

# Besser investieren mit Bestand

Geschäftsbericht 2022



# Kennzahlentabelle

## Wesentliche Unternehmenskennzahlen der FCR Immobilien AG zum 31. Dezember

in Mio. Euro	2022	2021
Umsatz	35,9	52,5
EBITDA	28,6	19,2
EBIT	27,4	18,6
EBT	17,3	14,9
Jahresüberschuss (Konzern)	14,2	12,1
FFO	9,4	7,1

Testierte Zahlen nach IFRS

## Ausgewählte Portfoliokennzahlen der FCR Immobilien AG zum 31. Dezember

Gesamtportfolio*	2022	2021
Anzahl Objekte	105	99
Vermietbare Gesamtfläche (Tsd. m <sup>2</sup> )	498	456

Bestandsportfolio*	2022	2021
Anzahl Objekte	101	95
Vermietbare Gesamtfläche (Tsd. m <sup>2</sup> )	484	440
Ist-Netto-Miete (annualisiert, Mio. Euro)	31,7	29,1
Leerstandsquote (%)	6,7	7,1
WAULT (Jahre)	5,2	5,4

\* Inkl. aller notariell beurkundeten Objekte



# Inhalt

<b>Brief des Vorstands</b> .....	04
<b>Vorstand und Aufsichtsrat</b> .....	06
<b>Bericht des Aufsichtsrats</b> .....	07
<b>Strategie – Bestand und Rendite im Fokus</b> .....	09
<b>Die Konzernstruktur</b> .....	13
<b>Interview mit dem Vorstand</b> .....	16
<b>Das Portfolio der FCR Immobilien AG</b> .....	20
<b>Die FCR Immobilien AG am Kapitalmarkt</b> .....	38
<b>Konzernabschluss 2022</b> .....	42
Konzern-Gesamtergebnisrechnung .....	43
Konzern-Bilanz .....	44
Konzern-Kapitalflussrechnung .....	46
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung .....	47
Konzernanhang .....	48
Konzernlagebericht .....	111
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers .....	130
<b>Impressum</b> .....	139



Falk Raudies



Christoph Schillmaier

## Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, liebe Geschäftspartner,

das Geschäftsjahr 2022 war von dem Krieg in der Ukraine und deutlich steigenden Inflationsraten und Zinsen geprägt. In diesem herausfordernden Marktumfeld hat die FCR Immobilien AG an die gute Geschäftsentwicklung der vergangenen Jahre nahtlos anschließen können. So konnte der Immobilienbestand weiter ausgebaut und das Ergebnis abermals gesteigert werden. Zudem hat die FCR Immobilien AG ihre Position als eine der innovativsten Immobiliengesellschaften in Deutschland durch Investitionen in die eigene Software weiter festigen und ausbauen können. Sehr erfreulich haben sich die Ergebnisse entwickelt. So konnten wir das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen, EBITDA, deutlich um 49 Prozent auf 28,6 Mio. Euro, nach 19,2 Mio. Euro im Vorjahr, steigern. Das Ergebnis vor Steuern, EBT, verbesserte sich um 16 Prozent auf 17,3 Mio. Euro, nach zuvor 14,9 Mio. Euro. Sehr erfreulich war auch die Entwicklung beim operativen Ergebnis aus der Bewirtschaftung des Immobilienbestands.

Die Funds from Operations, FFO, legten um 32 Prozent auf 9,4 Mio. Euro, nach 7,1 Mio. Euro 2021, zu. Damit haben wir im Geschäftsjahr 2022 neue Bestmarken bei den Ergebnissen erreicht.

Auch wir haben die steigenden Zinsen und die gestiegenen Baukosten bei unseren Modernisierungsmaßnahmen gespürt. Aber nicht zuletzt durch unsere Ausrichtung auf die Bestandshaltung in Sekundärlagen in Deutschland mit dem Fokus auf Einkaufs- und Fachmarktzentren haben wir die negativen Effekte deutlich überkompensieren können. So haben wir unseren Immobilienbestand weiter ausgebaut. Inzwischen gehören 105 Objekte mit einer vermietbaren Gesamtfläche von knapp 500.000 m<sup>2</sup> zur FCR Immobilien AG. Ein Jahr zuvor waren es noch 99 Objekte, die vermietbare Gesamtfläche betrug rd. 456.000 m<sup>2</sup>. Vom aktuellen Bestand entfallen 484.000 m<sup>2</sup> auf unser Bestandsportfolio, bei dem wir die annualisierten Mieteinnahmen



2022 auf 31,7 Mio. Euro netto steigern konnten. Für 2021 lag der Wert noch bei 29,1 Mio. Euro. Sehr erfreulich ist dabei, dass unser Leerstand mit 6,7 % per Ende 2022 weiter rückläufig war. Gleichzeitig konnten wir die durchschnittliche, gewichtete Mietlaufzeit mit guten 5,2 Jahren nahezu konstant halten.

Wir haben 2022 zudem davon profitiert, dass wir zum überwiegenden Teil sogenannte Indexmietverträge geschlossen haben. Dies bedeutet, dass es bei den vorhandenen Mietverträgen zu einer Erhöhung der Mieten in Abhängigkeit von der Inflation kommt. Das ist vor allem auch interessant, da mit einer höheren Inflation klassisch auch höhere Zinsen verbunden sind. Wir können also durch die geschlossenen Mietverträge höhere Zinsen kompensieren, was uns eine gewisse Flexibilität bei der Finanzierung ermöglicht.

Wir sehen die gute Entwicklung als Bestätigung unserer Geschäftspolitik. Durch einen günstigen Einkauf, gerne auch aus Sondersituationen, sowie unserem aktiven Asset Management können wir überdurchschnittliche Renditen erwirtschaften. Hierbei hilft uns auch die in den vergangenen Jahren unter Einsatz signifikanter Mittel entwickelte Software, die die gesamten Kernbereiche unserer Wertschöpfungskette innovativ und effizient unterstützt.

Wir prüfen zudem regelmäßig, wie wir mit unserer Aufstellung und unserem Portfolio zusätzliche Einnahmen generieren können. Sei es durch die Vermarktung unserer innovativen Software als eigenständiges Produkt oder die Bereitstellung von Ladesäulen auf unseren Parkplätzen durch Dritte oder zukünftig die Vermarktung von nachhaltig gewonnenem Strom durch Photovoltaikanlagen. Mit der FCR Solar GmbH und einer Analyse der Standorte haben wir bei letzterem 2022 bereits eine wichtige Vorarbeit geleistet.

Die sehr gute Geschäftsentwicklung wäre ohne den unermüdlichen Einsatz unseres Teams nicht möglich. Wir möchten uns an dieser Stelle deshalb ganz besonders bei unseren Mitarbeitenden für den wiederum hervorragenden Einsatz im Geschäftsjahr 2022 bedanken. Unser Dank gilt auch unseren Geschäftspartnern für die sehr vertrauensvolle Zusammenarbeit. Und nicht zuletzt Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, möchten wir für das uns entgegengebrachte Vertrauen danken. Wir würden uns sehr freuen, wenn Sie Ihre FCR auch in Zukunft eng begleiten. Besondere Zeiten bieten auch besondere Chancen. Lassen Sie uns gemeinsam die FCR Immobilien AG erfolgreich weiterentwickeln.

Mit herzlichen Grüßen

Falk Raudies  
Vorsitzender des Vorstands

Christoph Schillmaier  
Finanzvorstand

## Vorstellung des Vorstands und Aufsichtsrats



### FALK RAUDIES

Gründer und Vorsitzender des Vorstands

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



### CHRISTOPH SCHILLMAIER

Vorstand und CFO

- Seit 2019 zunächst als Head of Origination, dann als Head of Finance bei der FCR Immobilien AG
- Mehrjährige Tätigkeit bei der HypoVereinsbank/UniCredit im Bereich Corporate Investment Banking
- Zuvor mehrere Jahre im Bereich Vermögensverwaltung im Sparkassensektor tätig



### PROF. DR. FRANZ-JOSEPH BUSSE

Vorsitzender des Aufsichtsrats

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



### HANJO SCHNEIDER

Stv. Vorsitzender des Aufsichtsrats

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



### LUDWIG A. FUCHS

Aufsichtsratsmitglied

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



## Bericht des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung der FCR Immobilien AG

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2022 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 2022 fanden vier ordentliche Sitzungen des Aufsichtsrats und eine Hauptversammlung statt, an denen alle Aufsichtsratsmitglieder auch z. T. fernmündlich teilgenommen haben. Die Mitglieder des Aufsichtsrats hatten stets ausreichend Gelegenheit, sich in den Sitzungen mit den vorgelegten Berichten und Beschlussvorschlägen des Vorstands kritisch auseinanderzusetzen und eigene Anregungen einzubringen. Auch vor Ort konnte sich der Aufsichtsrat einen Eindruck von den Geschäftsaktivitäten machen. Außerhalb der ordentlichen Aufsichtsratssitzungen wurden darüber hinaus Beschlüsse im Rundumlaufverfahren nach telefonischer Abstimmung insbesondere beim Erwerb neuer Immobilien getroffen.

### Schwerpunkte der Beratung im Aufsichtsrat

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

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

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

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

Der Aufsichtsrat hat ferner die Planungen für das Geschäftsjahr 2022 mit dem Vorstand erörtert. Hierzu gehörten auch die Plausibilität der vorgetragenen Umsatz- und Liquiditätsplanungen sowie die Analyse der Kredit-, Darlehens- und Anleiheverbindlichkeiten, deren Konditionen und Fristen sowie die Beurteilung der Ergebnischancen und -risiken.

Weitere Themen waren auch die Entwicklung der Immobilienpreise für Gewerbeimmobilien an Sekundärstandorten, die Erwartung über Zinsverläufe sowie Diskussionen über die Entwicklung neuer Projekte.

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

### **Besetzung des Vorstands und des Aufsichtsrats**

Der Aufsichtsrat der FCR Immobilien AG setzte sich im Geschäftsjahr 2022 wie folgt zusammen:

**Professor Dr. rer. pol. Franz-Joseph Busse** (Vorsitzender)  
**Hanjo Schneider** (stellvertretender Vorsitzender)  
**Ludwig A. Fuchs**

Es gab im Geschäftsjahr 2022 keine Veränderungen. Ausschüsse hat der Aufsichtsrat auf Grund seiner Größe von drei Mitgliedern nicht gebildet. Im Geschäftsjahr 2022 hat die FCR Immobilien AG ihren Vorstand erweitert. Herr Christoph Schillmaier wurde zum 01.09.2022 als weiteres Vorstandsmitglied der Gesellschaft bestellt. An der Seite des zum Vorsitzenden des Vorstands ernannten Herrn Falk Raudies leitet Herr Schillmaier den Geschäftsbereich Finanzen.

### **Prüfung von Jahres- und Konzernabschluss**

Von der Hauptversammlung 2022 wurde wie vom Aufsichtsrat vorgeschlagen die MSW GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Berlin, Straße des 17. Juni 106-108, D-10623 Berlin zum Abschlussprüfer für den Jahresabschluss und für den Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2022 bestellt.

Pullach im Isartal, 13.04.2023



Professor Dr. Franz-Joseph Busse  
Vorsitzender des Aufsichtsrats

In der Bilanzaufsichtsratssitzung vom 20.03.2023 stellte sich der Abschlussprüfer den Fragen des Aufsichtsrats und des Vorstands der Gesellschaft. Alle Fragen konnten umfassend beantwortet werden.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss der FCR Immobilien AG (Einzelabschluss nach HGB) zum 31.12.2022 sowie den Konzernabschluss nach IFRS zum 31.12.2022 gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt. Mit dem Lagebericht und dem Konzernlagebericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2022 erklärte sich der Aufsichtsrat einverstanden.

### **Dank**

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



Fachmarktzentrum  
Eilenburg



Supermarkt  
Ruhla

# Immobilien

Die FCR Immobilien AG zählt zu den führenden Bestandshaltern von Handelsimmobilien mit Fokussierung auf Einkaufs- und Fachmarktzentren in Deutschland. Den Kern bilden dabei Objekte an aussichtsreichen Sekundärstandorten, die durch ihre Lage überdurchschnittliche Renditepotenziale bieten. Zu den Mietern gehören namhafte Lebensmittel- oder Drogerieketten, die eine wichtige Nahversorgungsfunktion haben. Dies sorgt für stabile Mietverhältnisse. Immobilien sind Sachwerte, die als weniger schwankungsanfällig als Anlagen an den Finanzmärkten gelten. Von Anlegern werden sie als wertstabiles Investment geschätzt, das auch einen Schutz gegen die Inflation bieten kann. So sind die Mietverträge der FCR Immobilien AG, wie im Gewerbebereich üblich, meist indexiert. Dies bedeutet, dass die Inflation zu einer in den Mietverträgen bereits fixierten Anpassung der Miethöhe führt. Die Indexierung bietet einen Schutz gegen Kostensteigerungen im Immobilienbestand und bei der Finanzierung.

„Wir stehen  
für Bestand.“





## Strategie – Bestand und Rendite im Fokus

Die FCR Immobilien AG ist auf die Bestandshaltung von Nahversorgern, Fachmärkten und Einkaufszentren spezialisiert. Dabei werden bevorzugt Objekte an Sekundärstandorten erworben, die durch ein aktives Asset Management unter Einbeziehung einer selbstentwickelten Software mit Künstlicher Intelligenz weiterentwickelt werden. Durch diese Aufstellung profitiert die FCR Immobilien AG von überdurchschnittlichen Renditen bei der Objektbewirtschaftung und kann zudem durch die Ausrichtung auf gewerbliche Mieter mit Produkten für den täglichen Bedarf stabile Cashflows generieren.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2022 verfügte die FCR Immobilien AG über 105 Objekte im Gesamtportfolio mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rd. 500 Tsd. Quadratmetern. Rund 90 Prozent der Mieteinnahmen dieses Portfolios entfielen 2022 auf Handelsimmobilien, ergänzend wurden einzelne Objekte, u. a. im Bereich Büro und Wohnen, gehalten. Die Erfolge des aktiven Asset Managements lassen sich an den Portfoliodaten ablesen. So ist die Vermietungsquote per Ende 2022 weiter auf nunmehr 93,3 Prozent gestiegen, wobei die durchschnittlichen, gewichteten Mietlaufzeiten bei guten 5,2 Jahren lagen.

Die Umsatzerlöse sind 2022 auf 35,9 Mio. Euro gestiegen, das Ergebnis aus der reinen Bestandshaltung verbesserte sich auf 32,1 Mio. Euro. Hierzu haben neben der Ausweitung des Bestands sowie des reduzierten Leerstands auch die abgeschlossenen indexierten Mietverträge beigetragen. Wie im gewerblichen Bereich üblich, schließt die FCR Immobilien AG Mietverträge weitgehend mit Indexklausel ab, wodurch die Miethöhe an die Inflationsentwicklung gekoppelt wird. Dies ist wie ein natürlicher Hedge bei inflationsbedingt steigenden Kosten zu sehen.

Die FCR Immobilien AG verfügt über ein breites Netzwerk, aus dem regelmäßig attraktive Objekte angeboten werden. Im Geschäftsjahr 2022 waren es insgesamt rd. 4.200 Objekte,

die unter Einbindung der eigenen Software analysiert wurden. So kann auch die große Zahl an Angeboten effektiv und günstig geprüft werden.

Bevorzugt kauft die FCR Immobilien AG aus Sondersituationen Einzelobjekte bis ca. 70 Mio. Euro und Portfolios für bis zu 100 Mio. Euro an. Die Anfangsrenditen belaufen sich dabei auf bis zu 11 Prozent. Durch einen günstigen Einkauf, das aktive Asset Management und die Ausrichtung auf Handelsimmobilien mit Nahversorgungsfunktion kombiniert die FCR Immobilien AG Immobilienrendite mit einer guten Planbarkeit. Denn diese Aufstellung bietet eine hohe Resilienz bei wirtschaftlichen Schwankungen und fokussiert zudem auf einen Bereich, der in weiten Teilen kaum von der Online-Konkurrenz betroffen ist.

Die FCR Immobilien AG hat auch 2022 ihr Portfolio weiter ausgebaut und verfügt inzwischen über Immobilien inklusive der zur Veräußerung gehaltenen Objekte im Wert von 437 Mio. Euro. Durch den Einsatz der eigenen Software entlang aller Kernbereiche der gesamten Wertschöpfungskette gelingt es der FCR Immobilien AG, das Wachstum bei unterdurchschnittlich steigenden Kosten für die Verwaltung des Immobilienbestands zu realisieren. Zusätzliche Ertragspotenziale eröffnet die einzigartige Software durch die zunehmende Nutzung von Dritten. Im Geschäftsjahr 2022 waren in der gesamten Unternehmensgruppe durchschnittlich 88 Mitarbeitende beschäftigt.

Bestand und Nachhaltigkeit, darauf ist das Geschäftsmodell der FCR Immobilien AG ausgerichtet. Die fokussierte Aufstellung, der besondere Blickwinkel auf die Immobilien und die einzigartige technologische Aufstellung, dies alles zeichnet die FCR Immobilien AG aus. Gestern, heute und morgen, Wandel und Anpassung schaffen Rendite mit Bestand.



## Die Konzernstruktur

Die FCR Immobilien AG hält die einzelnen Immobilien fast ausschließlich in eigenen Objektgesellschaften. Diese werden üblicherweise in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG geführt, bei der die KG-Anteile zu 100 Prozent der FCR Immobilien AG gehören. Die 100-Prozent-Tochter FCR Verwaltungs GmbH fungiert bei den Objektgesellschaften als Komplementär.

Ende 2022 verfügte die FCR Immobilien AG insgesamt über 105 Objekte. Hiervon entfielen 101 Objekte auf den Kernbereich, das Bestandsportfolio. Ein Objekt, das Einkaufszentrum Dessau, befand sich Ende 2022 im direkten Eigentum der FCR Immobilien AG. Die weiteren Immobilien wurden über die einzelnen Objektgesellschaften gehalten.

Zum Konsolidierungskreis der FCR Immobilien AG gehören zudem noch die Tochtergesellschaften FCR Service GmbH,

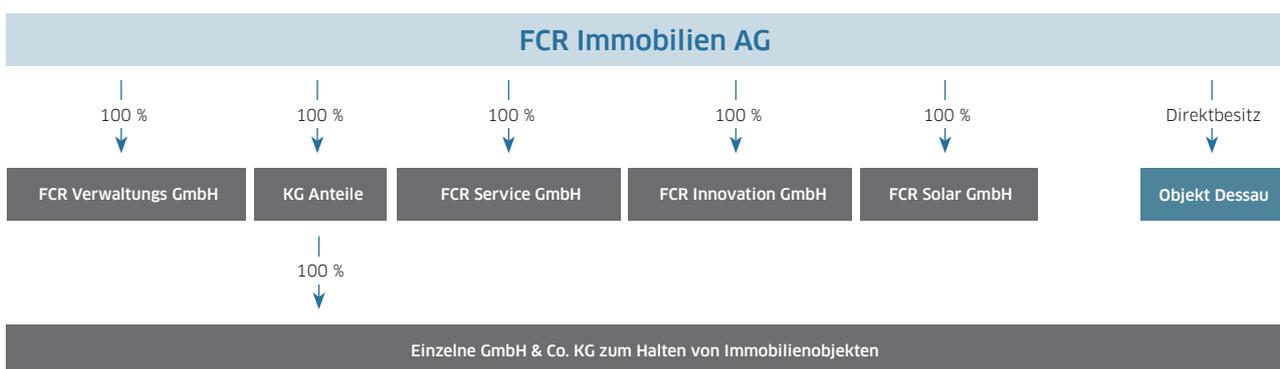
FCR Innovation GmbH und FCR Solar GmbH, an denen jeweils 100 Prozent gehalten werden.

Die FCR Service GmbH erbringt Dienstleistungen rund um den An- und Verkauf sowie die Verwaltung von Immobilien.

Die FCR Innovation AG verfügt über eine selbstentwickelte Software, die unter Einsatz Künstlicher Intelligenz die Kernbereiche der Wertschöpfungskette einer Immobilien-gesellschaft effizient unterstützt. Mit dieser Software zählt die FCR Immobilien AG zu den innovativsten Immobilien-gesellschaften in Deutschland. Aufgrund des einzigartigen Designs wird die Lösung zunehmend auch von Dritten genutzt.

Die FCR Solar GmbH wurde 2022 im Rahmen der Nachhaltigkeitsoffensive gegründet.

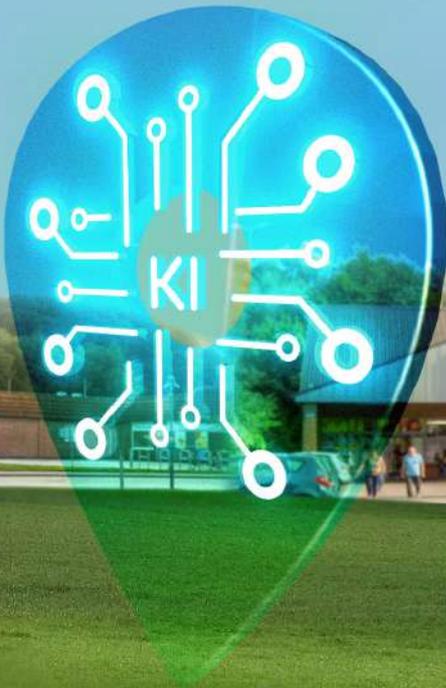
### Gesellschaftsstruktur FCR-Gruppe zum 31.12.2022



# Innovationen

Die FCR Immobilien AG gehört zu den innovativsten Immobiliengesellschaften in Deutschland. Den Kern bildet dabei die selbstentwickelte Software „FCR-Intranet“, die unter Einsatz von Künstlicher Intelligenz die gesamte Wertschöpfungskette digitalisiert und effizient managt. Hierdurch kann die FCR Immobilien AG einen wachsenden Immobilienbestand mit unterdurchschnittlich steigenden Kosten verwalten. Dies sorgt für zusätzliche Ertragspotenziale. Die Software kann durch Schnittstellen schnell implementiert und mit Apps verknüpft werden. Mit der Möglichkeit, das Layout individuell anzupassen, steht die einzigartige Software auch Dritten im Rahmen von Lizenzvereinbarungen zur Verfügung. Mit der Software verfügt die FCR Immobilien AG somit nicht nur über eine Lösung, die die eigenen Prozesse effizient steuert, sondern auch zusätzliche Umsatz- und Ertragspotenziale mit hoher Skalierbarkeit bietet.

„Innovationen sind  
ein fester Bestandteil  
unserer Geschäftspolitik.“





## Interview mit dem Vorstand



Falk Raudies

Die FCR Immobilien AG hat sich auch im Geschäftsjahr 2022 erfolgreich und profitabel weiterentwickelt. Im Interview geben der Vorsitzende des Vorstands, Falk Raudies, und der Finanzvorstand, Christoph Schillmaier, Hintergrundinformationen zur Geschäftsentwicklung.

**Die FCR Immobilien AG ist auf Handelsimmobilien in Deutschland mit Fokus Nahversorger ausgerichtet. Wird sich durch das veränderte Marktumfeld etwas daran ändern?**

**Falk Raudies:** Unsere Portfolioausrichtung hat sich auch im vergangenen Geschäftsjahr bewährt, was die gute Geschäftsentwicklung zeigt. Unser Bereich bietet weiter überdurchschnittliche Renditen, ist aber nach unserer Einschätzung weniger konjunkturabhängig und auch kaum von Trends, wie dem Einkauf im Internet, betroffen. Gerade Objekte an Sekundärstandorten, wie wir sie bevorzugen, sorgen zudem oftmals für eine Grundversorgung in der Region, was zusätzlich von Vorteil für den Standort ist. Wir bleiben also bei unserer Ausrichtung, werden aber



Christoph Schillmaier

weiter vereinzelt opportunistisch Objekte aus anderen Segmenten dazu nehmen, wenn wir von dem Erwerb überdurchschnittliche Renditen erwarten.

**Die FCR Immobilien AG hat auch 2022 die Ergebnisse deutlich steigern können. Was waren die Treiber?**

**Christoph Schillmaier:** Die guten Ergebnisse haben ein breites Fundament. So haben wir nicht nur unser Immobilienportfolio auf inzwischen über 100 Objekte ausgebaut, sondern wir konnten zudem auch den Leerstand auf 6,7 % weiter reduzieren. Von Bedeutung ist aber auch, dass wir bei den Gewerbemietverträgen weitgehend sogenannte Indexmieten vereinbart haben. Durch diese Regelung in den Mietverträgen kommt es durch die deutlich gestiegene Inflationsrate zu steigenden Mieteinnahmen. Die aktive Arbeit mit dem Immobilienbestand durch unser Asset Management hat nicht nur die Mieteinnahmen gesteigert, sondern war auch die Basis dafür, dass die externen Gutachten unseren Immobilienbestand deutlich aufgewertet haben.



### Welche Rolle spielt bei der positiven Entwicklung die selbstentwickelte Software?

**Falk Raudies:** Mit unserer selbstentwickelten Software, die auch KI einsetzt, gehören wir zu den innovativsten Immobiliengesellschaften in Deutschland. Wir profitieren beim Einkauf durch eine erste Einschätzung des Angebotspreises und der Potenziale von der Software. Aber gerade auch beim Asset Management ergeben sich erhebliche Vorteile und Synergien. So werden mögliche Mieter identifiziert und Chancen für einzelne Standorte ermittelt. Insgesamt sorgt die Software zudem für eine effiziente Bestandsbetreuung, was sich bei den Verwaltungskosten zeigt. Die Software ist also ein wichtiger Baustein für die gute Geschäftsentwicklung.

### Was können wir von der Software zukünftig noch erwarten?

**Falk Raudies:** Wir investieren weiter in den Ausbau der Software, wodurch sich zukünftig weitere positive Effekte bei der Immobilienbewirtschaftung ergeben werden. Wir haben die Software zudem so entwickelt, dass auch andere Gesellschaften diese nutzen können. Inzwischen generieren wir bereits Einnahmen durch unsere eigene Technologie. Hiervon erwarte ich mir noch deutlich mehr in der Zukunft. Die FCR Immobilien AG hat damit einen Softwarebereich, der bei Wachstum deutliche Skaleneffekte generieren kann. Die Chancen wollen wir aktiv nutzen.

### Können Sie uns einen kurzen Überblick zum Thema ESG geben?

**Falk Raudies:** Das Thema ESG ist heute fester Bestandteil der FCR. Für mich als Vorstand und Gründer ist es selbstverständlich, dass soziale Projekte unterstützt werden. Das ist mir ein Herzensanliegen und entsprechend bin ich hier auch privat sehr aktiv. Das Thema Umwelt sehen wir bei der FCR nicht als Kostenfaktor oder Risiko. Es bietet für uns Chancen. So haben wir z.B. alle Standorte auf die Möglichkeit einer Photovoltaikanlage sowie Ladesäulen

für Elektrofahrzeuge analysiert. Inzwischen wurden bereits bei einer zweistelligen Objektzahl Ladesäulen durch Dritte installiert, weitere befinden sich in der Umsetzung. Wir unterstützen so die Ladeinfrastruktur für den Ausbau der Elektromobilität und stärken die Attraktivität unserer Standorte, müssen aber durch die Einbindung von Partnern nicht selber investieren. Im Gegenteil. Wir haben für die Nutzung langlaufende Verträge geschlossen, die der FCR nennenswerte Mieterträge in den kommenden Jahren sichern. So können wir durch unsere ESG-Strategie sogar zusätzliche Einnahmen aus dem Immobilienbestand generieren.

### Im Jahresverlauf 2022 sind die Zinsen deutlich gestiegen, wie wirkt sich das bei der FCR Immobilien AG aus?

**Christoph Schillmaier:** Natürlich merken auch wir die steigenden Zinsen. Aber es gibt auch deutlich gegenläufige Effekte, die den Zinsanstieg für uns abfedern. So führen der Ausbau des Immobilienbestands sowie die rückläufige Leerstandsquote zu steigenden Mieteinnahmen. Zudem hat auch die Rückzahlung unserer 6 %-Anleihe im Februar 2023 im Volumen von 25 Mio. Euro einen positiven Effekt. Die steigenden Zinsen stehen im Zusammenhang mit einer deutlich höheren Inflationsrate. Wie bereits angeführt, ergibt sich hierdurch aber zusätzliches Mietpotenzial aufgrund der geschlossenen Indexmietverträge. Natürlich analysieren wir laufend die Zinsentwicklung genau, bei den Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung müssen aber auch die kompensierenden Größen berücksichtigt werden.

# Nachhaltigkeit

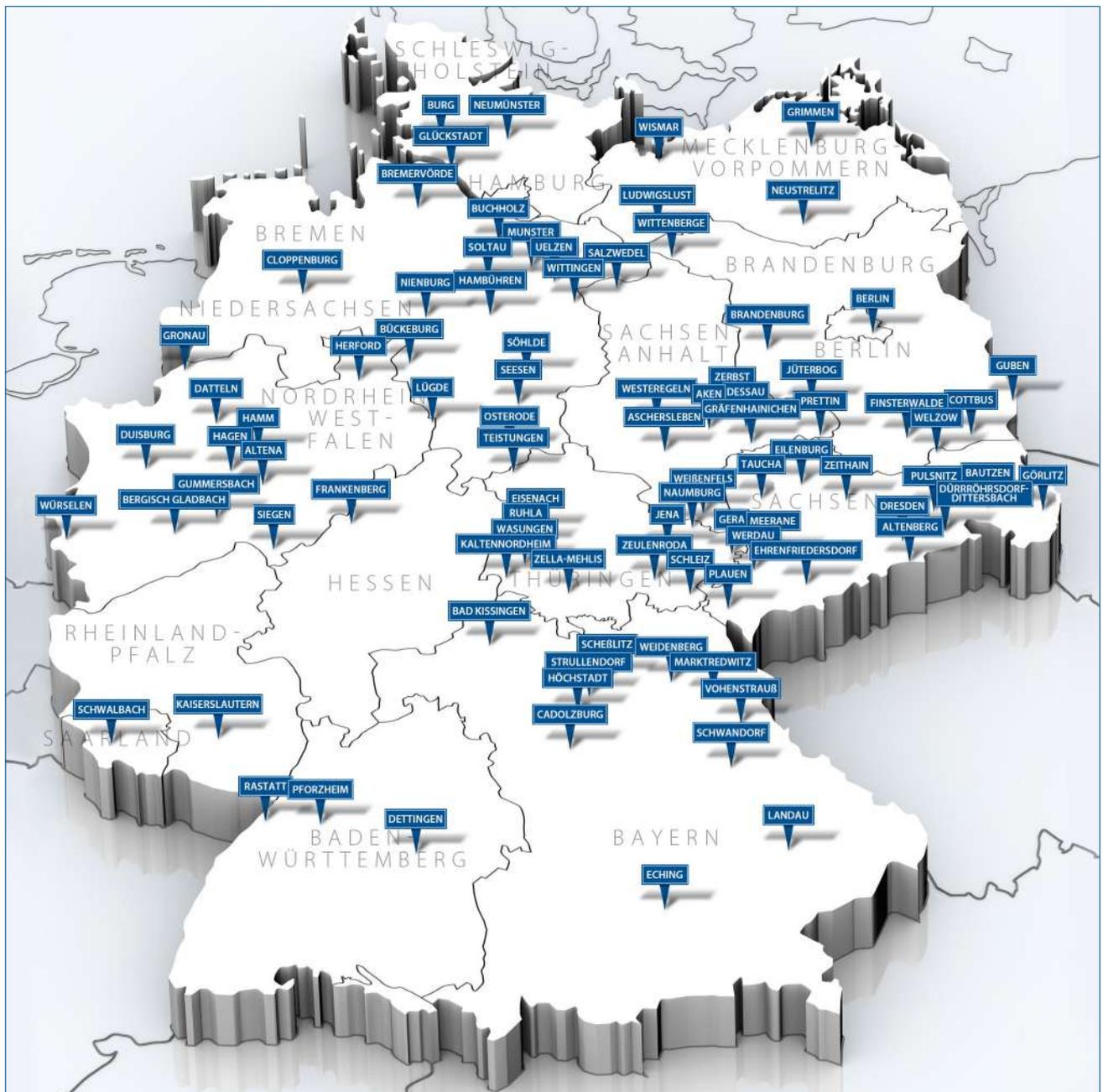
Für die FCR Immobilien AG ist Nachhaltigkeit im Dreiklang von Ökologie, sozialer Gerechtigkeit und guter Unternehmensführung zu sehen. So wurden sämtliche Standorte im Hinblick auf den Energieverbrauch analysiert. Zudem wurden mögliche zusätzliche Ertragspotenziale durch die Installation von Ladesäulen durch Dritte bei den Objekten oder von Photovoltaikanlagen identifiziert und teilweise bereits gehoben. Soziale Gerechtigkeit wird durch eine verantwortungsvolle Unternehmenskultur gelebt, die auf die Zufriedenheit der Mitarbeiter zielt. Zur guten Unternehmensführung gehört, Nachhaltigkeit im Rahmen eines umfassenden Risikomanagementsystems zu leben. Die Fokussierung auf die Nahversorgung gerade an B- und C-Standorten bedeutet eine nachhaltige Sicherung der Einkaufsmöglichkeiten in der Region bei stabilen Mieteinnahmen. Durch diese Aufstellung kombiniert die FCR Immobilien AG Ökonomie und Ökologie.

„Unser Bestand steht  
für Nachhaltigkeit,  
Nachhaltigkeit hat  
bei uns Bestand.“





## Das Portfolio der FCR Immobilien AG





### Gesamtportfolio per 31.12.2022

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

Retail	27.931	88,2 %
Logistik	1.940	6,1 %
Büro	1.645	5,2 %
Wohnen	150	0,5 %

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

Thüringen	6.394	20,2 %
Sachsen	6.369	20,1 %
Nordrhein-Westfalen	3.981	12,6 %
Niedersachsen	3.918	12,4 %
Baden-Württemberg	3.765	11,9 %
Brandenburg	2.396	7,6 %
Sachsen-Anhalt	1.761	5,5 %
Bayern	1.301	4,1 %
Mecklenburg-Vorpommern	872	2,8 %
Schleswig-Holstein	430	1,4 %
Rheinland-Pfalz	301	0,9 %
Saarland	130	0,4 %
Berlin	48	0,1 %

Auch im Geschäftsjahr 2022 hat die FCR Immobilien AG ihren Immobilienbestand weiter ausgebaut. Insgesamt wurden im Berichtszeitraum 8 Objekte erworben, nach 17 im Vorjahr. Die neuen Objekte befinden sich in Dettingen unter Teck, Dürrröhrsdorf-Dittersbach, Gräfenhainichen, Marktredwitz, Osterode, Salzwedel, Vohenstrauß und Zella-Mehlis. Veräußert hat die FCR Immobilien AG 2022 Objekte in

Weißenfels, Würselen, Söhlde-Hoheneggelsen sowie im Einzelverkauf Teileigentumsflächen in Gummersbach, nachdem im Vorjahr lediglich 2 Objekte veräußert wurden.

Insgesamt ist das Portfolio auf 105 Objekte zum Jahresende 2022 gestiegen, nach 99 ein Jahr zuvor. Auf das Bestandsportfolio entfielen dabei 101 Objekte, nach 95 Ende 2021.

Der Fokus bei den Bestandsobjekten liegt unverändert auf Handelsimmobilien in Deutschland mit einem Schwerpunkt auf Einkaufs- und Fachmarktzentren mit Nahversorgungsfunktion. Über 88 % der Mieteinnahmen entfielen im Geschäftsjahr 2022 auf Handelsimmobilien. Hinzu kommen Mieteinnahmen aus den Bereichen Logistik, Büro und Wohnen.

Die vermietbare Fläche des Gesamtportfolios ist 2022 auf 498.000 m<sup>2</sup> gestiegen, nach 456.000 m<sup>2</sup> ein Jahr zuvor. Der gutachterlich ermittelte Wert des Immobilienportfolios lag Ende 2022 bei 436,7 Mio. Euro. Dabei sind die Mieteinnahmen von 29,1 Mio. Euro auf 31,7 Mio. Euro gestiegen. Dieser deutliche Anstieg resultierte nicht nur aus dem erweiterten Immobilienbestand, sondern auch aus einer weiter reduzierten Leerstandsquote von 6,7 Prozent zum Jahresende, nach 7,1 Prozent ein Jahr zuvor. Da die FCR Immobilien AG weitgehend Indexmietverträge geschlossen hat, ergaben sich zudem Mietsteigerungen durch die deutlich gestiegene Inflationsrate. Der FFO, also das Ergebnis aus der reinen Bestandsbewirtschaftung, ist 2022 auf 9,4 Mio. Euro nach 7,1 Mio. Euro 2021 gestiegen.

Weiter auf einem sehr erfreulichen Niveau lag die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge, WAULT, der sich mit 5,2 Jahren im Bereich des Vorjahres bewegte. Die Portfoliozahlen sind Ausdruck des erfolgreichen Asset Managements,

bei dem auch die selbstentwickelte Software unter Einsatz von KI genutzt wird. Die innovative Software analysiert bereits beim Ankauf den Standort und die Objektkennziffern und ermittelt vorhandene Potenziale. Hierdurch kann die FCR Immobilien AG aus der großen Zahl der angebotenen Objekte besonders attraktive Immobilien effizient herausfiltern. Beim Asset Management unterstützt die Software die Verwaltung und ermittelt mögliche Mieter. Zudem unterstützt die eigene Lösung auch den Verkaufsprozess.

Die FCR Immobilien AG prüft regelmäßig die Erschließung weiterer Einnahmemöglichkeiten durch das Portfolio. Hierzu gehören im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie auch eine mögliche Nutzung von Flächen mit Solarmodulen oder die Installation von Ladesäulen durch Dritte. So wurden bereits an zahlreichen Standorten Ladesäulen installiert oder die Installation befindet sich in der Vorbereitung, woraus langfristige Mieteinnahmen resultieren.

Die Objekte der FCR Immobilien AG befinden sich bevorzugt in Sekundärlagen und gewährleisten oftmals eine wichtige Nahversorgungsfunktion am Standort. Diese Ausrichtung bietet in der Regel überdurchschnittliche Renditepotenziale bei stabileren Nutzungssituationen, als sie an den Top-Standorten zu finden sind. Zu den Mietern gehören unter anderem bekannte Marken wie EDEKA, Netto, ROSSMANN, REWE und NORMA.



Fachmarkt Dürrröhrsdorf-Dittersbach



## Immobilienportfolio per 31.12.2022



**Supermarkt Aken**  
Sachsen-Anhalt

Vermietungsstand	100 %
WAULT	3,6 Jahre



**Wohn- und Geschäftshaus Altena**  
Nordrhein-Westfalen

Vermietungsstand	37 %
WAULT	18,6 Jahre



**Fachmarkt Altenberg**  
Sachsen

Vermietungsstand	100 %
WAULT	2,0 Jahre



**Supermarkt Aschersleben**  
Sachsen-Anhalt

Vermietungsstand	84 %
WAULT	2,7 Jahre



**Supermarkt Bad Kissingen**  
Bayern

Vermietungsstand	100 %
WAULT	1,3 Jahre



**Fachmarkt Bautzen**  
Sachsen

Vermietungsstand	100 %
WAULT	5,0 Jahre



**Fachmarkt Bergisch Gladbach**  
Nordrhein-Westfalen

Vermietungsstand	100 %
WAULT	7,1 Jahre



**Fachmarktzentrum Brandenburg**  
Brandenburg

Vermietungsstand	100 %
WAULT	5,6 Jahre



**Logistikkimmobilie Brandenburg**  
Brandenburg

Vermietungsstand	100 %
WAULT	2,0 Jahre



**Fachmarkt Bremervörde**  
Niedersachsen

Vermietungsstand	100 %
WAULT	9,5 Jahre



**Fachmarkt Buchholz**  
Niedersachsen

Vermietungsstand	100 %
WAULT	9,4 Jahre



**Fachmarkt Bückeberg**  
Niedersachsen

Vermietungsstand	100 %
WAULT	1,7 Jahre



**Fachmarkt Burg**  
Schleswig-Holstein

Vermietungsstand	100 %
WAULT	9,4 Jahre



**Fachmarkt Cadolzburg**  
Bayern

Vermietungsstand	100 %
WAULT	0,8 Jahre



**Fachmarkt Cloppenburg**  
Niedersachsen

Vermietungsstand	100 %
WAULT	6,8 Jahre



**Fachmarktzentrum Cottbus**  
Brandenburg

Vermietungsstand	51 %
WAULT	1,6 Jahre



**Supermarkt Datteln**  
Nordrhein-Westfalen

Vermietungsstand	100 %
WAULT	1,9 Jahre



**Fachmarktzentrum Dessau**  
Sachsen-Anhalt

Vermietungsstand	93 %
WAULT	3,1 Jahre



**Geschäftshaus Dettingen unter Teck**  
Baden-Württemberg

Vermietungsstand	100 %
WAULT	9,9 Jahre



**Fachmarkt Dresden**  
Sachsen

Vermietungsstand	100 %
WAULT	2,8 Jahre



**Fachmarkt Duisburg**  
Nordrhein-Westfalen

Vermietungsstand	100 %
WAULT	3,0 Jahre



**Fachmarkt Dürrröhrsdorf-Dittersbach**, Sachsen

Vermietungsstand	100 %
WAULT	7,3 Jahre



**Fachmarkt Eching**  
Bayern

Vermietungsstand	100 %
WAULT	5,5 Jahre



**Fachmarkt Ehrenfriedersdorf**  
Sachsen

Vermietungsstand	100 %
WAULT	8,3 Jahre



**Fachmarktzentrum Eilenburg**  
Sachsen

Vermietungsstand	100 %
WAULT	6,3 Jahre



**Einkaufszentrum Eisenach**  
Thüringen

Vermietungsstand	100 %
WAULT	1,8 Jahre



**Einkaufszentrum Finsterwalde**  
Brandenburg

Vermietungsstand	99 %
WAULT	4,3 Jahre



**Einkaufszentrum Gera Amthor-Passage**  
Thüringen

Vermietungsstand	48 %
WAULT	2,1 Jahre



**Einkaufszentrum Gera Bieblach-Center**  
Thüringen

Vermietungsstand	79 %
WAULT	7,0 Jahre



**Fachmarkt Glückstadt**  
Schleswig-Holstein

Vermietungsstand	100 %
WAULT	9,4 Jahre



**Wohn- und Geschäftshäuser Görlitz**  
Sachsen

Vermietungsstand	98 %
WAULT	10,6 Jahre



**Fachmarktzentrum Görlitz**  
Sachsen

Vermietungsstand	100 %
WAULT	4,1 Jahre



**Fachmarktzentrum Görlitz Hopfenfeld**  
Sachsen

Vermietungsstand	100 %
WAULT	6,6 Jahre



**Fachmarktzentrum Gräfenhainichen**  
Sachsen-Anhalt

Vermietungsstand	100 %
WAULT	4,0 Jahre



**Fachmarktzentrum Grimmen**  
Mecklenburg-Vorpommern

Vermietungsstand	69 %
WAULT	9,3 Jahre



**Fachmarkt Gronau**  
Nordrhein-Westfalen

Vermietungsstand	100 %
WAULT	7,1 Jahre



**Supermarkt Guben**  
Brandenburg

Vermietungsstand	100 %
WAULT	3,6 Jahre



**Geschäftshaus Gummersbach**  
Nordrhein-Westfalen

Vermietungsstand	100 %
WAULT	3,3 Jahre



**Einkaufszentrum Gummersbach**  
Nordrhein-Westfalen

Vermietungsstand	84 %
WAULT	2,3 Jahre



**Fachmarkt Hagen**  
Nordrhein-Westfalen

Vermietungsstand	100 %
WAULT	0,9 Jahre



**Fachmarkt Hagen**  
Nordrhein-Westfalen

Vermietungsstand	100 %
WAULT	6,0 Jahre



**Fachmarktzentrum Hambühren**  
Niedersachsen

Vermietungsstand	100 %
WAULT	6,0 Jahre



**Fachmarkt Hamm**  
Nordrhein-Westfalen

Vermietungsstand	100 %
WAULT	7,1 Jahre



**Fachmarkt Herford**  
Nordrhein-Westfalen

Vermietungsstand	100 %
WAULT	7,2 Jahre



**Fachmarkt Höchstädt**  
Bayern

Vermietungsstand	100 %
WAULT	4,5 Jahre



**Fachmarkt Jena**  
Thüringen

Vermietungsstand	100 %
WAULT	5,1 Jahre



**Einkaufszentrum Jüterbog**  
Brandenburg

Vermietungsstand	100 %
WAULT	3,9 Jahre



**Fachmarkt Kaiserslautern**  
Rheinland-Pfalz

Vermietungsstand	100 %
WAULT	2,0 Jahre



**Supermarkt Kaltennordheim**  
Thüringen

Vermietungsstand	100 %
WAULT	2,3 Jahre



**Wohnhaus Köpenick**  
Berlin

Vermietungsstand	100 %
WAULT	17,0 Jahre



**Fachmarktzentrum Landau**  
Bayern

Vermietungsstand	100 %
WAULT	1,9 Jahre



**Fachmarkt Lügde**  
Nordrhein-Westfalen

Vermietungsstand	100 %
WAULT	1,1 Jahre



**Fachmarktzentrum Ludwigslust**  
Mecklenburg-Vorpommern

Vermietungsstand	99 %
WAULT	2,5 Jahre



**Fachmarkt Marktredwitz**  
Bayern

Vermietungsstand	100 %
WAULT	6,0 Jahre



**Fachmarktzentrum Meerane**  
Sachsen

Vermietungsstand	71 %
WAULT	4,6 Jahre



**Fachmarkt Munster**  
Niedersachsen

Vermietungsstand	100 %
WAULT	9,5 Jahre



**Fachmarkt Naumburg (Saale)**  
Sachsen-Anhalt

Vermietungsstand	100 %
WAULT	14,7 Jahre



**Fachmarkt Neumünster**  
Schleswig-Holstein

Vermietungsstand	100 %
WAULT	9,5 Jahre



**Fachmarktzentrum Neustrelitz**  
Mecklenburg-Vorpommern

Vermietungsstand	99 %
WAULT	5,7 Jahre



**Fachmarkt Nienburg**  
Niedersachsen

Vermietungsstand	100 %
WAULT	9,5 Jahre



**Fachmarkt Osterode**  
Niedersachsen

Vermietungsstand	100 %
WAULT	6,3 Jahre



**Einkaufsmarkt Pforzheim**  
Baden-Württemberg

Vermietungsstand	100 %
WAULT	10,8 Jahre



**Fachmarkt Plauen**  
Sachsen

Vermietungsstand	100 %
WAULT	3,7 Jahre



**Supermarkt Prettin**  
Sachsen-Anhalt

Vermietungsstand	100 %
WAULT	2,9 Jahre



**Fachmarkt Pulsnitz**  
Sachsen

Vermietungsstand	100 %
WAULT	3,8 Jahre



**Einkaufszentrum Rastatt**  
Baden-Württemberg

Vermietungsstand	84 %
WAULT	5,1 Jahre



**Supermarkt Ruhla**  
Thüringen

Vermietungsstand	100 %
WAULT	6,4 Jahre



**Büro Salzwedel**  
Sachsen-Anhalt

Vermietungsstand	100 %
WAULT	10,9 Jahre



**Fachmarkt Salzwedel**  
Sachsen-Anhalt

Vermietungsstand	100 %
WAULT	9,4 Jahre



**Supermarkt Scheßlitz**  
Bayern

Vermietungsstand	100 %
WAULT	2,1 Jahre



**Fachmarktzentrum Schleiz**  
Thüringen

Vermietungsstand	59 %
WAULT	9,6 Jahre



**Supermarkt Schwalbach**  
Saarland

Vermietungsstand	100 %
WAULT	2,0 Jahre



**Fachmarkt Schwandorf**  
Bayern

Vermietungsstand	100 %
WAULT	8,8 Jahre



**Einkaufszentrum Seesen**  
Niedersachsen

Vermietungsstand	79 %
WAULT	5,7 Jahre



**Geschäftshaus Siegen**  
Nordrhein-Westfalen

Vermietungsstand	100 %
WAULT	5,3 Jahre



**Supermarkt Söhlde**  
Niedersachsen

Vermietungsstand	100 %
WAULT	9,9 Jahre



**Büro- und Logistikgebäude Soltau**  
Niedersachsen

Vermietungsstand	100 %
WAULT	9,4 Jahre



**Fachmarkt Soltau**  
Niedersachsen

Vermietungsstand	100 %
WAULT	9,4 Jahre



**Fachmarkt Strullendorf**  
Bayern

Vermietungsstand	100 %
WAULT	8,8 Jahre



**Fachmarkt Taucha**  
Sachsen

Vermietungsstand	100 %
WAULT	2,4 Jahre



**Supermarkt Teistungen**  
Thüringen

Vermietungsstand	100 %
WAULT	0,9 Jahre



**Fachmarkt Uelzen**  
Niedersachsen

Vermietungsstand	100 %
WAULT	9,4 Jahre



**Fachmarkt Uelzen**  
Niedersachsen

Vermietungsstand	100 %
WAULT	5,5 Jahre



**Bürogebäude Uelzen**  
Niedersachsen

Vermietungsstand	100 %
WAULT	0,8 Jahre



**Fachmarktzentrum Vohenstrauß**  
Bayern

Vermietungsstand	100 %
WAULT	9,3 Jahre



**Supermarkt Wasungen**  
Thüringen

Vermietungsstand	100 %
WAULT	4,8 Jahre



**Fachmarktzentrum Weidenberg**  
Bayern

Vermietungsstand	100 %
WAULT	4,2 Jahre



**Wohnhaus Weißenfels**  
Sachsen-Anhalt

Vermietungsstand	100 %
WAULT	16,3 Jahre



**Fachmarktzentrum Welzow**  
Brandenburg

Vermietungsstand	100 %
WAULT	1,8 Jahre



**Fachmarkt Werdau**  
Sachsen

Vermietungsstand	100 %
WAULT	1,3 Jahre



**Supermarkt Westeregeln**  
Sachsen-Anhalt

Vermietungsstand	94 %
WAULT	7,8 Jahre



**Einkaufszentrum Wismar**  
Mecklenburg-Vorpommern

Vermietungsstand	92 %
WAULT	6,2 Jahre



**Supermarkt Wittenberge**  
Brandenburg

Vermietungsstand	98 %
WAULT	5,5 Jahre



**Fachmarkt Wittingen**  
Niedersachsen

Vermietungsstand	100 %
WAULT	9,4 Jahre



**Fachmarkt Würselen**  
Nordrhein-Westfalen

Vermietungsstand	100 %
WAULT	7,1 Jahre



**Logistikimmobilie Zeithain**  
Sachsen

Vermietungsstand	96 %
WAULT	1,4 Jahre



**Fachmarkt Zeithain**  
Sachsen

Vermietungsstand	100 %
WAULT	2,8 Jahre



**Supermarkt Zella-Mehlis**  
Thüringen

Vermietungsstand	100 %
WAULT	4,4 Jahre



**Fachmarkt Zerbst**  
Sachsen-Anhalt

Vermietungsstand	100 %
WAULT	1,3 Jahre



**Einkaufszentrum Zeulenroda**  
Thüringen

Vermietungsstand	63 %
WAULT	8,3 Jahre



**Fachmarkt Zeulenroda-Triebes**  
Thüringen

Vermietungsstand	100 %
WAULT	3,1 Jahre

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



**Frankenberg**  
Hessen



**Monument**  
Mallorca (ES)



**Hotel Kitzbühel**  
Tirol (AT)



**Hotel II Pelagone**  
Toskana (IT)



Fachmarktzentrum  
Brandenburg



Fachmarkt Uelzen



# Bestand

Die FCR Immobilien AG ist mehr als ein reiner Bestandshalter. Den Kern bildet die Fokussierung auf Handelsimmobilien mit Nahversorgungsfunktion, ergänzt um Objekte mit einem überdurchschnittlichen Renditepotenzial. Kombiniert wird das Portfolio mit einer zukunftsgerichteten Nachhaltigkeitsstrategie und einer der innovativsten Softwarelösungen im Immobilienbereich. So bietet die FCR Immobilien AG ein optimiertes Rendite-Risiko-Profil. Diese Ausrichtung hat sich während der Pandemie und auch kriegsbedingter Unsicherheiten bewährt. Die FCR Immobilien AG hat sich mit ihrem Immobilienbestand so aufgestellt, dass sie von verschiedenen Marktphasen profitieren kann. Oftmals hilft schon ein anderer Blickwinkel. Denn Sachwerte wie Immobilien bieten zu allen Zeiten Chancen, die es zu nutzen gilt. Dies ist das Geschäft der FCR Immobilien AG.

„Wir haben Bestand,  
gestern, heute  
und morgen.“





## Die FCR Immobilien AG am Kapitalmarkt

Das schwierige Börsenjahr 2022 hinterließ auch bei der Notierung der FCR Immobilien AG (WKN A1YC91, ISIN DE000A1YC913) Spuren. Vor allem zum Jahresbeginn und -ende verzeichnete die Aktie Verluste, während die Entwicklung über weite Teile des Jahres von einer Seitwärtsbewegung geprägt war.

### Kursverlauf der FCR Immobilien AG-Aktie

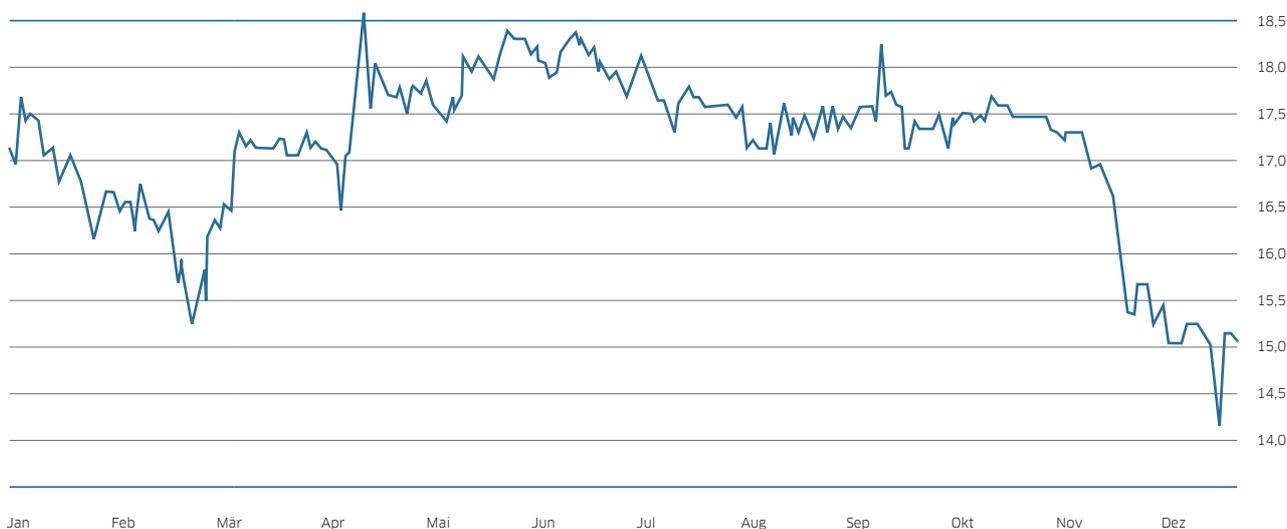
Die Aktie der FCR Immobilien AG konnte sich der allgemeinen negativen Marktentwicklung, die sämtliche Assetklassen betraf, nicht vollständig entziehen. Das Wertpapier verbuchte 2022 ein Minus von 12,35 Prozent. Damit verzeichnete die FCR-Aktie die gleiche Wertentwicklung wie der DAX, der ebenfalls um 12,35 Prozent zurückging. Im Vergleich zum FTSE EPRA Nareit Germany Index, der deutsche börsennotierte Immobiliengesellschaften umfasst, fiel der Verlust der FCR-Aktie jedoch deutlich moderater aus: ersterer sank um 55,4 Prozent. Die steigenden Zinsen und eine veränderte Einschätzung des Immobilienmarktes durch die Investoren hatte bei den Immobilienwerten an der Börse für wesentlich niedrigere Notierungen gesorgt.

Zu Beginn des Jahres 2022 fiel die Aktie der FCR Immobilien AG parallel zum DAX und erreichte am 24. Februar bei einem Xetra-Schlusskurs von 15,10 Euro ein vorläufiges Tief. Daraufhin setzte wieder eine Kurserholung ein, die die Notierung am 19. April 2022 zu einem Xetra-Schlusskurs von 18,60 Euro führte. Von da an bewegte sich der Aktienkurs seitwärts, bis Ende November eine Abwärtsbewegung einsetzte. Am 27. Dezember 2022 markierte die FCR-Aktie bei einem Xetra-Schlusskurs von 14,10 Euro ihr Jahrestief. Zum Ultimo 2022 ging das Papier mit einem Xetra-Schlusskurs von 14,90 Euro aus dem Handel.

An allen Handelsplätzen zusammen wurden börsentäglich durchschnittlich 1.692 FCR-Aktien gehandelt. Davon entfielen 70 Prozent auf das elektronische Handelssystem der Börse Frankfurt, Xetra. Die Aktie der FCR Immobilien AG notiert im General Standard der Frankfurter Börse und im m:access der Börse München.

### Kursverlauf der Aktie

Januar bis Dezember 2022





## Eckdaten zur Aktie der FCR Immobilien AG

WKN/ISIN:	A1YC91/ DE000A1YC913
Börsenkürzel:	FC9
Art der Aktien:	Nennwertlose Namens-/Stückaktien
Grundkapital:	9.762.997,00 Euro
Marktkapitalisierung 30.12.2022:	145 Mio. Euro
Börse:	Frankfurter Wertpapierbörse
Weitere Handelsplätze:	Xetra; m:access der Börse München
Transparenzlevel:	General Standard (regulierter Markt)
Designated Sponsor:	BankM AG

### Hauptversammlung

Die ordentliche Hauptversammlung der FCR Immobilien AG fand am 18. Mai 2022 in virtueller Form statt. Sämtlichen Tagesordnungspunkten wurde zugestimmt. Der Vorschlag, eine im Vergleich zum Vorjahr 15 Prozent höhere Dividende von 0,35 Euro je Aktie auszuschütten, wurde ebenso angenommen. Hierdurch sollen die Aktionäre der FCR Immobilien AG von der hervorragenden Geschäftsentwicklung im Jahr 2021 profitieren.

### Research

Die Aktie der FCR Immobilien AG wird regelmäßig von der SRH AlsterResearch AG gecouvert. Im Bericht vom 20. Oktober 2022 wird die Aktie weiterhin zum Kauf empfohlen. Das Kursziel wurde dabei von 22,00 Euro auf 23,50 Euro angehoben.

### Anleihen

Die FCR Immobilien AG hat drei Anleihen am deutschen Markt ausstehen. Die im Jahr 2020 begebene Anleihe 2020/25 (WKN A254TQ) weist einen Zinskupon von 4,25 Prozent auf, die Zinszahlung erfolgt vierteljährlich. Zum Jahresultimo notierte die Anleihe mit einem Volumen von 30 Mio. Euro bei 98,00 Prozent. Die Anleihe 2019/2024 (WKN: A2TSB1) mit einem Volumen von 30 Mio. Euro und einem Zinskupon von 5,25 Prozent notierte am 30. Dezember 2022 bei 95 Prozent. Bei der Anleihe 2018/2023 (WKN: A2G9G6) mit einem Volumen von 25 Mio. Euro und einem Zinskupon von 6,0 Prozent lag die Notierung zum Jahresultimo bei 98,50 Prozent.

### Eckdaten zur Anleihe 2020/2025

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

### Eckdaten zur Anleihe 2019/2024

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



### Eckdaten zur Anleihe 2018/2023

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

Am 20. Februar 2023 hat die FCR Immobilien AG den Gesamtbetrag von 25 Mio. Euro ihrer 6,0-Prozent-Anleihe 2018/2023 fristgerecht an die Gläubiger zurückgezahlt.

### Kommunikation

Die FCR Immobilien AG hat auch im Jahr 2022 eine transparente Kommunikationspolitik gegenüber Analysten, Investoren und Journalisten verfolgt. Um die Fragen von Investoren und Analysten persönlich und auf Augenhöhe beantworten zu können, hat der FCR-Vorstand an mehreren Kapitalmarktkonferenzen wie dem Deutschen Eigenka-

pitalforum im November teilgenommen. Zudem wurde ein kontinuierlicher Austausch mit Journalisten gepflegt, der zu einer regelmäßigen Berichterstattung in den Medien über die FCR Immobilien AG geführt hat. Auch im Jahr 2023 soll der stetige Kontakt zu Journalisten, Investoren und Analysten gepflegt und weiter ausgebaut werden. Auf der Homepage der FCR Immobilien AG unter [fcr-immobilien.de](http://fcr-immobilien.de) wird transparent und umfassend über aktuelle Geschäftsentwicklungen informiert. Im Investor Relations-Bereich der Homepage veröffentlicht die Gesellschaft ihre Geschäfts- und Halbjahresberichte sowie Pflicht- und Pressemitteilungen.

# IFRS-Konzernabschluss

<b>Konzern-Gesamtergebnisrechnung</b> .....	43
<b>Konzern-Bilanz</b> .....	44
<b>Konzern-Kapitalflussrechnung</b> .....	46
<b>Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung</b> .....	47
<b>Konzernanhang</b> .....	48
<b>Konzernlagebericht</b> .....	111
<b>Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers</b> .....	130



# Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Für die Geschäftsjahre 2022 und 2021:

In TEUR	Note	2022	2021
Umsatzerlöse	1	35.001	28.102
Umsatzerlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	1	911	24.390
Bestandsveränderungen	3.2	193	40
Andere aktivierte Eigenleistungen	3.3	1.007	836
Sonstige Erträge	3.6	1.247	1.687
<b>Gesamtleistung</b>		<b>38.359</b>	<b>55.055</b>
Materialaufwand	3.4	-6.755	-7.006
Aufwand für bezogene Leistungen		-229	-204
Aufwand aus dem Abgang von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	5.2	-911	-24.390
Personalaufwand	3.5	-5.863	-4.376
Wertveränderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	3.1 & 5.2	9.905	4.784
Sonstige Aufwendungen	3.7	-5.350	-4.223
Ergebnis aus at-Equity bilanzierten Unternehmen	9	481	0
Wertminderungsaufwand aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen u. Vertragsvermögenswerten	4.1 & 5.6	-1.078	-484
<b>EBITDA*</b>		<b>28.559</b>	<b>19.155</b>
Abschreibungen	5.1 & 5.3	-1.113	-606
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>		<b>27.446</b>	<b>18.549</b>
Finanzerträge	3.8	284	1.101
Fair Value Zuschreibungen von Beteiligungen	3.8	-	2.989
Finanzaufwendungen	3.8	-10.416	-7.749
<b>Finanzergebnis</b>		<b>-10.132</b>	<b>-3.659</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>		<b>17.314</b>	<b>14.890</b>
Ertragsteueraufwendungen	3.9	-3.137	-2.742
<b>Konzernjahresüberschuss</b>		<b>14.177</b>	<b>12.148</b>

\*Keine nach IFRS definierte Kennzahl

<b>Ergebnis je Aktie, dass den Stammaktionären zuzurechnen ist:</b>			
Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	11	1,45	1,25

# Konzern-Bilanz

Für die Stichtage 31.12.2022 und 31.12.2021:

In TEUR

AKTIVA	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>Langfristiges Vermögen</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	5.1	3.966	2.281
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5.2	420.423	345.982
Sachanlagen	5.3	3.015	1.800
Beteiligungen an at-Equity bilanzierten Unternehmen	9	1.719	-
Beteiligungen	4.2	8.751	8.751
Langfristige Darlehen und sonstige Ausleihungen	5.7	-	115
<b>Summe langfristiges Vermögen</b>		<b>437.874</b>	<b>358.929</b>
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>			
Vorräte	5.6	1.243	2.411
Forderungen aus Lieferung und Leistung	4.1	7.121	16.584
Zur kurzfristigen Veräußerung verfügbare Finanzinstrumente	4.2	8	3.872
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	5.7	1.766	5.464
Kurzfristige Steueransprüche	5.7	1.613	96
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	4.3	5.546	14.835
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	5.8	16.302	-
<b>Summe kurzfristiges Vermögen</b>		<b>33.599</b>	<b>43.263</b>
<b>Summe Vermögenswerte</b>		<b>471.473</b>	<b>402.192</b>



In TEUR

<b>PASSIVA</b>	Note	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital	6	9.763	9.763
Kapitalrücklage	6	11.498	11.498
Gewinnrücklagen	6	97.222	86.462
Sonstige Rücklagen	6	279	279
<b>Eigenkapital</b>		<b>118.762</b>	<b>108.002</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Finanzverbindlichkeiten	4.4.2	207.915	171.050
Anleihenverbindlichkeiten	4.5	52.571	78.191
Schuldscheindarlehen	4.5	19.723	9.867
Sonstige Verbindlichkeiten	5.9	296	444
Passive latente Steuern	5.5	20.083	17.425
<b>Summe langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>300.588</b>	<b>276.977</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	4.4	1.460	2.944
Finanzverbindlichkeiten	4.5	22.684	11.848
Anleihenverbindlichkeiten	4.5	24.621	-
Vertragsverbindlichkeiten	1	22	23
Sonstige Verbindlichkeiten	5.9	3.029	1.924
Rückstellungen	5.10	294	444
Ertragsteuerschulden		13	30
<b>Summe kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>52.123</b>	<b>17.213</b>
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>		<b>352.711</b>	<b>294.190</b>
<b>Summe Eigenkapital und Verbindlichkeiten</b>		<b>471.473</b>	<b>402.192</b>

# Konzern-Kapitalflussrechnung

## Für die Geschäftsjahre 2022 und 2021:

In TEUR	Note	2022	2021
<b>1. Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>			
<b>Konzernjahresüberschuss</b>		<b>14.177</b>	<b>12.148</b>
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	5.1 & 5.3	1.113	606
- Zunahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		4.179	-815
+ Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-1.617	1.498
- Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5.2	-9.905	-4.784
- Andere aktivierte Eigenleistungen	3.3	-1.007	-836
- Ergebnis aus at Equity bilanzierten Unternehmen	9	-481	-
- Finanzerträge	3.8	-284	-4.090
+ Finanzaufwendungen	3.8	10.416	7.749
+ Ertragsteueraufwand	3.9	3.137	2.742
- Ertragsteuerzahlungen		-1.220	-907
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>		<b>18.508</b>	<b>13.312</b>
<b>2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>			
+ Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5.2	10.911	8.890
- Auszahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5.2	-81.748	-48.801
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	5.1 & 5.3	-2.704	-2.341
+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Wertpapieren und kurzfristigen Anlagen	4.2	4.457	5.890
- Auszahlung für den Erwerb von Wertpapieren und kurzfristigen Anlagen	4.2	-3.147	-6.536
- Auszahlungen aus gewährten Darlehen	5.7	-1.250	-
- Auszahlungen für Investitionen in at-Equity bilanzierte Ausleihungen	9	-1.238	-
+ Einzahlungen aus der Rückführung von Ausleihungen an Unternehmen		-	517
+ Erhaltene Zinsen	3.8	284	1.101
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>-74.435</b>	<b>-41.280</b>
<b>3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>			
+ Einzahlung aus der Ausgabe neuer Aktien	6	-	6.659
+ Ausgabe von Anleihen	4.5	1.214	23.110
- Rückzahlung von Anleihen	4.5		-15.000
- Ausgaben von Schuldscheindarlehen	4.5	10.000	10.000
+ Einzahlung aus Kreditaufnahmen	4.5	66.085	35.288
- Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	4.5	-17.803	-12.415
- Tilgungsanteil von Leasingzahlungen	5.4	-127	-
- Gezahlte Zinsen		-9.314	-7.516
- Auszahlungen für Dividendenausschüttungen	6	-3.417	-2.929
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>46.638</b>	<b>37.197</b>
<b>Nettozunahme der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>		<b>-9.289</b>	<b>9.229</b>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 01. Januar		14.835	5.605
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 31. Dezember		5.546	14.835
Zur kurzfristigen Veräußerung verfügbare Finanzinstrumente		8	3.872
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente inkl. für kurzfristige Zwecke gehaltene Wertpapiere zum 31. Dezember</b>		<b>5.554</b>	<b>18.707</b>



## Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

Für das Geschäftsjahr 2022:

In TEUR	Note	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	Gewinn-rücklagen	Sonstige Rücklagen	Summe Eigenkapital
<b>Stand 1. Januar 2022</b>	6	<b>9.763</b>	<b>11.498</b>	<b>86.462</b>	<b>279</b>	<b>108.002</b>
Periodenergebnis	6			14.177		<b>14.177</b>
<b>Gesamtergebnis der Periode</b>	6	<b>9.763</b>	<b>11.498</b>	<b>100.639</b>	<b>279</b>	<b>122.179</b>
<b>Dividende</b>				-3.417		<b>-3.417</b>
<b>Stand 31. Dezember 2022</b>	6	<b>9.763</b>	<b>11.498</b>	<b>97.222</b>	<b>279</b>	<b>118.762</b>

Für das Geschäftsjahr 2021:

In TEUR	Note	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	Gewinn-rücklagen	Sonstige Rücklagen	Summe Eigenkapital
Stand 1. Januar 2021		<b>9.146</b>	<b>5.764</b>	<b>77.243</b>	<b>279</b>	<b>92.432</b>
Periodenergebnis		0	0	12.148	0	<b>12.148</b>
Kapitalerhöhung		617	6.043	0	0	<b>6.659</b>
Transaktionskosten im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung		0	-309	0	0	<b>-309</b>
<b>Gesamtergebnis der Periode</b>		<b>9.763</b>	<b>11.498</b>	<b>89.391</b>	<b>279</b>	<b>110.931</b>
Dividende				-2.929		<b>-2.929</b>
<b>Stand am 31. Dezember 2021</b>		<b>9.763</b>	<b>11.498</b>	<b>86.462</b>	<b>279</b>	<b>108.002</b>

# Konzernanhang

	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>50</b>
<b>1</b>	<b>Umsatzerlöse.....</b>	<b>50</b>
<b>2</b>	<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien.....</b>	<b>51</b>
<b>3</b>	<b>Wesentliche Gewinn- oder Verlustposten .....</b>	<b>51</b>
3.1	Ergebnis aus der Bewertung von als zur Finanzinvestition gehaltenen Immobilien .....	51
3.2	Bestandsveränderungen .....	52
3.3	Andere aktivierte Eigenleistungen.....	52
3.4	Materialaufwand .....	52
3.5	Personalaufwand .....	53
3.6	Sonstige Erträge .....	53
3.7	Sonstige Aufwendungen.....	53
3.8	Finanzerträge und Finanzaufwendungen.....	54
3.9	Ertragsteuern .....	55
<b>4</b>	<b>Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten .....</b>	<b>56</b>
4.1	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.....	57
4.2	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte.....	58
4.3	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente.....	59
4.4	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige finanzielle Verbindlichkeiten .....	59
4.5	Kreditaufnahmen .....	60
<b>5</b>	<b>Nichtfinanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten .....</b>	<b>61</b>
5.1	Immaterielle Vermögenswerte.....	61
5.2	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.....	62
5.3	Sachanlagen .....	66
5.4	Leasingverhältnisse.....	67
5.5	Latente Steuern .....	70
5.6	Vorräte .....	70
5.7	Sonstige Vermögenswerte und kurzfristige Steueransprüche.....	70
5.8	Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte.....	71
5.9	Sonstige Verbindlichkeiten.....	71
5.10	Rückstellungen .....	72
<b>6</b>	<b>Eigenkapital .....</b>	<b>73</b>
6.1	Gezeichnetes Kapital .....	73
6.2	Kapitalrücklage .....	73
6.3	Gewinnrücklage .....	73
6.4	Sonstige Rücklagen.....	73
<b>7</b>	<b>Finanzrisikomanagement.....</b>	<b>73</b>
7.1	Marktrisiko .....	75
7.2	Ausfallrisiko.....	76
7.3	Liquiditätsrisiko .....	77
7.4	Kategorien von Finanzinstrumenten und beizulegende Zeitwerte .....	79
<b>8</b>	<b>Kapitalmanagement .....</b>	<b>81</b>
<b>9</b>	<b>Anteile an anderen Unternehmen .....</b>	<b>81</b>



<b>10</b>	<b>Angaben zu Cashflows</b>	85
<b>11</b>	<b>Ergebnis je Aktie</b>	87
<b>12</b>	<b>Geografische Segmente</b>	88
<b>13</b>	<b>Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen</b>	88
	13.1 Mutterunternehmen	89
	13.2 Tochterunternehmen und assoziierte Unternehmen	89
	13.3 Vergütungen für Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen	89
	13.4 Zusammensetzung des Aufsichtsrats	89
	13.5 Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen	90
	<b>Pflichtangaben und ergänzende Angaben nach HGB</b>	91
<b>14</b>	<b>Mitarbeiteranzahl</b>	91
<b>15</b>	<b>Honorare des Abschlussprüfers</b>	91
<b>16</b>	<b>Sonstige Angaben</b>	91
<b>17</b>	<b>Ereignisse nach dem Bilanzstichtag</b>	92
<b>18</b>	<b>Wesentliche Schätzungen, Ermessensentscheidungen und Fehler</b>	92
<b>19</b>	<b>Zusammenfassung der wesentlichen Rechnungslegungsmethoden</b>	94
	19.1 Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte	94
	19.2 Vom Konzern übernommene neue und geänderte Standards	95
	19.3 Grundsätze der Konsolidierung	95
	19.4 Unternehmenszusammenschlüsse	96
	19.5 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	97
	19.6 Erfassung der Umsatzerlöse	98
	19.7 Bestandsveränderungen	99
	19.8 Ertragsteuern	99
	19.9 Wertminderung von Vermögenswerten	100
	19.10 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	100
	19.11 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	101
	19.12 Vorräte	101
	19.13 Finanzinvestitionen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	101
	19.14 Immaterielle Vermögenswerte	103
	19.15 Leasingverhältnisse	103
	19.16 Sachanlagen	105
	19.17 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden	106
	19.18 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	106
	19.19 Aufgenommene Kredite	106
	19.20 Rückstellungen	107
	19.21 Eigenkapital	107
	19.22 Darstellungsänderungen	107
	19.23 Künftige neue Standards und Interpretationen	108
<b>20</b>	<b>Gewinnverwendungsvorschlag</b>	110
<b>21</b>	<b>Entsprechenserklärung</b>	110
<b>22</b>	<b>Versicherung der gesetzlichen Vertreter</b>	110

## Allgemeine Angaben

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

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

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

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

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

Der Konzernabschlussstichtag entspricht dem Abschlussstichtag des Mutterunternehmens und der Tochterunternehmen zum 31.12.2022. Der Konzernabschluss wurde durch den Vorstand aufgestellt und durch den Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 13.04.2023 gebilligt.

## 1 Umsatzerlöse

Der Konzern erwirtschaftet Erlöse zeitpunktbezogen aus der Bewirtschaftung und Verwaltung der Immobilien sowie der Vornahme aller damit im Zusammenhang stehender Geschäfte. Des Weiteren werden in den Hotels Umsatzerlöse aus der Hotellerie, wie Erlöse aus Übernachtungen, Food & Beverage und dem in Italien dazugehörigen Hotel & Golfresort erfasst.

in TEUR	2022	2021
Erlöse aus Vermietung	28.269	20.093
Erlöse aus Betriebskosten	3.767	3.965
Erlöse aus Hotellerie	2.946	2.809
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien	911	24.390
Sonstige Umsatzerlöse	19	1.234
<b>Summe</b>	<b>35.912</b>	<b>52.492</b>



Für detaillierte Angaben zu den Erlösen aus Vermietung wird auf Kapitel 5.2.4 Leasingverhältnisse verwiesen.

Der Konzern hat die folgenden Vertragsvermögenswerte und -verbindlichkeiten erfasst:

in TEUR	2022	2021
Noch nicht abgerechnete Nebenkosten aus Mietverträgen	1.083	904
<b>Summe Vertragsvermögenswerte</b>	<b>1.083</b>	<b>904</b>
Erhaltene Anzahlungen aus der Hotellerie	22	23
<b>Summe Vertragsverbindlichkeiten</b>	<b>22</b>	<b>23</b>

Die noch nicht abgerechneten Nebenkosten aus Mietverträgen werden unter den Vorräten ausgewiesen. Siehe hierzu Kapitel 5.6.

## 2 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

in TEUR	2022	2021
Erlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	911	24.390
Aufwand aus dem Abgang von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-911	-24.390
<b>Summe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Im Geschäftsjahr 2022 wurden sechs Immobilien verkauft, darunter ein Teilverkauf. Bei zwei der verkauften Objekte fand bereits in 2022 der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten statt.

## 3 Wesentliche Gewinn- oder Verlustposten

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

### 3.1 Ergebnis aus der Bewertung von als zur Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

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

Die Bewertung der zur Finanzinvestition gehaltenen Immobilien führte im Geschäftsjahr 2022 zu einem positiven Ergebnis in Höhe von TEUR 9.905 (2021: TEUR 4.784; siehe Erläuterungen in Kapitel 5.2).

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

### 3.2 Bestandsveränderungen

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

Die Bestandsveränderungen im Geschäftsjahr bestehen vollständig aus noch nicht abgerechneten Nebenkosten in Höhe von TEUR 193 (Vorjahr: TEUR: 40).

### 3.3 Andere aktivierte Eigenleistungen

Die Aktivierung der Kosten für das selbstgeschaffene Intranet werden in den anderen aktivierten Eigenleistungen dargestellt, diese betragen im Geschäftsjahr TEUR 1.007 (Vorjahr: TEUR 836).

### 3.4 Materialaufwand

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

in TEUR	2022	2021
Aufwendungen für die Erzielung von Mieteinnahmen	5.136	5.254
Grundsteuer	995	897
Wareneinkauf Hotellerie & Handelswaren	624	855
<b>Summe</b>	<b>6.755</b>	<b>7.006</b>

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

in TEUR	2022	2021
Kosten für Gas, Strom, Wasser, Wärme	1.957	1.709
Kosten für Wartungen & Instandhaltung	890	560
Kosten für Hausmeister	584	921
Kosten für Hausverwaltung	552	567
Kosten für Versicherungen	363	302
Kosten für Reinigung	257	200
Hausgeldkosten betr. Aufwendungen	161	146
Kosten für Aufzugsanlage	159	163
Objekt und Wachschatz	74	63
Kosten für nicht abziehbare Vorsteuern	44	-
Kosten für Maklerprovisionen	14	-
sonstige umlagefähige Kosten	43	351
sonstige Kosten nicht umlagefähig	38	272
<b>Summe</b>	<b>5.136</b>	<b>5.254</b>



Die Aufwendungen für die Erzielung von Mieteinnahmen konnten trotz der im Geschäftsjahr 2022 zugegangenen Immobilien leicht gesenkt werden. Dies liegt vor allem daran, dass Hausmeisterleistungen sowie Leistungen für Hausverwaltung intern erbracht wurden.

### 3.5 Personalaufwand

in TEUR	2022	2021
Löhne und Gehälter	4.924	3.636
Soziale Abgaben und Altersvorsorge	939	740
<b>Summe</b>	<b>5.863</b>	<b>4.376</b>

Beitragsorientierte Pensionspläne betreffen im Wesentlichen die Arbeitgeberanteile für die gesetzliche Rentenversicherung der Mitarbeiter. Für die beitragsorientierten Pensionspläne wurden im Berichtsjahr Aufwendungen in Höhe von TEUR 891 (Vorjahr: TEUR 716) als Bestandteil des Personalaufwands erfasst.

### 3.6 Sonstige Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 1.247 (Vorjahr: TEUR 1.687) betreffen im Wesentlichen Investitionszuschüsse in Höhe von TEUR 788 (Vorjahr: TEUR 675) und Versicherungsentschädigungen von TEUR 87 (Vorjahr: TEUR 0).

### 3.7 Sonstige Aufwendungen

in TEUR	2022	2021
Fremdleistungen	1.137	591
Raumkosten	992	692
Rechts- und Beratungskosten	696	705
Reise- und Fahrzeugkosten	448	493
Werbekosten	323	254
Lizenzkosten	386	240
Verkaufsprovisionen	154	131
Versicherungen und Beiträge	148	210
Spenden	111	57
Nebenkosten des Geldverkehrs	99	70
Aufsichtsratsvergütungen	35	35
Periodenfremde Aufwendungen	30	559
Reparatur und Instandhaltungen	24	54
Telefon und Telekommunikation	24	31
Sonstige betriebliche Aufwendungen	743	101
<b>Summe</b>	<b>5.350</b>	<b>4.223</b>

Der Anstieg der Fremdleistungen im Vergleich zum Vorjahr resultiert insbesondere aus Leistungen an der im Vorjahr abgegangenen Immobilie in Bamberg, welche direkt im Aufwand erfasst wurden.

### 3.8 Finanzerträge und Finanzaufwendungen

in TEUR	2022	2021
<b>Finanzielle Vermögenswerte, die nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden</b>		
Zinsen auf Bankeinlagen und Forderungen	55	40
Zinsen auf Forderungen	-	316
Erträge aus Beteiligungen	110	-
Anleihezinserträge	119	402
Ergebnis aus dem Abgang von Umlaufvermögen	-	345
<b>Finanzerträge</b>	<b>284</b>	<b>1.101</b>
<b>Finanzielle Vermögenswerte, bewertet zu FVTPL - Nettoänderung des beizulegenden Zeitwerts:</b>		
Erträge aus der Bewertung von Finanzbeteiligungen	-	2.989
<b>Finanzerträge inklusive Fair Value Zuschreibung Beteiligungen</b>	<b>284</b>	<b>4.090</b>
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten, die nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden</b>		
Zinsaufwendungen aus finanziellen Verbindlichkeiten	9.648	7.499
Zinsaufwendungen aus Leasingverbindlichkeiten	25	15
Ergebnis aus dem Abgang von Umlaufvermögen	372	-
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten, bewertet zu FVTPL - Nettoänderung des beizulegenden Zeitwerts:</b>		
Aufwendungen aus der Bewertung von Wertpapieren	162	235
Aufwendungen aus der Bewertung von Derivaten	193	-
<b>Sonstige</b>		
Sonstige Finanzaufwendungen	16	-
<b>Finanzierungsaufwendungen</b>	<b>10.416</b>	<b>7.749</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-10.132</b>	<b>-3.659</b>

Die Zinserträge aus Anleihen betreffen erworbene eigene Anleihen, die jährlich verzinst werden. Die Erträge aus Beteiligungen resultieren aus der Finanzbeteiligung an der Immoware24 GmbH.

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

Der beizulegende Zeitwert der Immoware24 GmbH beträgt TEUR 8.751 und ist im Vergleich zum Vorjahr unverändert geblieben.



### 3.9 Ertragsteuern

#### 3.9.1 Im Gewinn oder Verlust erfasste Steuern

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

in TEUR	2022	2021
<b>Tatsächliche Steuern</b>		
Tatsächliche Steuern auf das Periodenergebnis	408	600
Anpassungen für tatsächliche Steuern aus Vorjahren	71	306
<b>Summe tatsächlicher Steueraufwand</b>	<b>479</b>	<b>906</b>
<b>Latente Ertragsteuern</b>		
Latente Steuern auf das Periodenergebnis	2.658	1.836
<b>Summe latenter Steueraufwand (-vorteil)</b>	<b>2.658</b>	<b>1.836</b>
<b>Ertragsteueraufwand (-vorteil)</b>	<b>3.137</b>	<b>2.742</b>

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

#### 3.9.2 Steuerüberleitungsrechnung

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

in TEUR	2022	2021
<b>Ergebnis vor Ertragsteueraufwand</b>	<b>17.314</b>	<b>14.890</b>
<i>Steuersatz der Mutter: 15,825 %</i>	15,825%	15,825%
Erwarteter Steueraufwand (-ertrag) der Periode	2.740	2.356
Nicht abziehbare Betriebsausgaben	33	-
Aperiodischer Steueraufwand für Vorjahre	318	-
Steuerfreie Erträge	-18	-
Anpassungen für tatsächliche Steuern aus Vorjahren	71	306
Steuerfreiheit von Ergebnissen aus at-Equity bilanzierten Unternehmen	-73	-
Zuvor nicht erfasste steuerliche Verluste, die nunmehr zur Reduzierung des tatsächlichen Steueraufwands genutzt werden	-5	-4
Sonstige Effekte	71	83
<b>Ertragsteueraufwand (-vorteil)</b>	<b>3.137</b>	<b>2.742</b>

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag setzen sich dabei aus Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag zusammen. Der Körperschaftsteuersatz in Deutschland betrug für den Veranlagungszeitraum 2022 wie im Vorjahr 15,0 Prozent, der darauf anzuwendende Solidaritätszuschlag 5,5 Prozent. Zu berücksichtigen ist, dass die immobilienverwaltenden Gesellschaften und die Gesellschaften, die lediglich Beteiligungserträge erwirtschaften, von der erweiterten Kürzung gem. § 9 Nr. 1 GewStG Gebrauch machen und somit faktisch gewerbesteuerfreie Gewinne erzielen. Der effektive Steuersatz der FCR Immobilien AG beträgt für das Geschäftsjahr 2022 18,12 Prozent (Vorjahr: 18,41 Prozent).

## 4 Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten

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

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

Der Konzern hält die folgenden Finanzinstrumente:

### Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Forderungen aus Lieferung und Leistung	7.121	16.584
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	5.546	14.835
<b>Summe</b>	<b>12.667</b>	<b>31.419</b>
Langfristig	-	-
Kurzfristig	12.667	31.419

### Zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Langfristige finanzielle Vermögenswerte	8.751	8.751
Zur kurzfristigen Veräußerung verfügbare Finanzinstrumente	8	3.872
<b>Summe</b>	<b>8.759</b>	<b>12.623</b>

Der Rückgang der zur kurzfristigen Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumente ist auf die vorgenommene Saldierung von gehaltenen eigenen Anleihen mit den Anleihenverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 2.001 (Vorjahr: TEUR 0) zurückzuführen.

### Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Finanzverbindlichkeiten	230.406	182.898
Anleihenverbindlichkeiten	77.192	78.191
Schuldscheindarlehen	19.723	9.867
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.460	2.944
<b>Summe</b>	<b>328.781</b>	<b>273.900</b>
Langfristig	280.016	259.108
Kurzfristig	48.765	14.792

Zusätzlich sind noch finanzielle Verbindlichkeiten unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Es handelt sich dabei um abgegrenzte Zinsen für Anleihenverbindlichkeiten und Leasingverbindlichkeiten. Details hierzu sind in Kapitel 5.4 dargestellt.



#### Zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Langfristige derivative Finanzverbindlichkeiten	193	-
<b>Summe</b>	<b>193</b>	<b>0</b>

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

Die Position des Konzerns im Hinblick auf verschiedene mit den Finanzinstrumenten verbundene Risiken wird in Kapitel 7 erläutert.

#### 4.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Forderungen aus Immobilienverkäufen	3.406	12.921
Forderungen aus Vermietungen	3.532	3.659
Forderungen aus Hotellerie	70	5
Sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	113	-
<b>Summe</b>	<b>7.121</b>	<b>16.584</b>

Es wurden im Geschäftsjahr Einzelwertberichtigungen in Höhe von TEUR 51 (Vorjahr TEUR 0) gebildet.

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

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

##### 4.1.1 Klassifizierung als Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind von Kunden geschuldete Beträge für im gewöhnlichen Geschäftsverlauf vorgenommene Verkäufe oder erbrachte Dienstleistungen. Sie sind im Allgemeinen innerhalb von 30 Tagen nach erbrachter Dienstleistung zu begleichen und werden daher als kurzfristig eingestuft. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind beim erstmaligen Ansatz zum Betrag der unbedingten Gegenleistung zu erfassen. Der Konzern hält Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, um die vertraglichen Cashflows zu vereinnahmen und bewertet sie in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten. Einzelheiten zu den Wertminderungsmethoden des Konzerns und der Berechnung der Wertberichtigung sind in Anhangangabe 7.2.2 enthalten.

##### 4.1.2 Beizulegende Zeitwerte der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

##### 4.1.3 Wertminderungen und Risiken

Informationen zu Wertminderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und dem Ausfallrisiko, Fremdwährungsrisiko und Zinsänderungsrisiko, denen der Konzern ausgesetzt ist, sind Anhangangabe 7.1 und 7.2 zu entnehmen.

## 4.2 Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte

### 4.2.1 Klassifizierung von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten

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

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Finanzbeteiligungen	8.751	8.751
<b>Summe langfristig</b>	<b>8.751</b>	<b>8.751</b>
Für kurzfristige Zwecke gehaltene Wertpapiere	8	3.872
<b>Summe kurzfristig</b>	<b>8</b>	<b>3.872</b>

Im Zuge des aktiven Liquiditätsmanagements werden bei Bedarf liquide Mittel in für kurzfristige Zwecke gehaltene Finanzanlagen investiert. Im Geschäftsjahr 2022 wurden TEUR 8 (Vorjahr: TEUR 3.872) in für kurzfristige Zwecke gehaltene Wertpapiere angelegt. Diese werden in der Bilanz separat ausgewiesen. Zudem hält die FCR Immobilien AG eigene Anleihen, welche im Geschäftsjahr 2022 erstmalig mit den korrespondierenden Anleihenverbindlichkeiten saldiert wurden. Diese Saldierung führte zu einem Rückgang der für kurzfristige Zwecke gehaltenen Wertpapiere.

Die FCR hat im Geschäftsjahr 2020 eine strategische Eigenkapitalbeteiligung in Höhe von 10 Prozent an der Immoware24 GmbH erworben. Die in Halle (Saale) ansässige Firma bietet ein professionelles und innovatives Immobilienverwaltungssystem an, das komplett als Software as a Service (SaaS) über das Internet genutzt werden kann. Die Anschaffungskosten betragen TEUR 2.000. Die Bewertung zum Bilanzstichtag erfolgt zum beizulegenden Zeitwert in Höhe von TEUR 8.751 (Vorjahr: TEUR 8.751).

### 4.2.2 Risikoexposition und Bewertung zum beizulegenden Zeitwert

Informationen über das Risiko des Konzerns im Hinblick auf Marktrisiken sind in Anhangangabe 7 enthalten. Für Informationen zu den bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts verwendeten Methoden und Annahmen verweisen wir auf Anhangangabe 7.

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

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Beteiligung an der Immoware24 GmbH wurde mittels des Ertragswertverfahrens auf Basis der Unternehmensplanung ermittelt.

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

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Basiszinssatz -0,50 %	448	448
Marktwert der Finanzbeteiligung Immoware24 GmbH	8.751	8.751
Basiszinssatz +0,50 %	-644	-644



in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
EBT +10 %	846	846
Marktwert der Finanzbeteiligung Immoware24 GmbH	8.751	8.751
EBT -10 %	-849	-849

### 4.3 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	5.546	14.835
<b>Summe</b>	<b>5.546</b>	<b>14.835</b>

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

### 4.4 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige finanzielle Verbindlichkeiten

#### 4.4.1 Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete sonstige finanzielle Verbindlichkeiten

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	1.460	2.944
<b>Summe</b>	<b>1.460</b>	<b>2.944</b>

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

#### 4.4.2 Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Langfristige derivative Finanzverbindlichkeiten	193	-
<b>Summe</b>	<b>193</b>	<b>-</b>

Bei den derivativen Finanzverbindlichkeiten handelt es sich um eine langfristige Zinsabsicherung in Form eines Zinscaps. Der Marktwert des Derivats liegt zum 31. Dezember 2022 bei einem negativen Wert in Höhe von TEUR 193. Der negative Effekt aus der Bewertung wurde im Finanzaufwand erfasst.

## 4.5 Kreditaufnahmen

### 4.5.1 Finanzverbindlichkeiten und als Sicherheiten gestellte Vermögenswerte

Zum Bilanzstichtag betragen die Verbindlichkeiten für Anleihen, Schuldscheindarlehen und Bankdarlehen insgesamt TEUR 327.321 (Vorjahr: TEUR 270.956).

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Bankdarlehen	230.406	182.898
Anleihenverbindlichkeiten	77.192	78.191
Schuldscheindarlehen	19.723	9.867
<b>Summe</b>	<b>327.321</b>	<b>270.956</b>
Langfristig	280.016	259.108
Kurzfristig	47.305	11.848

Unter den Anleihenverbindlichkeiten sind langfristige Schulden aus den zwei ausgegebenen Anleihen kumuliert sowie kurzfristige Schulden aus der im Geschäftsjahr 2023 fälligen 6,00 % Anleihe angegeben.

Im Geschäftsjahr 2022 wurde ein weiteres Schuldscheindarlehen mit einem Nominalbetrag in Höhe von TEUR 10.000 aufgenommen. Zum 31.12.2022 bestehen Verbindlichkeiten aus Schuldscheindarlehen in Höhe von TEUR 19.728 (Vorjahr: TEUR 9.867).

Für die im Konzern vorhandenen finanziellen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Bankdarlehen) wurden Grundpfandrechte in Höhe von TEUR 260.229 eingetragen. Die Anleihen wurden mit Grundschulden in Höhe von TEUR 96.000 (Vorjahr: TEUR 91.000) besichert.

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

Die als Sicherheiten verpfändeten Vermögenswerte (mit Buchwert in Höhe von TEUR 437.025) können von den Kreditgebern verwertet werden, falls der Konzern seinen Verpflichtungen aus den Zins- und Tilgungszahlungen der finanziellen Verbindlichkeiten nicht nachkommt.

Es besteht zu allen Stichtagen eine ungenutzte Kontokorrentlinie in Höhe von TEUR 25 (Vorjahr: TEUR 25).

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

Die FCR Immobilien AG hat in den Berichtsperioden 2022 und 2021 alle finanziellen Kreditaufgaben eingehalten. Weitere Informationen zu den Kreditaufgaben und den Laufzeiten sind in Anhangangabe 7 dargestellt.



## 5 Nichtfinanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten

### 5.1 Immaterielle Vermögenswerte

Für das Geschäftsjahr 2022:

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

Für das Geschäftsjahr 2021:

in TEUR	Immaterielle Vermögenswerte
<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>	<b>1.796</b>
Stand am 01.01.2021	
Zugänge	1.172
Abgänge	
Umbuchungen	
Stand am 31.12.2021	<b>2.968</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>	<b>296</b>
Stand am 01.01.2021	
Zugänge	391
Abgänge	
Umbuchungen	
Zuschreibungen	
Stand am 31.12.2021	<b>687</b>
<b>Nettobuchwert am 31.12.2021</b>	<b>2.281</b>

Im Geschäftsjahr 2022 wurden Aktivierungen für die Erstellung von immateriellen Vermögenswerten in Höhe von TEUR 549 aus den Vorräten umgegliedert.

### 5.1.1 Abschreibungsmethoden und Nutzungsdauer

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

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

Siehe Anhangangabe 19.14 zu den sonstigen, für Immaterielle Vermögenswerte relevanten Rechnungslegungsmethoden und Anhangangabe 19.9 zu den Methoden des Konzerns im Hinblick auf die Erfassung von Wertminderungen.

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

Im Geschäftsjahr wurde ein Intranet unter Inanspruchnahme von externen Dienstleistern und den Angestellten der FCR Immobilien AG weiterentwickelt, welches zur Unternehmenssteuerung, Controlling und Kommunikation dient. Dieses Intranet wird stetig weiterentwickelt und soll im Geschäftsjahr 2023 in einer neuen Version in Betrieb genommen werden.

Die aktivierten Personalaufwendungen belaufen sich auf TEUR 1.007 (Vorjahr: TEUR 836).

### 5.2 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

	2022	2021
in TEUR		
	<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</b>	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien*
<b>Stand 01.01</b>	<b>345.983</b>	<b>314.538</b>
Erwerbe*	81.748	**44.448
Anzahlungen auf Zugänge im Folgejahr	-	**4.353
Abgang	-911	-22.140
Umgliederungen in kurzfristige zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-16.302	-
Positive Marktwertänderungen	17.214	11.288
Negative Marktwertänderungen	-7.309	-6.504
<b>Stand 31.12.</b>	<b>420.423</b>	<b>345.983</b>

\* Anschaffungskosten und nachträgliche Anschaffungskosten

\*\* Im Vorjahr wurden TEUR 2.000 gezahlte Anzahlungen als Erwerbe ausgewiesen.

Zum Bilanzstichtag sind insgesamt 100 als Finanzinvestition gehaltene Immobilien vorhanden. Im Geschäftsjahr 2022 sind 13 Immobilien wirtschaftlich auf den Konzern übergegangen. Es wurden zwei Immobilien und eine Teilimmobilie verkauft. Hieraus resultierten Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 911 (Vorjahr: TEUR 24.390).

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



Die Zugänge gliedern sich in neu erworbene Immobilien und nachträglichen Anschaffungskosten in Höhe von TEUR 80.146 (Vorjahr: TEUR 38.588), und Zugänge aus Baumaßnahmen in Höhe von TEUR 1.602 (Vorjahr: TEUR 5.618).

Auf Grund der kurzfristigen Verkaufsabsicht wurden fünf Immobilien (Vorjahr: 0) als zur kurzfristigen Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden keine Fremdkapitalkosten aktiviert (Vorjahr: TEUR 0).

### 5.2.1 Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert

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

### 5.2.2 Wesentliche Schätzung - beizulegender Zeitwert von als zur Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

#### **Verkehrswert (Fair Values):**

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

#### **Bodenwertermittlung:**

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

#### **Gebäudewertermittlung:**

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

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

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

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

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

	31.12.2022		31.12.2021	
<b>Norddeutschland</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>Spanne</b>	Mittelwert	Spanne
<b>Bodenwert</b>				
Bodenwert in EUR/m <sup>2</sup>	55	15 bis 130	54	17 bis 120
<b>Ertragswert</b>				
<b>Jahresrohertrag</b> (TEUR)	240	73 bis 688	237	73 bis 706
<b>Restnutzungsdauer</b> (in Jahren)	23	14 bis 30	24	30 bis 24
<b>Liegenschaftszins</b>	4,4 %	3,7 % bis 5,6 %	4,6 %	4,1 % bis 5,5 %
<b>Bewirtschaftungskosten p.a.</b>	15,7 %	11,1 % bis 22,6 %	15,6 %	22,6 % bis 15,6 %
	<b>31.12.2022</b>		<b>31.12.2021</b>	
<b>Ostdeutschland</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>Spanne</b>	Mittelwert	Spanne
<b>Bodenwert</b>				
Bodenwert in EUR/m <sup>2</sup>	88	15 bis 1.400	99	15 bis 1.710
<b>Ertragswert</b>				
<b>Jahresrohertrag</b> (TEUR)	342	4 bis 2.644	284	24 bis 1.919
<b>Restnutzungsdauer</b> (in Jahren)	22	7 bis 48	23	10 bis 49
<b>Liegenschaftszins</b>	4,6 %	1,4 % bis 7,1 %	4,9 %	1,4 % bis 7,2 %
<b>Bewirtschaftungskosten p.a.</b>	16,1 %	9,9 % bis 31,9 %	16,1 %	32,2 % bis 16,1 %
	<b>31.12.2022</b>		<b>31.12.2021</b>	
<b>Süddeutschland</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>Spanne</b>	Mittelwert	Spanne
<b>Bodenwert</b>				
Bodenwert in EUR/m <sup>2</sup>	165	33 bis 500	163	35 bis 500
<b>Ertragswert</b>				
<b>Jahresrohertrag</b> (TEUR)	429	49 bis 3.709	512	53 bis 3.456
<b>Restnutzungsdauer</b> (in Jahren)	23	6 bis 43	24	15 bis 44
<b>Liegenschaftszins</b>	4,4 %	3,5 % bis 5,5 %	4,6 %	3,8 % bis 6,0 %
<b>Bewirtschaftungskosten p.a.</b>	13,6 %	4,0 % bis 24,4 %	15,1 %	10,7 % bis 18,6 %
	<b>31.12.2022</b>		<b>31.12.2021</b>	
<b>Westdeutschland</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>Spanne</b>	Mittelwert	Spanne
<b>Bodenwert</b>				
Bodenwert in EUR/m <sup>2</sup>	290	39 bis 2.400	161	40 bis 971
<b>Ertragswert</b>				
<b>Jahresrohertrag</b> (TEUR)	307	79 bis 986	226	58 bis 711
<b>Restnutzungsdauer</b> (in Jahren)	21	12 bis 30	21	13 bis 29
<b>Liegenschaftszins</b>	4,8 %	3,0 % bis 6,7 %	5,0 %	3,3 % bis 6,8 %
<b>Bewirtschaftungskosten p.a.</b>	14,2 %	8,7 % bis 23,1 %	14,2 %	21,1 % bis 14,2 %



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

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

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

	31.12.2022	31.12.2021
Leerstandsquoten	6,7 %	7,1 %

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

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

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

### 5.2.3 Als Sicherheit gestellte langfristige Vermögenswerte

Die Finanzierungen der Objekte erfolgte in der Regel über Bankkredite, für die jeweils eine Grundschuld in Höhe von insgesamt TEUR 260.229 (Vorjahr: TEUR 223.780) eingetragen wurde.

### 5.2.4 Leasingvereinbarungen

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

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

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

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

in TEUR	31.12.2022
Summe der Mindestleasingzahlungen	<b>201.247</b>
Fälligkeit innerhalb eines Jahres	35.091
Fälligkeit von 1 bis 5 Jahren	105.896
Fälligkeit nach 5 Jahren (max. 15 Jahre)	60.260

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

### 5.3 Sachanlagen

Für das Geschäftsjahr 2022:

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



Für das Geschäftsjahr 2021:

in TEUR	Fahrzeuge und Betriebs- und Geschäftsausstattung	Nutzungsrechte	Summe
<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>			
Stand am 01.01.2021	5.913		5.913
Zugänge	647	523	1.170
Abgänge			0
Umbuchungen			
Stand am 31.12.2021	<b>6.560</b>	<b>523</b>	<b>7.083</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>			
Stand am 01.01.2021	5.068	0	5.068
Zugänge	130	85	215
Abgänge			
Umbuchungen			
Stand am 31.12.2021	<b>5.198</b>	<b>85</b>	<b>5.283</b>
<b>Nettobuchwert am 31.12.2021</b>	<b>1.362</b>	<b>438</b>	<b>1.800</b>

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

#### Abschreibungsmethoden und Nutzungsdauer

Alle Sachanlagen werden zu historischen Anschaffungskosten abzüglich Abschreibungen erfasst.

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

Anlagenklasse	Nutzungsdauer
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3-13 Jahre

Siehe Kapitel 19.16 zu den für die Sachanlagen relevanten sonstigen Rechnungslegungsmethoden.

## 5.4 Leasingverhältnisse

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

#### 5.4.1 In der Bilanz erfasste Beträge

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

Anlagenklasse	Nutzungsdauer
Büro- und Lagerräumlichkeiten	2-4 Jahre

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

Nutzungsrecht	31.12.2022	31.12.2021
in TEUR		
Büro- und Lagerräumlichkeiten	423	438

#### Zugänge zu Nutzungsrechten

in TEUR	2022
Zugänge	120

Im Geschäftsjahr 2021 gab es keine Zugänge.

#### Leasingverbindlichkeit

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Langfristig	296	327
Kurzfristig	140	117
<b>Summe</b>	<b>436</b>	<b>444</b>

#### 5.4.2 In der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste Beträge

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

#### Abschreibung des Nutzungsrechts

In TEUR	2022	2021
Büro- und Lagerräumlichkeiten	135	85

#### Zinsaufwand

In TEUR	2022	2021
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	25	15

Im Geschäftsjahr 2022 wurden Kosten für kurzfristige Mietverträge für Stellplätze und Lagerflächen mit einer Laufzeit unter einem Jahr in Höhe von TEUR 209 direkt im Aufwand erfasst. Für Mieten von geringwertigen Wirtschaftsgütern wie insbesondere Büroausstattung wurden Aufwendungen in Höhe von TEUR 26 erfasst.

Die gesamten Auszahlungen für Leasingverträge im Sinne des IFRS 16 betragen im Geschäftsjahr 2022 TEUR 152.

#### 5.4.3 Leasingaktivitäten des Konzerns und ihre bilanzielle Behandlung

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



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

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

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

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

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

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

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

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

#### 5.4.4 Verlängerungs- und Kündigungsoptionen

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

#### **Kritische Schätzungen bei der Bestimmung der Laufzeit der Leasingverhältnisse**

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

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

## 5.5 Latente Steuern

31.12.2022

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

31.12.2021

In TEUR	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
Langfristige Vermögenswerte		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	303	16.228
Sonstige langfristige Vermögenswerte	-	1.242
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderung aus Lieferungen und Leistungen	-	17
Verbindlichkeiten		
Anleihenverbindlichkeiten	-	69
Finanzverbindlichkeiten	-	172
<b>Steuerforderungen (-verbindlichkeiten) vor Verrechnung</b>	303	17.728
<b>Verrechnung Steuer</b>	-303	-303
<b>Netto Steuerforderungen (-verbindlichkeiten)</b>	0	17.425

## 5.6 Vorräte

in TEUR	2022	2021
Noch nicht abgerechnete Nebenkosten	1.083	904
Warenbestand	115	494
Handelswaren	45	1.013
<b>Gesamt</b>	<b>1.243</b>	<b>2.411</b>

Im Geschäftsjahr wurden Abwertungen von Vorräten in der Höhe von TEUR 978 (Vorjahr: TEUR 0) aufwandswirksam erfasst.

## 5.7 Sonstige Vermögenswerte und kurzfristige Steueransprüche

Zum 31. Dezember 2022 bestehen kurzfristige sonstige Vermögenswerte in Höhe von TEUR 1.766 (Vorjahr: TEUR 5.465). Diese bestehen insbesondere aus ausgebenden Darlehen in Höhe von TEUR 1.365 (Vorjahr: TEUR 115), Kautionen i.H.v. TEUR 79 (Vorjahr: TEUR 108) sowie aus Miet-Incentives und Instandhaltungsrücklagen i.H.v. TEUR 305 (Vorjahr: TEUR 263).



Der Rückgang zum Vorjahr ist in der Rückzahlung von ausgegebenen Darlehen begründet.

Die dargestellten Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr. Die Buchwerte der dargestellten Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte entsprechen ihrem beizulegenden Zeitwert. Wertminderungen, Wertaufholungen oder Ausbuchungen aufgrund von Uneinbringlichkeiten wurden zu den dargestellten Stichtagen nicht erfasst.

Die kurzfristigen Steueransprüche in Höhe von TEUR 1.613 (Vorjahr: TEUR 96) bestehen insbesondere aus investitionsbedingten Steuererstattungen i.H.v. TEUR 781 und Körperschaftsteuerforderungen i.H.v. TEUR 541. Wertminderungen, Wertaufholungen oder Ausbuchungen aufgrund von Uneinbringlichkeiten wurden bei den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten und den kurzfristigen Steueransprüchen zu den dargestellten Stichtagen nicht erfasst.

## 5.8 Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
<b>Buchwert zum 01.01.</b>	0	2.250
Umgliederung aus als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	16.302	-
Abgang durch Verkauf von Grundstücken und Gebäuden	-	-2.250
<b>Buchwert zum 31.12.</b>	<b>16.302</b>	<b>0</b>

Zum 31.12.2022 werden fünf (Vorjahr: 0) Immobilien, die bisher als Finanzinvestition gehaltene Immobilien bilanziert wurden, als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte ausgewiesen. Es handelt sich dabei um Immobilien, die sich zum Stichtag im Verkaufsprozess befinden, bei denen das Eigentum aber noch nicht auf den Käufer übergegangen ist. Von zwei der als zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte gehaltenen Immobilien wurde bereits Teile vollständig im Geschäftsjahr 2022 veräußert.

Die im Geschäftsjahr 2021 abgegangenen Immobilien in Höhe von TEUR 2.250 wurden unter den Vorräten ausgewiesen.

## 5.9 Sonstige Verbindlichkeiten

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Zinsen für Anleihenverbindlichkeiten	941	929
Leasingverbindlichkeit	436	444
Personalverbindlichkeiten	670	546
Passive Abgrenzungen	440	34
Sonstige Verbindlichkeiten aus Steuern	301	-
Verbindlichkeiten aus Einbehalten	135	172
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	402	245
<b>Summe</b>	<b>3.325</b>	<b>2.368</b>
Langfristig	296	444
Kurzfristig	3.029	1.924
Finanzielle Verbindlichkeiten	1.377	1.373
Nicht-finanzielle Verbindlichkeiten	1.948	995

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

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

Die passiven Abgrenzungen beinhalten zum 31. Dezember 2022 insbesondere zugesicherte Zahlungen aus Förderprogrammen, welche nach Erhalt erfolgswirksam erfasst werden.

## 5.10 Rückstellungen

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

in TEUR	Sonstige Rückstellungen
<b>01.01.2021</b>	<b>732</b>
Zuführung	292
Verbrauch im laufenden Jahr	-579
<b>31.12.2021</b>	<b>445</b>
Langfristig	-
Kurzfristig	445

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten insbesondere Rückstellungen für Abfindungsansprüche, Hausbewirtschaftung und weitere Leistungen, deren Höhe zum 31. Dezember 2022 noch nicht hinreichend sicher war.

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



## 6 Eigenkapital

### 6.1 Gezeichnetes Kapital

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

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

### 6.2 Kapitalrücklage

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

### 6.3 Gewinnrücklage

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

Für das Geschäftsjahr 2021 wurde im Geschäftsjahr 2022 eine Bardividende in Höhe von EUR 0,35 je Aktie (Gesamtbetrag: TEUR: 3.417) ausgeschüttet. Im Vorjahr wurden Dividenden i. H. v. TEUR 2.929 ausgeschüttet. Die Veränderungen im Eigenkapital werden in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt.

### 6.4 Sonstige Rücklagen

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

## 7 Finanzrisikomanagement

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

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

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

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

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

Compliance wird dabei regelmäßig in der Aus- und/oder Weiterbildung der FCR-Mitarbeiter thematisiert. Die Gesellschaft berichtet über die Umsetzung von Compliance-Maßnahmen sowie über Compliance-Ziele und -Verstöße. Um Verstöße aufzudecken, werden regelmäßig interne und, wenn notwendig, auch externe Audits durchgeführt.

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

- **Liquiditätsplan:**

Mit dem Liquiditätsplan können tagesaktuelle Kontostände der FCR Immobilien AG und der Kommanditgesellschaften sowie Einnahmen- und Ausgaben (z.B. Darlehenszahlungen) eingesehen werden. Zudem werden hier aktuelle und geplante Einnahmen aus Objektverkäufen und Ausgaben für Objektankäufe erfasst. FCR ist mit dem Liquiditätsplan in der Lage, den Konzern auf einer 12-Monats-Basis vorausschauend zu steuern. Es ist zu jedem Zeitpunkt sichergestellt, dass entsprechende Liquidität für die jeweiligen Maßnahmen vorhanden ist. Die unter den Zinsänderungsrisiken dargestellten Fälligkeiten werden auch in der Liquiditätsplanung berücksichtigt. Auf dieser Basis stellt die Gesellschaft sicher, dass sie ihre fälligen Zahlungen aus den operativen Cashflows, aus dem Zufluss der fällig werdenden Vermögenswerte und aus geplanten Kapitalmaßnahmen erfüllen wird.

- **Finanzierungsplan:**

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

- **Mieteinnahmenplan:**

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

- **Forderungsmanagement:**

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

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



## 7.1 Marktrisiko

### 7.1.1 Cashflow- und Marktzinsrisiko

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

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

#### Sensitivität

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

in TEUR	Einfluss auf das Ergebnis nach Steuern	
	2022	2021
Zinssätze - Erhöhung um 50 Basispunkte	924	688
Zinssätze - Verminderung um 50 Basispunkte	-876	-286

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

Der Konzern setzt ein Zinsderivat ein, um punktuell die Zinsrisiken abzusichern. Der bestehende Zinscap deckt dabei einen Teil des Nominalbetrags eines variabel verzinslichen Darlehens ab. Zum 31. Dezember 2022 besitzt das Derivat einen negativen Marktwert i.H.v. TEUR 193.

#### Kapitalmarktrisiken

Die FCR Immobilien AG investiert mittels börsennotierten Eigenkapitaltiteln liquide Mittel am Kapitalmarkt und unterliegt folglich einem Marktpreisrisiko. Das Risiko ergibt sich aus der Unsicherheit künftiger Wertentwicklungen dieser Wertpapiere. Zum 31. Dezember 2022 hat die FCR Immobilien AG liquide Mittel in unwesentlicher Höhe investiert, weshalb das Risiko als gering einzuschätzen ist.

#### Risiken beim Verkauf von Immobilien

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

## 7.2 Ausfallrisiko

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

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

### 7.2.1 Risikomanagement

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

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

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

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

### 7.2.2 Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten

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

- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
- sonstige finanzielle Vermögenswerte

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

#### **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**

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

Zum Stichtag werden die bestehenden Forderungen in Abhängigkeit der Bonität der Debitoren analysiert und entweder als vollständig werthaltig oder nicht werthaltig angesehen. Forderungen, die als nicht werthaltig klassifiziert werden, werden vollständig wertgemindert. Folglich sind zum 31.12.2022 nur vollständig werthaltige Forderungen ausgewiesen. Der Wertminderungsaufwand im Geschäftsjahr 2022 beläuft sich auf TEUR 51 (Vorjahr: TEUR 484).

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



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

#### **Sonstige finanzielle Vermögenswerte**

Der Konzern berücksichtigt die Ausfallwahrscheinlichkeit zum Zeitpunkt des erstmaligen Ansatzes von Vermögenswerten und das Vorliegen einer signifikanten Erhöhung des Ausfallrisikos während aller Berichtsperioden. Um zu beurteilen, ob sich das Ausfallrisiko signifikant erhöht hat, vergleicht der Konzern das Ausfallrisiko im Hinblick auf den Vermögenswert am Abschlussstichtag mit dem Ausfallrisiko im Zeitpunkt des erstmaligen Ansatzes. Dabei werden verfügbare angemessene und belastbare zukunftsorientierte Informationen berücksichtigt.

#### **Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte**

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

### **7.2.3 Wesentliche Schätzungen und Ermessensausübungen**

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

## **7.3 Liquiditätsrisiko**

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

Eine umsichtige Liquiditätsrisikosteuerung bedeutet, ausreichend Zahlungsmittel vorzuhalten sowie Finanzmittel durch einen angemessenen Betrag zugesagter Kreditlinien zur Verfügung zu haben, um fällige Verpflichtungen erfüllen und Marktpositionen schließen zu können. Am Ende der Berichtsperiode hielt der Konzern sofort verfügbare Bankguthaben von TEUR 5.546 (Vorjahr: TEUR 14.835).

#### **Fälligkeiten der finanziellen Verbindlichkeiten**

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

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

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

**31.12.2022**

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

**31.12.2021**

in TEUR	Bis zu einem Jahr	Zwischen einem und fünf Jahren	Über fünf Jahren	Summe vertragliche Cashflows	Buchwerte
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	2.944			2.944	2.944
Finanzverbindlichkeiten	14.916	55.966	125.301	196.183	182.898
Anleihenverbindlichkeiten	4.077	84.414	-	88.491	78.191
Schuldscheindarlehen	367	11.437	-	11.804	9.867
Leasingverbindlichkeiten	140	347	-	487	444
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	929			929	929
<b>Summe</b>	<b>23.373</b>	<b>152.164</b>	<b>125.301</b>	<b>300.838</b>	<b>275.273</b>

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

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



## 7.4 Kategorien von Finanzinstrumenten und beizulegende Zeitwerte

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

31.12.2022

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

31.12.2021

in TEUR	Kategorie IFRS 9	Buchwert	Fortgeführte Anschaffungskosten	Beizulegender Zeitwert	Beizulegender Zeitwert Stufe
<b>Vermögenswerte</b>					
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	AC	14.835	14.835	n/a	
Forderungen aus Lieferung und Leistung	AC	16.584	16.584	n/a	
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	AC	115	115	115	2
Zur kurzfristigen Veräußerung verfügbare Finanzinstrumente	FVTPL	3.872		3.872	1
Beteiligungen	FVTPL	8.751		8.751	3
<b>Verbindlichkeiten</b>					
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	AC	2.944	2.944	n/a	-
Kurzfristige Bankdarlehen	AC	11.848	11.848	11.848	2
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	AC	929	929	929	2
Leasingverbindlichkeiten	AC	444	444	n/a	-
Langfristige Bankverbindlichkeiten	AC	171.050	171.050	163.138	2
Langfristige Schuldscheindarlehen	AC	9.867	9.867	9.867	2
Langfristige Anleihenverbindlichkeiten	AC	78.191	78.191	77.280	1

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

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

Für die Bewertung der zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Beteiligung an der Immoware24 GmbH erfolgt eine Analyse des Ertragswertverfahren. Dieser finanzielle Vermögenswert ist der Fair-Value-Stufe 3 zuzuordnen.

Das derivative Finanzinstrument in Höhe von TEUR 193 wurden zum 31. Dezember 2022 zum Marktwert mittels der Kapitalwertmethode (NPV) bestimmt. Der beizulegende Zeitwert der Bankverbindlichkeiten und Verbindlichkeiten aus Schuldscheindarlehen wird anhand eines Discounted-Cashflow-Modells berechnet unter Zugrundelegung eines Diskontierungssatzes, der sich aus dem risikolosen Marktzinssatz, adjustiert um einen angemessenen Kreditrisikoaufschlag, ergibt. Der beizulegende Zeitwert für Anleihenverbindlichkeiten ergibt sich aus der Kursnotierung zum Stichtag.



In der folgenden Tabelle werden die Änderungen der Instrumente in Stufe 3 für die Berichtsperioden zum 31. Dezember 2022 und 2021 dargestellt.

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Eröffnungsbilanzsaldo zum 1. Januar	8.751	5.763
Erwerbe	-	-
Neubewertung	-	2.988
Abgänge	-	-
<b>Schlussaldo zum 31. Dezember</b>	<b>8.751</b>	<b>8.751</b>

## 8 Kapitalmanagement

### 8.1.1 Risikomanagement

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

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

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

### 8.1.2 Kreditauflagen (Covenants)

Die FCR Immobilien AG unterliegt externen Covenants insbesondere aus bestehenden Schuldscheindarlehen. Die vertraglichen Covenants umfassen Standardkennziffern wie die Mindesteigenkapitalquote, den Nettoverschuldungsgrad und den Loan-to-Value (LTV). Bei einer Verletzung der vereinbarten Vorgaben kann es zu einer Verpflichtung zur vorzeitigen Rückzahlung kommen, was Auswirkungen auf die Liquidität der FCR Immobilien AG haben kann. Zum 31. Dezember 2022 wurden alle Auflagen aus Fremdfinanzierungsverträgen eingehalten.

## 9 Anteile an anderen Unternehmen

Gesellschaft	Sitz	Stimmrechte		Gezeichnetes / Stammkapital in EUR
		31.12.2022	31.12.2021	
Il Pelagone s.r.l.*	Gavorrano, Italien	100 %	100 %	10.200.000
FCR Pelagone GmbH & Co. KG*	Kitzbühel, Österreich	100 %	100 %	1.000
FCR Aken GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Altena GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Altenberg GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100

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

Gesellschaft	Sitz	Stimmrechte		Gezeichnetes / Stammkapital in EUR
		31.12.2022	31.12.2021	
FCR Aschersleben GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Bad Kissingen GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Bamberg GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Bergisch Gladbach GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Brandenburg GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Brandenburg Logistik GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Bremervörde GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Buchholz GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Burg GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Bückeberg 2 GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Cadolzburg GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Cloppenburg GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Cottbus GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Datteln GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Duisburg 2 GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Eching GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Ehrenfriedersdorf GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Eilenburg GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Eisenach GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Fieberbrunn GmbH & Co. KG	Kitzbühel, Österreich	100 %	100 %	1.000
FCR Gera AMTP GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Gera BIBC GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Glückstadt GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Grimmen GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Gronau GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Guben GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Gummersbach GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Gummersbach 2 GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Görlitz GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Görlitz Hugo-Meyer GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Görlitz Hopfenfeld GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Hagen GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Hagen 2 GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Hambühren GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Hamm GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Hennef GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Herford GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Höchststadt GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Jüterbog GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Kaiserslautern GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100

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



Gesellschaft	Sitz	Stimmrechte		Gezeichnetes / Stammkapital in EUR
		31.12.2022	31.12.2021	
FCR Kaltennordheim GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Kitzbühel GmbH & Co. KG*	Kitzbühel, Österreich	100 %	100 %	1.000
FCR Köpenick GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Landau GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Ludwigslust GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Lügde GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Magdeburg GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Meerane GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Monument Investment S.L.*	Islas Baleares, Spanien	100 %	100 %	100
FCR Münster GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Neumünster GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Neustrelitz GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Nienburg GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Prettin GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Pulsnitz GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Rastatt GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Ruhla GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Salzwedel GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Scheßlitz GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Schleiz GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Schwalbach GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Schwandorf GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Seesen GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Söhlde GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Soltau GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Soltau Zentrallager GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Strullendorf GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Teistungen GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Uelzen GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Uelzen Office GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Vorrat drei GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Vorrat vier GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Vorrat fünf GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Wasungen GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Weidenberg GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Weißenfels GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Welzow GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Westeregeln GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Wismar 2 GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Wittenberge GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100

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

Gesellschaft	Sitz	Stimmrechte		Gezeichnetes / Stammkapital in EUR
		31.12.2022	31.12.2021	
FCR Wittingen GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Workx Jena GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Würselen GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Zeithain GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Zeithain Fachmarkt GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Zerbst GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Zeulenroda GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Zeulenroda-Triebes Fachmarkt GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Innovation GmbH*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	25.000
FCR Service GmbH*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	25.000
FCR Verwaltungs GmbH*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	25.000
ImmoWare24 GmbH	Halle a. d. Saale, Deutschland	10 %	10 %	25.000

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

Im Geschäftsjahr 2022 wurden die folgenden Gesellschaften neu gegründet bzw. erworben:

Gesellschaft	Sitz	Stimmrechte		Gezeichnetes / Stammkapital in EUR
		31.12.2022	31.12.2021	
FCR Solar GmbH*	Pullach, Deutschland	100 %	-	25.000
FCR Dettingen GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	-	100
FCR Dürrröhrsdorf-Dittersbach GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	-	100
FCR Gräfenhainichen GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	-	100
FCR Marktredwitz GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	-	100
FCR Osterode GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	-	100
FCR Vohenstrauß GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	-	100
Solutiance AG	Potsdam, Deutschland	22,7 %	-	5.473.043

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

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

### Anteile an assoziierten Unternehmen

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



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

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
At-Equity Buchwert	1.719	-
At-Equity Ergebnis	481	-

Das Ergebnis aus der erstmaligen Anwendung der At-Equity Methode ergibt sich insbesondere aus der erfolgswirksamen Erfassung des entstandenen negativen Unterschiedsbetrags.

Zusammengefasste Finanzinformationen nach IFRS der assoziierten Unternehmen:

Der folgenden Tabelle können die zusammengefassten Finanzinformationen nach IFRS der assoziierten Unternehmen entnommen werden:

in TEUR	31.12.2022
<b>Angaben zur Gesamtergebnisrechnung</b>	
Umsatzerlöse	662
Finanzergebnis	119
Gesamtergebnis	-364
<b>Angaben zur Bilanz</b>	
Langfristige Vermögenswerte	10.067
Kurzfristige Vermögenswerte	345
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	9
Langfristige Schulden	1.252
Kurzfristige Schulden	1.609
Eigenkapital	7.551
<b>Überleitung des Reinvermögens</b>	
Anteiliges Reinvermögen im Zugangszeitpunkt	1.774
Anteiliges Periodenergebnis	-54
Anteiliges Reinvermögen zum 31.12.2022	1.719

Die an der Solutiance AG gehaltenen Aktien haben zum 31.12.2022 einen Marktwert in Höhe von TEUR 2.031, welcher dem beizulegenden Zeitwert entspricht.

## 10 Angaben zu Cashflows

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

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

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

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

Im Berichtsjahr wurde eine Dividende in Höhe von TEUR 3.417 für das Geschäftsjahr 2021 (Vorjahr: TEUR 2.929) an die Aktionäre ausgeschüttet.

Die Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind, wurden um die beglichene Forderung im Zusammenhang mit dem Verkauf des Objekts in Bamberg (TEUR 10.000) korrigiert. Diese Einzahlungen wurden unter den Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ausgewiesen.

In den Darlehenstilgungen in Höhe von TEUR 17.803 (Vorjahr: TEUR 12.415) sind Darlehensrückführungen, Sondertilgungen und reguläre Tilgungen enthalten.

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

Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Finanzierungstätigkeiten

in TEUR	Leasing- verbindlich- keiten	Darlehens- Verbindlich- keiten	Anleihen- verbindlich- keiten	Schuld- schein- darlehen	Derivative Finanz- verbindlich- keiten	Sonstige finanzielle Verbindlich- keiten	Gesamt
<b>Geschäftsjahr zum 31.12.2022</b>							
Saldo zum 01.01.2022	444	182.898	78.191	9.867		929	272.329
<b>Zahlungswirksame Veränderungen</b>							
Aufnahme		66.085	1.214	10.000			77.299
Tilgung	-127	-17.803				-929	-18.859
<b>Zahlungsunwirksame Veränderungen</b>							
Neue Leasingverhältnisse	120						120
Neubewertung					193		193
Zinsaufwand						941	941
Effektivzinsmethode		-774	-96	-144			-1.014
Saldierung			-2.117				-2.117
<b>Saldo zum 31.12.2022</b>	<b>436</b>	<b>230.406</b>	<b>77.192</b>	<b>19.723</b>	<b>193</b>	<b>941</b>	<b>328.892</b>

Zum 31. Dezember 2022 bestehen nicht ausgeschöpfte Kreditlinien in Höhe von TEUR 25 (31.12.2021: TEUR 25).



in TEUR	Leasing- verbindlich- keiten	Darlehens- Verbindlich- keiten	Anleihen- verbindlich- keiten	Schuldschein- darlehen	Sonstige finan- zielle Verbind- lichkeiten	Gesamt
<b>Geschäftsjahr zum 31.12.2021</b>						
Saldo zum 01.01.2021	-	165.667	69.982		1.043	236.692
<b>Zahlungswirksame Veränderungen</b>						
Aufnahme	523	35.288	23.110	10.000		68.921
Tilgung	-79	-12.415	-15.000		-1.043	-28.537
<b>Zahlungsunwirksame Veränderungen</b>						
Neue Leasingverhältnisse						
Neubewertung						
Zinsaufwand					929	929
Effektivzinsmethode		-642	99	-133		-676
Saldierung		-5.000				-5.000
<b>Saldo zum 31.12.2021</b>	<b>444</b>	<b>182.898</b>	<b>78.191</b>	<b>9.867</b>	<b>929</b>	<b>272.329</b>

## 11 Ergebnis je Aktie

	2022	2021
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis in TEUR	14.177	12.148
Gewichteter Durchschnitt ausgegebene Aktien in Tausend	9.763	9.692
<b>Ergebnis je Aktie in EUR</b>	<b>1,45</b>	<b>1,25</b>

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

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

## 12 Geografische Segmente

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

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

In TEUR	Inland 2021	EU-Ausland 2021
<b>Umsatzerlöse</b>	25.179	2.923
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	2.281	-
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	315.257	30.725
Sachanlagen	910	890
Beteiligungen	8.751	-
sonstige langfristige Vermögenswerte	115	-
<b>Summe</b>	<b>327.314</b>	<b>31.615</b>

## 13 Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

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

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



### 13.1 Mutterunternehmen

Die Mutterunternehmen des Konzerns sind:

Zum 31. Dezember 2022 halten die RAT Asset & Trading GmbH (Mutterunternehmen i.S.v. §285 Nr. 14 HGB) 41,72 Prozent (Vorjahr: 41,38 Prozent) und die CM Center Management GmbH 23,01 Prozent (Vorjahr: 23,01 Prozent) der Anteile an der FCR Immobilien AG. Die genannten Gesellschaften sind im Besitz des Vorstandsvorsitzenden der FCR Immobilien AG, Falk Raudies. Der Vorstandsvorsitzende ist als beherrschende Person im Sinne des IAS 24.13 anzusehen.

Name	Firmensitz	31.12.2022	31.12.2021
RAT Asset & Trading GmbH	Pullach i. Isartal	41,72 %	41,38 %
CM Center Management GmbH	Pullach i. Isartal	23,01 %	23,01 %

### 13.2 Tochterunternehmen und assoziierte Unternehmen

Die Anteile an Tochterunternehmen und assoziierte Unternehmen können Anhangangabe 9 entnommen werden.

### 13.3 Vergütungen für Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen

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

Die Zusammensetzung des Vorstandes hat sich gegenüber dem Vorjahr verändert. Zum 01. September 2022 wurde der aktuelle CFO, Herr Christoph Schillmaier, in den Vorstand berufen und bildet gemeinsam mit Herrn Falk Raudies die Geschäftsführung der FCR Immobilien AG.

Die Vergütung des Vorstands betrug im Geschäftsjahr 2022 insgesamt TEUR 1.199 (Vorjahr: TEUR 665). Dabei handelt es sich um erfolgsabhängige Boni für das Geschäftsjahr 2021 und die Festvergütung für das Geschäftsjahr 2022. Die Festvergütung inkl. Nebenleistungen bemisst sich auf TEUR 360 und die einjährige variable Vergütung auf TEUR 508. Die langfristige Vergütung des Vorstands der FCR beträgt im Geschäftsjahr 2022 TEUR 331.

### 13.4 Zusammensetzung des Aufsichtsrats

Dem Aufsichtsrat des Konzernmutterunternehmens gehören im Geschäftsjahr 2022, unverändert zu den vorherigen Geschäftsjahren, Prof. Dr. Franz-Joseph Busse (Vorsitzender), Hochschullehrer, Hanjo Schneider (stellvertretender Vorsitzender), Ludwig A. Fuchs, Geschäftsführer an.

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

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

**Prof. Dr. Franz-Joseph Busse:**

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

**Hanjo Schneider:**

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

**Ludwig A. Fuchs:**

Gesellschaft	Funktion	von - bis
FAMe Invest & Management GmbH	Geschäftsführer	seit 2014
Fuchs Asset Management	Geschäftsführer	seit 2014
LFL Inc., London	Managing Director	seit 2009
LAF Inc., London	Managing Director	seit 2014
Oimara Capital, London	Managing Director	seit 2020
Traxxall Technologies, Montreal	Mitglied des Board of Directors	2018 bis 2022

**13.5 Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen**

Die folgenden Transaktionen mit nahestehenden Personen und Unternehmen fanden statt:

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

Mit der Ehefrau von Herrn Falk Raudies (Vorstandsvorsitzender) besteht ein Vertragsverhältnis zur Erbringung von Managementdienstleistungen für die FCR Immobilien AG und alle FCR GmbHs & Co. KGs. Die Brutto-Vergütung für die Tätigkeit betrug im Geschäftsjahr 2022 insgesamt TEUR 148 (Vorjahr: TEUR 131).

Zudem bestehen zum 31. Dezember 2022 unverzinsliche, kurzfristige Darlehen an Gesellschafter in Höhe von TEUR 1.365. Die Darlehen wurden nach dem Bilanzstichtag vollständig zurückgezahlt.



## Pflichtangaben und ergänzende Angaben nach HGB

Ergänzende Angaben nach §§ 314, 264 HGB

### 14 Mitarbeiteranzahl

Der Konzern beschäftigte im Jahresdurchschnitt 88 Mitarbeiter (Vorjahr: 73). Die Beschäftigten untergliedern sich in folgende Gruppen:

in TEUR	2022	2021
<b>Mitarbeiter</b>		
Vorstand	2	1
Administration	26	25
Service	15	10
Hotel	45	37
<b>Gesamt</b>	<b>88</b>	<b>73</b>

### 15 Honorare des Abschlussprüfers

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

Der für das Geschäftsjahr berechnete Aufwand für den Abschlussprüfer beträgt insgesamt TEUR 96 (Vorjahr: TEUR 87). Dabei handelt es sich vollständig um Abschlussprüfungsleistungen in Höhe von TEUR 96 (Vorjahr: TEUR 85). Bestätigungsleistungen sind nicht angefallen (Vorjahr: TEUR 2).

in TEUR	2022	2021
Abschlussprüferleistungen	96	85
Bestätigungsleistungen	-	2
<b>Summe</b>	<b>96</b>	<b>87</b>

### 16 Sonstige Angaben

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

Zum 31.12.2022 bestehen die folgenden Verpflichtungen:

in TEUR	Bis zu einem Jahr	Zwischen einem und fünf Jahren	Über fünf Jahren
Miet-, Leasing- und Serviceverträge	321	531	68

Zum 31.12.2021:

in TEUR	Bis zu einem Jahr	Zwischen einem und fünf Jahren	Über fünf Jahren
Miet-, Leasing- und Serviceverträge	405	627	-

## 17 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

### Finanzierung:

Am 20.02.2023 wurde die im Konzernabschluss als kurzfristig ausgewiesene 6,00 %-Anleihe in Höhe von TEUR 25.000 fristgerecht und vollständig zurückgezahlt. Dies führt zu einer signifikanten Reduktion der Zinsaufwendungen.

### Immobilientransaktionen:

Der Nutzen- und Lasten-Wechsel für die als zur Veräußerung gehaltenen Immobilien in Söhle-Hoheneggelsen und bei Teilverkäufen in Kitzbühel sowie Gummersbach erfolgte im ersten Quartal 2023.

## 18 Wesentliche Schätzungen, Ermessensentscheidungen und Fehler

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

### Wesentliche Schätzungen und Ermessensentscheidungen

Wesentliche Schätzungen oder Ermessensentscheidungen wurden ausgeübt bei:

- Schätzungsunsicherheiten i.Z.m. Immateriellen Vermögenswerten – Anhangangabe 5.1
- Schätzungsunsicherheiten i.Z.m. zur Finanzinvestition gehaltenen Immobilien – Anhangangabe 5.2
- Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten (insbesondere Beteiligungen) – Anhangangabe 7.2.2
- Erfassung von Rückstellungen – Anhangangabe 5.10
- Berechnung der Ertragsteuern – Anhangangabe 3.9

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

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



Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der Coronavirus-Pandemie und des Krieges in der Ukraine, die Verwerfungen bei globalen Lieferketten, Endmärkten und der Konjunkturentwicklung insgesamt verursacht haben. Die Entwicklungen sind dynamisch, sodass nicht auszuschließen ist, dass die tatsächlichen Ergebnisse von den im Rahmen dieses Konzernabschlusses getroffenen Schätzungen und Annahmen abweichen beziehungsweise in künftigen Perioden eine Anpassung der getroffenen Schätzungen und Annahmen erforderlich wird und dies einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von FCR haben kann. Die im Rahmen der Erstellung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2022 getroffenen abschlussrelevanten Schätzungen und Annahmen basierten auf dem seinerzeit vorhandenen Wissensstand und den besten verfügbaren Informationen. Obwohl sich die Coronavirus-Pandemie und die Ukraine-Krise zu einer globalwirtschaftlichen Krise entwickelt haben, sind die Auswirkungen auf die Immobilien-Branche und somit auch auf die FCR nicht so gravierend wie in anderen Branchen.

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

Nachfolgend werden wesentliche Schätzungen und Annahmen weiter erläutert:

#### **Immaterielle Vermögenswerte**

Es werden Schätzungen für die Aktivierung des selbstgeschaffenen Intranets herangezogen.

Dabei werden die Zeiten der Mitarbeiter, welche sie für die Entwicklung und für die Testphase benötigen, geschätzt.

Der Buchwert der immateriellen Vermögenswerte, einschließlich der Software, beträgt zum Stichtag TEUR 3.966 (Vorjahr: TEUR 2.281).

#### **Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien**

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

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

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

Eine detaillierte Beschreibung des zur Anwendung kommenden Bewertungsverfahrens findet sich in Kapitel 5.2 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.

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

Die beizulegenden Zeitwerte der Finanzimmobilien wurden für das Geschäftsjahr in Bezug auf Mietwohnungen, Ladeneinheiten und Hotellerie mittels Ertragswertverfahren von unabhängigen Sachverständigen ermittelt. Für Zwecke der Bewertung müssen Faktoren, wie zukünftige Mieterträge und anzuwendende Kalkulationszinssätze, bzw. mögliche Gesamtverkaufserlöse und anzusetzende Kosten zur Errichtung der Objekte geschätzt werden, die einen unmittelbaren und erheblichen Einfluss auf den beizulegenden Zeitwert haben.

### **Beteiligungen**

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

### **Rückstellungen**

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

### **Ertragsteuern**

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

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

## 19 Zusammenfassung der wesentlichen Rechnungslegungsmethoden

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

### **19.1 Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte**

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



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

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

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

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

- Beteiligungen - Anhangangabe 4.2
- Für kurzfristige Zwecke gehaltene Wertpapiere - Anhangangabe 4.2
- Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien - Anhangangabe 5.2
- Derivative Finanzinstrumente - Anhangangabe 4.4.2

## 19.2 Vom Konzern übernommene neue und geänderte Standards

Der Konzern hat in der jährlichen Berichtsperiode ab 1. Januar 2022 die folgenden Standards und Änderungen erstmalig angewandt:

- Änderungen an IAS 16 - Erlöse vor beabsichtigter Nutzung
- Änderungen an IAS 37 - Belastende Verträge: Kosten der Vertragserfüllung
- Änderungen an IFRS 3 - Verweis auf das Rahmenkonzept
- Jährliche Verbesserungen der IFRS (Zyklus 2018-2022)

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

## 19.3 Grundsätze der Konsolidierung

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

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

Konzerninterne Geschäftsvorfälle, Salden und unrealisierte Gewinne aus Geschäftsvorfällen zwischen Konzerngesellschaften werden eliminiert. Auch unrealisierte Verluste werden eliminiert, sofern sich aus dem Geschäftsvorfall keine Hinweise darauf ergeben, dass der übertragene Vermögenswert einer Wertminderung unterliegt. Die Rechnungslegungsmethoden von Tochterunternehmen wurden geändert, soweit dies zur Sicherstellung der Konsistenz mit den vom Konzern angewandten Methoden erforderlich war.

### Vollkonsolidierung:

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

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

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

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

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

### Verlust der Beherrschung eines Tochterunternehmens:

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

### Assoziierte Unternehmen

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

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

## **19.4 Unternehmenszusammenschlüsse**

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

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

Erwerbsbezogene Kosten werden als Aufwand erfasst.

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

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



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

### 19.5 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

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

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

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

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

#### **Bewertung von zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte**

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

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

## 19.6 Erfassung der Umsatzerlöse

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

### Erlöse aus der Vermietung von Immobilien

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

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

Mietfreie Zeiten oder anderweitige Miet-Incentives werden über die voraussichtliche Laufzeit des Mietvertrags verteilt. Noch nicht abgerechnete Nebenkosten werden als Vertragsvermögenswerte ausgewiesen und nach Rechnungsstellung realisiert.

Für zusätzliche Angaben zu den Erlösen aus der Objektvermietung wird auf den Abschnitt 5.4 Leasingverhältnisse verwiesen.

### Erlöse aus Betriebskosten

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

Die vereinbarte Gegenleistung ist monatlich im Rahmen der Betriebskostenvorauszahlung fällig. Bei den verbrauchten Ressourcen handelt es sich um die vermieteten Wohn- und Gewerberäume, die von den Mietern verbraucht werden. Diese werden bei den Erlösen aus Vermietungen von als Finanzanlagen gehaltenen Immobilien inkl. Nebenkosten ausgewiesen.

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

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

Für Erlöse aus der Objektvermietung wird auf den Anhangangabe 5.4 Leasingverhältnisse verwiesen.

### Erlöse aus Hotellerie

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



### **Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien**

Verkaufserlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden erfasst, wenn die Verfügungsmacht über die Immobilien an den Kunden übergegangen ist. Die Käufer erlangen grundsätzlich Verfügungsgewalt über Immobilien, wenn Besitz, Nutzen und Lasten auf diese übergehen. Zu diesem Zeitpunkt ergibt sich ein durchsetzbarer Anspruch auf Zahlung. Die Umsatzerlöse entsprechen dem vertraglich vereinbarten Transaktionspreis. Mehrheitlich ist die Gegenleistung fällig, wenn der Rechtstitel übergegangen ist. Im Transaktionspreis wird daher keine signifikante Finanzierungskomponente berücksichtigt.

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

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

Die kumulierte Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien ist die Differenz zwischen den ursprünglichen Anschaffungskosten der in 2022 verkauften Objekte und der bis zum Verkaufszeitpunkt kumulierten Veränderungen in ihren beizulegenden Zeitwerten.

### **Erlöse aus dem Verkauf von Handelswaren**

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

### **Vertragskosten**

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

## **19.7 Bestandsveränderungen**

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

## **19.8 Ertragsteuern**

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

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

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

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

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

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

### 19.9 Wertminderung von Vermögenswerten

Geschäfts- oder Firmenwerte und immaterielle Vermögenswerte mit unbegrenzter Nutzungsdauer werden nicht planmäßig abgeschrieben, sondern jährlich auf Wertminderungen überprüft, bzw. häufiger, wenn Ereignisse oder Änderungen der Umstände darauf hinweisen, dass Wertminderungen vorliegen könnten. Sonstige Vermögenswerte werden auf Wertminderungen überprüft, sobald Ereignisse oder Änderungen der Umstände darauf hinweisen, dass der Buchwert möglicherweise nicht mehr erzielbar ist. Ein Wertminderungsaufwand wird in Höhe des Betrags erfasst, um den der Buchwert des Vermögenswerts seinen erzielbaren Wert übersteigt. Der erzielbare Betrag ist der höhere Wert aus beizulegendem Zeitwert eines Vermögenswerts, abzüglich Veräußerungskosten, und Nutzungswert. Falls es nicht möglich ist, den erzielbaren Betrag für einen einzelnen Vermögenswert zu schätzen, werden die Vermögenswerte zu zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zusammengefasst. Unter einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit wird die kleinste identifizierbare Gruppe von Vermögenswerten, die Mittelzuflüsse erzeugen, die weitestgehend unabhängig von den Mittelzuflüssen anderer Vermögenswerte bzw. Gruppen von Vermögenswerten sind, verstanden. Nichtfinanzielle Vermögenswerte mit Ausnahme des Geschäfts- oder Firmenwerts, die von einer Wertminderung betroffen waren, werden zum Ende jeder Berichtsperiode auf mögliche Wertaufholungen überprüft.

### 19.10 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

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



### 19.11 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind beim erstmaligen Ansatz zum Betrag der unbedingten Gegenleistung zu erfassen. Enthalten sie signifikante Finanzierungskomponenten, sind sie stattdessen zum beizulegenden Zeitwert anzusetzen. In der Folge werden sie zu fortgeführten Anschaffungskosten nach der Effektivzinsmethode, abzüglich Wertberichtigungen, angesetzt. Für weitere Informationen zur Bilanzierung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen im Konzern siehe Anhangangabe 4.1 sowie zur Beschreibung der Wertminderungsgrundsätze des Konzerns Anhangangabe 7.2.2.

### 19.12 Vorräte

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

### 19.13 Finanzinvestitionen und sonstige finanzielle Vermögenswerte

#### 19.13.1 Klassifizierung

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

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

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

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

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

#### 19.13.2 Ansatz und Ausbuchung

Ein marktüblicher Kauf oder Verkauf von finanziellen Vermögenswerten wird zum Handelstag angesetzt, d. h. zu dem Tag, an dem sich der Konzern verpflichtet, den Vermögenswert zu kaufen oder zu verkaufen. Finanzielle Vermögenswerte werden ausgebucht, wenn die Ansprüche auf den Erhalt von Zahlungsströmen aus den finanziellen Vermögenswerten ausgelaufen oder übertragen worden sind und der Konzern im Wesentlichen alle Risiken und Chancen aus dem Eigentum übertragen hat.

### 19.13.3 Bewertung

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

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

#### **Schuldinstrumente**

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

- Zu fortgeführten Anschaffungskosten: Vermögenswerte, die zur Vereinnahmung der vertraglichen Zahlungsströme gehalten werden, und bei denen diese Zahlungsströme ausschließlich Zins- und Tilgungszahlungen darstellen, werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Zinserträge aus diesen finanziellen Vermögenswerten werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode in den Finanzerträgen ausgewiesen. Gewinne oder Verluste aus der Ausbuchung werden direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, und – zusammen mit den Fremdwährungsgewinnen und -verlusten – unter den sonstigen Gewinnen/(Verlusten) ausgewiesen.
- FVOCI: Vermögenswerte, die zur Vereinnahmung der vertraglichen Zahlungsströme und zur Veräußerung der finanziellen Vermögenswerte gehalten werden, und bei denen die Zahlungsströme ausschließlich Zins- und Tilgungszahlungen darstellen, werden erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Veränderungen des Buchwerts werden im sonstigen Ergebnis ausgewiesen, mit Ausnahme der Wertminderungserträge oder -aufwendungen, Zinserträge und Fremdwährungsgewinne und -verluste, die im Gewinn oder Verlust erfasst werden. Bei Ausbuchung des finanziellen Vermögenswerts wird der zuvor im sonstigen Ergebnis angesetzte kumulierte Gewinn oder Verlust aus dem Eigenkapital in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert und in den sonstigen Gewinnen/(Verlusten) ausgewiesen. Zinserträge aus diesen finanziellen Vermögenswerten werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode in den Finanzerträgen ausgewiesen. Fremdwährungsgewinne und -verluste werden in den sonstigen Gewinnen/(Verlusten) und Wertminderungsaufwendungen in einem gesonderten Posten in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.
- FVPL: Vermögenswerte, welche die Kriterien der Kategorie „zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet“ oder „FVOCI“ nicht erfüllen, werden in die Kategorie „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert“ (FVPL) eingestuft. Gewinne oder Verluste aus einem Schuldinstrument, das in der Folge zum FVPL bewertet wird, werden im Gewinn oder Verlust saldiert unter den sonstigen Gewinnen/(Verlusten) in der Periode ausgewiesen, in der sie entstehen.

#### **Eigenkapitalinstrumente**

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

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



#### 19.13.4 Wertminderung

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

Bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wendet der Konzern den gemäß IFRS 9 zulässigen vereinfachten Ansatz an, dem zufolge die über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste ab dem erstmaligen Ansatz der Forderungen zu erfassen sind; zu weiteren Einzelheiten siehe Anhangangabe 7.2.2.

#### 19.14 Immaterielle Vermögenswerte

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

Die Anschaffungskosten umfassen die direkt zurechenbaren Erwerbs- und Bereitstellungskosten. Die Herstellungskosten umfassen die Kosten, die aufgewendet werden, um den immateriellen Vermögenswert in einen betriebsfähigen Zustand zu bringen.

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

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

Entwicklungskosten für selbst erstellte immaterielle Vermögenswerte werden als Vermögenswerte erfasst, sofern sie die Ansatzkriterien des IAS 38 ‚Immaterielle Vermögenswerte‘, Abschnitt 57, erfüllen.

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

#### 19.15 Leasingverhältnisse

##### Leasingnehmer

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

- der Vertrag die Nutzung eines identifizierten Vermögenswerts beinhaltet. Dies kann explizit oder implizit festgelegt werden und sollte physisch abgrenzbar sein oder im Wesentlichen die gesamte Kapazität eines physisch abgrenzbaren Vermögenswerts darstellen. Hat der Lieferant ein materielles Substitutionsrecht, so wird der Vermögenswert nicht als Leasingverhältnis identifiziert,
- der Konzern das Recht hat, während der gesamten Nutzungsdauer im Wesentlichen den gesamten wirtschaftlichen Nutzen aus der Nutzung des Vermögenswerts zu ziehen, und

- der Konzern das Recht hat, die Verwendung des Vermögenswerts zu bestimmen. Der Konzern hat dieses Recht, wenn er über die Entscheidungsrechte verfügt, die für die Änderung der Art und Weise und des Zwecks der Nutzung des Vermögenswerts am relevantesten sind. In seltenen Fällen, in denen die Entscheidung darüber, wie und zu welchem Zweck der Vermögenswert verwendet wird, vorbestimmt ist, hat der Konzern das Recht, die Verwendung des Vermögenswerts zu bestimmen, wenn:
  - der Konzern das Recht hat, den Vermögenswert zu betreiben oder
  - der Konzern den Vermögenswert so konzipiert hat, dass im Voraus festgelegt wird, wie und zu welchem Zweck er verwendet wird.

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

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

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

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

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

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

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

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



## Leasinggeber

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

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

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

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

Bei Mietverträgen über Immobilien sind Leasing- und Nichtleasingkomponenten eines Vertrags zu trennen. Die FCR Immobilien AG bilanziert die vertraglich vereinbarte Nettomiete als Leasingzahlung gemäß IFRS 16. Betriebskosten, die im Zusammenhang mit dem Vertrag stehen, werden gemäß IFRS 15 behandelt. Informationen hierzu sind in Anhangangabe 19.6 zu finden.

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

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

## 19.16 Sachanlagen

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

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

Die vom Konzern angewandten Abschreibungsmethoden und -perioden sind in Kapitel 5.3 dargestellt.

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

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

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

### **19.17 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden**

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

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

### **19.18 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige finanzielle Verbindlichkeiten**

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

### **19.19 Aufgenommene Kredite**

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

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

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



## 19.20 Rückstellungen

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

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

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

## 19.21 Eigenkapital

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

## 19.22 Darstellungsänderungen

Die FCR Immobilien AG hat in diesem Jahr aus Zwecken der Optimierung der Berichterstattung und zur Verbesserung der Transparenz die Struktur des IFRS-Konzernabschlusses punktuell angepasst. Zum einen gab es Anpassungen in den Bezeichnungen der Bilanzpositionen und in der Gliederung der Kapitalflussrechnung, zum anderen wurden die Anhangsangaben strukturell angepasst:

Anpassung der Bezeichnungen in der Bilanz:

In der Konzernbilanz wurden die folgenden Postenbezeichnungen angepasst:

### Langfristige Verbindlichkeiten:

Bisherige Bezeichnung	Angepasste Bezeichnung
Langfristige Anleihen	Anleihenverbindlichkeiten
Langfristiges Schuldscheindarlehen	Schuldscheindarlehen
Langfristige Bankdarlehen	Finanzverbindlichkeiten

### Kurzfristige Verbindlichkeiten:

Bisherige Bezeichnung	Angepasste Bezeichnung
Kurzfristige Anleihen	Anleihenverbindlichkeiten
Kurzfristige Bankdarlehen	Finanzverbindlichkeiten
Erhaltene Anzahlungen	Vertragsverbindlichkeiten

Anpassung in den Anhangangaben:

Zudem wurden die IFRS Anhangangaben komplett überarbeitet. Der Fokus der Überarbeitung lag in einer getrennten Darstellung von finanziellen und nicht-finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten mit dem Zweck, einen besseren Überblick über die Bilanzpositionen und den dazugehörigen Ausweis und Bewertungsmethoden zu geben. Die Angaben zum Zahlenwerk stehen in der neuen Struktur im Vordergrund, die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind am Ende dargestellt. Zudem wird der gesamte Konzernabschluss in tausend Euro angegeben, um eine einheitliche Berichtslogik zu schaffen.

Einzelne Anhangangaben können dadurch vom Vorjahr abweichen.

### 19.23 Künftige neue Standards und Interpretationen

Die nachfolgenden neuen, bereits verabschiedeten und ab dem Geschäftsjahr 2023 gültigen Standards und Interpretationen wurden zwischenzeitlich veröffentlicht, sind jedoch noch nicht verpflichtend zum 31. Dezember 2022 anzuwenden. Die FCR Immobilien AG erwartet aus keiner der künftigen Änderungen einen wesentlichen Einfluss auf die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage des Konzerns.

Titel	Wesentliche Bestimmungen	Verpflichtender Anwendungszeitpunkt
<i>IFRS 17 - Versicherungsaufträge</i>	<p>IFRS 17 wurde im Mai 2017 als Ersatz für IFRS 4 „Versicherungsverträge“ veröffentlicht. Das Bewertungsmodell des IFRS 17 basiert auf der Ermittlung der aktuellen Erfüllungswerte der Versicherungsverträge, so dass deren Wertansätze in jeder Berichtsperiode aufgrund von Schätzungsänderungen anzupassen sind. Versicherungsverträge werden grds. nach einem „Building Block Approach“ bewertet. Hiernach fließen in die Bewertung folgende Bausteine ein: • diskontierte wahrscheinlichkeitsgewichtete erwartete Zahlungsströme • eine explizite Risikoanpassung und • eine vertragliche Servicemarge, die den noch nicht verdienten Gewinn aus dem Vertrag darstellt und die über den Zeitraum, über die das Unternehmen Versicherungsschutz gewährt, als Ertrag erfasst wird. Der Standard räumt ein Wahlrecht ein, wonach die Auswirkungen von Änderungen der Diskontierungssätze entweder im Gewinn und Verlust oder direkt im sonstigen Ergebnis erfasst werden dürfen. Die Ausübung dieses Wahlrechts wird voraussichtlich die Art und Weise widerspiegeln, wie die Versicherer ihre finanziellen Vermögenswerte nach IFRS 9 bilanzieren. Für bestimmte Versicherungsverträge mit einer kurzen Laufzeit darf wahlweise ein vereinfachtes Verfahren (sog. Premium Allocation Approach) für die Ermittlung der Rückstellung für den zukünftigen Versicherungsschutz angewendet werden. Diese kurzfristigen Verträge werden häufig von Schaden- und Unfallversicherern abgeschlossen. Für bestimmte Verträge von Lebensversicherern, bei denen die Versicherungsnehmer an den Renditen der zugrundeliegenden Vermögenswerte beteiligt sind, kommt das allgemeine Bewertungsmodell des Standards in Form des „Variable Fee Approach“ zu Anwendung. Bei der Anwendung dieses Verfahrens wird der Anteil des Unternehmens an den Fair-Value-Änderungen der zugrundeliegenden Vermögenswerte in die vertragliche Servicemarge einbezogen. Die Ergebnisse der Versicherer, die dieses Modell verwenden, dürften daher weniger volatil sein, als bei Anwendung des allgemeinen Modells. Die neuen Regeln werden sich auf die Abschlüsse und Kennzahlen aller Unternehmen auswirken, die Versicherungsverträge oder Investmentverträge mit ermessensabhängiger Überschussbeteiligung ausgeben. Kleinere im Juli 2020 veröffentlichte Änderungen zielen auf eine Erleichterung der Implementierung des IFRS 17 durch Reduzierung von Implementierungskosten sowie Erleichterungen bei der Erläuterung der Auswirkungen des Übergangs für Investoren und Dritte ab. Gleichzeitig wurde hierdurch der verpflichtende Anwendungszeitpunkt des IFRS 17 auf Berichtsperioden, die am oder nach dem 1. Januar 2023 beginnen, verschoben.</p>	<p>Ursprünglich 01. Januar 2021, jedoch im März 2020 vom IASB auf den 01. Januar 2023 verschoben</p>



*Änderungen an IAS 1 - Klassifizierung von Verbindlichkeiten als kurz- oder langfristig*

Die eng gefasste Änderung an IAS 1 stellt klar, dass sich die Klassifizierung von Verbindlichkeiten als kurz- oder langfristig nach den Rechten richtet, die am Ende der Berichtsperiode bestehen. Die Klassifizierung ist sowohl unabhängig von den Erwartungen des Managements als auch von etwaigen Ereignissen nach dem Bilanzstichtag (z. B. Erhalt einer Verzichtserklärung oder ein Vertragsbruch nach dem Bilanzstichtag). Die Änderung stellt auch klar, was in IAS 1 mit „Erfüllung“ (settlement) einer Verbindlichkeit gemeint ist. Sofern Unternehmen bislang die Absichten des Managements bei der Bestimmung der Klassifizierung von Verbindlichkeiten berücksichtigt haben, können sich Auswirkungen ergeben. Dies gilt auch für einige Verbindlichkeiten, die in Eigenkapital umgewandelt werden können. Die Änderung ist rückwirkend in Übereinstimmung mit IAS 8 anzuwenden. Im Juli 2020 veröffentlichte der IASB eine Verschiebung des verpflichtenden Anwendungszeitpunkts der Änderung um ein Jahr auf den 1. Januar 2023.

Ursprünglich 1. Januar 2022, jedoch im August 2020 auf den 1. Januar 2023 verschoben.

*Änderungen an IAS 1 und IFRS Practice Statement 2 - Angaben von Rechnungslegungsmethoden*

In IAS 1 wurde klargestellt, dass Unternehmen alle wesentlichen (material) Rechnungslegungsmethoden anzugeben haben. Zuvor sprach der Standard von maßgeblichen (significant) Rechnungslegungsmethoden. Die Änderungen definieren, was unter „wesentlichen Rechnungslegungsmethoden“ zu verstehen ist und wie man sie identifiziert. Sie stellen auch klar, dass unwesentliche Informationen zu Rechnungslegungsmethoden nicht angegeben werden müssen. Wenn sie jedoch angegeben werden, dürfen hierdurch wesentliche Informationen zu Rechnungslegungsmethoden nicht verschleiert werden. Ergänzend zur Änderung des IAS 1 wurde das IFRS Practice Statement 2 ebenfalls geändert, um den Unternehmen Leitlinien für die praktische Anwendung des Konzepts der Wesentlichkeit auf die Angaben zu den Rechnungslegungsmethoden bereitzustellen.

01. Januar 2023

*Änderungen an IAS 8 - Definition rechnungslegungsbezogener Schätzungen*

Durch die Änderungen an IAS 8 wird klargestellt, wie zwischen Änderungen von Rechnungslegungsmethoden und rechnungslegungsbezogenen Schätzungen zu unterscheiden ist. Die Unterscheidung ist wichtig, da Änderungen von Schätzungen prospektiv auf künftige Geschäftsvorfälle und Ereignisse, solche von Rechnungslegungsmethodenänderungen hingegen retrospektiv auf vergangene Geschäftsvorfälle und Ereignisse sowie die laufende Periode anzuwenden sind.

01. Januar 2023

*Latente Steuern aus Transaktionen, bei denen bei erstmaliger Erfassung betragsgleiche steuerpflichtige und abzugsfähige temporäre Differenzen entstehen*

IAS 12 wurde dahingehend geändert, dass Unternehmen verpflichtet sind, latente Steuern für Transaktionen anzusetzen, aus denen beim erstmaligen Ansatz betragsgleiche zu versteuernde und abzugsfähige temporäre Differenzen entstehen. Die Änderungen werden typischerweise Auswirkungen i. Z. m. Leasingverhältnissen beim Leasingnehmer und Rückbauverpflichtungen haben und zur Erfassung zusätzlicher aktiver und passiver latenter Steuern führen. Die Änderungen sind auf Transaktionen anzuwenden, die am oder nach dem Beginn der frühesten im Abschluss dargestellten Vergleichsperiode stattfanden. Zusätzlich sind zu Beginn der frühesten dargestellten Periode aktive latente Steuern (soweit werthaltig) und passive latente Steuern für alle abzugsfähigen und zu versteuernden temporären Differenzen in Verbindung mit • Nutzungsrechten und Leasingverbindlichkeiten und • Stilllegungs-, Wiederherstellungs- und ähnlichen Verpflichtungen und den entsprechenden Beträgen, die als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten des entsprechenden Vermögenswerts erfasst wurden, zu erfassen. Die kumulierte Auswirkung der erstmaligen Anwendung der Regelung ist in den Gewinnrücklagen (oder einem anderen Bestandteil des Eigenkapitals, wenn angemessen) zu erfassen. IAS 12 enthielt zuvor keine expliziten Regelungen zur Erfassung der Steuereffekte i. Z. m. Leasingverhältnissen (beim Leasingnehmer) und in der Praxis wurden unterschiedliche Vorgehensweisen als zulässig erachtet. Daher kann es sein, dass einige Unternehmen schon bislang eine Bilanzierungsweise gewählt hatten, die den neuen Regelungen entspricht und sich für sie keine Auswirkung ergibt.

01. Januar 2023

---

*Änderungen an IFRS 10 und IAS 28 - Veräußerung von Vermögenswerten eines Investors an bzw. Einbringung in sein assoziiertes Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen*

Inhalt der Änderungen an IFRS 10 und IAS 28 ist eine Klarstellung, wonach der Gewinn oder Verlust aus der Übertragung von Vermögenswerten auf ein assoziiertes Unternehmen oder ein Gemeinschaftsunternehmen in vollem Umfang zu erfassen ist, wenn ein Geschäftsbetrieb ("business") im Sinne des IFRS 3 übergeht. Demgegenüber ist der Gewinn oder Verlust aus einer solchen Transaktion nur anteilig zu erfassen, wenn die übertragenen Vermögenswerte keinen Geschäftsbetrieb darstellen. Die Änderungen sollen prospektiv anwendbar sein.

Im Dezember 2015 wurde der verpflichtende Erstanwendungszeitpunkt der Änderungen auf einen noch zu bestimmenden Zeitpunkt nach Abschluss des Forschungsprojekts zur Equity-Methode verschoben.

---

## 20 Gewinnverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, den Bilanzgewinn aus dem abgelaufenen Geschäftsjahr der FCR Immobilien AG in Höhe von TEUR 12.519 zur Ausschüttung einer Dividende von 0,35 EUR je dividendenberechtigte Aktie zu verwenden und den restlichen Betrag auf neue Rechnung vorzutragen.

## 21 Entsprechenserklärung

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

## 22 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

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

Pullach im Isartal, 29.03.2023

FCR Immobilien AG



Falk Raudies  
Vorsitzender des Vorstands



Christoph Schillmaier  
Finanzvorstand



# Konzernlagebericht der FCR Immobilien AG

## für das Geschäftsjahr 2022

<b>1.</b>	<b>Grundlagen der Gesellschaft</b> .....	112
1.1	Geschäftsmodell .....	112
1.2	Konzernstruktur .....	113
1.3	Immobilienportfolio per 31.12.2022 .....	114
1.4	Organe, Mitarbeiter, Personalentwicklung, Vergütung .....	117
<b>2.</b>	<b>Wirtschaftliche Lage</b> .....	118
2.1	Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen .....	118
2.2	Branchensituation .....	118
2.3	Wirtschaftsbericht .....	120
2.3.1	<i>Ertragslage</i> .....	120
2.3.2	<i>Vermögens- und Finanzlage</i> .....	121
2.3.3	<i>Gesamtaussage über die Geschäftsentwicklung</i> .....	122
<b>3.</b>	<b>Chancen-, Risiko- und Prognosebericht</b> .....	122
3.1	Chancenbericht .....	122
3.2	Risikobericht .....	123
3.2.1	<i>Risiken beim Erwerb von Immobilien</i> .....	124
3.2.2	<i>Risiken im Immobilienbestand</i> .....	125
3.2.3	<i>Finanzwirtschaftliche Risiken</i> .....	125
3.2.4	<i>Risiken beim Verkauf von Immobilien</i> .....	126
3.2.5	<i>Unternehmensstrategische und sonstige Risiken</i> .....	126
3.2.6	<i>Einschätzung des Gesamtrisikos</i> .....	127
3.3	Voraussichtliche Entwicklung der AG .....	127
3.3.1	<i>Entwicklung des Retail-Immobilienmarktes in Deutschland</i> .....	127
3.3.2	<i>Aussichten der FCR Immobilien AG</i> .....	128
<b>4.</b>	<b>Übernahmerelevante Angaben nach § 289a und § 315a HGB</b> .....	128
<b>5.</b>	<b>Konzernerklärung zur Unternehmensführung nach § 315d HGB</b> .....	129
<b>6.</b>	<b>Schlusserklärung zum Abhängigkeitsbericht</b> .....	129
<b>7.</b>	<b>Bilanzeid / Versicherung der gesetzlichen Vertreter</b> .....	129
	(§ 297 Abs. 2 Satz 4 HGB, § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB)	

## 1. Grundlagen der Gesellschaft

### 1.1 Geschäftsmodell

Kontinuität und Innovation prägen die FCR Immobilien AG („FCR“) auch im Geschäftsjahr 2022. Auf Basis der bewährten Positionierung als Handelsimmobilien-Spezialist fokussiert sich FCR auf etablierte Sekundärstandorte in Deutschland. Vor allem zwei Gründe sind hierfür anzuführen: Zum einen bieten diese Sekundärstandorte durch ihre Lage überdurchschnittliche Renditepotenziale, und zum anderen können sie eine langfristig stabilere Miet- und Wertentwicklung aufweisen, als die auf Konjunkturzyklen volatiler reagierenden Immobilienmärkte an Primärstandorten. Der Fokus der Geschäftsaktivitäten liegt auf der Bestandshaltung von Immobilien, also auf dem Bestandsportfolio. Der stetige Ausbau stabiler Mieterträge steht somit im Zentrum der FCR-Geschäftspolitik. Die gesamte Wertschöpfung mit dem Schwerpunkt Immobilienbewirtschaftung wird durch die hohe Innovationskraft von FCR akzeleriert. So unterstützt die eigenentwickelte Software alle Prozesse vom Ankauf bis zu einem etwaigen Verkauf einer Immobilie.

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

Zum Stichtag 31.12.2022 umfasste das Immobilienportfolio der FCR Immobilien AG und ihrer Tochtergesellschaften inkl. aller notariell beurkundeten Käufe und Verkäufe insgesamt 105 Immobilien mit einer Nutzfläche von rund 500 Tsd. m<sup>2</sup>. Aufgrund erfolgreicher Ankaufs- und Vermietungsaktivitäten konnte FCR im Geschäftsjahr 2022 den Leerstand beim Bestandsportfolio auf 6,7 Prozent verringern, nach 7,1 Prozent im Vorjahr. Die Verbesserung der Leerstandsquote und damit die Erhöhung der Qualität im Portfolio ist primär auf die Ankaufspolitik sowie auf das aktive Asset Management zurückzuführen. Die FCR hält gemäß ihrer klaren Positionierung primär Objekte im Bereich Handelsimmobilien.

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

#### 1.1.1 Einkauf und Investitionsstrategie

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

Das Ankaufsvolumen liegt dabei in der Regel zwischen 1 und 70 Mio. Euro, bei entsprechenden Opportunitäten kann das Volumen auch bis 100 Mio. Euro betragen.

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

#### 1.1.2 Finanzierungsstruktur

Typischerweise beträgt der Anteil der erstrangig besicherten Bankfinanzierung zwischen 70 Prozent und 80 Prozent der Anschaffungs- und Herstellungskosten. Im Rahmen der Refinanzierung der Immobilienerwerbe achtet die FCR Immobilien AG darauf, Darlehensverträge auf non-recourse Basis abzuschließen. Hierbei entscheidet die FCR Immobilien AG jeweils im Einzelfall und in Abhängigkeit der geplanten Verweildauer der Immobilie im Portfolio der FCR-Gruppe, ob diese Bankfinanzierung entweder langfristig oder kurzfristig ausgestaltet wird. Darüber hinaus nimmt die FCR Immobilien AG Darlehen in Form von Schuldscheindarlehen und Anleihen im Rahmen einer ausgewogenen Finanzierungsstruktur auf.



### 1.1.3 Bestandshaltung und aktives Asset Management

Die Bestandshaltung ist das Kerngeschäft der FCR. Im Rahmen dieses Kerngeschäfts steht das aktive Asset Management im Zentrum der Geschäftsaktivitäten. Das aktive Asset Management umfasst im Besonderen die Optimierung der baulichen und wirtschaftlichen Substanz der Objekte sowie die Optimierung der Mieterstruktur, der Mieterträge und der Mietlaufzeiten. Im Geschäftsjahr 2022 konnte die FCR Immobilien AG in diesem Zuge zahlreiche neue, langfristige Mietverträge und Mietvertragsverlängerungen, insbesondere auch mit Ankermietern, abschließen und somit stabile und zusätzliche Mieteinnahmen über den jeweiligen Zeitraum sichern. Im Geschäftsjahr 2022 hat FCR seine Nachhaltigkeitsoffensive weitergeführt und in diesem Rahmen die Voraussetzungen für die entsprechende Ausstattung von FCR-Standorten mit einer Ladeinfrastruktur für Elektroautos sowie mit Photovoltaikanlagen weiter fortgesetzt. Die FCR Immobilien AG hat zum Zwecke der Installation von Elektroladesäulen an ihren Standorten Verträge mit zwei führenden Betreibern von Elektro-Ladestationen in Europa geschlossen. Bis Ende 2022 wurden Ladesäulen an 12 FCR-Standorten errichtet. Auch die weitere Umsetzung erfolgt mit externen Partnern. Dadurch kann die FCR Immobilien AG ihren Anspruch erfüllen, ökologische mit ökonomischen Zielen zu verbinden. Im Rahmen der geplanten Installation von Photovoltaikanlagen agiert die FCR Immobilien AG als möglicher Investor und Betreiber. Hier besteht das Potenzial, bei den FCR-Bestandsobjekten mit einer genutzten Mietfläche von insgesamt rd. 500.000 m<sup>2</sup> die Energieversorgung auf Solarstrom umzustellen und damit von fossilen Energieträgern weniger abhängig bzw. unabhängig zu werden.

### 1.1.4 Ertragsmodell

Ihre Erträge erwirtschaftet die FCR Immobilien AG auf Basis ihres Geschäftsmodells im Wesentlichen aus der Vermietung der direkt und indirekt gehaltenen Bestandsimmobilien. Erträge aus opportunistischen Verkäufen einzelner Gewerbeobjekte ergänzen das FCR-Ertragsmodell.

### 1.1.5 Steuerungssystem

Mit Bestellung von Herrn Christoph Schillmaier als Finanzvorstand zum 01.09.2022 wurden auch die Parameter für das Steuerungssystem weiterentwickelt. Auf Finanzebene steuert FCR die Gesellschaft primär nach den Leistungs-

indikatoren EBT und Funds from Operations (FFO). Auf Gesamtportfolioebene sowie auf Einzelobjektebene steuert FCR die Gesellschaft primär nach den nicht-finanziellen Leistungsindikatoren Vermietungsquote und WAULT. FCR verfügt über systemisch unterstützte Planungsinstrumente wie z. B. einer Unternehmens- und tagesaktuellen Liquiditätsplanung, die zur strategischen als auch zur operativen Planung herangezogen werden.

## 1.2 Konzernstruktur

Es werden alle neu erworbenen Immobilien in eigenständigen GmbH & Co. Kommanditgesellschaften gehalten. Die Kommanditanteile befinden sich jeweils zu 100 Prozent 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 Prozent beteiligt.

#### a) FCR Verwaltungs GmbH

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

#### b) FCR Service GmbH

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

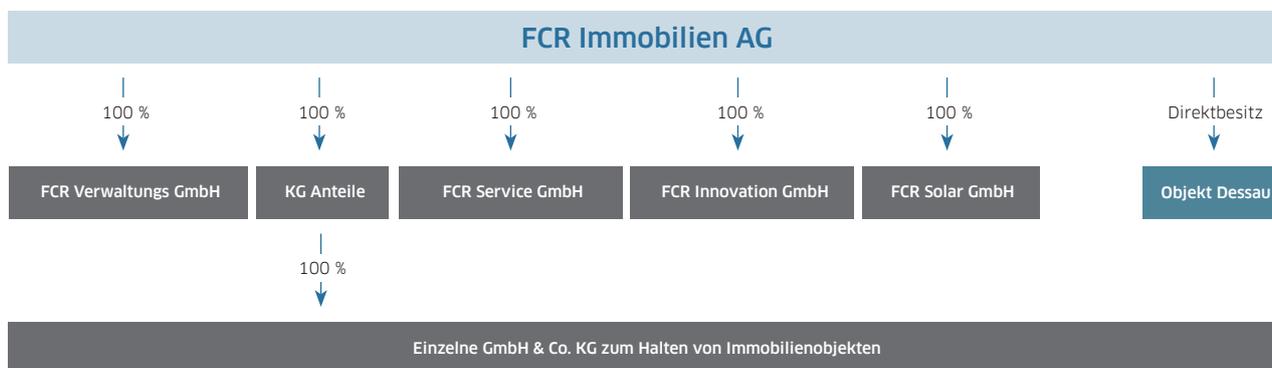
#### c) FCR Innovation GmbH

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

#### d) FCR Solar GmbH

Die Gesellschaft wurde 2022 gegründet und ist eine 100 %-Tochter der FCR Immobilien AG. Gegenstand des Unternehmens ist die Errichtung, Vermietung sowie der Verkauf von Photovoltaikanlagen.

Zum Stichtag 31.12.2022 stellt sich die Konzernstruktur wie folgt dar:



### 1.3 Immobilienportfolio per 31.12.2022

#### 1.3.1 Veränderungen im Immobilienportfolio 2022

Zum Beginn des Geschäftsjahres, also zum 01.01.2022, bestand das direkt oder indirekt gehaltene Immobilienportfolio der FCR Immobilien AG aus insgesamt 99 Immobilien.

Während des Geschäftsjahres 2022 wurden 8 Immobilien mit einer Nutzfläche von rund 32 Tsd. m<sup>2</sup> neu erworben sowie 6 Immobilien verkauft, darunter ein Teilverkauf in Gummersbach. Bei zwei der verkauften Objekte fand bereits 2022 der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten (BNL) statt. Damit stieg das Immobilienportfolio der FCR-Gruppe auf nunmehr insgesamt 105 Immobilien mit einer Gesamtnutzfläche von rund 500 Tsd. m<sup>2</sup>.

#### Neuerwerbe:

In 2022 wurden folgende 8 neue Immobilien erworben (in alphabetischer Reihenfolge): Dettingen unter Teck, Dürrröhrsdorf-Dittersbach, Gräfenhainichen, Marktredwitz, Osterode, Salzwedel, Vohenstrauß, Zella-Mehlis. Alle 8 Neu-

erwerbe mit BNL 2022 wurden über Objektgesellschaften in das Portfolio der FCR-Gruppe eingebunden. Die Summe der Nettomietenträge der neuerworbenen Immobilien mit BNL 2022 beträgt rd. 2,1 Mio. Euro p.a. Die Summe der Neuinvestitionen, also die Höhe der Kaufpreise betrug insgesamt rd. 27 Mio. Euro.

#### Verkäufe:

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

Während des Geschäftsjahres 2022 konnte die FCR-Gruppe erfolgreich insgesamt 6 Immobilien veräußern, in alphabetischer Reihenfolge: Gummersbach (Teilverkauf), Söhle-Hoheneggelsen, Weißenfels (3 Objekte) und Würselen.

#### 1.3.2 Das Immobilienportfolio per 31.12.2022

Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über das FCR-Bestandspportfolio per 31.12.2022. Notariell beurkundete Objekte mit BNL 2023 sind entsprechend gekennzeichnet.

Bezeichnung	Lage	Vermietungsstand (in %)	WAULT (in Jahre)
Supermarkt Aken	Sachsen-Anhalt	100	3,6
Wohn- und Geschäftshaus Altena	Nordrhein-Westfalen	37	18,6
Fachmarkt Altenberg	Sachsen	100	2,0
Supermarkt Ascherleben	Sachsen-Anhalt	84	2,7
Supermarkt Bad Kissingen	Bayern	100	1,3
Fachmarkt Bautzen	Sachsen	100	5,0



Bezeichnung	Lage	Vermietungsstand (in %)	WAULT (in Jahre)
Fachmarkt Bergisch Gladbach	Nordrhein-Westfalen	100	7,1
Fachmarktzentrum Brandenburg an der Havel	Brandenburg	100	5,6
Logistikimmobilie Brandenburg	Brandenburg	100	2,0
Fachmarkt Bremervörde	Niedersachsen	100	9,5
Fachmarkt Buchholz	Niedersachsen	100	9,4
Fachmarkt Bückeburg	Niedersachsen	100	1,7
Fachmarkt Burg	Schleswig-Holstein	100	9,4
Fachmarkt Cadolzburg	Bayern	100	0,8
Fachmarkt Cloppenburg	Niedersachsen	100	6,8
Fachmarktzentrum Cottbus	Brandenburg	51	1,6
Supermarkt Datteln	Nordrhein-Westfalen	100	1,9
Fachmarktzentrum Dessau	Sachsen-Anhalt	93	3,1
Geschäftshaus Dettingen unter Teck	Baden-Württemberg	100	9,9
Fachmarkt Dresden	Sachsen	100	2,8
Fachmarkt Duisburg	Nordrhein-Westfalen	100	3,0
Fachmarkt Dürrröhrsdorf-Dittersbach	Sachsen	100	7,3
Fachmarkt Eching	Bayern	100	5,5
Fachmarkt Ehrenfriedersdorf	Sachsen	100	8,3
Fachmarktzentrum Eilenburg	Sachsen	100	6,3
Einkaufszentrum Eisenach	Thüringen	100	1,8
Einkaufszentrum Finsterwalde	Brandenburg	99	4,3
Einkaufszentrum Gera Amthor-Passage	Thüringen	48	2,1
Einkaufszentrum Gera Bieblach-Center	Thüringen	79	7,0
Fachmarkt Glückstadt	Schleswig-Holstein	100	9,4
Wohn- und Geschäftshäuser Görlitz	Sachsen	98	10,6
Fachmarktzentrum Görlitz	Sachsen	100	4,1
Fachmarktzentrum Görlitz Hopfenfeld	Sachsen	100	6,6
Fachmarktzentrum Gräfenhainichen	Sachsen-Anhalt	100	4,0
Fachmarktzentrum Grimmen	Mecklenburg-Vorpommern	69	9,3
Fachmarkt Gronau	Nordrhein-Westfalen	100	7,1
Supermarkt Guben	Brandenburg	100	3,6
Geschäftshaus Gummersbach	Nordrhein-Westfalen	100	3,3
Einkaufszentrum Gummersbach	Nordrhein-Westfalen	84	2,3
Fachmarkt Hagen I	Nordrhein-Westfalen	100	0,9
Fachmarkt Hagen II	Nordrhein-Westfalen	100	6,0
Fachmarktzentrum Hambühren	Niedersachsen	100	6,0
Fachmarkt Hamm	Nordrhein-Westfalen	100	7,1
Fachmarkt Herford	Nordrhein-Westfalen	100	7,2
Fachmarkt Höchststadt	Bayern	100	4,5
Fachmarkt Jena	Thüringen	100	5,1
Einkaufszentrum Jüterbog	Brandenburg	100	3,9

Bezeichnung	Lage	Vermietungsstand (in %)	WAULT (in Jahre)
Fachmarkt Kaiserslautern	Rheinland-Pfalz	100	2,0
Supermarkt Kaltennordheim	Thüringen	100	2,3
Wohnhaus Köpenick	Berlin	100	17,0
Fachmarktzentrum Landau	Bayern	100	1,9
Fachmarkt Lügde	Nordrhein-Westfalen	100	1,1
Fachmarktzentrum Ludwigslust	Mecklenburg-Vorpommern	99	2,5
Fachmarkt Marktredwitz	Bayern	100	6,0
Fachmarktzentrum Meerane	Sachsen	71	4,6
Fachmarkt Munster	Niedersachsen	100	9,5
Fachmarkt Naumburg (Saale)	Sachsen-Anhalt	100	14,7
Fachmarkt Neumünster	Schleswig-Holstein	100	9,5
Fachmarktzentrum Neustrelitz	Mecklenburg-Vorpommern	99	5,7
Fachmarkt Nienburg	Niedersachsen	100	9,5
Fachmarkt Osterode	Niedersachsen	100	6,3
Einkaufsmarkt Pforzheim	Baden-Württemberg	100	10,8
Fachmarkt Plauen	Sachsen	100	3,7
Supermarkt Prettin	Sachsen-Anhalt	100	2,9
Fachmarkt Pulsnitz	Sachsen	100	3,8
Einkaufszentrum Rastatt	Baden-Württemberg	84	5,1
Supermarkt Ruhla	Thüringen	100	6,4
Büro Salzwedel	Sachsen-Anhalt	100	10,9
Fachmarkt Salzwedel	Sachsen-Anhalt	100	9,4
Supermarkt Scheßlitz	Bayern	100	2,1
Fachmarktzentrum Schleiz	Thüringen	59	9,6
Supermarkt Schwalbach	Saarland	100	2,0
Fachmarkt Schwandorf	Bayern	100	8,8
Einkaufszentrum Seesen	Niedersachsen	79	5,7
Geschäftshaus Siegen	Nordrhein-Westfalen	100	5,3
Supermarkt Söhlde (BNL 2023)	Niedersachsen	100	9,9
Büro- und Logistikgebäude Soltau	Niedersachsen	100	9,4
Fachmarkt Soltau	Niedersachsen	100	9,4
Fachmarkt Strullendorf	Bayern	100	8,8
Fachmarkt Taucha	Sachsen	100	2,4
Supermarkt Teistungen	Thüringen	100	0,9
Fachmarkt Uelzen (Fischerhofstr. 2)	Niedersachsen	100	9,4
Fachmarkt Uelzen (Fischerhofstr. 4)	Niedersachsen	100	5,5
Bürogebäude Uelzen	Niedersachsen	100	0,8
Fachmarktzentrum Vohenstrauß	Bayern	100	9,3
Supermarkt Wasungen	Thüringen	100	4,8
Fachmarktzentrum Weidenberg	Bayern	100	4,2
Wohnhaus Weißenfels (BNL 2023)	Sachsen-Anhalt	100	16,3



Bezeichnung	Lage	Vermietungsstand (in %)	WAULT (in Jahre)
Fachmarktzentrum Welzow	Brandenburg	100	1,8
Fachmarkt Werdau	Sachsen	100	1,3
Supermarkt Westeregeln	Sachsen-Anhalt	94	7,8
Einkaufszentrum Wismar	Mecklenburg-Vorpommern	92	6,2
Supermarkt Wittenberge	Brandenburg	98	5,5
Fachmarkt Wittingen	Niedersachsen	100	9,4
Fachmarkt Würselen (BNL 2023)	Nordrhein-Westfalen	100	7,1
Logistikimmobilie Zeithain	Sachsen	96	1,4
Fachmarkt Zeithain	Sachsen	100	2,8
Supermarkt Zella-Mehlis	Thüringen	100	4,4
Fachmarkt Zerbst	Sachsen-Anhalt	100	1,3
Einkaufszentrum Zeulenroda	Thüringen	63	8,3
Fachmarkt Zeulenroda-Triebes	Thüringen	100	3,1

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

Im Geschäftsjahr 2022 konnte die Vermietungsquote weiter verbessert werden. Diese liegt zum Bilanzstichtag bei 93,3 Prozent (Vorjahr: 92,9 Prozent). Wesentliche Gründe für die Verbesserung der Vermietungsquote liegen im aktiven Asset Management, das zahlreiche Neuvermietungen und Mietvertragsverlängerungen erfolgreich umgesetzt hat. Der WAULT (gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge) konnte mit 5,2 Jahren (Vorjahr: 5,4 Jahre) weitgehend stabil gehalten werden.

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

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

#### 1.4 Organe, Mitarbeiter, Personalentwicklung, Vergütung

Im Berichtszeitraum betrug die Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der FCR Immobilien AG durchschnittlich 88 Personen. Im 1. Quartal (01.01. - 31.03.2022) waren durchschnittlich 74,7 Personen beschäftigt, im 2. Quartal (01.04. - 30.06.2022) 94,5 Personen, im 3. Quartal (01.07. - 30.09.2022) 103,7 Personen und im 4. Quartal

(01.10. - 31.12.2022) 76,0 Personen. Die Beschäftigten untergliedern sich in folgende Gruppen: Vorstand 2 (Vj. 1), Administration 26 (Vj. 26), Service 15 (Vj. 10), Hotel 45 (Vj. 37). Im Vorstand der FCR Immobilien AG haben sich im Berichtszeitraum Veränderungen ergeben. Herr Christoph Schillmaier vertritt die Gesellschaft als Vorstand seit dem 01.09.2022. Herr Falk Raudies vertritt die Gesellschaft als Vorstand seit Gründung der Gesellschaft.

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

## 2. Wirtschaftliche Lage

### 2.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

In einem erneut herausfordernden Marktumfeld ist die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 preisbereinigt nach Berechnungen des Statistischen Bundesamts um 1,8 Prozent im Vergleich zum Vorjahr gewachsen.<sup>1</sup> Damit legte das Bruttoinlandsprodukt (BIP) weniger stark zu als im Jahr 2021, als das preisbereinigte BIP-Wachstum sich auf 2,6 Prozent belief. Die Wirtschaft konnte sich aber gegen die vielfältigen Belastungsfaktoren wie dem Ausbruch des Russland-Ukraine-Kriegs, der hohen Inflation und Energiekrise oder Material- und Personalengpässe gut behaupten.<sup>2</sup> Dies gilt vor allem für die ersten drei Quartale, in denen das BIP-Wachstum zu den Vorjahresquartalen noch deutlich positiv ausfiel: im ersten Quartal lag der preisbereinigte Zuwachs im Vergleich zum Vorjahr bei 3,9 Prozent, im zweiten Quartal bei 1,7 Prozent und im dritten Quartal bei 1,3 Prozent. Im vierten Quartal konnte das BIP nur um 0,5 Prozent zulegen, was das Statistische Bundesamt vor allem auf den Rückgang der privaten Konsumausgaben zurückführt.<sup>3</sup>

Während viele Dienstleistungsbereiche von Nachholeffekten im Zuge der fast vollständigen Aufhebung der Corona-Sicherheitsmaßnahmen profitierten, erfuhren die Industrieproduktion und der Bau infolge der stark gestiegenen Preise und des Materialmangels einen Dämpfer.<sup>4</sup> Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung wuchs im Jahr 2022 insgesamt um 1,8 Prozent.<sup>5</sup> Besonders der Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe profitierte mit einem Plus von 4,0 Prozent von den Nachholeffekten. Der Wirtschaftsbereich Information und Kommunikation konnte seinen längerfristigen Wachstumstrend, der nur im Corona-Jahr 2020 unterbrochen wurde, fortsetzen und wuchs

um 3,6 Prozent.<sup>6</sup> Das Baugewerbe hingegen registrierte aufgrund eines eklatanten Material- und Fachkräftemangels, hohen Baukosten und zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen einen Rückgang der Bruttowertschöpfung um 2,3 Prozent.<sup>7</sup> Das Verarbeitende Gewerbe bewegte sich mit einem marginalen Zuwachs von 0,2 Prozent aufgrund der hohen Energiepreise und der Lieferkettenstörungen auf der Stelle.<sup>8</sup> Auf der Nachfrageseite wirkten sich insbesondere die privaten Konsumausgaben mit einem preisbereinigten Plus von 4,6 Prozent im Vergleich zum Vorjahr stützend auf die deutsche Wirtschaft aus.

Die Bruttoanlageinvestitionen nahmen mit einem preisbereinigten Plus von 0,2 Prozent nur geringfügig zu. Die Bauinvestitionen, die die Bruttoanlageinvestitionen in bauliche Anlagen sowie werterhöhende Reparaturen abbilden, sanken im Jahr 2022 preisbereinigt um 1,6 Prozent.<sup>9</sup> Die Belastungsfaktoren wirkten sich dabei negativ auf Bauvorhaben gewerblicher und privater Auftraggeber aus.<sup>10</sup>

Der Außenhandel wuchs trotz steigender Preise. Im Vergleich zum Vorjahr wurden 3,2 Prozent mehr Waren und Dienstleistungen exportiert. Die Importe nahmen noch stärker, preisbereinigt um 6,7 Prozent, zu.<sup>11</sup>

Im Jahr 2022 waren in Deutschland durchschnittlich 45,6 Millionen Erwerbstätige aktiv, was einem Zuwachs um 1,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahr darstellt. Dies ist für Deutschland der höchste je gemessene Wert.<sup>12</sup>

### 2.2 Branchensituation

#### 2.2.1 Gewerblicher Immobilienmarkt in Deutschland

Das Transaktionsvolumen am deutschen Immobiliengewerbemarkt inklusive Living betrug im Jahr 2022 gemäß Berechnungen von Jones Lang LaSalle (JLL) 66 Mrd. Euro. Dies entspricht im Vergleich zum Vorjahr einem Rückgang des Transaktionsvolumens um 41 Prozent. Im Vergleich zum Zehnjahresschnitt beträgt der Rückgang 8 Prozent.<sup>13</sup> Die zum Jahresende gewöhnlich einsetzende deutliche Belebung bei den Transaktionen blieb aus. Im vierten Quartal 2022 betrug das Transaktionsvolumen rd. 13 Mrd. Euro. Maßgeblich für diese verhaltene Entwicklung war die Veränderung des Zinsumfelds infolge der Inflation. Der von den führenden Notenbanken in Gang gesetzte Zinserhö-

1 [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23\\_037\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_037_811.html)

2 [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23\\_020\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_020_811.html)

3 [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23\\_037\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_037_811.html)

4 - 12 [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23\\_020\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_020_811.html)

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



hungszyklus ließ auch die Finanzierungskosten für Immobilienkredite deutlich steigen. Die Zinserhöhungen der Europäischen Zentralbank – die im Jahr 2022 zuletzt vorgenommene Erhöhung im Dezember betrug 50 Basispunkte – ließen auch den Renditeunterschied zwischen zehnjährigen deutschen Staatsanleihen und Immobilienrenditen auf rund 0,5 Prozentpunkte schmelzen, ein Niveau, das 2008 das letzte Mal erreicht wurde.<sup>14</sup> Dieser Umstand senkte den Appetit der Investoren auf Immobilien. Besonders bei Portfoliotransaktionen war der Rückgang mit -53 Prozent im Vergleich zum Vorjahr stark ausgeprägt.<sup>15</sup>

Im Hinblick auf die Immobiliensegmente waren laut JLL Büroimmobilien mit einem Transaktionsvolumen von 22 Mrd. Euro das umsatzstärkste Segment. Diese verdrängten das Segment Living von ihrer Spitzenposition aus dem Vorjahr.<sup>16</sup> Letzteres wies mit einem Transaktionsvolumen von 14,4 Mrd. Euro nunmehr das zweithöchste Investitionsvolumen am Immobilienmarkt auf. Logistikimmobilien konnten ihren Anteil mit einem Transaktionsvolumen von 9,6 Mrd. Euro auf 15 Prozent ausbauen. Einzelhandelsimmobilien folgten mit einem relativen Anteil von 14 Prozent und einem Transaktionsvolumen von 9,4 Mrd. Euro knapp dahinter. Hier erwiesen sich vor allem lebensmittelgeankerte Fach- und Supermärkte als Stabilitätsanker.<sup>17</sup>

Die Big 7-Standorte Berlin, Hamburg, Frankfurt am Main, Düsseldorf, Köln, München und Stuttgart machten nur noch 48 Prozent des bundesweiten Transaktionsvolumens aus. Das in den Big 7 realisierte Transaktionsvolumen betrug 32 Mrd. Euro, ein Rückgang um 55 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Besonders in Berlin war das Transaktionsvolumen mit einem Rückgang um 71 Prozent stark rückläufig, wobei das Ergebnis in 2021 wesentlich von der Deutsche Wohnen-Übernahme durch Vonovia geprägt wurde. Von den Big 7 konnten nur Hamburg (6,3 Mrd. Euro) und Düsseldorf (2,8 Mrd. Euro) ihr Niveau aus dem Vorjahr weitgehend halten.

Für das Jahr 2023 sieht JLL aufgrund steigender Renditen gute Einstiegsmöglichkeiten am deutschen Immobilienmarkt. Entscheidend wird für Investoren die Entwicklung der Leitzinsen sein, die sich auf ein Niveau einpendeln müssen, mit denen Investoren und Entwickler verlässlich kalkulieren können. In der zweiten Jahreshälfte könnte jedoch eine Konsolidierung oder gar Renditekompression stattfinden.<sup>18</sup>

## 2.2.2 Einzelhandelsimmobilien

Der deutsche Einzelhandelsimmobilienmarkt zeigte sich im von vielfältigen Krisen geprägten Jahr 2022 relativ resilient, auch im Vergleich zu anderen Immobiliensegmenten. Das Transaktionsvolumen lag nach Berechnungen von CBRE mit 9,4 Mrd. Euro nur 4 Prozent unter dem Vorjahresniveau.<sup>19</sup> Dabei waren Fachmärkte und Fachmarktzentren mit einem Anteil von 48 Prozent am gesamten Transaktionsvolumen die beliebteste Subassetklasse. Vor allem Lebensmittelmärkte waren bei Investoren aufgrund der langfristigen Mietverträge und der guten Bonitäten der Mieter in Krisenzeiten gefragt. Shopping-Center konnten im Vergleich zu den beiden Vorjahren ihren Anteil von rund 10 Prozent auf 29 Prozent ausbauen, was laut CBRE vor allem auf die Beteiligung von Oaktree Capital und Cura Vermögensverwaltung an der Deutschen Euroshop im dritten Quartal zurückgeführt werden kann.<sup>20</sup> 1A-Einzelhandelsimmobilien in Innenstadtlagen verzeichneten hingegen einen Rückgang ihres Anteils von 20 Prozent auf nur noch 15 Prozent.

Von den exogenen Entwicklungen erwies sich vor allem die Zinsentwicklung als signifikant für Investitionsentscheidungen am Immobilienmarkt. Viele Investoren verhielten sich angesichts potenziell weiter steigender Zinsen zurückhaltend. Die Zinsentwicklung wirkte sich unmittelbar auf die Spitzenrenditen von Einzelhandelsimmobilien aus, die über alle Assetklassen hinweg stiegen. Lebensmittelmärkte und Fachmarktzentren beispielsweise verzeichneten einen Renditeanstieg um 0,7 Prozentpunkte auf 4,3 Prozent.<sup>21</sup>

Ausländische Investoren trugen wie im Vorjahr 32 Prozent zum Transaktionsvolumen bei. Damit lag deren Anteil deutlich unter dem zehnjährigen Durchschnitt von 43 Prozent.<sup>22</sup>

Für 2023 geht CBRE davon aus, dass das Transaktionsvolumen am deutschen Einzelhandelsimmobilienmarkt im Frühjahr an Fahrt aufnehmen wird. Vor allem für Baumärkte sieht CBRE aufgrund des Renditevorsprungs deutliches Potenzial. Bei Warenhäusern könnte die Entwicklung gedämpfter verlaufen, da sich viele Investoren hier noch in der Warteposition befinden.<sup>23</sup>

14 - 15 <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>

16 vgl. FCR-Geschäftsbericht 2021, S.109

17 - 18 <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>

19 - 23 [https://cbre.vo.llnwd.net/grgservices/secure/Deutschland\\_Einzelhandelsinvestmentmarkt\\_Q4\\_22.pdf?e=1675845644&h=cbaec1328b3a4ac08622ab8561bf7dcd](https://cbre.vo.llnwd.net/grgservices/secure/Deutschland_Einzelhandelsinvestmentmarkt_Q4_22.pdf?e=1675845644&h=cbaec1328b3a4ac08622ab8561bf7dcd)

## 2.3 Wirtschaftsbericht

### 2.3.1 Ertragslage

Die Ertragslage der FCR Immobilien Gruppe hat sich im Geschäftsjahr 2022 wie folgt entwickelt:

in TEUR	2022	2021
Umsatzerlöse	35.001	28.102
Veräußerungsergebnis	0	0
Weitere Erträge	2.928	2.563
Wertänderung (Bewertungsergebnis)	9.905	4.784
Betriebliche Aufwendungen	-19.275	-16.294
Abschreibungen	-1.113	-606
Finanzergebnis	-10.132	-3.659
<b>EBT</b>	<b>17.314</b>	<b>14.890</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-3.137	-2.742
<b>Gesamtergebnis Berichtsperiode</b>	<b>14.177</b>	<b>12.148</b>

Im abgelaufenen Geschäftsjahr erzielte die FCR Immobilien-Gruppe Umsatzerlöse aus der Vermietung in Höhe von 35.001 TEUR (Vorjahr 28.102 TEUR). Die Erlöse aus der Vermietung konnte damit im Vergleich zum Vorjahr um 6.899 TEUR (+ 25 Prozent) gesteigert werden. Wesentliche Gründe hierfür sind ein größeres Bestandsportfolio an Mietobjekten durch Zukäufe, die Reduzierung der Leerstandsquote sowie die Umsetzung von indexorientierten Mietverträgen.

Die weiteren Erträge betragen 2.928 TEUR und lagen damit über dem Vorjahreswert (2.563 TEUR).

Das Bewertungsergebnis zum Stichtag 31.12.2022 in Höhe von 9.905 TEUR (Vorjahr 4.784 TEUR) ergibt sich aus der Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert, der sich aus den Bewertungsgutachten der unabhängigen und externen Immobiliengutachter ableitet. Wesentliche Treiber der Immobilienaufwertungen sind Vermietungsstand, Mietrestlaufzeit (WAULT), Mieterhöhungen durch indexorientierte Mietverträge sowie der Umstand, dass es sich bei den Immobilien vorwiegend um Objekte mit schwerpunktmäßig konjunkturunabhängigen Mietern handelt. Gegenläufig auf die Wertansätze wirkte sich der starke Anstieg des Zinsniveaus aus.

Die betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 19.275 TEUR liegen höher als im Vorjahr (16.294 TEUR). Im Folgenden werden die Posten der betrieblichen Aufwendungen aufgeführt, die sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich verändert haben: Im Rahmen betrieblicher Aufwendungen lag der Materialaufwand trotz des angewachsenen Immobilienportfolios und der gestiegenen Kosten mit 6.755 TEUR niedriger als im Vorjahr (7.006 TEUR). Diese positive Entwicklung ist maßgeblich darauf zurückzuführen, dass FCR nachhaltige Effizienzeffekte durch den Einsatz der eigenen Software erzielt. Infolge einer gezielten Mitarbeiterrekrutierung, laufenden marktadäquaten Anpassungen der Gehaltsstrukturen sowie der Bildung von Rückstellungen für variable Vergütungsbestandteile, ist der Personalaufwand von 4.376 TEUR auf 5.863 TEUR gestiegen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen belaufen sich im Geschäftsjahr auf 5.350 TEUR (Vorjahr 4.223 TEUR). Aufgrund des höheren Geschäftsumfanges ergab sich ein entsprechender Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen. Die planmäßigen Abschreibungen betragen 1.113 TEUR (Vorjahr: 606 TEUR).



Das Finanzergebnis beläuft sich auf -10.132 TEUR (Vorjahr: -3.659 TEUR). Die Finanzaufwendungen sind von 7.749 TEUR auf 10.416 TEUR angestiegen. Im Wesentlichen resultiert dieser Anstieg durch die Aufnahme neuer Bankdarlehen im Rahmen neuer Objektkäufe zum kontinuierlichen Ausbau des Portfolios sowie durch ein gestiegenes Zinsniveau.

Insgesamt erzielte die FCR Immobilien-Gruppe ein Vorsteuerergebnis (EBT) in Höhe von 17.314 (Vorjahr 14.890 TEUR). Die in der Vorperiode berichtete Prognose konnte somit umgesetzt werden. Nach Abzug von Steuern erzielte die FCR Immobilien-Gruppe ein Periodenergebnis in Höhe von 14.177 TEUR (Vorjahr 12.148 TEUR).

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

in TEUR	2022	2021
Jahresüberschuss	14.177	12.148
Abschreibung	1.113	606
Bewertungsergebnis	-9.905	-4.784
Zuschreibungen Beteiligungen	0	-2.989
Bereinigung Einmaleffekte	987	0
Bereinigung zahlungsunwirksamer Aufwendungen	3.012	2.071
<b>Funds from Operations (FFO)</b>	<b>9.384</b>	<b>7.052</b>

Der definierte Leistungsindikator FFO ist im Geschäftsjahr um 2.332 TEUR angestiegen. Dies resultierte vor allem aus den gestiegenen Umsatzerlösen aus der Vermietung sowie dem insgesamt erhöhten Jahresüberschuss.

### 2.3.2 Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögenslage der FCR Immobilien Gruppe hat sich im Geschäftsjahr 2022 wie folgt entwickelt:

Aktiva (TEUR)	2022	2021	Passiva (TEUR)	2022	2021
A. Langfristige Vermögenswerte	437.874	358.929	A. Eigenkapital	118.762	108.002
B. Kurzfristige Vermögenswerte	33.599	43.263	B. Langfristige Verbindlichkeiten	300.588	276.977
			C. Kurzfristige Verbindlichkeiten	52.123	17.213
<b>Summe Aktiva</b>	<b>471.473</b>	<b>402.192</b>	<b>Summe Passiva</b>	<b>471.473</b>	<b>402.192</b>

Das Immobilienvermögen wird in zwei Posten ausgewiesen. Zum einen in dem Posten „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ in Höhe von 420.423 TEUR, zum anderen in dem Posten „zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ in Höhe von 16.302 TEUR. Damit beläuft sich das gesamte Immobilienvermögen auf 436.725 TEUR (Vorjahr 345.982 TEUR).

Das langfristige Vermögen erhöhte sich im Geschäftsjahr von 358.929 TEUR auf 437.874 TEUR, im Wesentlichen bedingt durch das größere Bestandsportfolio an Mietobjekten.

Die FCR Immobilien AG hält eine 10 %-Beteiligung an der Immoware24 GmbH, welche zum Bilanzstichtag eine zum Vorjahr unveränderte Fair Value Bewertung von 8.751 TEUR aufweist. Die in Halle (Saale) ansässige Firma bietet ein professionelles und innovatives Immobilienverwaltungssystem an, das komplett als Software as a Service (SaaS) über das Internet genutzt werden kann. Die Kompetenz der Immoware24 GmbH ergänzt die technologische Basis der FCR Immobilien AG. Darüber hinaus hält die FCR Immobilien AG im Rahmen der Digitalisierungs- und Innovationsstrategie eine Beteiligung an der Solutiance AG.

Das kurzfristige Vermögen verringerte sich von 43.263 TEUR auf 33.599 TEUR, vor allem aufgrund der bezahlten Forderung aus dem Objektverkauf Bamberg. Insgesamt erhöhte sich damit die Aktiva um 69.281 TEUR von 402.192 TEUR auf nunmehr 471.473 TEUR

Das Eigenkapital der FCR Immobilien-Gruppe erhöhte sich um 10.760 TEUR und beträgt nunmehr 118.762 TEUR (Vorjahr 108.002 TEUR). Die Eigenkapitalquote der FCR Immobilien-Gruppe beträgt zum Bilanzstichtag 25,2 Prozent (Vorjahr 26,9 Prozent).

Die langfristigen Verbindlichkeiten steigen auf einen Wert von 300.588 TEUR (Vorjahr 276.977 TEUR). Im Zuge der

Erweiterung des Immobilienportfolios und der damit gesteigerten Geschäftsaktivität stiegen die langfristigen Bankdarlehen von 171.050 TEUR auf 207.915 TEUR an. Die langfristigen Anleiheverbindlichkeiten reduzierten sich von 78.191 TEUR auf 52.571 TEUR, im Wesentlichen durch Umgliederung einer Unternehmensleihe in die kurzfristigen Verbindlichkeiten.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten erhöhten sich in 2022 von 17.213 TEUR auf 52.123 TEUR. Im Wesentlichen ist das auf die Umgliederung einer Unternehmensanleihe zurückzuführen, die nach dem Bilanzstichtag fristgemäß und vollständig an die Anleihegläubiger zurückbezahlt wurde.

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

in TEUR	2022	2021
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	18.508	13.312
Cashflow aus der Investitions-/ Desinvestitionstätigkeit	-74.435	-41.280
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	46.638	37.197
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-9.289	9.229
Finanzmittelfonds zum 01.01.	14.835	5.605
Finanzmittelfonds zum 31.12.	5.546	14.835
Zur kurzfristigen Veräußerung verfügbare Finanzinstrumente	8	3.872
<b>Finanzmittelfonds inklusive zur kurzfristigen Veräußerung verfügbare Finanzinstrumente</b>	<b>5.554</b>	<b>18.707</b>

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit stieg von 13.312 TEUR auf 18.508 TEUR. Die Steigerung des Cashflows aus der Investitionstätigkeit von -41.280 TEUR auf -74.435 TEUR lässt sich im Wesentlichen auf die Auszahlungen für den Erwerb von Immobilien zurückführen. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit stieg von 37.197 TEUR auf 46.638 TEUR, im Wesentlichen durch das steigende Volumen im Bereich Darlehensaufnahmen.

### 2.3.3 Gesamtaussage über die Geschäftsentwicklung

Das Vorsteuerergebnis ist von 14.890 TEUR in 2021 auf 17.314 TEUR in 2022 und die Funds from Operations (FFO) sind von 7.052 TEUR auf 9.384 TEUR gestiegen. Der Vorstand schätzt die wirtschaftliche Gesamtentwicklung des Unternehmens im Geschäftsjahr 2022 daher mehr als zufriedenstellend ein. Im Geschäftsjahr 2022 konnte die Vermietungsquote weiter verbessert werden. Diese liegt zum Bilanzstichtag bei 93,3 Prozent (Vorjahr: 92,9 Prozent). Wesentliche Gründe für die Verbesserung der Vermietungsquote liegen im aktiven Asset Management, das zahlreiche Neuvermietungen und Mietvertragsverlängerungen erfolgreich umgesetzt hat. Der WAULT (gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge) konnte mit 5,2 Jahren (Vorjahr: 5,4 Jahre) weitgehend stabil gehalten werden.



### 3. Chancen-, Risiko- und Prognosebericht

#### 3.1 Chancenbericht

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

#### 3.2 Risikobericht

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

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

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

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

Ferner verfügt FCR über einen Compliance-Beauftragten, der für die Umsetzung der Richtlinien, die Weiterentwicklung des Compliance-Managements und die Berichterstattung an die Unternehmensführung verantwortlich ist. Compliance wird dabei regelmäßig in der Aus- und/oder Weiterbildung der FCR-Mitarbeiter thematisiert. FCR berichtet über die Umsetzung von Compliance-Maßnahmen sowie über Compliance-Ziele und -Verstöße. Im Rahmen des Risikomanagements setzt FCR zahlreiche Tools ein. Nachfolgend ein Überblick dazu:

- **Liquiditätsplan:**

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

- **Finanzierungsplan:**

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

- **Mieteinnahmenplan:**

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

- **Vertragsmanagement:**

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

- Forderungsmanagement:**  
 Mittels dieser Übersicht hat FCR die Möglichkeit, rückständige Mieten und Mieter auszuwerten und in diesem Zuge die Basis für eine schnelle, proaktive Einleitung von Lösungen mit den entsprechenden Mietern zu schaffen.
- Forecast:**  
 Mit diesem Tool erfolgt die Hochrechnung des Jahresergebnisses auf Basis der bisher erzielten unterjährigen Ergebnisse und der Vergleich zum Vorjahr. Dadurch ist ein schneller Überblick möglich, wie sich Einnahmen und Ausgaben voraussichtlich entwickeln werden. Es bildet demnach auch die Basis für die Konzeption und Realisierung etwaiger Handlungsmaßnahmen.
- Rechnungsfreigabeprozess:**  
 Der Rechnungsfreigabeprozess findet systemunterstützt (FCR-Intranet) in mehreren Stufen statt. Dadurch ist das 4-Augen-Prinzip bei sämtlichen Rechnungsfreigaben gewährleistet. Durch die Verknüpfung von Verträgen kann sich ein schnelles Bild von der Richtigkeit der in Rechnung gestellten Dienstleistung gemacht werden.
- Abschlusserrstellungsprozess:**  
 Die Grundsätze und Verfahren zur Sicherung der Wirksamkeit der Kontrollen im (Konzern-) Rechnungslegungsprozess, z.B. Anwendung von Bilanzierungsrichtlinien, Organisation der Buchhaltung und Ablauf der Abschluss- bzw. Zwischenabschlusserrstellung. Das FCR-Intranet wurde auch dahingehend konzipiert,

sämtliche Prozesse im Rahmen des Jahresabschlusses nach HGB und Konzernabschlusses nach IFRS ganzheitlich abzubilden. In diesem Zuge wird insbesondere sichergestellt, dass konzerninterne Abstimmungen durchgeführt werden können und ein Vier-Augen-Prinzip stets gewährleistet ist.

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

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

Nachfolgend werden die wesentlichen Risiken beschrieben, die nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben können. Die Auflistung ist nicht abschließend. Risiken, die derzeit noch nicht bekannt sind oder Risiken, die als unwesentlich eingeschätzt werden, könnten sich ebenfalls auf die Geschäftstätigkeit der FCR Immobilien AG auswirken. Die Bewertung der Risiken erfolgt anhand einer klar definierten Matrix unter Berücksichtigung von potenzieller Schadenshöhe und prognostizierter Eintrittswahrscheinlichkeit (siehe nachfolgendes Schaubild).

Risiko-Bewertungs-Matrix					
Schadenshöhe	hoch	> 10 Mio. Euro	mittel	mittelhoch	hoch
	mittel	> 2,0 bis 10 Mio. Euro	mittelgering	mittel	mittelhoch
	gering	< 2,0 Mio. Euro	gering	mittelgering	mittel
			< 10 %	< 10 %	< 10 %
			gering	mittel	hoch
<b>Eintrittswahrscheinlichkeit</b>					

### 3.2.1 Risiken beim Erwerb von Immobilien

*Risiken aus Investitionstätigkeit und Objektauswahl:*

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

*Due Diligence:*

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



### 3.2.2 Risiken im Immobilienbestand

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

#### *Vermietung:*

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

#### *Bewirtschaftung:*

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

#### *Risiken bei der Immobilienbewertung:*

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

#### *Risiken bei Entwicklungs-, Renovierungs- oder Sanierungsmaßnahmen:*

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

#### *Altlasten- und Gebäuderisiken:*

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

### 3.2.3 Finanzwirtschaftliche Risiken

#### *Risiken aus der Finanzierungstätigkeit:*

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

#### *Konjunkturelle Risiken:*

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

#### *Fremdkapitalrisiko:*

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

#### *Refinanzierungsrisiko:*

Es besteht das Risiko, Anschlussfinanzierungen oder Kreditverlängerungen nicht in der geplanten Höhe oder nur zu ungünstigen Konditionen vereinbaren zu können. Gleiches

gilt für neu aufzunehmende Finanzierungen im Zusammenhang mit dem Erwerb von weiterem Immobilienvermögen. Zum Management dieses Risikos setzt FCR u.a. das Tool „Finanzierungsplan“ ein (siehe auch Punkt 3.2).

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

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

*Zinsänderungsrisiko:*

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

*Liquidität:*

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

### **3.2.4 Risiken beim Verkauf von Immobilien**

*Marktrisiko:*

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

*Gewährleistungsrisiko:*

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

### **3.2.5 Unternehmensstrategische und sonstige Risiken**

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

*Haftung:*

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

*Rechtsstreitigkeiten:*

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

*Personalrisiken:*

Die FCR Immobilien AG könnte den Vorstand sowie die Mitarbeiter verlieren bzw. nicht in der Lage sein, ausscheidende Mitarbeiter durch ausreichend qualifizierte Kräfte zu ersetzen.

*Informationstechnische Risiken:*

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

*Pandemische Risiken:*

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



### 3.2.6 Einschätzung des Gesamtrisikos

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

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

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

Nach Einschätzung des Vorstands bestehen derzeit keine bestandsgefährdenden Risiken.

### 3.3 Voraussichtliche Entwicklung der AG

#### 3.3.1 Entwicklung des Retail-Immobilienmarktes in Deutschland

##### Gesamtwirtschaftliche Lage

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamts ist die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 preisbereinigt um 1,8 Prozent im Vergleich zum Vorjahr gewachsen.<sup>24</sup> Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung rechnet in ihrem Jahresgutachten 2022/23 von November 2022 mit einem leichten Rückgang des Bruttoinlandsprodukts um 0,2 Prozent im Jahr 2023.<sup>25</sup> Jedoch wird angenommen, dass Exporte und Investitionen

der Unternehmen langsam wieder zunehmen werden, Lieferengpässe reduziert und der hohe Auftragsbestand der Industrie abgearbeitet werden kann. Hinsichtlich der Inflationsentwicklung geht der Sachverständigenrat von einer nachlassenden Dynamik aus.<sup>26</sup> Auch der Arbeitsmarkt zeigt sich robust.<sup>27</sup> In ihrem Jahreswirtschaftsbericht für 2023 prognostiziert die deutsche Bundesregierung für 2023 trotz der vielfältigen Herausforderungen eine leichte Zunahme des Bruttoinlandsprodukts um 0,2 Prozent.<sup>28</sup>

##### Branchenentwicklung

Im Gegensatz zu anderen Immobilienassetklassen erwies sich der deutsche Einzelhandelsimmobilienmarkt trotz eines schwierigen Marktumfelds im Jahr 2022 relativ robust. Das Investmentvolumen von 9,4 Mrd. Euro lag nur 4 Prozent unter dem Vorjahresniveau.<sup>29</sup> In Krisenzeiten erfreuten sich Fachmärkte und Fachmarktzentren mit einem Anteil von 48 Prozent am gesamten Einzelhandelsimmobilien-Investmentvolumen und dabei vor allem lebensmittelgeankerte Geschäfte, die einen Anteil von 19 Prozent an den Fachmärkten ausmachten, besonderer Beliebtheit unter Investoren.<sup>30</sup>

Gemäß Berechnungen von BNP Paribas Real Estate lag das Investmentvolumen des Immobilienmarkts in Deutschland 2022 bei rd. 54 Mrd. Euro, ein Rückgang um knapp 16 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Absolut betrachtet wurden Einzelobjekte weniger umgesetzt. Transaktionen von Portfolioobjekten nahmen hingegen um 10 Prozent zu. Der höchste Umsatzanteil entfiel auf Büroimmobilien mit 41 Prozent, gefolgt von Logistikkimmobilien (rd. 19 Prozent) und Einzelhandelsimmobilien (17 Prozent). Einzelhandelsimmobilien waren das einzige Segment, das im Vergleich zum Vorjahr seinen Anteil mit einem Plus von 7 Prozent signifikant steigern konnte.<sup>31</sup>

Colliers sieht für 2023 vor allem bei Lebensmitteleinzelhandelsobjekten aufgrund ihrer hohen Krisenresilienz hohes Potenzial. Dabei ziehen nach Einschätzung von Colliers vor allem Nahversorgungsobjekte aufgrund der bonitätsstarken Mieter und der an die Inflation angepassten, langlaufenden Indexmietverträge Kapital an.<sup>32</sup>

24 [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23\\_037\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_037_811.html)

25-27 <https://www.sachverstaendigenrat-wirtschaft.de/presse/details/jahresgutachten-2022-pressemitteilung.html>

28 <https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/jahreswirtschaftsbericht-2023-2160264>

29-30 [https://cbre.vo.llnwd.net/grgservices/secure/Deutschland\\_Einzelhandelsinvestmentmarkt\\_Q4\\_22.pdf?e=1675845644&h=cbaec1328b3a4ac08622ab8561bf7dcd](https://cbre.vo.llnwd.net/grgservices/secure/Deutschland_Einzelhandelsinvestmentmarkt_Q4_22.pdf?e=1675845644&h=cbaec1328b3a4ac08622ab8561bf7dcd)

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

32 [https://www.colliers.de/wp-content/uploads/2022/12/Colliers\\_Ausblick.pdf](https://www.colliers.de/wp-content/uploads/2022/12/Colliers_Ausblick.pdf)

### 3.3.2 Aussichten der FCR Immobilien AG

Die FCR Immobilien AG hat auch 2022 ihren erfolgreichen Wachstumskurs fortgesetzt. So konnten wir unser Bestandsportfolio mit Schwerpunkt lebensmittelgeankerte Einkaufs- und Fachmarktzentren, Nahversorger und Drogeriemärkte weiter ausbauen. Auch im Bereich der Digitalisierung haben wir uns nochmals deutlich weiterentwickelt, mit dem Ergebnis, dass wir die Kernbereiche unserer Wertschöpfungskette effizienter gestalten und damit einen deutlich höheren Immobilienbestand mit unterproportional steigenden Kosten erfolgreich managen können.

Mit Blick auf das Geschäftsjahr 2023 sind wir trotz wirtschaftlicher und geopolitischer Verwerfungen sowie der Veränderungen im Zinsumfeld zuversichtlich, unseren dynamischen und profitablen Wachstumskurs weiter um- und fortsetzen zu können.

Unser Markt und unser Netzwerk sind absolut intakt, wir können weiter Objekte mit einer Ankaufsrendite von bis zu 11 Prozent erwerben. Unsere Ankaufpipeline ist mit attraktiven Objekten gut gefüllt. Bei unseren Zukäufen konzentrieren wir uns im Rahmen unserer definierten Geschäfts- und Wachstumsstrategie primär auf die Kern-Assetklasse Handel, ergänzt um die Assetklassen Büro, Logistik und Wohnen.

Mit Blick auf unser bestehendes Immobilienportfolio sowie auf unser klares Ankaufsprofil gehen wir davon aus, dass wir durch gezielte Asset Management-Aktivitäten einerseits und durch konsequente Ankaufsmaßnahmen andererseits, unsere primären nicht-finanziellen Leistungsindikatoren Vermietungsquote und WAULT auf Einzel- und Portfolioebene auf einem weiterhin sehr guten Niveau wie in 2022 befinden werden.

Auch durch unsere Innovationsführerschaft im Immobiliensektor bei Digitalisierung und Künstlicher Intelligenz sehen wir weiter erhebliche Effizienz- und Ertragspotenziale. Durch den verstärkten Einsatz der von uns entwickelten Programme zur Prozessoptimierung werden wir auch im Geschäftsjahr 2023 unsere Produktivität noch weiter deutlich steigern können.

Hieraus resultiert eine Verbesserung unserer primären finanziellen Leistungsindikatoren EBT und FFO. So gehen wir für 2023 von einem leichten Anstieg des Ergebnisses vor Steuern (EBT) sowie einer leichten Steigerung der Funds from Operations (FFO) im Vergleich zum Geschäftsjahr 2022 aus.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass wir 2023 unseren Immobilienbestand und dadurch unsere Mieterträge weiter ausbauen und in diesem Zuge auch unsere Positionierung als Bestandshalter für deutsche Handelsimmobilien weiter stärken werden. Wir sind aus unserer Sicht in allen notwendigen Bereichen sehr gut aufgestellt, die erfolgreiche Entwicklung der vergangenen Jahre auch im Geschäftsjahr 2023 fortzusetzen.

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

### 4.1 Beteiligungen am Kapital, die 10 Prozent der Stimmrechte überschreiten

Zum 31. Dezember 2022 halten die RAT Asset & Trading GmbH, Pullach i. Isartal, (Mutterunternehmen i.S.v. § 285 Nr. 14 HGB) 41,72 Prozent (Vorjahr: 41,38 Prozent) und die CM Center Management GmbH, Pullach i. Isartal, 23,01 Prozent (Vorjahr: 23,01 Prozent) der Anteile an der FCR Immobilien AG.

### 4.2 Befugnisse des Vorstands, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen

#### 4.2.1 Genehmigtes Kapital

Das genehmigte Kapital beträgt zum Bilanzstichtag EUR 4.881.498,00 (Genehmigtes Kapital 2021/I).

#### 4.2.2 Bedingtes Kapital

Das bedingte Kapital beträgt zum Bilanzstichtag EUR 3.905.198,00 (bedingtes Kapital 2021).

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

Die Hauptversammlung 2021 hat über die Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb eigener Aktien gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG den Beschlussvorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat mit der erforderlichen Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals der Gesellschaft angenommen und entsprechend beschlossen.

### 4.3 Regeln zur Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern und Satzungsänderungen

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



#### 4.4 Beschränkungen betreffend Stimmrechte und Übertragung

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

#### 5. Konzernklärung zur Unternehmensführung nach § 315d HGB

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

#### 6. Schlusserklärung zum Abhängigkeitsbericht

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

2022 aufgeführten Rechtsgeschäften und Maßnahmen nach den Umständen, die dem Vorstand in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen oder die Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten und ist dadurch, dass die Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, nicht benachteiligt worden.“

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

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

Pullach im Isartal, 29.03.2023

FCR Immobilien AG

Falk Raudies  
Vorsitzender des Vorstands

Christoph Schillmaier  
Finanzvorstand



## **BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die FCR Immobilien AG, Pullach im Isartal:

### **VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES KONZERNLAGEBERICHTS**

#### *Prüfungsurteile*

Wir haben den Konzernabschluss der FCR Immobilien AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) - bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022, der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der FCR Immobilien AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft. Die in dem Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Teile des Konzernlageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2022 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf die unter „Sonstige Informationen“ genannten nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Konzernlageberichts.

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

#### *Grundlage für die Prüfungsurteile*

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den



europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

#### *Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses*

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

#### **Die Werthaltigkeit der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien**

##### *Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt*

In dem Konzernabschluss der FCR Immobilien AG zum 31. Dezember 2022 werden als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von TEUR 420.423 ausgewiesen. Die FCR Immobilien AG bewertet die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert. Der Anteil des Postens an der Bilanzsumme beläuft sich auf insgesamt 89 % und hat somit einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögenslage des Konzerns. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Erträge aus positiven Wertänderungen der beizulegenden Zeitwerte in Höhe von TEUR 9.905 in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung erfasst.

Die Bewertung der Immobilien erfolgt durch Hinzuziehung externer Gutachter unter Anwendung des Ertragswertverfahrens gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Die Bewertung erfolgte grundsätzlich auf den Bewertungsstichtag 31. Dezember 2022.

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

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

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



#### *Prüferisches Vorgehen*

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

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

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

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

#### *Unsere Schlussfolgerungen*

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

#### *Sonstige Informationen*

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

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

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



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

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

*Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht*

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

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

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





*Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts*

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

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

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

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



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

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs.1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

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

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



### ***SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN***

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

##### ***Prüfungsurteil***

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei

"96760OLT9MY90VC0Y128-2022-12-31-de.zip"

(SHA1: Eb0E732D99E90F3D673AA8D358ADCE2431DCFA05) enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten beigefügten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

##### ***Grundlage für das Prüfungsurteil***

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten beigefügten Datei enthaltenen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (06.2022)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

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

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 HGB. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die



Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind. Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

#### ***Verantwortung des Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen***

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen,
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben,
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d.h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt,
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften Konzernlageberichts ermöglichen,
- beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) nach Maßgabe der Artikel 4 und 6 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der am Abschlussstichtag geltenden Fassung eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

#### ***Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO***

Wir wurden von der Hauptversammlung mit Beschluss vom 18. Mai 2022 zum Abschlussprüfer bestellt. Wir wurden am 16. Dezember 2022 vom Vorsitzenden des Aufsichtsrats beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2020 als Konzernabschlussprüfer der FCR Immobilien AG tätig.

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





**SONSTIGER SACHVERHALT - VERWENDUNG DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS**

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

**VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER**

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

Berlin, den 28. April 2023

MSW GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Dr. Thiere  
Wirtschaftsprüfer





# Impressum

## Herausgeber

FCR Immobilien AG  
Kirchplatz 1  
D-82049 Pullach im Isartal

Telefon +49 89 413 2496 00  
Fax +49 89 413 2496 99  
E-Mail [info@fcr-immobilien.de](mailto:info@fcr-immobilien.de)

Konzept/Realisation  
edicto GmbH, Frankfurt

## Disclaimer

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



FCR Immobilien AG  
Kirchplatz 1  
D-82049 Pullach im Isartal

[www.fcr-immobilien.de](http://www.fcr-immobilien.de)