

Beste Perspektiven

Geschäftsbericht 2017

Kennzahlentabelle

Wesentliche Unternehmenskennzahlen der FCR Immobilien AG zum 31. Dezember

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

Ausgewählte Portfoliokennzahlen der FCR Immobilien AG

	2017	2016
Anzahl der Objekte / Standorte	41	18
Vermietbare Gesamtfläche	140.000 m ²	83.100 m ²
Nettomietumsätze p. a.	9,5 Mio. Euro	5,5 Mio. Euro
Vermietungsquote	88 %	88 %
Nettopotenzialmiete p. a.	10,9 Mio. Euro	6,3 Mio. Euro
WAULT (in Jahren)	3,9	4,5
Portfolio Nettomietrendite p. a. (IST)	14,1 %	14,2 %
Portfolio Nettomietrendite p. a. (SOLL)	16,1 %	17,3 %





Inhalt

Brief des Vorstands	04
Vorstand und Aufsichtsrat	06
Bericht des Aufsichtsrats	07
Die FCR Immobilien AG stellt sich vor	09
Die Strategie und das Geschäftsmodell	12
Die Konzernstruktur	13
Interview mit dem Vorstand	16
Das Portfolio der FCR Immobilien AG	20
Projektentwicklungen der FCR Immobilien AG	28
Die FCR Immobilien AG am Kapitalmarkt	32
Konzernjahresabschluss 2017	
Konzernbilanz	38
Gewinn- und Verlustrechnung Konzern	40
Konzernanhang	41
Konzernlagebericht	56
Kapitalflussrechnung	69
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	70



Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, liebe Geschäftspartner,

die FCR Immobilien AG hat sich 2017 sehr dynamisch weiterentwickelt und nahtlos an die erfolgreichen Vorjahre anknüpfen können. Nicht nur operativ, sondern auch von der Unternehmensaufstellung her, konnten dabei wesentliche Entwicklungsschritte umgesetzt werden. So stieg der Umsatz 2017 um 35 Prozent auf 16,39 Mio. Euro. In dieser Größe sind sowohl die laufenden Mieteinnahmen als auch die Veräußerungserlöse aus den Objektverkäufen enthalten. Der Anteil der Mieteinnahmen am Umsatz lag bei etwas über der Hälfte, ein Ausdruck der deutlichen Ausweitung des Immobilienbestands im vergangenen Jahr.

Noch erfreulicher als die Umsatzentwicklung aber sind die Ergebniszahlen. Das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen, EBITDA, stieg überproportional um rd. 59 Prozent auf 4,93 Mio. Euro. Diese Ergebniszahl ist für uns die wichtigste, da sie die operative Ertragsstärke der Gesellschaft anzeigt. Zu betonen ist in diesem Zuge, dass die FCR Immobilien AG auch 2017 nach HGB bilanziert hat. Dies bedeutet, dass Wertzuwächse durch steigende Preise erst beim Ergebnis berücksichtigt werden, wenn die Objekte auch tatsächlich verkauft worden sind. Die knapp 5 Mio. Euro resultieren also aus den Mieteinnahmen und den tatsächlich realisierten Wertzuwächsen bei den Objektverkäufen.



Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern, EBIT, verbesserte sich 2017 mit 60 Prozent noch etwas stärker als das EBITDA. Wie erfolgreich wir auch beim Zinsmanagement im vergangenen Jahr waren, zeigt unser Ergebnis vor Steuern. Hier lag der Zuwachs bei gut 50 Prozent auf 1,28 Mio. Euro.

Treiber der Entwicklung war die erfolgreiche Arbeit mit dem Immobilienbestand. So konnten wir unser Portfolio zum Ende des Jahres auf 41 Objekte mit einer vermietbaren Fläche von rund 140.000 m² ausbauen. Ende 2016 lag der Immobilienbestand noch bei 18 Objekten mit einer vermietbaren Fläche von rund 83.000 m². Dabei haben wir 2017 im Zuge des aktiven Asset Managements auch 5 Objekte erfolgreich veräußert. Das Geschäftsjahr zeigt, dass wir auf allen drei Stufen unserer Wertschöpfung erfolgreich gearbeitet haben: Beim günstigen Einkauf der Objekte, bei der Arbeit mit dem Bestand im Rahmen des Asset Managements sowie bei der profitablen Veräußerung.

Der deutliche Ausbau des Immobilienbestands, dessen Marktwert wir Ende 2017 bei rund 130 Mio. Euro gesehen haben, konnte auch erreicht werden, da wir die Unternehmensstruktur entsprechend ausgeweitet und so auch die Basis für das geplante weitere Wachstum geschaffen haben. So ist die Zahl unserer Mitarbeiter Ende 2017 auf 16 gestiegen, nachdem wir ein Jahr zuvor noch durchschnittlich 6 Mitarbeiter hatten.

Im Zuge des starken Wachstums haben wir uns auch über Anleihen finanziert. Die ab Ende September 2016 angebotene Unternehmensanleihe 2016/2021 mit einem Emissionsvolumen von bis zu 15 Mio. Euro konnte 2017 vollständig platziert werden. Ende 2017 haben wir dann mit den Voraussetzungen für eine weitere Anleihe begonnen. Ab dem 31. Januar bis zum 16. Februar 2018 konnten Anleger diese neue Unternehmensanleihe 2018/2023 im Rahmen eines öffentlichen Angebots zeichnen. Der Zinssatz mit 6,0 Prozent lag deutlich unter dem der vorherigen Anleihe. Der niedrigere Zinssatz zeigt, dass die Anleger das Wachstum der FCR Immobilien AG und die Wahrnehmung am Kapitalmarkt positiv bewerten. Wir haben im Rahmen

des öffentlichen Angebots rund 9 Mio. Euro platziert. Dies ist ein Riesenerfolg, da wir die Platzierung im Rahmen einer Eigenemission vorgenommen haben. Die systematische Ansprache institutioneller Investoren durch Emissionshäuser erfolgt erst im Nachgang. Wir sehen diesen Zeichnungserfolg auch als Bestätigung und Anerkennung unserer positiven Geschäftsentwicklung und der deutlich gestiegenen Wahrnehmung der FCR Immobilien AG in der Financial Community.

Die neue Anleihe haben wir primär für den weiteren Ausbau des Immobilienbestands aufgesetzt. Damit ist klar, wir wollen weiter wachsen und zwar profitabel. Aufgrund unseres über die Jahre ausgebauten Netzwerks in der Immobilienbranche ist unsere Pipeline mit interessanten Objekten unverändert gut gefüllt. Die Marktchancen, die wir sehen, wollen wir weiter optimal nutzen und die neue Anleihe gibt uns hierfür weiteren Spielraum.

Die hervorragende Weiterentwicklung der FCR Immobilien AG im vergangenen Jahr wäre ohne den unermüdlischen Einsatz unserer Mitarbeiter nicht möglich gewesen. Ich möchte mich an dieser Stelle hierfür ausdrücklich bedanken. Mein Dank gilt auch unseren Geschäftspartnern für das entgegengebrachte Vertrauen, wir freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit mit Ihnen. Und mein Dank gilt nicht zuletzt Ihnen, liebe Investoren. Ich würde mich freuen, wenn Sie die Entwicklung Ihrer FCR Immobilien AG auch in Zukunft eng begleiten.

Mit herzlichen Grüßen

Falk Raudies, Vorstand
München im Juni 2018

Vorstellung des Vorstands und Aufsichtsrats



FALK RAUDIES
Gründer und Vorstand

- Seit mehr als 20 Jahren erfolgreicher Unternehmer
- Langjährige Erfahrung in der Bewertung und im Kauf von Immobilien
- Mehrjährige Tätigkeit als Geschäftsführer und Vorstand einiger IT-Unternehmen



PROF. DR. FRANZ-JOSEPH BUSSE
Vorsitzender des Aufsichtsrats

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



ARWED FISCHER
Aufsichtsratsmitglied

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



FRANK FLESCHENBERG
Aufsichtsratsmitglied

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



Bericht des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung der FCR Immobilien AG

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2017 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahrgenommen, die Geschäftsführung des Vorstands kontinuierlich überwacht, diesen bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und dabei deren Recht-, Zweck- und Ordnungsmäßigkeit auf Grundlage der vom Vorstand vorgelegten Unterlagen überprüft. Wir konnten uns dabei stets von deren Recht-, Zweck- und Ordnungsmäßigkeit überzeugen. Der Vorstand ist seinen Informationspflichten nachgekommen und hat uns regelmäßig, zeitnah und umfassend in schriftlicher und mündlicher Form über alle für die Gesellschaft relevanten Fragen der Strategie, der Planung, der Geschäftsentwicklung, der Risikolage und der Risikoentwicklung unterrichtet.

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

Schwerpunkte der Beratung im Aufsichtsrat

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

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

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

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

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

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

Besetzung des Vorstands und des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat der FCR Immobilien AG setzte sich im Geschäftsjahr 2017 wie folgt zusammen:

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

Es gab darüber hinaus im Geschäftsjahr 2017 keine Veränderungen. Ausschüsse hat der Aufsichtsrat auf Grund seiner Größe von drei Mitgliedern nicht gebildet. Die Besetzung des Vorstands blieb im Geschäftsjahr 2017 mit Herrn Falk Raudies als Alleinvorstand unverändert.

Prüfung von Jahres- und Konzernabschluss

Der in der Hauptversammlung am 19. September 2017 gewählte und vom Aufsichtsrat beauftragte Abschlussprüfer, die Ring-Treuhand GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, München hat den vom Vorstand nach den Regeln des HGB aufgestellten Jahresabschluss für das Kalenderjahr 2017 und den Lagebericht der FCR Immobilien AG geprüft. Der Abschlussprüfer erteilte einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk. Der Konzernabschluss der FCR Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2017 und der Konzernlagebericht wurden ebenfalls auf der Grundlage des HGB aufgestellt. Auch der Konzernabschluss sowie der Konzernlagebericht erhielten einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Der Aufsichtsrat hat die bestätigten Berichte am 26.05.2018 erhalten. Der Wirtschaftsprüfer Martin Costa von der Ring-Treuhand GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, München stand zur Beantwortung von Fragen über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts sowie des Konzernabschlusses und Konzernlageberichts telefonisch zur Verfügung. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss zum 31.12.2017 sowie den Konzernabschluss zum 31.12.2017 im Umlaufverfahren gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt. Mit dem Lagebericht und dem Konzernlagebericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2017 erklärte sich der Aufsichtsrat im Umlaufverfahren einverstanden.

Dank

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

München, 12. Juni 2018



Professor Dr. Franz-Joseph Busse
Vorsitzender des Aufsichtsrats

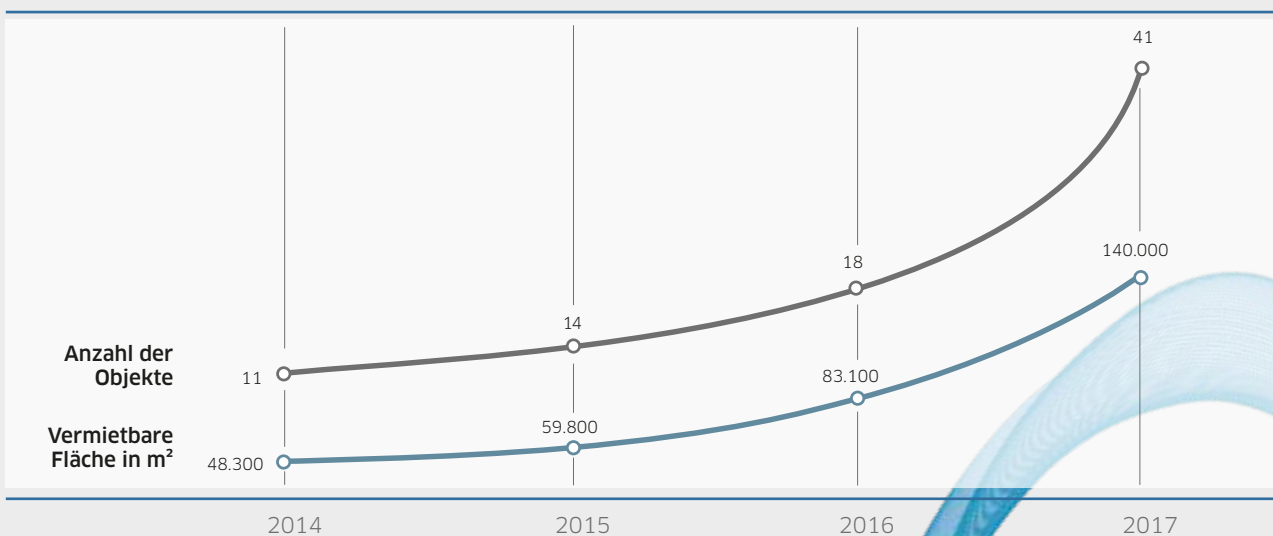
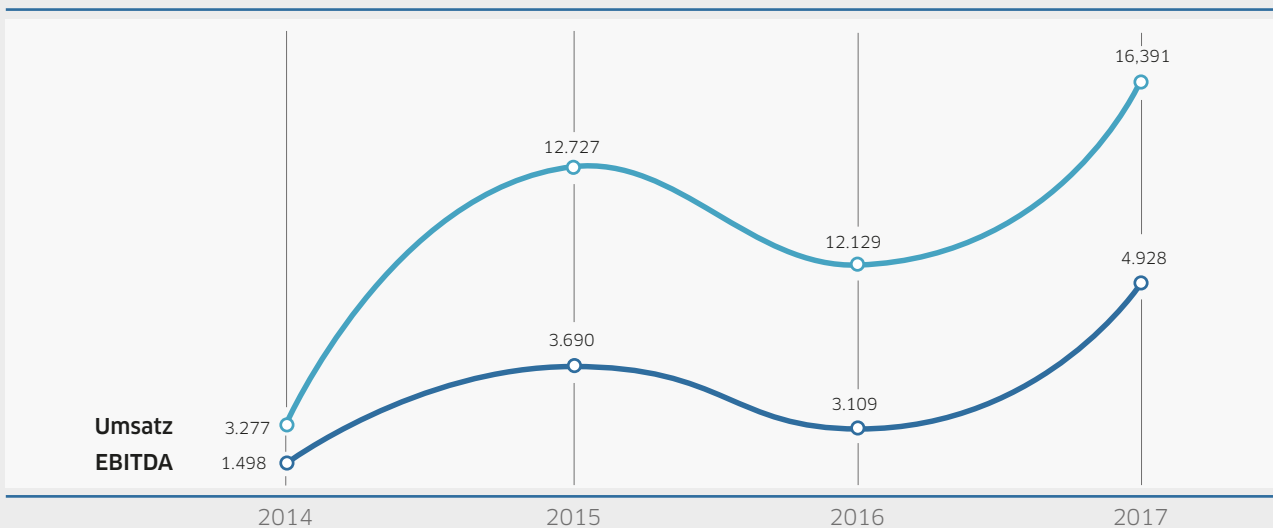


Die FCR Immobilien AG stellt sich vor

Die FCR Immobilien AG mit Sitz in München hat sich als bundesweit aktiver Investor auf Einkaufs- und Fachmarktzentren spezialisiert. Das Unternehmen verfügt über jahrelange Erfahrungen und einen erfolgreichen Track Rekord. Im Fokus der FCR Immobilien AG stehen Gewerbeimmobilien in aussichtsreichen Sekundärlagen, die durch ihre Lage überdurchschnittliche Renditepotenziale aufweisen.

Der Erfolg des 2004 gegründeten Unternehmens beruht neben einem günstigen Einkauf auf einem wertschaffendem Asset Management und der erfolgreichen Veräußerung optimierter Bestandsobjekte. Die FCR Immobilien AG nutzt ihre umfangreiche Branchenexpertise zudem auch für ergänzende Investments in weiteren Segmenten des Immobilienmarktes.

in TEUR





Wir stehen für

Dynamik

In unserem Markt bewegen wir uns zielgerichtet, vorausschauend und dynamisch - wie ein Schnellboot auf dem Wasser. Der Ausbau unseres Immobilienportfolios von 18 auf 41 Objekte zum 31. Dezember 2017 unterstreicht diese äußerst positive Entwicklung. Wir wachsen seit Jahren sehr rasant und sind mit einer hohen Endgeschwindigkeit am Markt unterwegs. Dabei sind wir wendig, flexibel und können mit unserer starken Beschleunigung geschickte Überholmanöver vollziehen und so die Chancen des Marktes optimal nutzen. Auch unsere Unternehmensstruktur bauen wir parallel zu unserem Wachstum weiter sehr schnell und zielgerichtet aus. Schnelligkeit und Flexibilität gehören zu unserem Selbstverständnis, so kaufen wir Objekte günstig ein, nutzen ein starkes Momentum und werden weiter dynamisch am Markt agieren.



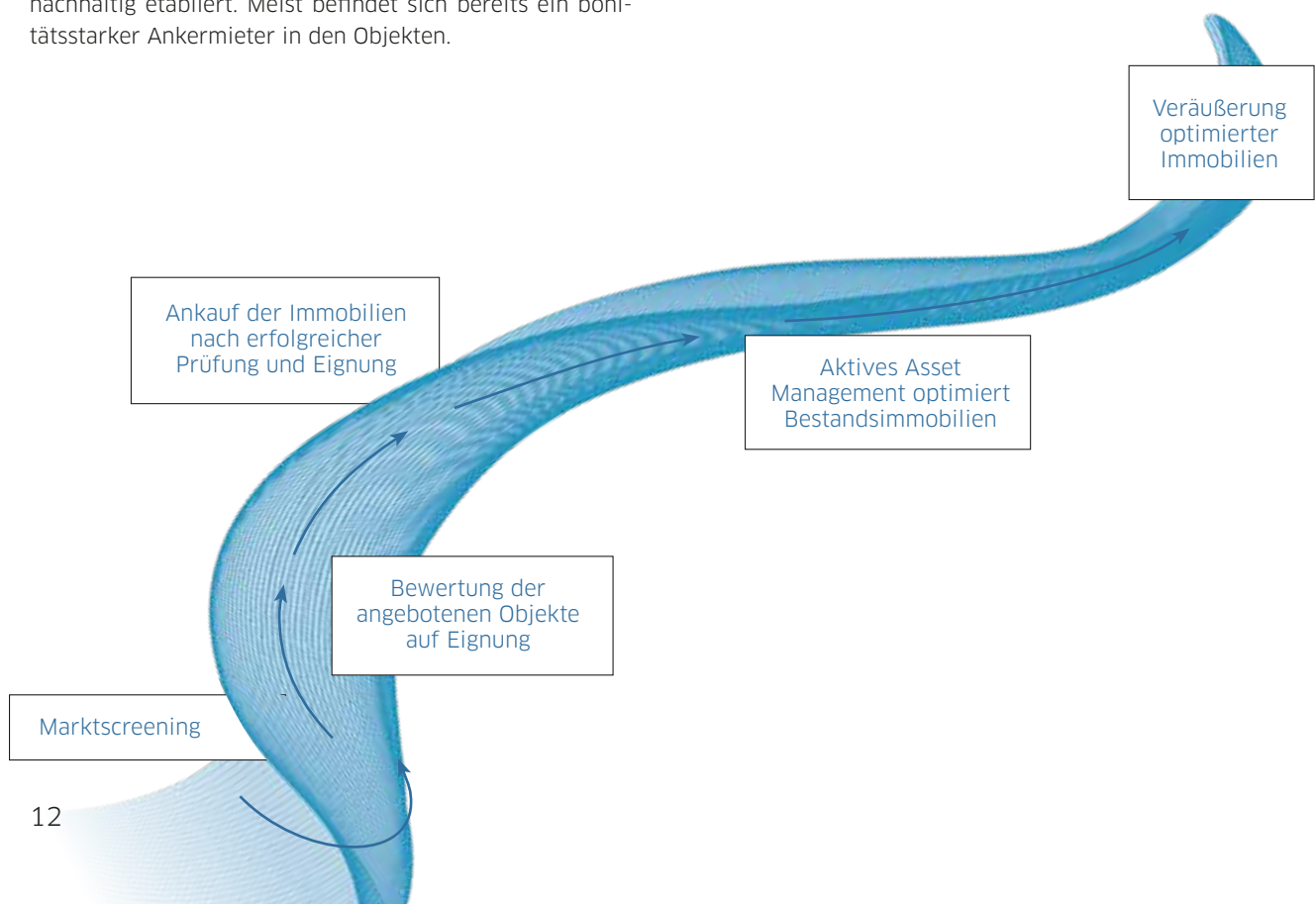
Die Strategie und das Geschäftsmodell

Die FCR Immobilien AG ist ein auf Einkaufs- und Fachmarktzentren in ganz Deutschland spezialisierter Investor. Das Geschäftsmodell hat drei Säulen als Basis: Einen günstigen Einkauf, ein aktives Asset Management sowie die Veräußerung optimierter Bestandsimmobilien. Der Schwerpunkt der Investitionen erfolgt in attraktiven Sekundärlagen. Neben der Fokussierung auf Einkaufs- und Fachmarktzentren, nutzt die Gesellschaft ihr umfangreiches Immobilien-Know-how sowie das hervorragende Branchennetzwerk auch für ergänzende Investments in weiteren Segmenten des Immobilienmarktes.

Die FCR Immobilien AG fokussiert sich auf Sekundärstandorte, da diese in der Regel überdurchschnittliche Renditen bieten. Zudem sind nach Einschätzungen der Gesellschaft die Miet- und Wertentwicklungen in diesem Bereich stabiler als in den Primärlagen, bei denen die Immobilienmärkte erfahrungsgemäß stärker auf Konjunkturzyklen reagieren. Die FCR Immobilien AG kauft dabei bevorzugt Immobilien aus Sondersituationen, wie beispielsweise Insolvenzen. In der Regel liegt die Investitionssumme bei Einzelobjekten zwischen 1 und 20 Mio. Euro, bei Portfolios auch bis zu 50 Mio. Euro. Die erworbenen Bestandsimmobilien sind oft bereits seit vielen Jahren am jeweiligen Mikrostandort nachhaltig etabliert. Meist befindet sich bereits ein bonitätsstarker Ankermieter in den Objekten.

Das aktive und erfahrene Asset Management der FCR Immobilien AG sorgt für eine Optimierung des Immobilienbestandes mit dem Ziel, nachhaltige Wertzuwächse zu generieren. Die FCR Immobilien AG verfügt zum 31. Dezember 2017 über 41 Immobilien mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 140.000 m². Die Bestandsimmobilien sorgen durch ihre wiederkehrenden Mieterlöse für einen stabilen Cashflow der Gesellschaft. Durch die Veräußerung optimierter Immobilien sichert sich die FCR Immobilien AG zusätzliche Renditepotenziale. Aufgrund der Bilanzierung nach HGB werden dabei Wertzuwächse, u. a. durch das erfolgreiche Asset Management, erst bei der Veräußerung sichtbar. Bis dahin sind sie stille Reserven in der Bilanz.

Die typischen Property- und Asset-Management-Maßnahmen umfassen die bauliche und wirtschaftliche Substanz der Objekte. So werden u. a. bauliche Anpassungen für eine bessere Nutzung vorgenommen und Mieterstrukturen, Mietlaufzeiten und Mieterträge optimiert. Die Veräußerung aufgewerteter Objekte ist fester Bestandteil des seit Jahren erfolgreichen Geschäftsmodells der FCR Immobilien AG.





Auch im Geschäftsjahr 2017 hat sich die FCR Immobilien AG dynamisch weiterentwickelt. Der Immobilienbestand wurde deutlich auf 41 Objekte zum 31. Dezember 2017 ausgebaut – ein Jahr zuvor lag der Immobilienbestand noch bei 18 Objekten. Der Wert des Immobilienportfolios beträgt zum Jahresende 2017 rund 130 Mio. Euro. Die deutliche Ausweitung des Immobilienportfolios ist trotz der Veräußerung von fünf Objekten im Berichtszeitraum gelungen. Dies zeigt, wie erfolgreich die FCR Immobilien AG im vergangenen Jahr einkaufen konnte. Dabei wurden

auch 2017 keine Abstriche bei den Einkaufskriterien, die auf eine nachhaltig profitable Entwicklung der Gesellschaft zielen, vorgenommen.

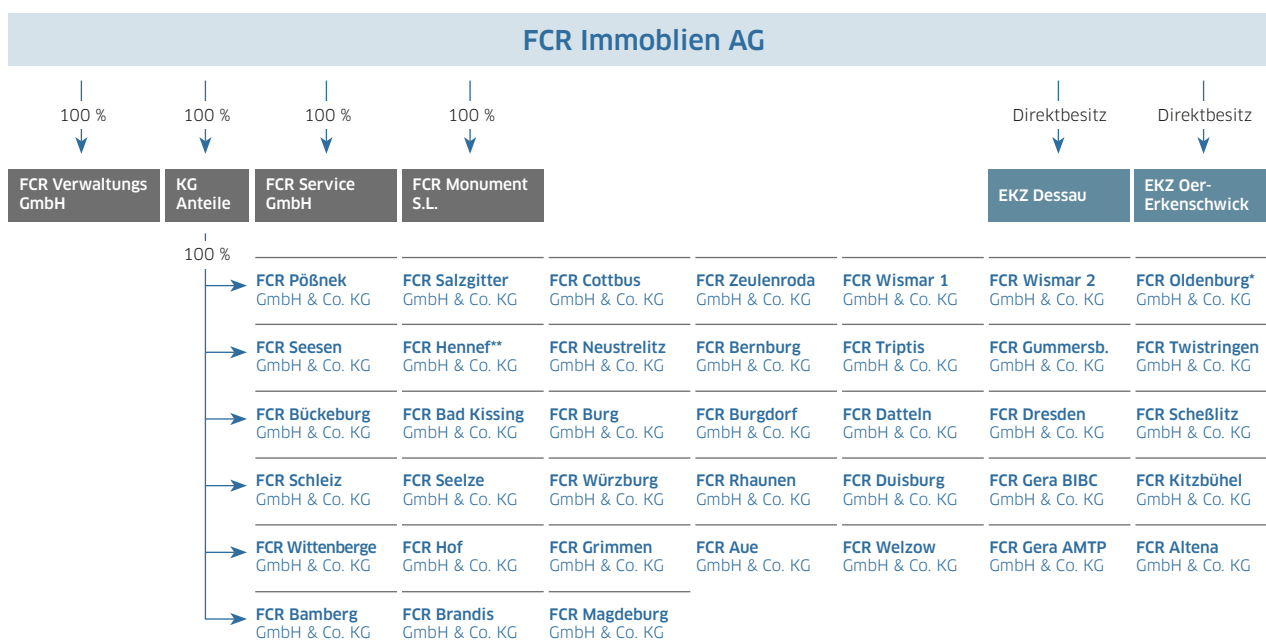
Im Einklang mit dem dynamischen Ausbau des Immobilienportfolios hat die FCR Immobilien AG auch 2017 ihre Unternehmensstrukturen entsprechend angepasst, auch im Hinblick auf das angestrebte weitere Wachstum der Gesellschaft. Die Zahl der Mitarbeiter stieg im abgelaufenen Geschäftsjahr um 167 Prozent auf 16 Mitarbeiter.

Die Konzernstruktur

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

Zum 31. Dezember 2017 stellt sich die Konzernstruktur mit den 41 direkt bzw. indirekt gehaltenen Immobilien wie folgt dar:

Gesellschaftsstruktur FCR-Gruppe zum 31.12.2017



* Beinhaltet die Immobilie in Nienburg ** Beinhaltet die Immobilien in Hennef und Frankenberg



Wir stehen für

Stabilität

Unser Geschäftsmodell fußt auf drei stabilen Säulen: wir kaufen zu attraktiven Konditionen, nutzen ein aktives und wertschaffendes Asset Management und veräußern erfolgreich optimierte Objekte. Wir investieren in Betongold. Unser reicher Erfahrungsschatz ist für uns ein guter Entscheidungsanker. Mit unserem stetig wachsenden Immobilienbestand erwirtschaften wir jährlich stabile, wiederkehrende Mieterträge. Wir fokussieren unsere Investments gezielt auf Sekundärstandorte. Diese bieten langfristig eine stabilere Miet- und Wertentwicklung als Primärstandorte, die stärker von Konjunkturzyklen betroffen sind. So haben wir den nachhaltigen Erfolg fest im Griff.



Interview mit dem Vorstand, Gründer und Mehrheitsaktionär der FCR Immobilien AG, Falk Raudies



Die FCR Immobilien AG hat 2017 den Umsatz und das Ergebnis deutlich steigern können. Was waren die Treiber für die deutlichen Wachstumsraten?

Falk Raudies: 2017 war für uns ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr. Die positive Entwicklung wurde von allen drei Säulen des Geschäfts getragen. Wir haben weiter sehr günstig Immobilien durch unser hervorragendes Netzwerk einkaufen können, unser Asset Management war erfolgreich, und wir haben fünf Immobilien erfolgreich verkauft. Aber die reinen Zahlen zeigen nur einen Ausschnitt dessen, wie gut die Entwicklung 2017 insgesamt war.

Und was hat die Entwicklung in 2017 darüber hinaus geprägt? Wie hat sich die FCR Immobilien AG strategisch weiterentwickelt?

Falk Raudies: Neben dem ausgewiesenen Ergebnis aus den Objektverkäufen sehen wir auch deutliche Preisaufschläge bzw. Wertzuwächse im Portfolio. Aber da wir nach HGB bilanzieren, zeigen sich diese erst bei einer Objektveräußerung im Ergebnis. Was ich aber auch betonen möchte: Die FCR Immobilien AG hat sich strategisch ebenfalls deutlich positiv entwickelt. Wir konnten unsere Netzwerke weiter ausbauen, und wir haben unsere Struktur und Mitarbeiterzahl erweitert, in Hinblick auf das gezeigte Wachstum, aber auch, weil wir bekanntlich weiter wachsen wollen.

Die Unternehmensanleihe 2018/2023 dient primär dem weiteren Portfoliowachstum?

Falk Raudies: Die Anleihe mit einem Volumen von bis zu 25 Mio. Euro ist ein Baustein der Finanzierungsstruktur unseres Portfolios. Zusammen mit Eigenkapital und Bankdarlehen, die meist 70 bis 80 Prozent unserer Objektfinanzierungen ausmachen, können wir so unseren Immobilienbestand deutlich ausweiten. Wie gesagt, für weiteres Wachstum, also on-top zum Immobilienbestand, den ich wertmäßig Ende 2017 bei rund 130 Mio. Euro sehe.



Einkaufszentrum Zeulenroda

Können aktuell Immobilien noch günstig gekauft werden?

Falk Raudies: Dass dies geht, haben wir 2017 gezeigt. Aber hierfür wird ein guter Marktzugang gebraucht und natürlich ist das entsprechende Netzwerk wichtig. Uns werden unverändert sehr interessante Objekte angeboten. Die aus der Anleihe zufließenden Mittel wollen wir entsprechend zügig ebenfalls investieren. Unser Markt ist groß. Wir werden auch in Zukunft weiter äußerst dynamisch wachsen und dadurch unseren Immobilienbestand signifikant ausbauen.

Bleibt es beim Fokus auf Einkaufs- und Fachmarktzentren?

Falk Raudies: Dieses Segment des Immobilienmarktes bringt aus unserer Sicht deutlich überdurchschnittliche Renditen. Die vorhandenen Potenziale wollen wir entsprechend nutzen. Aber wir sind vom Know-how viel breiter aufgestellt. Unsere Expertise liegt im Immobilienbereich

und nicht nur bei Handelsimmobilien. Mit anderen Worten, sehen wir interessante Investitionsmöglichkeiten für die FCR Immobilien AG in weiteren Segmenten des Immobilienmarktes, nutzen wir diese auch.

Sie sind sozial stark engagiert, eine Herzensangelegenheit?

Falk Raudies: Ich finde, gerade wer wirtschaftlich erfolgreich ist, der sollte auch an andere Menschen denken. Ich engagiere mich seit Jahren und freue mich besonders, dass wir 2017 das erste FCR Immobilien EAGLES Charity Golfturnier veranstalten konnten. Ein tolles Event, bei dem zahlreiche bekannte Persönlichkeiten nicht nur viel Spaß hatten, sondern auch über 110.000 Euro für wohltätige Zwecke zusammengekommen sind. Dieses Geld kommt mehreren Charity-Organisationen zugute, um z. B. benachteiligten Menschen eine Erholungszeit zu ermöglichen oder auch Kindern mit Rheuma zu helfen. Soziales Engagement ist und bleibt für mich eine Herzensangelegenheit.



Wir stehen für

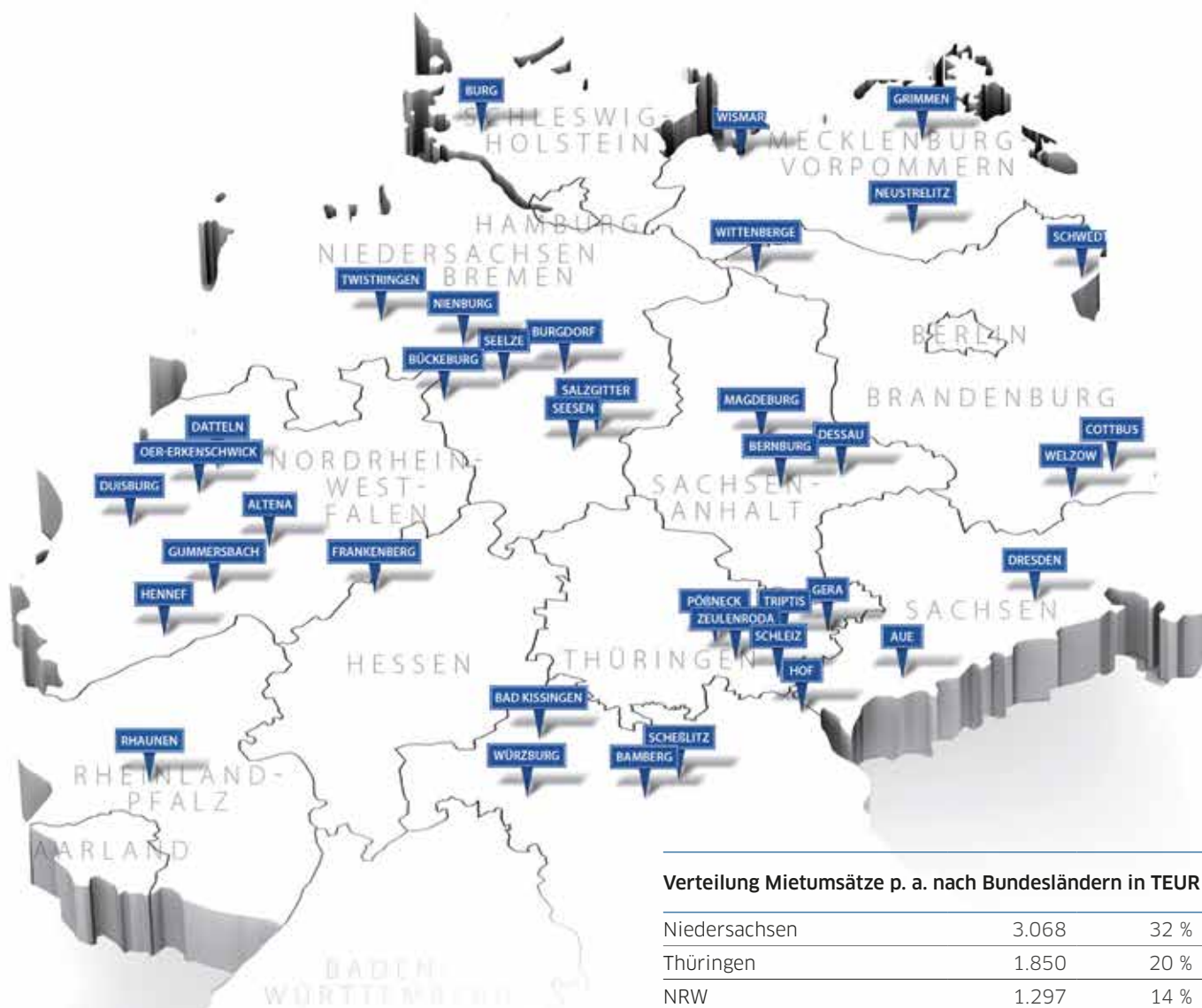
Erfahrung

Seit Jahren sind wir erfolgreich am Immobilienmarkt tätig. Unsere FCR-Crew verfügt über ein einzigartiges Know-how, langjährige Erfahrung im Immobilienbereich und ein breites Netzwerk. Daher werden uns bundesweit attraktive Immobilien angeboten. Von München aus sind wir in den vergangenen Jahren durchgestartet und befinden uns weiterhin auf einem dynamischen Wachstumskurs, mit dem Ziel unsere Marktstellung weiter auszubauen und zu festigen. Daran arbeiten wir tagtäglich mit Erfolg.





Das Portfolio der FCR Immobilien AG



Verteilung Mietumsätze p. a. nach Regionen in Mio. Euro		
West	5,64	60 %
Ost	3,81	40 %

Verteilung Mietumsätze p. a. nach Bundesländern in TEUR

Niedersachsen	3.068	32 %
Thüringen	1.850	20 %
NRW	1.297	14 %
Mecklenburg-Vorpommern	568	6 %
Bayern	516	5 %
Hessen	480	5 %
Sachsen	473	5 %
Brandenburg	453	5 %
Sachsen-Anhalt	355	4 %
Rheinland-Pfalz	130	1 %
Schleswig-Holstein	108	1 %
Ausland	150	2 %



Die FCR Immobilien AG wächst weiter. So zeigte die Gesellschaft durch den Ausbau des Immobilienbestands zum 31. Dezember 2017 auf insgesamt 41 Objekte eine weiterhin dynamische Entwicklung. Ein Jahr zuvor hielt die FCR noch 18 Immobilien im Bestand. Die vermietbare Gesamtfläche erhöhte sich auf rund 140.000 m² von 83.000 m² ein Jahr zuvor. Der Marktwert des Portfolios lag zum Jahresende 2017 bei rund 130 Mio. Euro. Die Netto-Ist-Miete aller 41 Objekte lag zum 31. Dezember 2017 bei 9,5 Mio. Euro pro Jahr und erhöhte sich damit um 73 Prozent. Die gewichtete Gesamtmietrendite beträgt zum Jahresende 2017 auf Basis der Ankaufspreise rund 14,1 Prozent. Die durchschnittlich gewichteten Restlaufzeiten der Mietverträge (WAULT) lagen zum 31. Dezember 2017 bei rund 3,9 Jahren.

Die Gesellschaft hat sich auf Handelsimmobilien in aussichtsreichen Sekundärlagen spezialisiert, bevorzugt werden Immobilien in kleinen und mittleren Städten ab 10.000 Einwohnern erworben. Dabei liegt der Fokus auf Sondersituationen, wodurch FCR

günstig einkaufen und überdurchschnittliche Renditen erzielen kann. Die Investitionssumme bei Einzelobjekten beläuft sich in der Regel auf 1 bis 20 Mio. Euro, bei Portfolios investiert die Gesellschaft aber auch bis zu 50 Mio. Euro. Ein bereits im Objekt ansässiger, bonitätsstarker Ankermieter wird ebenfalls gern gesehen. Die FCR Immobilien AG investiert deutschlandweit, ein Schwerpunkt der Investments befindet sich

Ende 2017 in Westdeutschland. Mehr als die Hälfte der FCR-Mieter zählen zu den Top-Marken, wie EDEKA, Netto, HIT oder OBI.

Weiterhin nutzt die FCR Immobilien AG ihr Immobilien-Know-how und die langjährige Branchenexpertise, um ergänzend zur Fokussierung auf Einkaufs- und Fachmarktzentren Investitionen in weiteren Immobilien-Segmenten vorzunehmen.



Wohn- und Geschäftshaus Altena
(Nordrhein-Westfalen)

Baujahr	1979
Nutzfläche (in qm)	12.000
Vermietungsstand	46,7 %
Hauptmieter	KiK
Mietrendite p. a.	11,8 %



Fachmarkt Aue
(Sachsen)

Baujahr	2003
Nutzfläche (in qm)	650
Vermietungsstand	100 %
Hauptmieter	Takko
Mietrendite p. a.	10,2 %



Supermarkt Bad Kissingen
(Bayern)

Baujahr	2005
Nutzfläche (in qm)	1.037
Vermietungsstand	100 %
Hauptmieter	Netto
Mietrendite p. a.	14,2 %



Studentenwohnheim Bamberg
(Bayern)

Projektentwicklung	läuft
Nutzfläche (in qm)	4.050



Wohnhaus Bernburg
(Sachsen-Anhalt)

Baujahr	1957
Nutzfläche (in qm)	2.086
Vermietungsstand	94,4 %
Mietrendite p. a.	10,2 %



Supermarkt Brandis
(Sachsen)

Baujahr	1994
Nutzfläche (in qm)	2.220
Vermietungsstand	100 %
Hauptmieter	Norma
Mietrendite p. a.	12,6 %



Baumarkt Bückeberg
(Niedersachsen)

Baujahr	1993
Nutzfläche (in qm)	4.980
Vermietungsstand	100 %
Hauptmieter	OBI
Mietrendite p. a.	12,2 %



Fachmarktzentrum Burg
(Schleswig-Holstein)

Baujahr	1994
Nutzfläche (in qm)	2.074
Vermietungsstand	100 %
Hauptmieter	Jawoll
Mietrendite p. a.	9,5 %



Fachmarktzentrum Burgdorf
(Niedersachsen)

Baujahr	1962/1996
Nutzfläche (in qm)	3.698
Vermietungsstand	100 %
Hauptmieter	Zimmermann
Mietrendite p. a.	9,8 %



Einkaufszentrum Cottbus
(Brandenburg)

Baujahr	1999
Nutzfläche (in qm)	4.800
Vermietungsstand	58,7 %
Hauptmieter	REWE
Mietrendite p. a.	28,0 %



Supermarkt Datteln
(Nordrhein-Westfalen)

Baujahr	2006
Nutzfläche (in qm)	1.037
Vermietungsstand	96,5 %
Hauptmieter	Netto
Mietrendite p. a.	9,6 %



Damaschke-Center Dessau
(Sachsen-Anhalt)

Baujahr	1992
Nutzfläche (in qm)	3.750
Vermietungsstand	80 %
Hauptmieter	Aldi, KIK
Mietrendite p. a.	16,5 %



Fachmarktzentrum Dresden
(Sachsen)

Baujahr	1982
Nutzfläche (in qm)	2.329
Vermietungsstand	100 %
Hauptmieter	Pfennigpfeiffer
Mietrendite p. a.	9,9 %



Büro- und Geschäftshaus Duisburg
(Nordrhein-Westfalen)

Projektentwicklung	läuft
--------------------	-------



Gartencenter Frankenberg
(Hessen)

Baujahr	1993
Nutzfläche (in qm)	6.109
Vermietungsstand	100 %
Hauptmieter	Rheika-Delta
Mietrendite p. a.	24,7 %



Einkaufszentrum Gera (Amthor-Passage)
(Thüringen)

Baujahr	2000
Nutzfläche (in qm)	7.898
Vermietungsstand	71,1 %
Hauptmieter	Intersport
Mietrendite p. a.	8,4 %



Einkaufszentrum Gera (Bieblach-Center)
(Thüringen)

Baujahr	1994
Nutzfläche (in qm)	18.068
Vermietungsstand	77,1 %
Hauptmieter	Roller
Mietrendite p. a.	16,6 %



Fachmarktzentrum Grimmen
(Sachsen)

Baujahr	2000
Nutzfläche (in qm)	2.045
Vermietungsstand	100 %
Hauptmieter	Norma
Mietrendite p. a.	15,6 %



Einkaufszentrum Gummersbach
(Nordrhein-Westfalen)

Baujahr	1974
Nutzfläche (in qm)	4.171
Vermietungsstand	78,4 %
Hauptmieter	Deichmann
Mietrendite p. a.	12,5 %



Fachmarkt Hennef
(Nordrhein-Westfalen)

Baujahr	1977
Nutzfläche (in qm)	3.949
Vermietungsstand	96,8 %
Hauptmieter	HIT
Mietrendite p. a.	21,3 %



Fachmarkt Hof
(Bayern)

Baujahr	1992
Nutzfläche (in qm)	928
Vermietungsstand	100 %
Hauptmieter	Takko
Mietrendite p. a.	13,1 %



Hotel Kitzbühel
(Bayern)

Baujahr	2008
Nutzfläche (in qm)	768
Vermietungsstand	100 %
Hauptmieter	Suiten am Schloss
Mietrendite p. a.	2,9 %



Einkaufszentrum Magdeburg
(Brandenburg)

Baujahr	1979
Nutzfläche (in qm)	2.750
Vermietungsstand	77 %
Hauptmieter	EDEKA
Mietrendite p. a.	16,4 %



Einkaufszentrum Neustrelitz
(Mecklenburg-Vorpommern)

Baujahr	1963/2015
Nutzfläche (in qm)	2.745
Vermietungsstand	100 %
Hauptmieter	Penny
Mietrendite p. a.	19,3 %



Fachmarktzentrum Nienburg
(Niedersachsen)

Baujahr	1996
Nutzfläche (in qm)	1.002
Vermietungsstand	100 %
Hauptmieter	Dän. Bettenl.
Mietrendite p. a.	14,9 %



Fachmarkt Oer-Erkenschwick
(Nordrhein-Westfalen)

Baujahr	1978
Nutzfläche (in qm)	6.255
Vermietungsstand	90,4 %
Hauptmieter	T. Philipps
Mietrendite p. a.	12,1 %



Fachmarktzentrum Pöbneck
(Thüringen)

Baujahr	1992
Nutzfläche (in qm)	7.564
Vermietungsstand	100 %
Hauptmieter	OBI
Mietrendite p. a.	13,4 %



Supermarkt Rhaunen
(Rheinland-Pfalz)

Baujahr	2006
Nutzfläche (in qm)	1.290
Vermietungsstand	100 %
Hauptmieter	Lidl
Mietrendite p. a.	13,2 %



Stadtpassage Salzgitter
(Niedersachsen)

Baujahr	1967/1985
Nutzfläche (in qm)	8.612
Vermietungsstand	92,1 %
Hauptmieter	Rossmann
Mietrendite p. a.	14,8 %



Supermarkt Scheßlitz
(Bayern)

Baujahr	2003
Nutzfläche (in qm)	930
Vermietungsstand	100 %
Hauptmieter	Norma
Mietrendite p. a.	9,9 %



Fachmarktzentrum Schleiz
(Thüringen)

Baujahr	1993
Nutzfläche (in qm)	6.541
Vermietungsstand	34,2 %
Hauptmieter	KiK
Mietrendite p. a.	8,4 %



Fachmarktzentrum Seelze
(Niedersachsen)

Baujahr	2007
Nutzfläche (in qm)	3.661
Vermietungsstand	91,5 %
Hauptmieter	dm
Mietrendite p. a.	9,9 %



Einkaufszentrum Seesen (Niedersachsen)

Baujahr	1982/2000
Nutzfläche (in qm)	9.800
Vermietungsstand	92,5 %
Hauptmieter	EDEKA
Mietrendite p. a.	26,3 %



Fachmarktzentrum Triptis (Thüringen)

Baujahr	1996
Nutzfläche (in qm)	1.050
Vermietungsstand	100 %
Hauptmieter	REWE
Mietrendite p. a.	11,6 %



Supermarkt Twistringen (Niedersachsen)

Baujahr	2004
Nutzfläche (in qm)	965
Vermietungsstand	100 %
Hauptmieter	Netto
Mietrendite p. a.	12,6 %



Fachmarktzentrum Welzow (Brandenburg)

Baujahr	1994
Nutzfläche (in qm)	1.616
Vermietungsstand	100 %
Hauptmieter	Norma
Mietrendite p. a.	11,8 %



Einkaufszentrum Wismar (1) (Mecklenburg-Vorpommern)

Baujahr	1993
Nutzfläche (in qm)	4.338
Vermietungsstand	93,3 %
Hauptmieter	Netto
Mietrendite p. a.	12,3 %



Einkaufszentrum Wismar (2) (Mecklenburg-Vorpommern)

Baujahr	1999
Nutzfläche (in qm)	3.799
Vermietungsstand	37,5 %
Hauptmieter	Diverse
Mietrendite p. a.	16,7 %



Supermarkt Wittenberge (Brandenburg)

Baujahr	1995
Nutzfläche (in qm)	1.633
Vermietungsstand	94,5 %
Hauptmieter	Norma
Mietrendite p. a.	11,6 %



Fachmarktzentrum Würzburg (Bayern)

Baujahr	2001
Nutzfläche (in qm)	1.921
Vermietungsstand	100 %
Hauptmieter	Detlev Louis Motorrad
Mietrendite p. a.	10,1 %



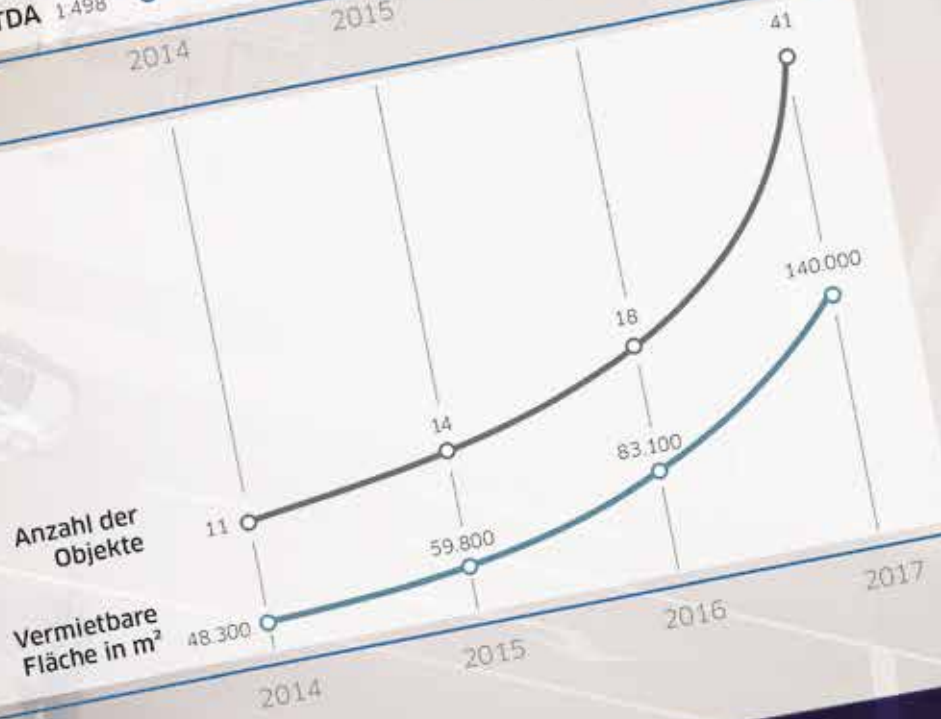
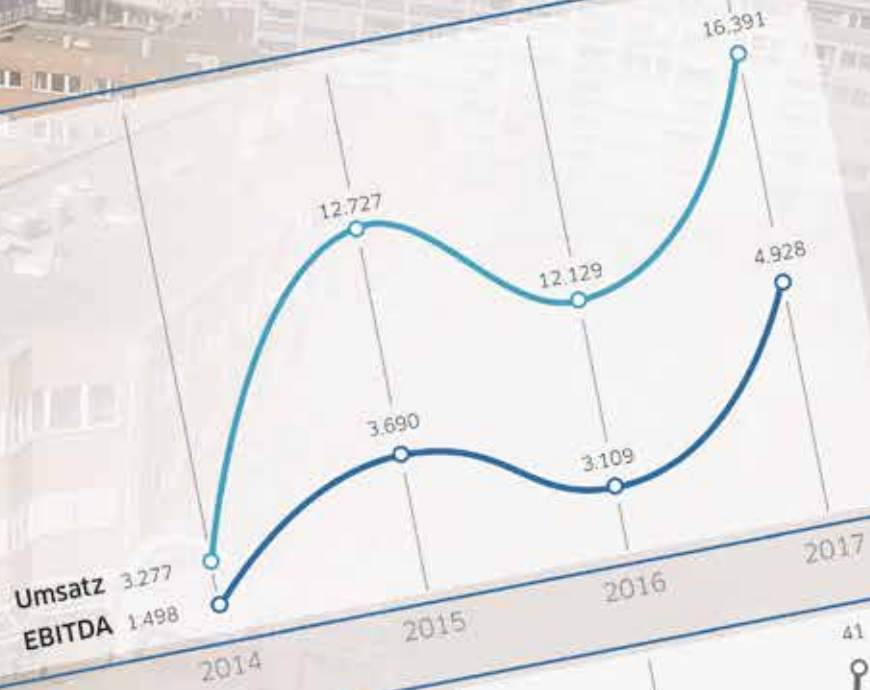
Einkaufszentrum Zeulenroda (Thüringen)

Baujahr	1900
Nutzfläche (in qm)	5.448
Vermietungsstand	68%
Hauptmieter	Rossmann
Mietrendite p. a.	17,3 %

Wir stehen für Profitabilität

Profitabilität steht im Fokus unseres Handelns. Wir sehen die Potenziale unserer Immobilien nicht nur, wir heben sie auch und können beim Verkauf Überrenditen erzielen. Wir stehen für ein renditestarkes Portfolio mit namhaften Ankermietern. Seit Jahren wachsen wir äußerst profitabel. So hat sich beispielsweise das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen, EBITDA, in den vergangenen drei Jahren im Schnitt um knapp 50 Prozent erhöht. Für uns ist eine nachhaltige, profitable Entwicklung entscheidend für unseren Erfolg.

10 TEUR



Projektentwicklungen – Unser Vorhaben in Bamberg

Die FCR Immobilien AG investiert neben Einkaufs- und Fachmarktzentren auch in weiteren Segmenten des Immobilienmarktes. Hierbei kann sie auf ihr umfangreiches inhouse Immobilien-Know-how zurückgreifen und so die aus dem Netzwerk häufig als Off-Market-Deals angebotenen Objekte hinsichtlich ihres Wertpotenzials einschätzen. Dies gilt auch für zu entwickelnde Grundstücke. Im Nachgang einer solchen Potenzialeinschätzung hat die FCR Immobilien AG ein Grundstück in Bamberg erworben, auf dem ein Studentenwohnheim mit über 4.000 m² Wohnfläche entstehen wird. Die planerischen Voraussetzungen sind dafür 2017 geschaffen worden. Die Fertigstellung ist für Anfang 2020 geplant.

Insgesamt entstehen in dem Objekt 141 Wohnungen in einer studentenfreundlichen Größe ab 21 m². Die Anlage befindet sich dabei in der Nähe der Universität in Bamberg, mit guter Erreichbarkeit des Innenstadtkerns. Sowohl die Konzeption als auch die Projektsteuerung erfolgen durch die FCR Immobilien AG. Hierdurch kann der Projektverlauf permanent beobachtet werden, was Projektrisiken begrenzt. Wie auch bei anderen Objekten greift die FCR Immobilien AG bei der Umsetzung der Baumaßnahmen gerne auf regionale Handwerksbetriebe zurück und sorgt so für Wertschöpfung in der Region. Diese Auswahl der Gewerke sorgt aus Sicht der Gesellschaft zudem nicht nur für eine hohe Qualität der Arbeiten, sondern ermöglicht auch attraktive Konditionen.

Bamberg ist mit knapp 76.000 Einwohnern die drittgrößte Stadt Oberfrankens. Die Stadt verbindet mit ihrem unversehrten erhalten gebliebenen Altstadtkern nicht nur Tradition und Kultur, sondern verfügt auch über einen exzellenten Ruf als Studienstadt. Dies zeigt sich bei den Studentenzahlen. Bei der staatlichen Otto-Friedrich-Universität Bamberg sind rund 13.000 Studierende eingeschrieben. Dies führt zu einer hohen Nachfrage nach geeignetem und vor allem bezahlbarem Wohnraum. Die demografische Struktur der Stadt bietet daher ein interessantes Potenzial im Bereich der Studentenapartments.

Bei der Umsetzung kann die FCR Immobilien AG auf ihre langjährige Erfahrung im Immobilienmarkt zurückgreifen. Auch in der Vergangenheit wurden regelmäßig vielversprechende Objekte und Projekte außerhalb der Handelsimmobilien erworben und nachhaltig wertschaffend entwickelt. Hierzu zählt auch die im Bestand gehaltene Wohnanlage in Bernburg, die über eine Gesamtfläche von 2.085 m² verfügt. Entsprechend plant die FCR Immobilien AG auch in Zukunft, sich bietende Investitionsmöglichkeiten in weiteren Bereichen des Immobilienmarktes zu nutzen.





Wir stehen für Neue Wege

Wir sind der Spezialist für Handelsimmobilien in Deutschland. Zielgerichtet können wir aufgrund unseres Know-hows sowie unseres hervorragenden Branchennetzwerks auch in weiteren attraktiven Segmenten des Immobilienmarktes investieren. Wir nutzen die Marktopportunitäten daher auch im europäischen Ausland und erweitern gekonnt unsere Assets, beispielsweise im Wohn- und Hotelbereich. Wir gehen bewusst neue Wege, um die vielfältigen Möglichkeiten, die uns der Immobilienmarkt immer wieder aufs Neue bietet, optimal zu nutzen.



Die FCR Immobilien AG am Kapitalmarkt

Die FCR Immobilien AG ist nicht börsennotiert, dennoch ist der Kapitalmarkt ein wichtiges Finanzierungsinstrument für die Gesellschaft. So wurde die Emission von Unternehmensanleihen als ein Baustein für die Finanzierung und das Wachstum der FCR Immobilien AG genutzt. Die im September 2016 aufgelegte 7,1 Prozent Unternehmensanleihe 2016/2021 mit einem Emissionsvolumen von bis zu 15 Mio. Euro, konnte im September 2017 vollständig ausplatziert werden. Um den Anlegern ein fungibles Wertpapier zu bieten, gehört zur Ausstattung der Anleihe auch eine Notierung an der Frankfurter Wertpapierbörse. Im Anschluss an die Vollplatzierung zog die Notierung an der Börse an und die Anleihe notierte im weiteren Jahresverlauf über 100 Prozent. Zum Ultimo 2017 stand die Anleihe (WKN A2BPUC) bei 104,50 Prozent.

Aufgrund der positiven Erfahrungen mit dem Kapitalmarkt und in Hinblick auf das geplante weitere Wachstum hat die FCR Immobilien AG am Ende des Berichtszeitraums mit den Vorbereitungen für eine neue Unternehmensanleihe begonnen.

Bereits im Januar 2018, kurz nach Ende des Berichtszeitraums, hat die FCR Immobilien AG mit der Emission der Unternehmensanleihe 2018/2023 begonnen. Die Anleihe bietet einen Zins von 6,0 Prozent, hat eine Laufzeit von 5 Jahren und ein Emissionsvolumen von bis zu 25 Mio. Euro. Im Rahmen eines öffentlichen Angebots, vom

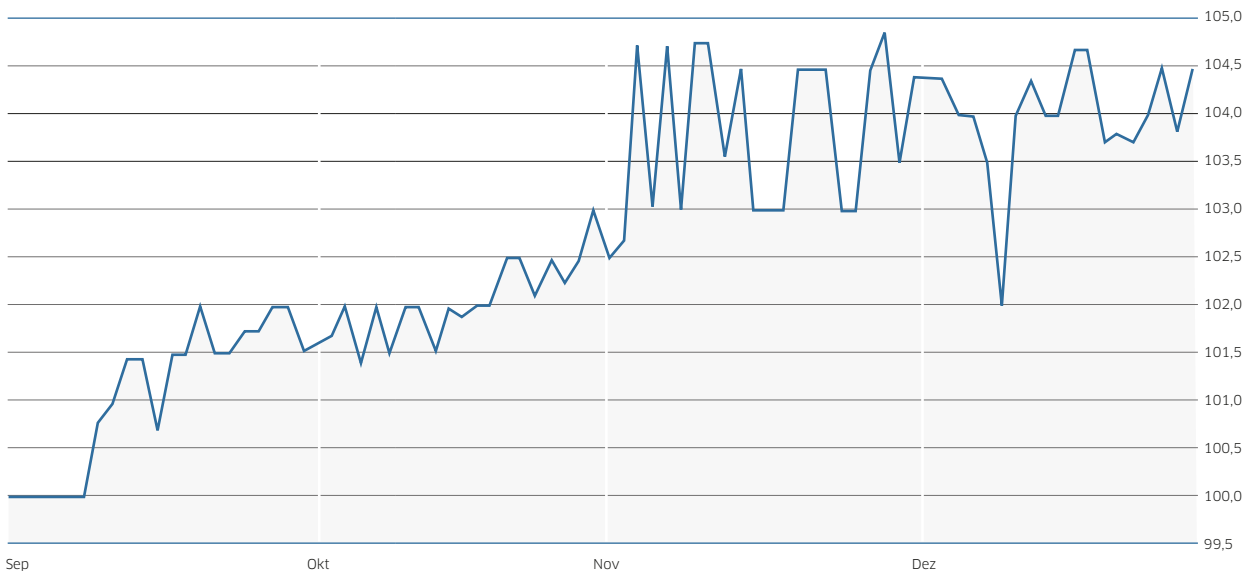
31. Januar bis zum 16. Februar 2018, wurden bereits rund 9 Mio. Euro platziert. Dies ist ein großer Erfolg, da die Platzierung während des öffentlichen Angebots als Eigenemission, also ohne die Einbindung einer Bank erfolgte. Die systematische Ansprache institutioneller Anleger erfolgt im Rahmen einer Privatplatzierung im Nachgang des öffentlichen Angebots. Auch Privatanleger haben weiter die Möglichkeit im Rahmen der Privatplatzierung die Anleihe (WKN A2G9G6) über die Website zu zeichnen oder über die Börse Frankfurt zu handeln.

Die Anleihe verfügt über ein umfangreiches Sicherungspaket. Neben der Absicherung über nachrangige Buchgrundschulden mittels eines Treuhänders, gehören hierzu Schutzrechte für die Anleihegläubiger, wie ein Kündigungsrecht im Falle eines Kontrollwechsels sowie eine Ausschüttungssperre von 50 Prozent des Jahresüberschusses. Die FCR Immobilien AG hat sich zudem zu einer umfangreichen Transparenz verpflichtet mit dem Ziel, die Anleihegläubiger regelmäßig über die Geschäftsentwicklung der FCR Immobilien AG zu informieren. Die aus der Emission zufließenden Mittel dienen primär dem Ausbau des Immobilienportfolios.

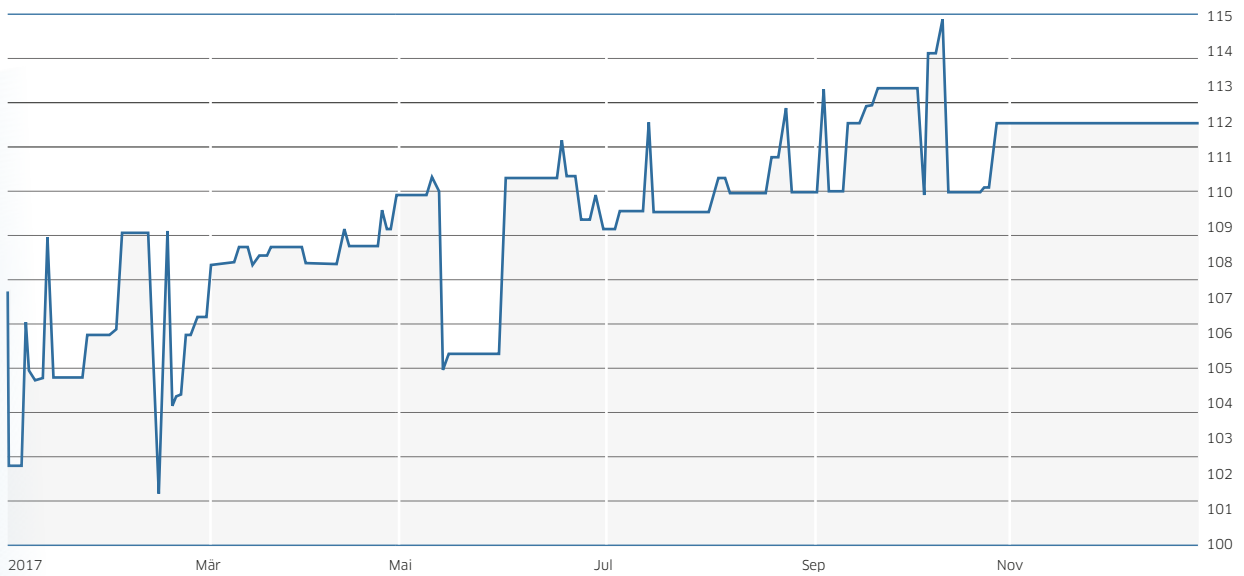
Zudem notiert an der Börse noch die 8,0 Prozent Unternehmensanleihe 2014/2019 (WKN A1YC5F). Das Emissionsvolumen beläuft sich auf 1,67 Mio. Euro.



Kursverlauf der Unternehmensanleihe 2016/2021 nach Ausplatzierung im September 2017:



Kursverlauf der Unternehmensanleihe 2014/2019 im Zeitraum 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017:



Eckdaten zur Anleihe 2018/2023

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

Eckdaten zur Anleihe 2016/2021

WKN / ISIN:	A2BPUC / DE000A2BPUC4
Volumen:	Bis zu 15 Mio. Euro, ausplatziert im September 2017
Zinskupon:	7,1 Prozent p. a.
Laufzeit:	5 Jahre (bis 18.10.2021)
Notierung:	Open Market (Freiverkehr) Börse Frankfurt
Besicherung:	Grundbuchsschuld (Treuhänder)

Eckdaten zur Anleihe 2014/2019:

WKN / ISIN:	A1YC5F / DE000A1YC5F0
Volumen:	Bis zu 10 Mio. Euro
Zinskupon:	8,0 Prozent p. a. zzgl. 3 % p. a. fester Zinsbonus auf den Nennbetrag am Laufzeitende
Laufzeit:	5 Jahre (01.05.2019)
Notierung:	Open Market (Freiverkehr) Börse Frankfurt
Besicherung:	Grundbuchsschuld (Treuhänder)



Stadtpassage Salzgitter

Wir stehen für

Beste Perspektiven

Wir vereinen Dynamik mit Stabilität, Erfahrung und Profitabilität und gehen dabei bewusst neue Wege. Wir sind erfolgreich, weil wir auch andere Blickwinkel einnehmen. Wir analysieren, bewerten, kaufen, optimieren und veräußern Immobilien erfolgreich - dabei verfolgen wir ein Ziel: Die besten Perspektiven für unser Geschäft umzusetzen. Auch zukünftig werden diese Werte unser Handeln maßgeblich begleiten.



Dynamik

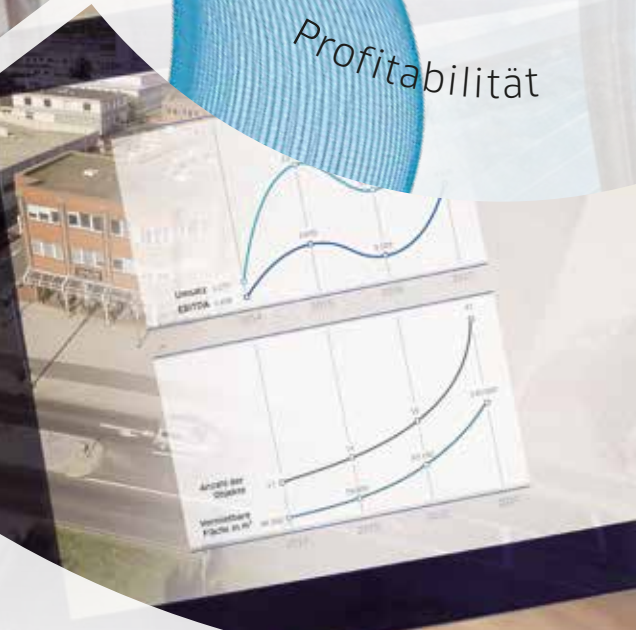
Stabilität

Neue Wege

Beste Perspektiven

Erfahrung

Profitabilität



Bilanz zum 31. Dezember 2017

AKTIVSEITE

In EUR	31.12.2017	Stichtag Vorjahr
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	20.059,00	27.108,00
	20.059,00	27.108,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	62.758.679,73	31.573.210,19
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	337.978,80	42.113,00
3. Anlagen im Bau	6.012.355,29	178.655,19
	69.109.013,82	31.793.978,38
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	25.000,00
2. sonstige Ausleihungen	2.709.192,72	1.705.763,11
	2.709.192,72	1.730.763,11
Summe Anlagevermögen	71.838.265,54	33.551.849,49
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
1. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	247.695,55	237.565,55
	247.695,55	237.565,55
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.757.913,80	5.238.802,16
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	100.000,00	5.191,79
3. sonstige Vermögensgegenstände	1.020.862,07	498.691,21
	2.878.775,87	5.742.685,16
IV. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		
	4.946.270,69	6.312.149,24
Summe Umlaufvermögen	8.072.742,11	12.292.399,95
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
	235.553,63	224.673,15
	80.146.561,28	46.068.922,59



PASSIVSEITE

In EUR	31.12.2017	Stichtag Vorjahr
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	4.148.151,00	4.148.151,00
II. Kapitalrücklage	288.273,58	288.273,58
III. Gewinnrücklagen		
1. andere Gewinnrücklagen	100.487,63	23.627,86
	100.487,63	23.627,86
IV. Bilanzgewinn / Bilanzverlust	2.368.607,41	1.470.709,67
	6.905.519,62	5.930.762,11
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Steuerrückstellungen	435.294,96	805.330,84
2. sonstige Rückstellungen	1.023.321,55	706.196,88
	1.458.616,51	1.511.527,72
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Anleihen	20.676.000,00	9.311.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	49.537.220,87	27.710.357,35
3. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00	477.200,00
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	591.659,54	449.490,21
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	28.758,40
6. sonstige Verbindlichkeiten	958.026,64	649.826,80
	71.762.907,05	38.626.632,76
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	19.518,10	0,00
	80.146.561,28	46.068.922,59

Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

In EUR	2017	Vorjahr
1. Umsatzerlöse	16.390.719,20	12.129.466,93
2. Erhöhung / Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	14.630,00	-256.685,00
3. sonstige betriebliche Erträge	205.500,21	273.197,21
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-8.366.688,24	-6.681.540,38
	-8.366.688,24	-6.681.540,38
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-1.143.617,67	-671.292,31
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-153.529,84	-67.816,13
	-1.297.147,51	-739.108,44
6. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.137.487,26	-686.568,00
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	-55.358,18	-88.442,70
	-1.192.845,44	-775.010,70
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.019.426,51	-1.616.745,59
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	643.708,88	85.894,29
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-3.099.950,91	-1.570.278,26
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-301.556,13	-244.778,42
11. Ergebnis nach Steuern	976.943,55	604.411,64
12. sonstige Steuern	-2.186,04	-42.790,57
13. auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrages abgeführte Gewinne	0,00	-119.834,23
14. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	974.757,51	441.786,84
15. Einstellung in die gesetzlichen Gewinnrücklagen	-76.859,77	-23.627,86
16. Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen	0,00	-541.388,22
17. Vorabausschüttungen	0,00	-296.296,52
18. Gewinn- oder Verlustvortrag	1.470.709,67	1.890.235,43
19. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	2.368.607,41	1.470.709,67



Anhang zum Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2017

(1) Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss

Der freiwillig erstellte Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2017 wurde nach den für alle Kaufleute geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches sowie den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages aufgestellt. Bilanzierung und Bewertung erfolgen unter Beachtung der allgemeinen (§§ 246 - 256 HGB) sowie der speziell für Kapitalgesellschaften im Sinne der §§ 264 ff. HGB geltenden Ansatz- und Bewertungsvorschriften, der ergänzenden Vorschriften des rechtsformspezifischen Gesetzes sowie der Regelungen der Satzung. Wie im Vorjahr wurde das Gliederungsschema der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 22. September 1970, zuletzt geändert durch Verordnung vom 25. Mai 2009 (BGBl. I, S. 1102), verwendet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

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

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

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

Der Konzern beschäftigte im Jahresdurchschnitt 12,4 Mitarbeiter (FTE).

(2) Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Gesellschaft	Anteil %	Gesamt €
FCR Verwaltungs GmbH	100%	25.000,00
FCR Pößneck GmbH & Co. KG	100%	100,00
FCR Salzgitter GmbH & Co. KG	100%	100,00
FCR Cottbus GmbH & Co. KG	100%	100,00
FCR Zeulenroda GmbH & Co. KG	100%	100,00
FCR Wismar GmbH & Co. KG	100%	100,00
FCR Oldenburg GmbH & Co. KG	100%	100,00
FCR Wismar II GmbH & Co. KG	100%	100,00
FCR Seesen GmbH & Co. KG	100%	100,00
FCR Hennef GmbH & Co. KG	100%	100,00
FCR Neustrelitz GmbH & Co. KG	100%	100,00
FCR Bernburg GmbH & Co. KG	100%	100,00
FCR Triptis GmbH & Co. KG	100%	100,00
FCR Gummersbach GmbH & Co. KG	100%	100,00
FCR Twistringen GmbH & Co. KG	100%	100,00
FCR Bückeberg GmbH & Co. KG	100%	100,00
FCR Bad Kissingen GmbH & Co. KG	100%	100,00
FCR Burg GmbH & Co. KG	100%	100,00
FCR Burgdorf GmbH & Co. KG	100%	100,00
FCR Datteln GmbH & Co. KG	100%	100,00
FCR Dresden GmbH & Co. KG	100%	100,00
FCR Scheßlitz GmbH & Co. KG	100%	100,00
FCR Schleiz GmbH & Co. KG	100%	100,00
FCR Seelze GmbH & Co. KG	100%	100,00
FCR Würzburg GmbH & Co. KG	100%	100,00
FCR Rhaunen GmbH & Co. KG	100%	100,00
FCR Duisburg GmbH & Co. KG	100%	100,00
FCR Wittenberge GmbH & Co. KG	100%	100,00
FCR Hof GmbH & Co. KG	100%	100,00
FCR Grimmen GmbH & Co. KG	100%	100,00
FCR Aue GmbH & Co. KG	100%	100,00
FCR Altena GmbH & Co. KG	100%	100,00
FCR Bamberg GmbH & Co. KG	100%	100,00
FCR Gera AMTP GmbH & Co. KG	100%	100,00
FCR Welzow GmbH & Co. KG	100%	100,00
FCR Gera BIBC GmbH & Co. KG	100%	100,00
FCR Magdeburg GmbH & Co. KG	100%	100,00
FCR Genthin GmbH & Co. KG	100%	100,00
FCR Brandis & Co. KG	100%	100,00
FCR Dessau-Heide GmbH & Co. KG	100%	100,00
FCR Glauchau GmbH & CO. KG	100%	100,00
FCR Kitzbühel GmbH & Co. KG	100%	1.000,00



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

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

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

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

Zwischengewinneliminierungen wurden nicht vorgenommen.

Differenzen aus der Währungsumrechnung waren nicht auszuweisen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gegenüber dem Vorjahr abweichende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Ein grundlegender Wechsel von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr fand nicht statt. Um ein besseres Bild der Ertragslage abzubilden, wurden die Gebäudeabschreibungen nicht wie im Vorjahr unter dem Materialaufwand als Kosten der Immobilienbewirtschaftung ausgewiesen, sondern zusammen mit den übrigen Abschreibungen auf Sachanlagevermögen bei den Abschreibungen. Es fand aus Gründen der Übersichtlichkeit auch eine Umgliederung dieser Positionen bei den Vorjahreswerten statt, um eine Vergleichbarkeit zu ermöglichen.

(3) Immaterielle Vermögensgegenstände

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen in Höhe vom 20.059,00 EUR (Vorjahr 27.108,00 EUR) handelt es sich ausschließlich um EDV Software. Die Nutzungsdauer beträgt 3 Jahre.

In EUR	Immaterielle Vermögensgegenstände
Anschaffungskosten	
Stand 01.01.2017	46.545,31
Zugänge	9.919,85
Umbuchungen	0,00
Abgänge	0,00
Stand 31.12.2017	56.465,16
Aufgelaufene Abschreibungen	
Stand 01.01.2017	19.437,31
Abschreibungen	16.968,85
Abgänge	0,00
Stand 31.12.2017	36.406,16
Buchwerte	
Stand 01.01.2017	27.108,00
Stand 31.12.2017	20.059,00

(4) Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf einen Buchwert von 69.109.013,82 EUR (Vorjahr 31.793.978,38 EUR). Davon entfallen auf die Grundstücke 62.758.679,73 EUR (Vorjahr 31.573.210,19 EUR).

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung beläuft sich auf 337.978,80 EUR (Vorjahr 42.113,00 EUR), Anzahlungen sind mit 6.012.355,29 EUR (Vorjahr 178.655,19 EUR) ausgewiesen. Die planmäßigen Abschreibungen werden auf linearer Basis über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 33 bis 50 Jahren (Gebäude), sowie 3 bis 5 Jahren (BGA) vorgenommen.

In EUR	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte und Bauten	Geleistete Anzahlungen
Anschaffungskosten			
Stand 01.01.2017	69.948,05	32.801.035,87	178.655,19
Zugänge	330.409,78	27.005.835,43	5.966.671,76
Umbuchungen	36.512,32	8.319.989,82	45.683,53
Abgänge	1.470,00	3.258.766,58	178.655,19
Stand 31.12.2017	435.400,15	64.868.094,54	6.012.355,29
Aufgelaufene Abschreibungen			
Stand 01.01.2017	27.835,05	1.227.825,68	0,00
Abschreibungen	66.567,20	1.053.951,21	0,00
Umbuchungen	4.489,10	0,00	0,00
Abgänge	1.470,00	172.362,08	0,00
Stand 31.12.2017	97.421,35	2.109.414,81	0,00
Buchwerte			
Stand 01.01.2017	42.113,00	31.573.210,19	178.655,19
Stand 31.12.2017	337.978,80	62.758.679,73	6.012.355,29



(5) Finanzanlagen

Die FCR Immobilien AG hält 100 % der Geschäftsanteile an der FCR Verwaltungs GmbH, München. Die Anteile sind erstmals in den Konzernabschluss inbegriffen, im Vorjahr waren sie als Anteile an verbundenen Unternehmen mit den Anschaffungskosten bilanziert. Zusätzlich sind unter dieser Position ein Darlehen gegenüber einem verbundenen Unternehmen und zwei Darlehen gegenüber weiteren Unternehmen ausgewiesen.

In EUR	Anteile an verbundenen Unternehmen	sonstige Ausleihungen
Anschaffungskosten		
Stand 01.01.2017	25.000,00	1.705.763,11
Zugänge	0,00	1.003.429,61
Umbuchungen	0,00	0,00
Änderung Konsolidierungskreis	25.000,00	0,00
Abgänge	0,00	0,00
Stand 31.12.2017	0,00	2.709.192,72
Aufgelaufene Abschreibungen		
Stand 01.01.2017	0,00	0,00
Abschreibungen	0,00	0,00
Umbuchungen	0,00	0,00
Abgänge	0,00	0,00
Stand 31.12.2017	0,00	0,00
Buchwerte		
Stand 01.01.2017	25.000,00	1.705.763,11
Stand 31.12.2017	0,00	2.709.192,72

(6) Anlagespiegel

Das Anlagevermögen ist zusammengefasst in dem Konzernanlagespiegel dargestellt.

in EUR	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten					Stand 31.12.17
	Stand 31.12.16	Zugänge	Umbuchungen	Kons.kreis- Änderung	Abgänge	
Anlagevermögen						
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	46.545,31	9.919,85	0,00	0,00	0,00	56.465,16
	46.545,31	9.919,85	0,00	0,00	0,00	56.465,16
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	32.801.035,87	35.325.825,25	0,00	0,00	3.258.766,58	64.868.513,76
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	69.948,05	366.922,10	0,00	0,00	1.470,00	435.400,15
3. Anlagen im Bau	178.655,19	6.012.355,29	0,00	0,00	178.655,19	6.012.355,29
	33.049.639,11	41.705.102,64	0,00	0,00	3.438.891,77	71.316.269,20
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0,00	0,00	25.000,00	0,00	0,00
2. sonstige Ausleihungen	1.705.763,11	1.003.429,61	0,00	0,00	0,00	2.709.192,72
	1.730.763,11	1.003.429,61	0,00	25.000,00	0,00	2.709.192,72
	34.826.947,53	42.718.452,10	0,00	25.000,00	3.438.891,77	74.081.927,08



Stand 31.12.16	Abschreibungen				Stand 31.12.17	Buchwerte	
	Zugänge	Umbuchungen	Zuschrei- bungen	Abgänge		Stand 31.12.17	Stand 31.12.16
19.437,31	16.968,85	0,00	0,00	0,00	36.406,16	20.059,00	27.108,00
19.437,31	16.968,85	0,00	0,00	0,00	36.406,16	20.059,00	27.108,00
1.227.825,68	1.053.951,21	0,00	0,00	172.362,08	2.109.414,81	62.758.679,73	31.573.210,19
27.835,05	66.567,20	4.489,10	0,00	1.470,00	97.421,35	337.978,80	42.113,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.012.355,29	178.655,19
1.255.660,73	1.120.518,41	4.489,10	0,00	173.832,08	2.206.836,16	69.109.013,82	31.793.978,38
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.709.192,72	1.705.763,11
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.709.192,72	1.730.763,11
1.275.098,04	1.137.487,26	4.489,10	0,00	173.832,08	2.243.242,32	71.838.265,54	33.551.849,49

(7) Vorräte

Es handelt sich hierbei um bereits verauslagte aber noch nicht abgerechnete Nebenkosten aus Mietverhältnisse, saldiert mit den erhaltenen Anzahlungen aus Nebenkostenvorauszahlungen 247.695,55 EUR (Vorjahr 237.565,55 EUR).

(8) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 1.757.913,80 EUR (Vorjahr 5.238.802,16 EUR) handelt es sich einerseits um ausstehenden Mieten gegenüber diversen Mietern. Diese Forderungen haben, wie im Vorjahr, alle eine Restlaufzeit von unter einem Jahr. Weiterhin bestehen sie aus ausstehenden Kaufpreiszahlungen gegenüber den Käufern. Letztere Forderungen sind zum Berichtszeitpunkt vollständig bezahlt.

(9) Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

Bei der ausgewiesenen Forderung in Höhe von 100.000,00 EUR handelt es sich um eine Forderung gegen die nicht konsolidierte CM Center Management GmbH. Im Vorjahr hatte es sich um eine Forderung gegen die damals nicht konsolidierte FCR Verwaltungs GmbH (5.191,79 EUR) gehandelt.

(10) sonstige Vermögensgegenstände

Unter den sonstigen Forderungen 1.020.862,07 EUR (Vorjahr 498.691,21 EUR) sind im Wesentlichen Umsatzsteuerforderungen und Verrechnungskonten erfasst. Die Forderungen haben eine Laufzeit von unter einem Jahr.

(11) Flüssige Mittel

Die Guthaben bei Kreditinstituten bestehen aus Kontokorrentguthaben 4.946.270,69 EUR (Vorjahr 6.312.149,24 EUR).

(12) Rechnungsabgrenzungsposten

Die Rechnungsabgrenzungsposten 235.553,63 EUR (Vorjahr 224.673,15 EUR) betreffen überwiegend gemäß § 250 Abs. 3 HGB aktivierte Disagiobeträge sowie kleinere Vorauszahlungen, die wirtschaftlich dem Jahr 2018 zuzurechnen sind.

(13) Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt wie zum Ende des Vorjahres 4.148.151,00 EUR, eingeteilt in 4.148.151 nennwertlose Stückaktien. Die Kapitalrücklage beträgt wie zum Ende des Vorjahres 288.273,58 EUR.

In TEUR

	Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn	Eigenkapital Gesamt
Stand 01.01.2017	23.627,86	1.470.709,67	5.930.762,11
Jahresüberschuss	0,00	974.757,51	974.757,51
Zuführung	76.859,77	-76.859,77	0,00
Stand 31.12.2017	100.487,63	2.368.607,41	6.905.519,62



(14) Steuerrückstellungen

Bei den Steuerrückstellungen handelt es sich im Geschäftsjahr um Rückstellungen für Körperschaftsteuer der Jahre 2016 (113.898,96 EUR) und 2017 (321.396,00 EUR).

In EUR	Stand 01.01.2017	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2017
Gewerbesteuer Altjahre	297.828,15	272.889,70	24.938,45	0,00	0,00
Körperschaftsteuer Altjahre	393.603,73	393.603,73	0,00	0,00	0,00
Körperschaftsteuer 2016	113.898,96	0,00	0,00	0,00	113.898,96
Körperschaftsteuer 2017	0,00	0,00	0,00	321.396,00	321.396,00
Stand 31.12.2017	805.330,84	666.493,43	24.938,45	321.396,00	435.294,96

(15) sonstige Rückstellungen

Bei den sonstigen Rückstellungen handelt es sich im Geschäftsjahr um Rückstellungen für Zinsen, für Personalkosten, für nicht genommenen Urlaub, für Aufbewahrungspflicht und sonstige Rückstellungen.

In EUR	Stand 01.01.2017	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2017
Zinsen	335.711,00	201.464,75	0,00	415.584,47	549.830,72
Umbau Schwerin	117.084,06	67.775,85	49.308,21	0,00	0,00
Sonstige Rückstellungen	211.809,82	211.809,82	0,00	394.280,75	394.280,75
Rückstellung für Personalkosten	25.892,00	25.892,00	0,00	46.894,38	46.894,38
Rückstellung für nicht genommenen Urlaub	10.700,00	10.700,00	0,00	27.315,70	27.315,70
Rückstellung Aufbewahrungspflicht	5.000,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00
	706.196,88	517.642,42	49.308,21	884.075,30	1.023.321,55

(16) Anleihen

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

Eine zweite Anleihe konnte von institutionellen Anlegern seit Mai 2014 und als öffentliche Anleihe seit Oktober 2014 auch von Privatanlegern gezeichnet werden („10 Mio. EUR Anleihe“). Die 5-jährige Anleihe (WKN A1YC5F/DE000A1YC5F0) mit einem Emissionsvolumen von 10.000.000,00 EUR ist ebenfalls mit einem jährlichen Zinskupon von 8 % zuzüglich eines jährlichen Zinsbonus von 3 % am Ende der Laufzeit ausgestattet. Zum Stichtag 31.12.2017 betrug das bis dahin platzierte Emissionsvolumen 1.676.000,00 € (im Vorjahr 1.676.000,00 €).

Eine weitere Anleihe konnte sowohl von institutionellen als auch von Privatanlegern vom 18. Oktober 2016 bis 18. Oktober 2017 gezeichnet werden („15 Mio. EUR Anleihe“). Die 5-jährige Anleihe (WKN A2BPUC/DE000A2BPUC4) mit einem Emissionsvolumen von 15.000.000,00 EUR ist mit einem jährlichen Zinskupon von 7,1 % ausgestattet. Zum Stichtag 31.12.2017 betrug das bis dahin platzierte Emissionsvolumen 15.000.000,00 EUR (im Vorjahr 3.635.000,00 EUR).

(17) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen in Höhe von 49.537.220,87 EUR (Vorjahr 27.710.357,35 EUR). Die hiermit finanzierten Immobilien sind in Höhe von 43.810.217,91 EUR mit erstrangigen Grundpfandrechten zugunsten der finanzierenden Kreditinstitute belastet.

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben 6.464.440,48 EUR eine Restlaufzeit von unter einem Jahr, 18.532.451,02 EUR haben eine Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren und 24.540.329,37 EUR haben eine Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren.

(18) Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

Die Verbindlichkeit bestand im Vorjahr gegenüber der Athene Lebensversicherungs AG. Es handelte sich um ein annuitätisches Immobiliendarlehen mit einem variablen Soll- Zinssatz von 1,95 % über dem Referenzzinssatz (6-Monats EURIBOR) p.a. Das Darlehen war grundpfandrechtlich besichert und valutiert zum Stichtag mit 0,00 EUR (Vorjahr 477.200,00 EUR).

(19) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten in Höhe von 591.659,54 EUR (Vorjahr 449.490,21 €) sind innerhalb eines Jahres fällig und betreffen im Wesentlichen laufende Immobilienaufwendungen.

(20) Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

Unter dieser Position wurden im Vorjahr die Verbindlichkeiten gegenüber der damals nicht konsolidierten FCR Verwaltungs GmbH ausgewiesen (28.758,40 EUR). Es handelte sich um die Haftungsvergütungen der Objektgesellschaften. Die FCR Verwaltungs GmbH wird nunmehr in den Konsolidierungskreis einbezogen.

(21) sonstige Verbindlichkeiten

Unter dieser Position werden Verbindlichkeiten in Höhe von 958.026,64 EUR (Vorjahr 649.826,80 EUR) ausgewiesen. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um Steuerverbindlichkeiten aus dem Objektankauf sowie um geschuldete Umsatzsteuer und sonstige Verbindlichkeiten. Die typisch stille Beteiligung wurde im Vorjahr beendet. Die Verbindlichkeiten haben in Höhe von 937.425,74 EUR eine Restlaufzeit von unter einem Jahr, 20.600,26 EUR haben eine Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren.

(22) Verbindlichkeitspiegel

Die Verbindlichkeiten sind in der folgenden tabellarischen Übersicht zusammengefasst, wobei die Verbindlichkeiten nach Gesamtbetrag aufgeführt und nach Restlaufzeit (bis zu einem Jahr, zwischen einem und fünf Jahren und größer fünf Jahren) aufgliedert werden. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von 43.810.217,91 EUR mit erstrangigen Grundpfandrechten zugunsten der finanzierenden Kreditinstitute belastet.



In EUR

Art der Verbindlichkeit	Gesamtbetrag	Davon Beträge mit einer Restlaufzeit von		
		Bis zu 1 Jahr	1-5 Jahre	Mehr als 5 Jahren
I. Gegenüber Kreditinstituten	49.537.220,87	6.464.440,48	18.532.451,02	24.540.329,37
II. Aus Anleihen				
Anleihe A1YC5F	1.676.000,00	-	1.676.000,00	-
Anleihe A12TW8	4.000.000,00	-	4.000.000,00	-
Anleihe A2BPUC	15.000.000,00	-	15.000.000,00	-
III. Aus Lieferungen und Leistungen	591.659,54	591.659,54	-	-
IV. Sonstige Verbindlichkeiten	958.026,64	937.426,38	20.600,26	-
Davon aus Steuern	741.424,12	741.424,12	-	-
Davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	2.251,27	2.251,27	-	-
Summe	71.762.907,05	7.993.526,40	39.229.051,28	24.540.329,37

(23) Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse beinhalten Mieteinnahmen in Höhe von 8.490.219,20 EUR (Vorjahr 5.729.466,93 EUR) und Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken von 7.900.500,00 € (Vorjahr 6.400.000,00 EUR).

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

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 205.500,21 EUR (Vorjahr 273.197,21 EUR) beinhalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen, aus Versicherungserstattungen, aus der Auflösung von Rückstellungen sowie sonstige Erträge.

Immobilienbezogene Aufwendungen beinhalten die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke 3.258.766,58 EUR (Vorjahr 4.510.514,98 EUR) sowie Objektkosten und übrige Betriebskosten 5.107.921,66 EUR (Vorjahr 2.171.025,40 EUR). In der Erfolgsrechnung sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 28.792,11 EUR enthalten. Diese Aufwendungen, die einem anderen Geschäftsjahr zuzurechnen sind, resultieren aus in den Vorjahren nicht erfassten Kosten.

Personalaufwendungen beinhalten Löhne und Gehälter 1.143.617,67 EUR (Vorjahr 671.292,31 EUR) und soziale Abgaben 153.529,84 EUR (Vorjahr 67.816,13 EUR).

Abschreibungen betreffen immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen inklusive der Abschreibung auf Gebäude mit 1.137.487,26 EUR (Vorjahr 686.568,00 EUR) und auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens 55.358,18 EUR (Vorjahr 88.442,70 EUR).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 2.019.426,51 EUR (Vorjahr 1.616.745,59 EUR) beinhalten im Wesentlichen Raumkosten, Versicherungen, Reparatur- und Instandhaltungsaufwendungen, Fahrzeugkosten, Werbe- und Reisekosten, Fremdleistungen sowie verschiedene betriebliche Aufwendungen.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge beinhalten Anleihezinserträge in Höhe von 539.082,04 EUR (Vorjahr 23.858,26 EUR) und sonstige Zinserträge in Höhe von 24.925,93 EUR (Vorjahr 6.331,68 EUR) sowie Zinserträge an nahestehende Unternehmen 79.700,91 EUR (Vorjahr 55.704,35 EUR).

Zinsen und ähnliche Aufwendungen beinhalten Anleihezinsen für die „4 Mio. EUR Anleihe“ in Höhe von 440.000,00 EUR (Vorjahr 440.000,00 EUR), für die „10 Mio. EUR Anleihe“ in Höhe von 184.360,00 EUR (Vorjahr 199.547,29 EUR) und für die „15 Mio. EUR Anleihe“ in Höhe von 1.227.995,90 EUR (Vorjahr 175.042,13 EUR), Zinsen der Gesellschaft von 96.083,60 EUR (Vorjahr 204.692,15 EUR) und Zinsähnliche Aufwendungen in Höhe von 333.449,90 EUR (Vorjahr 6.400,00 EUR), letztere beinhalten zwei Vorfälligkeitsentschädigungszahlungen an die Deutsche Bank.

Die Zinsen beinhalten weiterhin Zinsen der Objektgesellschaften: Zinsen Pößneck 70.975,36 EUR (Vorjahr 73.883,93 EUR), Zinsen Salzgitter 129.017,47 EUR (Vorjahr 136.040,04 EUR), Zinsen Cottbus 18.676,04 EUR (Vorjahr 22.191,75 EUR), Zinsen Zeulenroda 68.555,30 EUR (Vorjahr 58.419,72 EUR), Zinsen Wismar 27.548,71 EUR (Vorjahr 16.481,15 EUR), Oldenburg 6.135,95 EUR (Vorjahr 114.243,82 EUR), Zinsen Wismar II 0,50 EUR (Vorjahr 0,00 EUR), Zinsen Seesen 127.788,43 EUR (Vorjahr 70.145,95 EUR), Zinsen Hennef 101.811,32 EUR (Vorjahr 28.816,46 EUR), Zinsen Neustrelitz 14.978,58 EUR (Vorjahr 2.211,22 EUR), Zinsen Bernburg 0,00 EUR (Vorjahr 44,18 EUR), Zinsen Triptis 12.801,03 EUR (Vorjahr 398,49 EUR), Zinsen Gummersbach 17.197,12 EUR (Vorjahr 0,00 EUR), Zinsen Twistringen 13.855,23 EUR (Vorjahr 0,00 EUR), Zinsen Bückeberg 28.342,45 EUR (Vorjahr 0,00 EUR), Zinsen Bad Kissingen 9.992,47 EUR (Vorjahr 0,00 EUR), Zinsen Datteln 10.364,38 EUR (Vorjahr 0,00 EUR), Zinsen Burgdorf 21.762,58 EUR (Vorjahr 0,00 EUR), Zinsen Dresden 2.665,00 EUR (Vorjahr 0,00 EUR), Zinsen Scheßlitz 7.694,68 EUR (Vorjahr 0,00 EUR), Zinsen Seelze 21.694,16 EUR (Vorjahr 0,00 EUR), Zinsen Würzburg 14.888,27 EUR (Vorjahr 0,00 EUR), Zinsen Rhaunen 4.596,15 EUR (Vorjahr 0,00 EUR), Zinsen Wittenberge 2.223,33 EUR (Vorjahr 0,00 EUR), Zinsen Hof 2.440,11 EUR (Vorjahr 0,00 EUR), Zinsen Grimmen 4.669,85 EUR (Vorjahr 0,00 EUR), Zinsen Aue 1.984,61 EUR (Vorjahr 0,00 EUR), Zinsen Gera AMTP 1.088,89 EUR (Vorjahr 0,00 EUR), Zinsen Wetzow 2.485,87 EUR (Vorjahr 0,00 EUR), Zinsen Gera BIBC 19.353,60 EUR (Vorjahr 0,00 EUR), Zinsen Magdeburg 0,37 EUR (Vorjahr 0,00 EUR), Zinsen Genthin 4,00 EUR (Vorjahr 0,00 EUR) und Zinsen Kitzbühel 20.509,64 EUR (Vorjahr 0,00 EUR).

Die Zinsen der FCR Verwaltungs GmbH beinhalten in Höhe von 572,56 EUR eigene Zinsen und in Höhe von 31.387,50 EUR Zinsen der angewachsenen Objektgesellschaften (hier im Vorjahr Zinsen Dortmund 135.492,05 EUR, Zinsen Regis-Breitlingen 7.633,66 EUR und Zinsen Hoyerswerda 84,00 EUR).

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beinhalten Körperschaftsteuer 323.873,22 EUR, davon 321.396,00 EUR der FCR Immobilien AG und 2.477,22 EUR der FCR Verwaltungs GmbH (Vorjahr 124.185,00 EUR), Solidaritätszuschlag 17.761,11 EUR, davon 17.676,81 EUR der FCR Immobilien AG und 84,30 EUR der FCR Verwaltungs GmbH (Vorjahr 6.830,35 EUR), Gewerbesteuer 0,00 EUR (Vorjahr 113.246,15 EUR), sowie Kapitalertragsteuer 1.294,41 EUR (Vorjahr 516,92 EUR). Unter dieser Position sind periodenfremde Steuern vom Einkommen und Ertrag in Höhe von -27.153,95 EUR der FCR Immobilien AG, -131,17 EUR der FCR Verwaltungs GmbH und -14.087,49 EUR der FCR Seesen GmbH & Co. KG, zusammen -41.372,61 EUR (Vorjahr 18.201,00 EUR) enthalten.

Sonstige Steuern beinhalten Kraftfahrzeugsteuer 2.186,04 EUR (Vorjahr 1.302,96 EUR), aber keine Steuernachzahlungen für Vorjahre (Vorjahr 41.487,61 EUR).

(24) Haftungsverhältnisse und schwebende Rechtsstreitigkeiten

Die FCR Immobilien AG haftet gegenüber der Volksbank eG Waltrop für den der FCR Datteln GmbH & Co. KG gewährten Kredit mit einer Patronatserklärung über 400.000,00 EUR, gegenüber der Volksbank eG Gera Jena Rudolstadt für den der FCR Wittenberge GmbH & Co. KG gewährten Kredit mit einer Höchstbetragsbürgschaft über 640.000,00 EUR, gegenüber der Bank 1 Saar eG für den der FCR Rhaunen GmbH & Co. KG gewährten Kredit mit einer selbstschuldnerischen Bürgschaft über 363.838,46 EUR, gegenüber der Sparkasse Hannover für den der FCR Burgdorf GmbH & Co. KG gewährten Kredit mit einer unwiderruflichen Kapitaldienstgarantie über bis zu 2.136.217,80 EUR und ebenfalls gegenüber der Sparkasse Hannover für den der FCR Seelze GmbH & Co. KG gewährten Kredit mit einer unwiderruflichen Kapitaldienstgarantie über bis zu 2.780.934,72 EUR.

Mit einer Inanspruchnahme aus den Haftungsverhältnissen ist nicht zu rechnen. Die Verbindlichkeiten, die durch diese Haftungsverhältnisse gesichert werden, werden durch Vermögensgegenstände gesichert, deren Wert regelmäßig höher ist als die Haftungshöhe.



(25) Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Neben den in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten bestehen in Höhe von jährlich 143 TEUR sonstige finanzielle Verpflichtungen. Im Einzelnen beinhalten diese Verpflichtungen Mietverträge mit einer jährlichen Belastung von 77 TEUR und Leasingverträge mit einer jährlichen Belastung von TEUR 66 TEUR.

(26) Vorstand und Aufsichtsrat

Vorstand

Falk Raudies, Kaufmann, München

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

Aufsichtsrat

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

Arwed Fischer, Kaufmann

Frank Fleschenberg, Kaufmann

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats war im Geschäftsjahr Prof. Dr. Franz-Joseph Busse. Der stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats war im Geschäftsjahr Arwed Fischer.

(27) Inanspruchnahme von § 264b HGB

Nachfolgende inländische Tochtergesellschaften in der Rechtsform einer Personengesellschaft im Sinne von § 264a HGB machen in Teilen von der Befreiungsvorschrift gemäß § 264a HGB Gebrauch:

FCR Pößneck GmbH & Co. KG	FCR Bückebug GmbH & Co. KG	FCR Grimmen GmbH & Co. KG
FCR Salzgitter GmbH & Co. KG	FCR Bad Kissingen GmbH & Co. KG	FCR Aue GmbH & Co. KG
FCR Cottbus GmbH & Co. KG	FCR Burg GmbH & Co. KG	FCR Altena GmbH & Co. KG
FCR Zeulenroda GmbH & Co. KG	FCR Burgdorf GmbH & Co. KG	FCR Bamberg GmbH & Co. KG
FCR Wismar GmbH & Co. KG	FCR Datteln GmbH & Co. KG	FCR Gera AMTP GmbH & Co. KG
FCR Oldenburg GmbH & Co. KG	FCR Dresden GmbH & Co. KG	FCR Welzow GmbH & Co. KG
FCR Wismar II GmbH & Co. KG	FCR Scheßlitz GmbH & Co. KG	FCR Gera BIBC GmbH & Co. KG
FCR Seesen GmbH & Co. KG	FCR Schleiz GmbH & Co. KG	FCR Magdeburg GmbH & Co. KG
FCR Hennef GmbH & Co. KG	FCR Seelze GmbH & Co. KG	FCR Genthin GmbH & Co. KG
FCR Neustrelitz GmbH & Co. KG	FCR Würzburg GmbH & Co. KG	FCR Brandis & Co. KG
FCR Bernburg GmbH & Co. KG	FCR Rhaunen GmbH & Co. KG	FCR Dessau-Heide GmbH & Co. KG
FCR Triptis GmbH & Co. KG	FCR Duisburg GmbH & Co. KG	FCR Glauchau GmbH & CO. KG
FCR Gummersbach GmbH & Co. KG	FCR Wittenberge GmbH & Co. KG	
FCR Twistringern GmbH & Co. KG	FCR Hof GmbH & Co. KG	

(28) Vorgänge von besonderer Bedeutung

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

Die Gesellschaft hat eine vierte Anleihe ausgegeben. Die Anleihe mit der WKN A2G9G6 hat ein Emissionsvolumen von bis zu EUR 25 Mio. Der Zinssatz liegt bei 6,0 % p.a. Die Laufzeit der Anleihe beträgt fünf Jahre und endet zum 20.02.2023. Die Notierungsaufnahme der neuen Anleihe ist am 20.02.2018 an der Frankfurter Wertpapierbörse erfolgt.

Nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 erfolgte der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang (BNL) von 2017 erworbenen / notariell beurkundeten Immobilien. Im Einzelnen:

BNL im Januar 2018:

- **Einkaufszentrum in Gera (Thüringen).**
Das im historischen Stadtzentrum gelegene Objekt verfügt über eine Verkaufsfläche von rund 7.900 m². Das im Jahr 2000 errichtete, gepflegte Einkaufszentrum „Amthor Passage“ verfügt über einen breiten Mietermix namhafter Filialisten sowie regionaler Einzelhändler. Die vorhandenen Leerstandsflächen sollen durch das aktive Asset Management der FCR Immobilien AG kurzfristig an bonitätsstarke Einzelhändler aus den Bereichen Bekleidung, Sonderposten und Schuhe vermietet werden. Der Vermietungsstand liegt derzeit bei knapp 60 %. Die Immobilie befindet sich in A-Lage der Fußgängerzone im sogenannten Amthor Quartier in der Innenstadt von Gera. Gera ist mit knapp 100.000 Einwohnern die drittgrößte Stadt in Thüringen und verfügt über einen Einzugsbereich, in dem ca. 450.000 Menschen leben. Die Adresse des Einkaufszentrums lautet: Sorge 9 - 11, 07545 Gera.

- **Nahversorgungszentrum in Brandis (Sachsen).**
Das 1994 errichtete Objekt wurde 2007 modernisiert sowie erweitert und verfügt über eine Gesamtfläche von über 2.200 m². Die jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf knapp 200 TEUR.
Neben dem Lebensmittel-Discounter Norma, der als Ankermieter fungiert, sind auch ein Getränkemarkt sowie weitere Einzelhändler im Gebäude langfristig ansässig. Der Ende 2018 auslaufende Mietvertrag mit Norma wurde durch eine Mietverlängerungsoption bis 2023 bereits neu verhandelt. Die vollvermietete Immobilie befindet sich auf einem knapp 7.600 m² Grundstück, hat eine Verkaufsfläche von über 2.200 m² und verfügt über 110 Stellplätze. Das Einkaufszentrum befindet sich in der rund 10.000 Einwohner großen Stadt Brandis, die etwa 20 Kilometer östlich von Leipzig gelegen ist. Die Adresse lautet: Braustraße 34, 04821 Brandis.

- **Errichtung von Studentenapartments in Bamberg (Bayern)**
Errichtet werden in attraktiver Lage der Stadt 141 Studentenapartments, zusätzlich wird im Erdgeschoss ein Gastronomiebereich geschaffen. Eine Tiefgarage mit Stellplätzen sowie weitere Stellflächen und ein extra Fitnessbereich im Objekt runden das Angebot ab.

Die Immobilie mit einer Gesamtfläche von über 4.000 m² wird als energiesparendes Effizienzhaus auf einem rund 2.300 m² großen Grundstück errichtet und ist fußläufig von der beliebtesten Einkaufsstraße Bambergs entfernt. Die Otto-Friedrich-Universität ist durch eine sehr gute Anbindung einfach und schnell erreichbar. Bei der Konzeption und Umsetzung greift die FCR Immobilien AG auf ihr umfangreiches Immobilien Know-how zurück. So ist die Gesellschaft als Investor, neben dem Schwerpunkt Einkaufs- und Fachmarktzentren, auch seit Jahren im Wohnungsbereich tätig. Die Fertigstellung der Studentenapartments ist für Anfang 2020 geplant.

- **Einkaufszentrum in Altena (Nordrhein-Westfalen).**
Das Objekt verfügt über eine Vermietungsfläche von insgesamt 12.363 m² und liegt in zentraler Lage von Altena am Beginn der Fußgängerzone. Bei rund 10.000 m² handelt es sich um Gewerbeflächen, über 2.300 m² entfallen auf 29 Apartments. Das Einkaufszentrum Stapel-Center befindet sich in einer Neuausrichtung. Nach bereits 2015/16 vorgenommenen Renovierungen soll jetzt die Aufwertung der Großfläche von 6.500 m² abgeschlossen und die Fläche wieder der Vermietung zugeführt werden. Zudem befinden sich zwei kleinere Gewerbeflächen noch in einem Rohbauzustand. Auch diese Flächen stehen nach dem nun anstehenden Ausbau zur Vermietung zur Verfügung. Das erfahrene und aktive Asset Management der FCR Immobilien AG plant eine kurzfristige Vermietung an bonitätsstarke Einzelhändler. Die kalkulierte Gesamtmiete für das Objekt beträgt rund 280 TEU. Die Immobilie steht auf einem rund 7.300 m² großen Grundstück und verfügt über eine Tiefgarage mit 190 Plätzen. Hinzu kommen 13 Außenstellplätze, die teilweise durch die Polizei genutzt werden. Das südlich von Dortmund gelegene Altena hat rund 18.000 Einwohner und verfügt über ein Einzugsgebiet von rund 40.000 Einwohnern. Die Adresse lautet: Am Stapel 10, 58762 Altena.

**BNL im Februar 2018:****Einkaufszentrum in Magdeburg (Sachsen-Anhalt).**

Die im Jahr 2000 vollständig sanierte Immobilie verfügt über eine Verkaufsfläche von knapp 3.000 m². Ferner stehen rund 65 Parkplätze zur Verfügung. Als Ankermieter ist der Lebensmittel-Einzelhändler EDEKA in dem Objekt ansässig. Die jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich insgesamt auf knapp 200 TEUR. Die Landeshauptstadt Magdeburg hat über 230.000 Einwohner. Das auf einem ca. 6.000 m² großen Grundstück errichtete Einkaufszentrum befindet sich nördlich vom Stadtzentrum Magdeburgs in einem großen Wohngebiet. Zudem wurden in unmittelbarer Nachbarschaft in einem Neubaugebiet Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser errichtet. Die Adresse des Objekts lautet: Cruciger Straße 24, 39128 Magdeburg.

Verkäufe nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2017

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

Im Einzelnen

- Einkaufszentrum in Wismar, Mecklenburg-Vorpommern. Das Objekt war 2015 über die 100 % Tochter FCR Wismar I GmbH & Co. KG erworben worden. Das im Jahr 1993 errichtete, zweigeschossige Gebäude hat eine Grundstücksfläche von rund 5.500 m² und weist eine vermietbare Fläche von rund 4.400 m² auf. Zudem stehen 80 Stellplätze zur Verfügung. Im Erdgeschoss des Gebäudes fungiert der Lebensmitteldiscounter Netto als Ankermieter. Weitere Einzelhändler sowie ein medizinisches Versorgungszentrum sind ebenfalls in dem Objekt ansässig.
- Fachmarktzentrum in Dresden-Weißig. Der Verkauf erfolgte über die 100 % Tochter FCR Dresden GmbH & Co. KG. Die Gesellschaft hatte das 1982 erbaute Gebäude mit einer Gesamtfläche von rd. 2.300 m² seit dem 2. Halbjahr 2017 im Bestand. Das vollvermietete Objekt bietet fünf geräumige Einzelhandelsflächen, zusätzlich verfügt das Fachmarktzentrum über 98 Stellplätze.
- Einkaufszentrum in Twistringen, Ortsteil Mörsen, Niedersachsen. Das Objekt war 2015 über die 100 % Tochter FCR Twistringen GmbH & Co. KG erworben worden. Das im Jahr 2004 errichtete Gebäude hat eine Gewerbefläche von rd. 1.000 m², die Grundstücksfläche beträgt rund 5.600 m². Der Lebensmitteldiscounter Netto fungiert als Hauptmieter.

Es liegen keine weiteren Vorgänge von besonderer Bedeutung zwischen dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 und der Erstellung dieses Nachtragsberichts vor.

München, 02.05.2018

Falk Raudies
-Vorstand-

Konzernlagebericht der FCR Immobilien-Gruppe für das Geschäftsjahr 2017

1. Grundlagen der Gesellschaft

1.1 Geschäftsmodell

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

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

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

Zum Stichtag 31.12.2017 umfasste das Immobilienportfolio der FCR Immobilien-Gruppe 41 Immobilien mit einer vermietbaren Gesamtfläche von 139.655 Quadratmetern.

1.1.1 Einkauf und Investitionsstrategie

Typischerweise investiert die FCR Immobilien-Gruppe in Bestandsimmobilien, die in kleineren und mittelgroßen Städten gelegen sind und sich sowohl über viele Jahre

hinweg nachhaltig etabliert haben als auch über ihre Mieterstruktur ein an den Mikrostandort angepasstes Angebot von Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, wie zum Beispiel Lebensmitteldiscounter oder Textilketten, sicherstellen.

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

1.1.2 Finanzierungsstruktur

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

Zum Stichtag 31.12.2017 betrug die gewichtete Restlaufzeit der Zinsbindungsvereinbarungen knapp 2 Jahre bei einer durchschnittlichen Zinsbelastung in Höhe von ca. 2,2 % p.a.

Die in der Regel als Annuitätendarlehen abgeschlossenen Darlehensverträge weisen typischerweise einen hohen Tilgungsanteil auf. Dieser betrug über das gesamte Immobilienportfolio der FCR Immobilien-Gruppe zum Stichtag 31.12.2017 ca. 7,8 % p.a.

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



1.1.3 Aktives Asset Management und Bestandshaltung

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

1.1.4 Ertragsmodell

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

1.2 Konzernstruktur

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

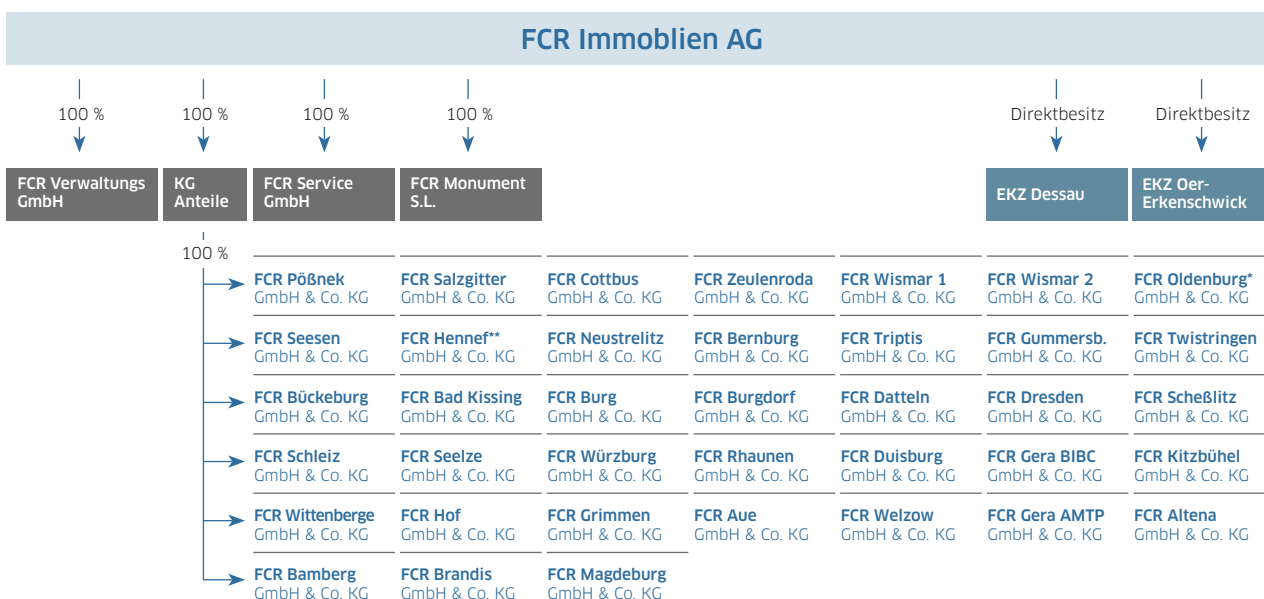
Die in 2017 gegründete FCR Service GmbH ist eine 100 % -Tochter der FCR Immobilien AG und erbringt Dienstleistungen rund um den An- und Verkauf von Immobilien und Verwaltung von Immobilien. Die Gesellschaft nahm zu Beginn des Geschäftsjahres 2018 ihre operative Tätigkeit auf.

c) FCR Monument Investment S.L

Die in 2017 gegründete FCR Monument Investment S.L ist eine 100 %-Tochter der FCR Immobilien AG und soll künftig Immobilien in Spanien halten. Im Geschäftsjahr 2017 wurde von der FCR Immobilien AG ein Darlehen zur Anschubfinanzierung in Höhe von 100.000 EUR ausgereicht.

Zum Stichtag 31.12.2017 stellt sich die Konzernstruktur wie folgt dar:

Gesellschaftsstruktur FCR-Gruppe zum 31.12.2017



* Beinhaltet die Immobilie in Nienburg ** Beinhaltet die Immobilien in Hennef und Frankenberg

1.3 Immobilienportfolio per 31.12.2017

1.3.1 Veränderungen im Immobilienportfolio 2017

Zum Beginn des Geschäftsjahres, also zum 01.01.2017, bestand das direkt oder indirekt gehaltene Immobilienportfolio der FCR Immobilien-Gruppe aus insgesamt 18 Immobilien mit einer vermietbaren Gesamtfläche von ca. 83.100 qm.

Während des Geschäftsjahres wurden 28 Immobilien mit einer Mietfläche von ca. 102.000 qm neu erworben sowie 5 Immobilien mit einer Mietfläche von ca. 12.700 qm verkauft. Im Saldo stieg damit das Immobilienportfolio der FCR-Gruppe um knapp 90.000 qm auf nunmehr insgesamt 41 Immobilien mit einer Gesamtmietfläche von rund 140.000 qm per 31.12.2017 an.

Neuerwerbe:

In 2017 wurden folgende 28 neue Immobilien notariell erworben (in alphabetischer Reihenfolge): Altena, Aue, Bad Kissingen, Bamberg, Brandis, Bückeberg, Burg, Burgdorf, Datteln, Detmold, Dresden, Duisburg, Gera Amthor-Passage, Gera BIBC, Grimmen, Gummersbach, Hof, Kitzbühel, Magdeburg, Rhaunen, Scheßlitz, Schleiz, Seelze, Twistrin-

gen, Welzow, Wittenberge, Würzburg, Zeitz. Alle Neuerwerbe wurden über Objektgesellschaften in das Portfolio der FCR-Gruppe eingebunden.

Die Summe der Nettomieteträge der neuerworbenen Immobilien betrug ca. 5,2 Mio. Euro p.a., die Summe der Neuinvestitionen, also die Höhe der Kaufpreise (ohne Anschaffungsnebenkosten), betrug insgesamt 45,6 Mio. Euro.

Verkäufe:

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

Während des Geschäftsjahres 2017 konnte die FCR-Gruppe erfolgreich insgesamt fünf Immobilien veräußern. Mit den Immobilien (in alphabetischer Reihenfolge) in Detmold, Hoyerswerda, Regis-Breitingen, Schwedt und Zeitz wurden Objekte einer vermietbaren Fläche von ca. 12.700 qm wieder in den Markt zurückgegeben.

Die Nettomieteträge der veräußerten Immobilien betragen ca. 470.000 Euro p.a., die Summe der Verkaufspreise der fünf Immobilien betrug insgesamt 7,9 Mio. Euro.

Übersicht über die Portfolioveränderung 2017

	Anzahl Immobilien	Nutzfläche (in qm)	Nettomieteträge (in Euro)	Transaktionsvolumen (in Euro)
Käufe 2017	28	102.000	5,2 Mio.	45,6 Mio.
Verkäufe 2017	5	12.700	0,47 Mio.	7,9 Mio.
Netto-Portfoliowachstum	23	89.300	4,73 Mio.	37,7 Mio.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr erhöhten sich die um Zu- bzw. Abgänge bereinigten Nettomieteträge der Immobilien der FCR-Gruppe auf 4,73 Mio. EUR p.a.

Die Nettoinvestitionen, also der Saldo aus Zu- und Abgängen von Immobilien, bewertet zu Kaufpreisen ohne Nebenkosten, betragen 37,7 Mio. EUR.

1.3.2 Das Immobilienportfolio per 31.12.2017

Zum 31.12.2017 bestand das direkt oder indirekt gehaltene Immobilienportfolio der FCR Immobilien-Gruppe aus insgesamt 41 Immobilien mit einer vermietbaren Gesamtfläche von ca. 140.000 qm.



Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die wesentlichen Kennzahlen der direkt oder indirekt gehaltenen Immobilien per 31.12.2017.

Anzahl der Objekte / Standorte	41
Vermietbare Fläche in qm	139.655
Nettomietumsätze (p.a.) *	9,5 Mio. Euro
Vermietungsquote	87,5 %
Nettopotenzialmiete (p.a.) *	10,9 Mio. Euro
Buchwert der Immobilien per 31.12.2017	62,8 Mio. Euro
Portfolio Nettomietrendite p.a. (IST)	14,1 %
Portfolio Nettomietrendite p.a. (SOLL)	16,1 %

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

1.3.3 Detailinformationen zum Immobilienportfolio per 31.12.2017 (Objekte in alphabetischer Reihenfolge)

	Baujahr	Nutzfläche (in qm)	Vermietungs- stand	Hauptmieter	Mietrendite p.a.
Wohn- und Geschäftshaus Altena (Nordrhein-Westfalen)	1979	12.000	46,7 %	KiK	11,8 %
Fachmarkt Aue (Sachsen)	2003	650	100 %	Takko	10,2 %
Supermarkt Bad Kissingen (Bayern)	2005	1.037	100 %	Netto	14,2 %
Studentenwohnheim Bamberg (Bayern)	Projekt- entwicklung	4.050	-	-	-
Wohnhaus Bernburg (Sachsen-Anhalt)	1957	2.086	94,4 %	-	10,2 %
Supermarkt Brandis (Sachsen)	1994	2.220	100 %	Norma	12,6 %
Baumarkt Bückeburg (Niedersachsen)	1993	4.980	100 %	OBI	12,2 %
Fachmarktzentrum Burg (Schleswig-Holstein)	1994	2.074	100 %	Jawoll	9,5 %
Fachmarktzentrum Burgdorf (Niedersachsen)	1962/1996	3.698	100 %	Zimmermann	9,8 %
Einkaufszentrum Cottbus (Brandenburg)	1999	4.800	58,7 %	REWE	28,0 %
Supermarkt Datteln (Nordrhein-Westfalen)	2006	1.037	96,5 %	Netto	9,6 %

	Baujahr	Nutzfläche (in qm)	Vermietungs- stand	Hauptmieter	Mietrendite p.a.
Damaschke-Center Dessau (Sachsen-Anhalt)	1992	3.750	80 %	Aldi, KIK	16,5 %
Fachmarktzentrum Dresden (Sachsen)	1982	2.329	100 %	Pfennigpfeiffer	9,9 %
Büro- und Geschäftshaus Duisburg (Sachsen)	Projekt- entwicklung	-	-	-	-
Gartencenter Frankenberg (Hessen)	1993	6.109	100 %	Rheika-Delta	24,7 %
Einkaufszentrum Gera (Amthor-Passage) (Thüringen)	2000	7.898	71,1 %	Intersport	8,4 %
Einkaufszentrum Gera (Bieblach-Center) (Thüringen)	1994	18.068	77,1 %	Roller	16,6 %
Fachmarktzentrum Grimmen (Sachsen)	2000	2.045	100 %	Norma	15,6 %
Einkaufszentrum Gummersbach (Nordrhein-Westfalen)	1974	4.171	78,4 %	Deichmann	12,5 %
Fachmarkt Hennef (Nordrhein-Westfalen)	1977	3.949	96,8 %	HIT	21,3 %
Fachmarkt Hof (Bayern)	1992	928	100 %	Takko	13,1 %
Hotel Kitzbühel (Bayern)	2008	768	100 %	Suiten am Schloss	-
Einkaufszentrum Magdeburg (Brandenburg)	1979	2.750	77 %	Edeka	16,4 %
Einkaufszentrum Neustrelitz (Mecklenburg-Vorpommern)	1963/2015	2.745	100 %	Penny	19,3 %
Fachmarktzentrum Nienburg (Niedersachsen)	1996	1.002	100 %	Dän. Bettenl.	14,9 %
Fachmarkt Oer-Erkenschwick (Nordrhein-Westfalen)	1978	6.255	90,4 %	T. Philipps	12,1 %
Fachmarktzentrum Pößneck (Thüringen)	1992	7.564	100 %	OBI	13,4 %
Supermarkt Rhaunen (Rheinland-Pfalz)	2006	1.290	100 %	Lidl	13,2 %
Stadtpassage Salzgitter (Niedersachsen)	1967/1985	8.612	92,1 %	Rossmann	14,8 %
Supermarkt Scheßlitz (Bayern)	2003	930	100 %	Norma	9,9 %
Fachmarktzentrum Schleiz (Thüringen)	1993	6.541	34,2 %	KiK	8,4 %
Fachmarktzentrum Seelze (Niedersachsen)	2007	3.661	91,5 %	dm	9,9 %
Einkaufszentrum Seesen (Niedersachsen)	1982/2000	9.800	92,5 %	Edeka	26,3 %
Fachmarktzentrum Triptis (Thüringen)	1996	1.050	100 %	REWE	11,6 %
Supermarkt Twistringen (Niedersachsen)	2004	965	100 %	Netto	12,6 %
Fachmarktzentrum Welzow (Brandenburg)	1994	1.616	100 %	Norma	11,8 %



	Baujahr	Nutzfläche (in qm)	Vermietungs- stand	Hauptmieter	Mietrendite p.a.
Einkaufszentrum Wismar (1) (Mecklenburg-Vorpommern)	1993	4.338	93,3 %	Netto	12,3 %
Einkaufszentrum Wismar (2) (Mecklenburg-Vorpommern)	1999	3.799	37,5 %	Diverse	16,7 %
Supermarkt Wittenberge (Brandenburg)	1995	1.633	94,5 %	Norma	11,6 %
Fachmarktzentrum Würzburg (Bayern)	2001	1.921	100 %	Detlev Louis Motorrad	10,1 %
Einkaufszentrum Zeulenroda (Thüringen)	1900	5.448	68 %	Rossmann	17,3 %

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

1.4 Organe, Mitarbeiter, Personalentwicklung

Im Berichtszeitraum betrug die Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der FCR Immobilien-Gruppe durchschnittlich 12,42 Personen. Im 1. Quartal (01.01.-31.03.2017) waren durchschnittlich 8,33 Personen beschäftigt, im 2. Quartal (01.04.-30.06.2017) 11,67 Personen, im 3. Quartal (01.07.-30.09.2017) 14,67 Personen und im 4. Quartal (01.10.-31.12.2017) 15,00 Personen.

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

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Auch im Jahr 2017 entwickelte sich nach den jüngsten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) die deutsche Wirtschaft gut und setzte ihren Wachstumskurs nun schon das achte Jahr in Folge fort. Nach Angaben von Destatis erhöhte sich das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2017 nach ersten Berechnungen um 2,2 Prozent verglichen mit dem Vorjahr. Auch beim Wachstumstempo legte die deutsche Wirtschaft somit zu,

nachdem das BIP in 2016 um 1,9 Prozent und in 2015 um 1,7 Prozent gestiegen ist. Auf Zehnjahressicht lag das Wirtschaftswachstum 2017 sogar fast einen Prozentpunkt über dem Durchschnittswert von 1,3 Prozent.

Vor allem die starke Binnennachfrage fungierte im vergangenen Jahr als Motor für die deutsche Konjunktur. Preisbereinigt erhöhten sich die privaten Konsumausgaben um 2,0 Prozent, die staatlichen Konsumausgaben jedoch nur unterdurchschnittlich um 1,4 Prozent. Besonders die Bruttoanlageinvestitionen erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr überdurchschnittlich um 3,0 Prozent. Die Bauinvestitionen legten um 2,6 Prozent zu. Die deutsche Wirtschaft unterstrich ihre Exportstärke ein weiteres Mal in 2017 und erhöhte die preisbereinigten Exporte von Waren und Dienstleistungen um 4,7 Prozent, verglichen mit dem Vorjahr. Insgesamt wird der konjunkturelle Aufschwung von einer breiten Basis getragen – nahezu alle Wirtschaftsbereiche trugen zur positiven Entwicklung der Konjunktur bei.

Die robuste Verfassung der deutschen Wirtschaft spiegelt sich zudem in der Struktur der Erwerbstätigen wider. In 2017 trugen knapp 44,3 Millionen Erwerbstätige mit dem Arbeitsort in Deutschland zum Wirtschaftswachstum bei. Dies ist laut Destatis der höchste Wert seit der deutschen Wiedervereinigung. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht der Zuwachs bei den Erwerbstätigen 1,5 Prozent oder 638.000 Personen. Nach Angaben von Destatis sorgte die Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung für den starken Erwerbstätigenanstieg. Durch die Zuwanderung aus dem Ausland und der gestiegenen Zahl der Erwerbsbeteiligung konnten altersbedingte demografische Effekte ausgeglichen werden, so das Statistische Bundesamt im Januar.¹

¹ Die vorangegangenen drei Absätze beziehen sich auf Statistisches Bundesamt (Destatis), Pressemitteilung „Deutsche Wirtschaft wächst auch im Jahr 2017 kräftig“ Nr. 11 vom 11. Januar 2018

Auch in Europa setzte sich die positive wirtschaftliche Entwicklung fort. Nach Schätzungen des statistischen Amtes der Europäischen Union (Eurostat) erhöhte sich sowohl im Euroraum, der die 19 Mitgliedsländer mit der Euro-Währung umfasst, als auch in der EU28 das saisonbereinigte BIP im dritten Quartal jeweils um 0,6 Prozent, verglichen mit dem Vorquartal. Im entsprechenden Vorjahresvergleich wuchs die Wirtschaft im Euroraum und in der EU28 sogar um 2,6 Prozent.²

2.2 Branchensituation

2.2.1 Gewerblicher Immobilienmarkt in Deutschland

Der Gewerbeimmobilienmarkt in Deutschland befand sich auch im abgelaufenen Jahr 2017 in einer sehr guten Verfassung. Robuste wirtschaftliche Rahmenbedingungen, niedrige Zinsen und starke Vermietungsmärkte sorgten für eine große Nachfrage auf dem Gewerbeimmobilienmarkt. Experten der Immobilienberatung Jones Lang LaSalle (JLL) sehen laut einer aktuellen Studie einen echten Zinsschritt der Europäischen Zentralbank (EZB) frühestens für Mitte/Ende 2019.

Die Attraktivität von Gewerbeimmobilien spiegelte sich auch im Transaktionsvolumen wider, das 2017 erneut einen Rekordstand erreichte. Laut JLL lag das Transaktionsvolumen demnach bei rund 56,8 Mrd. Euro – dies entspricht einem Plus von sieben Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Die Angebotsknappheit war laut den Experten von JLL ein Merkmal des Gewerbeimmobilienmarktes in 2017. Besonders im Bereich der Büroimmobilien war dieser Trend spürbar, weshalb Investoren zunehmend außerhalb der Top 7-Standorte nach geeigneten Investitionen suchten.

Dennoch blieb dieses Segment auch in 2017 die beliebteste Assetklasse. Knapp 25 Mrd. Euro des Gesamtvolumens machten Transaktionen im Bereich der Büroimmobilien aus. Dies waren wie im Vorjahr konstant 44 Prozent. Den zweiten Platz belegten wiederum Einzelhandelsimmobilien. Allerdings reduzierte sich der Anteil am Gesamtvolumen in diesem Segment auf etwas über 20 Prozent. JLL begründete dies mit einer zunehmenden kritischen Haltung von Investoren gegenüber dieser Assetklasse in Verbindung mit langen Verkaufsprozessen. Besonders nachgefragt waren in 2017 wieder einmal die Logistikimmobilien. Das Transaktionsvolumen belief sich 2017 auf rund 8,7 Mrd. Euro, oder rund 15 Prozent vom Gesamtvolumen. Begründet wurde die starke Nachfrage laut Experten unter anderem durch das weiterwachsende E-Commerce Segment, was wiederum in Verbindung zu der benötigten Handelslogistik steht. Gemischt genutzte Immobilien kamen laut Experten auf einen Anteil von 10 Prozent, andere

Immobilien, wie beispielsweise Hotels oder Spezialimmobilien, machten insgesamt 11 Prozent des gesamten Transaktionsvolumens aus.

Für die Top 7-Standorte verzeichnete JLL einen leichten Anstieg der Nachfrage von 5 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Insgesamt entfielen rund 31 Mrd. Euro auf die Hochburgen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart. Das höchste Transaktionsvolumen verzeichnete Berlin mit über 7,7 Mrd. Euro, einem Anstieg von 56 Prozent zum Vorjahr. Dicht gefolgt auf Platz zwei lag Frankfurt mit einem Volumen von 7,1 Mrd. Euro, dessen Transaktionsvolumen besonders im Schlussquartal anzog. Düsseldorf verzeichnete einen Anstieg des Transaktionsvolumens von 32 Prozent, Köln sogar von 41 Prozent, jeweils im Vergleich zum Vorjahr. In den übrigen Metropolen wurden deutlichere Volumenrückgänge laut JLL gemessen.

Besonders ausländische Investoren kauften auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt im Jahr 2017 ein. Sie machten fast die Hälfte des Gesamtvolumens in diesem Markt im abgelaufenen Jahr aus und lagen mit ihren Aktivitäten über dem Durchschnittswert der vergangenen fünf Jahre von 45 Prozent. Neben Investoren aus den USA und Großbritannien bauten vor allem asiatische Investoren ihre Stellung am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt aus. Sie kamen laut JLL auf einen Anteil am Gesamtvolumen von rund 10 Prozent.

Für 2018 prognostizieren die Experten von JLL eine Fortführung des konjunkturellen Höhenflugs am Immobilienmarkt, da die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen weiterhin positiv sind, was die Vermietungsmärkte wiederum unterstützt.³

2.2.2 Einzelhandelsimmobilien

Der deutsche Markt für Einzelhandelsimmobilien wurde nach Einschätzungen der Experten von CBRE weiter als besonders interessant erachtet. Aufgrund der stabilen Rahmenbedingungen und des außerordentlich guten Images galt der deutsche Einzelhandelsimmobilienmarkt bei ausländischen und inländischen Investoren weiterhin sogar als attraktivster Markt für Investments, wie es die jüngsten Ergebnisse der EMEA Investor Intentions Survey 2017 von CBRE zeigten. Aufgrund der hohen Nachfrage verschärfte sich die Angebotsknappheit im Einzelhandelssegment. Insgesamt unterliegt der stationäre Einzelhandel strukturellen Veränderungen, die unter anderem durch den dynamisch wachsenden Online-Handel ausgelöst wurden. Sowohl die Mieten in Top-Städten, als auch in B- und C-Städten, werden aber nach Angaben von CBRE weiter unter Druck stehen.⁴

² Eurostat, Pressemitteilung „BIP im Euroraum und in der EU28 um 0,6 % gestiegen“ Nr. 186/2017 vom 7. Dezember 2017

³ Die vorangegangenen sechs Absätze beziehen sich auf die Studie von Jones Lang LaSalle (JLL), Investmentmarktüberblick Deutschland 4. Quartal, Januar 2018

⁴ CBRE, Real Estate Market Outlook Deutschland 2018



Laut einer aktuellen Studie des Immobilienberatungsunternehmens Colliers International lag das Transaktionsvolumen bei Einzelhandelsimmobilien in 2017 bei 12 Mrd. Euro und zählte damit zu einem der besten Ergebnisse der vergangenen Jahre. Auch wenn das Rekordjahr 2015 mit einem Volumen von 16 Mrd. Euro nicht erreicht werden konnte, lag das Transaktionsvolumen in 2017 um 35 Prozent höher als der langjährige Durchschnitt. Der Anteil am gesamten Investitionsvolumen des Gewerbeimmobilienmarkts lag bei über 20 Prozent. Besonders das vierte Quartal war laut Colliers von Transaktionsaktivitäten geprägt. So wurde allein im Schlussquartal rund ein Drittel des gesamten Jahresvolumens umgesetzt.

Geprägt war der deutsche Einzelhandelsimmobilienmarkt in 2017 auch durch kleinteiligere Portfolioverkäufe anstelle von Megadeals. Insgesamt stieg der Anteil von Portfoliotransaktionen auf 63 Prozent, was umgerechnet einem Anteil von 7,5 Mrd. Euro am Gesamtvolumen im Einzelhandelsbereich entspricht.

Nach Angaben von Colliers standen Fachmärkte und Fachmarktzentren bereits im Jahr 2016 im Fokus der Investoren. Dieser Trend setzte sich auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2017 fort und verstärkte sich weiter. Fachmärkte und Fachmarktzentren bildeten demnach im Segment der Einzelhandelsimmobilien die beliebteste Assetklasse bei Investoren. Mit einem Anteil von 38 Prozent am gesamten Transaktionsvolumen des Einzelhandelssegments, unterstrich diese Assetklasse die große Nachfrage von Investoren. Neben einer attraktiven Rendite schätzten Investoren bei Fachmärkten die Cashflows aufgrund der geringer eingeschätzten Krisenanfälligkeit, wie es Colliers in ihrer aktuellen Studie aufzeigte.

Die geografische Verschiebung der Transaktionen – weg von den sieben Investmentzentren – war unter anderem auch der hohen Nachfrage nach Fachmarktzentren geschuldet. Rund 75 Prozent des gesamten Transaktionsvolumens wurde laut Colliers International außerhalb der Top 7-Standorte im Einzelhandelssegment in 2017 getätigt.

Die Spitzenrenditen sanken weiter leicht, auch wenn die Dynamik aufgrund des bereits vorhandenen Preisniveaus abnahm. Nach Schätzungen von Colliers International belief sich die Spanne in den Top 7-Standorten für Geschäftshäuser in 1a-Lagen auf 70 Basispunkte. In Hamburg betrug die Rendite 3,2 Prozent, in Stuttgart 3,1 Prozent. München und Frankfurt bildeten die Schlusslichter mit je 2,8 Prozent. Die höchsten Renditen wurden noch in Düsseldorf und Köln mit 3,5 Prozent erzielt. Relativ stabil waren die Renditen bei Einkaufszentren, die in einer Spanne von 3,8 bis 4,8 Prozent tendierten. Einzig Fachmärkte und Fachmarktzentren lagen im Vergleich zu den oben beschrie-

benen Szenarien auf einem hohen Niveau. Fachmärkte konnten an allen Top 7-Standorten Renditen von über 5 Prozent erwirtschaften. Bei Fachmarktzentren wurde diese Spitzenrendite teilweise, nach Angaben von Colliers International, schon unterschritten.

Für 2018 sind die Experten weiterhin optimistisch und sehen den deutschen Einzelhandelsimmobilienmarkt aufgrund der robusten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in guter Verfassung, sodass ein Investitionsvolumen deutlich über 10 Mrd. Euro ein realistisches Szenario sei. Voraussetzung dafür sind verfügbare Produkte, so Colliers International.⁵

2.2.3 Ertragslage

Im abgelaufenen Geschäftsjahr erzielte die FCR Immobilien-Gruppe Umsatzerlöse in Höhe von ca. 16,39 Mio. Euro (Vorjahr ca. 12,13 Mio. Euro). Neben den gestiegenen Mieteinnahmen führten die Verkäufe eines Objekts der FCR Immobilien AG und sechs Objekte der eigenständigen Konzernobjektgesellschaften zu der Steigerung. In der Summe aus Umsatzerlösen, der Bestandsveränderung und den sonstigen betrieblichen Erträgen ergibt sich eine Gesamtleistung der FCR Immobilien-Gruppe in Höhe von 16,61 Mio. Euro (Vorjahr: 12,14 Mio. Euro), damit kann das Vorjahresniveau deutlich übertroffen werden.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen, also die objektbezogenen Aufwendungen, die Kosten für die Hausbewirtschaftung sowie Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke stiegen von ca. 6,68 Mio. Euro im Vorjahr auf nunmehr 8,37 Mio. Euro. Die Steigerung ist hier im Wesentlichen auf die Immobilienverkäufe im Jahr 2017 zurückzuführen.

Der Personalaufwand ist im Zuge der Erweiterung des Immobilienportfolios von 0,74 Mio. Euro auf 1,3 Mio. Euro gestiegen. Die Abschreibungen auf Sachanlagen erhöhten sich auf 1,14 Mio. Euro (Vorjahr 0,69 Mio. Euro). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beliefen sich im Geschäftsjahr auf 2,02 Mio. Euro (Vorjahr 1,62 Mio. Euro).

Die Zinsaufwendungen haben sich von 1,57 Mio. Euro auf 3,1 Mio. Euro erhöht. Dies basiert auf den finanziellen Verpflichtungen im Rahmen der Emission der 15 Mio. Euro Anleihe. Das Finanzergebnis beträgt nunmehr rd. -2,46 Mio. Euro (Vorjahr -1,48 Mio. Euro).

Insgesamt erzielte die FCR Immobilien-Gruppe ein Vorsteuerergebnis in Höhe von ca. 1,28 Mio. Euro (Vorjahr EUR 0,85 Mio. Euro). Die Steigerung ist, wie oben beschrieben, auch auf den Sondereffekt der Immobilienverkäufe in 2017 zurückzuführen.

⁵ Die vorangegangenen fünf Absätze beziehen sich auf Colliers International, Pressemitteilung vom 9. Januar 2018

Nach Abzug der Steuern erzielte die FCR Immobilien-Gruppe einen Jahresüberschuss in Höhe von ca. EUR 0,97 Mio. (Vorjahr 0,44 Mio.). Die letzte noch verbleibende Stille Beteiligung wurde bereits Ende 2016 aufgekündigt.

2.2.4 Finanz- und Vermögenslage

Das Konzernanlagevermögen der FCR Immobilien-Gruppe erhöht sich aufgrund weiterer Zukäufe in eigenständige Konzernobjektgesellschaften um mehr als das Doppelte und betrug zum Stichtag 31.12.2017 69,11 Mio. Euro (Vorjahr: 31,79 Mio. Euro). Es besteht im Wesentlichen aus den Bestandsimmobilien der FCR Immobilien-Gruppe.

Das Umlaufvermögen der Gruppe reduzierte sich von 12,29 Mio. Euro auf nunmehr 8,07 Mio. Euro zum Stichtag 31. Dezember 2017. Die Verminderung beruht im Wesentlichen auf niedrigeren Forderungen aus Grundstücksverkäufen, die zum Berichtszeitpunkt bereits ausgeglichen waren. Die Bar-mittelbestände der FCR Immobilien-Gruppe betragen zum Stichtag 4,95 Mio. Euro (Vorjahr 6,31 Mio. Euro).

Außerhalb des Anlage- bzw. Umlaufvermögens wurden aktive Rechnungsabgrenzungen in Höhe von 0,24 Mio. Euro aktiviert (Vorjahr 0,22 Mio. Euro). Insgesamt erhöhten sich damit die Aktiva um ca. 34,08 Mio. Euro bzw. ca. 74 % von 46,07 Mio. Euro auf nunmehr 80,15 Mio. Euro. Auf der Passivseite erhöhten sich die Verbindlichkeiten von 38,63 Mio. Euro auf nunmehr 71,76 Mio. Euro, im Wesentlichen aufgrund höherer Anleiheverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt 20,68 Mio. Euro (Vorjahr 9,3 Mio. Euro) und höherer Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zur Finanzierung der erworbenen Immobilien in Höhe von 49,54 Mio. Euro (Vorjahr 27,71 Mio. Euro).

Im Bereich der Steuerrückstellungen von insgesamt ca. 0,44 Mio. Euro (Vorjahr 0,8 Mio. Euro) sind Körperschaftsteuerrückstellungen enthalten. In den sonstigen Rückstellungen in Höhe von insgesamt 1,02 Mio. Euro (Vorjahr 0,71 Mio. Euro) wurden unter anderem Zinsrückstellungen aus Anleiheverbindlichkeiten ausgewiesen.

Das Eigenkapital der FCR Immobilien-Gruppe betrug zum Bilanzstichtag 6,88 Mio. Euro (Vorjahr 5,93 Mio. Euro).

Die Eigenkapitalquote der FCR Immobilien-Gruppe verringerte sich leicht von rd. 12,9 % auf nunmehr 8,6 % per 31. Dezember 2017. Dies beruht auf der gesteigerten Bilanzsumme, die sich vor allem aus den neugegründeten Beteiligungsgesellschaften ergibt, die erfolgreiche Neuerwerbungen tätigen konnten.

3. Chancen-, Risiko und Prognosebericht

3.1 Chancenbericht

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

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

3.2 Risikobericht

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

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

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

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



Nachfolgend werden die wesentlichen Risiken beschrieben, die nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FCR Immobilien-Gruppe haben können. Die Auflistung ist nicht abschließend. Risiken, die derzeit noch nicht bekannt sind oder Risiken, die als unwesentlich eingeschätzt werden, könnten sich ebenfalls auf die Geschäftstätigkeit der FCR Immobilien-Gruppe auswirken.

3.2.1 Risiken beim Erwerb von Immobilien

Risiken aus Investitionstätigkeit und Objektauswahl:

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

Due Diligence:

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

3.2.2 Risiken im Immobilienbestand

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

Bewirtschaftung:

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

Risiken bei der Immobilienbewertung:

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

Die FCR Immobilien-Gruppe führt keine jährlichen Neubewertungen von Immobilienwerten auf Grundlage externer Sachverständiger durch. Die indikative Ermittlung der Immobilienwerte erfolgt entweder auf Basis von Bankgutachten, die im Rahmen der Refinanzierung erstellt wurden, zum Teil auf Grundlage konkreter Kaufpreisangebote potenzieller Erwerber oder im Rahmen interner Verkehrswertschätzungen. Die hierbei ermittelten Werte sind daher nicht als verbindlich, sondern als Annäherung zu verstehen. Sie können sich zudem im Zeitablauf aufgrund externer Einflüsse (z. B. Standort / Lage, wirtschaftliche Rahmenbedingungen, Zinsumfeld, Nachfragesituation) oder interner Veränderungen (z. B. Mietstruktur, Mieterbonität, Restlaufzeiten der Mietverträge etc.) stark verändern und im Fall negativer Einflüsse den Wert der Immobilie erheblich reduzieren.

Risiken bei Entwicklungs-, Renovierungs- oder Sanierungsmaßnahmen:

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

Altlasten- und Gebäuderisiken:

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

3.2.3 Finanzwirtschaftliche Risiken

Risiken aus der Finanzierungstätigkeit:

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

Konjunkturelle Risiken:

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

Fremdkapitalrisiko:

Die FCR Immobilien-Gruppe benötigt zur Umsetzung ihres Geschäftskonzepts und ihrer Wachstumsstrategie umfangreiche finanzielle Mittel, die investiv zum Erwerb von Immobilien eingesetzt werden. Sollte die Aufnahme von Fremdkapital zukünftig nicht oder nicht zu angemessenen Konditionen möglich sein, so hätte dies sehr negative Auswirkungen auf das Geschäftsmodell der FCR Immobilien-Gruppe.

Refinanzierungsrisiko:

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

Risiken aus der Nicht-Einhaltung von Kreditauflagen („financial covenants“):

Es besteht das Risiko, dass sich Mieteinnahmen und/oder die Marktwerte der Immobilien reduzieren. Dies könnte das Verhältnis von Darlehen zu Verkehrswert (Loan-to-value-Verhältnis, „LTV“), Kapitaldeckungsgrad (Debt Service Coverage Ratio, „DSCR“) oder die Kapitaldienstfähigkeit verschlechtern. In der Folge könnte die FCR

Immobilien-Gruppe mit der Stellung zusätzlicher Sicherheiten oder zusätzlichen Tilgungsleistungen als weitere Kreditsicherheiten konfrontiert werden.

Zinsänderungsrisiko:

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

Liquidität:

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

3.2.4 Risiken beim Verkauf von Immobilien

Marktrisiko:

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

Gewährleistungsrisiko:

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

3.2.5 Unternehmensstrategische und sonstige Risiken

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

Haftung:

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



Rechtsstreitigkeiten:

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

Personalrisiken:

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

Informationstechnische Risiken:

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

3.3 Voraussichtliche Entwicklung der AG (Prognosebericht)

3.3.1 Entwicklung des Retail-Immobilienmarkts in Deutschland

Gesamtwirtschaftliche Lage:

Für die deutsche Wirtschaft wird für 2018 ein weiteres Jahr mit einem deutlichen Wachstum erwartet. Laut Erhebungen des Ifo-Instituts soll die Wirtschaft in Deutschland 2018 um 2,6 Prozent zulegen – nach 2,2 Prozent in 2017. Als Stütze dienen neben einer Rekordbeschäftigung auch steigende Löhne sowie eine gestiegene Investitionstätigkeit der Unternehmen. Dennoch warnt das Marktforschungsinstitut GfK vor etwaigen Risiken, beispielsweise einer protektionistischen Haltung der USA bei der US-Handelspolitik oder schleppenden Brexit-Verhandlungen. Diese könnten sich negativ auf das Konsumklima im Verlauf des Jahres auswirken.⁶

Branchenentwicklung:

Laut dem Immobilienberatungsunternehmen CBRE gelten für das Jahr 2018 weiterhin positive Rahmenbedingungen, die unter anderem durch die Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank und der robusten Gesamtver-

fassung der Wirtschaft in Deutschland und Europa getragen werden. Auch die gute Performance der Nutzermärkte sorgt nach Angaben von CBRE für eine positive Stimmung bei den Investoren. Nachdem in 2017 das Transaktionsvolumen am gesamten Gewerbeimmobilienmarkt bei rund 56,8 Mrd. Euro lag, gehen die Experten von CBRE von einer Fortsetzung des positiven Trends aus, der in der hohen Investorennachfrage begründet ist. Als limitierender Faktor wird einzig die vorherrschende Produktknappheit genannt, die besonders im Core-Segment spürbar sei. Dadurch rückten automatisch betreuungsintensivere Anlageobjekte in den Fokus der Investoren. Asiatische Investoren, so schätzt es CBRE, werden das Transaktionsvolumen ebenfalls weiter vorantreiben. Aktuell entfällt auf diese Investorengruppe bereits ein Anteil von etwas über 10 Prozent am gesamten Transaktionsvolumen. CBRE hebt dabei japanische Investoren besonders hervor, da der deutsche Immobilienmarkt für die Japaner der wichtigste Zielmarkt neben den USA und Großbritannien sei.

Für 2018 geht CBRE von einer dynamischen Investitionsaktivität in B-Standorten und Regionalzentren mit einem attraktiven Preis-Rendite-Mix aus, die sich noch einmal im Vergleich zum Vorjahr verstärken soll. Bislang werden diese Märkte, abseits der Metropolen, von inländischen Investoren geprägt, aber auch hier werden laut CBRE zunehmend ausländische Investoren aktiv. Durch den großen Nachfrageüberhang werden auch die Renditekompressionen weiter voranschreiten, wenn auch in mäßigerem Tempo. In Metropolen – ausgenommen München und Berlin – scheint, nach Angaben der Experten, ein Tiefstand der Renditen langsam erreicht zu sein. Für das Segment der Fachmärkte zeigen sich aber merkliche Renditerückgänge, während die Renditen bei Shopping-Centern vorerst stabil seien. Dennoch sind die Experten optimistisch und bescheinigen dem Markt für Einzelhandelsimmobilien auch für 2018 ein hohes Potenzial für Investoren.⁷

3.3.2 Aussichten der FCR Immobilien-Gruppe

Mit dem bestehenden hochrentablen Portfolio und einem schlagkräftigen Management-Team ist die FCR Immobilien-Gruppe AG aus unserer Sicht sehr gut aufgestellt, die erfolgreiche Entwicklung der vergangenen Jahre in 2018 bzw. 2019 fortzusetzen. Wir gehen auch von einem erneut deutlich positiven Jahresergebnis 2018 und einem weiteren Umsatzanstieg aus. In 2017 lagen die Nettomietträge des Immobilienbestands bei ca. 9,5 Mio. Euro pro Jahr. Durch geplante weitere Immobilienkäufe, sollen diese weiter erhöht werden.

⁶ Reuters, Pressemitteilung „Deutsche Wirtschaft brummt – Ifo-Index auf Rekordniveau“, 25. Januar 2018

⁷ Die vorangegangenen drei Absätze beziehen sich auf CBRE, Real Estate Market Outlook Deutschland 2018

Die Finanzierung der Immobilien erfolgt auch durch die Ausgabe von Anleihen. Für das weitere Wachstum hat die FCR Immobilien-Gruppe Anfang 2018 mit der Emission einer weiteren Anleihe im Umfang von bis zu 25 Mio. Euro begonnen.

Da sich der Immobilienmarkt nach wie vor in einer sehr robusten Verfassung befindet, planen wir, mit aktueller und potenzieller Liquidität, im laufenden Jahr weitere Im-

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

München, 02. Mai 2018
FCR Immobilien-Gruppe



Falk Raudies
Vorstand



Konzern-Kapitalflussrechnung

In TEUR	2017	Vorjahr
Periodenergebnis (Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag einschl. Ergebnisanteil anderer Gesellschafter)	975	442
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.137	687
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	317	177
+/- Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Anlagevermögen	-4.642	-1.920
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	2.854	-4.713
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-37	995
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	2.456	1.484
+/- Ertragsteueraufwand / - Ertragsteuerertrag	-370	245
Rundung	0	0
= Cash-flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	2.690	-2.603
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-10	-38
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	7.901	6.400
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-41.705	-15.145
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-1.003	-638
+ Verminderung Finanzanlagevermögen aufgrund Konsolidierungskreisänderung	25	0
+ Erhaltene Zinsen	644	86
Rundung	0	-1
= Cash-flow aus der Investitionstätigkeit	-34.148	-9.336
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern des Mutterunternehmens	0	2.963
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	33.192	13.159
- Gezahlte Zinsen	-3.100	-1.570
- Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens	0	-3.259
Rundung	0	-1
= Cash-flow aus der Finanzierungstätigkeit	30.092	11.292
Veränderung des Finanzmittelfonds	-1.366	-647
Finanzmittelfonds am 01. Januar	6.312	6.959
Finanzmittelfonds am 31. Dezember	4.946	6.312

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die FCR Immobilien AG, München

Wir haben den von der FCR Immobilien AG aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Kapitalflussrechnung - und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

München, 14. Mai 2018

RING - TREUHAND GMBH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft


COSTA
Wirtschaftsprüfer


MÜLLER
Wirtschaftsprüfer



Impressum

Herausgeber

FCR Immobilien AG
Bavariaring 24
D-80336 München

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

Inhaltliche Konzeption / Text / Realisation
edicto GmbH, Frankfurt

Disclaimer

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



FCR Immobilien AG
Bavariaring 24
D-80336 München

www.fcr-immobilien.de