type: none"> - Informationen über die bestehenden Bedingungen (einschließlich ihrer Art und dem Zeitpunkt, zu dem das Unternehmen die Bedingung erfüllen muss) - Buchwert der betroffenen Verbindlichkeiten - Sofern vorhanden: Tatsachen und Umstände, die darauf hinweisen, dass das Unternehmen Schwierigkeiten haben könnte, die Bedingungen zu erfüllen. Hierzu gehören z. B. sofern einschlägig - während oder nach der Berichtsperiode ergriffene Maßnahmen des Unternehmens, um die Bedingungen einzuhalten als auch die Tatsache, dass die Bedingungen am Bilanzstichtag nicht eingehalten gewesen wären. <p>Bei der Beurteilung, ob ein (substantielles) Recht vorhanden ist, ist nicht zu berücksichtigen, ob das Unternehmen sein Recht auch ausüben wird. Eine diesbezügliche Absicht des Managements hat somit keinen Einfluss auf die Klassifizierung.</p> <p>Unverändert gilt für den Fall, dass bis zum Abschlussstichtag Darlehensklauseln (z. B. financial covenants) verletzt wurden, die den Gläubiger zur Fälligkeitstellung binnen 12 Monaten nach dem Abschlussstichtag berechtigen, die Verbindlichkeit als kurzfristig einzustufen ist; dies gilt auch dann, wenn seitens des Gläubigers nach dem Berichtszeitpunkt ein Verzicht auf die vorzeitige Fälligkeitstellung erfolgt.</p> <p>Für wandelbare Schuldinstrumente, die Bedingungen enthalten, aufgrund derer die Gegenpartei eine Erfüllung in Eigenkapitalinstrumenten verlangen kann, wurde klargestellt, dass diese Bedingungen die Klassifizierung als kurz- oder langfristig ausnahmsweise nicht beeinflussen, sofern die Option separat als Eigenkapitalkomponente eines zusammengesetzten Finanzinstruments nach IAS 32 behandelt wurde.</p> <p>Die Änderungen sind rückwirkend gemäß IAS 8 anzuwenden.</p> <p>Hinweis: Mit einem Endorsement in der EU wird derzeit (Stand Oktober 2023) noch für das 4. Quartal 2023 gerechnet.</p>	<p>1. Januar 2024</p>

<p><i>Leasingverbindlichkeit in einem Sale- and Leaseback – Änderungen an IFRS 16</i></p>	<p>Im September 2022 veröffentlichte der IASB kleinere Änderungen an den Regelungen des IFRS 16 zur Folgebilanzierung von Sale-and-Leaseback-Transaktionen.</p> <p>Die Änderungen legen fest, dass der Verkäufer/Leasingnehmer bei der Folgebewertung der Leasingverbindlichkeit „Leasingzahlungen“ und „geänderte Leasingzahlungen“ in einer Weise zu bestimmen hat, die die Erfassung eines Gewinns oder Verlusts in Bezug auf das zurückbehaltene Nutzungsrecht verhindert. Die Änderungen können sich insbesondere auf Sale-and-Leaseback-Transaktionen auswirken, bei denen die Leasingzahlungen variable Zahlungen enthalten, die nicht von einem Index oder einem Zinssatz abhängen.</p> <p>Hinweis. Mit einem Endorsement der Regelungen in der EU wird derzeit (Stand Oktober 2023) noch im 4.Quartal 2023 gerechnet.</p>	<p>1. Januar 2024</p>
<p><i>Reverse-Factoring-Vereinbarungen – Änderungen an IAS 7 und IFRS 7</i></p>	<p>Der IASB hat neue Angabepflichten zu Reverse-Factoring-Vereinbarungen veröffentlicht, nachdem das Feedback zu einer Agenda-Entscheidung des IFRS IC aus Dezember 2020 deutlich gemacht hatte, dass die in IAS 7 und IFRS 7 geforderten Informationen den Informationsbedürfnissen der Abschlussadressaten nicht genügen.</p> <p>Ziel der neuen Angaben ist es, Informationen über Reverse-Factoring-Vereinbarungen bereitzustellen, die es Anlegern ermöglichen, die Auswirkungen auf die Schulden, Cashflows und das Liquiditätsrisiko eines Unternehmens zu beurteilen. Die neuen Angaben umfassen Informationen über:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Die Bedingungen der Reverse-Factoring-Vereinbarungen (einschließlich z. B. verlängerter Zahlungsziele und gestellter Sicherheiten oder Garantien). b) Die Buchwerte der finanziellen Verbindlichkeiten, die Gegenstand von Reverse-Factoring-Vereinbarungen sind, und die Bilanzposten, in denen diese Verbindlichkeiten ausgewiesen werden. c) Der Buchwert der finanziellen Verbindlichkeiten in (b), für die die Lieferanten bereits Zahlungen von den Finanzdienstleistern (z. B. Factoringunternehmen oder Banken) erhalten haben. d) Die Bandbreite der Fälligkeiten sowohl für die finanziellen Verbindlichkeiten, die Gegenstand von Reverse-Factoring-Vereinbarungen sind, als auch für vergleichbare Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, die nicht Gegenstand solcher Vereinbarungen sind. e) Nicht zahlungswirksame Änderungen der Buchwerte der unter (b) genannten finanziellen Verbindlichkeiten. f) Zugang zu Reverse-Factoring-Fazilitäten und Konzentration von Liquiditätsrisiken i. Z. m. Finanzdienstleistern. <p>Als Übergangserleichterung sind im Jahr der Erstanwendung keine zwingenden Vergleichsangaben zu machen. Darüber hinaus gelten die neuen Angabepflichten im ersten Jahr der Anwendung nur für jährliche Berichtszeiträume. Sie sind daher grds. erstmals in jährlichen Abschluss zum 31. Dezember 2024 und noch nicht in Zwischenabschlüssen anzugeben.</p> <p>Hinweis: Ein Endorsement der Regelungen in der EU ist derzeit (Stand Oktober 2023) noch offen.</p>	<p>1. Januar 2024</p>
<p><i>Veräußerung von Vermögenswerten eines Investors an bzw. Einbringung in sein assoziiertes Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen – Änderungen an IFRS 10 und IAS 28</i></p>	<p>Inhalt der Änderungen an IFRS 10 und IAS 28 ist eine Klarstellung, wonach der Gewinn oder Verlust aus der Übertragung von Vermögenswerten auf ein assoziiertes Unternehmen oder ein Gemeinschaftsunternehmen in vollem Umfang zu erfassen ist, wenn ein Geschäftsbetrieb („business“) im Sinne des IFRS 3 übergeht. Demgegenüber ist der Gewinn oder Verlust aus einer solchen Transaktion nur anteilig zu erfassen, wenn die übertragenen Vermögenswerte keinen Geschäftsbetrieb darstellen. Die Änderungen sollen prospektiv anwendbar sein.</p>	<p>n/a</p>

19 Gewinnverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, den Bilanzgewinn aus dem abgelaufenen Geschäftsjahr der FCR Immobilien AG in Höhe von TEUR 13.420 zur Ausschüttung einer Dividende von 0,25 EUR je dividendenberechtigte Aktie zu verwenden und den restlichen Betrag auf neue Rechnung vorzutragen.

20 Entsprechenserklärung

Weitere Informationen zur Unternehmensführung und -überwachung, einschließlich der Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG, finden sich in der Erklärung zur Unternehmensführung (§§ 289 f, 315 d HGB) unter <https://fcr-immobilien.de/corporate-governance/>

21 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Erklärung gemäß § 117 Nr. 1 WpHG i. V. m. §§ 297 Abs. 2 Satz 4 und 315 Abs. 1 Satz 5 HGB

„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 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, 17.04.2024

FCR Immobilien AG



Falk Raudies
Vorsitzender des Vorstands



Christoph Schillmaier
Finanzvorstand

FCR Immobilien AG, Pullach im Isartal

Konzern-Kapitalflussrechnung

Für die Geschäftsjahre 2023 und 2022:

<i>In TEUR</i>	<i>Note</i>	2023	2022
1. Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit			
Konzernjahresüberschuss		8.697	14.177
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagenvermögens	4.1 & 4.3	1.211	1.113
- Zunahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		746	4.179
+ Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		1.170	-1.617
- Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.2	-1.037	-9.905
- Andere aktivierte Eigenleistungen	2.3	-765	-1.007
- Ergebnis aus at Equity bilanzierten Unternehmen	8	141	-481
- Finanzerträge	2.8	-2.125	-284
+ Finanzaufwendungen	2.8	15.040	10.416
+ Ertragsteueraufwand	2.9	1.391	3.137
+ Ertragsteuerzahlungen / -erstattungen		683	-1.220
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit		25.152	18.508
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit			
+ Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.2	9.906	10.911
- Auszahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.2	-2.068	-81.748
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	4.1 & 4.3	-1.356	-2.704
+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Wertpapieren und kurzfristigen Anlagen	3.2	1	4.457
- Auszahlung für den Erwerb von Wertpapieren und kurzfristigen Anlagen	3.2	-357	-3.147
+ Ein-/ Auszahlungen aus gewährten Darlehen	4.7	1.365	-1.250
- Auszahlungen für Investitionen in at-Equity bilanzierte Ausleihungen	8	-	-1.238
+ Einzahlungen aus der Rückführung von Ausleihungen an Unternehmen		4.809	-
+ Einzahlungen aus Ausschüttungen von Beteiligungen		480	-
+ Einzahlung aus Veräußerung von at-equity-bilanzierten Beteiligungen		548	-
+ Erhaltene Zinsen	2.8	21	284
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		13.349	-74.435

In TEUR	Note	2023	2022
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit			
- Auszahlung für den Erwerb eigener Anleihen		-419	-
+ Ausgabe von Anleihen	3.5	4.600	1.214
- Rückzahlung von Anleihen	3.5	-25.000	-
- Ausgaben von Schuldscheindarlehen	3.5	-	10.000
+ Einzahlung aus Kreditaufnahmen	3.5	27.892	66.085
- Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	3.5	-28.282	-17.803
- Tilgungsanteil von Leasingzahlungen	4.4	-147	-127
- Gezahlte Zinsen		-13.953	-9.314
- Auszahlungen für Dividendenaus-schüttungen	5	-2.128	-3.417
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-37.436	46.638
Änderung Finanzmittelbestand durch Erst-/ Entkonsolidierung / Verkauf		-66	0
Nettozunahme der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		999	-9.289
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 01. Januar		5.546	14.835
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 31. Dezember		6.545	5.546
Zur kurzfristigen Veräußerung verfügbare Finanzinstrumente		364	8
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente inkl. für kurzfristige Zwecke gehaltene Wertpapiere zum 31. Dezember		6.909	5.554

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

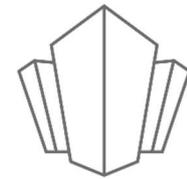
Für das Geschäftsjahr 2023:

<i>In TEUR</i>	<i>Note</i>	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	Gewinn-rücklagen	Sonstige Rücklagen	Summe Eigenkapital
Stand 1. Januar 2023	5	9.763	11.498	97.222	279	118.762
Periodenergebnis	5			8.697		8.697
Gesamtergebnis der Periode	5	9.763	11.498	105.919	279	127.459
Dividende / Kapitalerhöhung		107	1.182	-3.417		-2.128
Stand 31. Dezember 2023	5	9.870	12.680	102.502	279	125.331

Für das Geschäftsjahr 2022:

<i>In TEUR</i>	<i>Note</i>	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	Gewinn-rücklagen	Sonstige Rücklagen	Summe Eigenkapital
Stand 1. Januar 2022	5	9.763	11.498	86.462	279	108.002
Periodenergebnis	5			14.177		14.177
Gesamtergebnis der Periode	5	9.763	11.498	100.639	279	122.179
Dividende				-3.417		-3.417
Stand 31. Dezember 2022	5	9.763	11.498	97.222	279	118.762

Konzernlagebericht der FCR Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2023



FCR Immobilien

1. Grundlagen der Gesellschaft

1.1 Geschäftsmodell

Kontinuität und Innovation prägen die FCR Immobilien AG („FCR“) als klarer Bestandhalter auch im Geschäftsjahr 2023. Auf Basis der bewährten Positionierung als Handelsimmobilien-Spezialist fokussiert sich FCR auf etablierte Sekundärstandorte in Deutschland. Vor allem zwei Gründe sind hierfür anzuführen: Zum einen bieten diese Sekundärstandorte durch ihre Lage überdurchschnittliche Renditepotenziale, und zum anderen können sie eine langfristig stabilere Miet- und Wertentwicklung aufweisen, als die auf Konjunkturzyklen volatiler reagierenden Immobilienmärkte an Primärstandorten. Der Fokus der Geschäftsaktivitäten liegt auf der Bestandhaltung von Immobilien. Der stetige Ausbau stabiler Mieterträge steht somit im Zentrum der FCR-Geschäftspolitik. Die gesamte Wertschöpfung mit dem Schwerpunkt Immobilienbewirtschaftung wird durch die hohe Innovationskraft von FCR akzeleriert. So unterstützt die eigenentwickelte Software alle Prozesse vom Ankauf bis zu einem etwaigen Verkauf einer Immobilie.

Im Rahmen der Geschäfts- und Wachstumsstrategie als Bestandhalter 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, welcher auch maßgeblich von laufenden Maßnahmen im Bereich Digitalisierung unterstützt wird, können auch in den Asset Klassen Logistik und Light Industrial entsprechende Ankäufe erfolgen.

Zum Stichtag 31.12.2023 umfasste das Immobilienportfolio der FCR Immobilien AG und ihrer Tochtergesellschaften inklusive aller notariell beurkundeten Käufe insgesamt 95 Immobilien mit einer Nutzfläche von rund 474 Tsd. m². Aufgrund erfolgreicher Vermietungsaktivitäten konnte FCR im Geschäftsjahr 2023 die Vermietungsquote auf 94,0 % erhöhen, nach 93,3 % im Vorjahr. Die Verbesserung der Vermietungsquote und damit die Erhöhung der Qualität im Portfolio ist primär auf das aktive Asset Management zurückzuführen. Die FCR hält gemäß ihrer klaren Positionierung vorrangig Objekte im Bereich Handelsimmobilien.

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 70 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 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.

1.1.2 Finanzierungsstruktur

Im Rahmen der Refinanzierung der Immobilienerwerbe achtet die FCR Immobilien AG darauf, Darlehensverträge auf non-recourse Basis abzuschließen. Bei den Darlehen handelt es sich typischerweise um Tilgung- und Annuitätendarlehen bei vorrangig regionalen und lokalen Kreditinstituten. 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. Darüber hinaus nimmt die FCR Immobilien AG Darlehen in Form von Schuldscheindarlehen und Anleihen im Rahmen einer ausgewogenen Finanzierungsstruktur auf.

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 der Objekte sowie die Optimierung der Mieterstruktur, der Mieterträge und der Mietlaufzeiten. Im Geschäftsjahr 2023 konnte die FCR Immobilien AG in diesem Zuge zahlreiche neue, langfristige Mietverträge und Mietvertragsverlängerungen, insbesondere auch mit Ankermietern, abschließen und somit stabile und auch zusätzliche Mieteinnahmen über den jeweiligen Zeitraum sichern. Im Geschäftsjahr 2023 hat FCR seine Nachhaltigkeitsoffensive weitergeführt und in diesem Rahmen die Voraussetzungen für die entsprechende Ausstattung von FCR-Standorten mit einer Ladeinfrastruktur für Elektroautos sowie mit Photovoltaikanlagen weiter fortgesetzt. Die FCR Immobilien AG hat zum Zwecke der Installation von Elektroladesäulen an ihren Standorten Verträge mit zwei führenden Betreibern von Elektro-Ladestationen in Europa geschlossen. Dadurch kann die FCR Immobilien AG ihren Anspruch erfüllen, ökologische mit ökonomischen Zielen zu verbinden. Im Rahmen der geplanten Installation von Photovoltaikanlagen agiert die FCR Immobilien AG als möglicher Investor und Betreiber. Hier besteht das Potenzial, bei den FCR-Bestandsobjekten die Energieversorgung auf Solarstrom umzustellen und damit von fossilen Energieträgern weniger abhängig bzw. unabhängig zu werden.

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.

1.1.5 Steuerungssystem

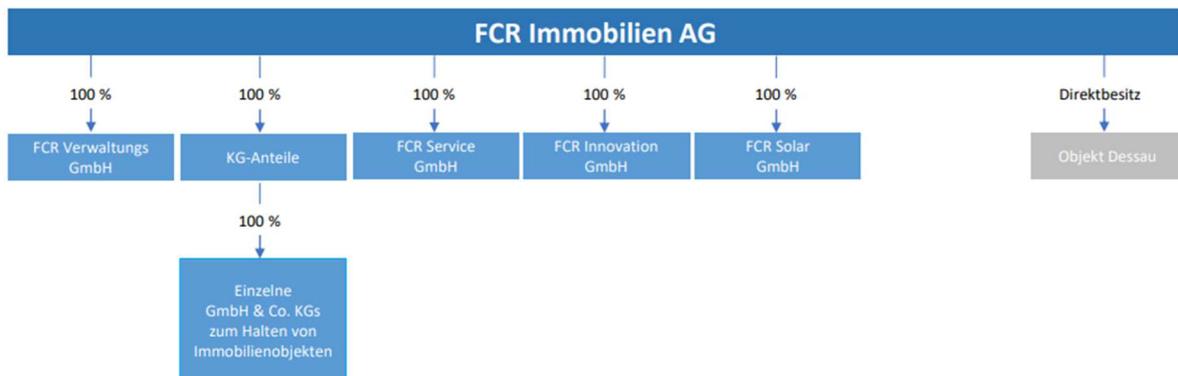
Auf Gesamtportfolioebene sowie auf Einzelobjektebene steuert FCR den Konzern primär nach den nicht-finanziellen Leistungsindikatoren Vermietungsquote und WAULT. Auf Finanzebene steuert FCR den Konzern primär nach den Leistungsindikatoren EBT und Funds from Operations (FFO). Die Steuerung auf Ebene der FCR Immobilien AG erfolgt nach dem Vorsteuerergebnis (EBT). FCR verfügt über systemisch unterstützte Planungsinstrumente wie z. B. einer Unternehmens- und tagesaktuellen Liquiditätsplanung, die zur strategischen als auch zur operativen Planung herangezogen werden.

1.2 Konzernstruktur

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

- a) FCR Verwaltungs GmbH
Die FCR Verwaltungs GmbH ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der FCR Immobilien AG. Gegenstand der Tochtergesellschaft ist die reine Vermögensverwaltung.
- b) FCR Service GmbH
Die in 2017 gegründete FCR Service GmbH ist eine 100 %-Tochter der FCR Immobilien AG und erbringt Dienstleistungen rund um den An- und Verkauf sowie die Verwaltung von Immobilien. Die Gesellschaft nahm zu Beginn des Geschäftsjahres 2018 ihre operative Tätigkeit auf.
- c) FCR 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“.
- d) FCR Solar GmbH
Die Gesellschaft wurde 2022 gegründet und ist eine 100 %-Tochter der FCR Immobilien AG. Gegenstand des Unternehmens ist die Errichtung, Vermietung sowie der Verkauf von Photovoltaikanlagen.

Zum Stichtag 31.12.2023 stellt sich die Konzernstruktur wie folgt dar:



1.3 Immobilienportfolio per 31.12.2023

1.3.1 Veränderungen im Immobilienportfolio 2023

Zu Beginn des Geschäftsjahres, also zum 01.01.2023, bestand das direkt oder indirekt gehaltene Immobilienportfolio der FCR Immobilien AG aus insgesamt 105 Immobilien.

Während des Geschäftsjahres 2023 wurde eine Immobilie mit einer Nutzfläche von rund 13 Tsd. m² neu erworben sowie 8 Immobilien verkauft. Ergänzend dazu fanden auch Teilverkäufe in Gummersbach und Kitzbühel (Österreich) statt. Von weiteren 3 Objekten, die in 2022 verkauft wurden, fand im Geschäftsjahr 2023 der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten (BNL) statt. Damit reduzierte sich das Immobilienportfolio der FCR-Gruppe auf 95 Immobilien mit einer Gesamtnutzfläche von rund 474 Tsd. m².

Neuerwerbe:

In 2023 wurde eine neue Immobilie in Werdau mit einer Mietfläche von rd. 13 Tsd. m² erworben. Die jährliche Nettomiete beläuft sich auf rd. 830 Tsd. Euro. Der Neuerwerb wurde über eine Objektgesellschaft in das Portfolio der FCR-Gruppe eingebunden.

Verkäufe:

Neben der Erzielung regelmäßiger Cashflows aus Mieteinnahmen wurden auch Verkaufserlöse realisiert.

Während des Geschäftsjahres 2023 konnte die FCR-Gruppe erfolgreich insgesamt 8 Immobilien mit BNL 2023 veräußern, in alphabetischer Reihenfolge: Ehrenfriedersdorf, Frankenberg, Görlitz, Landau a. d. Isar, Pelagone, Plauen, Strullendorf und Taucha. Zusätzlich fanden noch Teilverkäufe in Gummersbach und Kitzbühel statt.

Zudem wurden im Geschäftsjahr 2023 drei Immobilien mit BNL 2024 verkauft, in alphabetischer Reihenfolge: Bautzen, Kaiserslautern und Prettin.

1.3.2 Das Immobilienportfolio per 31.12.2023

Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über das FCR-Bestandsportfolio per 31.12.2023.

Bezeichnung	Lage	Vermietungs- stand (in %)	WAULT (in Jahre)
Supermarkt Aken	Sachsen-Anhalt	100	2,6
Wohn- und Geschäftshaus Altena	Nordrhein-Westfalen	37	17,6
Fachmarkt Altenberg	Sachsen	100	1,0
Supermarkt Aschersleben	Sachsen-Anhalt	84	1,9
Supermarkt Bad Kissingen	Bayern	100	1,3
Fachmarkt Bautzen	Sachsen	100	4,0
Fachmarkt Bergisch Gladbach	Nordrhein-Westfalen	100	6,1
Fachmarktzentrum Brandenburg an der Havel	Brandenburg	100	4,6
Logistikimmobilie Brandenburg	Brandenburg	100	1,5
Fachmarkt Bremervörde	Niedersachsen	100	13,4
Fachmarkt Buchholz	Niedersachsen	100	13,4
Fachmarkt Bückeburg	Niedersachsen	100	0,7
Fachmarkt Burg	Schleswig-Holstein	100	13,4
Fachmarkt Cadolzburg	Bayern	100	3,8
Fachmarkt Cloppenburg	Niedersachsen	100	5,9

Bezeichnung	Lage	Vermietungs- stand (in %)	WAULT (in Jahre)
Fachmarktzentrum Cottbus	Brandenburg	51	3,5
Supermarkt Datteln	Nordrhein-Westfalen	100	9,8
Fachmarktzentrum Dessau	Sachsen-Anhalt	93	2,1
Geschäftshaus Dettingen unter Teck	Baden-Württemberg	100	8,9
Fachmarkt Dresden	Sachsen	100	3,8
Fachmarkt Duisburg	Nordrhein-Westfalen	100	2,0
Fachmarkt Dürrröhrsdorf-Dittersbach	Sachsen	100	6,3
Fachmarkt Eching	Bayern	100	4,5
Fachmarktzentrum Eilenburg	Sachsen	100	5,3
Einkaufszentrum Eisenach	Thüringen	100	1,2
Einkaufszentrum Finsterwalde	Brandenburg	100	3,9
Einkaufszentrum Gera Amthor-Passage	Thüringen	69	2,1
Einkaufszentrum Gera Bieblach-Center	Thüringen	80	6,0
Fachmarkt Glückstadt	Schleswig-Holstein	100	13,4
Wohn- und Geschäftshäuser Görlitz	Sachsen	100	9,9
Fachmarktzentrum Görlitz Hopfenfeld	Sachsen	100	6,9
Fachmarktzentrum Gräfenhainichen	Sachsen-Anhalt	100	3,3
Fachmarktzentrum Grimmen	Mecklenburg-Vorpommern	71	8,3

Bezeichnung	Lage	Vermietungs- stand (in %)	WAULT (in Jahre)
Fachmarkt Gronau	Nordrhein-Westfalen	100	6,2
Supermarkt Guben	Brandenburg	100	3,8
Geschäftshaus Gummersbach	Nordrhein-Westfalen	100	2,4
Einkaufszentrum Gummersbach	Nordrhein-Westfalen	100	2,3
Fachmarkt Hagen I	Nordrhein-Westfalen	100	0,9
Fachmarkt Hagen II	Nordrhein-Westfalen	100	5,0
Fachmarktzentrum Hambühren	Niedersachsen	100	5,7
Fachmarkt Hamm	Nordrhein-Westfalen	100	6,1
Fachmarkt Herford	Nordrhein-Westfalen	100	6,2
Fachmarkt Höchstadt	Bayern	100	3,5
Fachmarkt Jena	Thüringen	100	4,1
Einkaufszentrum Jüterbog	Brandenburg	100	6,3
Fachmarkt Kaiserslautern	Rheinland-Pfalz	100	1,2
Supermarkt Kaltennordheim	Thüringen	100	1,3
Wohnhaus Köpenick	Berlin	100	20,0
Fachmarktzentrum Ludwigslust	Mecklenburg-Vorpommern	100	1,6
Fachmarkt	Nordrhein-Westfalen	100	5,1

Bezeichnung	Lage	Vermietungs- stand (in %)	WAULT (in Jahre)
Lügde			
Fachmarkt Marktrechwitz	Bayern	100	5,0
Fachmarktzentrum Meerane	Sachsen	71	3,6
Fachmarkt Munster	Niedersachsen	100	13,5
Fachmarkt Naumburg (Saale)	Sachsen-Anhalt	100	13,7
Fachmarkt Neumünster	Schleswig-Holstein	100	13,5
Fachmarktzentrum Neustrelitz	Mecklenburg-Vorpommern	100	4,7
Fachmarkt Nienburg	Niedersachsen	100	13,4
Fachmarkt Osterode	Niedersachsen	100	5,3
Einkaufsmarkt Pforzheim	Baden-Württemberg	100	9,8
Supermarkt Prettin	Sachsen-Anhalt	100	1,9
Fachmarkt Pulsnitz	Sachsen	100	2,9
Einkaufszentrum Rastatt	Baden-Württemberg	92	4,7
Supermarkt Ruhla	Thüringen	100	5,4
Büro Salzwedel	Sachsen-Anhalt	100	9,9
Fachmarkt Salzwedel	Sachsen-Anhalt	100	13,4
Supermarkt Scheßlitz	Bayern	100	1,1
Fachmarktzentrum Schleiz	Thüringen	59	8,6
Supermarkt Schwalbach	Saarland	100	1,0

Bezeichnung	Lage	Vermietungs- stand (in %)	WAULT (in Jahre)
Fachmarkt Schwandorf	Bayern	100	7,8
Einkaufszentrum Seesen	Niedersachsen	75	4,7
Geschäftshaus Siegen	Nordrhein-Westfalen	100	4,3
Büro- und Logistikgebäude Soltau	Niedersachsen	100	13,4
Fachmarkt Soltau	Niedersachsen	100	13,4
Supermarkt Teistungen	Thüringen	100	4,9
Fachmarkt Uelzen (Fischerhofstr. 2)	Niedersachsen	100	13,4
Fachmarkt Uelzen (Fischerhofstr. 4)	Niedersachsen	100	4,5
Bürogebäude Uelzen	Niedersachsen	100	1,8
Fachmarktzentrum Vohenstrauß	Bayern	100	8,3
Supermarkt Wasungen	Thüringen	100	3,8
Fachmarktzentrum Weidenberg	Bayern	100	6,5
Fachmarktzentrum Welzow	Brandenburg	100	0,9
Fachmarkt Werdau	Sachsen	100	5,3
Fachmarktzentrum Werdau	Sachsen	100	5,2
Supermarkt Westeregeln	Sachsen-Anhalt	100	7,3
Einkaufszentrum Wismar	Mecklenburg-Vorpommern	95	6,1

Bezeichnung	Lage	Vermietungsstand (in %)	WAULT (in Jahre)
Supermarkt Wittenberge	Brandenburg	98	6,2
Fachmarkt Wittingen	Niedersachsen	100	13,4
Logistikimmobilie Zeithain	Sachsen	96	1,8
Fachmarkt Zeithain	Sachsen	100	2,1
Supermarkt Zella-Mehlis	Thüringen	100	3,4
Fachmarkt Zerbst	Sachsen-Anhalt	100	5,0
Einkaufszentrum Zeulenroda	Thüringen	67	9,8
Fachmarkt Zeulenroda-Triebes	Thüringen	100	2,1

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.

Im Geschäftsjahr 2023 konnte die Vermietungsquote weiter verbessert werden. Diese liegt zum Bilanzstichtag bei 94,0 % (Vorjahr: 93,3 %). Wesentliche Gründe für die Verbesserung der Vermietungsquote liegen im aktiven Asset Management, das zahlreiche Neuvermietungen und Mietvertragsverlängerungen erfolgreich umgesetzt hat. Der WAULT (gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge) konnte mit 5,4 Jahren (Vorjahr 5,2 Jahre) leicht verbessert werden.

Über das Bestandsportfolio hinaus ist die FCR Immobilien AG Eigentümer nachfolgender Objekte:

Bezeichnung	Lage
Hotel Kitzbühel	Tirol (AT)
Monument	Mallorca (ES)

1.4 Organe, Mitarbeiter, Personalentwicklung, Vergütung

Im Berichtszeitraum betrug die Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der FCR Immobilien AG durchschnittlich 67,6 Personen. Im 1. Quartal (01.01. - 31.03.2023) waren durchschnittlich 81,3 Personen beschäftigt, im 2. Quartal (01.04. - 30.06.2023) 101,7 Personen, im 3. Quartal (01.07. - 30.09.2023) 42,3 Personen und im 4. Quartal (01.10. - 31.12.2023) 45,2 Personen. Zum 31.12.2023 waren 44 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im FCR-Konzern beschäftigt. Die Beschäftigten untergliedern sich dabei in folgende Gruppen: Vorstand 2 (Vj. 2), Administration 24 (Vj. 26), Service 18 (Vj. 15), Hotel 0 (Vj. 45). Im Vorstand der FCR Immobilien AG haben sich im Berichtszeitraum keine Veränderungen ergeben.

Das Vergütungssystem der Gesellschaft beinhaltet neben fixen Gehaltsbestandteilen auch variable Gehaltsbestandteile. Die variablen Gehaltsbestandteile 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. Wirtschaftliche Lage

2.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das Statistische Bundesamt (Destatis) führt in seiner Pressemitteilung vom 23.02.2024 aus, dass das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im 4. Quartal 2023 gegenüber dem 3. Quartal 2023 – preis-, saison- und kalenderbereinigt – um 0,3 % gesunken ist. Als Grund hierfür führte Destatis rückläufige Investitionen im Schlussquartal an, die die Konjunktur bremsten, während der Konsum leicht zulegte. Destatis verweist darauf, dass in den ersten drei Quartalen das BIP noch weitestgehend stagnierte und dass dieser Umstand von anhaltend schwierigen weltwirtschaftlichen Rahmenbedingungen begleitet wurde. Für das gesamte Jahr 2023 musste Destatis aber einen Rückgang der Wirtschaftsleistung um 0,3 % zum Vorjahr bestätigen.¹ Zum Hintergrund des verzeichneten Rückgangs der Wirtschaftsleistung stellt Destatis dar, dass nach dem starken Rückgang der privaten Konsumausgaben im Winterhalbjahr 2022/2023 diese sich im Laufe des Jahres 2023 zwar etwas erholten, jedoch bei gleichzeitigem Sinken der Inflationsrate.

Destatis erklärt, dass im 4. Quartal 2023 die privaten Konsumausgaben leicht um 0,2 % (preis-, saison- und kalenderbereinigt) gegenüber dem Vorquartal anstiegen. Destatis berichtet in diesem Zuge weiter, dass positive Impulse dabei von der gestiegenen Nachfrage nach Dienstleistungen ausgingen und auch die Konsumausgaben des Staates mit +0,3 % leicht gegenüber dem Vorquartal zunahmen.²

Neben Konsumausgaben rücken auch Investitionen in den Analysefokus von Destatis. So legt Destatis dar, dass die Investitionen im Vorquartalsvergleich dagegen deutlich zurückgingen. Als Beispiele führte Destatis an, dass die Bauinvestitionen preis-, saison- und kalenderbereinigt um 1,7 % abnahmen, nachdem sie bereits in den beiden vorangegangenen Quartalen rückläufig waren und dass die Investitionen in Ausrüstungen – also vor allem in Maschinen, Geräte und Fahrzeuge – zum Jahresende

¹ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/02/PD24_066_811.html

² https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/02/PD24_066_811.html

mit -3,5 % sogar noch deutlicher zurückgingen.³ Mit Blick auf die Ausfuhren führte Destatis aus, dass im 4. Quartal 2023 preis-, saison- und kalenderbereinigt insgesamt 1,6 % weniger Waren und Dienstleistungen exportiert wurden als im 3. Quartal 2023. Die Einfuhren zeichnen dabei ein ähnliches Bild. So sanken die Importe mit -1,7 % dabei noch etwas stärker. Gründe sieht Destatis überwiegend in einer verhaltene Auslandsnachfrage, anhaltenden geopolitischen Spannungen sowie hohen Energiepreisen.⁴

Destatis konstatierte, dass die inländische Verwendung im 4. Quartal 2023 insgesamt sank, im Vorjahresvergleich preisbereinigt um 1,1 %. Dabei berichtete sie, dass insbesondere die Bauinvestitionen gegenüber dem 4. Quartal 2022 um 2,2 % schrumpften. Demgegenüber ist festzuhalten, dass der Preisdruck in der Baubranche weiter abnahm.⁵ Destatis führt aus, dass die privaten Konsumausgaben preisbereinigt um 0,6 % sanken und sich dabei nach wie vor die hohen Preise bemerkbar machten, wovon Nahrungsmittel und Gaststättendienstleistungen besonders betroffen waren. Staatliche Konsumausgaben, so Destatis, die in den ersten drei Quartalen im Jahr 2023 teilweise deutlich gesunken waren, stagnierten im 4. Quartal 2023 gegenüber dem Vorjahresquartal.⁶

Zum Handel konnte Destatis berichten, dass dieser mit dem Ausland im Vergleich zum Vorjahresquartal deutlich abnahm. So sanken die Exporte um 4,0 %; Importe nahmen im selben Zeitraum mit preisbereinigt -5,6 % noch stärker ab als die Exporte.⁷ Destatis zeigt auf, dass im 4. Quartal 2023 innerhalb der Dienstleistungsbereiche fast alle Branchen ihre wirtschaftlichen Aktivitäten im Vergleich zum Vorjahresquartal ausweiten konnten. So verzeichneten neben dem Grundstücks- und Wohnungswesen (+1,3 %) auch die Unternehmensdienstleister im 4. Quartal 2023 einen Zuwachs der Wirtschaftsleistung (+0,5 %). Demgegenüber, stellte Destatis fest, verzeichnete der zusammengefasste Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe einen Rückgang um 1,1 %.⁸

Destatis führt an, dass die Wirtschaftsleistung im 4. Quartal 2023 von rund 46,2 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland (+0,5 %) erbracht wurde und damit ein neuer Höchststand erreicht wurde.⁹ Destatis wies aus, dass die durchschnittlichen Bruttolöhne und -gehälter je Arbeitnehmerin und Arbeitnehmer im 4. Quartal 2023 ein Plus von 5,7 % (netto +7,8 %) gegenüber dem Vorjahreszeitraum verzeichneten und dass die Bruttolöhne und -gehälter insgesamt um 6,3 % höher lagen als im Jahr zuvor.¹⁰ Destatis berichtete ferner, dass das verfügbare Einkommen mit +4,4 % im Vorjahresvergleich etwas stärker anstieg und die Sparquote mit 10,9 % etwas über dem Vorjahreswert von 10,5 % lag.¹¹

³ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/02/PD24_066_811.html

⁴ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/02/PD24_066_811.html

⁵ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/02/PD24_066_811.html

⁶ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/02/PD24_066_811.html

⁷ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/02/PD24_066_811.html

⁸ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/02/PD24_066_811.html

⁹ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/02/PD24_066_811.html

¹⁰ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/02/PD24_066_811.html

¹¹ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/02/PD24_066_811.html

2.2 Branchensituation

2.2.1 Gewerblicher Immobilienmarkt in Deutschland

Jones Lang LaSalle (JLL), ein weltweit führendes Gewerbe- und Investmentmanagementunternehmen, führt in seinem Investmentmarktüberblick zum 4. Quartal 2023 und in seiner korrespondierenden Pressemitteilung vom 24.01.2024 aus, dass sich zum Jahresabschluss 2023 das Transaktionsvolumen mit Blick auf den deutschen Investmentmarkt für Immobilien auf insgesamt 31,7 Milliarden Euro beläuft (-52 % gegenüber Vorjahr).¹² JLL berichtet weiter, dass vom Rückgang beim Transaktionsvolumen Portfolio- und Einzeltransaktionen gleichermaßen betroffen sind. So wurde mit Einzeltransaktionen ein Volumen von knapp 20 Milliarden Euro erzielt (-49 %) und mit Portfoliodeals zwölf Milliarden Euro (-56 %). JLL berichtet, dass sich die sektoralen Trends auch im letzten Quartal 2023 fortgesetzt haben und insbesondere der Markt für Büroimmobilien unter Druck stand. So machten zum Jahresende Büroimmobilien nur noch knapp 17 Prozent des gesamten Transaktionsvolumens aus. Spitzenreiter, so JLL, war die Assetklasse Living (29 %) vor dem Segment Logistik-Industrie (23 %) und Einzelhandelsimmobilien (17 %). In diesem Zuge hält JLL fest, dass es vor allem in der Logistik, bei Einzelhandels-Nahversorgungsimmobiliien und Nischensektoren, wie zum Beispiel Gesundheitsimmobilien, nicht genügend Produkte gibt, um die Nachfrage zu befriedigen.¹³

Mit Blick auf die Big 7-Märkte führt JLL aus, dass auf diese mit 12,8 Milliarden Euro insgesamt 40 Prozent des deutschlandweiten Transaktionsvolumens entfielen (- 60 %). JLL sieht dafür den Hauptgrund in dem schwachen Abschneiden der Assetklasse Büro. Insgesamt ist seitens JLL festzuhalten, dass 69 % des deutschlandweiten Büro-Transaktionsvolumens im abgelaufenen Jahr auf einen der Big 7-Märkte entfiel. Im Vergleich: Bei Living (39 %), Einzelhandel (26 %) und Logistik-Industrie (24 %) waren es bedeutend weniger.¹⁴ JLL sieht in ihrer Studie die Spitzenrendite für Büroimmobilien im Schnitt über die sieben Ballungszentren bei 4,29 %. Zum Einzelhandelssegment: Bei Non-Food-Fachmärkten zogen die Anfangsrenditen im Jahresverlauf um 100 Basispunkte auf 5,90 % an, bei Supermärkten oder Discountern lag der Anstieg bei bis zu 60 Basispunkten.¹⁵

2.2.2 Einzelhandelsimmobilien

JLL führt in seinem Einzelhandelsmarktüberblick vom 31.01.2024 zusammenfassend aus, dass der Aufwärtstrend auf dem Retail-Vermietungsmarkt anhält.¹⁶ JLL teilt weiter mit, dass das Einzelhandelsvermietungsjahr 2023 mit einem beachtlichen Vermietungsvolumen von rd. 450 Tsd. m² bei 878 Deals abschließt und damit der Vermietungsumsatz das Vorjahresergebnis um rund 7 % übertrifft. Mit Blick auf die Big 10-Städte in Deutschland resümiert JLL, dass diese ihr Vorjahresergebnis um rund 42 % verbessern.¹⁷ JLL konstatiert weiter, dass sich für die Big 10-Standorte im Vorjahresvergleich eine Bodenbildung der Spitzenmieten abzeichnet. So bleiben in vier Städten (Berlin, Leipzig, München und Stuttgart) die Mieten stabil, bei sechs Standorten ist im Mittelwert ein leichter

¹² <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>

¹³ <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>

¹⁴ <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>

¹⁵ <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>

¹⁶ <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/einzelhandelsmarktueberblick>

¹⁷ <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/einzelhandelsmarktueberblick>

Rückgang von rund 3 % zu verzeichnen. Für das erste Halbjahr 2024 wird in den zehn wichtigsten Einzelhandelsstandorten mit konstanten Mieten gerechnet.¹⁸

CBRE, das weltweit führende Immobiliendienstleistungs- und Investment-Unternehmen, gibt in seiner Veröffentlichung vom 16.01.2024 zum deutschen Einzelhandelsinvestmentmarkt wider, dass 2023 ein Transaktionsvolumen von 5,4 Mrd. Euro erzielt wurde, was ein Rückgang um 43 % bedeutete.¹⁹ CBRE berichtet weiter, dass erneut Immobilien aus dem Segment der Fach- und Lebensmittelmärkte inklusive der Nahversorgungs- und Fachmarktzentren mit 59 % den größten Anteil am Transaktionsgeschehen hatten und dass dieses Segment das Transaktionsvolumen im Vergleich zum Vorjahr um 11 Prozentpunkte steigern konnte.²⁰ CBRE erwähnt in diesem Zusammenhang, dass Fach- und Lebensmittelmärkte in der Beliebtheit der Investoren auf einem ähnlich hohen Niveau wie im Jahr 2021 liegen, als ein Spitzenwert von 60 % erreicht wurde.²¹ CBRE gibt an, dass 2023 internationale Investoren ihren Anteil am Transaktionsmarkt um 22 Prozentpunkt auf 53 % deutlich ausgebaut haben. Gründe liegen für CBRE darin, dass Investoren aus dem Ausland von den resilienten Fundamentaldaten der deutschen Wirtschaft und deren Immobilienbranche sowie von der großen Stabilität des Einzelhandels überzeugt sind, so dass sich das internationale Interesse auch in 2024 weiter fortschreiben sollte.²²

CBRE führt aus, dass 2023 die Nettoankaufsrenditen für Einzelhandelsimmobilien zulegen. So verzeichneten Lebensmittelmärkte als auch Fachmarktzentren im Jahresverlauf einen Anstieg bei der Rendite um 0,4 Prozentpunkte auf 4,7 % bzw. um 0,7 Prozentpunkte auf 5,0 %.²³

CBRE geht davon aus, dass das Transaktionsgeschehen im weiteren Verlauf des Jahres 2024 an Dynamik gewinnen dürfte und dass sich im Handelsbereich aktiven Investoren über das Gesamtjahr attraktive Anlagemöglichkeiten bieten werden.²⁴

¹⁸ <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/einzelhandelsmarktueberblick>

¹⁹ <https://www.cbre.de/insights/figures/deutschland-einzelhandelsinvestment-figures-q4-2023>

²⁰ <https://www.cbre.de/insights/figures/deutschland-einzelhandelsinvestment-figures-q4-2023>

²¹ <https://www.cbre.de/insights/figures/deutschland-einzelhandelsinvestment-figures-q4-2023>

²² <https://www.cbre.de/insights/figures/deutschland-einzelhandelsinvestment-figures-q4-2023>

²³ <https://www.cbre.de/insights/figures/deutschland-einzelhandelsinvestment-figures-q4-2023>

²⁴ <https://www.cbre.de/insights/figures/deutschland-einzelhandelsinvestment-figures-q4-2023>

2.3 Wirtschaftsbericht

2.3.1 Ertragslage

Die Ertragslage der FCR Immobilien Gruppe hat sich im Geschäftsjahr 2023 wie folgt entwickelt:

TEUR	2023	2022
Umsatzerlöse	38.324	35.001
Veräußerungsergebnis	0	0
Weitere Erträge	1.800	2.928
Wertänderung (Bewertungsergebnis)	1.037	9.905
Betriebliche Aufwendungen	-16.947	-19.275
Abschreibungen	-1.211	-1.113
Finanzergebnis	-12.915	-10.132
EBT	10.088	17.314
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-1.391	-3.137
Gesamtergebnis Berichtsperiode	8.697	14.177

Im abgelaufenen Geschäftsjahr erzielte die FCR Immobilien-Gruppe Umsatzerlöse aus der Vermietung in Höhe von 36.400 TEUR (Vorjahr 35.001 TEUR). Die Erlöse aus der Vermietung konnte damit im Vergleich zum Vorjahr trotz zahlreicher Objektverkäufe um TEUR 1.399 gesteigert werden. Wesentliche Gründe hierfür sind die Erhöhung der Vermietungsquote durch Neuvermietungen und Mietvertragsverlängerungen sowie die Umsetzung von indexorientierten Mietverträgen.

Das Bewertungsergebnis zum Stichtag 31.12.2023 in Höhe von 1.037 TEUR (Vorjahr 9.905 TEUR) ergibt sich im Wesentlichen aus der Aufwertung der im Geschäftsjahr 2023 verkauften Immobilien. Der Vorstand hat auf Basis tiefgehender Analysen die Immobiliengutachten zum 31.12.2023 gewürdigt und kommt unter besonderer Berücksichtigung externer Parameter zu dem Schluss, dass das Immobilienportfolio der FCR zum Bilanzstichtag mit dem 12,5-fachen der annualisierten Jahresnettokaltmiete bewertet ist und damit innerhalb der von HypZert ausgewiesenen Bandbreiten liegt.

Wesentliche Treiber der stabilen Immobilienbewertung sind der gestiegene Vermietungsstand, die Erhöhung der Mietrestlaufzeit (WAULT) und Mieterhöhungen durch indexorientierte Mietverträge sowie der Umstand, dass es sich bei den Immobilien vorwiegend um Objekte mit schwerpunktmäßig konjunkturunabhängigen Mietern handelt. Gegenläufig auf die Wertansätze wirkte sich der starke Anstieg des Zinsniveaus aus.

Im Folgenden werden die Posten der betrieblichen Aufwendungen aufgeführt, die sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich verändert haben: Im Rahmen betrieblicher Aufwendungen lag der Materialaufwand aufgrund gestiegener Kosten mit 7.900 TEUR höher als im Vorjahr (6.755 TEUR). Der Personalaufwand ist von 5.863 TEUR auf 4.425 TEUR gesunken. Dies ist im Wesentlichen auf einen

geringeren Personalbestand sowie auf geringere Tantiemen zurückzuführen. Aufgrund der Reduzierung der Fremdleistungen ergab sich ein entsprechender Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen. Die planmäßigen Abschreibungen betragen 1.211 TEUR (Vorjahr: 1.113 TEUR).

Das Finanzergebnis beläuft sich auf -12.915 TEUR (Vorjahr: -10.132 TEUR). Die Finanzaufwendungen sind von 10.416 TEUR auf 15.040 TEUR angestiegen. Im Wesentlichen resultiert dieser Anstieg durch ein gestiegenes Zinsniveau.

Insgesamt erzielte die FCR Immobilien-Gruppe ein Vorsteuerergebnis (EBT) in Höhe von 10.088 TEUR (Vorjahr 17.314 TEUR). Nach Abzug von Steuern erzielte die FCR Immobilien-Gruppe ein Periodenergebnis in Höhe von 8.697 TEUR (Vorjahr 14.177 TEUR).

Die Funds from Operations (FFO) stellen sich wie folgt dar:

TEUR	2023	2022
Jahresüberschuss	8.697	14.177
Abschreibung	1.211	1.113
Bewertungsergebnis	-1.037	-9.905
Zuschreibungen Beteiligungen	-1.323	0
Bereinigung Einmaleffekte	0	987
Bereinigung zahlungsunwirksamer Aufwendungen	604	3.012
Funds from Operations (FFO)	8.152	9.384

Der definierte Leistungsindikator FFO ist im Geschäftsjahr um 1.232 TEUR zurückgegangen. Dies resultierte vor allem aus dem insgesamt niedrigerem Jahresüberschuss, bedingt durch im Vergleich zum Vorjahr höheren Zinskosten.

2.3.2 Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögenslage der FCR Immobilien Gruppe hat sich im Geschäftsjahr 2023 wie folgt entwickelt:

Aktiva (TEUR)	2023	2022	Passiva (TEUR)	2023	2022
A. Langfristige Vermögenswerte	418.555	437.874	A. Eigenkapital	125.331	118.762
B. Kurzfristige Vermögenswerte	30.927	33.599	B. Langfristige Verbindlichkeiten	277.405	300.588
			C. Kurzfristige Verbindlichkeiten	46.746	52.123
Summe Aktiva	449.482	471.473	Summe Passiva	449.482	471.473

Das Immobilienvermögen wird in zwei Posten ausgewiesen. Zum einen in dem Posten „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ in Höhe von 386.070 TEUR, zum anderen in dem Posten „zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ in Höhe von 15.696 TEUR. Damit beläuft sich das gesamte Immobilienvermögen auf 401.766 TEUR (Vorjahr 436.725 TEUR).

Das langfristige Vermögen reduzierte sich im Geschäftsjahr von 437.874 TEUR auf 418.555 TEUR, im Wesentlichen bedingt durch ein durch Verkäufe reduziertes Bestandsportfolio an Mietobjekten.

Die FCR Immobilien AG hält eine 10,0 %-Beteiligung an der Immoware24 GmbH, welche zum Bilanzstichtag eine Fair Value Bewertung von 9.559 TEUR (Vorjahr 8.751 TEUR) aufweist. Darüber hinaus hält die FCR Immobilien AG eine 13,7 %-Beteiligung an der Solutiance AG, welche zum Bilanzstichtag eine Fair Value Bewertung von 1.736 TEUR aufweist.

Das kurzfristige Vermögen verringerte sich von 33.599 TEUR auf 30.927 TEUR im Wesentlichen bedingt durch eine Reduzierung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Insgesamt verringerte sich damit die Aktiva um 21.991 TEUR von 471.473 TEUR auf nunmehr 449.482 TEUR

Das Eigenkapital der FCR Immobilien-Gruppe erhöhte sich um 6.569 TEUR und beträgt nunmehr 125.331 TEUR (Vorjahr 118.762 TEUR). Die Eigenkapitalquote der FCR Immobilien-Gruppe beträgt zum Bilanzstichtag 27,9 % (Vorjahr 25,2 %).

Die langfristigen Verbindlichkeiten verringerten sich auf einen Wert von 277.405 TEUR (Vorjahr 300.588 TEUR). In diesem Zuge reduzierten sich die langfristigen Bankdarlehen von 207.915 TEUR auf 199.738 TEUR bedingt durch das reduzierte Bestandsportfolio. Die langfristigen Anleiheverbindlichkeiten reduzierten sich von 52.571 TEUR auf 39.739 TEUR, im Wesentlichen durch Umgliederung einer Unternehmensleihe in die kurzfristigen Verbindlichkeiten.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten reduzierten sich in 2023 von 52.123 TEUR auf 46.746 TEUR. Im Wesentlichen ist das auf die Umgliederung einer Unternehmensanleihe aus den langfristigen Verbindlichkeiten zurückzuführen und darauf, dass eine Unternehmensanleihe im Jahr 2023 fristgemäß und vollständig an die Anleihegläubiger zurückbezahlt wurde.

Die Finanzlage der FCR Immobilien AG stellt sich wie folgt dar, Kapitalflussrechnung nachstehend:

TEUR	2023	2022
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	25.152	18.508
Cashflow aus der Investitions-/ Desinvestitionstätigkeit	13.349	-74.435
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-37.436	46.638
Änderung Finanzmittelbestand durch Erst-/ Entkonsolidierung / Verkauf	-66	0
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	999	-9.289
Finanzmittelfonds zum 01.01.	5.546	14.835
Finanzmittelfonds zum 31.12.	6.545	5.546
Zur kurzfristigen Veräußerung verfügbare Finanzinstrumente	364	8
Finanzmittelfonds inklusive zur kurzfristigen Veräußerung verfügbare Finanzinstrumente	6.909	5.554

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit stieg von 18.508 TEUR auf 25.152 TEUR. Die Steigerung des Cashflows aus der Investitionstätigkeit von -74.435 TEUR auf 13.349 TEUR lässt sich im Wesentlichen auf die Einzahlungen aus dem Verkauf von Immobilien zurückführen. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit sank von 46.638 TEUR auf -37.436 TEUR, im Wesentlichen durch die Rückzahlung einer Anleiheverbindlichkeit im Jahr 2023.

2.3.3 Gesamtaussage über die Geschäftsentwicklung

Die FCR Immobilien AG hat das Geschäftsjahr 2023 erfolgreich abgeschlossen und damit ihre nachhaltig profitable Unternehmensentwicklung weiter fortgesetzt. So erwirtschaftete FCR einen Gesamtumsatzerlöse von 56,6 Mio. Euro (Vorjahr 35,9 Mio. Euro). Dies entspricht einem Plus von 58 %. Auf Verkaufserlöse entfielen dabei 18,3 Mio. Euro (Vorjahr 0,9 Mio. Euro). FCR nutzte Verkaufsoportunitäten und konnte die Immobilien insgesamt mit 6 % über dem Buchwert veräußern. Dies unterstreicht die Werthaltigkeit des Immobilienportfolios.

Neuvermietungen, Mietvertragsverlängerungen und Indexierungen führten dazu, dass FCR auch 2023 trotz der auf 15,0 Mio. Euro gestiegenen Finanzaufwendungen (Vorjahr 10,4 Mio. Euro) ein robustes Ergebnis vor Steuern, EBT, in Höhe von 10,1 Mio. Euro (Vorjahr 17,3 Mio. Euro) erzielen konnte. Die Funds from Operations, FFO, liegen zum Jahresultimo solide bei 8,2 Mio. Euro (Vorjahr 9,4 Mio. Euro). Damit konnten die Zinserhöhungen im Wesentlichen durch indexierte Mieten und Neuvermietungen größtenteils abgedeckt werden.

FCR erzielt zum 31.12.2023 mit einem Gesamtbestand von 95 Objekten eine annualisierte Ist-Nettomiete von 33,1 Mio. Euro (Vorjahr 31,7 Mio. Euro). Darüber hinaus konnten sowohl die Vermietungsquote von 93,3 % auf 94,0 % als auch die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge,

WAULT, von 5,2 Jahren auf 5,4 Jahren verbessert werden. Das Immobilienportfolio wird zum Jahresende 2023 mit dem 12,5-fachen der Jahresnettokaltmiete bewertet.

Obwohl die Vorjahresprognose zum EBT und FFO aufgrund der gestiegenen Zinsen und Kosten nicht erreicht wurde, schätzt der Vorstand die wirtschaftliche Gesamtentwicklung des Unternehmens im Geschäftsjahr 2023 als gut 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.

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 das Risikomanagement der FCR 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 und 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 marktbezogener 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 FCR 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. FCR berichtet über die Umsetzung von Compliance-Maßnahmen sowie über Compliance-Ziele und -Verstöße.

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 und Mieten 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. Dadurch 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.

- **Abschlusserstellungsprozess:**
Die Grundsätze und Verfahren zur Sicherung der Wirksamkeit der Kontrollen im (Konzern-) Rechnungslegungsprozess, z.B. Anwendung von Bilanzierungsrichtlinien, Organisation der Buchhaltung und Ablauf der Abschluss- bzw. Zwischenabschlusserstellung. Das FCR-Intranet wurde auch dahingehend konzipiert, sämtliche Prozesse im Rahmen des Jahresabschlusses nach HGB und Konzernabschlusses nach IFRS ganzheitlich abzubilden. In diesem Zuge wird insbesondere sichergestellt, dass konzerninterne Abstimmungen durchgeführt werden können und ein Vier-Augen-Prinzip stets gewährleistet ist.

Der Vorstand nimmt hierbei wesentliche Funktionen der Risikofrüherkennung selbst wahr. Das Risikomanagementsystem der FCR Immobilien AG ist angemessen und wird kontinuierlich, entsprechend den Marktbedürfnissen, 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. Die Bewertung der Risiken erfolgt anhand einer klar definierten Matrix unter Berücksichtigung von potenzieller Schadenshöhe und prognostizierter Eintrittswahrscheinlichkeit.

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.

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 erkannter Risiken negativ entwickeln. Auch können sich Unterlagen des Voreigentümers als unzutreffend oder unvollständig erweisen.

3.2.2 Risiken im Immobilienbestand

Solange sich Immobilien im Bestand der FCR Immobilien 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).

Bewirtschaftung:

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

Risiken bei der Immobilienbewertung:

Die Wertentwicklung der direkt und indirekt gehaltenen Immobilien beeinflusst den Unternehmenswert der FCR 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 unter Berücksichtigung der Entwicklung bewertungsrelevanter Parameter wie z. B. der Zinssätze bewertet.

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 Mietübergabeterminen nicht mehr eingehalten werden.

Altlasten- und Gebäuderisiken:

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

3.2.3 Finanzwirtschaftliche Risiken

Risiken aus der Finanzierungstätigkeit:

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

Konjunkturelle Risiken:

Grundsätzlich besteht das Risiko, dass durch eine Änderung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen die Immobilienwirtschaft negativ beeinflusst wird. Zudem besteht die Gefahr, dass fiskalpolitische Maßnahmen, wie z. B. eine Erhöhung der Grunderwerbsteuer, die Ertragskraft von Immobiliengeschäften negativ beeinflusst.

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 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).

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).

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:

Das wichtigste Zinsänderungsrisiko des Konzerns geht in erster Linie auf Kreditaufnahmen mit variablen Zinsen zurück, bei denen eine Zinsmarge auf den variablen EURIBOR Basiszinssatz angewandt wird, die den Konzern einem Cashflow-Zinsrisiko aussetzen. 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 derzeitige 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).

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).

3.2.4 Risiken beim Verkauf von Immobilien*Marktrisiko:*

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

Gewährleistungsrisiko:

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

3.2.5 Unternehmensstrategische und sonstige Risiken

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

Haftung:

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

Rechtsstreitigkeiten:

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

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.

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.

Pandemische Risiken:

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

3.2.6 Einschätzung des Gesamtrisikos

Aus Sicht des Vorstands ist zu konstatieren, dass die aktuell unsicheren Konjunkturaussichten, die nicht konkret abschätzbaren Folgen der signifikanten Energiepreissteigerungen sowie das stark veränderte Zinsumfeld die maßgeblichen Determinanten bei der Einschätzung des Gesamtrisikos darstellen. Mit Blick auf das äußerst resiliente Geschäftsmodell der FCR Immobilien AG, das nicht zyklisch und damit konjunkturunabhängig ist, kommt der Vorstand – trotz den vorgenannten Rahmenbedingungen – zu der Einschätzung, dass die Gesamtrisikolage für die FCR Immobilien AG weiterhin moderat ist.

Von den vorgenannten Einzelrisiken schätzt der Vorstand das Zinsänderungsrisiko als größtes Einzelrisiko ein, da davon auszugehen ist, dass Refinanzierungen auslaufender Darlehen, Neufinanzierungen im Zuge von Objektankäufen sowie Bestandsfinanzierung mit einer variablen Verzinsung mit höheren Finanzierungskosten verbunden sind.

Der primäre Geschäftsfokus der FCR Immobilien AG liegt auf der Bestandshaltung. Somit ist das Asset Management ein Kernfaktor für den Erfolg der FCR. Risiken aus dem Asset Management werden insgesamt als gering eingestuft.

Nach Einschätzung des Vorstands bestehen derzeit keine bestandsgefährdenden Risiken.

3.3 Voraussichtliche Entwicklung der AG**3.3.1 Entwicklung des Retail-Immobilienmarktes in Deutschland****Gesamtwirtschaftliche Lage**

Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung rechnet in seinem Jahresgutachten 2023/24 von November 2023 im Rahmen eines konjunkturellen Ausblicks mit einem Wachstum des deutschen Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 0,7 Prozent für 2024. Für den Euro-Raum rechnet der Sachverständigenrat mit einem Wachstum des BIP von 1,1 Prozent.²⁵ Im Zuge der Analyse und Evaluierung der Verbraucherpreise prognostiziert der Sachverständigenrat in seinem Gutachten für das Jahr 2024 eine Inflationsrate von 2,6 %.²⁶

Branchenentwicklung

BNP PARIBAS REAL ESTATE, ein führender internationaler Immobiliendienstleister, erwartet für 2024 unter Berücksichtigung der evaluierten und maßgeblichen Einflussfaktoren (abgeschlossene Preisfindungsphase, Akzeptanz Preisniveau bei Marktteilnehmern, Zinsgipfel erreicht, steigende Zuversicht bei Investoren) eine sichtbare Erholung der Investmentmärkte, die im zweiten Halbjahr

²⁵ <https://www.sachverstaendigenrat-wirtschaft.de/jahresgutachten-2023-pressemitteilung.html>

²⁶ <https://www.sachverstaendigenrat-wirtschaft.de/jahresgutachten-2023-pressemitteilung.html>

2024 spürbar an Fahrt gewinnen sollte.²⁷ Colliers, einer der führenden Immobilienberater weltweit, rechnet mit einer Stabilisierung der Finanzierungsbedingungen im ersten Halbjahr 2024 und mit leicht sinkenden Finanzierungskosten im zweiten Halbjahr. Diese erwartete Entspannung des Zins- und Finanzierungsmarktes machen aus Sicht von Colliers Immobilieninvestments wieder zunehmend attraktiver.²⁸ Mit Blick auf Innovations- und hier insbesondere auf KI-Themen, ist es aus Sicht von Colliers von entscheidender Bedeutung, dass diese Schwerpunkte verstärkt und nachhaltig bearbeitet werden.²⁹ Colliers konstatiert, dass das Fachmarktsegment mit Nahversorgern sowie Non-Food-Discounter als Mieter auch in 2024 für planbaren Investitionsbedarf steht und dass dieses Handelssegment aufgrund seines krisen- und onlineresilienten Umsatzes sehr gut in die Investitionsstrategie von Anlegern passt. Meist langfristig abgeschlossene und indexierte Mietverträge von Mietern mit guter bis sehr guter Bonität stellen dabei planbare Cashflows für Investoren dar.³⁰ Auch CBRE geht davon aus, dass das Transaktionsgeschehen im weiteren Verlauf des Jahres 2024 an Dynamik gewinnen dürfte und dass sich im Handelsbereich aktive Investoren über das Gesamtjahr attraktive Anlagemöglichkeiten bieten werden.³¹

3.3.2 Aussichten der FCR Immobilien AG

Die FCR Immobilien AG hat auch 2023 ihren profitablen Unternehmenskurs weiter fortgesetzt. So konnten wir unser Portfolio mit Schwerpunkt lebensmittelgeankerte Einkaufs- und Fachmarktzentren, Nahversorger und Drogeriemärkte kontinuierlich weiterentwickeln.

Mit Blick auf das Geschäftsjahr 2024 sind wir trotz wirtschaftlicher und geopolitischer Verwerfungen sowie der Veränderungen im Zinsumfeld 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 bis zu 11 % erwerben. Wir gehen davon aus, dass auch in Zukunft attraktive Objekte angekauft werden können. Bei unseren Zukäufen konzentrieren wir uns im Rahmen unserer definierten Geschäfts- und Wachstumsstrategie primär auf die Kern-Assetklasse Handel.

Mit Blick auf unser bestehendes Immobilienportfolio sowie auf unser klares Ankaufsprofil gehen wir davon aus, dass sich unsere primären nicht-finanziellen Leistungsindikatoren Vermietungsquote und WAULT auf Einzel- und Portfolioebene durch gezielte Asset Management-Aktivitäten einerseits und durch konsequente Ankaufsmaßnahmen andererseits, auf einem weiterhin sehr guten Niveau wie in 2023 befinden werden.

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 2024 unsere Produktivität weiter deutlich steigern können.

Hieraus resultiert eine profitable Entwicklung unserer primären finanziellen Leistungsindikatoren Ergebnis vor Steuern (EBT) und Funds from Operations (FFO). So gehen wir für 2024 beim EBT und FFO

²⁷ <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/investmentmarkt/deutschland-at-a-glance>

²⁸ <https://www.colliers.de/ausblick-2024/>

²⁹ <https://www.colliers.de/ausblick-2024/>

³⁰ <https://www.colliers.de/ausblick-2024/>

³¹ <https://www.cbre.de/insights/figures/deutschland-einzelhandelsinvestment-figures-q4-2023>

ohne Berücksichtigung möglicher Wertänderungen im Immobilien- und Beteiligungsportfolio von einem gleichbleibenden Ergebnis mit einer Tendenz zu einer leichten Steigerung für den FCR-Konzern aus.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass wir 2024 unseren Immobilienbestand und dadurch unsere Mieterträge konstant halten mit einer Tendenz zu einer leichten Steigerung bei sich bietenden Opportunitäten. In diesem Zuge werden wir auch unsere Positionierung als Bestandhalter für deutsche Handelsimmobilien weiter stärken. Wir sind aus unserer Sicht in allen notwendigen Bereichen sehr gut aufgestellt, die erfolgreiche Entwicklung der vergangenen Jahre auch im Geschäftsjahr 2024 fortzusetzen.

4. Übernahmerelevante Angaben nach § 289a und § 315a HGB

4.1 Beteiligungen am Kapital, die 10 % der Stimmrechte überschreiten

Zum 31. Dezember 2023 halten die RAT Asset & Trading GmbH, Pullach i. Isartal, (Mutterunternehmen i.S.v. § 285 Nr. 14 HGB) 42,08 % (Vorjahr: 41,72 %) und die CM Center Management GmbH, Pullach i. Isartal, 23,05 % (Vorjahr: 23,01 %) der Anteile an der FCR Immobilien AG.

4.2 Befugnisse des Vorstands, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen

4.2.1 Genehmigtes Kapital

Das genehmigte Kapital beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 4.774 (Genehmigtes Kapital 2021/I).

4.2.2 Bedingtes Kapital

Das bedingte Kapital beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 3.905 (bedingtes Kapital 2021).

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

Die Hauptversammlung 2021 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.

4.3 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.

4.4 Beschränkungen betreffend Stimmrechte und Übertragung

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

5. Konzernklärung 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.

6. Schlussklärung zum Abhängigkeitsbericht

Der Vorstand der FCR Immobilien AG hat einen Bericht über die Beziehungen der Gesellschaft zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 Abs. 1 Satz 1 AktG erstellt. Der Vorstand der FCR Immobilien AG erklärt wie folgt: „Die FCR Immobilien AG hat bei den im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2023 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.“

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

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, 17.04.2024

FCR Immobilien AG


Falk Raudies

Vorsitzender des Vorstands


Christoph Schillmaier

Finanzvorstand

Allgemeine Auftragsbedingungen

für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2024

1. Geltungsbereich

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

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

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

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

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

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

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

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

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

4. Sicherung der Unabhängigkeit

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

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

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags in gesetzlicher Schriftform oder Textform darzustellen hat, ist allein diese Darstellung maßgebend. Entwürfe solcher Darstellungen sind

unverbindlich. Sofern nicht anders gesetzlich vorgesehen oder vertraglich vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie in Textform bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

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

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

7. Mängelbeseitigung

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

(2) Ein Nacherfüllungsanspruch aus Abs. 1 muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Nacherfüllungsansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

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

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

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

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

9. Haftung

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

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist der Anspruch des Auftraggebers aus dem zwischen ihm und dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis auf Ersatz eines fahrlässig verursachten Schadens, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt. Gleiches gilt für Ansprüche, die Dritte aus oder im Zusammenhang mit dem Vertragsverhältnis gegenüber dem Wirtschaftsprüfer geltend machen.

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

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

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

(6) § 323 HGB bleibt von den Regelungen in Abs. 2 bis 5 unberührt.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

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

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

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

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

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Elektronische Kommunikation

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

13. Vergütung

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

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

14. Streitschlichtungen

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

15. Anzuwendendes Recht

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