

FCR Immobilien Aktiengesellschaft München

Wertpapierprospekt

für das öffentliche Angebot

von bis zu EUR 30.000.000,00 - 5,25 % p.a. Schuldverschreibungen 2019/2024

Die FCR Immobilien Aktiengesellschaft (die "**Emittentin**") wird voraussichtlich am 30. April 2019 (der "**Begebungstag**") bis zu 30.000,00 auf den Inhaber lautenden Schuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 1.000,00 mit Fälligkeit zum 29. April 2024 (die "**Schuldverschreibungen**") begeben. Die Schuldverschreibungen werden ab dem 30. April 2019 (einschließlich) bis zum Datum der Fälligkeit am 29. April 2024 (einschließlich) mit jährlich 5,25 % verzinst, zahlbar jeweils nachträglich am 30. April sowie am 30. Oktober eines jeden Jahres.

Die Schuldverschreibungen begründen unmittelbare, unbedingte und nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin und stehen im gleichen Rang untereinander und mindestens im gleichen Rang mit allen anderen gegenwärtigen und zukünftigen nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin, soweit bestimmte zwingende gesetzliche Bestimmungen nichts anderes vorschreiben.

Die Einbeziehung der Schuldverschreibungen in den Freiverkehr einer deutschen Wertpapierbörse durch die Emittentin ist geplant.

Ausgabepreis: 100 %

Wertpapierkennnummer (WKN): A2TSB1
International Securities Identification Number (ISIN): DE000A2TSB16

Dieses Dokument (der „**Prospekt**“) ist ein Prospekt und einziges Dokument im Sinne des Artikel 5 Absatz 3 der Richtlinie 2003/71/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 04. November 2003 betreffend den Prospekt, in der durch die Richtlinie 2010/73/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. November 2010 geänderten Fassung, der beim öffentlichen Angebot von Wertpapieren oder bei deren Zulassung zum Handel zu veröffentlichen ist, und zur Änderung der Richtlinie 2001/34/EG, zum Zwecke eines öffentlichen Angebots der Schuldverschreibungen in der Bundesrepublik Deutschland und dem Großherzogtum Luxemburg. Dieser Prospekt wurde von der Luxemburgischen Finanzaufsichtsbehörde (Commission de Surveillance du Secteur Financier – „**CSSF**“) gebilligt und an die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („**BaFin**“) gemäß Artikel 19 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10. Juli 2005 betreffend den Prospekt über Wertpapiere in der jeweils gültigen Fassung notifiziert. Die CSSF übernimmt gemäß Artikel 7 Absatz 7 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10. Juli 2005 betreffend den Prospekt über Wertpapiere in der jeweils gültigen Fassung keine Verantwortung für die wirtschaftliche oder finanzielle Kreditwürdigkeit der Transaktion und die Qualität und Zahlungsfähigkeit der Emittentin. Der gebilligte Prospekt kann auf der Internetseite <http://www.fcr-immobilien.de> und der Börse Luxemburg (www.bourse.lu) eingesehen und heruntergeladen werden.

Die Schuldverschreibungen sind nicht und werden nicht gemäß dem United States Securities Act von 1933 (der „**Securities Act**“), noch nach dem Wertpapierrecht von Einzelstaaten der Vereinigten Staaten von Amerika registriert und dürfen innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika oder an oder für Rechnung oder zugunsten einer U.S.-Person (wie in Regulation S unter dem Securities Act definiert) weder angeboten noch verkauft werden, es sei denn, dies erfolgt gemäß einer Befreiung von den Registrierungspflichten des Securities Act oder des Rechtes eines Einzelstaats der Vereinigten Staaten von Amerika oder in einer Transaktion, die den genannten Bestimmungen nicht unterworfen ist. Die Schuldverschreibungen dürfen nur angeboten werden, soweit sich dies mit den jeweils gültigen Gesetzen vereinbaren lässt. Dies gilt ebenso für die Verbreitung des Prospekts. Diese Beschränkungen sind zu berücksichtigen.

Die Emittentin erfüllt die Voraussetzungen eines kleinen und mittleren Unternehmens (KMU). Der Umfang der im Prospekt veröffentlichten Angaben entspricht den Anforderungen an ein KMU gemäß Art. 26b VO (EG) 809/2004.

10. April 2019

[Diese Seite wurde absichtlich freigelassen]

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
1. ZUSAMMENFASSUNG	6
Abschnitt A – Einleitung und Warnhinweise.....	6
Abschnitt B – Emittentin.....	6
Abschnitt C – Wertpapiere	13
Abschnitt D – Risiken	15
Abschnitt E – Angebot.....	18
2. RISIKOFAKTOREN	22
2.1 Risiken in Bezug auf die Emittentin	22
2.2 Risiken in Bezug auf die Schuldverschreibungen	43
3. ALLGEMEINE INFORMATIONEN.....	52
3.1 Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospekts.....	52
3.2 Hinweise zu Zahlenangaben, Währungsangaben und Angaben aus Abschlüssen	52
3.3. Hinweise zu Branchen-, Markt- und Kundendaten	52
3.4 Zukunftsgerichtete Aussagen	53
3.5 Einsehbare Dokumente.....	53
3.6 Links	54
3.7 Verwendung dieses Prospekts durch Finanzintermediäre	54
3.8 Nicht in den IFRS oder im HGB definierte Kennzahlen (Non-GAAP-Kennzahlen) ..	54
3.9 Weitere Hinweise bezüglich dieses Prospekts und des Angebots	55
4. AUSGEWÄHLTE HISTORISCHE FINANZINFORMATIONEN.....	57
4.1 Hinweise zu den Finanzinformationen	57
4.2 Ausgewählte Finanzinformationen	57
5. ANGABEN ÜBER DIE EMITTENTIN.....	60
5.1 Firma, Sitz, Anschrift und Handelsregisterdaten	60
5.2 Abschlussprüfer	60

5.3	Gründung, Rechtsordnung, Existenzdauer und Geschäftsjahr	60
5.4	Gegenstand des Unternehmens	61
5.5	Kapital.....	61
5.6	Unternehmensgeschichte.....	63
5.7	Ereignisse aus jüngster Zeit.....	63
5.8	Aktionärsstruktur der FCR AG	66
5.9	Organisationsstruktur und Stellung der Emittentin innerhalb der Gruppe.....	66
5.10	Geschäftstätigkeit.....	70
5.11.	Unternehmensstrategie.....	72
5.12	Investitionen der Gesellschaften	74
5.13	Marktumfeld und Wettbewerb	77
5.14.	Jüngste Entwicklung und Trends	82
5.15	Wesentliche Verträge	82
5.16	Organe der Emittentin	83
5.17	Corporate Governance	89
5.18.	Rechtsstreitigkeiten und Verfahren vor Verwaltungsbehörden	89
5.19	Regulatorische Vorschriften.....	89
5.20	Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin.....	90
5.21	Mitarbeiter.....	90
6.	ANLEIHEBEDINGUNGEN.....	91
7.	DAS ANGEBOT	101
7.1	Gegenstand des Angebots	101
7.2	Rechtsgrundlage für die Emission der Wertpapiere	101
7.3	Rendite.....	102
7.4	Rang.....	102
7.5	Rating.....	102
7.6	Informationen zum Angebot.....	103
7.7	Zuteilung.....	106
7.8	Einbeziehung in den Börsenhandel; Zahlstelle.....	106

7.9	Verkaufsbeschränkungen.....	106
7.10	ISIN, WKN.....	107
7.11	Emissionsvertrag / Vertriebsprovision.....	107
7.12	Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen, die an der Emission / dem Angebot beteiligt sind.....	107
7.13	Gründe für das Angebot und Verwendung des Emissionserlöses	107
8.	BESICHERUNG.....	108
8.1	Allgemeines	108
8.2	Treuhandvertrag	108
9.	BESTEUERUNG.....	116
9.1	Besteuerung in der Bundesrepublik Deutschland.....	116
9.1.1	Allgemeiner Hinweis	116
9.1.2	Besteuerung der Emittentin	116
9.1.3	Besteuerung von in Deutschland ansässigen Anleihegläubigern, die ihre Schuldverschreibungen im Privatvermögen halten	118
9.2	Besteuerung im Großherzogtum Luxemburg.....	121
9.2.1	Allgemeiner Hinweis / Ansässigkeit nach Luxemburgischem Recht	121
9.2.2	Besteuerung von in Luxemburg ansässigen natürlichen Personen	122
9.2.3	Im Großherzogtum Luxemburg nicht ansässige natürliche Personen	122
9.2.4	Einkommensbesteuerung des Kapitals, Zinsen, Gewinnen bei Verkauf oder Rückkauf von in Luxemburg ansässigen Anleihegläubigern	123
9.2.5	Andere luxemburgische Steuern.....	123
10.	GLOSSAR.....	125
11.	FINANZINFORMATIONEN.....	129
	Zwischeninhaltsverzeichnis.....	129

1. Zusammenfassung

Diese Zusammenfassung setzt sich aus den Offenlegungspflichten zusammen, die als „Angaben“ bezeichnet werden. Diese Angaben sind in die Abschnitte A – E (A.1 – E.7) gegliedert.

Diese Zusammenfassung enthält alle Angaben, die in eine Zusammenfassung für diese Art von Wertpapier und diesen Emittenten aufzunehmen sind. Da einige Angaben nicht angesprochen werden müssen, können Lücken in der Gliederungsnummerierung der Angaben bestehen.

Auch wenn Angaben aufgrund der Art des Wertpapiers und der Emittentin in die Zusammenfassung aufzunehmen sind, ist es möglich, dass keine einschlägigen Informationen hinsichtlich dieser Angaben gegeben werden können. In diesem Fall existiert eine Kurzbeschreibung der Angaben in der Zusammenfassung mit der Bezeichnung „entfällt“.

Abschnitt A – Einleitung und Warnhinweise		
A.1	Warnhinweise	<p>Die Zusammenfassung sollte als Prospekt einleitung verstanden werden.</p> <p>Anleger sollten sich bei jeder Entscheidung, in die Wertpapiere zu investieren, auf den Prospekt als Ganzes stützen.</p> <p>Ein Anleger, der wegen der in dem Prospekt enthaltenen Angaben Klage einreichen will, muss nach den nationalen Rechtsvorschriften seines Mitgliedstaates möglicherweise für die Übersetzung des Prospektes aufkommen, bevor das Verfahren eingeleitet werden kann.</p> <p>Zivilrechtlich haften nur diejenigen Personen, die die Zusammenfassung samt etwaiger Übersetzungen vorgelegt und übermittelt haben, und dies auch nur in dem Fall, dass die Zusammenfassung verglichen mit den anderen Teilen des Prospektes irreführend, unrichtig oder inkohärent ist oder verglichen mit den anderen Teilen des Prospektes wesentliche Angaben, die in Bezug auf Anlagen in die betreffenden Wertpapiere für die Anleger eine Entscheidungshilfe darstellen, vermissen lassen.</p>
A.2	Zustimmung gegenüber Finanzintermediären zur Verwendung des Prospekts	<p>Die Emittentin hat für die Dauer der Gültigkeit dieses Prospekt ihre Zustimmung erteilt, dass der Prospekt von Finanzintermediären im Sinne von Art. 5 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10. Juli 2005 betreffend den Prospekt für Wertpapiere, denen sie dies im Einzelfall zukünftig ausdrücklich gestattet, zur endgültigen Platzierung in Deutschland und dem Großherzogtum Luxemburg verwendet werden darf.</p> <p>Die Emittentin hat bisher keinen Finanzintermediären solche individuellen Zustimmungen erteilt. Sie behält sich vor, Finanzintermediären diese Zustimmung zu erteilen. Hinsichtlich einer solchen endgültigen Platzierung durch Finanzintermediäre übernimmt die Emittentin die Haftung für den Inhalt des Prospekts. Weitere klare und objektive Bedingungen, an die die Zustimmung gebunden ist oder die für die Verwendung relevant sind, gibt es nicht. Die Angebotsfrist, während derer die spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung erfolgen kann, entspricht der Angebotsfrist gemäß diesem Prospekt, also dem Zeitraum vom 30. April 2019 bis zum 31. März 2020 (jeweils einschließlich). Die Finanzintermediäre nehmen jeweils nicht am öffentlichen Angebot teil. Sollte die Emittentin Finanzintermediären die Zustimmung zur Verwendung des Prospektes erteilen oder etwaige neue Informationen zu Finanzintermediären vorliegen, die zum Zeitpunkt der Billigung unbekannt waren, wird sie dies unverzüglich auf der Internetseite (www.fcr-immobilien.de) bekannt machen.</p> <p>Jeder den Prospekt verwendende Finanzintermediär hat auf seiner Website anzugeben, dass er den Prospekt mit Zustimmung verwendet. Für den Fall, dass ein Finanzintermediär ein Angebot macht, wird er die Anleger zum Zeitpunkt der Angebotsvorlage über die Angebotsbedingungen unterrichten.</p>
Abschnitt B – Emittentin		
B.1	Rechtliche Firmierung und	<p>Die Firma der Emittentin lautet FCR Immobilien Aktiengesellschaft (nachfolgend auch „Emittentin“, „Gesellschaft“ oder "FCR AG" und zusammen mit ihren Tochtergesellschaften auch „FCR-Gruppe“). Daneben tritt die Gesellschaft unter der</p>

	kommerzielle Bezeichnung der Emittentin	kommerziellen Bezeichnung „ FCR AG “ und " FCR Immobilien " auf.
B.2	Sitz, Rechtsform, maßgebliche Rechtsordnung und Land der Gründung der Gesellschaft	<p>Sitz der Gesellschaft ist München.</p> <p>Die Gesellschaft ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht und wurde in der Bundesrepublik Deutschland gegründet. Maßgebliche Rechtsordnung ist das Recht der Bundesrepublik Deutschland.</p>
B.4b	Trends, die sich auf die Emittentin und die Branchen, in denen sie tätig ist, auswirken	<p>Die Emittentin ist der Ansicht, dass der Markt für Fachmarkt- und Einkaufszentren weiterhin sehr attraktiv ist. Die Emittentin geht davon aus, auch in Zukunft weiterhin Objekte zu erwerben und zu verkaufen.</p> <p>Im Rahmen des Geschäftsbetriebs wurden seit dem 01. Juli 2018 5 Objekte zu einem Gesamtverkaufspreis von gerundet EUR 24.300.000,00 verkauft. Daneben wurden seit dem 01. Juli 2018 11 Immobilien erworben. Die Mietfläche der verkauften Objekte betrug insgesamt 23.235 m², die Mietfläche der erworbenen Objekte insgesamt 95.382 m². Der Mietertrag für die erworbenen Objekte beträgt auf jährlicher Basis ca. EUR 7.092.000. Per Saldo hat sich also der Flächenbestand nach dem 1. Juli 2018 wesentlich erhöht, per Saldo um 72.147 m².</p> <p>Limitiert wird der Investmentmarkt in erster Linie durch fehlende Angebote an Topstandorten, weshalb Investoren in den vergangenen Jahren vermehrt auf Objekte mit höherem Ausfallrisiko auch außerhalb der Top 7 Städte setzten. Die Ausweichstrategie der Investoren beschränkt sich nach Einschätzung der Emittentin jedoch nicht nur auf geographische Gesichtspunkte, sondern zeigt sich auch in der Auswahl der Anlageobjekte. Waren bisher Shopping-Center die begehrtesten Investitionsobjekte, so standen in den vergangenen Jahren Fachmärkte und Fachmarktzentren nach Einschätzung der Emittentin verstärkt im Fokus.</p> <p>Der Einzelhandel in den ostdeutschen Großstädten konnte nach Einschätzung der Emittentin von der allgemeinen positiven Marktlage in Deutschland profitieren und sich insbesondere die steigenden Einkommen und den stärkeren touristischen Konsum zunutze machen. Die Umsatzentwicklung im Einzelhandel wird nach Ansicht der Emittentin aktuell maßgeblich durch den nach wie vor wachsenden Online-Handel beeinflusst. Nach der Einschätzung der Emittentin ist der Handel mit Lebensmitteln kaum davon betroffen, weil der Anteil des Online-Handels am Gesamtumsatz aktuell bei nur rund 1 % liegt.</p> <p>Die Mieten im Einzelhandel entwickelten sich im vergangenen Jahr in den ostdeutschen Städten überwiegend stabil bis steigend. Nach wie vor werden nach Recherche der Emittentin die höchsten Mieten in den Citylagen von Leipzig, Dresden und Erfurt gezahlt. Auffällig ist für die Emittentin die trotz der günstigen Rahmenbedingungen geringe Dynamik bei kleineren Einzelhandelsflächen bis 100 m². Etwas dynamischer entwickelten sich die Mieten für größere Einzelhandelsflächen ab 150 m².</p>
B.5	Organisationsstruktur und Stellung der Emittentin innerhalb	Die von der Emittentin neuerworbenen Immobilien werden jeweils in eigenständigen und verschiedenen GmbH & Co. KG's gehalten. Die Kommanditanteile befinden sich jeweils zu 100 % im Besitz der Emittentin. Die Geschäftsführung der GmbH & Co. KG erfolgt über den Komplementär, der Verwaltungs- GmbH, die ebenfalls eine 100 % Tochter der Emittentin ist. Jede dieser Tochtergesellschaften in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG hält in der Regel eine, ausnahmsweise auch zwei Gewerbeimmobilie bzw. hat einen

	der Gruppe	<p>entsprechenden Kaufvertrag auf Erwerb einer bzw. zwei Gewerbeimmobilien abgeschlossen.</p> <p>Die FCR Service GmbH ist eine 100%-ige Tochtergesellschaft der Emittentin und erbringt Dienstleistungen rund um den An- und Verkauf von Immobilien und Verwaltung von Immobilien.</p> <p>Die FCR Monument Investment SL ist eine 100%-ige Tochtergesellschaft der Emittentin und soll künftig Immobilien in Spanien halten.</p> <p>Die FCR Innovation GmbH ist eine 100%-ige Tochtergesellschaft der Emittentin und soll u.a. Unternehmensanteile, insbesondere im Geschäftsfeld „Künstliche Intelligenz, halten.</p> <p>Zudem hält die Emittentin inaktive Beteiligungen. Dies sind Gesellschaften, deren Immobilien verkauft wurden und die für neue Akquisitionen verwendet werden sollen, sowie nach Bedarf reine Vorratsgesellschaften für weitere Akquisitionen.</p> <p>Durch den fortlaufenden Erwerb von Gewerbeimmobilien ändert sich der Bestand der Tochtergesellschaften ständig.</p>
B.9	Gewinnprognosen oder -schätzungen	Entfällt, da keine Gewinnprognose oder Gewinnschätzung abgegeben wurde.
B.10	Beschränkungen in Bestätigungsvermerken	Entfällt, da keine Beschränkungen in den Bestätigungsvermerken in den historischen Finanzinformationen bestehen.
B.12	Ausgewählte historische Finanzinformationen	<p>Nachfolgende Übersichten enthalten ausgewählte Finanzinformationen, die den geprüften Konzernabschlüssen der FCR AG nach HGB für die Geschäftsjahre 2017 und 2016 sowie dem ungeprüften Konzernhalbjahresabschluss zum 30. Juni 2018 entstammen oder aus diesen abgeleitet wurden. Die Daten für den Zeitraum vom 01. Januar 2017 bis 30. Juni 2017 stammen als Vorjahresvergleichszahlen aus dem ungeprüften Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2018.</p> <p>Die Zahlen wurden kaufmännisch gerundet (ohne Nachkommastelle) und addieren sich daher eventuell nicht zu den angegebenen Summen auf.</p>

Ausgewählte Finanzinformationen aus den Konzern-Gewinn- und Verlustrechnungen

Zeitraum	01.01. – 30.06.2018 EUR (ungeprüft)	01.01. – 30.06 2017 EUR (ungeprüft)	01.01. – 31.12.2017 EUR (geprüft)	01.01. – 31.12.2016 EUR (geprüft)
Umsatzerlöse	14.525.984	7.506.042	16.390.719	12.129.467
Sonstige betriebliche Erträge	129.933	41.526	205.500	273.197
Materialaufwand	-8.763.168	-3.910.326	-8.366.688	-6.681.540
Personalaufwand inklusive sozialer Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-931.002	-537.463	-1.297.148	-739.108
Abschreibungen	-871.509	-399.400	-1.192.845	-775.011
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-931.002	-635.931	-2.019.427	-1.616.746
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	119.295	182.133	643.709	85.894
Zinsen und ähnliche	-1.690.636	-1.382.831	-3.099.951	-1.570.278

Aufwendungen				
Ergebnis nach Steuern	1.230.448	781.449	976.944	604.412
Jahresüberschuss	1.062.641	780.983	974.758	441.787

Ausgewählte Finanzinformationen aus den Konzernbilanzen

Stichtag	30.06.2018 EUR (ungeprüft)	31.12.2017 EUR (geprüft)	31.12.2016 EUR (geprüft)
Sachanlagen	72.514.565	69.109.014	31.793.978
Finanzanlagen	3.831.141	2.709.193	1.730.763
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	3.446.599	2.878.776	5.742.685
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	19.308.439	8.072.742	6.312.149
Eigenkapital	7.968.461	6.905.520	5.930.762
Sonstige Rückstellungen	1.768.024	1.023.322	706.197
Verbindlichkeiten	85.658.625	71.762.908	38.626.633
Bilanzsumme	95.975.488	80.146.561	46.068.923

Ausgewählte Finanzinformationen aus den Kapitalflussrechnungen

Zeitraum	01.01. - 31.12.2017 TEUR (geprüft)	01.01. - 31.12.2016 TEUR (geprüft)
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	2.690	-2.603
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-34.148	-9.336
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	30.092	11.292
Veränderungen der Finanzmittelfonds	-1.366	-647

Weitere ausgewählte Finanzinformationen¹⁾

	01.01.- 30.06.2018 (ungeprüft)	01.01.- 30.06.2017 (ungeprüft)	01.01.- 31.12.2017 (ungeprüft)	01.01.- 31.12.2016 (ungeprüft)
EBITDA²⁾ (in TEUR)	3.901	2.527	4.928	3.109
EBIT³⁾ (in TEUR)	3.030	2.127	3.735	2.334
EBT⁴⁾ (in T EUR)	1.459	926	1.278	849

¹⁾ Investoren sollten beachten, dass das EBITDA, das EBIT sowie das EBT keine einheitlich angewendeten oder standardisierten Kennzahlen sind, dass ihre Berechnung von Unternehmen zu Unternehmen wesentlich variieren kann und dass sie für sich allein genommen keine Basis für Vergleiche mit anderen Unternehmen darstellen. EBITDA, EBIT und EBT sind keine nach IFRS oder HGB berechneten Kennzahlen und sollten daher nicht als Alternative zum Betriebsergebnis oder Nettogewinn als Indikatoren für die Performance der Emittentin oder als Alternative zu Cashflows aus der Geschäftstätigkeit als Maßstab für die Liquidität der Emittentin gesehen werden.

²⁾ EBITDA ist definiert als Konzernergebnis vor Finanzergebnis, Ertragsteuern und Abschreibungen.

³⁾ EBIT ist definiert als Konzernergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern.

⁴⁾ EBT ist definiert als Konzernergebnis vor Ertragsteuern.

	Keine Wesentliche Verschlechterung der Aussichten der Emittentin	Seit dem Datum des letzten ungeprüften Jahresabschluss, mithin dem 30. Juni 2018, haben sich die Aussichten der Emittentin nicht wesentlich verschlechtert.																																																												
	Wesentliche Veränderungen bei der Finanzlage oder Handelsposition der Emittentin	<p>Seit dem Datum des letzten geprüften Jahresabschluss, mithin dem 31. Dezember 2017, sind folgende wesentliche Veränderungen der Finanzlage oder Handelsposition eingetreten:</p> <p>Erweiterung des Immobilienportfolios</p> <p>Im Geschäftsjahr 2018 konnte die FCR AG über ihre 100%-Tochtergesellschaften folgende Objekte erwerben:</p> <table border="1" data-bbox="427 678 1425 2051"> <thead> <tr> <th data-bbox="427 678 592 775">Datum des Kaufvertrags</th> <th data-bbox="592 678 986 775">Beteiligungsgesellschaft an der die Emittentin zu 100 % beteiligt ist</th> <th data-bbox="986 678 1254 775">Objekt</th> <th data-bbox="1254 678 1425 775">Übergang Nutzen Lasten</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>08.05.2018</td> <td>FCR Lichtentanne GmbH & Co. KG</td> <td>Fachmarktzentrum in Lichtentanne</td> <td>01.07.2018</td> </tr> <tr> <td>08.05.2018</td> <td>FCR Görlitz GmbH & Co. KG</td> <td>Fachmarktzentrum in Görlitz</td> <td>01.07.2018</td> </tr> <tr> <td>08.05.2018</td> <td>FCR Freital GmbH & Co. KG</td> <td>Fachmarktzentrum in Freital</td> <td>01.07.2018</td> </tr> <tr> <td>29.05.2018</td> <td>FCR Stuhr GmbH & Co. KG</td> <td>Fachmarktzentrum in Stuhr</td> <td>01.08.2018</td> </tr> <tr> <td>25.06.2018</td> <td>FCR Weißenfels GmbH & Co. KG</td> <td>zwei Wohnhäuser in Weißenfels</td> <td>01.08.2018/ 01.10.2018</td> </tr> <tr> <td>04.07.2018</td> <td>FCR Weißenfels GmbH & Co. KG</td> <td>Wohnhaus</td> <td>01.11.2018</td> </tr> <tr> <td>16.07.2018</td> <td>FCR Bottrop GmbH & Co. KG</td> <td>Geschäftshaus in Bottrop</td> <td>01.09.2018</td> </tr> <tr> <td>30.08.2018</td> <td>FCR Rastatt GmbH & Co. KG</td> <td>Einkaufszentrum in Rastatt</td> <td>01.10.2018</td> </tr> <tr> <td>17.08.2018</td> <td>FCR Würselen GmbH & Co. KG</td> <td>Fachmarkt in Würselen</td> <td>01.01.2019</td> </tr> <tr> <td>17.08.2018</td> <td>FCR Wasungen GmbH & Co. KG</td> <td>Fachmarkt in Wasungen</td> <td>01.12.2018</td> </tr> <tr> <td>17.08.2018</td> <td>FCR Kaltennordheim GmbH & Co. KG</td> <td>Fachmarkt in Kaltennordheim</td> <td>01.12.2018</td> </tr> <tr> <td>13.09.2018</td> <td>FCR Zerbst GmbH & Co. KG</td> <td>Fachmarkt in Zerbst</td> <td>01.11.2018</td> </tr> <tr> <td>27.09.2018</td> <td>FCR Bucholz GmbH & Co. KG, FCR Neumünster GmbH & Co. KG, FCR Nienburg GmbH & Co. KG, FCR Salzwedel GmbH & Co. KG, FCR Soltau GmbH & Co. KG, FCR Wittingen GmbH & Co. KG, FCR Bremervörde GmbH & Co. KG, FCR Munster GmbH & Co. KG, FCR Glückstadt GmbH & Co. KG, FCR Uelzen GmbH & Co. KG, FCR Soltau Zentrallager GmbH & Co. KG</td> <td>Fachmarktportfolio mit 12 Immobilien</td> <td>01.12.2018</td> </tr> <tr> <td>23.10.2018</td> <td>FCR Aken GmbH & Co. KG</td> <td>Fachmarkt in Aken</td> <td>01.01.2019</td> </tr> </tbody> </table>	Datum des Kaufvertrags	Beteiligungsgesellschaft an der die Emittentin zu 100 % beteiligt ist	Objekt	Übergang Nutzen Lasten	08.05.2018	FCR Lichtentanne GmbH & Co. KG	Fachmarktzentrum in Lichtentanne	01.07.2018	08.05.2018	FCR Görlitz GmbH & Co. KG	Fachmarktzentrum in Görlitz	01.07.2018	08.05.2018	FCR Freital GmbH & Co. KG	Fachmarktzentrum in Freital	01.07.2018	29.05.2018	FCR Stuhr GmbH & Co. KG	Fachmarktzentrum in Stuhr	01.08.2018	25.06.2018	FCR Weißenfels GmbH & Co. KG	zwei Wohnhäuser in Weißenfels	01.08.2018/ 01.10.2018	04.07.2018	FCR Weißenfels GmbH & Co. KG	Wohnhaus	01.11.2018	16.07.2018	FCR Bottrop GmbH & Co. KG	Geschäftshaus in Bottrop	01.09.2018	30.08.2018	FCR Rastatt GmbH & Co. KG	Einkaufszentrum in Rastatt	01.10.2018	17.08.2018	FCR Würselen GmbH & Co. KG	Fachmarkt in Würselen	01.01.2019	17.08.2018	FCR Wasungen GmbH & Co. KG	Fachmarkt in Wasungen	01.12.2018	17.08.2018	FCR Kaltennordheim GmbH & Co. KG	Fachmarkt in Kaltennordheim	01.12.2018	13.09.2018	FCR Zerbst GmbH & Co. KG	Fachmarkt in Zerbst	01.11.2018	27.09.2018	FCR Bucholz GmbH & Co. KG, FCR Neumünster GmbH & Co. KG, FCR Nienburg GmbH & Co. KG, FCR Salzwedel GmbH & Co. KG, FCR Soltau GmbH & Co. KG, FCR Wittingen GmbH & Co. KG, FCR Bremervörde GmbH & Co. KG, FCR Munster GmbH & Co. KG, FCR Glückstadt GmbH & Co. KG, FCR Uelzen GmbH & Co. KG, FCR Soltau Zentrallager GmbH & Co. KG	Fachmarktportfolio mit 12 Immobilien	01.12.2018	23.10.2018	FCR Aken GmbH & Co. KG	Fachmarkt in Aken	01.01.2019
Datum des Kaufvertrags	Beteiligungsgesellschaft an der die Emittentin zu 100 % beteiligt ist	Objekt	Übergang Nutzen Lasten																																																											
08.05.2018	FCR Lichtentanne GmbH & Co. KG	Fachmarktzentrum in Lichtentanne	01.07.2018																																																											
08.05.2018	FCR Görlitz GmbH & Co. KG	Fachmarktzentrum in Görlitz	01.07.2018																																																											
08.05.2018	FCR Freital GmbH & Co. KG	Fachmarktzentrum in Freital	01.07.2018																																																											
29.05.2018	FCR Stuhr GmbH & Co. KG	Fachmarktzentrum in Stuhr	01.08.2018																																																											
25.06.2018	FCR Weißenfels GmbH & Co. KG	zwei Wohnhäuser in Weißenfels	01.08.2018/ 01.10.2018																																																											
04.07.2018	FCR Weißenfels GmbH & Co. KG	Wohnhaus	01.11.2018																																																											
16.07.2018	FCR Bottrop GmbH & Co. KG	Geschäftshaus in Bottrop	01.09.2018																																																											
30.08.2018	FCR Rastatt GmbH & Co. KG	Einkaufszentrum in Rastatt	01.10.2018																																																											
17.08.2018	FCR Würselen GmbH & Co. KG	Fachmarkt in Würselen	01.01.2019																																																											
17.08.2018	FCR Wasungen GmbH & Co. KG	Fachmarkt in Wasungen	01.12.2018																																																											
17.08.2018	FCR Kaltennordheim GmbH & Co. KG	Fachmarkt in Kaltennordheim	01.12.2018																																																											
13.09.2018	FCR Zerbst GmbH & Co. KG	Fachmarkt in Zerbst	01.11.2018																																																											
27.09.2018	FCR Bucholz GmbH & Co. KG, FCR Neumünster GmbH & Co. KG, FCR Nienburg GmbH & Co. KG, FCR Salzwedel GmbH & Co. KG, FCR Soltau GmbH & Co. KG, FCR Wittingen GmbH & Co. KG, FCR Bremervörde GmbH & Co. KG, FCR Munster GmbH & Co. KG, FCR Glückstadt GmbH & Co. KG, FCR Uelzen GmbH & Co. KG, FCR Soltau Zentrallager GmbH & Co. KG	Fachmarktportfolio mit 12 Immobilien	01.12.2018																																																											
23.10.2018	FCR Aken GmbH & Co. KG	Fachmarkt in Aken	01.01.2019																																																											

06.11.2018	FCR Köpenick GmbH & Co. KG	Wohnhaus in Berlin	01.03.2019
28.11.2018	FCR Westerburg GmbH & Co. KG	Hotel in Huy	15.02.2019

Darüber hinaus hat die Emittentin über die FCR Pelagone GmbH & KG mit Vertrag vom 26. Juni 2018 sämtliche Anteile an der Il Pelagone S.r.l, Il Pelagone (Italien) erworben. Ferner erwarb die Emittentin über die FCR Söhle-Hoheneggelsen GmbH & Co. KG mit Kaufvertrag vom 25. Januar 2019 ein Nahversorgungszentrum in Söhle-Hoheneggelsen.

Veräußerung von Immobilien

Im Geschäftsjahr 2018 veräußerte die FCR AG über ihre 100%-Tochtergesellschaften folgende Objekte:

Datum des Vertrags	Beteiligungsgesellschaft an der die Emittentin zu 100 % beteiligt ist	Objekt	Übergang Nutzen Lasten
21.02.2018	FCR Wismar GmbH & Co. KG	Einkaufszentrum in Wismar	30.04.2018
16.03.2018	FCR Dresden GmbH & Co. KG	Fachmarktzentrum in Dresden	30.04.2018
11.04.2018	FCR Twistringern GmbH & Co. KG	Fachmarktzentrum in Twistringern	31.05.2018
14.05.2018	FCR Bernburg GmbH & Co. KG	Mehrfamilienhaus in Bernburg	30.06.2018
29.05.2018	FCR Triptis GmbH & Co. KG	Fachmarktzentrum in Triptis	06.07.2018
11.06.2018	FCR Seelze GmbH & Co. KG	Fachmarktzentrum in Seelze	01.11.2018
19.09.2018	FCR Nienburg/Oldenburg GmbH & Co. KG	Fachmarkt in Nienburg	01.12.2018
19.09.2018	FCR Bückeberg GmbH & Co. KG	Fachmarkt in Bückeberg	01.12.2018

Im Geschäftsjahr 2019 veräußerte die FCR AG über ihre 100%-Tochtergesellschaften folgende Objekte:

Datum des Vertrags	Beteiligungsgesellschaft an der die Emittentin zu 100 % beteiligt ist	Objekt	Übergang Nutzen Lasten
14.01.2019	FCR Salzgitter GmbH & Co. KG	Stadtpassage in Salzgitter	noch nicht erfolgt
20.02.2019	FCR Hennef GmbH & Co. KG	Fachmarkt in Hennef sowie Gartencenter in Frankenberg	noch nicht erfolgt

		08.03.2019	FCR Würzburg GmbH & Co. KG	Fachmarktzentrum in Würzburg	noch nicht erfolgt
B.13	Für die Bewertung der Zahlungsfähigkeit der Emittentin in hohem Maße relevanten Ereignisse aus jüngster Zeit	<p>Mit Kaufvertrag vom 19. November 2018 veräußerte die FCR Burgdorf GmbH & Co. KG ein Fachmarktzentrum in Burgdorf. Der Übergang Nutzen Lasten erfolgte am 01. Januar 2019.</p> <p>Mit Kaufvertrag vom 14. Januar 2019 veräußerte die FCR Salzgitter GmbH & Co. KG eine Stadtpassage in Salzgitter. Der Lasten- und Nutzenübergang ist noch nicht erfolgt.</p> <p>Die Emittentin hat ab dem 31. Januar 2018 im Rahmen eines öffentlichen Angebots die 6,0 % -Anleihe 2018/2023 mit einem Volumen in Höhe von EUR 25 Mio. begeben. Die 6,0 % -Anleihe 2018/2023 war im September 2018 voll ausplatziert.</p> <p>Die Aktien der Emittentin wurden in den Handel im Freiverkehr (Teilbereich „Scale-Segment“) an der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen. Der Handel mit den Aktien der Gesellschaft wurde am 07. November 2018 aufgenommen. Eine Zulassung zu einem regulierten Markt besteht nicht.</p> <p>Darüber hinaus wird auf B.12 verwiesen.</p>			
B.14	Abhängigkeit der Emittentin von anderen Unternehmen der FCR-Gruppe	<p>Siehe Punkt B.5</p> <p>Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin hängt auch von dem wirtschaftlichen Erfolg sowie von Gewinnausschüttungen ihrer Tochtergesellschaften ab, da sie Zinsen und Rückzahlungsmittel weitgehend nur dann leisten kann, wenn die Objekte in den Tochtergesellschaften ausreichende Liquidität generieren.</p> <p>Im Übrigen ist die Emittentin nicht von anderen Unternehmen der FCR-Gruppe abhängig.</p>			
B.15	Beschreibung der Haupttätigkeiten der Emittentin	<p>Das Geschäftsmodell der Emittentin und der FCR-Gruppe liegt im Erwerb und Betreiben von Fachmarkt- und Einkaufszentren in Deutschland. Die Emittentin hat sich dabei zum einem als Bestandhalter von kleineren und mittelgroßen Handelsimmobilien an Sekundärstandorten positioniert. Diese Standorte bieten nach Einschätzung der Emittentin eine langfristig stabilere Miet- und Wertentwicklung als auf Konjunkturzyklen erfahrungsgemäß stärker reagierende Immobilienmärkte an den Primär-Standorten. Daneben strebt die FCR AG - neben der Vereinnahmung von Mieterlösen - an, über geeignete Property und Asset Management Aktivitäten die bauliche und wirtschaftliche Substanz, die Mieterstruktur, Mieterträge und Mietlaufzeiten zu optimieren und nach Aufwertung der Immobilie diese wieder gewinnbringend zu verkaufen. Ihre Erträge erwirtschaftet die FCR AG somit im Wesentlichen aus der Vermietung der direkt und indirekt gehaltenen Bestandsimmobilien sowie dem Verkauf einzelner Gewerbeobjekte nach erfolgreicher Werterhöhung.</p> <p>Zum 31. Dezember 2018 erfasste das Immobilienportfolio die vermietbare Gesamtfläche von rd. 246.000 qm. Die meisten der Immobilien befinden sich in den nördlichen und östlichen Bundesländern in kleinen und mittelgroßen Städten und decken in der Regel aufgrund ihrer Lage und Mieterstruktur regionalen Bedarf an täglichen Gütern und Dienstleistungen ab.</p> <p>Zu einem kleinen Teil von weniger als 5% enthalten die Immobilien auch Wohnungen.</p> <p>Die Vermietungsquote des Immobilienportfolios im Geschäftsjahr 2018 liegt bei ca.</p>			

		<p>15 % und die Nettomieteinnahmen pro Jahr bei ca. EUR 14,8 Mio. Bei einer Vermietung von 100 % der vermietbaren Fläche und auf der Basis von nach marktüblichen Mietpreisen für die freie Mietfläche könnte nach Ansicht der Emittentin eine Nettomiete pro Jahr in Höhe von EUR 17,7 Mio. erzielt werden. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge des Immobilienportfolios beträgt rd. 5,5 Jahre.</p> <p>Zum Datum dieses Prospekts umfasst das Immobilienportfolio der FCR-Gruppe 60 Immobilien, die sich bevorzugt in kleineren und mittelgroßen Städten und Gemeinden befinden. Von diesen insgesamt 60 Immobilien hält die Emittentin eine Immobilie im Direktbesitz, die restlichen 59 Immobilien werden von Tochtergesellschaft gehalten, die sich jeweils zu 100 % im Besitz der FCR AG befinden.</p>															
B.16	Beherrschungsverhältnisse	<p>Das derzeitige Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 4.405.660,00, eingeteilt in 4.405.660,00 auf den Namen lautenden Stückaktien, und wird wie folgt gehalten:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Aktionär</th> <th>Anzahl der übernommenen Aktien</th> <th>Beteiligungsquote in %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>RAT Asset & Trading AG</td> <td>3.002.564</td> <td>68,2</td> </tr> <tr> <td>FAME Invest & Management GmbH, Grünwald</td> <td>388.892</td> <td>8,8</td> </tr> <tr> <td>Sonstige</td> <td>1.014.204</td> <td>23,0</td> </tr> <tr> <td>Summe</td> <td>4.405.660</td> <td>100</td> </tr> </tbody> </table> <p>Die Aktien an der RAT Asset & Trading AG (HRB 183812 AG München) werden zu ca. 95 % von Herrn Falk Raudies gehalten. Somit beherrscht Herr Raudies die Emittentin wirtschaftlich.</p>	Aktionär	Anzahl der übernommenen Aktien	Beteiligungsquote in %	RAT Asset & Trading AG	3.002.564	68,2	FAME Invest & Management GmbH, Grünwald	388.892	8,8	Sonstige	1.014.204	23,0	Summe	4.405.660	100
Aktionär	Anzahl der übernommenen Aktien	Beteiligungsquote in %															
RAT Asset & Trading AG	3.002.564	68,2															
FAME Invest & Management GmbH, Grünwald	388.892	8,8															
Sonstige	1.014.204	23,0															
Summe	4.405.660	100															
B.17	Rating	<p>Die Emittentin wurde von der Scope Ratings GmbH, Berlin, mit dem Rating „B+/Stable“ bewertet. Bei dem Rating handelt es sich um ein Unternehmensrating. Die bisher emittierten besicherten Anleihen bewertet die Scope Ratings GmbH mit "BB-/Stable".</p> <p>Für die 5,25 % - Anleihe 2019/2024 selbst wurde kein Rating erstellt und es ist derzeit auch keines geplant.</p>															
Abschnitt C – Wertpapiere																	
C.1	Beschreibung von Art und Gattung der angebotenen Wertpapiere	<p>Bei den Wertpapieren handelt es sich um Teilschuldverschreibungen (nachfolgend auch die „Teilschuldverschreibungen“, die „Schuldverschreibungen“ oder zusammen auch die „Anleihe“).</p> <p>International Securities Identification Number: (ISIN): DE000A2TSB16</p> <p>Wertpapierkennnummer (WKN): A2TSB1</p>															
C.2	Währung der Wertpapieremission	Die Wertpapiere werden in Euro angeboten.															
C.5	Beschränkung für die freie Übertragbarkeit der Schuldverschreibungen	<p>Entfällt.</p> <p>Der Anleihegläubiger kann seine Schuldverschreibungen ohne Zustimmung der Emittentin ganz oder teilweise an Dritte übertragen, abtreten, belasten oder vererben. Die Übertragbarkeit der Schuldverschreibungen ist nicht beschränkt.</p>															
C.8	Beschreibung der mit den Wertpapieren verbundenen Rechte einschließlich	<p>Die nachfolgende Übersicht stellt die mit den Schuldverschreibungen der Emittentin verbundenen Rechte dar.</p> <p>Mit den Wertpapieren verbundene Rechte:</p> <p>Der Anleger hat als Gläubiger gegenüber der Emittentin das Recht, Zinszahlungen aus den Schuldverschreibungen zu fordern. Er hat außerdem das Recht, am Ende der</p>															

	<p>der Rangordnung sowie Beschränkungen dieser Rechte</p>	<p>Laufzeit von der Emittentin die Rückzahlung des jeweiligen Schuldverschreibungsbetrags (nominal) zu fordern.</p> <p>Unter bestimmten Voraussetzungen sind Anleihegläubiger gemäß den Anleihebedingungen berechtigt, die außerordentliche Kündigung der Schuldverschreibung zu erklären und die unverzügliche Rückzahlung der Schuldverschreibungen zu verlangen. Zudem haben die Anleihegläubiger im Falle eines Kontrollwechsels ein Wahlrecht auf vorzeitige Rückzahlung.</p> <p>Rangordnung:</p> <p>Die Schuldverschreibungen begründen unmittelbare, unbedingte und nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin. Sicherheiten für Ansprüche aus den Schuldverschreibungen werden aus neu erworbenen Immobilien gestellt; bisher wurden dementsprechend keine Sicherheiten bestellt. Die Sicherheiten werden dabei im zweiten oder dritten Rang bestellt werden, und zwar nach den erstrangigen Finanzgebern wie z.B. Banken. Die Emittentin ist zudem frei, Sicherheiten auszutauschen.</p> <p>Beschränkungen:</p> <p>Ein Mehrheitsbeschluss einer Versammlung der Anleihegläubiger kann für alle Anleihegläubiger bindend sein, auch für Gläubiger, die ihr Stimmrecht nicht ausgeübt haben oder die gegen den Beschluss gestimmt haben. Ein solcher Beschluss kann die Rechte der Anleihegläubiger beschränken oder ganz oder teilweise aufheben.</p>
<p>C.9</p>	<p>Zinsen, Rückzahlung, Rendite und Vertretung der Schuldtitelinhaber</p>	<p>Nominaler Zinssatz:</p> <p>Die Schuldverschreibungen werden vom 30. April 2019 bis zum 29. April 2024 (jeweils einschließlich) bezogen auf ihren Nennbetrag mit einem jährlichen Zinssatz von 5,25 % verzinst. Die Zinsen werden nach der Zinsmethode ACT/ACT (ICMA) berechnet. Die Emittentin verpflichtet sich zu der freiwilligen Einhaltung von Transparenzverpflichtungen. Für den Fall, dass der Wirtschaftsprüfer im Rahmen seiner Kontrolle die Nichteinhaltung von mindestens einer der Transparenzverpflichtungen feststellt, wird die Emittentin die Schuldverschreibungen in der darauf folgenden halbjährlichen Zinsperiode mit einem um 0,5 % erhöhten Zinssatz (Act/Act) verzinsen. Die Verpflichtung bezieht sich ausschließlich auf eine Zinsperiode.</p> <p>Zinsperiode und –fälligkeitstermine:</p> <p>Die Zinsen sind nachträglich am 30. April und am 30. Oktober eines jeden Jahres zur Zahlung fällig. Die erste Zinszahlung auf die Schuldverschreibungen erfolgt am 30. Oktober 2019, die letzte Zinszahlung erfolgt am 30. April 2024. Sind Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen, erfolgt die Berechnung auf Grundlage der tatsächlich verstrichenen Tage, geteilt durch die Anzahl der Tage, Act/Act, nach der europäischen Zinsberechnungsmethode.</p> <p>Wenn Zinssatz nicht festgelegt, dann Beschreibung des Basiswerts:</p> <p>Dieses Element entfällt, weil der Zinssatz festgelegt ist.</p> <p>Fälligkeit der Schuldverschreibungen:</p> <p>Die Schuldverschreibungen werden am 30. April 2024 zu 100 % des Nennbetrags von EUR 1.000,00 je Schuldverschreibung zuzüglich aufgelaufener Zinsen, sofern sie nicht vorher zurückgezahlt oder zurückgekauft worden sind, zurückgezahlt.</p> <p>Rückzahlungsverfahren:</p> <p>Die Emittentin verpflichtet sich, Kapital und Zinsen auf die Schuldverschreibungen bei Fälligkeit in Euro zu zahlen. Die Zahlung von Kapital und Zinsen erfolgt, vorbehaltlich geltender steuerrechtlicher und sonstiger gesetzlicher Regelungen und Vorschriften, über die Hauptzahlstelle zur Weiterleitung an die Clearstream Banking AG, Eschborn („Clearstream“), oder nach deren Weisung zur Gutschrift für die jeweiligen Kontoinhaber. Die Zahlung an Clearstream oder nach deren Weisung befreit die Emittentin in Höhe der geleisteten Zahlung von ihren entsprechenden Verbindlichkeiten aus den Schuldverschreibungen.</p>

		<p>Rendite:</p> <p>Die individuelle Rendite aus einer Teilschuldverschreibung über die Gesamtlaufzeit muss durch den jeweiligen Anleger unter Berücksichtigung der Differenz zwischen dem Rückzahlungsbetrag einschließlich der gezahlten Zinsen und dem ursprünglich gezahlten Betrag für den Erwerb der Anleihe zuzüglich etwaiger Stückzinsen und unter Beachtung der Haltedauer der Anleihe und seiner Transaktionskosten berechnet werden. Die jeweilige Netto-Rendite der Anleihe lässt sich erst am Ende der Haltedauer bestimmen, da sie von eventuell zu zahlenden individuellen Transaktionskosten wie Depotgebühren abhängig ist. Bei Annahme eines Erwerbsbetrages für die Anleihe von 100 % des Nominalbetrags und vollständigem Erlös dieses Betrages bei der Rückzahlung der Anleihe sowie unter Außerachtlassung von Stückzinsen und Transaktionskosten ergibt sich eine jährliche Rendite in Höhe der Nominalverzinsung von jährlich 5,25 %.</p> <p>Name des Vertreters der Schuldtitelinhaber</p> <p>Entfällt, da die Emittentin bislang keinen gemeinsamen Vertreter der Anleihegläubiger benannt hat.</p>
C.10	Derivative Komponente	<p>Siehe Punkt C.9</p> <p>Entfällt, da die Anleihe bei der Zinszahlung keine derivative Komponente hat.</p>
C.11	Zulassung zum Handel	<p>Entfällt.</p> <p>Eine Einbeziehung in einen „geregelten Markt“ im Sinne der Richtlinie 2014/65/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 21. April 2004 über Märkte für Finanzinstrumente erfolgt nicht. Für die Schuldverschreibungen ist die Einbeziehung in den Handel in einem Freiverkehr einer deutschen Börse geplant.</p>
Abschnitt D – Risiken		
D.2	Angabe zu den zentralen Risiken, die die Emittentin betreffen	<p>Unternehmensbezogene Risiken</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Geschäft der FCR-Gruppe hat einen großen (Vor-) Finanzierungsbedarf, wobei das Risiko besteht, dass die erforderlichen Finanzierungen nicht oder nicht zu akzeptablen Konditionen erhalten werden. ▪ Es besteht das Risiko, dass der FCR-Gruppe wegen Verletzung von Auflagen und Bedingungen sämtlicher oder einer der Finanzierungen, insbesondere der Bankenfinanzierungen und der jeweils ausgegebenen Anleihen, die entsprechenden Finanzierungen von den jeweiligen Gläubigern gekündigt werden und es der FCR-Gruppe danach nicht gelingt, neue Finanzierungen zu vergleichbaren bzw. akzeptablen Konditionen aufzunehmen. ▪ Die FCR-Gruppe unterliegt dem Mietausfall- und dem Mietminderungsrisiko sowie dem Risiko des Leerstandes von Bestandsflächen. ▪ Die FCR-Gruppe unterliegt erheblichen Risiken aus dem Wettbewerb mit anderen, teils sehr finanzstarken und etablierten Wettbewerbern. Es besteht das Risiko, dass sie sich im Wettbewerb nicht durchsetzen kann. ▪ Es besteht das Risiko, dass Grundstücke, die früher, derzeit oder künftig im Eigentum der FCR-Gruppe standen oder stehen mit Altlasten, anderen schädlichen Bodenverunreinigungen, Schadstoffen oder Kriegslasten belastet sind, für deren Beseitigung erhebliche Kosten erforderlich wären. Verstöße gegen bauliche Anforderungen oder gegen Vorschriften der Bausicherheit könnten die Nutzung von Immobilien einschränken und ebenfalls zu erheblichen Kosten führen ▪ Es besteht das Risiko, dass bei den Immobilien, die derzeit oder künftig im Eigentum der FCR AG oder deren Tochtergesellschaften stehen, unerwartete Kosten, wie etwa für die Instandsetzung- und Instandhaltung, für Entwicklungs- oder Sanierungsvorhaben oder die Modernisierung von Immobilien entstehen. ▪ Die Emittentin ist in ihrer Expansionsstrategie darauf angewiesen, weitere Immobilienbestände zu angemessenen Konditionen zu erwerben und zu integrieren. Bei Erwerben könnte sie die erworbenen Immobilien wirtschaftlich bzw. hinsichtlich der mit ihnen verbundenen Belastungen falsch einschätzen oder Rahmenbedingungen sich ändern.

		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es besteht das Risiko, dass die FCR AG und/oder Gesellschaften der FCR-Gruppe nicht über ausreichend Liquidität verfügen, um ihre laufenden Verpflichtungen erfüllen zu können. ▪ Notverkäufe oder zwangsweise Verwertungen von Immobiliensicherheiten würden zu erheblichen finanziellen Nachteilen für die Emittentin führen. ▪ Die erfolgreiche Integration und Bewirtschaftung der in der Vergangenheit erworbenen und künftig zu erwerbenden Gewerbeimmobilien, insbesondere die dafür erforderliche Anpassung der Unternehmensstrukturen, könnten misslingen. ▪ Es besteht das Risiko, dass erforderliche Genehmigungen für Modernisierungen oder Sanierungen nicht, nicht rechtzeitig oder nur unter Auflagen oder Nebenbedingungen erteilt werden oder dass Baukosten höher ausfallen als veranschlagt. ▪ Es ist nicht auszuschließen, dass die von der Gesellschaft abgeschlossenen Versicherungen im Schadensfall nicht ausreichen und erhebliche Kosten entstehen. ▪ Es besteht die Gefahr, dass die FCR-Gruppe unerwarteten Gewährleistungs- und/oder Schadensersatzansprüchen aus dem Verkauf oder der Vermietung von Immobilien ausgesetzt ist oder Regressansprüche nicht erfolgreich durchsetzen kann. ▪ Eine anhaltende negative wirtschaftliche Entwicklung des Immobilienmarkts könnte zu Wertverlusten und außerplanmäßigen Abschreibungen auf die Immobilien der FCR-Gruppe führen. ▪ Im Geschäftsbetrieb der Gesellschaft kommt Know-how zum Einsatz, das sich auf wenige Mitarbeiter verteilt. Ein Ausscheiden dieser Mitarbeiter kann erhebliche nachteilige Auswirkungen haben. Zudem hat die FCR AG nur einen Vorstand. Die Umsetzung der Geschäftsstrategie und Unternehmensziele und damit die Entwicklung der Gesellschaft basiert somit insbesondere auf den Kenntnissen, Fähigkeiten und Erfahrungen ihres Vorstands Falk Raudies. ▪ Es bestehen Risiken aus der Störung und Ausfällen von IT-Systemen. ▪ Die FCR-Gruppe ist von einigen wenigen Mietern abhängig, auf die der wesentliche Teil des Ertrags entfällt. ▪ Die Rentabilität der FCR-Gruppe könnte beeinträchtigt werden, wenn Nebenkosten wie Betriebs- und/oder Energiekosten sowie sonstige mit der Bewirtschaftung und Bestandshaltung der Gewerbe- und Wohnimmobilienportfolios verbundene Kosten ansteigen. ▪ Es besteht das Risiko, dass im Rahmen von befristeten Mietverträgen das gesetzliche Schriftformerfordernis nicht erfüllt sein könnte, mit der Folge, dass das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit und damit jederzeit kündbar eingegangen gelten würde. ▪ Es besteht ein Finanzierungs- und Refinanzierungsrisiko im Hinblick auf bereits erworbene oder noch zu erwerbende Immobilienobjekte. Zudem besteht das Risiko der Kündigung von zur Objektfinanzierung aufgenommenen Darlehen. ▪ Die FCR-Gruppe könnte keine Mieter finden und/oder Immobilien nur zu ungünstigen Konditionen vermieten. ▪ Die Unternehmen und/oder Personen, die mit den Emittenten zusammenarbeiten, könnten den Geschäftsbetrieben der FCR-Gruppe Schaden zufügen. Dabei kann es bei mangelhafter Leistung von eingesetzten Drittunternehmen zu Schäden der FCR-Gruppe kommen, für die diese keinen Regress nehmen kann. ▪ Die Compliance- und Risikomanagementsysteme der FCR-Gruppe reichen möglicherweise nicht aus, um Verstöße gegen Rechtsvorschriften zu verhindern bzw. aufzudecken und alle relevanten Risiken für die FCR-Gruppe zu identifizieren, zu bewerten und um angemessene Gegenmaßnahmen zu ergreifen. Mögliche Compliance-Verstöße könnten zukünftig zu behördlichen Ermittlungen, Steuernachzahlungen, Schadensersatzansprüchen und der Beendigung von Beziehungen durch Geschäftspartner führen. ▪ Es könnten sich Risiken im Zusammenhang mit einem möglichen künftigen schnellen Wachstum der FCR-Gruppe ergeben. Das Risikomanagementsystem der Emittentin könnte sich teilweise oder insgesamt als unzureichend herausstellen. ▪ Es besteht das Risiko, dass die wirtschaftliche Entwicklung einzelner Tochtergesellschaften negativ ist.
--	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Gesellschaft und/oder ein Beteiligungsunternehmen unterliegen dem Risiko, für nicht bezahlte Steuern des Veräußerers einer Immobilie zu haften. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich Gesetzgebung, Verwaltungspraxis und/oder Rechtsprechung hinsichtlich der Besteuerung der Gesellschaft ändert und so steuerliche Vorteile für die FCR entfallen bzw. steuerliche Nachteile entstehen. Es ist zu beachten, dass Steueränderungen auch rückwirkend eintreten können. ▪ Es bestehen Risiken, dass es zwischen der Aktionärsstellung des derzeitigen Hauptaktionärs und der Vorstandstätigkeit des Herrn Falk Raudies zu Konfliktsituationen kommt. ▪ Es besteht das Risiko, dass zukunftsgerichtete Aussagen und Prognosen nicht eintreten und/oder nicht eingehalten werden können. ▪ Die Umsetzung der geplanten Investitionen der Gesellschaft könnte scheitern. Dies könnte dazu führen, dass eine von der Gesellschaft angestrebte Rendite nicht erzielt werden kann und sich somit erheblich negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der FCR-Gruppe ergeben könnten. ▪ Die FCR AG wird für den Ausbau eines Bestandsimmobilienportfolios bzw. für die Umsetzung der Unternehmensplanung erheblichen weiteren Finanzierungsbedarf haben, der möglicherweise nicht gedeckt werden kann. Sollte es nicht gelingen, den weiteren Finanzierungsbedarf am Kapitalmarkt oder anderweitig zu decken, kann dies zur Insolvenz der Gesellschaft und für die Aktionäre zu einem vollständigen Verlust ihres Kapitals führen. ▪ Es besteht ein Blindpool-Risiko im Hinblick auf die geplante Verwendung des Emissionserlöses. ▪ Es bestehen Risiken bei einem Verstoß gegen Datenschutzbestimmungen. ▪ Es besteht das Risiko einer Verschlechterung des Ratings. <p>Branchenbezogene Risiken</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Auf dem Immobilienmarkt besteht derzeit die nicht unerhebliche Gefahr von Terroranschlägen, die verheerende Auswirkungen auf die Miet- und Kaufnachfrage in den betroffenen Regionen. ▪ Es besteht das Risiko, dass in weiteren europäischen Mitgliedsstaaten Referenden bzw. Volksabstimmungen nach dem Vorbild des EU-Mitgliedschaftsreferendums 2016 des vereinigten Königreichs durchgeführt werden und aufgrund dessen weitere derzeitige Mitgliedsstaaten aus der Europäischen Union austreten. ▪ Erhöhungen des Zinsniveaus können sich negativ auf den Immobilienmarkt und die Finanzierungskosten sowie die Finanzierungsmöglichkeiten der FCR AG sowie ihrer Kunden auswirken. Der geplante Ausbau des Bestandsgeschäfts der FCR AG ist von einem Fortbestehen des gegenwärtigen niedrigen Zinsniveaus abhängig. ▪ Die FCR-Gruppe unterliegt den typischen Risiken des deutschen Immobilienmarktes und der allgemeinen Entwicklung der deutschen und europäischen Wirtschaft. ▪ Es besteht das Risiko von wesentlichen Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen. ▪ Es besteht Die Emittentin ist Risiken der Verschlechterung der allgemeinen wirtschaftlichen Lage ausgesetzt. ▪ Es besteht das Risiko, dass die FCR AG weitergehenden aufsichtsrechtlichen Regelungen unterliegen könnte.
D.3	<p>Angaben zu den zentralen Risiken, die die Schuldverschreibungen betreffen</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es ist nicht sicher gestellt, dass die Schuldverschreibungen an einer Börse handelbar sind oder dass ein liquider Sekundärmarkt entsteht. Bisher fehlt ein öffentlicher Markt und auch zukünftig wird es keinen organisierten Markt für die Schuldverschreibungen der Emittentin geben. Die Schuldverschreibungen könnten nur schwer oder nur zu ungünstigen Konditionen an Dritte veräußerbar sein. ▪ Es besteht das Risiko, dass der Kurs der Schuldverschreibungen starken Schwankungen unterliegt (Volatilität) und Anleger bei der Veräußerung vor Ende der Laufzeit Verluste realisieren. ▪ Die Aufstockung der Anleihe oder die Ausgabe weiterer Schuldverschreibungen können zu einem geringeren Marktwert der ausgegebenen Schuldverschreibungen führen. ▪ Da die Mittel aus der Anleihe zum Teil auch für die Finanzierung von Objekten verwendet werden sollen, die über die Laufzeit der Anleihe hinaus im

		<p>Immobilienportfolio der Gesellschaft bestehen bleiben werden, besteht das Risiko, dass zum Ende der Laufzeit der Anleihe für die Rückzahlung keine finanziellen Mittel aus dem Wiederverkauf dieser Objekte zur Verfügung stehen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Teilschuldverschreibungen können unter bestimmten Umständen vorzeitig zurückgezahlt werden. ▪ Die Mehrheit der Anleihegläubiger kann nachteilige Beschlüsse für alle Anleger fassen. ▪ Der Marktpreis für die Teilschuldverschreibungen könnte infolge von Änderungen des Marktzinses fallen. ▪ Im Falle einer Insolvenz der Emittentin könnte es zu einem Totalverlust für den Anleger kommen. ▪ Es besteht das Risiko, dass die Teilschuldverschreibungen nicht voll, sondern nur teilweise platziert werden können. ▪ Die Ansprüche aus den Teilschuldverschreibungen sind wirtschaftlich nachrangig. ▪ Die Ansprüche aus den Teilschuldverschreibungen könnten nicht einforderbar und nicht durchsetzbar sein. ▪ Die Emittentin verwendet die Mittel aus der Emission der Schuldverschreibungen im Rahmen ihrer geschäftlichen Aktivitäten möglicherweise in einer Weise, die die Fähigkeit der Emittentin, Zinsen und Rückzahlung auf die Schuldverschreibungen zu leisten, beeinträchtigt oder ausschließt. ▪ Es gibt keine Beschränkung der Verschuldung, die die Emittentin zukünftig aufnehmen darf. ▪ Die Anleger haben keinen Einfluss auf die Geschäftsführung der Emittentin. ▪ Der Erwerber der Schuldverschreibungen kann durch steuerrechtliche Veränderung einer finanziellen Mehrbelastung ausgesetzt sein. ▪ Die Schuldverschreibungen können durch den Anleger nicht ordentlich gekündigt werden. ▪ Die vertraglich festgelegte Laufzeit der Schuldverschreibungen von 5 Jahren könnte bei Anlegern zu inflationsbedingten Verlusten führen. ▪ Die Emittentin unterliegt keiner Ausschüttungssperre. ▪ Die Schuldverschreibungen bzw. die darauf entfallenden Zinsen werden in Euro zurück- bzw. ausgezahlt. Anleger, für die der Euro eine Fremdwährung darstellt, unterliegen daher einem Währungsrisiko. ▪ Mit dem Erwerb oder Verkauf der Schuldverschreibungen sind für den Anleger Kosten verbunden. ▪ Durch die Beschränkung des öffentlichen Angebots auf Deutschland und Luxemburg sowie den Verzicht auf die Benennung einer Zahlstelle außerhalb Deutschlands kann die Anlage in die Schuldverschreibungen sowie deren Verwaltung für ausländische Anleger mit zusätzlichem Aufwand und sonstigen Kosten verbunden sein. ▪ Bei einer Fremdfinanzierung des Erwerbs der Schuldverschreibungen trägt der Anleger das Risiko, die Forderungen aus seiner Finanzierung erfüllen zu müssen, ohne dass ihm möglicherweise dafür entsprechende Erträge aus den Schuldverschreibungen zur Verfügung stehen. ▪ Die Schuldverschreibungen sind nicht für jeden Anleger geeignet. Potenzielle Anleger sollten prüfen, ob eine Anlage in die Schuldverschreibungen der Emittentin angesichts ihrer jeweiligen persönlichen, wirtschaftlichen und sonstigen Verhältnisse eine für sie geeignete Anlage darstellt. ▪ Es könnte keine oder keine ausreichende Besicherung der Ansprüche aus den Schuldverschreibungen bestehen. ▪ Es besteht zudem das Risiko, dass der Treuhänder seine vertraglichen oder gesetzlichen Pflichten verletzt. ▪ Die Anleger tragen das Risiko, dass der Treuhänder insolvent wird.
Abschnitt E – Angebot		
E.2b	Gründe für das Angebot und Zweckbestimmung der	<p>Das Angebot soll der Finanzierung des Erwerbs weiterer Immobilien durch die FCR-Gruppe dienen.</p> <p>Soweit der Emissionserlös zur Finanzierung des Erwerbs weiterer Immobilien erfolgt, dient er primär der finanziellen Ausstattung von Tochtergesellschaften der Emittentin. Alternativ sollen die Erlöse auch für die Finanzierung des Erwerbs von Immobilien</p>

	Erlöse	unmittelbar durch die FCR AG verwendet werden, wobei die Ausstattung der Tochtergesellschaften vorrangig ist. Eine feste Zweckbindung über die Verwendung der Erlöse existiert jedoch nicht.
E.3	Angebots-konditionen	<p>Öffentliches Angebot:</p> <p>In Deutschland und dem Großherzogtum Luxemburg erfolgt ein öffentliches Angebot durch die Emittentin. Die Teilschuldverschreibungen werden wie folgt angeboten</p> <ul style="list-style-type: none"> • in Deutschland über die Zeichnungsfunktionalität der Deutschen Börse AG im XETRA-Handelssystem für die Sammlung und Abwicklung von Zeichnungsaufträgen (die „Zeichnungsfunktionalität“), deren Nutzung beantragt wurde. Anleger, die Zeichnungsanträge stellen möchten, müssen über ihre jeweilige Depotbank bindende Zeichnungsanträge für die Teilschuldverschreibungen stellen. • in Deutschland und Luxemburg über die Emittentin. Die Anleger können bei der Emittentin unter http://www.fcr-immobilien.de dafür Zeichnungsanträge erhalten und per Post, Email oder Fax an die Emittentin schicken. • in Deutschland über die Annahme von Erwerbsangeboten im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse nach Aufnahme des Handels der 5,25 % Schuldverschreibungen 2019/2024 nach freiem Ermessen durch die Emittentin über einen Finanzintermediär als Finanzkommissionärin („Öffentlicher Abverkauf“). <p>Der Angebotszeitraum, innerhalb dessen Kaufangebote abgegeben werden können, beginnt am 11. April 2019 und endet über die Zeichnungsfunktionalität am 26. April 2019 (jeweils einschließlich) und über die Emittentin und im Öffentlichen Abverkauf am 26. März 2020 oder an jedem früheren Datum, zu dem alle Teilschuldverschreibungen gezeichnet worden sind oder den die Emittentin entscheidet. Die Emittentin kann dabei auch einzelne Zeichnungswege nur vorzeitig beenden.</p> <p>Die Emittentin hat noch keine Festlegungen für die Zuteilung getroffen. Es gibt keine festgelegten Tranchen für die Privatplatzierung und das Öffentliche Angebot. Derzeit ist lediglich beabsichtigt, die Zeichnungen jeweils nach dem Tag des Eingangs der Zeichnungserklärung priorisiert zuzuteilen. Die Emittentin ist berechtigt, nach ihrem freien Ermessen Zeichnungsanträge nicht anzunehmen oder zu kürzen. Eine Reduzierung der Zeichnung seitens des Anlegers nach Zeichnung ist nicht möglich.</p> <p>Die Emittentin behält sich vor, Zeichnungsanträge, die über das Öffentliche Angebot über die Emittentin gestellt werden, bei der Zuteilung erst zu berücksichtigen, wenn der Ausgabebetrag bei der Emittentin eingegangen ist.</p> <p>Privatplatzierung:</p> <p>Weiterhin werden die Schuldverschreibungen an qualifizierte Anleger in bestimmten Ländern im Rahmen einer Privatplatzierung, jedoch insbesondere nicht in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada und Japan, und nicht an U.S.-Personen in Sinne der Regulation S des U.S. Securities Act (der „Securities Act“) von 1933 in der jeweils gültigen Fassung zum Erwerb angeboten.</p> <p>Angebotspreis</p> <p>100 % des Nominalbetrages je Teilschuldverschreibung (EUR 1.000,00) bis einschließlich des Tages, an dem die Notierung des Handels der Teilschuldverschreibungen im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse aufgenommen wird.</p> <p>Nach Aufnahme des Handels der Teilschuldverschreibungen im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse entspricht der Ausgabebetrag</p> <ul style="list-style-type: none"> • über die Emittentin 100 % des Nominalbetrages je Teilschuldverschreibung (EUR 1.000,00) und • im Öffentlichen Abverkauf dem jeweiligen Börsenkurs, wobei die Emittentin

		<p>voraussichtlich keine Erwerbskurse unter 100 % des Nominalbetrages je Teilschuldverschreibung (EUR 1.000,00) annehmen wird;</p> <p>und zwar zuzüglich Stückzinsen für den Zeitraum vom Emissionstermin (einschließlich) bis zu dem Kalendertag (einschließlich), der dem zweiten Bankarbeitstag, an dem der Anleger sein kontoführendes Kreditinstitut anweist, den Nennbetrag zzgl. etwaiger Stückzinsen auf das Konto der Emittentin bei der Zahlstelle zu überweisen, vorangeht. „Bankarbeitstag“ bezeichnet dabei jeden Tag (mit Ausnahme von Samstag und Sonntag), an denen die Kreditinstitute in Deutschland (Referenzort ist Frankfurt am Main) für den Publikumsverkehr geöffnet sind und der auch ein TARGET-Tag ist. Samstage und Sonntage sind keine Bankarbeitstage. TARGET-Tag ist ein Tag, an dem Zahlungen in Euro über TARGET (Abkürzung für Transeuropean Automated Realtime Gross Settlement Express Transfers System) abgewickelt werden.</p> <p>Der Ausgabebetrag ist bei einer Zeichnung über die Zeichnungsfunktionalität und dem Öffentlichen Abverkauf nach Zuteilung bzw. Annahme Zug um Zug gegen Lieferung der Schuldverschreibungen zu zahlen, bei einer Zeichnung bei der Emittentin 5 Bankarbeitstage nach Zeichnung.</p> <p>Einbeziehung in den Börsenhandel</p> <p>Die Teilschuldverschreibungen sollen voraussichtlich ab dem 30. April 2019 in den Handel im Freiverkehr an einer deutschen Wertpapierbörse, insbesondere der Frankfurter Wertpapierbörse, einbezogen werden.</p> <p>Lieferung und Abrechnung</p> <p>Die begebenen Teilschuldverschreibungen werden voraussichtlich 5 Bankarbeitstage nach Zugang der Zeichnungserklärung bei der Emittentin und Zahlung des Ausgabebetrages, frühestens jedoch am 30. April 2019, geliefert.</p> <p>Verkaufsbeschränkungen</p> <p>Die Teilschuldverschreibungen sind und werden weder nach den Vorschriften des Securities Act in der jeweils gültigen Fassung noch bei der Wertpapieraufsichtsbehörde eines Bundesstaates der Vereinigten Staaten von Amerika registriert und dürfen außer in Ausnahmefällen aufgrund einer Befreiung von den Registrierungserfordernissen des Securities Act in den Vereinigten Staaten von Amerika weder direkt noch indirekt angeboten, verkauft oder dorthin geliefert werden. Die Gesellschaft hat nicht die Absicht, das Angebot oder einen Teil davon in den Vereinigten Staaten von Amerika zu registrieren oder die Teilschuldverschreibungen dort anzubieten, zu verkaufen oder dorthin zu liefern.</p> <p>Dieser Prospekt stellt in keinem Rechtsgebiet und in keiner Rechtsordnung, in dem/der ein solches Angebot gesetzeswidrig wäre, ein Angebot dar. Dieser Prospekt darf insbesondere nicht in die Vereinigten Staaten von Amerika, nach Kanada oder Japan versandt werden.</p>
E.4	<p>Für das Angebot wesentliche, auch kollidierende Beteiligungen</p>	<p>Die Aktionäre einschließlich des Vorstands der Emittentin haben ein Interesse an der erfolgreichen Umsetzung der Emission, da damit der Geschäftsbetrieb der Emittentin und FCR – Gruppe weiter entwickelt werden kann mit der Folge, dass der Wert ihrer Beteiligung steigt.</p> <p>Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen, die an der Emission bzw. dem Angebot beteiligt sind, einschließlich Interessenskonflikte, sind darüber hinaus nicht bekannt.</p>

E.7	Schätzung der Ausgaben, die dem Anleger von der Emittentin oder vom Anbieter in Rechnung gestellt werden	Entfällt. Die Emittentin, die zugleich Anbieter ist, wird dem Anleger keine Kosten oder Steuern in Rechnung stellen.
------------	---	---

2. Risikofaktoren

Anleger sollten vor der Entscheidung über den Kauf von Teilschuldverschreibungen der FCR Immobilien AG, München (nachfolgend auch „FCR AG“, die „Gesellschaft“, die „Emittentin“ genannt) die nachfolgenden Risikofaktoren, verbunden mit den anderen in diesem Prospekt enthaltenen Informationen, sorgfältig lesen und diese bei ihrer Anlageentscheidung sorgfältig berücksichtigen. Der Eintritt eines oder mehrerer dieser Risiken kann erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FCR AG haben. Der Kurs der Teilschuldverschreibungen der Gesellschaft könnte aufgrund jedes dieser Risiken erheblich fallen und Anleger könnten ihr investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren. Insbesondere besteht das Risiko, dass etwaige Zinsen oder der Rückzahlungsbetrag nicht gezahlt werden kann. Nachstehend sind die für die Gesellschaft und ihre Branche wesentlichen Risiken und die wesentlichen Risiken im Zusammenhang mit den angebotenen Wertpapieren beschrieben. Weitere Risiken und Unsicherheiten, die der Gesellschaft gegenwärtig nicht bekannt sind, könnten den Geschäftsbetrieb der FCR AG ebenfalls beeinträchtigen und nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FCR AG haben. Die Reihenfolge, in welcher die nachfolgenden Risiken aufgeführt werden, enthält keine Aussage über die Wahrscheinlichkeit ihres Eintrittes und den Umfang der möglichen wirtschaftlichen Auswirkungen. Gleichzeitig beruhen die Auswahl und der Inhalt der Risikofaktoren auf Annahmen, die sich nachträglich als falsch erweisen können.

2.1 Risiken in Bezug auf die Emittentin

➤ **Unternehmensbezogene Risiken**

Risiko eines großen (Vor-)Finanzierungsbedarfs

Das Geschäft der FCR-Gruppe hat einen großen (Vor-)Finanzierungsbedarf, wobei das Risiko besteht, dass die erforderlichen Finanzierungen nicht oder nicht zu akzeptablen Konditionen erhalten werden.

Die FCR -Gruppe ist auf den Kauf, die Optimierung und die Weiterveräußerung von Immobilien, insbesondere Gewerbeimmobilien, Fachmärkten und Einkaufszentren spezialisiert. Die FCR-Gruppe benötigt für ihr Geschäftsmodell und die geplante Entwicklung, insbesondere den geplanten Ausbau des Geschäfts, in erheblichem Umfang Finanzierungen, die entweder in Form von Eigenkapital oder Fremdkapital aufgenommen werden müssen. Eigenkapital, Bankfinanzierungen oder Fremdfinanzierungen über den Kapitalmarkt stehen der Emittentin aber nur in eingeschränktem Umfang zur Verfügung. Der Eintritt oder die Verschärfung von Krisen an den internationalen Finanzmärkten könnte den Zugang zu neuem Fremdkapital und/oder Eigenkapital erheblich erschweren. Während der Finanzkrise ist es vielfach zu einer sogenannten Kreditklemme gekommen. Viele Kreditinstitute fuhren aufgrund erhöhter Eigenkapitalanforderungen ihre Kreditengagements zurück. Bei zahlreichen internationalen Banken war nach Auffassung der Emittentin zu beobachten, dass sie ihre Engagements in Deutschland erheblich reduzierten. Zudem gab es eine erhebliche Verschärfung der regulatorischen Anforderungen an die Eigenkapitalunterlegung der Banken, die Kreditinstitute zur Verminderung ihres Risikos und damit ihrer Kreditengagements zwingt.

Die Strategie der Emittentin ist davon geprägt, dass sie bereits in den letzten Jahren und weiterhin in erheblichem Umfang weitere Immobilienbestände erworben hat bzw. erwerben will und hierfür die entsprechenden Finanzierungen benötigt. Sollte es der FCR nicht gelingen, Finanzierungen für den Erwerb von Immobilien zu finden und zu auskömmlichen Konditionen aufzunehmen, wäre sie nicht in der Lage, ihr Geschäft in dem angestrebten Umfang weiter auf- und auszubauen.

Darüber hinaus plant die Emittentin kurzfristig den Erwerb weiterer größerer Immobilienbestände, die entsprechend finanziert werden müssen. Hierdurch wird es voraussichtlich zu einer weiteren Erhöhung der Verschuldung kommen, sodass bei deren Refinanzierung die vorstehende Problematik ebenfalls auftreten kann.

Der Eintritt eines oder mehrerer der vorgenannten Risiken könnte erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

Risiko der Verletzung von Auflagen und Bedingungen der Finanzierungen und/oder Anleihen

Es besteht das Risiko, dass der FCR-Gruppe wegen Verletzung von Auflagen und Bedingungen sämtlicher oder einer der Finanzierungen, insbesondere der Bankenfinanzierungen und der jeweils ausgegebenen Anleihen, die entsprechenden Finanzierungen von den jeweiligen Gläubigern gekündigt werden und es der FCR-Gruppe danach nicht gelingt, neue Finanzierungen zu vergleichbaren bzw. akzeptablen Konditionen aufzunehmen.

Die FCR-Gruppe könnte nicht in der Lage sein, die Erträge zu erwirtschaften, die notwendig sind, um die Verhaltenspflichten (sog. Covenants) aus den Bedingungen von Schuldverschreibungen bzw. bereits emittierten Finanzprodukten, insbesondere die Pflicht zur Beibehaltung einer Deckungsquote, einzuhalten. Zudem könnten bestehende Kredite der FCR-Gruppe aufgrund der Verletzung von Berichts-, Verhaltens- und Informationspflichten gegenüber den kreditgebenden Banken, einschließlich sogenannten Financial Covenants, vorzeitig fällig gestellt werden. Solche Finanzierungen könnten von den jeweiligen Gläubigern gekündigt werden und/oder Strafzahlungen fällig werden. Die Emittentin und FCR-Gruppe könnte dann nicht in der Lage sein, die notwendigen (Rück-) Zahlungen zu leisten und/oder neue Finanzierungen zu vergleichbaren bzw. akzeptablen Konditionen aufzunehmen.

Der Eintritt eines oder mehrerer der vorgenannten Risiken könnte sich erheblich negativ auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken.

Risiken aufgrund von Mietausfällen oder Leerständen

Die FCR-Gruppe unterliegt dem Mietausfall- und dem Mietminderungsrisiko sowie dem Risiko des Leerstandes von Bestandsflächen.

Es ist möglich, dass Mieter von Objekten der FCR-Gruppe ihre Mietverträge kündigen oder ihre Mietverträge aus anderen Gründen nicht mehr erfüllen. In solchen Fällen oder bei leerstehenden Immobilien besteht das Risiko, dass bei Neu- und Anschlussvermietungen die bisherigen oder die kalkulierten Mieten nicht erzielt werden können. Bei auslaufenden Mietverträgen über von der FCR-Gruppe derzeit und/oder künftig gehaltenen Immobilien besteht das Risiko, dass nicht sofort eine Anschlussvermietung möglich ist oder eine Anschlussvermietung nur unter Bedingungen erfolgen kann, die für die FCR-Gruppe weniger attraktiv sind als bisher. Zudem besteht das Risiko, dass eine Neu- oder Anschlussvermietung für längere Zeit nicht möglich ist und es infolge dessen zu einer Erhöhung des Leerstands kommt. Die Gründe für ein sinkendes Mietniveau oder einen Leerstand können vielfältig sein. Beispielsweise kann sich bei der individuellen Immobilie die Lage oder Mieterstruktur verschlechtert haben. Möglich ist aber auch eine Verschlechterung der allgemeinen oder örtlichen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, etwa durch eine gestiegene Arbeitslosigkeit oder eine sinkende Bevölkerungszahl. Mieterwechsel können darüber hinaus mit erheblichen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen verbunden sein, die zu einem vorübergehenden Mietausfall führen und erhebliche Kosten nach sich ziehen können. Auch können gestiegene Anforderungen der Mieter dazu führen, dass die Immobilien in ihrem gegenwärtigen Zustand nicht mehr oder nur zu einem erheblich geringeren Mietertrag vermietet werden können. Ein Leerstand oder ein reduziertes Mietniveau hätten neben geringeren Einnahmen auch zur Folge, dass der Marktwert der betroffenen Immobilien sinkt und für bestehende und potentielle neue Mieter unattraktiver wird. Ein Leerstand führt zudem dazu, dass die FCR-Gruppe bestimmte Nebenkosten zu tragen hat, die sie im Fall der Vermietung auf den Mieter überwälzen kann. Zudem könnten indexbedingte Mietzinserhöhungen nicht immer vollständig, nicht sofort oder überhaupt nicht durchgesetzt werden. Mieten können dabei auch indexbedingt sinken.

All diese Faktoren könnten sich auf die Geschäfts-, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FCR AG und der FCR-Gruppe erheblich negativ auswirken.

Risiken aufgrund hohen Wettbewerbs

Die FCR-Gruppe unterliegt erheblichen Risiken aus dem Wettbewerb mit anderen, teils sehr finanzstarken und etablierten Wettbewerbern. Es besteht das Risiko, dass sie sich im Wettbewerb nicht durchsetzen kann.

Der Wettbewerb, in dem sich die FCR-Gruppe beim An- und Verkauf von Immobilien sowie bei der Vermietung sowie der effizienten kaufmännischen Verwaltung dieser Immobilien befindet, besteht einerseits regional am jeweiligen Standort einer Einzelinvestition und andererseits überregional, insbesondere bei Portfolio-Transaktionen. Die Eintrittsschwelle für Wettbewerber ist auf den Immobilienmärkten generell niedrig, d.h. die FCR-Gruppe ist an allen potentiellen Standorten einem intensiven Wettbewerb mit unterschiedlichen Wettbewerbern ausgesetzt, der sich im Zuge einer weitergehenden Konsolidierung in der Immobilienbranche noch zusätzlich verstärken kann. Dabei treten sowohl regionale Investoren, die die regionalen Märkte gut kennen, als auch andere Immobilienportfoliogesellschaften, national und international investierende institutionelle Anleger sowie private Einzelinvestoren aus dem In- und Ausland auf. Insbesondere die institutionellen Anleger und andere internationale Investoren verfügen teilweise über erheblich umfangreichere Mittel zur Finanzierung ihrer Akquisitionen und zahlen teilweise auch strategisch motivierte, das heißt über den Marktwert hinausgehende, Preise.

Die FCR-Gruppe befindet sich demnach auf dem Markt für Immobilien im Wettbewerb mit anderen Unternehmen, die über überlegene Finanzmittel und personelle Ressourcen verfügen. Zudem könnten Wettbewerber durch große finanzstarke Unternehmen aufgekauft werden oder neue Wettbewerber können in den Markt eintreten. Dadurch verursachter oder verstärkter Wettbewerbsdruck kann zu sinkenden Absatzpreisen, Margendruck und/oder dem Verlust von in der Unternehmenszielsetzung eingeplanten Marktanteilen führen. Der deutsche Immobilienmarkt ist derzeit durch einen intensiven Wettbewerb zwischen lokalen, regionalen, nationalen und internationalen Investoren geprägt.

Die FCR-Gruppe wird in allen Bereichen ihrer Geschäftstätigkeit weiterhin unterschiedlichen Wettbewerbern gegenüber stehen. Die Geschäftsstrategie und das Ziel der FCR-Gruppe ist es, ihre Geschäftstätigkeit durch den Erwerb von weiteren Immobilien auszuweiten, die sie profitabel verwalten oder weiterveräußern kann. Diese Ankäufe oder Einbringungen im Rahmen von Sachkapitalerhöhungen können nur durchgeführt werden, wenn entsprechende Immobilienportfolien oder Einzelobjekte zu angemessenen Preisen am Markt verfügbar sind. Aufgrund der Vielzahl an Marktteilnehmern und der Größe und Fragmentierung des deutschen Immobilienmarktes ist die FCR-Gruppe einem intensiven Wettbewerb ausgesetzt, der sich zukünftig im Zuge einer möglichen Branchenkonsolidierung oder im Zuge des möglichen Eintritts zusätzlicher Wettbewerber noch verstärken kann. Wettbewerber der FCR-Gruppe verfügen über erheblich größere finanzielle Mittel bzw. bessere Finanzierungsmöglichkeiten, über größere oder diversifizierte Immobilienbestände oder umgekehrt, aufgrund einer höheren Spezialisierung, über zielgruppenspezifischere Immobilienbestände oder über andere Wettbewerbsvorteile gegenüber der FCR-Gruppe. Der intensive Wettbewerb, dem die FCR-Gruppe ausgesetzt ist bzw. sein wird, könnte in Zukunft, insbesondere im Falle einer zunehmenden Marktsättigung auf der Vermietungsseite, unter anderem niedrigere Mieteinnahmen beziehungsweise Verkaufserlöse und darüber hinaus ggf. Abschreibungen zur Folge haben. Beim Erwerb von Immobilienportfolios könnte der Wettbewerbsdruck und mögliche Marktkonsolidierungen umgekehrt dazu führen, dass die Ankaufspreise erheblich steigen, so dass es für die FCR-Gruppe schwierig oder gar unmöglich wird, weitere Immobilien zu akzeptablen Marktpreisen zu erwerben und damit die Geschäftsstrategie der FCR-Gruppe gefährdet wird.

Sollte es der FCR-Gruppe nicht gelingen, sich im Wettbewerb zu behaupten oder sich hinreichend gegenüber ihren Wettbewerbern abzusetzen, könnte sich dies auf die Geschäftstätigkeit und die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FCR AG und der FCR-Gruppe erheblich negativ auswirken.

Risiko von Altlasten und/oder Verstößen gegen Altlasten

Es besteht das Risiko, dass Grundstücke, die früher, derzeit oder künftig im Eigentum der FCR-Gruppe standen oder stehen mit Altlasten, anderen schädlichen Bodenverunreinigungen, Schadstoffen oder Kriegslasten belastet sind, für deren Beseitigung erhebliche Kosten erforderlich wären. Verstöße gegen bauliche Anforderungen oder gegen Vorschriften der Bausicherheit könnten die Nutzung von Immobilien einschränken und ebenfalls zu erheblichen Kosten führen.

Es ist nicht ausgeschlossen, dass Grundstücke, die früher, derzeit oder künftig im Eigentum der FCR-Gruppe stehen bzw. standen mit Altlasten, anderen schädlichen Bodenverunreinigungen oder Kriegslasten (z.B. Bomben) belastet sind. Solche Bodenverunreinigungen können etwa dazu führen, dass die FCR-Gruppe von den zuständigen Behörden zu einer Beseitigung der damit verbundenen Gefahren aufgefordert wird, was typischerweise mit erheblichen Kosten verbunden ist. Auch wenn die Emittentin die entsprechenden Grundstücke und Immobilien bereits an Dritte verkauft hat, besteht das Risiko, dass die Erwerber Schadensersatz- und sonstige Gewährleistungsansprüche gegen die Emittentin geltend machen können. Diese Pflichten und Ansprüche sind unabhängig von einer Verursachung der entsprechenden Bodenbelastungen durch die Emittentin und es könnte sein, dass ihr nur eingeschränkte oder keinerlei Regressansprüche gegen Dritte zustehen oder solche nicht oder nicht vollständig durchsetzbar sind, selbst wenn diese die Belastungen verursacht haben. Die Beseitigung etwaiger Lasten in diesem Sinne und die hiermit im Zusammenhang stehenden weiteren Maßnahmen können zu Mietausfällen führen, Baumaßnahmen erheblich verzögern, unmöglich oder wirtschaftlich unrentabel machen, und mit erheblichen zusätzlichen Kosten verbunden sein.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FCR AG auswirken.

Risiko von unerwarteten Kosten wie etwa für die Instandsetzung- und Instandhaltung, für Entwicklungs- oder Sanierungsvorhaben oder die Modernisierung von Immobilien

Es besteht das Risiko, dass bei den Immobilien, die derzeit oder künftig im Eigentum der FCR AG oder deren Tochtergesellschaften stehen, unerwartete Kosten, wie etwa für die Instandsetzung- und Instandhaltung, für Entwicklungs- oder Sanierungsvorhaben oder die Modernisierung von Immobilien entstehen.

Aufgrund zahlreicher Faktoren, u.a. einem Renovierungsrückstand, dem Alter der Bausubstanz, Schadstoffe in Baumaterialien oder nicht eingehaltener baurechtlicher und denkmalschutzrechtlicher Anforderungen an den von der Emittentin gehaltenen oder zu erwerbenden Immobilien können Kosten für aufwendige Instandsetzungs- oder Instandhaltungs-, Entwicklungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen entstehen. Insbesondere besteht das Risiko, dass Mängel und baurechtliche und denkmalschutzrechtliche Anforderungen bei dem Erwerb einer Immobilie übersehen oder falsch eingeschätzt werden, was einen negativen Einfluss auf die Kaufentscheidung der FCR AG haben kann. Auch bei bereits im Eigentum der FCR AG stehenden Immobilien kann nicht ausgeschlossen werden, dass derzeit noch unbekannt Umstände bekannt werden oder Ereignisse eintreten, die Instandsetzungs- und Instandhaltungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich machen. Dabei könnten auch Mietausfälle entstehen. Zudem können sich Fertigstellungen durch den Bauablauf verzögern und Mietübergabetermine nicht mehr eingehalten werden.

Sollten bauliche Maßnahmen an von der FCR AG oder deren Tochtergesellschaften gehaltenen Immobilien erforderlich sein, jedoch nicht durchgeführt werden, könnte sich dies nachteilig auf die Verkaufs- und Mieterlöse der betroffenen Immobilien auswirken. Ebenso könnte es zu Einschränkungen in der Nutzung der betroffenen Immobilien und Grundstücke und damit zu Mietausfällen kommen. Dies könnte zudem zu mietrechtlichen Rechtsstreitigkeiten mit den Mietern führen.

Der Eintritt eines oder mehrerer der vorgenannten Risiken könnte sich erheblich negativ auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken.

Risiko fehlerhafter Immobilienbewertung

Die Emittentin ist in ihrer Expansionsstrategie darauf angewiesen, weitere Immobilienbestände zu angemessenen Konditionen zu erwerben und zu integrieren. Bei Erwerben könnte sie die erworbenen Immobilien wirtschaftlich bzw. hinsichtlich der mit ihnen verbundenen Belastungen falsch einschätzen oder Rahmenbedingungen sich ändern.

Der wirtschaftliche Erfolg der FCR AG ist maßgebend von der Auswahl und dem Erwerb geeigneter Immobilien bzw. Immobilienportfolien abhängig. Das Geschäftsmodell der Emittentin liegt im Erwerb und Betreiben von Fachmarkt- und Einkaufszentren in Deutschland und sie hat sich als Bestandhalter von kleineren und mittelgroßen Handelsimmobilien an Sekundärstandorten positioniert. Zudem anderem erwirbt die FCR – Gruppe Fachmarkt- und Einkaufszentren, um diese zu sanieren und aufzuwerten und so-dann möglichst gewinnbringend wieder zu verkaufen.

Um den Bestand der Emittentin weiter auszubauen, muss es der FCR AG gelingen, ein größeres Immobilienportfolio aufzubauen, erfolgreich zu verwalten, zu integrieren und zu vermarkten. Der weitere Ausbau des Portfolios wird insbesondere durch einen zunehmenden Wettbewerb um attraktive Bestandsimmobilien erschwert. Damit verbunden ist das Risiko, dass die FCR AG die baulichen, rechtlichen, wirtschaftlichen und sonstigen Umstände betreffend die anzukaufenden Objekte oder Portfolien falsch einschätzt oder in anderer Form nicht richtig bewertet. Darüber hinaus könnten sich die getroffenen Annahmen in Bezug auf das Ertragspotenzial der Immobilien oder Portfolien nachträglich teilweise oder in vollem Umfang als unzutreffend herausstellen. Das hätte beispielsweise zur Folge, dass Objekte, die für die Bestandshaltung erworben wurden, nicht den erwarteten Cashflow generieren und daher nicht kostendeckend, zur Deckung von Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit der jeweiligen Immobilie einschließlich Finanzierungen und sogar Gewinn bewirtschaftet werden können. Die Emittentin ist aber auf die dauerhaften Mieteinnahmen angewiesen.

Der Immobilienwert orientiert sich im Wesentlichen am Ertragswert, welcher wiederum von der Höhe der jährlichen Mieteinnahmen, der Standortsituation, der Entwicklung des langfristigen Kapitalmarktzinses und dem allgemeinen Zustand der Immobilie abhängig ist. Die FCR AG könnte Immobilien beim Erwerb zu hoch bewerten und damit einen überhöhten Kaufpreis zahlen. Des Weiteren könnte eine erheblich negative Änderung der vorgenannten Faktoren zu einem niedrigeren Ertragswert, mit der Folge einer Reduzierung von im Bestand befindlichen Immobilienwerten, führen.

Die Wertentwicklung der direkt und indirekt gehaltenen Immobilien beeinflusst den Unternehmenswert der FCR AG unmittelbar und mittelbar und hat erhebliche Auswirkungen auf das Anlagevermögen, die Bilanzstruktur und die Finanzierungsbedingungen. Die FCR AG führt (derzeit noch) keine jährlichen Neubewertungen auf Grundlage externer Sachverständigen durch: Die indikative Ermittlung der Immobilienwerte erfolgt entweder auf Grundlage von Bankgutachten, die im Rahmen der Refinanzierung erstellt wurden, zum Teil auf Grundlage von konkreten Kaufpreisangeboten potentieller Erwerber oder im Rahmen interner Verkehrswertschätzungen.

Die Emittentin erwirbt und hält Bestandsimmobilien, um aus der Bewirtschaftung dieser Bestände über einen gewissen Zeitraum stabile Cashflows zu erzielen und die einzelnen Immobilien bei Vorliegen eines passenden Angebotes wieder zu veräußern. Soweit sich Immobilien im Bestand der Emittentin befinden, können diese Immobilien aufgrund von durch die Emittentin nicht beeinflussbaren Faktoren Wertverluste erleiden, etwa wegen Verschlechterung der allgemeinen oder örtlichen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, verschlechterter Sozialstrukturen des Standorts und weiterer externer Einflüsse (Zinsumfeld, Nachfragesituation) sowie interner Veränderungen (z.B. Mietstruktur, Mieterbonität, Restlaufzeiten der Mietverträge, etc.), über-durchschnittlicher Abnutzung, auftretendem Sanierungsbedarf oder ähnlicher Faktoren.

Jede Fehleinschätzung bei der Bewertung von Immobilien, von Immobilienportfolios oder von Beteiligungen an Immobilienunternehmen im Vorfeld eines Ankaufs, verborgene Mängel und nicht geplante Sanierungskosten sowie eine größere Zahl abgebrochener Transaktionen und damit verbundene vergebliche Aufwendungen könnten sich auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FCR AG und der FCR-Gruppe erheblich negativ auswirken.

Risiko der mangelnden Liquidität

Es besteht das Risiko, dass die FCR AG und/oder Gesellschaften der FCR-Gruppe nicht über ausreichend Liquidität verfügen, um ihre laufenden Verpflichtungen erfüllen zu können.

Die Liquidität der Gesellschaften der FCR-Gruppe entwickelt sich aus den laufenden Einnahmen der jeweils gehaltenen Immobilien abzüglich ihrer Bewirtschaftungs-, Verwaltungs- und Finanzierungskosten und sonstigen Verbindlichkeiten und für die Emittentin zudem aus Zuflüssen der verbundenen Unternehmen und Beteiligungen. Es besteht das Risiko, dass die Gesellschaften der FCR-Gruppe nicht, wenn notwendig, über ausreichend Liquidität verfügen, um ihre laufenden Verpflichtungen erfüllen zu können. Für die Emittentin ist dabei zudem notwendig, dass die Tochtergesellschaften Liquidität insbesondere durch Zahlungen auf Darlehen und Gewinnausschüttungen an die Emittentin zur Verfügung stellen.

Der Eintritt eines oder mehrerer der vorgenannten Risiken könnte erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

Risiko von vorzeitigem Verkauf von Immobilien, Notverkäufen und zwangsweiser Verwertungen

Notverkäufe oder zwangsweise Verwertungen von Immobiliensicherheiten würden zu erheblichen finanziellen Nachteilen für die Emittentin führen.

Die Emittentin hat für ihre Finanzierungen Sicherheiten im erheblichen Umfang gestellt. So hat die Emittentin insbesondere Grundpfandrechte an den finanzierten Immobilien zugunsten der finanzierenden Banken bestellt. Sollten fällige Darlehensforderungen der Banken nicht rechtzeitig erfüllt werden können, könnte dies zur Verwertung von Sicherheiten führen. Jeder erzwungene Verkauf oder jede zwangsweise Verwertung von Sicherheiten, insbesondere von Portfolios oder einzelnen Grundstücken, würde vor allem bei schwierigen Marktverhältnissen zu hohen Preisabschlägen erfolgen und damit zu wesentlichen finanziellen Schäden der Emittentin führen.

Die FCR AG und/oder ein Beteiligungsunternehmen ist bei einem vorzeitigem Verkauf eines der von ihr oder einem Beteiligungsunternehmen gehaltenen beziehungsweise der zu erwerbenden Objekte und einer damit einhergehenden frühzeitigen Rückführung des anteiligen Darlehensbetrages den Risiken der Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung für das aufgenommene Darlehen und/oder der Bestellung von Ersatzsicherheiten ausgesetzt. Außerdem besteht ein besonderes Risiko bei Zinsänderungen, wenn der Verkauf der betroffenen Immobilie nach Ablauf des Finanzierungszeitraums nicht wie geplant gelingt und die Zinskonditionen für das überplanmäßige Volumen angepasst werden müssen.

Eine Realisierung dieser Risiken könnte sich auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FCR AG und der FCR-Gruppe erheblich negativ auswirken.

Risiko der Anpassung der Unternehmensstrukturen

Die erfolgreiche Integration und Bewirtschaftung der in der Vergangenheit erworbenen und künftig zu erwerbenden Gewerbeimmobilien, insbesondere die dafür erforderliche Anpassung der Unternehmensstrukturen, könnten misslingen.

Das Wachstum, das mit dem bereits erfolgten und mit dem geplanten zukünftigen Erwerb von Immobilienpaketen einhergeht, stellt erhebliche Anforderungen an das Management und die interne Unternehmensorganisation der Emittentin. Strategie der Emittentin ist es, künftige Erwerbe, soweit möglich, mit den vorhandenen Ressourcen zu bewältigen. Der Erwerb von Immobilien, unabhängig davon, ob dies im Wege des unmittelbaren Erwerbs von Immobilienportfolios oder im Wege des Erwerbs von Besitz- oder Verwaltungsgesellschaften erfolgt, könnte allerdings mit der Schaffung neuer oder der Anpassung der bestehenden Organisationsstrukturen innerhalb der Emittentin verbunden sein. Auch die interne Unternehmensorganisation muss etwa in den Bereichen Asset- und Property-Management, Rechnungswesen, Personalwesen und IT ständig an die mit dem Wachstum einhergehenden Anforderungen angepasst werden.

Sollte es der Emittentin nicht gelingen, zukünftig zu erwerbende oder bereits erworbene Immobilienportfolios oder Beteiligungen an Immobiliengesellschaften erfolgreich zu integrieren, könnte dies die Wachstumsstrategie der Emittentin gefährden und sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

Risiko von fehlenden Genehmigungen und/oder Auflagen und/oder von höheren Baukosten

Es besteht das Risiko, dass erforderliche Genehmigungen für Modernisierungen oder Sanierungen nicht, nicht rechtzeitig oder nur unter Auflagen oder Nebenbedingungen erteilt werden oder dass Baukosten höher ausfallen als veranschlagt.

Die Emittentin erwirbt und hält Objekte, an denen es immer wieder zu notwendigen baulichen Maßnahmen kommen kann. Es besteht das Risiko, dass die Baukosten für solche Maßnahmen die veranschlagten Sollwerte erheblich übersteigen.

Im Bereich der Modernisierung und Sanierung von Immobilien ist die Erteilung von baurechtlichen Genehmigungen notwendige Voraussetzung für die Realisierung jedes Projektes. Es ist unsicher, ob, wann, und unter welchen Auflagen oder Nebenbedingungen die zuständigen Behörden solche Genehmigungen für jedes einzelne Projekt erteilen. Auch können Auseinandersetzungen mit Be- und Anwohnern die Erteilung von Genehmigungen erheblich verhindern, verzögern oder sonst erheblich negativ beeinflussen. Jeder dieser Umstände kann dazu führen, dass Projekte nicht zu den angenommenen Kosten, nicht im angenommenen Zeitrahmen oder gar nicht durchgeführt werden können.

Der Eintritt eines oder mehrerer der vorgenannten Risiken könnte erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

Risiko aufgrund nicht ausreichender Versicherung

Es ist nicht auszuschließen, dass die von der Gesellschaft abgeschlossenen Versicherungen im Schadensfall nicht ausreichen und erhebliche Kosten entstehen.

Die Gesellschaft hat verschiedene Versicherungen für bestimmte Geschäftsrisiken abgeschlossen. Die Versicherungen sind nicht unbegrenzt, sondern unterliegen Haftungsbeschränkungen und Haftungsausschlüssen. Die Gesellschaft kann daher nicht gewährleisten, dass ihr keine Verluste entstehen oder dass keine Ansprüche erhoben werden, die über die Art oder den Umfang des bestehenden Versicherungsschutzes hinausgehen. Der Gesellschaft könnten daher Schäden entstehen, gegen die kein oder ein nur unzureichender Versicherungsschutz besteht. Daneben sind für die Versicherungen regelmäßig Selbstbehalte vereinbart, so dass die Gesellschaft in jedem Versicherungsfall in Höhe des Selbstbehaltes Kosten entstehen würden. Außerdem ist es nicht gewährleistet, dass die Gesellschaft auch in Zukunft die mit ihrer Geschäftstätigkeit verbundenen Risiken zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen in für sie als ausreichend empfundenem Umfang versichern kann. Insbesondere können Prämien erhöhungen auch dann eintreten, wenn die Versicherung wegen eines Haftungsfalls in Anspruch genommen wird.

Prämien erhöhungen, nicht ausreichend abgedeckte Schadensfälle und Zahlungsverpflichtungen, die aus Selbsthalten resultieren, können sich auf die Geschäftstätigkeit und die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FCR AG erheblich negativ auswirken.

Risiken aus Gewährleistungsansprüchen

Es besteht die Gefahr, dass die FCR-Gruppe unerwarteten Gewährleistungs- und/oder Schadensersatzansprüchen aus dem Verkauf oder der Vermietung von Immobilien ausgesetzt ist oder Regressansprüche nicht erfolgreich durchsetzen kann.

Die FCR-Gruppe könnte bei der Vermietung und Veräußerung von Immobilien wegen Sach- oder Rechtsmängeln in Anspruch genommen werden. Das gilt insbesondere für Mängel an Objekten, die der FCR-Gruppe verborgen geblieben sind, die sie aber hätte erkennen können oder müssen. Etwaige Rückgriffsansprüche können an dem Ablauf von Verjährungsfristen, an der fehlenden Nachweismöglichkeit der Kenntnis oder des Kennenmüssens der Mängel auf Seiten des Vorveräußerers, an dessen Insolvenz oder aus anderen Gründen scheitern. Die FCR-Gruppe oder ihre Beteiligungsunternehmen tragen damit das Risiko der Beweislast, der Verjährung, der Forderungen und der Insolvenz ihrer Vertragspartner beim Erwerb von Objekten. Nach § 566 Abs. 2 BGB haftet bei Veräußerung einer Immobilie der Verkäufer wie ein Bürge gegenüber dem Mieter für die Erfüllung der Pflichten des Erwerbers des Objektes aus dem Mietvertrag, der auf den Erwerber übergeht. Hiervon kann sich die FCR-Gruppe nur eingeschränkt freizeichnen. Falls Erwerber ihre Pflichten aus den übergebenen Mietverträgen nicht erfüllen, müsste die jeweilige verkaufende Objektgesellschaft hierfür möglicherweise einstehen. Dies kann zu unerwarteten Verbindlichkeiten für die FCR-Gruppe führen.

Des Weiteren hat die FCR-Gruppe aufgrund ihres Geschäftsmodells immer wieder Immobilien verkauft (und plant dies zukünftig), bei denen sie für Mängel haftet. Hieraus könnten sich noch erhebliche Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüche gegen die FCR-Gruppe ergeben, etwa wenn von dem jeweiligen Erwerber nicht offen gelegte Baumängel geltend gemacht werden.

Solche Vorfälle könnten zu langwierigen gerichtlichen und außergerichtlichen Auseinandersetzungen führen, die mit erheblichen Kosten und einer Inanspruchnahme von Managementzeit verbunden sind. Sofern Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüche berechtigt sind oder nicht wirksam abgewehrt werden können, kann es zu erheblichen finanziellen Belastungen der FCR-Gruppe kommen. Zudem kann es in einem solchen Fall dazu kommen, dass der Käufer berechtigt ist, eine Kaufpreisanpassung zu verlangen oder die von ihm erworbene Immobilie an die FCR-Gruppe zurückzugeben und die FCR-Gruppe im Gegenzug den bereits vereinnahmten Kaufpreis zurückerstatten muss. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass negative Informationen über die FCR-Gruppe und die von ihr veräußerten Immobilien verbreitet werden, was die Reputation der Emittentin und die Marktakzeptanz ihres Angebots beeinträchtigen könnte.

Sobald es zu einer Haftung für Fehler eines Dritten (z.B. Voreigentümer oder Handwerker) kommt, ist unsicher, ob ein Regress bei diesem aufgrund der vertraglichen oder tatsächlichen Umstände möglich ist. So könnte der Rückgriff bei dem Dritten aufgrund einer vertraglich eingeschränkten Haftung, aufgrund einer bereits eingetretenen Verjährung oder aus anderen Gründen ausgeschlossen sein. Zudem könnte der Regress aufgrund mangelnder Bonität dieses Dritten oder gar infolge von dessen Insolvenz nicht möglich sein.

Die Gewährleistungs-, Haftungs- und sonstigen Risiken aus Vermietung oder Verkauf könnten sich auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FCR AG und der FCR-Gruppe erheblich negativ auswirken.

Risiko der negativen Entwicklung des Immobilienmarkts

Eine anhaltende negative wirtschaftliche Entwicklung des Immobilienmarkts könnte zu Wertverlusten und außerplanmäßigen Abschreibungen auf die Immobilien der FCR-Gruppe führen.

Wesentlicher Vermögenswert im Jahresabschluss der FCR-Gruppe sind Immobilien. Sollte sich der Markt für die von der FCR AG vermieteten Immobilien nachhaltig verschlechtern, so hätte dies erheblich nachteilige Auswirkungen auf den Wert der Immobilien zur Folge. Bei den langfristig gehaltenen Immobilien würde sich bei der Bilanzierung nach dem HGB der Wertverlust unmittelbar durch die jährlich vorzunehmende Bewertung mit dem Zeitwert ergebnismindernd auswirken. Die beschriebenen Wertverluste der Immobilien könnten sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FCR AG auswirken.

Abhängigkeit vom Know-how einzelner Mitarbeiter und des derzeitigen Vorstands

Im Geschäftsbetrieb der Gesellschaft kommt Know-how zum Einsatz, das sich auf wenige Mitarbeiter verteilt. Ein Ausscheiden dieser Mitarbeiter kann erhebliche nachteilige Auswirkungen haben. Zudem hat die FCR AG nur einen Vorstand. Die Umsetzung der Geschäftsstrategie und Unternehmensziele und damit die Entwicklung der Gesellschaft basiert somit insbesondere auf den Kenntnissen, Fähigkeiten und Erfahrungen ihres Vorstands, Herrn Falk Raudies.

Sollte es der Gesellschaft nicht gelingen, vorhandene qualifizierte Mitarbeiter langfristig an die Gesellschaft zu binden und auch weiterhin qualifizierte Mitarbeiter in ausreichendem Maß zu gewinnen und zu halten, könnte die Durchführung von weiteren Immobilienerwerben und/oder der Vertrieb der von der Gesellschaft angebotenen Immobilien und/oder der von der Gesellschaft angebotenen Dienstleistungen verhindert, verzögert oder erheblich eingeschränkt werden.

Zudem kommt im Geschäftsbetrieb der FCR AG Know-how zum Einsatz, das sich auf wenige Mitarbeiter verteilt. Ein Ausscheiden dieser Mitarbeiter kann erhebliche nachteilige Auswirkungen haben. Die vergleichsweise kleine Führungs- und Organisationsstruktur der FCR AG könnte dazu führen, dass sie nicht rechtzeitig und angemessen auf kurzfristig anstehende Projekte oder Störungen der Geschäftsabläufe reagiert oder es zu einer Beeinträchtigung des Geschäftsablaufs kommt.

Außerdem ist der derzeitige Vorstand der Gesellschaft, Herr Falk Raudies, wesentlicher Know-how-Träger. Sollte der Vorstand oder andere Mitarbeiter in Schlüsselpositionen nicht mehr zur Verfügung stehen, so würden diese Kontakte und Kenntnisse fehlen, und es ist unsicher, ob die Emittentin dies durch Neueinstellungen kurzfristig kompensieren kann. Der Vorstand ist mit seiner Erfahrung und seinen Kontakten für das Tagesgeschäft der FCR von großer Bedeutung und unterstützt die Emittentin sowohl beim Immobilienerwerb, als auch bei der Veräußerung von Immobilien und nimmt so aktiv Einfluss auf die geschäftliche Entwicklung und Strategie.

Des Weiteren könnte bei einem Ausscheiden des Vorstands wertvolles Know-how der Gesellschaft zugunsten eines Wettbewerbers verloren gehen. Daneben besteht das Risiko, dass es der Gesellschaft nicht gelingen wird, den Vorstand dauerhaft im Unternehmen zu halten oder erforderlichenfalls neue Vorstandsmitglieder zu gewinnen

Der Eintritt eines oder mehrerer der vorgenannten Risiken könnte erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

Risiken aus Störungen und Ausfällen der IT-Systeme

Es bestehen Risiken aus der Störung und Ausfällen von IT-Systemen.

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

Störungen, Ausfälle und Manipulationen der IT-Systeme von der FCR-Gruppe sowie unautorisierte Zugriffe auf die Unternehmens-IT könnten die Geschäftsabläufe der FCR-Gruppe erheblich beeinträchtigen und sich auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FCR AG und der -Gruppe erheblich negativ auswirken.

Risiken durch Abhängigkeit von Hauptmietern

Die FCR-Gruppe ist von einigen wenigen Mietern abhängig, auf die der wesentliche Teil des Ertrags entfällt.

Typischerweise investiert die FCR-Gruppe in Bestandsimmobilien, die sich nach ihrer Einschätzung über viele Jahre hinweg in der Region und am Standort nachhaltig etabliert haben und die über ihre Mieterstruktur ein an den Microstandort angepasstes Angebot von Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs bieten, wie zum Beispiel Lebensmitteldiscounter oder Textilketten. Nicht selten liegen die Immobilien der FCR-Gruppe in zentraler Ortskernlagen, bilden nach Analyse der FCR – Gruppe als führendes Fachmarkt- bzw. Einkaufszentrum die Haupteinkaufsmöglichkeit ab und decken den täglichen Grundbedarf mit einem an die Kaufkraft und Bevölkerungsstruktur angepassten Sortiment ab. Dabei stellt die FCR-Gruppe im Rahmen ihrer Investitionsentscheidungen maßgeblich auf die wirtschaftliche Bonität des (oder der) Ankermieter ab.

Ein sogenanntes Klumpenrisiko besteht insbesondere in Bezug auf die filialisierten Einzelhandelsketten, wie z.B. EDEKA, HIT, Netto, OBI und, da diese Mieter an mehreren Standorten der FCR AG vertreten sind und vertreten sein werden. Damit besteht eine Abhängigkeit von diesen Mietern. Sollte es dementsprechend zu einer vorzeitigen außerordentlichen Kündigung fest abgeschlossener Vereinbarungen oder nach Ende der festen Laufzeit nicht zu einer Verlängerung der Laufzeit kommen, so könnte sich dies erheblich negativ auf die Geschäftstätigkeit der FCR auswirken.

Jede Beeinträchtigung, Beendigung oder Reduzierung der Geschäftsbeziehung mit den Ankermietern könnte erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

Risiken aus steigenden Nebenkosten

Die Rentabilität der FCR-Gruppe könnte beeinträchtigt werden, wenn Nebenkosten wie Betriebs- oder/der Energiekosten sowie sonstige mit der Bewirtschaftung und Bestandshaltung der Gewerbe- und Wohnimmobilienportfolios verbundene Kosten ansteigen.

Die Nebenkosten der Vermietung und insbesondere die Betriebs- und/oder Energiekosten unterliegen erheblichen Schwankungen, beispielsweise durch Veränderungen der Rohölpreise oder den Wegfall von Förderungen für erneuerbare Energien. Die FCR-Gruppe und ihre Beteiligungsunternehmen haben auf diese Schwankungen keinen Einfluss und können diese unter Umständen nicht an ihre Mieter weitergeben. Die Betriebskosten und andere Kosten der Immobilien der FCR-Gruppe könnten aus unterschiedlichen Gründen höher sein als erwartet, ohne dass die FCR-Gruppe die Steigerung durch zusätzliche Einnahmen kompensieren können. Gründe für die zusätzlichen, unerwarteten Erhöhungen könnten unter anderem Änderungen des regulatorischen Umfeldes, stärkere Erhöhungen von Versicherungsprämien oder allgemeine höhere Kostensteigerungen bei Vertragspartnern sein.

Eine Realisierung dieser Risiken könnte sich auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FCR AG und der FCR-Gruppe erheblich negativ auswirken.

Risiken im Zusammenhang mit befristeten Mietverträgen

Es besteht das Risiko, dass im Rahmen von befristeten Mietverträgen das gesetzliche Schriftformerfordernis nicht erfüllt sein könnte, mit der Folge, dass das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit und damit jederzeit kündbar eingegangen gelten würde.

Die FCR AG schließt in aller Regel langfristige, jedoch befristete Mietverträge über die erworbenen Immobilien ab. Für befristete Mietverträge gilt das gesetzliche Schriftformerfordernis nach § 550 BGB, wonach ein Mietvertrag für unbestimmte Zeit eingegangen gilt, sofern er für längere Zeit als ein Jahr nicht in schriftlicher Form geschlossen wurde. Nach der Rechtsprechung werden an das Schriftformerfordernis hohe Anforderungen gestellt. Es besteht daher das Risiko, dass bei einzelnen oder allen durch die FCR-Gruppe als befristet abgeschlossenen Mietverträgen die Anforderungen an das Schriftformerfordernis nicht erfüllt sein könnten, mit der Folge, dass das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit und damit jederzeit kündbar eingegangen gelten würde.

Der Eintritt eines oder mehrerer der vorgenannten Risiken könnte erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

Risiken aufgrund der Aufnahme von Fremdkapital

Es besteht ein Finanzierungs- und Refinanzierungsrisiko im Hinblick auf bereits erworbene oder noch zu erwerbende Immobilienobjekte. Zudem besteht das Risiko der Kündigung von zur Objektfinanzierung aufgenommenen Darlehen.

Die Emittentin ist aufgrund der Finanzierungsstruktur der von ihr durchgeführten Projekterwerbe, bei der regelmäßig ein wesentlicher Teil der Finanzierung über Fremdkapital erfolgt, darauf angewiesen, dass ihr entsprechendes Fremdkapital tatsächlich durch Fremdkapitalgeber zur Verfügung gestellt wird. Die Emittentin ist dem Risiko ausgesetzt, dass sich die Rahmenbedingungen für die Finanzierung des Erwerbs der jeweiligen Projektimmobilien sowie die Bedingungen für die Refinanzierung der bestehenden Objekte und deren Betreibergesellschaften verschlechtern. Veränderte Rahmenbedingungen für die Objektfinanzierung bergen insoweit ein gewisses Zinsänderungs- und Finanzierungsrisiko. Weiterhin ist ein entsprechendes Finanzierungsrisiko gegeben bei möglicherweise erforderlichen Nachfinanzierungen.

Für die FCR-Gruppe besteht ferner das Risiko der Kündigung aufgenommener Darlehen, das sich etwa auch beim Wegfall eines Hauptmieters realisieren kann. Letzterer Fall kann insbesondere eintreten, sofern eine mit der den jeweiligen Erwerb finanzierenden Bank diesbezügliche vereinbarte Bedingungen im Rahmen des jeweiligen Darlehensvertrags besteht. Auch bei dem Nichterreichen oder dem Wegfall sonstiger im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen mit der objektfinanzierenden Bank bestehender Kreditbedingungen kann es zu Darlehenskündigungen kommen. Insbesondere kann das Risiko von Darlehenskündigungen, wiederum abhängig von der jeweiligen vertraglichen Vereinbarung, auch im Falle des Unterschreitens der vereinbarten Debt Service Coverage Rate (Kapitaldienstdeckungsgrad) bestehen. Letzteres kommt immer dann in Betracht, sofern bei Gegenüberstellung der jeweiligen Kredittilgung, der Zinsen und der Einnahmen ermittelt würde, dass die Kredittilgungsraten durch die FCR-Gruppe nicht wie vereinbart erbracht werden könnten. Ebenso könnten dann von der Emittentin gestellte Bürgschaften fällig werden.

Der Eintritt eines oder mehrerer der vorgenannten Risiken könnte erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

Risiken im Zusammenhang mit der Vermietung

Die FCR-Gruppe könnte keine Mieter finden und/oder Immobilien nur zu ungünstigen Konditionen vermieten.

Bei der Beendigung von Miet- und Pachtverträgen für die Immobilien der FCR-Gruppe könnte es für die Emittentin schwieriger als erwartet sein, neue Mieter/Pächter zu finden und/oder Miet- bzw. Pachtverträge mit den erwarteten Konditionen abzuschließen. Dies kann insbesondere erfolgen, wenn die Reputation der jeweiligen Immobilie sich verschlechtert. Ebenso kann eine Neuvermietung oder Verlängerung bestehender Miet- bzw. Pachtverträge schwierig sein, wenn sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der jeweiligen Region verschlechtern und/oder zu viele weitere vergleichbare Immobilien im Umfeld entstehen. Dieser Standort könnte durch eine Veränderung der Gegebenheiten an Attraktivität für Mieter/Pächter und Käufer verlieren. Hierzu reichen bereits kleinere Veränderungen in der den Standort umgebenden Unternehmenslandschaft aus.

Der Eintritt eines oder mehrerer der vorgenannten Risiken könnte erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

Risiken durch Zusammenarbeit mit Dritten

Die Unternehmen und/oder Personen, die mit den Emittenten zusammenarbeiten, könnten den Geschäftsbetrieben der FCR-Gruppe Schaden zufügen. Dabei kann es bei mangelhafter Leistung von eingesetzten Drittunternehmen zu Schäden der FCR-Gruppe kommen, für die diese keinen Regress nehmen kann.

Die FCR-Gruppe arbeitet beim Betrieb und der Unterhaltung der Immobilien mit Dritten zusammen. Diese mitinvolvierten Unternehmen und Personen wie z.B. Handwerker, Ausstatter, Investment, Property und Asset Manager und sonstige Dienstleister könnten den jeweiligen Immobilien und/oder der FCR-Gruppe erheblichen Schaden zufügen. Dies kann vorsätzlich, durch Fahrlässigkeit und/oder Misswirtschaft, Unfall, etc. geschehen.

Bei der Ausführung der Verträge im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Revitalisierung, Modernisierung und dem Betrieb der jeweiligen Immobilien der FCR-Gruppe kann es zu nicht ordnungsgemäßen, d.h. verspäteten und/oder mangelhaften Leistungen kommen, die zu finanziellen Einbußen bei der FCR-Gruppe führen könnten. In der Folge könnten einer der oder die Emittenten zum Beispiel von Pächtern oder Mietern wegen Schäden in Anspruch genommen werden. Es besteht dabei die Gefahr, dass etwaige Regressansprüche der Emittenten gegen Dritte nicht durchsetzbar sind, zum Beispiel weil diese bereits verjährt sind oder der Dritte insolvent ist. Insoweit trägt die FCR-Gruppe das Risiko, dass sich ihre Vertragspartner nicht vertragsgemäß verhalten und/oder in die Insolvenz geraten. Weiter besteht die Gefahr, dass von Dritten gestellte Sicherheiten, bspw. eine Gewährleistungsbürgschaft, nicht verwertet werden können, wenn diese nichtig oder ausgelaufen oder aus anderen Gründen nicht durchsetzbar sind.

Der Eintritt eines oder mehrerer der vorgenannten Risiken könnte erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

Risiken durch Compliance-Verstöße

Die Compliance- und Risikomanagementsysteme der FCR-Gruppe reichen möglicherweise nicht aus, um Verstöße gegen Rechtsvorschriften zu verhindern bzw. aufzudecken und alle relevanten Risiken für die FCR-Gruppe zu identifizieren, zu bewerten und um angemessene Gegenmaßnahmen zu ergreifen. Mögliche Compliance-Verstöße könnten zukünftig zu behördlichen Ermittlungen, Steuernachzahlungen, Schadensersatzansprüchen und der Beendigung von Beziehungen durch Geschäftspartner führen.

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit hat die FCR-Gruppe unterschiedliche Rechtsvorschriften einzuhalten. Bei den unterschiedlichen Rechtsvorschriften, die hierbei zu beachten sind, handelt es sich unter anderem um Bestimmungen des Mängelgewährleistungs- und Produkthaftungsrechts, des Arbeits- und Arbeitsschutzrechts, des Steuerrechts, des Wettbewerbs- und Kartellrechts sowie des Datenschutzrechts. Dies schließt ferner Vorschriften über eine Unzulässigkeit der Annahme oder Gewährung von Leistungen im Rahmen von Geschäftsabmachungen oder andere unlautere Geschäftspraktiken ein.

Es besteht das Risiko, dass das bei der FCR-Gruppe bestehende Compliance-System sich als unzureichend erweist oder dass Mitarbeiter der FCR-Gruppe ungeachtet bestehender rechtlicher Vorschriften, interner Richtlinien oder Organisationsvorgaben zur Compliance und trotz entsprechender Schulungsmaßnahmen und Überprüfungen in- oder ausländische Rechtsvorschriften verletzen oder dass solche Handlungen nicht aufgedeckt werden. Ein Verstoß gegen gesetzliche Bestimmungen kann zu rechtlichen Konsequenzen führen, wie z.B. Geldbußen und Strafen für die FCR-Gruppe bzw. deren Organmitglieder oder Mitarbeiter, Steuernachzahlungen oder Schadenersatzansprüche Dritter gegen die FCR-Gruppe. Zudem kann die Reputation der FCR-Gruppe bei Veröffentlichung aufgedeckter Verstöße leiden.

Des Weiteren sind beim Erwerb, der Revitalisierung, Modernisierung und dem Betrieb der jeweiligen Immobilien der FCR-Gruppe eine Vielzahl von Auftragnehmern und Subunternehmern eingebunden. Es besteht die Gefahr, dass die FCR – Gruppe oder eingebundene Partner gegen anwendbare rechtliche Vorschriften verstoßen, um Aufträge zu erhalten und/oder bei deren Durchführung. Derartige Verhaltensweisen können zu Strafen, Sanktionen, gerichtlichen Verfügungen bezüglich zukünftigen Verhaltens, der Herausgabe von Gewinnen, dem Ausschluss aus bestimmten Geschäften, dem Verlust von Konzessionen oder zu anderen Restriktionen führen.

Der Eintritt eines oder mehrerer der vorgenannten Risiken könnte erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

Infrastruktur- und wachstumsbezogene Risiken

Es könnten sich Risiken im Zusammenhang mit einem möglichen künftigen schnellen Wachstum der FCR-Gruppe ergeben. Das Risikomanagementsystem der Emittentin könnte sich teilweise oder insgesamt als unzureichend herausstellen

Die FCR-Gruppe ist dabei, sich mit dem Erwerb von Immobilien und Immobilienportfolios sowie Beteiligungen an Immobilienunternehmen auf dem Markt zu positionieren. Es ist möglich, dass die FCR-Gruppe in der Zukunft schnell wachsen wird, woraus auch Risiken für den Anleger resultieren könnten. Sollte ein schnelles Wachstum der FCR-Gruppe einsetzen, so wäre eine entsprechende kontinuierliche Weiterentwicklung angemessener interner organisatorischer Strukturen (insbesondere im Hinblick auf die Einstellung einer dem Wachstum angemessenen Anzahl qualifizierter Mitarbeiter und deren Integration) und Managementprozesse umzusetzen, was eine Herausforderung für die Gesellschaft darstellen und erhebliche Managementressourcen binden würde. Dies beträfe insbesondere die Bereiche Administration, Portfoliomanagement, Finanzen, Rechnungswesen, Controlling und Personalführung.

Im Rahmen des angestrebten Wachstums ist auch die Anpassung der internen Kontroll- und Steuerungssysteme notwendig.

Aus einem schnellen Wachstum der FCR-Gruppe ergäbe sich außerdem eine ständige Herausforderung für die Gesellschaft, in angemessener Geschwindigkeit und mit der angemessenen Sorgfalt ausreichende Risikomanagementstrukturen zu schaffen, die eine frühzeitige Erkennung von Fehlentwicklungen und Risiken ermöglichen würden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das bestehende Risikomanagementsystem der FCR-Gruppe sich in der fortlaufenden Praxis als unzureichend erweist und Lücken bzw. Mängel des Systems erkennbar werden. Es ist auch nicht gewährleistet, dass es dem Vorstand der Gesellschaft

gelingt, im Zusammenhang mit dem geplanten weiteren Wachstum das Risikomanagementsystem in angemessenem Umfang weiterzuentwickeln. Dies könnte die Fähigkeit der FCR-Gruppe, Risiken, Trends und Fehlentwicklungen rechtzeitig zu erkennen und zu steuern, beeinträchtigen.

Sollte es der FCR-Gruppe nicht gelingen, die internen Kontroll- und Steuerungssysteme an das Wachstum anzupassen, kann dies dazu führen, dass Ressourcen nicht effizient eingesetzt und das weitere Wachstum oder den Bestand der Gesellschaft selbst gefährdende Entwicklungen nicht rechtzeitig erkannt werden. Dies kann nachteilige Auswirkungen auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage sowie den allgemeinen Geschäftslauf der FCR-Gruppe haben.

All diese Faktoren könnten sich auf die Geschäfts-, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FCR AG und der FCR-Gruppe erheblich negativ auswirken.

Risiko der negativen Entwicklung der Tochtergesellschaften

Es besteht das Risiko, dass die wirtschaftliche Entwicklung einzelner Tochtergesellschaften negativ ist.

Für die FCR AG steht die Wertsteigerung der Tochtergesellschaften durch die Realisierung der in dem jeweiligen Unternehmen vorhandenen Ergebnissteigerungspotenziale im Vordergrund.

Sollten sich ein oder mehrere Tochterunternehmen der FCR-Gruppe wirtschaftlich nicht wie geplant oder negativ entwickeln, so könnte sich dies erheblich nachteilig auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FCR-Gruppe auswirken.

Bei einer negativen Entwicklung eines oder mehrerer Portfoliounternehmen kann sich die Emittentin bzw. die FCR-Gruppe entscheiden oder gezwungen sein, zur Begrenzung des Wertverlustes oder zur Verhinderung eines vollständigen Verlustes der Beteiligung eine nicht geplante Nachfinanzierung des Tochterunternehmens vorzunehmen. Dies erhöht das Risiko, dem die FCR-Gruppe bei dem betreffenden Tochterunternehmen ausgesetzt ist, und kann einen erheblich nachteiligen Effekt auf die Rendite des von der FCR-Gruppe eingesetzten Kapitals haben.

Würde ein negatives wirtschaftliches Umfeld einen Ertragsrückgang bei den Tochterunternehmen bewirken, hätte dies auch einen erheblichen Einfluss auf die Fähigkeit dieser Tochterunternehmen, Gewinne an die FCR-Gruppe auszuschütten und/oder eine bestehende Verschuldung planmäßig zu reduzieren. Der Abbau der bestehenden, teilweise akquisitionsbedingten Verschuldung ist häufig ein wesentlicher Bestandteil der Wertsteigerung des Tochterunternehmens. Kommt ein Tochterunternehmen mit dem Abbau seiner Verschuldung in Verzug, kann dies außerdem zu einer Verletzung von Verpflichtungen aus den mit den Fremdkapitalgebern geschlossenen Darlehensverträgen führen. In einem solchen Fall wären die Fremdkapitalgeber unter Umständen beispielsweise berechtigt, die Darlehensvereinbarungen zu kündigen und die Verwertung von Sicherheiten zu betreiben.

Eine Minderung des Wertes, die Realisierung von Wertverlusten oder der vollständige Verlust von Beteiligungen, eine Nachfinanzierung sowie der Ausfall oder die Reduzierung der Ausschüttung von Erträgen, die Unfähigkeit oder die eingeschränkte Fähigkeit, bestehende Verschuldungen zu reduzieren bzw. der Verstoß eines Tochterunternehmens gegen Verpflichtungen aus Darlehensverträgen könnte sich erheblich nachteilig auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FCR AG und der FCR-Gruppe auswirken.

Steuerliche Risiken

Die Gesellschaft und/oder ein Teilnehmungsunternehmen unterliegen dem Risiko, für nicht bezahlte Steuern des Veräußerers einer Immobilie zu haften. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Gesetzgebung, die Verwaltungspraxis und/oder die Rechtsprechung hinsichtlich der Besteuerung der Gesellschaft ändert und so

steuerliche Vorteile für die FCR AG entfallen bzw. steuerliche Nachteile entstehen. Es ist zu beachten, dass Steueränderungen auch rückwirkend eintreten können.

Die FCR AG und/oder ein Beteiligungsunternehmen könnte/n für nicht bezahlte Steuern des Veräußerers für die von ihm erworbene/n Immobilie/n oder eines anderen Rechtsvorgängers haften. Die Finanzbehörden können den Erwerber von Immobilien unter bestimmten Voraussetzungen für Steuerschulden des Veräußerers als Haftungsschuldner in Anspruch nehmen. Gesetzliche Grundlagen für eine Haftung des Erwerbers finden sich insbesondere in § 75 Abgabenordnung (AO) für Steuern, bei denen sich die Steuerpflicht auf den Betrieb gründet, sowie in § 11 Abs. 2 Grundsteuergesetz (GrStG). Daneben kann der Erwerber, wenn der Erwerb des Grundstücks umsatzsteuerlich als Geschäftsveräußerung im Ganzen anzusehen ist, für Vorsteuern, die der Veräußerer geltend gemacht hat, im Wege der sogenannten Vorsteuerberichtigung in Anspruch genommen werden, auch wenn sich die für den Vorsteuerabzug maßgebenden Verhältnisse bereits vor dem Erwerb verändert haben. Es lässt sich nicht ausschließen, dass ein solches Risiko etwa in Bezug auf von Beteiligungsgesellschaften erworbene Grundstücke besteht.

Es besteht das Risiko, dass sich der für die Gesellschaft anwendbare steuerrechtliche Rahmen zukünftig ändern kann. Ebenso wenig ist absehbar, ob und in welchem Umfang das Geschäft der Gesellschaft hierdurch beeinflusst werden würde. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zukünftig zu einer vollen Besteuerung von aus Kapitalanlagen erzielten Gewinnen kommen wird, wodurch die geschäftliche Situation der Gesellschaft erheblich verschlechtert und erzielbare Renditen aus den Investments nachhaltig verringert würden.

Sollten die FCR AG und/oder eine ihrer Beteiligungsgesellschaften für solche Steuern in Anspruch genommen werden, könnte sich diese Inanspruchnahme erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Beteiligungsunternehmen und sich damit auch auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FCR AG und der FCR-Gruppe erheblich negativ auswirken.

Mangels bisheriger Steuerprüfung der Gesellschaft besteht zudem das Risiko, dass es zu Steuernachforderungen kommt, da die Steuerbehörden die Tätigkeit der Gesellschaft in steuerlicher Hinsicht anders bewerten, als diese selbst.

Der Eintritt eines oder mehrerer der vorgenannten Risiken könnte erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

Risiken aufgrund der Aktionärsstruktur

Es bestehen Risiken, dass es zwischen der Aktionärsstellung des derzeitigen Hauptaktionärs und der Vorstandstätigkeit des Herrn Falk Raudies zu Konfliktsituationen kommt.

Die Mehrheitsaktionärin RAT Asset & Trading AG mit Sitz in Pullach im Isartal, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 183812 („**RAT Asset & Trading**“), hält mehr als 50% des gezeichneten Kapitals der FCR AG. Die Aktien an der RAT Asset & Trading werden zu ca. 95 % von Herrn Falk Raudies gehalten. Die RAT Asset & Trading verfügt damit über eine Anzahl an Stimmrechten, die, insbesondere wenn die Hauptversammlungspräsenz nicht das gesamte Grundkapital umfasst, für nahezu alle Beschlussfassungen der Gesellschaft – z.B. Satzungsänderungen oder die Wahl neuer Aufsichtsratsmitglieder – ausreicht. Weiterhin können gegen ihre Stimmen Beschlüsse der Hauptversammlung nicht herbeigeführt werden. Maßnahmen zur Verhinderung eines Missbrauchs dieser Konstellation – über die Regelungen des AktG hinaus – sind seitens der Gesellschaft nicht getroffen.

Bereits die potentielle Einflussnahmemöglichkeit der RAT Asset & Trading, insbesondere aber eine konkrete Stimmausübung in der Hauptversammlung oder eine sonstige Einflussnahme, die mit den Interessen der anderen Aktionäre kollidiert, kann sich zudem erheblich nachteilig auf

den Börsenkurs der Aktien der Gesellschaft auswirken und damit auch eine eventuelle weitere Kapitalaufnahme der Gesellschaft erschweren oder nur zu ungünstigen Bedingungen ermöglichen.

Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu Konfliktsituationen kommt, die das Handeln des Vorstands für die Emittentin beeinträchtigen. So könnte dieser etwa als mittelbarer Aktionär der Emittentin ein Interesse an einer möglichen hohen Dividendenausschüttung haben, während es im Interesse der Emittentin liegen könnte, Bilanzgewinne zunächst zu thesaurieren oder in die Gewinnrücklagen einzustellen

Der Eintritt eines oder mehrerer der vorgenannten Risiken könnte erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

Unsicherheiten im Zusammenhang mit zukunftsgerichteten Aussagen

Es besteht das Risiko, dass zukunftsgerichtete Aussagen und Prognosen nicht eintreten und/oder nicht eingehalten werden können.

Prognosen und andere zukunftsgerichtete Aussagen sind immer mit gewissen Unsicherheiten verbunden und zahlreiche Faktoren können dazu führen, dass tatsächliche Entwicklungen, erzielte Erträge oder Leistungen der Gesellschaft erheblich von den in zukunftsgerichteten Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommenen Entwicklungen, Erträgen oder Leistungen abweichen. Sollten sich von der Gesellschaft zugrunde gelegte Annahmen als unrichtig herausstellen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass die tatsächlichen Ergebnisse wesentlich von denen abweichen, die in diesem Prospekt als angenommen, geglaubt, geschätzt oder erwartet beschrieben werden. Die wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft könnte in diesem Fall schlechter ausfallen, als zunächst angenommen.

Der Eintritt eines oder mehrerer der vorgenannten Risiken könnte erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

Risiko aus mangelnder Umsetzung der geplanten Investitionen

Die Umsetzung der geplanten Investitionen der Gesellschaft könnte scheitern. Dies könnte dazu führen, dass eine von der Gesellschaft angestrebte Rendite nicht erzielt werden kann und sich somit erheblich negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der FCR-Gruppe ergeben könnten.

Sollte es der FCR-Gruppe nicht gelingen, ausreichend Kapital aufzunehmen, würde dies dazu führen, dass die FCR-Gruppe entsprechend weniger oder nur kleinere Objekte erwerben könnte. Die Folge wären dann weniger Mieteinnahmen und eine im Vergleich zu Wettbewerbern zu geringe Rentabilität, sowohl auf Objekt- als auch auf Gesellschaftsebene. Sollte nur eine größere Anzahl von kleineren Objekten statt weniger größerer Objekte erworben werden können, könnte dies dazu führen, dass die größere Anzahl kleinerer Mieter den Managementaufwand der Gesellschaft erhöht und die Gesellschaft zur Abdeckung dieses Aufwands möglicherweise weiteres Personal einstellen muss.

Außerdem könnte es auch zu Defiziten in Bezug auf Qualität und/oder Lage der Objekte sowie der Bonität der Mieter führen. Weiter könnte es zu häufigen Mieterwechseln, zu Leerständen und zu erhöhten Renovierungskosten kommen, was wiederum den Deckungsbeitrag entsprechend negativ beeinflussen könnte.

Trotz einer erfolgreichen Emission der Anleihe könnte es der FCR-Gruppe auch mangels entsprechender Investitionsmöglichkeiten unmöglich oder nur langsamer als geplant möglich sein zu wachsen. In der Folge würde die Eigenkapitalrendite sinken und die Geschäftstätigkeit negativ beeinflusst werden.

All diese Risiken bei der Umsetzung der geplanten Investitionen der Gesellschaft könnten sich auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FCR AG und der FCR-Gruppe erheblich negativ auswirken.

Risiko fehlender Finanzmittel zum Ausbau eines Immobilienportfolios

Die FCR AG wird für den Ausbau eines Bestandsimmobilienportfolios bzw. für die Umsetzung der Unternehmensplanung erheblichen weiteren Finanzierungsbedarf haben, der möglicherweise nicht gedeckt werden kann. Sollte es nicht gelingen, den weiteren Finanzierungsbedarf am Kapitalmarkt oder anderweitig zu decken, kann dies zur Insolvenz der Gesellschaft und für die Aktionäre zu einem vollständigen Verlust ihres Kapitals führen.

Solange die Gesellschaft keine ausreichenden Erträge erzielt, ist sie zur Deckung ihres Finanzierungsbedarfes auf weitere Eigen- und/oder Fremdfinanzierung angewiesen. Die vorhandenen und zugesagten Finanzmittel erlauben der Gesellschaft eine Aufrechterhaltung ihres Geschäftsbetriebes nach ihren derzeitigen Bedürfnissen für die Dauer der Gültigkeit dieses Prospektes. Die Gesellschaft ist für die Deckung des darüber hinaus gehenden Finanzierungsbedarfs bis zur Erzielung ausreichender Erträge für den Aufbau eines Bestandsimmobilienportfolios bzw. für die Umsetzung der Unternehmensplanung auf die Bereitschaft des Kapitalmarktes und/ oder von Finanzinvestoren angewiesen, um ihren weiteren Finanzierungsbedarf zu decken.

All diese Faktoren könnten sich auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FCR AG erheblich negativ auswirken.

Blindpoolrisiko

Es besteht ein Blindpool-Risiko im Hinblick auf die geplante Verwendung des Emissionserlöses.

Der mit dem Angebot erzielte Emissionserlös soll vorrangig für den Ausbau des Beteiligungsportfolios verwendet werden. Allerdings stehen zum Datum dieses Prospekts noch keine konkreten Investitionsobjekte bzw. Investitionsvorhaben in konkrete Zielgesellschaften bzw. Märkte oder Regionen fest. Aus diesem Grund kann die konkrete Mittelverwendung nur zum Teil aufgezeigt und auch nicht mit Sicherheit vorhergesagt werden. Eine Investition in die Gesellschaft hat daher einen sog. Blind-Pool-Charakter. Auch haben die Anleger keinen Einfluss darauf, wie die Gesellschaft den Emissionserlös verwenden wird und ob die Verwendung des Emissionserlöses einen positiven Einfluss auf die Entwicklung der Gesellschaft nehmen wird.

All diese Faktoren können sich auf die Geschäftstätigkeit und die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FCR AG erheblich negativ auswirken.

Risiken aus dem Verstoß gegen Datenschutzbestimmungen

Es bestehen Risiken bei einem Verstoß gegen Datenschutzbestimmungen.

Die Verwendung von Daten durch die FCR-Gruppe, insbesondere von Daten ihrer Mieter, unterliegt den Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes und ähnlichen Regelungen. Wenn Dritte unbefugt Zugang zu den von der FCR-Gruppe verarbeiteten Daten erhielten oder wenn die FCR AG-Gruppe selbst Datenschutzbestimmungen verletzen würde, könnte dies zu Schadensersatzansprüchen führen und der Reputation der FCR-Gruppe schaden. Beides könnte sich auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FCR AG und der FCR-Gruppe erheblich negativ auswirken.

Risiko durch Rating

Es besteht das Risiko der Verschlechterung des Ratings.

Die FCR AG verfügt über ein Rating der Scope Ratings GmbH, Berlin. Die Emittentin wurde mit dem Rating „B+/Stable“ bewertet. Bei dem Rating handelt es sich um ein Unternehmensrating. Die bisher emittierten besicherten Anleihen bewertet die Scope Ratings GmbH mit "BB-/Stable".

Für die 5,25 % - Anleihe 2019/2024 selbst wurde kein Rating erstellt und es ist derzeit auch keines geplant. Die Scope Ratings GmbH definiert ein Rating der Note „BB“ wie folgt: „Die Ratings auf BB-Ebene spiegeln eine Einschätzung einer moderaten Kreditqualität wider.“. Die Scope Ratings GmbH definiert ein Rating der Note „B“ wie folgt: „Die Ratings auf der B-Ebene spiegeln die Einschätzung einer schwachen Bonität wider.“. Nach den ergänzenden Ratingbedingungen der Scope Ratings GmbH kann ein Rating von einem Rating-Ausblick begleitet werden, der stabil ("stable"), positiv oder negativ sein kann. Die positiven und negativen Aussichten beziehen sich in der Regel auf einen Zeitraum von 12-18 Monaten. Diese Aussichten signalisieren nicht unbedingt, dass Rating-Upgrades oder Herabstufungen vorgenommen werden, bzw. folgt dies automatisch.

Sollte sich das Rating verschlechtern, könnte dies zur Folge haben, dass die finanzierenden Banken die Kreditkonditionen für die FCR-Gruppe verschlechtern, insbesondere indem sie Zinsen erhöhen, auslaufende Kredite nicht prolongieren oder bestehende Kredite kündigen. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass eine Rating-Agentur, die nicht mit einem Rating durch die Emittentin beauftragt wurde, ein Rating der Emittentin oder der Schuldverschreibungen anfertigt und dieses ohne Zustimmung der Emittentin veröffentlicht. Ein solches Rating könnte schlechter sein als das Rating, das die Emittentin von der Scope Ratings GmbH oder einer anderen Rating-Agentur erhalten hat. Dies würde sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FCR-Gruppe auswirken

➤ *Branchenbezogene Risiken*

Risiko aufgrund von Terror und Anschlägen

Auf dem Immobilienmarkt besteht derzeit die nicht unerhebliche Gefahr von Terroranschlägen, die verheerende Auswirkungen auf die Miet- und Kaufnachfrage in den betroffenen Regionen.

Aufgrund der derzeitigen geopolitischen Lage besteht im gesamten europäischen Raum gegenüber vergangenen Jahren eine erhöhte Terrorgefahr. Terroranschläge an Standorten, an denen die FCR-Gruppe zu einem angemessenen Preis Immobilien oder Immobilienportfolios erwerben könnte, könnten einen solchen Standort uninteressant werden lassen. Von der FCR-Gruppe oder von Unternehmen, an denen diese beteiligt ist, an betroffenen Orten gehaltene Immobilienbestände, könnten in der Folge stark an Wert verlieren. Dies gilt vollkommen unabhängig von der Asset-Klasse der Immobilien und deren Standort. Das Risiko von Anschlägen lässt sich so gut wie nicht abschätzen, es dürfte im Allgemeinen aber in den Kernlagen von Metropolen höher als außerhalb von Ballungsgebieten sein.

Aus Anschlägen resultierende hohe Leerstandsquoten und sinkende Wiederverkaufswerte könnten sich auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FCR AG und der FCR-Gruppe erheblich negativ auswirken.

Risiko weiterer Referenden nach „Brexit“-Vorbild

Es besteht das Risiko, dass in weiteren europäischen Mitgliedsstaaten Referenden bzw. Volksabstimmungen nach dem Vorbild des EU-Mitgliedschaftsreferendums 2016 des vereinigten Königreichs durchgeführt werden und aufgrund dessen weitere derzeitige Mitgliedsstaaten aus der Europäischen Union austreten.

Andere EU-Mitgliedsstaaten, in denen EU-skeptische oder sogar -feindliche bzw. nationalistische Parteien Wahlerfolge erzielen oder in denen die Ablehnung gegenüber der Europäischen Union weiter steigt, könnten sich das Brexit-Referendum zum Vorbild nehmen. Weitere Austritte aus der EU könnten zur Verunsicherung auf den Finanzmärkten, einer allgemeinen Verschlechterung der Wirtschaftslage in der Bundesrepublik und in der gesamten EU, einschließlich des Immobilienmarktes sowie zu einem Wechselkurs-Absturz des Euros führen. Das Risiko solcher Referenden und die politische Lage im gesamten EU-Gebiet lassen sich aus Sicht der FCR-Gruppe kaum einschätzen, es ist jedoch zu beobachten, dass die Skepsis gegenüber der Europäischen Union in vielen Mitgliedsstaaten erheblich zugenommen hat. Darüber hinaus sind die jeweiligen Folgen eines Austritts von Mitgliedstaaten kaum abschätzbar und je nach Mitgliedsstaat anders.

Die Folgen könnten sich auf die Geschäfts-, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FCR AG und der FCR-Gruppe erheblich negativ auswirken.

Risiko aufgrund eines Anstiegs des allgemeinen Zinsniveaus

Erhöhungen des Zinsniveaus können sich negativ auf den Immobilienmarkt und die Finanzierungskosten sowie die Finanzierungsmöglichkeiten der FCR AG sowie ihrer Kunden auswirken. Der geplante Ausbau des Bestandsgeschäfts der FCR AG ist von einem Fortbestehen des gegenwärtigen niedrigen Zinsniveaus abhängig.

Bereits seit längerer Zeit begünstigt ein sehr niedriges Zinsniveau den Immobilienmarkt. Das niedrige Zinsniveau hat zum einen zur Folge, dass Kapitalinvestitionen in Immobilien gegenüber zinsgebundenen Anlageformen attraktiver erscheinen. Des Weiteren begünstigt das niedrige Zinsniveau den kreditfinanzierten Immobilienerwerb und -bau, da die Kreditkosten gering sind und sich damit Immobilienfinanzierungen leichter rechnen. Das betrifft die Finanzierung des bei der Emittentin vorhandenen Immobilienbestands, als auch die Finanzierung des geplanten Ausbaus des Immobilienbestands, bei dem die Emittentin von einem weiterhin niedrigen Zinsniveau ausgeht.

Wenn sich das Zinsniveau erhöht, führt dies zu einer Erhöhung der Finanzierungskosten der Emittentin. Die Emittentin hat in erheblichem Umfang Fremdfinanzierungen aufgenommen und wird dies auch in Zukunft weiter tun. Diese sind derzeit überwiegend fest und nur teilweise mit variabler Verzinsung abgeschlossen, wobei sich dies in Zukunft, abhängig von der Marktlage, verändern kann. Ein Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus würde sich daher auf die variablen Verzinsungen oder im Fall neuer aufgenommener oder verlängerter Finanzierungen in den Finanzierungskosten der Emittentin niederschlagen. Da der geplante Ausbau des Geschäfts der Emittentin zu einem wesentlichen Teil durch Kredite finanziert werden soll, ist die Wachstumsstrategie von einem Fortbestehen des gegenwärtigen niedrigen Zinsniveaus abhängig und könnte bei einer wesentlichen Erhöhung des Zinsniveaus nicht finanziert werden.

Zudem führt eine wesentliche Erhöhung des Zinsniveaus zu einem negativen Einfluss auf den Immobilienmarkt insgesamt. Ein Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus würde aber auch die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von Gewerbe- und Wohnimmobilien erschweren und damit die Attraktivität des Immobilienbestandes beeinträchtigen.

Jede Erhöhung des Zinsniveaus könnte sich auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FCR AG und der FCR-Gruppe erheblich negativ auswirken.

Risiken des deutschen Immobilienmarktes

Die FCR-Gruppe unterliegt den typischen Risiken des deutschen Immobilienmarktes und der allgemeinen Entwicklung der deutschen und europäischen Wirtschaft.

Die FCR AG ist ausschließlich auf dem deutschen Immobilienmarkt tätig. Der Immobilienmarkt in Deutschland unterliegt vielfältigen Schwankungen, die auf unterschiedlichen Faktoren beruhen können, wie beispielsweise der Entwicklung von Angebot und Nachfrage, den

steuerlichen Rahmenbedingungen und insbesondere auch der gesamtwirtschaftlichen konjunkturellen Lage. Der deutsche Markt für Gewerbe- und Wohnimmobilien, der teilweise von hohen Leerständen betroffen sein kann, wird von dem gesamtwirtschaftlichen Umfeld und der damit verbundenen Nachfrage nach Mietflächen sowie der Werteschätzung und der Wertentwicklung von Immobilien in Deutschland beeinflusst. Diese Größen unterliegen vielfältigen Schwankungen, weil sie von zahlreichen, sich gegenseitig beeinflussenden Faktoren abhängig sind. Solche Faktoren des gesamtwirtschaftlichen Umfelds in Deutschland und Europa sind insbesondere die jeweilige Binnenkonjunktur sowie der Weltwirtschaft, die Entwicklung der Rohstoff- und Energiepreise, Währungsschwankungen, die Inflationsrate, das Zinsniveau, aber auch Sonderfaktoren im Euroraum wie die Staatsschulden- und Bankenkrise verschiedener Mitgliedsstaaten der Europäischen Union ("**EU-Mitgliedsstaaten**"). Mögliche Risiken in Bezug auf die allgemeine konjunkturelle Lage resultieren auch aus den politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Zusammenhang mit der Euro-Krise sowie den Ausbau internationaler Handelsbeschränkungen etwa durch Zölle. All diese Faktoren sind durch die Gesellschaft FCR-Gruppe nicht zu beeinflussen. Das gilt auch für die Nachfrage nach Immobilien.

Auf die Nachfrage auf dem deutschen Immobilienmarkt wirken sich insbesondere auch die demographische Entwicklung, die Binnenwanderung, die Entwicklung des Arbeitsmarktes, das Ausmaß der Verschuldung potenzieller Käufer, die Mieterbonität und die Entwicklung der individuellen Realeinkommen sowie die Attraktivität des Standortes Deutschland und der EU-Mitgliedsstaaten im Vergleich zu anderen Ländern und globalen Märkten aus. Aber auch die gesetzlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen und die zyklischen Schwankungen des Immobilienmarktes selbst sind entscheidende Faktoren. Die Nachfrage nach Immobilien wird insbesondere durch Faktoren wie die Investitionstätigkeit von Unternehmen, Aktivität ausländischer Investoren und auch Standortentscheidungen von Großmietern bestimmt. Die Konsumneigung kann sich durch eine Verringerung der Kaufkraft abschwächen, die wiederum durch die Entwicklung des Arbeitsmarktes sowie weitere gesamtwirtschaftliche Faktoren beeinflusst wird. Die Nachfrage nach Immobilien wird überdies auch durch die Erwartungen bestimmt, die potentielle Investoren im Hinblick auf alle vorgenannten Faktoren hegen. Hierbei können die potentiellen Investoren auch Fehleinschätzungen unterliegen.

Der Erfolg der FCR-Gruppe ist zukünftig von diesen, sich fortlaufend ändernden, Faktoren abhängig und von den betreffenden Schwankungen und Entwicklungen beeinflusst, auf die die FCR-Gruppe keinen Einfluss hat.

Eine anhaltende negative wirtschaftliche Entwicklung des Immobilienmarkts könnte zu Wertverlusten und außerplanmäßigen Abschreibungen auf die Immobilien der FCR-Gruppe führen. Wesentlicher Vermögenswert der FCR-Gruppe sind Immobilien. Sollte sich der Markt für die von der FCR AG vermieteten Immobilien nachhaltig verschlechtern, so hätte dies erheblich nachteilige Auswirkungen auf den Wert der Immobilien zur Folge. Sofern Immobilien langfristig gehalten werden, würde sich bei der Bilanzierung nach dem HGB der Wertverlust unmittelbar durch die jährlich vorzunehmende Bewertung mit dem Zeitwert ergebnismindernd auswirken.

Eine negative gesamtwirtschaftliche Entwicklung oder eine negative Entwicklung des Immobilienmarktes könnten sich erheblich negativ auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FCR AG und der FCR-Gruppe auswirken.

Rechtliche Risiken im Hinblick auf Änderungen im anwendbaren Recht

Es besteht das Risiko von wesentlichen Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen.

Die Geschäftstätigkeit der FCR-Gruppe und deren Beteiligungsunternehmen ist in erheblichem Maße von den geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen für Immobilienaktiengesellschaften mit Anlagefokus auf Immobilien in Deutschland abhängig. Diese umfassen neben dem Steuerrecht insbesondere auch das Mietrecht und die Vorschriften des Baurechts inklusive Brand- und Schallschutzbestimmungen, des Umweltrechts, des Energierechts, des Bodenrechts und der Betreiberhaftung.

Wesentliche Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen wurden in den vergangenen Jahren beispielsweise im Umwelt- bzw. Energierecht vorgenommen. Dies betrifft etwa die Regelungen zum Energieausweis, das Energiekonzept der Bundesregierung in Bezug auf die energetische Sanierung von Gebäuden in Deutschland und andere umweltrechtliche Bestimmungen. Aufgrund der Umsetzung der Richtlinie 2011/61/EU über die Verwalter alternativer Investmentfonds ("**AIFM-Richtlinie**") in deutsches Recht und der bestehenden Unklarheiten hinsichtlich des Anwendungsbereichs auf Immobilienaktiengesellschaften kann nicht generell ausgeschlossen werden, dass die Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs, welches für Deutschland den investmentaufsichtsrechtlichen Rahmen schafft, auf die FCR AG Anwendung finden. Dies könnte zu einer erheblichen Umstrukturierung des Geschäftsbetriebes sowie einem wesentlich höheren Organisationsaufwand infolge umfangreicher zusätzlicher Berichts- und Dokumentationspflichten führen, was mit erheblichen zusätzlichen Kosten für die FCR-Gruppe verbunden wäre.

Auch in Zukunft kann es zu Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen kommen. Eine Verschärfung der rechtlichen Rahmenbedingungen, etwa hinsichtlich des Mietrechts, des Brand- und Schallschutzes, des Umweltschutzes (beispielsweise zur Energieeinsparung im Rahmen der Neufassung der Energieeinsparverordnung), des Schadstoffrechts, der Betreiberhaftung und daraus resultierender Sanierungspflichten sowie hinsichtlich der weiteren Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen inklusive der aktien-, kapitalmarkt- und investmentrechtlichen Vorschriften oder deren Auslegung kann sich erheblich nachteilig auf die Rentabilität von Investitionen sowie die Geschäftstätigkeit und insbesondere die Ertragslage der FCR-Gruppe auswirken. Aber auch Änderungen in Bezug auf die Mietpreisbremse oder eine etwaige Beschränkung der Modernisierungumlage bergen Risiken. Zudem können veränderte rechtliche Rahmenbedingungen einen erheblichen Handlungsbedarf der FCR-Gruppe auslösen und hierdurch ganz erhebliche Zusatzkosten verursachen, die aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nur begrenzt oder gar nicht an die Mieter weiterbelastet werden können.

Da die Emittentin nur begrenzt in der Lage ist, ihr Geschäftsmodell entsprechend anzupassen, führen nachteilige Änderungen oder Verschärfungen der rechtlichen Rahmenbedingungen zu wesentlichen Risiken.

Jede Verschlechterung der rechtlichen Rahmenbedingungen könnte sich auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FCR AG und der FCR-Gruppe erheblich negativ auswirken.

Risiken der allgemeinen wirtschaftlichen Lage

Die Emittentin ist Risiken der Verschlechterung der allgemeinen wirtschaftlichen Lage ausgesetzt.

Gründe für die Verschlechterung der allgemeinen wirtschaftlichen Lage könnten eine Rezession mit Anstieg der Arbeitslosenrate, Stagnation der Löhne, Erhöhung der Steuern, der Energiepreise und der Lebenshaltungskosten sein. Dies könnte dazu führen, dass Vertragspartner insolvent werden, sich die Nachfrage nach Miet- und Pachtflächen der FCR-Gruppe oder die Nachfrage zu den erwarteten Konditionen sowie die Kreditwürdigkeit der Vertragspartner verschlechtert. Solche allgemeinen Risiken könnten sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

Risiko aufsichtsrechtlicher Regelungen

Es besteht das Risiko, dass die FCR AG weitergehenden aufsichtsrechtlichen Regelungen unterliegen könnte.

Die Emittentin ist eine Aktiengesellschaft, die in der Immobilienwirtschaft tätig ist. Bei solchen Unternehmen besteht das besondere Risiko, dass sie aufgrund der Einsammlung von Kapital

für die Bewirtschaftung von Unternehmen weitergehenden aufsichtsrechtlichen Regelungen unterliegt. Dies würde insbesondere dann gelten, wenn die Emittentin auch Finanzierungen einsammelt, die neben Verlust- auch Gewinnrisiken beinhalten, keinen operativen Geschäftsbetrieb betreibt und eine Anlagestrategie verfolgt. Ein solches Risiko bestünde auch dann, wenn die zuständige Aufsichtsbehörde insofern eine andere Ansicht vertritt als die Emittentin selbst. Die Emittentin wäre dann sehr umfassende Regelungen in Bezug auf ihr Kapital, ihre Organisation und ihre Verhaltensregeln unterworfen. Dies könnte erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

2.2 Risiken in Bezug auf die Schuldverschreibungen

Risiko der Handelbarkeit und der Veräußerbarkeit der Schuldverschreibungen

Es ist nicht sicher gestellt, dass die Schuldverschreibungen an einer Börse handelbar sind oder dass ein liquider Sekundärmarkt entsteht. Bisher fehlt ein öffentlicher Markt und auch zukünftig wird es keinen organisierten Markt für die Schuldverschreibungen der Emittentin geben. Die Schuldverschreibungen könnten nur schwer oder nur zu ungünstigen Konditionen an Dritte veräußerbar sein.

Die Schuldverschreibungen sind frei übertragbar. Bisher besteht für Teilschuldverschreibungen der FCR AG kein öffentlicher Markt. Zwar ist beabsichtigt, die Teilschuldverschreibungen zum Handel in den Freiverkehr an einer deutschen Wertpapierbörse einzubeziehen. Zum Datum des Prospekts besteht eine solche Einbeziehung jedoch noch nicht. Der Platzierungspreis entspricht möglicherweise nicht dem Kurs, zu dem die Teilschuldverschreibungen nach dem Angebot an der jeweiligen Wertpapierbörse gehandelt werden; zumal bei kleineren Werten die Liquidität häufig gering ist. Es besteht keine Gewähr, dass sich ein aktiver Handel in den Teilschuldverschreibungen entwickeln oder anhalten wird. Gläubiger werden möglicherweise nicht in der Lage sein, ihre Teilschuldverschreibungen rasch oder zum Nennbetrag bzw. Ausgabe- bzw. Erwerbsbetrag zu verkaufen. Der Ausgabebetrag der Teilschuldverschreibungen bietet keine Gewähr für die Preise, die sich danach auf dem Markt bilden werden. Sollten die Schuldverschreibungen nicht in einen Handel an einer Börse einbezogen werden, wäre ihre Veräußerbarkeit stark eingeschränkt oder gar nicht möglich. Gleiches gilt für den Fall, dass nach erfolgter Einbeziehung in den Handel zu einem späteren Zeitpunkt ein Delisting, d.h., eine Entfernung der Anleihe aus dem Handel erfolgt. Im ungünstigsten Fall muss der Anleger daher damit rechnen, seine Schuldverschreibungen nicht verkaufen zu können, so dass er das Ende der Laufzeit der Anleihe abwarten muss, bevor der Anleihebetrag zurückgezahlt wird. Außerdem wird es in diesem Fall für die Schuldverschreibungen keinen an der Börse ermittelten Kurs geben.

Sollten Anleger im Hinblick auf die Schuldverschreibungen Geschäfte tätigen, wie beispielsweise Leerverkäufe, die zu einem bestimmten Zeitpunkt einen Handel der Schuldverschreibungen an der Börse vorsehen, oder Wertpapierkäufe auf Kreditbasis, bei denen die Rückführung des Kredits zu einem bestimmten Zeitpunkt vorgesehen ist, kann eine noch fehlende Einbeziehung der Schuldverschreibungen in den Börsenhandel dazu führen, dass diese Anleger einen Schaden erleiden, da eine vorzeitige Rückzahlung des Anleihebetrages grundsätzlich nicht durch den Anleger gefordert werden kann.

Auch bei der Einbeziehung der Schuldverschreibungen in den Freiverkehr an der Frankfurter Wertpapierbörse ist nicht sichergestellt, dass ein liquider Sekundärmarkt besteht.

Auch im Falle der Einbeziehung der Schuldverschreibungen in den Freiverkehr an einer deutschen Wertpapierbörse ist nicht sichergestellt, dass ein liquider Sekundärmarkt für die Schuldverschreibungen entstehen wird oder, sofern er besteht, dauerhaft fortbesteht beziehungsweise, dass der festgestellte Kurs dem rechnerischen Wert der Schuldverschreibungen entspricht. Ein Verkauf der Schuldverschreibungen ist nur möglich, wenn der Anleger hierfür einen Käufer findet. Für den Inhaber der Schuldverschreibungen kann es bei einer Marktenge der Emission schwer sein, bei Verkaufsabsicht einen Käufer zu finden. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass ein Anleger die von ihm gehaltenen Schuldverschreibungen nicht, nicht zum gewünschten Zeitpunkt oder nur zu einem Preis

veräußern kann, der erheblich unter dem von ihm gezahlten Ausgabepreis liegt, so dass ein Verlust entsteht.

Risiko von generellen Schwankungen (Volatilität) des Kurses der Schuldverschreibungen

Es besteht das Risiko, dass der Kurs der Schuldverschreibungen starken Schwankungen unterliegt (Volatilität) und Anleger bei der Veräußerung vor Ende der Laufzeit Verluste realisieren.

Bei den angebotenen Schuldverschreibungen handelt es sich um eine relativ kleine Emission mit einem begrenzten Volumen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass unabhängig von der Finanzlage der Emittentin oder der allgemeinen Zinsentwicklung erhebliche Schwankungen des Börsenkurses für die Schuldverschreibungen auftreten. Auch die allgemeine Kursvolatilität an den Börsen könnte den Kurs der Schuldverschreibungen der Emittentin beeinträchtigen, ohne dass dies in einem direkten Zusammenhang mit der Emittentin, ihrer Geschäftstätigkeit oder ihrer Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder ihren Geschäftsaussichten steht. Nach Einbeziehung in den Handel könnte der Kurs der Schuldverschreibungen auch aufgrund schwankender tatsächlicher und prognostizierter Ergebnisse der Gesellschaft oder ihrer Konkurrenten, Änderungen von Gewinnprognosen bzw. -schätzungen oder der Nichterfüllung der Gewinnerwartungen von Wertpapieranalysten, Änderungen des Aktionärskreises, veränderter allgemeiner Wirtschaftsbedingungen oder anderer Faktoren wie der Zinsentwicklung erheblich variieren. Auch können generelle Schwankungen der Kurse, Zinsen oder der Unterschiede zwischen Ankaufs- und Verkaufskursen von Schuldverschreibungen zu einem Preisdruck auf die Teilschuldverschreibungen führen, ohne dass dafür notwendigerweise ein Grund im Geschäft oder in den Ertragsaussichten der Gesellschaft gegeben ist.

Die Kurse der Schuldverschreibungen können daher aus den vorgenannten Gründen erheblichen Schwankungen unterliegen, die nicht der wirtschaftlichen Lage der Emittentin entsprechen müssen. Eine negative wirtschaftliche Entwicklung könnte darüber hinaus zu erheblichen Kursauschlägen nach unten und damit zu Veräußerungsverlusten der Anleger führen.

Risiko durch Aufstockung der Anleihe oder Ausgabe weiterer Schuldverschreibungen

Die Aufstockung der Anleihe oder die Ausgabe weiterer Schuldverschreibungen können zu einem geringeren Marktwert der ausgegebenen Schuldverschreibungen führen.

Die Emittentin ist nach Maßgabe der Anleihebedingungen berechtigt, die Anleihe jederzeit ohne Zustimmung der Anleihegläubiger aufzustocken oder weitere Schuldverschreibungen zu begeben. Die Aufstockung der Anleihe oder die Begebung weiterer Schuldverschreibungen könnte zur Folge haben, dass die bisher ausgegebenen Schuldverschreibungen aufgrund des damit verbundenen größeren Angebots einen geringeren Marktwert haben. Bei Anlegern, die die Teilschuldverschreibungen bilanzieren, müssten buchmäßige Abschreibungen ausgewiesen werden. Durch die Ausweitung des Umfangs der Teilschuldverschreibungen stellt sich die Höhe der Verschuldung der Emittentin durch die Anleihe möglicherweise größer dar, als Anleger sich das vorstellen und da und sofern alle diese Teilschuldverschreibungen im Rang in Bezug auf Zins- und Tilgungsleistungen gleichrangig sind, verteilt sich die Fähigkeit der Emittentin, Zins- und Tilgungszahlungen zu leisten, möglicherweise auf mehr Teilschuldverschreibungen, als von den Anlegern angenommen und als möglicherweise die Emittentin in der Lage ist, vollständig zu leisten.

Risiko mangelnder Mittel zur Rückzahlung der Einlage nebst Zinsen

Da die Mittel aus der Anleihe zum Teil auch für die Finanzierung von Objekten verwendet werden sollen, die über die Laufzeit der Anleihe hinaus im Immobilienportfolio der Gesellschaft bestehen bleiben werden, besteht das Risiko, dass zum Ende der Laufzeit der Anleihe für die Rückzahlung keine finanziellen Mittel aus dem Wiederverkauf dieser Objekte zur Verfügung stehen.

Die hier beschriebene Anleihe hat eine Laufzeit bis zum 29. April 2024. Die aus der Begebung der Anleihe gewonnenen Mittel sollen jedoch zumindest teilweise auch für den Kauf von Immobilien verwendet werden, die über die Laufzeit der Anleihe hinaus im Immobilienportfolio der Gesellschaft bestehen bleiben sollen. Da die entsprechenden Objekte möglicherweise über die Laufzeit der Anleihe hinaus gehalten werden, besteht das Risiko, dass im Zeitpunkt der Rückzahlung der Anleihe die erforderlichen finanziellen Mittel nicht durch den Verkauf der mit aus den Mitteln der Anleihe finanzierten Objekte zur Verfügung stehen. Dies hätte zur Folge, dass die zur Rückzahlung erforderlichen Mittel zunächst aus anderen Quellen beschafft werden müssten. Es besteht das Risiko, dass eine Verzögerung bei der Beschaffung entsprechender liquider Mittel auftritt oder die Emittentin nicht in der Lage ist, etwaige Mittel überhaupt zu beschaffen. In der Folge könnte die Emittentin möglicherweise nicht in der Lage sein, Zins- und Tilgungsleistungen aus der Anleihe vollständig und fristgerecht zu erbringen, bis hin zum Totalverlust.

Risiko der vorzeitigen Rückzahlung

Die Teilschuldverschreibungen können unter bestimmten Umständen vorzeitig zurückgezahlt werden.

Die Teilschuldverschreibungen können von der Emittentin entsprechend den Anleihebedingungen bei Geringfügigkeit der Anleihe vorzeitig gekündigt werden. In diesem Fall erfolgt die Rückzahlung zum Nennbetrag zzgl. vor dem Tag der Rückzahlung aufgelaufener Zinsen. Wenn die Emittentin ihr Recht zur vorzeitigen Kündigung der Teilschuldverschreibungen ausübt, könnten die Inhaber der Teilschuldverschreibungen eine niedrigere Rendite als erwartet erzielen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die Anleger den aus der Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen vereinnahmten Betrag nur zu schlechteren Konditionen reinvestieren können.

Risiko nachteiliger Beschlüsse der Anleihegläubiger

Die Mehrheit der Anleihegläubiger kann nachteilige Beschlüsse für alle Anleger fassen.

Die Anleihebedingungen als auch das Gesetz über Inhaber-Teilschuldverschreibungen aus Gesamtemissionen (Schuldverschreibungsgesetz – SchVG) sehen vor, dass Gläubiger derselben Anleihe durch Mehrheitsbeschlüsse Änderungen der Anleihebedingungen zustimmen und zur Wahrung ihrer Rechte einen gemeinsamen Vertreter bestimmen können. Dies bedeutet, dass Anleger dem Risiko ausgesetzt sind, überstimmt zu werden und gegen ihren Willen Rechte gegenüber der Emittentin zu verlieren. Die Bestellung eines gemeinsamen Vertreters kann darüber hinaus dazu führen, dass Anleihegläubiger ganz oder teilweise die Möglichkeit verlieren, ihre Rechte gegenüber der Emittentin unabhängig von anderen Gläubigern geltend zu machen und durchzusetzen. Ein Mehrheitsbeschluss der Anleihegläubiger, der zu einem Rechtsverlust der Anleihegläubiger führt, kann massive nachteilige Auswirkungen auf den Wert der Schuldverschreibungen und dessen Realisierbarkeit haben und bis hin zum Totalverlust der Einlage führen.

Risiko der Veränderung der Marktzinsen

Der Marktpreis für die Teilschuldverschreibungen könnte infolge von Änderungen des Marktzinses fallen.

Falls Anleger die Schuldverschreibungen vor der Fälligkeit veräußern, besteht ein Risiko auf Grund veränderter Zinssätze im Kapitalmarkt. Während der Nominalzinssatz eines festverzinslichen Wertpapiers während der Dauer der Laufzeit des Wertpapiers fest ist, ändern sich die Marktzinsen üblicherweise täglich. Wenn sich der Marktzins ändert, ändert sich der Marktpreis für das Wertpapier.

Wenn der Marktzins steigt, fällt in aller Regel der Kurs für ein festverzinsliches Wertpapier. Änderungen des Marktzinses können sich daher nachteilig auf den Marktwert (und damit auf den Erlös, der bei einem Verkauf für die Schuldverschreibungen zu erzielen wäre) der

Schuldverschreibungen auswirken und im Falle eines Verkaufs vor Ende der Laufzeit zu Verlusten für die Anleger führen. Für diejenigen Anleger, die die angebotenen Schuldverschreibungen in einem Betriebsvermögen halten oder die aus anderen Gründen Bücher mit einem (regelmäßigen) Vermögensstatus (Bilanz) führen müssen, besteht das Risiko, dass der Wert der Schuldverschreibungen während ihrer Laufzeit sinkt und sie, obgleich sie die Schuldverschreibungen weiter halten, nicht liquiditätswirksame Verluste infolge von notwendig werdenden buchmäßigen Abschreibungen ausweisen müssen.

Insolvenzrisiko der Emittentin

Im Falle einer Insolvenz der Emittentin könnte es zu einem Totalverlust für den Anleger kommen.

Die Schuldverschreibungen sind Kapitalanlagen, für die keine gesetzlich vorgeschriebene Einlagensicherung (wie z. B. durch eine Einlagensicherung der Banken) besteht.

Im Falle einer Insolvenz der Emittentin sind die Anleger nach Maßgabe der Insolvenzordnung mit den sonstigen nicht bevorrechtigten Gläubigern der Emittentin gleichgestellt. Das Vermögen der Emittentin wird verwertet und zur Befriedigung der jeweiligen Gläubiger im Verhältnis ihrer Forderung zu den Gesamtverbindlichkeiten der Emittentin an diese verteilt. Eine bevorrechtigte Stellung der Anleihegläubiger besteht nicht. Vielmehr werden vor den Ansprüchen der Anleihegläubiger besicherte Ansprüche Dritter bedient. Es besteht auch keine Einlagensicherung. Es ist insoweit ein Totalverlust möglich.

Risiko der Teilplatzierung

Es besteht das Risiko, dass die Teilschuldverschreibungen nicht voll, sondern nur teilweise platziert werden können.

Das Angebot umfasst (vorbehaltlich einer Aufstockung) ein Volumen von 30.000,00 Teilschuldverschreibungen mit einem Nominalbetrag von je EUR 1.000,00 also ein Emissionsvolumen von EUR 30.000.000,00. Es ist jedoch nicht gesichert, dass sämtliche 30.000,00 Teilschuldverschreibungen auch platziert werden. Dies kann unter Umständen dazu führen, dass die Anleihe nur mit einem wesentlich geringeren Volumen ausgegeben wird. Dies würde dazu führen, dass entsprechend weniger Kapital der Emittentin zur Verfügung steht. Auch könnte sich dies negativ auf die Kursentwicklung und die Liquidität der Teilschuldverschreibungen auswirken.

Risiko der wirtschaftlichen Nachrangigkeit

Die Ansprüche aus den Teilschuldverschreibungen sind wirtschaftlich nachrangig.

Die jeweiligen Objekte selbst werden in der Regel auch durch Banken fremdfinanziert. Diese Finanzierungen werden, soweit die Immobilien sich in Tochtergesellschaften befinden, diesen gewährt. Zudem erhalten die Banken erstrangige Sicherheiten. Sofern die FCR – Gruppe in eine Krise oder gar Insolvenz gerät, hat die Bank damit vorrangige Sicherheiten. Zudem werden Ansprüche bei der Emittentin aus Vermögen der Tochtergesellschaften infolge von Gewinn- oder Liquidationsausschüttungen erst bedient, wenn die Verbindlichkeiten der Tochtergesellschaften der FCR – Gruppe erfüllt sind.

Darüber hinaus hat die Emittentin vier weitere Anleihen ausgegeben, die im Jahr 2019 ,2021 und 2023 zur Rückzahlung fällig werden. Ebenso bestehen weitere Verbindlichkeiten bei der Emittentin, die vor der aufgrund dieses Prospekts ausgegebenen Anleihe fällig werden. Auch im Hinblick auf frühere Fälligkeiten sind die Ansprüche aus dieser Anleihe damit auch insofern wirtschaftlich nachrangig. Zudem werden unter diesen Anleihen Sicherheiten bestellt, die dann nur nachrangig für die Ansprüche aus den 5,25 % Schuldverschreibungen 2019/2024 haften.

Risiko der Durchsetzbarkeit von Ansprüchen aus den Schuldverschreibungen

Die Ansprüche aus den Teilschuldverschreibungen könnten nicht einforderbar und nicht durchsetzbar sein.

Die Einforderung und Durchsetzbarkeit von Ansprüchen aus Teilschuldverschreibungen setzt nach § 793 BGB voraus, dass die Globalurkunde im Original vorgelegt wird. Sofern dies nicht erfolgt und auch sonst eine Geltendmachung und Vollstreckung nicht möglich ist, könnten Anleger nur mit Hürden oder sogar gar nicht aus den Teilschuldverschreibungen Zahlungen verlangen und vollstrecken.

Risiko der Mittelfehlverwendung

Die Emittentin verwendet die Mittel aus der Emission der Schuldverschreibungen im Rahmen ihrer geschäftlichen Aktivitäten möglicherweise in einer Weise, die die Fähigkeit der Emittentin, Zinsen und Rückzahlung auf die Schuldverschreibungen zu leisten, beeinträchtigt oder ausschließt.

Die Emittentin wird mit der Emission, die Gegenstand des vorliegenden Prospekts ist, Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 30.000.000,00 Mio. ausgeben. Die Rückzahlung des Anleihebetrags und die Erfüllung der Verpflichtungen zur Zahlung von Zinsen hängen davon ab, dass die Emittentin im Rahmen ihrer geschäftlichen Aktivitäten die Mittel aus der Emission der Schuldverschreibungen so verwendet, dass sie ihren laufenden Zinsverpflichtungen nachkommen und am Ende der in den Anleihebedingungen vorgesehen Laufzeit die mit diesen Anleihen eingegangenen Verbindlichkeiten gegenüber den Zeichnern erfüllen kann.

Die Emittentin plant, das durch die Begebung der Schuldverschreibungen eingeworbene Kapital zum Erwerb weiterer Immobilien zu verwenden. Die Emittentin ist jedoch in ihrer Entscheidung über die Verwendung der durch die Emission der Schuldverschreibungen erhaltenen Mittel frei. Die Anleger haben daher keinen Anspruch gegen die Emittentin auf eine bestimmte Verwendung des eingeworbenen Kapitals, so dass es auch möglich ist, dass sich die Emittentin zu einer anderen Verwendung des Kapitals entschließt.

Es besteht daher das Risiko, dass das eingeworbene Kapital von der Emittentin anders als geplant eingesetzt wird und dass diese anderweitige Verwendung des Kapitals die Fähigkeit der Emittentin, Zinsen und Rückzahlung zu leisten, beeinträchtigt oder ausschließt. In diesem Fall oder wenn die Bonität der Emittentin aus anderen Gründen in Mitleidenschaft gezogen wird, besteht das Risiko eines teilweisen oder sogar vollständigen Verlustes der Kapitaleinlagen der Anleger sowie der Zinsen.

Risiko durch Aufnahme weiterer Verbindlichkeiten

Es gibt keine Beschränkung der Verschuldung, die die Emittentin zukünftig aufnehmen darf.

Die Emittentin unterliegt keinen gesetzlichen, vertraglichen oder sonstigen Beschränkungen in Bezug auf die gesamte Höhe der Verbindlichkeiten, die sie oder die Unternehmen der FCR-Gruppe aufnehmen dürfen. Weitere Verbindlichkeiten können mit den Schuldverschreibungen gleichrangig oder ihnen gegenüber sogar vorrangig sein. Jede Aufnahme zusätzlicher Verbindlichkeiten erhöht die Verschuldung der FCR-Gruppe und kann den Betrag reduzieren, den die Anleihegläubiger im Falle einer Liquidation oder Insolvenz der Emittentin erhalten. Gleichzeitig können weitere Zinsbelastungen im Zusammenhang mit der Aufnahme von weiterem Fremdkapital und die Verpflichtung zur Rückzahlung dieses weiteren Fremdkapitals die Fähigkeit der Emittentin, die Anleihe sowie die Zinsen zurückzubezahlen, einschränken oder vollständig beseitigen.

Risiko mangelnder Einflussnahme auf die Geschäftsführung

Die Anleger haben keinen Einfluss auf die Geschäftsführung der Emittentin.

Anleger, die die Schuldverschreibungen erwerben, werden Gläubiger der Gesellschaft. Als Kreditgeber haben sie keine Mitwirkungsrechte bei unternehmerischen Entscheidungen. Bei den Schuldverschreibungen handelt es sich insbesondere nicht um eine gesellschaftsrechtliche oder unternehmerische Beteiligung an der Gesellschaft. Sie begründen ausschließlich schuldrechtliche Ansprüche gegenüber der Emittentin auf laufende Zinszahlungen und Rückzahlung des eingesetzten Kapitals zum Zeitpunkt der jeweiligen Fälligkeit. Die Schuldverschreibungen gewähren keine Teilnahme-, Mitwirkungs-, Stimm- oder Vermögensrechte oder Geschäftsführungsbefugnisse oder Mitspracherechte in Bezug auf die Emittentin mit Ausnahme der im Gesetz über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen (Schuldverschreibungsgesetz) gewährten Rechte. Die Anleger haben daher grundsätzlich keine Möglichkeiten, die Strategie und die Geschicke der Gesellschaft mitzubestimmen und sind von den Entscheidungen der Geschäftsführung und der Gesellschafterversammlung der Gesellschaft abhängig. Es besteht das Risiko, dass fehlerhafte unternehmerische Entscheidungen dazu führen können, dass die Zinszahlungen oder die Rückzahlung der Schuldverschreibungen aufgrund fehlender Zahlungsmittel beeinträchtigt werden oder nicht erfolgen können.

Risiko durch steuerrechtliche Änderungen

Der Erwerber der Schuldverschreibungen kann durch steuerrechtliche Veränderung einer finanziellen Mehrbelastung ausgesetzt sein.

Die Entwicklung des deutschen und luxemburgischen Steuerrechts unterliegt einem stetigen Wandel. Eine Änderung der einschlägigen Rechtsprechung der jeweils zuständigen Finanzgerichte kann ebenfalls nicht ausgeschlossen werden.

Die Emittentin hat keinen Einfluss darauf, dass die im Zeitpunkt der Prospekterstellung geltenden steuerlichen Gesetzesvorschriften und die zu ihrer Ausführung erlassenen steuerlichen Verwaltungsanweisungen, Erlasse und Verordnungen in unveränderter Form während der Gesamtlaufzeit der Anleihe fortbestehen. Die im vorliegenden Prospekt dargestellten steuerlichen Angaben geben deshalb ausschließlich die derzeitige Rechtslage unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung sowie von einschlägigen juristischen Kommentaren im Zeitpunkt der Veröffentlichung des vorliegenden Prospekts wieder. Es besteht die Möglichkeit einer zukünftigen Änderung des Steuerrechts oder einer Änderung der Verwaltungsauffassung. Auch eine geänderte Rechtsprechung der Finanzverwaltung kann nicht ausgeschlossen werden.

Im Fall der Änderung der steuerlichen Gesetze oder der Auslegung der bestehenden steuerlichen Gesetze können sowohl die geschäftliche Tätigkeit der FCR-Gruppe als auch die steuerlichen Bedingungen für die Anleger in Bezug auf die Schuldverschreibungen negativ beeinflusst werden. Dies kann sowohl für die FCR-Gruppe als auch für die Anleger zu erheblichen steuerlichen Mehrbelastungen führen. Für die vom Zeichner der Schuldverschreibungen mit dem Kauf dieser Schuldverschreibungen beabsichtigten oder geplanten steuerlichen Ziele ist allein der Zeichner verantwortlich.

Kündungsrisiko

Die Schuldverschreibungen können durch den Anleger nicht ordentlich gekündigt werden.

Den Anlegern steht kein ordentliches Kündigungsrecht der Schuldverschreibungen zu. Eine außerordentliche Kündigung ist nur bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen möglich. Dies hat zur Folge, dass die Anleger vor Ablauf der Laufzeit der Schuldverschreibungen in der Regel keinen Anspruch haben, von der Emittentin eine Rückzahlung des eingesetzten Kapitals zu verlangen.

Inflationsrisiko

Die vertraglich festgelegte Laufzeit der Schuldverschreibungen von 5 Jahren könnte bei Anlegern zu inflationsbedingten Verlusten führen.

Durch eine Inflation vermindert sich der Wert des von den Anlegern im Rahmen des Erwerbs der Schuldverschreibungen eingesetzten Kapitals. Bei einer Schuldverschreibung mit einer vertraglich festgelegten Laufzeit von 5 Jahren wie im vorliegenden Fall besteht das Risiko, dass sich der Wert des durch den Anleger mit dem Erwerb der Schuldverschreibungen eingesetzten Kapitals durch Inflation vermindert. Die kann zur Folge haben, dass der Inhaber der Schuldverschreibungen möglicherweise einen inflationsbedingten Wertverlust erleidet. Gleichzeitig können die Möglichkeiten, die Schuldverschreibungen zu veräußern, eingeschränkt sein, so dass der Anleger damit rechnen muss, die Schuldverschreibungen bis zum Ende der fünfjährigen Laufzeit halten zu müssen und damit einen Wertverlust durch die Inflation in voller Höhe zu realisieren.

Risiko durch fehlende Ausschüttungssperre

Die Emittentin unterliegt keiner Ausschüttungssperre.

Die Emittentin unterliegt keiner Ausschüttungssperre und ist daher berechtigt, bei Vorliegen eines entsprechenden Bilanzgewinns ihrer Hauptversammlung die Ausschüttung einer entsprechenden Dividende an die Aktionäre vorzuschlagen. Die an die Aktionäre ausgeschütteten Beträge stehen nicht mehr für Zinszahlungen oder die Rückzahlung der Schuldverschreibungen zur Verfügung. Jede Ausschüttung kann den Betrag reduzieren, den Anleihegläubiger im Falle der Liquidation oder Insolvenz der Emittentin erhalten.

Währungsrisiko

Die Schuldverschreibungen bzw. die darauf entfallenden Zinsen werden in Euro zurück- bzw. ausgezahlt. Anleger, für die der Euro eine Fremdwährung darstellt, unterliegen daher einem Währungsrisiko.

Die Schuldverschreibungen lauten auf den Euro und werden am Ende ihrer Laufzeit in Euro zurückgezahlt; auch die Zinsen werden in Euro ausgezahlt. Für Anleger, für die der Euro eine Fremdwährung darstellt, besteht demnach das Risiko, dass sich Schwankungen der Wechselkurse nachteilig auf die Erträge aus den Schuldverschreibungen auswirken und damit die Renditechancen mindern können. Es ist insbesondere nicht ausgeschlossen, dass Regierungen oder Währungsbehörden Regelungen hinsichtlich des Zahlungsverkehrs mit dem Ausland (Devisenkontrollen) einführen, die den jeweiligen Wechselkurs negativ beeinflussen.

Allgemeines Kostenrisiko

Mit dem Erwerb oder Verkauf der Schuldverschreibungen sind für den Anleger Kosten verbunden.

Provisionen (z.B. der Banken) oder andere mit dem Erwerb oder Verkauf der Schuldverschreibungen verbundene Kosten können insbesondere in Kombination mit einem niedrigen Auftragswert je Transaktion, z.B. aufgrund vereinbarter Mindestgebühren pro Transaktion, zu erheblichen Kostenbelastungen für den Anleger führen. Diese Kosten können die mit den Schuldverschreibungen verbundenen Renditechancen insgesamt erheblich mindern. Potentielle Anleger sollten sich daher vor Erwerb der Schuldverschreibungen über alle mit dem Kauf oder Verkauf anfallenden Kosten informieren.

Kostenrisiko durch die Beschränkung des öffentlichen Angebots auf Deutschland und Luxemburg

Durch die Beschränkung des öffentlichen Angebots auf Deutschland und Luxemburg sowie den Verzicht auf die Benennung einer Zahlstelle außerhalb Deutschlands kann die Anlage in die Schuldverschreibungen sowie deren Verwaltung für ausländische Anleger mit zusätzlichem Aufwand und sonstigen Kosten verbunden sein.

Die Schuldverschreibungen werden nur in der Bundesrepublik Deutschland und dem Großherzogtum Luxemburg öffentlich angeboten. Zahlstellen außerhalb der Bundesrepublik

Deutschland bestehen nicht. Daher besteht für Anleger mit Wohnsitz oder Kontoverbindung außerhalb der Bundesrepublik Deutschland das Risiko, dass für den Erwerb der Schuldverschreibungen ein neues Konto bei einer Bank mit internationalem Rang errichtet werden muss und höhere Buchungskosten anfallen.

Dementsprechend können mit dem Erwerb der Schuldverschreibungen und der Abwicklung der Zins- und Tilgungszahlung(en) höhere Kosten verbunden sein. Außerdem kann die Besteuerung und Abgabenlast von Anlegern mit Wohnsitz oder mit einer Kontoverbindung im Ausland aufgrund der jeweiligen nationalen Steuer- und sonstigen Gesetze einschließlich ihrer verwaltungstechnischen Anwendung höher als für die in der Bundesrepublik Deutschland ansässigen Anleger sein.

Risiko bei Fremdfinanzierung des Erwerbs der Schuldverschreibungen

Bei einer Fremdfinanzierung des Erwerbs der Schuldverschreibungen trägt der Anleger das Risiko, die Forderungen aus seiner Finanzierung erfüllen zu müssen, ohne dass ihm möglicherweise dafür entsprechende Erträge aus den Schuldverschreibungen zur Verfügung stehen.

Anlegern steht es frei, ihre Geldanlage ganz oder teilweise durch Fremdmittel, also z.B. durch Bankdarlehen, zu finanzieren. Hierbei erhöht sich das Risiko der Investitionen der Schuldverschreibungen, da die aufgenommenen Fremdmittel einschließlich der hiermit verbundenen Kosten (z. B. Darlehenszinsen) zurückzuführen sind, und zwar auch im Falle des vollständigen oder teilweisen Verlustes der Ansprüche aus den Schuldverschreibungen sowie wenn die Schuldverschreibungen ggf. keine ausreichenden Erträge abwerfen.

Risiko der Geeignetheit der Schuldverschreibungen für Anleger

Die Schuldverschreibungen sind nicht für jeden Anleger geeignet. Potenzielle Anleger sollten prüfen, ob eine Anlage in die Schuldverschreibungen der Emittentin angesichts ihrer jeweiligen persönlichen, wirtschaftlichen und sonstigen Verhältnisse eine für sie geeignete Anlage darstellt.

Potenzielle Anleger sollten vor einer Investition in Schuldverschreibungen der Emittentin eingehend prüfen, ob diese vor dem Hintergrund der persönlichen, wirtschaftlichen und sonstigen Verhältnisse eine für sie geeignete Anlage darstellt. Insbesondere sollte jeder Anleger:

- über die erforderlichen Kenntnisse und Erfahrung verfügen, um eine aussagekräftige Bewertung der Schuldverschreibungen, der Chancen und Risiken der Anlage in die Schuldverschreibungen sowie der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen vornehmen zu können,
- die Anleihebedingungen lesen und verstehen, und
- in der Lage sein, mögliche Entwicklungen der Wirtschaft, des Zinssatzes und weiterer Faktoren, die die Anlage beeinflussen können, zu verstehen.

Risiko der Besicherung der Ansprüche

Es könnte keine oder keine ausreichende Besicherung der Ansprüche aus den Schuldverschreibungen bestehen.

Sämtliche Ansprüche der Anleihegläubiger auf Rückzahlung der Schuldverschreibungen und Zinszahlungen sowie die Zahlung von sonstigen Beträgen unter den Schuldverschreibungen sollen durch die von der Emittentin an einen Treuhänder bestellten Buchgrundschulden („Sicherungsrechte“) auf im Eigentum der Emittentin oder Tochtergesellschaften der Emittentin stehenden Grundstücken („**Sicherungsgrundstücke**“) besichert werden. Die Emittentin verpflichtet sich, die Sicherungsrechte zu Gunsten des Treuhänders Prinz Waldeck Treuhand GmbH (der „**Treuhand**“) zu bestellen. Bei der Emission der Schuldverschreibungen wurden

noch keine Sicherheiten bestellt. Sicherheiten sollen erst aus noch zu erwerbenden Immobilien gestellt werden. Die Anleihegläubiger haben derzeit damit keine Besicherung für ihre Ansprüche aus den Schuldverschreibungen, auch wenn sie bereits Ausgabebeträge an die Emittentin geleistet haben.

Die Auswahl der als Sicherheit dienenden Grundstücke und die Bestimmung der Höhe der Buchgrundschuld auf einzelnen Grundstücken und deren jeweiliger Rang obliegen der Emittentin. Die Buchgrundschulden werden dabei i.d.R. nachrangig insbesondere nach der Bankenfinanzierung sein. Damit besteht das Risiko, dass die Emittentin keine oder keine ausreichend werthaltigen Sicherheiten bestellt, um die Ansprüche aus Schuldverschreibungen vollständig zu erfüllen.

Die Emittentin kann zudem Sicherheiten austauschen und könnte keine gleichwertigen Sicherheiten sowohl hinsichtlich der Höhe als auch Werthaltigkeit bestellt. Dabei besteht auch das Risiko, dass Sicherheiten an Wert verlieren.

Es könnte jedoch sein, dass sich der tatsächlich realisierbare Wert der als Sicherheit gewährten Buchgrundschulden als nicht ausreichend herausstellen wird, um die Ansprüche der Anleihegläubiger im Verwertungsfall, d.h. in dem Fall, dass die Emittentin nicht mehr in der Lage ist, ihre Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen auf Zahlung von Zinsen und Rückzahlung des Nennbetrags zu befriedigen. Anleihegläubiger könnten in diesem Fall ihr gesamtes oder einen Teil ihres in die Schuldverschreibung investierten Kapitals verlieren.

Pflichtverletzungen des Treuhänders

Es besteht zudem das Risiko, dass der Treuhänder seine vertraglichen oder gesetzlichen Pflichten verletzt.

Der Treuhänder könnte seine Pflichten verletzen, beispielsweise indem er Gelder und Sicherheiten aus den Schuldverschreibungen nicht pflichtgemäß entsprechend dem Treuhandvertrag verwaltet und Sicherheiten freigibt oder fehlerhaft verwertet. Verletzt der Treuhänder seine Pflichten oder trifft Fehlentscheidungen, kann dies zu Nachteilen für die Anleihegläubiger führen, wenn der Treuhänder für seine Pflichtverletzungen – auch aufgrund Haftungsbeschränkungen – nicht oder nicht in vollem Umfang haftet, die Versicherung nicht eingreift oder entsprechende Ansprüche gegen den Treuhänder und die Versicherung nicht durchsetzbar sind.

Insolvenzrisiko des Treuhänders

Die Anleger tragen das Risiko, dass der Treuhänder insolvent wird.

Im Fall der Insolvenz des Treuhänders könnten die von diesem für die Anleger treuhänderisch gehaltenen Geldern, insbesondere hinterlegte Zinsen, auf Treuhandkonten sowie Sicherheiten nicht ausschließlich und/oder ohne Zeitverzug für die Bedienung der Ansprüche der Anleihegläubiger zur Verfügung stehen. Ein vollständiger Verlust der treuhänderisch gehaltenen Vermögenswerte ist nicht auszuschließen. Für die Anleger besteht daher das Risiko, dass sie aus den Sicherheiten für die 5,25 % Schuldverschreibungen 2019/2024 keine Erlöse erzielen können. Es kann zu einem Totalverlust für den Anleger kommen.

3. ALLGEMEINE INFORMATIONEN

3.1 Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospekts

Die FCR Immobilien Aktiengesellschaft, München, übernimmt gemäß Artikel 9 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10. Juli 2005 betreffend den Prospekt für Wertpapiere in der jeweils gültigen Fassung die Verantwortung für den Inhalt dieses Prospekts und erklärt gemäß Artikel 9 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10. Juli 2005 betreffend den Prospekt für Wertpapiere in der jeweils gültigen Fassung, dass ihres Wissens nach die Angaben in diesem Prospekt richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen worden sind.

Die Emittentin erklärt zudem, dass sie die erforderliche Sorgfalt hat walten lassen, um sicherzustellen, dass die in diesem Prospekt gemachten Angaben ihres Wissens nach richtig und keine Tatsachen ausgelassen worden sind, die die Aussage dieses Prospekts wahrscheinlich verändern können.

Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche auf Grund der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger in Anwendung der einzelstaatlichen Rechtsvorschriften der Staaten des Europäischen Wirtschaftsraums die Kosten für die Übersetzung des Prospekts vor Prozessbeginn zu tragen haben.

3.2 Hinweise zu Zahlenangaben, Währungsangaben und Angaben aus Abschlüssen

Bestimmte Zahlenangaben in diesem Prospekt (einschließlich bestimmter Prozentsätze) wurden kaufmännisch gerundet. Infolgedessen entsprechen in Tabellen angegebene Gesamtbeträge in diesem Prospekt möglicherweise nicht in allen Fällen den in der Tabelle ggf. gleichfalls enthaltenen Gesamtsummen.

Sämtliche Währungsangaben in diesem Prospekt beziehen sich, sofern nicht etwas anderes angegeben ist, auf Euro. Währungsangaben in Euro wurden mit „EUR“, und Währungsangaben in tausend Euro wurden mit „TEUR“ vor dem Betrag kenntlich gemacht und abgekürzt. Falls Beträge in einer anderen Währung angegeben sind, wird dies ausdrücklich durch Benennung der entsprechenden Währung oder Angabe des Währungssymbols kenntlich gemacht.

In diesem Prospekt sind mit Ausnahme der Angaben, die den geprüften Konzernabschlüssen der Emittentin für die Geschäftsjahre 2017 und 2016 entstammen, keine weiteren Angaben aus Abschlüssen, die von dem Abschlussprüfer geprüft wurden und für die ein Bestätigungsvermerk erteilt wurde, enthalten. Die Angaben aus dem Konzernhalbjahresbericht für die erste Hälfte des Geschäftsjahres 2018 stammen aus der internen Buchhaltung der Gesellschaft und wurden von dem Abschlussprüfer nicht geprüft.

3.3. Hinweise zu Branchen-, Markt- und Kundendaten

Dieser Prospekt enthält Branchen-, Markt- und Kundendaten sowie Berechnungen, die aus Branchenberichten, Marktforschungsberichten, öffentlich erhältlichen Informationen und kommerziellen Veröffentlichungen entnommen sind („externe Daten“). Externe Daten wurden insbesondere für Angaben zu Märkten und Marktentwicklungen verwendet.

Der Prospekt enthält darüber hinaus Schätzungen von Marktdaten und daraus abgeleitete Informationen, die weder aus Veröffentlichungen von Marktforschungsinstituten noch aus anderen unabhängigen Quellen entnommen werden können. Diese Informationen beruhen auf internen Schätzungen der Emittentin, die auf der langjährigen Erfahrung ihrer Know-how-Träger, Auswertungen von Fachinformationen (Fachzeitschriften, Messebesuchen, Fachgesprächen und von Verbänden) oder innerbetrieblichen Auswertungen beruhen und können daher von den Einschätzungen der Wettbewerber der Emittentin oder von zukünftigen Erhebungen durch Marktforschungsinstitute oder anderen unabhängigen Quellen abweichen.

Daraus abgeleitete Informationen, die somit nicht aus unabhängigen Quellen entnommen worden sind, können daher von Einschätzungen von Wettbewerbern der FCR AG oder von zukünftigen Erhebungen unabhängiger Quellen abweichen.

Branchen- und Marktforschungsberichte, öffentlich zugängliche Quellen sowie kommerzielle Veröffentlichungen geben im Allgemeinen an, dass die Informationen, die sie enthalten, aus Quellen stammen, von denen man annimmt, dass sie verlässlich sind, dass jedoch die Genauigkeit und Vollständigkeit solcher Informationen nicht garantiert wird und die darin enthaltenen Berechnungen auf einer Reihe von Annahmen beruhen. Diese Einschränkungen gelten folglich auch für diesen Prospekt. Externe Daten wurden von der Emittentin nicht auf ihre Richtigkeit überprüft.

Sofern Informationen von Seiten Dritter übernommen wurden, sind diese im Prospekt korrekt wiedergegeben. Soweit der Emittentin bekannt und von ihr aus den von Dritten übernommenen Informationen ableitbar, sind keine Tatsachen unterschlagen worden, die die wiedergegebenen Informationen unkorrekt oder irreführend gestalten würden.

Ein Glossar mit verwendeten Fachausdrücken befindet sich am Ende des Prospekts.

3.4 Zukunftsgerichtete Aussagen

Dieser Prospekt enthält in die Zukunft gerichtete Aussagen. Zukunftsgerichtete Aussagen betreffen zukünftige Tatsachen, Ereignisse sowie sonstige Umstände, die sich nicht auf historische Tatsachen und Ereignisse beziehen. Dies gilt insbesondere für Aussagen in diesem Prospekt über die zukünftige finanzielle Ertragsfähigkeit der Emittentin, Pläne und Erwartungen in Bezug auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin, über Wachstum und Profitabilität sowie über wirtschaftliche Rahmenbedingungen, denen die Emittentin ausgesetzt ist, sowie in Bezug auf allgemeine und branchenspezifische Marktentwicklungen. Angaben unter Verwendung von Begriffen wie „glauben“, „geht davon aus“, „erwarten“, „annehmen“, „schätzen“, „planen“, „beabsichtigen“, „könnten“, „können“ oder ähnliche Formulierungen deuten auf solche in die Zukunft gerichteten Aussagen hin. Solche Aussagen basieren auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen und Annahmen der Emittentin hinsichtlich zukünftiger Ereignisse. Sie unterliegen daher Risiken und Unsicherheiten, die dazu führen können, dass die tatsächliche Finanzlage, die tatsächlich erzielten Ergebnisse und die Profitabilität der Emittentin wesentlich von den Erwartungen abweichen, insbesondere negativer ausfallen, die in den zukunftsgerichteten Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Emittentin nicht die Verpflichtung übernimmt, derartige zukunftsgerichtete Aussagen zu aktualisieren und an zukünftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen, soweit dies nicht gesetzlich vorgeschrieben ist.

3.5 Einsehbare Dokumente

Folgende Unterlagen stehen während der Gültigkeitsdauer dieses Prospekts, d.h. bis zum Ablauf eines Jahres nach der Billigung, bei der FCR AG in Papierform zur Verfügung und können in den Geschäftsräumen der FCR Immobilien AG, Paul-Heyse-Straße 28, 80336 München, während der üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden:

- die Satzung der Gesellschaft;
- die geprüften Konzern-Jahresabschlüsse (nach HGB) der Gesellschaft für je das am 31. Dezember 2016 und das am 31. Dezember 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr;
- Konzernhalbjahresabschluss zum 30. Juni 2018 (ungeprüft);
- der Treuhandvertrag;
- die Anleihebedingungen;
- dieser Wertpapierprospekt.

Die Geschäftsberichte für die Geschäftsjahre 2016 und 2017 mitsamt dem jeweils darin enthaltenen Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 bzw. zum 31. Dezember 2017 sowie der

Konzernhalbjahresabschluss zum 30. Juni 2018 sind zudem elektronisch einsehbar unter <http://www.fcr-immobilien.de/investor-relations/geschaeftsberichte>.

3.6 Links

Soweit dieser Prospekt Links enthält, erfolgen die Verweise zu reinen Informationszwecken und sind kein Teil dieses Prospekts.

3.7 Verwendung dieses Prospekts durch Finanzintermediäre

Die Emittentin stimmt der Verwendung dieses Prospekts, einschließlich etwaiger Nachträge, durch Institute im Sinne von Artikel 5 Absatz 2 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10. Juli 2005 betreffend den Prospekt über Wertpapiere ("Luxemburger Wertpapierprospektgesetz") als Finanzintermediären (die "Finanzintermediäre") für die Zwecke des öffentlichen Angebots der unter diesem Prospekt begebenen Schuldverschreibungen im Rahmen der geltenden Verkaufsbeschränkungen in der Bundesrepublik Deutschland ("Deutschland") und dem Großherzogtum Luxemburg ("Luxemburg") innerhalb des Angebotszeitraums (vom 11. April 2019 bis zum 26. März 2020) (der "Angebotszeitraum") zu. Die Emittentin hat bisher keinen Finanzintermediären solche individuellen Zustimmungen erteilt. Sie behält sich vor, Finanzintermediären diese Zustimmung zu erteilen. Die Finanzintermediäre nehmen nicht am öffentlichen Angebot teil. Auch hinsichtlich solcher endgültigen Platzierung durch die vorgenannten Finanzintermediäre übernimmt die Emittentin die Haftung für den Inhalt des Prospekts. Die Zustimmung ist an keine weiteren Bedingungen geknüpft, kann jedoch von der Emittentin jederzeit eingeschränkt oder widerrufen werden, wobei der Widerruf der Zustimmung der Veröffentlichung eines Nachtrags bedarf. Die Angebotsfrist, während derer die spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung erfolgen kann, entspricht dem Angebotszeitraum.

Sollte die Emittentin Finanzintermediären die Zustimmung zur Verwendung des Prospektes erteilen oder etwaige neue Informationen zu Finanzintermediären vorliegen, die zum Zeitpunkt der Billigung unbekannt waren, wird sie dies unverzüglich auf der Internetseite (www.fcr-immobilien.de) bekannt machen.

Jeder den Prospekt verwendende Finanzintermediär hat auf seiner Website anzugeben, dass er den Prospekt mit Zustimmung und gemäß den Bedingungen verwendet, an die die Zustimmung gebunden ist. Für den Fall, dass ein Finanzintermediär ein Angebot macht, wird er die Anleger zum Zeitpunkt der Angebotsvorlage über die Angebotsbedingungen unterrichten.

3.8 Nicht in den IFRS oder im HGB definierte Kennzahlen (Non-GAAP-Kennzahlen)

Dieser Prospekt enthält die Kennzahl EBITDA (Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization), die keine in Übereinstimmung mit IFRS oder im Handelsgesetzbuch („HGB“) verwendete Kennzahl („GAAP-Kennzahlen“) ist und deshalb nicht als eine Alternative zu den geltenden GAAP-Kennzahlen betrachtet werden darf („Non-GAAP-Kennzahl“). Die Emittentin verwendet diese Non-GAAP-Kennzahl und weitere Informationen in diesem Prospekt, weil die sie der Ansicht ist, dass sie Investoren zusätzliche Informationen zur Beurteilung des wirtschaftlichen Erfolgs ihrer Geschäftsaktivitäten bieten. Die Verwendung der Non-GAAP-Kennzahl weicht möglicherweise von der anderer Unternehmen in derselben Branche ab. Die von der Emittentin verwendete Kennzahl sollte nicht als Alternative zum Gewinn/(Verlust) nach Steuern, zu den Umsatzerlösen oder zu irgendeiner anderen in Übereinstimmung mit den IFRS oder HGB als Maßstab für den Unternehmenserfolg definierten Kennzahl betrachtet werden. Ebenso wenig sollte sie als Alternative zum Mittelzufluss/(-abfluss) aus laufender Geschäftstätigkeit als Liquiditätskennzahlen betrachtet werden. Diese Non-GAAP-Kennzahl ist nur mit Einschränkungen als Analyseinstrumente geeignet und sollte nicht isoliert betrachtet oder als Ersatz für die Analyse der nach IFRS oder HGB ausgewiesenen Ergebnisse der Emittentin angesehen werden. Diese Non-GAAP-Kennzahl ist in den von der European Securities and Markets Authority ("ESMA") am 5. Oktober 2015 zu alternativen Leistungskennzahlen veröffentlichten Richtlinien ("ESMA-Richtlinien") definiert. Die Emittentin ist generell der Ansicht, dass sie eine Schlüsselleistungskennzahl in Bezug auf das Geschäft ist

und zu einem besseren Verständnis der Fähigkeit zur Generierung von Geldflüssen und des Wachstums der Geschäftstätigkeit sowie der Marke beiträgt. Die Emittentin ist daher der Ansicht, dass die Darstellung der im Prospekt enthaltenen Non-GAAP-Kennzahl den ESMA-Richtlinien entspricht.

3.9 Weitere Hinweise bezüglich dieses Prospekts und des Angebots

Niemand ist befugt, andere als die in diesem Prospekt gemachten Angaben oder Tatsachen zu verbreiten. Sofern solche Angaben dennoch verbreitet werden, dürfen derartige Angaben oder Tatsachen als nicht von der Emittentin autorisiert betrachtet werden. Weder die nach diesen Regeln erfolgte Überlassung dieses Prospekts, noch das Angebot, der Verkauf oder die Lieferung von 5,25 % Schuldverschreibungen 2019/2024 stellen eine Gewährleistung dar, dass

- die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben zu einem Zeitpunkt nach dem Datum der Veröffentlichung dieses Prospekts oder zu einem nach der Veröffentlichung eines Nachtrags oder einer Ergänzung zu diesem Prospekt liegenden Zeitpunkt zutreffend sind,
- keine wesentliche nachteilige Veränderung in der Geschäftstätigkeit oder der Finanzlage der Emittentin, die wesentlich im Zusammenhang mit der Begebung und dem Verkauf der Schuldverschreibungen ist, zu einem Zeitpunkt nach dem Datum der Veröffentlichung dieses Prospekts, oder zu einem nach der Veröffentlichung eines Nachtrags oder einer Ergänzung zu diesem Prospekt liegenden Zeitpunkt stattgefunden hat,
- andere im Zusammenhang mit der Begebung der 5,25 % Schuldverschreibungen 2019/2024 stehenden Angaben zu einem anderen Zeitpunkt als dem Zeitpunkt, zu dem sie mitgeteilt wurden oder auf den sie datiert wurden, zutreffend sind.

Andere in diesem Prospekt genannte Personen mit Ausnahme der Emittentin sind für die in diesem Prospekt enthaltenen oder durch Verweis einbezogenen Angaben oder Dokumente nicht verantwortlich und schließen im Rahmen des nach dem geltenden Recht in der jeweiligen Rechtsordnung Zulässigen die Haftung und die Gewährleistung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben in den vorgenannten Dokumenten aus.

Die Schuldverschreibungen sind nicht für jeden Anleger geeignet. Anleger sollten vor der Entscheidung über den Erwerb der Schuldverschreibungen eigene Erkundigungen über die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage einholen und eigene Bewertungen der Kreditwürdigkeit der Emittentin vornehmen. Weder dieser Prospekt noch andere in Verbindung mit den Schuldverschreibungen gemachte Angaben stellen eine Empfehlung an den Anleger seitens der Emittentin dar, die Schuldverschreibungen zu erwerben.

Dieser Prospekt stellt kein Angebot dar und darf nicht zum Zwecke der Unterbreitung eines Angebots in denjenigen Rechtsordnungen verwendet werden, in denen ein solches Angebot unzulässig ist, oder gegenüber Personen, gegenüber denen ein solches Angebot rechtswidrig wäre.

Die Emittentin übernimmt keine Gewähr dafür, dass dieser Prospekt rechtmäßig verbreitet wird oder dass die Schuldverschreibungen nach den Anforderungen der jeweiligen Rechtsordnung rechtmäßig in Übereinstimmung mit anwendbaren Registrierungs Vorschriften oder anderen rechtlichen Voraussetzungen oder gemäß anwendbarer Annahmetatbestände angeboten werden und übernehmen keine Haftung für die Unterstützung des Angebots oder der Verbreitung. Insbesondere wurden von der Emittentin keinerlei Handlungen in denjenigen Rechtsordnungen vorgenommen, in denen solche Handlungen zum Zwecke des Angebots oder der Verbreitung erforderlich sind.

Das Angebot, der Verkauf und die Lieferung der Schuldverschreibungen sowie die Verbreitung dieses Prospekts unterliegen in einigen Rechtsordnungen rechtlichen Beschränkungen. Personen, die in den Besitz dieses Prospekts gelangen, werden von der Emittentin aufgefordert, sich selbst über derartige Beschränkungen zu informieren und diese zu befolgen.

Insbesondere sind und werden die Teilschuldverschreibungen weder nach den Vorschriften des Securities Act in der jeweils gültigen Fassung noch bei der Wertpapieraufsichtsbehörde eines Bundesstaates der Vereinigten Staaten von Amerika registriert und dürfen außer in Ausnahmefällen auf Grund einer Befreiung von den Registrierungserfordernissen des Securities Act in den Vereinigten Staaten von Amerika weder direkt noch indirekt angeboten, verkauft oder dorthin geliefert werden. Die Gesellschaft hat nicht die Absicht, das Angebot oder einen Teil davon in den Vereinigten Staaten von Amerika zu registrieren oder die Teilschuldverschreibungen dort anzubieten, zu verkaufen oder dorthin zu liefern. Darüber hinaus wird auf Ziffer 7.9 verwiesen.

4. AUSGEWÄHLTE HISTORISCHE FINANZINFORMATIONEN

4.1 Hinweise zu den Finanzinformationen

Die Emittentin hat für die Geschäftsjahre 2017 und 2016 jeweils einen Konzernabschluss nach den Grundsätzen des HGB aufgestellt. Die Konzernjahresabschlüsse der Emittentin zum 31. Dezember 2017 und zum 31. Dezember 2016 wurden jeweils von der RING-TREUHAND GMBH & CO. KG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, München, geprüft und jeweils mit dem in diesem Prospekt abgedruckten uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

4.2 Ausgewählte Finanzinformationen

Nachfolgende Übersichten enthalten ausgewählte Finanzinformationen, die den geprüften Konzernabschlüssen der Emittentin nach HGB für die Geschäftsjahre 2017 und 2016 sowie dem ungeprüften Konzernhalbjahresabschluss zum 30. Juni 2018 entstammen oder aus diesen abgeleitet wurden. Die Daten für den Zeitraum vom 01. Januar 2017 bis 30. Juni 2017 stammen als Vorjahresvergleichszahlen aus dem ungeprüften Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2018.

Sind Finanzinformationen der Emittentin in den nachfolgenden Übersichten als „geprüft“ gekennzeichnet, entstammen sie den geprüften Konzernabschlüssen der Emittentin für die Geschäftsjahre 2017 und 2016. Sind Finanzinformationen der Emittentin in den nachfolgenden Übersichten als „ungeprüft“ gekennzeichnet, entstammen sie nicht den geprüften Konzernabschlüssen der Emittentin für die Geschäftsjahre 2017 und 2016.

Die Zahlen wurden kaufmännisch gerundet (ohne Nachkommastelle) und addieren sich daher eventuell nicht zu den angegebenen Summen auf.

Ausgewählte Finanzinformationen aus den Konzern-Gewinn- und Verlustrechnungen

Zeitraum	01. 01. – 30.06 2018 EUR (ungeprüft)	01. 01. – 30.06 2017 EUR (ungeprüft)	01. 01. - 31. 12 2017 EUR (geprüft)	01. 01. - 31. 12 2016 EUR (geprüft)
Umsatzerlöse	14.525.984	7.506.042	16.390.719	12.129.467
Sonstige betriebliche Erträge	129.933	41.526	205.500	273.197
Materialaufwand	-8.763.168	-3.910.326	-8.366.688	-6.681.540
Personalaufwand inklusive sozialer Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-931.002	-537.463	-1.297.148	-739.108
Abschreibungen	-871.509	-399.400	-1.192.845	-775.011
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-931.002	-635.931	-2.019.427	-1.616.746
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	119.295	182.133	643.709	85.894
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.690.636	-1.382.831	-3.099.951	-1.570.278
Ergebnis nach Steuern	1.230.448	781.449	976.944	604.412
Jahresüberschuss	1.062.641	780.983	974.758	441.787

Ausgewählte Finanzinformationen aus den Konzernbilanzen

Stichtag	30. Juni 2018 EUR (ungeprüft)	31. Dezember 2017 EUR (geprüft)	31. Dezember 2016 EUR (geprüft)
Sachanlagen	72.514.565	69.109.014	31.793.978
Finanzanlagen	3.831.141	2.709.193	1.730.763
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	3.446.599	2.878.776	5.742.685
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	19.308.439	8.072.742	6.312.149
Eigenkapital	7.968.461	6.905.520	5.930.762
Sonstige Rückstellungen	1.768.024	1.023.322	706.197
Verbindlichkeiten	85.658.625	71.762.908	38.626.633
Bilanzsumme	95.975.488	80.146.561	46.068.923

Ausgewählte Finanzinformationen aus den Kapitalflussrechnungen

Zeitraum	01. 01. - 31. 12 2017 TEUR (geprüft)	01. 01. - 31. 12 2016 TEUR (geprüft)
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	2.690	-2.603
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-34.148	-9.336
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	30.092	11.292
Veränderungen der Finanzmittelfonds	-1.366	-647

Weitere ausgewählte Finanzinformationen¹⁾

	01.01.-30.06.2018 (ungeprüft)	01.01.-30.06.2017 (ungeprüft)	01.01.-31.12.2017 (ungeprüft)	01.01.-31.12.2016 (ungeprüft)
EBITDA²⁾ (in TEUR)	3.901	2.527	4.928	3.109
EBIT³⁾ (in TEUR)	3.030	2.127	3.735	2.334
EBT⁴⁾ (in T EUR)	1.459	926	1.278	849

1) Investoren sollten beachten, dass das EBITDA, das EBIT sowie das EBT keine einheitlich angewendeten oder standardisierten Kennzahlen sind, dass ihre Berechnung von Unternehmen zu Unternehmen wesentlich variieren kann und dass sie für sich allein genommen keine Basis für Vergleiche mit anderen Unternehmen darstellen. EBITDA, EBIT und EBT sind keine nach IFRS oder HGB berechneten Kennzahlen und sollten daher nicht als Alternative zum Betriebsergebnis oder Nettogewinn als Indikatoren für die Performance der Emittentin oder als Alternative zu Cashflows aus der Geschäftstätigkeit als Maßstab für die Liquidität der Emittentin gesehen werden.

2) EBITDA ist definiert als Konzernergebnis vor Finanzergebnis, Ertragsteuern und Abschreibungen.

3) EBIT ist definiert als Konzernergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern.

4) EBT ist definiert als Konzernergebnis vor Ertragsteuern.

5. ANGABEN ÜBER DIE EMITTENTIN

5.1 Firma, Sitz, Anschrift und Handelsregisterdaten

Die Firma der Gesellschaft lautet „**FCR Immobilien Aktiengesellschaft**“. Daneben tritt die Gesellschaft unter der kommerziellen Bezeichnung „FCR AG“ sowie „FCR Immobilien“ auf. Weitere kommerzielle Namen werden nicht verwendet.

Sitz der FCR Immobilien Aktiengesellschaft ist München, Deutschland.

Die FCR Immobilien Aktiengesellschaft ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht. Maßgebliche Rechtsordnung für die Gesellschaft ist das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

Die Geschäftsadresse lautet:	Paul-Heyse-Straße 28, 80336 München
Telefonnummer:	0049 – (0)89 – 413 2496 00
Telefax:	0049 - (0) 89 - 413 2496 99
Internet:	www.fcr-immobilien.de

Die FCR Immobilien AG ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 210430 eingetragen.

5.2 Abschlussprüfer

Die Jahresabschlüsse der Gesellschaft nach HGB zum 31. Dezember 2016 und zum 31. Dezember 2017 wurden durch die RING-TREUHAND GmbH & Co. KG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Destouchesstraße 68, 80796 München, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die RING-TREUHAND GmbH & Co. KG ist Mitglied der deutschen Wirtschaftsprüferkammer.

Ein Wechsel der Abschlussprüfer ist vom 01. Januar 2016 an nicht erfolgt.

5.3 Gründung, Rechtsordnung, Existenzdauer und Geschäftsjahr

Die Gesellschaft wurde am 12. November 2003 mit Sitz in München, Deutschland, unter der Firma RMM 22 GmbH & Co. KG gegründet und am 12. November 2013 in das Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 82904 eingetragen.

Aufgrund eines Beschlusses der Gesellschafterversammlung wurde die Firma in FCR Immobilien & Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG geändert und der Sitz nach Krailling verlegt. Die Änderung der Firma sowie die Verlegung des Sitzes wurden am 10. März 2004 in das Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 82904 eingetragen.

Am 5. Dezember 2013 beschloss die Gesellschafterversammlung die formwechselnde Umwandlung der FCR Immobilien & Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG nebst Änderung der Firma in die FCR Immobilien AG sowie die Verlegung des Sitzes der Gesellschaft von Krailling nach München. Die Eintragung des Formwechsels nebst Änderung der Firma sowie die Verlegung des Sitzes der Gesellschaft wurden am 25. Februar 2014 in das Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 210430 eingetragen.

Die Gesellschaft ist auf unbestimmte Zeit errichtet.

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

5.4 Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens ist gem. § 2 der Satzung der Gesellschaft der Erwerb, die Verwaltung, Nutzung und Verwertung von Grundstücken, Bauten und Beteiligungen aller Art, insbesondere die Beteiligung an Unternehmen, die sich dem Gebiet der Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Immobilien in allen Rechts- und Nutzungsformen betätigen, sowie die Vornahme aller damit im Zusammenhang stehender Geschäfte. Die Gesellschaft übt keine Tätigkeit aus, die einer staatlichen Genehmigung bedarf. Die Gesellschaft kann diesen Unternehmensgegenstand selbst oder durch Tochter- und Beteiligungsunternehmen verwirklichen.

Die Gesellschaft ist zu allen Maßnahmen berechtigt, die den Zweck des Unternehmens fördern. Sie kann zu diesem Zweck insbesondere auch andere Unternehmen gründen, erwerben oder sich an ihnen beteiligen, Zweigniederlassungen im In- und Ausland errichten sowie Unternehmensverträge abschließen.

5.5 Kapital

Aktuelles Grundkapital

Das Grundkapital der Emittentin beträgt derzeit EUR 4.405.660,00 und ist eingeteilt in 4.405.660 auf den Namen lautenden Stückaktien. Sämtliche Aktien sind voll eingezahlt. Die Aktionäre haben aus jeder Aktie ein Stimmrecht. Unterschiedliche Stimmrechte für einzelne Aktien gibt es bei der FCR AG nicht. Beschränkungen des Stimmrechts bestehen nicht.

Entwicklung des Grundkapitals

Das Grundkapital der Gesellschaft betrug ursprünglich EUR 1.000.000,00, eingeteilt in 1.000.000 auf den Namen lautenden Stückaktien und wurde vollständig durch Sacheinlagen erbracht, indem die Gesellschafter des vorherigen Rechtsträgers, der FCR Immobilien & Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG ("**FCR KG**") mit Sitz in Krailling, die FCR KG mit Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 05. Dezember 2013 nach den §§ 190 ff. UmwG formwechselnd in die Rechtsform der Aktiengesellschaft umgewandelt haben und das nach Abzug der Schulden verbleibende (freie) Vermögen der FCR KG mindestens dem Grundkapital der Aktiengesellschaft sowie die von den Aktionären jeweils übernommenen Aktien ihren Haftkapitalanteilen am Vermögen der FCR KG entsprach.

Mit Beschluss vom 11. Dezember 2014 hat die Hauptversammlung der FCR AG die Erhöhung des Grundkapitals um EUR 111.112,00, auf EUR 1.111.112,00 beschlossen. Die Barkapitalerhöhung auf EUR 1.111.112,00 wurde am 18. Dezember 2014 in das Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 210430 eingetragen.

Mit weiterem Beschluss vom 19. Mai 2015 hat die Hauptversammlung der FCR AG die Erhöhung des Grundkapitals um EUR 74.074,00, auf EUR 1.185.186,00 beschlossen. Die Barkapitalerhöhung auf EUR 1.185.186,00 wurde am 17. November 2015 in das Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 210430 eingetragen.

Mit Beschluss vom 25. Juli 2016 hat die Hauptversammlung der FCR AG die Erhöhung des Grundkapitals um EUR 2.962.965,00 auf EUR 4.148.151,00 beschlossen. Die Barkapitalerhöhung auf EUR 4.148.151,00 wurde am 12. August 2016 in das Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 210430 eingetragen.

Auf Grundlage der von der Hauptversammlung vom 25. Juli 2016 erteilten Ermächtigung wurde mit Beschluss des Vorstands vom 20. April 2018 und mit Zustimmung des Aufsichtsrates vom 23. April 2018 unter teilweiser Ausnutzung des genehmigten Kapitals beschlossen, das Grundkapital um EUR 71.437,00 auf EUR 4.219.588,00 zu erhöhen. Die Erhöhung des Grundkapitals auf EUR 4.219.588,00 wurde am 16. Juli 2018 ins Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 210430 eingetragen.

Schließlich hat der Vorstand auf Grundlage der von der Hauptversammlung vom 25. Juli 2016 erteilten Ermächtigung am 06. Februar 2019 mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom 11 Februar 2019 beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft von EUR 4.219.588,00 um EUR 186.072,00 auf EUR 4.405.660,00 zu erhöhen. Das Genehmigte Kapital 2016 beträgt nach teilweiser Ausschöpfung noch EUR 335.084,00. Die Erhöhung des Grundkapitals auf EUR 4.405.660,00 wurde am 16. März 2019 in das Handelsregister der Gesellschaft eingetragen.

Genehmigtes Kapital

Der Vorstand der FCR AG ist gemäß § 3 Abs. 6 der Satzung der FCR AG ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum Ablauf des 12. August 2021 einmalig oder mehrmalig um bis zu insgesamt EUR 335.084,00 gegen Bar-und/oder Sacheinlagen durch Ausgabe von neuen Stückaktien zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2016).

Der Vorstand ist ermächtigt, das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in folgenden Fällen auszuschließen:

- für Spitzenbeträge,
- bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen, insbesondere in Form von Unternehmen und/ oder Unternehmensteilen, Gesellschaften und/ oder Gesellschaftsanteilen, Forderungen, Patenten, Marken und/ oder sonstigen gewerblichen Schutz-rechten, Lizenzen und/ oder sonstigen Vermögensgegenständen und/ oder sonstigen Rechten,
- bei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlagen sofern der auf die neuen Aktien, für die das Bezugsrecht ausgeschlossen wird, insgesamt entfallende anteilige Betrag des Grundkapitals 10 % des im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung vorhandenen Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits an einer Wertpapierbörse gehandelten Aktien gleicher Gattung und Ausstattung zum Zeitpunkt der endgültigen Festlegung des Ausgabebetrags durch den Vorstand nicht wesentlich im Sinne der §§ 203 Abs. 1 und 2, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unterschreitet,
- um den Inhabern von Wandelschuldverschreibungen, Wandeldarlehen oder Optionsscheinen, die von der Gesellschaft ausgegeben werden, ein Bezugsrecht in dem Umfang zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung des Options- bzw. Wandlungsrechts oder nach Erfüllung der Wandlungspflicht zustehen würde.
- um Aktien an Mitglieder des Vorstands, Geschäftsführer von mit der Gesellschaft verbundenen Unternehmen oder Arbeitnehmer der Gesellschaft oder mit ihr verbundener Unternehmen ausgeben zu können.

Sofern das Bezugsrecht der Aktionäre nicht ausgeschlossen wird, kann das Bezugsrecht auch eingeräumt werden, indem die Aktien von Kreditinstituten oder anderen die Voraussetzungen des § 186 Abs. 5 AktG erfüllenden Unternehmen mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten.

Der Vorstand ist ferner ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der Durchführung von Kapitalerhöhungen aus dem Genehmigten Kapital 2016 sowie die Bedingungen der Aktienausgabe, insbesondere den Ausgabebetrag, festzulegen. Der Ausgabebetrag der Aktien muss mindestens EUR 1,00 betragen.

Bedingtes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft ist aufgrund des Beschlusses der Hauptversammlung vom 25. Juli 2016 um bis zu EUR 118.518,00 durch Ausgabe von bis zu 118.518 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2016). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Sicherung von Bezugsrechten aus Aktienoptionen, die von der FCR Immobilien Aktiengesellschaft auf der Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 25. Juli 2016 im Rahmen des Aktienoptionsplans 2016 ausgegeben werden.

Die bedingte Kapitalerhöhung ist nur in dem Umfang durchzuführen, wie Bezugsberechtigte von ihrem Bezugsrecht Gebrauch machen und nicht ein Barausgleich gewährt oder eigene Aktien oder aus genehmigtem Kapital geschaffene Aktien zur Bedienung eingesetzt werden. Die neuen Aktien nehmen - sofern sie durch Ausübung bis zum Beginn der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft entstehen - vom Beginn des vorhergehenden Geschäftsjahres, ansonsten jeweils vom Beginn des Geschäftsjahres an, indem sie durch Ausübung von Bezugsrechten entstehen, am Gewinn teil. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen.

Eigene Aktien

Die Emittentin hält zum Prospektdatum keine eigenen Aktien

5.6 Unternehmensgeschichte

Jahr	Ereignis
2003	Gründung der RMM 22 GmbH & Co. KG mit Sitz in München, Deutschland.
2004	Aufnahme der Geschäftstätigkeit Umfirmierung der RMM 22 GmbH & Co. KG in die FCR Immobilien & Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG
2013	Beschluss der Gesellschafterversammlung über die formwechselnde Umwandlung der FCR Immobilien & Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG nebst Änderung der Firma in die FCR Immobilien Aktiengesellschaft sowie über die Verlegung des Sitzes der Gesellschaft von Krailling nach München
2014	Durchführung der formwechselnden Umwandlung nebst Änderung der Firma der FCR Immobilien & Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG in die FCR Immobilien Aktiengesellschaft Sitzverlegung der FCR AG von Krailling nach München

5.7 Ereignisse aus jüngster Zeit

Die Emittentin ist der Ansicht, dass der Markt für Fachmarkt- und Einkaufszentren weiterhin sehr attraktiv ist, zumal die Emittentin nach ihrer Ansicht über ein erfahrenes Management mit einem umfangreichen Netzwerk verfügt. Die Emittentin geht davon aus, auch in Zukunft weiterhin Objekte zu erwerben und zu verkaufen.

Seit dem Datum des letzten geprüften Abschlusses zum 31. Dezember 2017 haben sich keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen in den Aussichten der Emittentin ergeben.

Seit dem Datum des letzten geprüften Abschlusses zum 31. Dezember 2017 produzierte die Gesellschaft keine Waren und hielt keine Vorräte vor. Der Umsatz konnte im Jahr 2018 im Vergleich zu 2017 nochmals wesentlich gesteigert werden.

Erweiterung des Immobilienportfolios

Im Geschäftsjahr 2018 konnte die FCR AG über ihre 100%-Tochtergesellschaften folgende Objekte erwerben:

Datum des Kaufvertrags	Beteiligungsgesellschaft an der die Emittentin zu 100 % beteiligt ist	Objekt	Übergang Nutzen Lasten
08.05.2018	FCR Lichtentanne GmbH & Co. KG	Fachmarktzentrum in Lichtentanne	01.07.2018
08.05.2018	FCR Görlitz GmbH & Co. KG	Fachmarktzentrum in Görlitz	01.07.2018
08.05.2018	FCR Freital GmbH & Co. KG	Fachmarktzentrum in Freital	01.07.2018
29.05.2018	FCR Stuhr GmbH & Co. KG	Fachmarktzentrum in Stuhr	01.08.2018
25.06.2018	FCR Weißenfels GmbH & Co. KG	zwei Wohnhäuser in Weißenfels	01.08.2018/ 01.10.2018
04.07.2018	FCR Weißenfels GmbH & Co. KG	Wohnhaus	01.11.2018
16.07.2018	FCR Bottrop GmbH & Co. KG	Geschäftshaus in Bottrop	01.09.2018
30.08.2018	FCR Rastatt GmbH & Co. KG	Einkaufszentrum in Rastatt	01.10.2018
17.08.2018	FCR Würselen GmbH & Co. KG	Fachmarkt in Würselen	01.01.2019
17.08.2018	FCR Wasungen GmbH & Co. KG	Fachmarkt in Wasungen	01.12.2018
17.08.2018	FCR Kaltennordheim GmbH & Co. KG	Fachmarkt in Kaltennordheim	01.12.2018
13.09.2018	FCR Zerbst GmbH & Co. KG	Fachmarkt in Zerbst	01.11.2018
27.09.2018	FCR Bucholz GmbH & Co. KG, FCR Neumünster GmbH & Co. KG, FCR Nienburg GmbH & Co. KG, FCR Salzwedel GmbH & Co. KG, FCR Soltau GmbH & Co. KG, FCR Wittingen GmbH & Co. KG, FCR Bremervörde GmbH & Co. KG, FCR Munster GmbH & Co. KG, FCR Glückstadt GmbH & Co. KG, FCR Uelzen GmbH & Co. KG, FCR Soltau Zentrallager GmbH & Co. KG	Fachmarktportfolio mit 12 Immobilien	01.12.2018
23.10.2018	FCR Aken GmbH & Co. KG	Fachmarkt in Aken	01.01.2019
06.11.2018	FCR Köpenick GmbH & Co. KG	Wohnhaus in Berlin	01.03.2019
28.11.2018	FCR Westerburg GmbH & Co. KG	Hotel in Huy	15.02.2019

Darüber hinaus hat die Emittentin über die FCR Pelagone GmbH & KG mit Vertrag vom 26. Juni 2018 sämtliche Anteile an der Il Pelagone S.r.l, Il Pelagone (Italien) erworben. Ferner erwarb die Emittentin über die FCR Söhldede-Hoheneggelsen GmbH & Co. KG mit Kaufvertrag vom 25. Januar 2019 ein Nahversorgungszentrum in Söhldede-Hoheneggelsen.

Veräußerung von Immobilien

Im Geschäftsjahr 2018 veräußerte die FCR AG über ihre 100%-Tochtergesellschaften folgende Objekte:

Datum des Vertrags	Beteiligungsgesellschaft an der die Emittentin zu 100 % beteiligt ist	Objekt	Übergang Nutzen Lasten
21.02.2018	FCR Wismar GmbH & Co. KG	Einkaufszentrum in Wismar	30.04.2018
16.03.2018	FCR Dresden GmbH & Co. KG	Fachmarktzentrum in Dresden	30.04.2018
11.04.2018	FCR Twistringern GmbH & Co. KG	Fachmarktzentrum in Twistringern	31.05.2018
14.05.2018	FCR Bernburg GmbH & Co. KG	Mehrfamilienhaus in Bernburg	30.06.2018
29.05.2018	FCR Triptis GmbH & Co. KG	Fachmarktzentrum in Triptis	06.07.2018
11.06.2018	FCR Seelze GmbH & Co. KG	Fachmarktzentrum in Seelze	01.11.2018
19.09.2018	FCR Nienburg/Oldenburg GmbH & Co. KG	Fachmarkt in Nienburg	01.12.2018
19.09.2018	FCR Bückeberg GmbH & Co. KG	Fachmarkt in Bückeberg	01.12.2018
19.11.2018	FCR Burgdorf GmbH & Co. KG	Fachmarktzentrum in Burgdorf	01.01.2019

Im Geschäftsjahr 2019 veräußerte die FCR AG über ihre 100%-Tochtergesellschaften folgende Objekte:

Datum des Vertrags	Beteiligungsgesellschaft an der die Emittentin zu 100 % beteiligt ist	Objekt	Übergang Nutzen Lasten
14.01.2019	FCR Salzgitter GmbH & Co. KG	Stadtpassage in Salzgitter	noch nicht erfolgt
20.02.2019	FCR Hennef GmbH & Co. KG	Fachmarkt in Hennef sowie Gartencenter in Frankenberg	noch nicht erfolgt
08.03.2019	FCR Würzburg GmbH & Co. KG	Fachmarktzentrum in Würzburg	noch nicht erfolgt

Emission der 6,0 % - Anleihe 2018/2023

Die Emittentin hat ab dem 31. Januar 2018 im Rahmen eines öffentlichen Angebots die 6,0 % - Anleihe 2018/2023 mit einem Volumen in Höhe von EUR 25 Mio. begeben. Die 6,0 % -Anleihe 2018/2023 war im September 2018 voll ausplatziert.

Einbeziehung der Aktien in den Freiverkehr Frankfurter Wertpapierbörse

Die Aktien der Emittentin wurden in den Handel im Freiverkehr (Teilbereich „Scale-Segment“) an der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen. Der Handel mit den Aktien der Gesellschaft

wurde am 07. November 2018 aufgenommen. Eine Zulassung zu einem regulierten Markt besteht nicht.

5.8 Aktionärsstruktur der FCR AG

Das derzeitige Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 4.405.660,00 eingeteilt in 4.405.660,00 auf den Namen lautenden Stückaktien, wird wie folgt gehalten:

Aktionär	Anzahl der übernommenen Aktien	Beteiligungsquote in %
RAT Asset & Trading Aktiengesellschaft	3.002.564	68,2
FAMe Invest & Management GmbH, Grünwald	388.892	8,8
Sonstige	1.014.204	23,0
Summe	4.405.660	100

Die RAT Asset & Trading Aktiengesellschaft, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 183812, hält 3.398.697 Aktien der Emittentin, was 68,2 % der Stimmrechte an der Emittentin entspricht. Die RAT Asset & Trading Aktiengesellschaft verfügt damit über eine Anzahl von Stimmrechten, die für Mehrheitsbeschlussfassungen in der Hauptversammlung ausreicht und die ihr daher einen beherrschenden Einfluss auf die Gesellschaft ermöglicht. Die Aktien an der RAT Asset & Trading AG werden zu ca. 95 % von Herrn Falk Raudies gehalten. Die Aktionäre haben aus jeder Aktie ein Stimmrecht. Unterschiedliche Stimmrechte für einzelne Aktien gibt es bei der FCR Immobilien AG nicht. Herr Falk Raudies beherrscht die Emittentin, Schutzmechanismen gegen den Missbrauch der Beherrschung gibt es nicht.

Im Verhältnis zur Gesellschaft gilt als Aktionär nur, wer als solcher im Aktienregister eingetragen ist.

Die Aktien der Emittentin sind nicht zum Handel in einem regulierten Markt zugelassen. Sie wurden jedoch in den Handel im Freiverkehr (Teilbereich „Scale-Segment“) an der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen. Der Handel mit den Aktien der Gesellschaft wurde am 07. November 2018 aufgenommen.

Die Kontrolle über die Emittentin beruht ausschließlich auf dem Besitz der oben genannten Aktien und der damit verbundenen Stimmrechte. Der Emittentin ist keine andere Form der Kontrolle über die Emittentin als eine Beteiligung am Grundkapital der Emittentin bekannt (wie z.B. vertragliche Vereinbarungen).

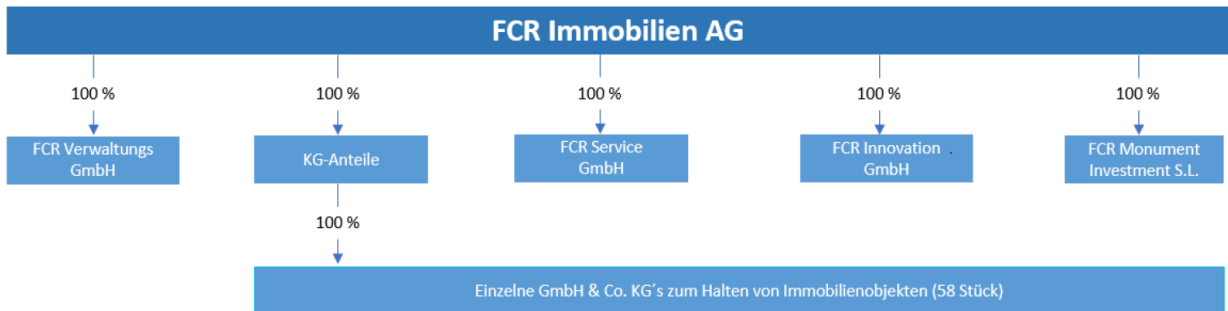
5.9 Organisationsstruktur und Stellung der Emittentin innerhalb der Gruppe

➤ Darstellung der FCR-Gruppe

Im nachfolgenden Schaubild ist die Struktur der FCR-Gruppe komprimiert dargestellt:

FCR Immobilien-Gruppe

Gesellschaftsstruktur



➤ **Stellung der Emittentin innerhalb der FCR-Gruppe**

Die Emittentin ist die Obergesellschaft der FCR-Gruppe und übt die zentrale Leitungsfunktion für die gesamte Gruppe aus. Die von der Emittentin erworbenen Immobilien werden in eigenständigen GmbH & Co. KG's gehalten. Die Kommanditanteile befinden sich jeweils zu 100 % im Besitz der Emittentin. Die Geschäftsführung der GmbH & Co. KG erfolgt jeweils über denselben Komplementär, die FCR Verwaltungs GmbH, die ebenfalls eine 100 % Tochter der Emittentin ist. Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin und damit einhergehend die Zinszahlungen sowie die Rückzahlung der 5,25 % Schuldverschreibungen 2019/2014 hängen daher auch von dem wirtschaftlichen Erfolg sowie von Gewinnausschüttungen ihrer Tochtergesellschaften ab, da sie Zinsen und Rückzahlungsmittel weitgehend nur dann leisten kann, wenn die Objekte in den Tochtergesellschaften ausreichende Liquidität generieren.

Im Übrigen ist die Emittentin von anderen Unternehmen der Gruppe nicht abhängig.

Zudem hält die Emittentin inaktive Beteiligungen. Dies sind Gesellschaften, deren Immobilien verkauft wurden und die für neue Akquisitionen verwendet werden sollen, sowie nach Bedarf reine Vorratsgesellschaften für weitere Akquisitionen.

➤ **Tochtergesellschaften und Beteiligungen**

An den nachfolgend genannten Tochtergesellschaften ist die Emittentin jeweils zu 100 % beteiligt:

- **Kapitalgesellschaften**

FCR Service GmbH

Die FCR Service GmbH mit dem Sitz in Pullach im Isartal (nachfolgend **Pullach**), eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 239148, erbringt Dienstleistungen rund um den An- und Verkauf von Immobilien und Verwaltung von Immobilien.

CR Monument Investment S.L

Die in 2017 gegründete FCR Monument Investment S.L. mit Sitz in Cala Serana (Spanien) ist eine spanische Kapitalgesellschaft und entspricht weitestgehend einer deutschen GmbH. Die Gesellschaft hält eine Immobilie auf Mallorca.

FCR Innovation GmbH

Die FCR Innovation GmbH mit dem Sitz in Pullach ist seit dem 05. November 2018 im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 244445 eingetragen.

Gegenstand des Unternehmens ist die Softwareentwicklung und das Halten von Unternehmensanteilen, insbesondere im Geschäftsfeld „Künstliche Intelligenz“.

FCR Verwaltungs GmbH

Die FCR Verwaltungs GmbH mit Sitz in Krailling ist seit dem 10. Dezember 2003 im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRA 150358 eingetragen. Gegenstand der Tochtergesellschaft ist die reine Vermögensverwaltung.

- **Personengesellschaften**

Die Emittentin ist ferner zu 100 % an den nachfolgend aufgelisteten Personengesellschaften in der Rechtsform der GmbH & Co. KG beteiligt. Gegenstand dieser Personengesellschaften ist das Halten von Immobilien. Die Komplementärin nachfolgender GmbH & Co. KG's ist jeweils die FCR Verwaltungs GmbH.

Firma	Sitz	Handelsregister	Handelsregisternummer	Kommanditkapital in EUR
FCR Pößneck GmbH & Co. KG	München	AG München	HRA 101995	100,00
FCR Salzgitter GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 102163	100,00
FCR Cottbus GmbH & Co. KG	München	AG München	HRA 103123	100,00
FCR Zeulenroda GmbH & Co. KG	München	AG München	HRA 102 328	100,00
FCR Nienburg/Oldenburg GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 102686	100,00
FCR Wismar 2 GmbH & Co. KG	München	AG München	HRA 105648	100,00
FCR Seesen GmbH & Co. KG	München	AG München	HRA 102 325	100,00
FCR Hennef GmbH & Co. KG	München	AG München	HRA 105655	100,00
FCR Neustrelitz GmbH & Co. KG	München	AG München	HRA 105935	100,00
FCR Gummersbach GmbH & Co. KG	München	AG München	HRA 106404	100,00
FCR Bückeberg GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 104632	100,00
FCR Bad Kissingen GmbH & Co. KG	München	AG München	HRA 107018	100,00
FCR Burg GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 107085	100,00
FCR Burgdorf GmbH & Co. KG	München	AG München	HRA 107079	100,00
FCR Datteln GmbH & Co. KG	München	AG München	HRA 107055	100,00
FCR Scheßlitz GmbH & Co. KG	München	AG München	HRA 107071	100,00

FCR Schleiz GmbH & Co. KG	München	AG München	HRA 107056	100,00
FCR Seelze GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 107095	100,00
FCR Würzburg GmbH & Co. KG	München	AG München	HRA 107093	100,00
FCR Rhaunen GmbH & Co. KG	München	AG München	HRA 107080	100,00
FCR Gera BIBC GmbH & Co. KG	München	AG München	HRA 107391	100,00
FCR Kitzbühel GmbH & Co. KG ¹⁾	Kitzbühel	Landgericht Innsbruck	FN 474200d	1.000,00
FCR Wittenberge GmbH & Co. KG	München	AG München	HRA 107215	100,00
FCR Hof GmbH & Co. KG	München	AG München	HRA 106862	100,00
FCR Grimmen GmbH & Co. KG	München	AG München	HRA 107394	100,00
FCR Duisburg GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 107094	100,00
FCR Aue GmbH & Co. KG	München	AG München	HRA 106986	100,00
FCR Welzow GmbH & Co. KG	München	AG München	HRA 107392	100,00
FCR Gera AMTP GmbH & Co. KG	München	AG München	HRA 107577	100,00
FCR Brandis GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 107888	100,00
FCR Altena GmbH & Co. KG	München	AG München	HRA 107759	100,00
FCR Bamberg GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 107758	100,00
FCR Magdeburg GmbH & Co. KG	München	AG München	HRA 107208	100,00
FCR Lichtentanne GmbH & Co. KG	München	AG München	HRA 107886	100,00
FCR Görlitz GmbH & Co. KG	Krailling	AG München	HRA 102327	100,00
FCR Freital GmbH & Co. KG	München	AG München	HRA 107887	100,00
FCR Pelagone GmbH & Co. KG ¹⁾	Kitzbühel	Landgericht Innsbruck	FN 493143k	1.000,00
FCR Stuhr GmbH & Co. KG	München	AG München	HRA 108846	100,00
FCR Weißenfels GmbH & Co. KG	München	AG München	HRA 108923	100,00
FCR Würselen GmbH & Co. KG	München	AG München	HRA 108922	100,00
FCR Bottrop GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 109191	100,00

FCR Kaltennordheim GmbH & Co. KG	München	AG München	HRA 109426	100,00
FCR Wasungen GmbH & Co. KG	München	AG München	HRA 109412	100,00
FCR Rastatt GmbH & Co. KG	München	AG München	HRA 109469	100,00
FCR Zerst GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 109468	100,00
FCR Bucholz in der Nordheide GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 109486	100,00
FCR Neumünster GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 109494	100,00
FCR Nienburg GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 109516	100,00
FCR Salzwedel GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 109467	100,00
FCR Soltau GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 109466	100,00
FCR Wittingen GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 109475	100,00
FCR Bremervörde GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 109488	100,00
FCR Munster GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 109471	100,00
FCR Glückstadt GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 109472	100,00
FCR Uelzen GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 109490	100,00
FCR Soltau Zentrallager GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 109489	100,00
FCR Aken GmbH & Co. KG	München	AG München	HRA 109389	100,00
FCR Köpenick GmbH & Co. KG	München	AG München	HRA 109685	100,00
FCR Westerburg GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 109590	100,00
FCR Söhle-Hoheneggelsen GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 109399	100,00

*) Bei der FCR Kitzbühel GmbH & Co. KG sowie der FCR Pelagone GmbH & Co. KG handelt es sich um Kommanditgesellschaften der Republik Österreich. Das Handelsregister wird dort als Firmenbuch bezeichnet und wird bei den Landgerichten geführt.

5.10 Geschäftstätigkeit

➤ **Haupttätigkeitsbereiche der Emittentin**

Die satzungsmäßige Geschäftstätigkeit der Emittentin umfasst den Erwerb und das Betreiben von Fachmarkt- und Einkaufszentren in Deutschland. Dabei hat sich die Emittentin als

kurzzeitige Halterin von kleineren und mittelgroßen Handelsimmobilien an Sekundärstandorten positioniert. Diese Standorte bieten nach Ansicht der Emittentin eine langfristig stabilere Miet- und Wertentwicklung als auf Konjunkturzyklen erfahrungsgemäß stärker reagierende Immobilienmärkte in den Primär-Standorten

Daneben strebt die Emittentin an, neben der kurzzeitigen und untergeordneten Vereinnahmung von Mieterlösen, über geeignete Property und Asset Management Aktivitäten die bauliche und wirtschaftliche Substanz, die Mieterstruktur, Mieterträge und Mietlaufzeiten zu optimieren und nach Aufwertung der Immobilie diese wieder gewinnbringend zu verkaufen.

Ihre Erträge erwirtschaftet die Emittentin somit im Wesentlichen aus dem Verkauf einzelner Gewerbeobjekte nach erfolgreicher Werterhöhung.

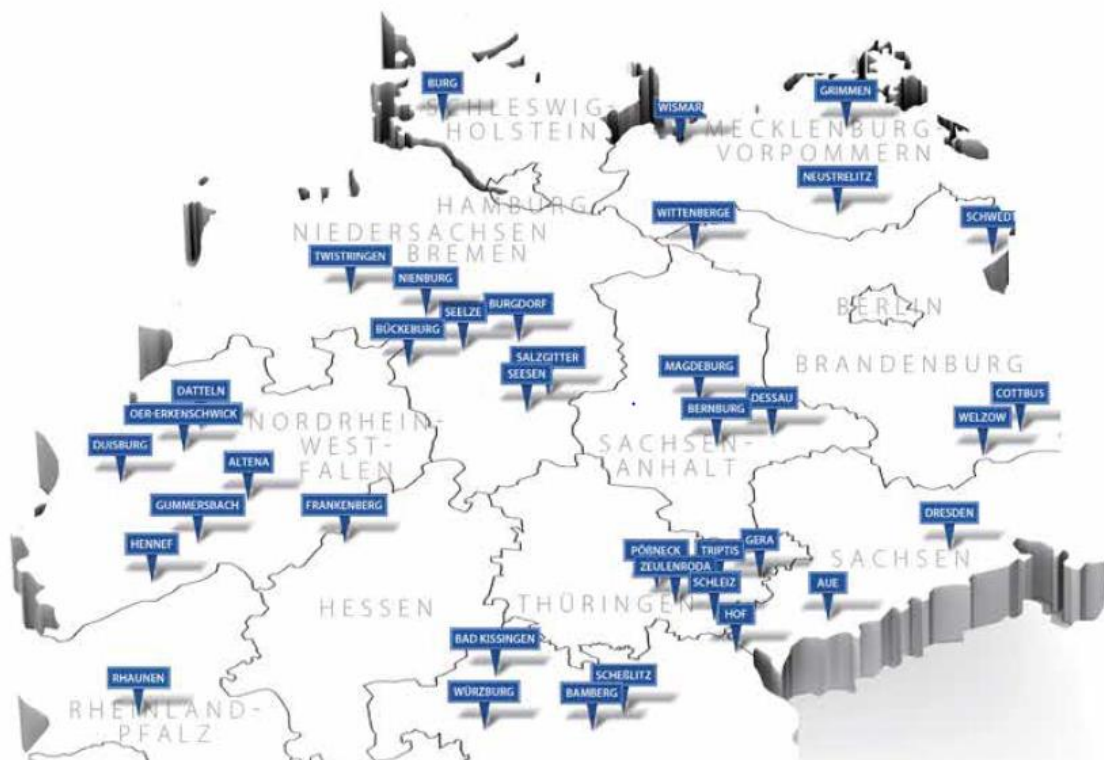
➤ **Haupttätigkeitsbereich der Tochtergesellschaften**

Zu den Haupttätigkeitsbereichen der Tochtergesellschaften gehört das unmittelbare Halten von Immobilien. Auf die Ausführungen unter vorstehenden Ziffern 5.7 sowie 5.9.3 wird verwiesen.

➤ **Grundbesitz, Sachanlagen**

Der direkte und über die Tochtergesellschaften indirekt gehaltene Grundbesitz der Emittentin wird im Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2017 unter den Sachanlagen geführt. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken weisen dabei zum 31. Dezember 2017 einen Buchwert in Höhe von EUR 62.109.013,82 auf, wovon auf die Emittentin EUR 3.324.008,76 entfallen. Das weitere mittelbar und unmittelbar gehaltene Sachanlagevermögen zum 31. Dezember 2017 besteht aus Betriebs- und Geschäftsausstattung wie Büromöbel und EDV-Ausstattung mit einem Buchwert in Höhe von EUR 337.978,80 sowie Anlagen im Bau in Höhe von EUR 6.012.355,29.

Der wert-, wie flächenmäßige Schwerpunkt der Immobilien konzentriert sich auf Ost- und Norddeutschland, wie der nachfolgenden Grafik zu entnehmen ist:



Insgesamt verfügen die FCR AG und deren Tochtergesellschaften derzeit über 42 Gewerbeimmobilien.

5.11. Unternehmensstrategie

➤ *Allgemein*

Im Rahmen der Niedrigzinsphase in den vergangenen Jahren sank auch der durchschnittliche Zins für Immobilienfinanzierungen deutlich. Die Emittentin beabsichtigt, die gegenwärtig am Markt bestehenden günstigen Finanzierungskonditionen zu nutzen, um unter anderem hierdurch die Akquisition von Immobilien mit Entwicklungspotential zu finanzieren. Das gegenwärtige Zinsniveau trägt dabei zu einem positiven Leverage-Effekt bei und soll gezielt für den Auf- und Ausbau eines ertragsorientierten Gewerbeimmobilienbestands eingesetzt werden.

Zudem beabsichtigt die Emittentin, ihre Finanzstruktur zu verbessern, um die Finanzierungskosten zu reduzieren. Dies soll durch die Optimierung der Kapitalstruktur und durch den ausgewogenen Einsatz von Eigen- und Fremdkapitalmaßnahmen erfolgen.

Die Emittentin verfolgt die Strategie des nachhaltigen, ertragsorientierten Wachstums mit einer stetigen Steigerung des Unternehmenswertes. Im Fokus des Erwerbs stehen daher ertragsorientierte Gewerbeimmobilien, die nach jeweiliger Analyse zu einem günstigen Kaufpreis erworben werden können und im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung Ertragssteigerungspotential bieten. Die Emittentin beabsichtigt einen positiven Cashflow zu erzielen. Die erworbenen Immobilien weisen in der Regel niedrige Leerstandsquoten bzw. geringe Vermieterrisiken auf. Die Senkung der Betriebskosten sowie die Optimierung und der Umbau vorhandener Gewerbeflächen durch das Facility Management und die kaufmännische Verwaltung der Emittentin sollen zu einer Wertsteigerung der möglichst unter Verkehrswert erworbenen Objekte führen.

Ziel der Emittentin ist es, durch renditestarke Bestandsimmobilien konstant hohe Mieterträge und somit überdurchschnittlich hohe Renditen zu erzielen.

➤ *Einkauf und Investitionsstrategie*

Grundlage der Einkaufsstrategie ist eine umfassende Analyse der wirtschaftlichen, bautechnischen Gegebenheiten, der Mietstruktur- und mietvertragsrechtlichen Ist-Situation, deren Analyse und Bewertung von Ausbau- und Optimierungspotentialen sowie der dem Standort bzw. der Mikrolage zugrundeliegenden wertbestimmenden Faktoren.

Dank der Fokussierung auf kleinere Einzelhandelsunternehmen abseits der stark im Investoreninteresse stehenden Metropolregionen wird nach Einschätzung der Emittentin eine attraktive Marktnische bedient, in der die FCR-Gruppe auf weniger Wettbewerb trifft.

Typischerweise investiert die Emittentin in Bestandsimmobilien, die sich nach ihrer Einschätzung über viele Jahre hinweg in der Region und am Standort nachhaltig etabliert haben und die über ihre Mieterstruktur ein an dem Mikrostandort angepasstes Angebot von Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs bieten, wie zum Beispiel Lebensmitteldiscounter oder Textilketten. Nicht selten liegen die Immobilien der FCR-Gruppe in zentralen Ortskernlagen; diese Immobilien bilden nach Analyse der FCR-Gruppe als führendes Fachmarkt- bzw. Einkaufszentrum die Haupteinkaufsmöglichkeit ab und decken den täglichen Grundbedarf mit einem an die Kaufkraft und Bevölkerungsstruktur angepassten Sortiment ab. Dabei stellt die FCR-Gruppe im Rahmen ihrer Investitionsentscheidungen maßgeblich auf die wirtschaftliche Bonität des (oder der) Ankermieter(s) ab.

Bei Kaufpreisen von durchschnittlich EUR 2-5 Mio. pro Objekt bewegt sich die FCR-Gruppe in einem Marktumfeld, das nach ihrer Ansicht für institutionelle Investoren aus Transaktionskostengründen typischerweise zu klein und gleichzeitig für private Kapitalanleger in der Regel zu groß ist. So liegen typischerweise nach Ansicht der Emittentin die Transaktionspreise aufgrund deutlich geringerer Liquidität in diesen Nischenmärkten deutlich unter ihrem eigentlichen Verkehrs- bzw. Ertragswert.

Zusätzlich ist die FCR – Gruppe bestrebt, die Immobilien schwerpunktmäßig aus Sondersituationen wie zum Beispiel Insolvenzen zu erwerben, mit dem Ziel, unter dem Marktniveau liegende Kaufpreise zu bezahlen und deutlich überdurchschnittliche Mietrenditen zu generieren. Den Zugang zu solchen Immobilien in Sondersituationen versucht die FCR-Gruppe durch ein breites Netzwerk, welches sie sich durch langjährige Expertise und Kontakte zu Banken, Immobilienfirmen, Marktintermediären und Fondsgesellschaften aufgebaut hat, zu erhalten.

➤ **Aktives Immobilien-Wertmanagement**

Während der kurzen Halteperiode im Immobilienportfolio strebt die FCR-Gruppe - neben der kurzzeitigen und untergeordneten Vereinnahmung der Mietererlöse – insbesondere an, über geeignete Property und Asset Management Tätigkeiten die bauliche und wirtschaftliche Substanz, die Mieterstruktur, Mieterträge und Mietlaufzeiten zu optimieren.

Ziel dieses aktiven Immobilienmanagements ist zunächst zum einen die Sicherstellung des Cashflows aus den laufenden Mietvertragsverhältnissen sowie zum anderen der nachhaltige Aufbau von (bilanziell) stillen Reserven durch Laufzeitverlängerung der Mietverträge und damit nachhaltiger gesicherter Mieteinnahmen für den Erwerber der Immobilien.

Zur Kostenoptimierung der Objektverwaltung sind sämtliche Tätigkeiten im Bereich Property Management, Hausverwaltung und Objektbetreuung inkl. Mieterbetreuung, Nebenkostenabrechnung und Controlling an eine nach Einschätzung der Emittentin erfahrene und auf Retail-Immobilien spezialisierte Hausverwaltung vergeben.

Der Bereich Asset Management hingegen, also die Optimierung von Mieterstruktur- und Mietvertragslaufzeiten sowie über den reinen Substanzerhalt hinausgehende Aktivitäten, werden hingegen durch ein internes und im Bereich Handelsimmobilien nach Ansicht der Emittentin langjährig erfahrenes Asset Managementteam betrieben. Von den Voreigentümern zumeist vernachlässigt, lassen sich in den erworbenen Gewerbeimmobilien in der Regel durch Abbau von Leerständen, Mietanpassungen und durch die Entwicklung von Ausbaureserven hohe Wertschöpfungspotentiale realisieren.

Alle wertschöpfenden Asset Management Aktivitäten werden zudem eng mit den Ankermietern abgestimmt, bei denen es sich in der Regel um internationale Handelsketten, bundesweit agierende Discounter oder andere nach Ansicht der Emittentin bonitätsstarke Vertriebs- und Handelsketten handelt.

Ziel der Asset Management Aktivitäten ist stets der Neuabschluss oder eine Verlängerung bereits bestehender Mietverträge bzw. der Abbau von leer stehenden Gewerbeflächen an bonitätsstarke Mieter durch langfristige Mietverträge. Dabei steht insbesondere der an den Standort angepasste Mix aus Mietern verschiedener Branchen und Dienstleistungen im Vordergrund, um eine hohe lokale Attraktivität der Fachmarkt- bzw. Einkaufszentren zu generieren und über eine gestiegene Frequenz den Flächenumsatz der Mieter zu erhöhen.

➤ **Verkauf- und Re-Investitionsstrategie**

In der Regel beträgt die durchschnittliche Verweildauer einer Immobilie im Portfolio der FCR - Gruppe rd. 2-3 Jahre; dies entspricht einer geplanten Veräußerungsquote von rd. 10%, bezogen auf das aktuelle Portfolio also rd. 2-4 Immobilien pro Jahr. Im Rahmen dieser opportunistischen Verkaufsstrategie behält sich die FCR-Gruppe vor (insbesondere in Marktphasen sinkender Mietrenditen), nach Verbesserung der grundlegenden Wertparameter einer Retail-Immobilie („value add“) diese wieder an den Transaktionsmarkt zurückzugeben. Nicht selten lassen sich im Rahmen dieser zyklischen De-Investitionsstrategie ein bis drei Jahresnettomieten als Rohgewinn erzielen.

Die erzielten Netto-Liquiditätsüberschüsse aus dem Verkauf nach vollständiger Rückführung der noch ausstehenden Darlehensvaluta der Immobilienfinanzierung werden in der Regel als Eigenkapital zum Erwerb neuer Immobilien in der FCR – Gruppe reinvestiert.

➤ **Ertrags-Modell und wesentliche Daten**

Ihre Erträge erwirtschaftet die FCR-Gruppe damit zum einen aus der Vermietung sowie zum anderen aus dem Verkauf von Gewerbeobjekten. Im Zusammenspiel der beiden operativen Ertragsmodelle entstehen nach Einschätzung der Emittentin darüber hinaus positive Synergieeffekte, da etwa wesentliche Verwaltungs- und Managementleistungen zentralisiert ausgeführt und Größenvorteile genutzt werden können.

Zum 31. Dezember 2018 erfasste das Immobilienportfolio die vermietbare Gesamtfläche von rd. 246.000 qm. Die meisten der Immobilien befinden sich in den nördlichen und östlichen Bundesländern in kleinen und mittelgroßen Städten und decken in der Regel aufgrund ihrer Lage und Mieterstruktur regionalen Bedarf an täglichen Gütern und Dienstleistungen ab.

Zu einem kleinen Teil von weniger als 5% enthalten die Immobilien auch Wohnungen.

Die Vermietungsquote des Immobilienportfolios im Geschäftsjahr 2018 liegt bei ca. 15 % und die Nettomieteinnahmen pro Jahr bei ca. EUR 14,8 Mio. Bei einer Vermietung von 100 % der vermietbaren Fläche und auf der Basis von nach marktüblichen Mietpreisen für die freie Mietfläche könnte nach Ansicht der Emittentin eine Nettomiete pro Jahr in Höhe von EUR 17,7 Mio. erzielt werden. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge des Immobilienportfolios beträgt rd. 5,5 Jahre.

Zum Datum dieses Prospekts umfasst das Immobilienportfolio der FCR-Gruppe 60 Immobilien, die sich bevorzugt in kleineren und mittelgroßen Städten und Gemeinden befinden. Von diesen insgesamt 60 Immobilien hält die Emittentin eine Immobilie im Direktbesitz, die restlichen 59 Immobilien werden von Tochtergesellschaft gehalten, die sich jeweils zu 100 % im Besitz der FCR AG befinden.

5.12 Investitionen der Gesellschaften

➤ **Bedeutende Investitionen der Vergangenheit**

Geschäftsjahr 2016

Datum des Kaufvertrags	Beteiligungsgesellschaft an der die Emittentin zu 100 % beteiligt ist	Objekt
01.02.2016	FCR Hoyerswerda GmbH & Co. KG	Baumarkt in Hoyerswerda ²⁾
17.02.2016	FCR Rangsdorf GmbH & Co. KG	Einkaufszentrum in Rangsdorf ¹⁾
04.09.2014 27.04.2016	FCR Nienburg/Oldenburg GmbH & Co. KG	Logistikimmobilie in Oldenburg Fachmarkt in Nienburg ³⁾
05.07.2016	FCR Wismar 2 GmbH & Co. KG	Fachmarktzentrum in Wismar
02.05.2016	FCR Seesen GmbH Co. KG	Einkaufszentrum in Seesen
19.07.2016	FCR Hennef GmbH & Co. KG	Fachmarkt in Hennef sowie Gartencenter in Frankenberg
19.05.2018	FCR Neustrelitz GmbH & Co. KG	Einkaufszentrum in Neustrelitz
19.12.2016	FCR Bernburg GmbH & Co. KG	Wohnanlage in Bernburg

12.10.2016	FCR Triptis GmbH & Co. KG	Fachmarktzentrum in Triptis
01.12.2016	FCR Gummersbach GmbH & Co. KG	Einkaufszentrum in Gummersbach
01.12.2016	FCR Detmold GmbH & Co. KG	Einkaufszentrum in Detmold
07.12.2016	FCR Twistringen GmbH & Co. KG	Verbrauchermarkt in Twistringen

- 1) Die Immobilie wurde im Jahr 2016 wieder veräußert.
2) Die Immobilie wurde im Jahr 2017 wieder veräußert.
3) Die Immobilie wurde im Jahr 2018 wieder veräußert.

Das Investitionsvolumen (ohne Anschaffungsnebenkosten) betrug im Geschäftsjahr 2016 EUR 13 Mio.

Geschäftsjahr 2017

Datum des Kaufvertrags	Beteiligungsgesellschaft an der die Emittentin zu 100 % beteiligt ist	Objekt
29.03.2017	FCR Zeitz GmbH & Co. KG	Verbrauchermarkt in Zeitz ¹⁾
29.03.2017	FCR Bückeberg GmbH & Co. KG	Baumarkt in Bückeberg ²⁾
04.05.2017	FCR Duisburg GmbH & Co. KG	Büro- und Geschäftshaus in Duisburg
09.05.2017	FCR Bad Kissingen GmbH & Co. KG	Supermarkt in Bad Kissingen
10.05.2017	FCR Burg GmbH & Co. KG	Fachmarktzentrum in Burg
10.05.2017	FCR Burgdorf GmbH & Co. KG	Fachmarktzentrum in Burgdorf
10.05.2017	FCR Datteln GmbH & Co. KG	Supermarkt in Datteln
10.05.2017	FCR Dresden GmbH & Co. KG	Fachmarktzentrum in Dresden
10.05.2017	FCR Scheßlitz GmbH & Co. KG	Nahversorger in Scheßlitz
10.05.2017	FCR Schleiz GmbH & Co. KG	Einkaufszentrum in Schleiz
10.05.2017	FCR Seelze GmbH & Co. KG	Fachmarktzentrum in Seelze
10.05.2017	FCR Würzburg GmbH & Co. KG	Fachmarktzentrum in Würzburg
10.05.2017	FCR Rhaunen GmbH & Co. KG	Supermarkt in Rhaunen
03.07.2017	FCR Wittenberge GmbH & Co. KG	Supermarkt in Wittenberge
12.07.2017	FCR Gera BIBC GmbH & Co. KG	Einkaufszentrum in Gera
01.08.2017	FCR Kitzbühel GmbH & Co. KG	Hotel in Kitzbühel
10.08.2017	FCR Grimmen GmbH & Co. KG	Fachmarktzentrum in Grimmen.
29.08.2017	FCR Hof GmbH & Co. KG	Fachmarkt in Hof

21.09.2017	FCR Aue GmbH & Co. KG	Fachmarkt in Aue
27.09.2017	FCR Gera AMTP GmbH & Co. KG	Einkaufszentrum in Gera
28.09.2017	FCR Welzow GmbH & Co. KG	Fachmarktzentrum in Welzow
04.10.2017	FCR Altena GmbH & Co. KG	Wohn- und Geschäftshaus in Altena
12.10.2017	FCR Bamberg GmbH & Co. KG	Projektentwicklung in Bamberg
15.12.2017	FCR Magdeburg GmbH & Co. KG	Einkaufszentrum in Magdeburg
05.12.2017	FCR Brandis GmbH & Co. KG	Supermarkt in Brandis

1) Die Immobilie wurde im Jahr 2017 wieder veräußert.

2) Die Immobilie wurde im Jahr 2018 wieder veräußert.

Das Investitionsvolumen (ohne Anschaffungsnebenkosten) betrug im Geschäftsjahr 2017 EUR 45,6 Mio.

Geschäftsjahr 2018

Das Investitionsvolumen im Geschäftsjahr 2018 (ohne Anschaffungsnebenkosten) betrug ca. EUR 96,8 Mio.

Zu den Einzelheiten Erwerbe und Veräußerungen im Geschäftsjahr 2018 und 2019 wird auf Ziffer 5.7 verwiesen.

➤ **Die wichtigsten laufenden Investitionen**

Die Emittentin tätigt zum Prospektdatum folgende laufenden Investitionen:

Entwicklung eines Studentenwohnheimes in Bamberg mit einer Nutzfläche von 4.050 qm mit einem Volumen von EUR 8,0 Mio. Die Emittentin befindet sich bereits in Gesprächen mit Kreditinstituten zur Übernahme der Entwicklungskosten. Der Erwerb des zugehörigen Grundstücks wurde aus eigener Liquidität bezahlt.

➤ **Die wichtigsten künftigen Investitionen**

Die genaue Art und Höhe zukünftiger Investitionen steht zum Zeitpunkt der Prospekterstellung nicht fest. Es werden jedoch laufend Immobilienangebote analysiert und bewertet. Soweit diese den Investitionskriterien entsprechen werden diese eingehender geprüft. Inwieweit es in der Folge zu Kaufverhandlungen und -abschlüssen kommen wird, ist von verschiedenen Faktoren, auf die die Emittentin zum Teil keinen Einfluss hat, abhängig und kann daher nicht hinreichend genau abgeschätzt werden. Investitionen würden überwiegend im Gebiet der Bundesrepublik Deutschland getätigt werden. Die Finanzierung dieser Investitionen würde dann zumindest in Teilen aus den Emissionserlösen aus diesem Angebot erfolgen.

5.13 Marktumfeld und Wettbewerb

Marktumfeld

➤ Allgemein

Die Emittentin investiert überwiegend in Gewerbeimmobilien, die primär für den Einzelhandel genutzt werden, d.h. vor allem in Fachmarktzentren, Shopping-Center oder innerstädtische Geschäftshäuser. Die Hauptmieter bestehen überwiegend aus nach Einschätzung der Emittentin international tätigen Einzelhandelskonzernen, die den Lebensmittel- und Nicht-Lebensmittelbereich abdecken. Dazu zählen EDEKA, HIT, Netto, OBI. Diese großen Handelskonzerne verfügen nach Ansicht der Emittentin alle über eine hohe Bonität und gehen in der Regel langfristige Mietverträge mit Laufzeiten über fünf Jahre und mehr ein. Für die Emittentin bzw. ihre Tochterunternehmen als Investorin bedeutet dies nach bisheriger Erfahrung der Emittentin stabile Einkommensströme.

Im Fokus der Emittentin stehen dabei Objekte mit nach Einschätzung der Emittentin hohem Maß an Investitionssicherheit. Im innerstädtischen Bereich soll die Sicherheit durch den Fokus auf stark frequentierte Einkaufslagen bzw. langjährig etablierte Einzelhandelsstandorte erreicht werden.

Die Immobilienstandorte befinden sich aktuell fast ausschließlich in Deutschland.

Der Markt für Gewerbe- und Wohnimmobilien wird sowohl von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung als auch von einzelnen, spezifischeren Faktoren der wichtigsten Märkte, die nachfolgend näher beschrieben werden, bestimmt. Die Emittentin beabsichtigt ausschließlich auf dem deutschen Markt für Gewerbeimmobilien und vereinzelt auch in Wohnimmobilien tätig zu werden.

Die deutsche Wirtschaft wuchs im Jahr 2018 um 1,5 %. Sowohl die privaten Konsumausgaben (+1,0 %) als auch die staatlichen Konsumausgaben (+1,1 %) waren höher als im Vorjahr und haben zu positiven Wachstumsimpulsen geführt. Die Zuwächse fielen jedoch deutlich niedriger aus als in 2017 und 2016 (Pressemitteilung Nr. 018 des Statistischen Bundesamts vom 15. Januar 2019 abrufbar über https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2019/01/PD19_018_811.html). Für 2019 hat das Institut für Wirtschaftsforschung (ifo-Institut) die Prognose auf 1,1 % gesenkt (Handelsblatt vom 13. Dezember 2018 abrufbar über <https://www.handelsblatt.com/politik/konjunktur/nachrichten/konjunktur-schwaecheperiode-zieht-sich-ifo-institut-senkt-prognosen-kraeftig/23755290.html>), während das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), von einem Wachstum von 1,5 % ausgeht (Pressemitteilung des DIW vom 12. Dezember 2018, abrufbar über https://www.diw.de/de/diw_01.c.610434.de/themen_nachrichten/deutsche_wirtschaft_hochkonjunktur_vorbei_rezessionsgefahr_gering.html).

Die grundsätzlich günstigen wirtschaftlichen Perspektiven werden allerdings durch Risiken überschattet. So sind der jüngst an Schärfe gewinnende Handelskonflikt zwischen den USA und China sowie protektionistische Tendenzen, wie sie etwa in Form der Brexit-Entscheidung, aber auch in den Programmen der siegreich aus den Wahlen in Italien hervorgegangenen Parteien gesehen werden können, aus Freihandelsicht und damit im Besonderen für eine stark vom Export abhängige Volkswirtschaft wie die deutsche besorgniserregend. Sollten derartige Maßnahmen den internationalen Güteraustausch maßgeblich beeinträchtigen, so dürfte dies auch die deutsche Exportwirtschaft in Mitleidenschaft ziehen.

Unternehmen hingegen weiteten ihre Investitionstätigkeit dennoch aus. Dass sich die Ausrüstungsinvestitionsdynamik nach dem starken Jahresauftakt im zweiten Quartal trotzdem deutlich abgekühlte, begründet sich in der Zurückhaltung der öffentlichen Hand bei der Anschaffung neuer Fahrzeuge, Maschinen und Geräte.

Anders stellt sich das Bild für die Bautätigkeit dar, die zu Beginn des Jahres 2018, vor allem durch Investitionen des Staates getragen als äußerst rege zu bezeichnen war. Gebremst wurde die Dynamik der Bautätigkeit im zweiten Quartal 2018 durch die Wohnungsbauinvestitionen, als

auch die Investitionen in gewerblich genutzte Gebäude, nachdem zu Jahresbeginn in diesen beiden Bereichen noch erheblich mehr investiert wurde. Die hervorragende Stimmung der Bauunternehmen, sowohl bei der Beurteilung ihrer Geschäftslage als auch ihrer Geschäftsaussichten, spricht allerdings für eine Fortsetzung der guten Baukonjunktur auf absehbare Zeit.

Zusätzliche Risiken erwachsen aus dem geldpolitischen Umfeld, gerade im Euroraum: Ein schnellerer als hier unterstellter Anstieg der Zinsen könnte die in einigen Ländern immer noch schwierige finanzielle Situation der Banken verschärfen und zu einem Wiederaufflammen der Finanzkrise im Euroraum führen, deren konjunkturelle Folgen auch die deutsche Wirtschaft beeinträchtigen könnten. Die Inflationsrate liegt seit Mai 2018, vor allem von steigenden Preisen für Energie- und Nahrungsmittel getrieben, wieder knapp über zwei Prozent.

Die Bundesregierung hat in ihrer Frühjahrsprojektion 2018 ein Wachstum des Bruttoinlandproduktes in Deutschland von 2,3 % gegenüber dem Vorjahr angenommen und geht mit einer Schätzung von +2,1% für das BIP 2019 von einem Anhalten der positiven wirtschaftlichen Entwicklung aus (Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Monatsbericht 08/2018, abrufbar unter: http://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Downloads/Monatsbericht/2018-08-teil-III-1.pdf?__blob=publicationFile&v=6).

➤ **Beschreibung der wichtigsten Märkte**

• **Markt für Gewerbeimmobilien**

Die Rahmenbedingungen für den deutschen Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt waren 2018 durchweg positiv. Neben den nach wie vor niedrigen Zinsen haben eine florierende Wirtschaft und starke Vermietungsmärkte für eine lebhaftere Nachfrage nach Anlageprodukten gesorgt. Das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt hat mit einem Volumen von rund EUR 79 Mrd. das Vorjahr um ca. 6 % übertroffen. Die Jones Lang LaSalle Inc. (auch "JLL") rechnet für 2019 mit einem Transaktionsvolumen in ähnlicher Größenordnung wie 2017 (JLL, Investmentüberblick Deutschland, 4/2018, abrufbar unter <https://www.jll.de/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/germany/de/Investmentmarktueberblick-Germany-JLL.pdf>).

Im bevorzugten Segment Einzelhandel/Fachmarktzentren sieht die Emittentin durchaus Chancen für Objektankäufe innerhalb ihrer Renditevorstellungen. Aufgrund der erwarteten Stärkung der Binnennachfrage durch die Entlastung der privaten Haushalte sieht die Emittentin auch Potenzial bei der Neuvermietung bisher vakanter Flächen.

In den Städten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart, mithin den Städten mit den größten Wachstumspotential in Deutschland (sogenannte Top 7 Städte), liegt die durchschnittliche Spitzenrendite für Fachmarktzentren im vierten Quartal 2017 bei 4,60 %. Per Ende des vierten Quartals 2018 blieb der Wert mit 4,50 % nahezu unverändert. Gleiches gilt für einzelne Fachmärkte, bei denen die Rendite im vierten Quartal 2017 bei 5,30 und im vierten Quartal 2018 bei 5,20 lag. (JLL, Investmentüberblick Deutschland, 4/2018, abrufbar unter <https://www.jll.de/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/germany/de/Investmentmarktueberblick-Germany-JLL.pdf>).

Nach Büro- und Wohnimmobilien stehen einzelhandelsgenutzte Immobilien, die im Fokus der Emittentin liegen, auf Platz 3 des Investoreninteresses. Sie kamen zum Jahresabschluss 2018 auf einen Anteil von ca. 13 %. Noch vor einigen Jahren nahezu gleichauf mit Büroimmobilien, ist das Transaktionsvolumen mit 10,5 Mrd. Euro auch 2018 weiter rückläufig (minus 9 % im Vergleich zu 2017). Und wäre da nicht die milliarden schwere Signa-Warenhaus-Transaktion aus dem dritten Quartal, würde das Bild noch schlechter aussehen. Aber es zeigen sich deutliche Unterschiede auf den zweiten Blick. Was 2018 fehlte, sind größere Shopping-Center-Transaktionen, in diesem Segment agierten Investoren äußerst zögerlich. Andererseits haben sich Fachmärkte und Fachmarktzentren als neue „Investor-Darlings“ herauskristallisiert. Sie machen mittlerweile über 40 % des Transaktionsvolumens innerhalb der Asset Klasse Einzelhandel aus und Objekte, die über einen starken Lebensmittler als Anker- oder Hauptmieter verfügen, sind stark nachgefragt. (JLL, Investmentüberblick Deutschland, 4/2018,

abrufbar unter <https://www.jll.de/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/germany/de/Investmentmarktueberblick-Germany-JLL.pdf>)

Der Markt für Einzelhandelsimmobilien wurde in den vergangenen Jahren durch ein überaus positives Umfeld geprägt. Die niedrigen Zinsen und der Anlagedruck durch das Anleihe-Ankauf-Programm der EZB haben nach Einschätzung der Emittentin die Nachfrage nach dieser Assetklasse weiter erhöht, wodurch im vergangenen Jahr über alle Top 7 Standorte die Spitzenrenditen für Einzelhandelsobjekte nochmals deutlich gesunken sind.

Limitiert wird der Investmentmarkt in erster Linie durch fehlende Angebote an Topstandorten, weshalb Investoren in den vergangenen Jahren vermehrt auf Objekte mit höherem Ausfallrisiko auch außerhalb der Top 7 Städte setzten. Die Ausweichstrategie der Investoren beschränkt sich nach Einschätzung der Emittentin jedoch nicht nur auf geographische Gesichtspunkte, sondern zeigt sich auch in der Auswahl der Anlageobjekte. Waren bisher Shopping-Center die begehrtesten Investitionsobjekte, so standen in den vergangenen Jahren Fachmärkte und Fachmarktzentren nach Einschätzung der Emittentin verstärkt im Fokus.

- **Markt für Wohnimmobilien**

Das Transaktionsvolumen für Wohnimmobilien lag laut dem Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2018 der Ernst & Young Real Estate GmbH (abrufbar unter: [http://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/ey-trendbarometer-immobilien-investmentmarkt-2018-real-estate/\\$FILE/ey-trendbarometer-immobilien-investmentmarkt-2018.pdf](http://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/ey-trendbarometer-immobilien-investmentmarkt-2018-real-estate/$FILE/ey-trendbarometer-immobilien-investmentmarkt-2018.pdf)) im vergangenen Jahr 2017 bei etwa EUR 15,6 Mrd. und bei 118,2 % des Vorjahres.

Auch wenn im Jahr 2017 einige größere Portfolios gehandelt wurden, bestimmen maßgeblich kleine Transaktionen den Gesamtmarkt und sind damit Treiber des Marktgeschehens. Insgesamt standen zwar 10 Transaktionen mit über 2.000 Wohnungen mit EUR 2,7 Mrd. für 17 % des Gesamtvolumens. Das bedeutet aber auch, dass 83 % des Umsatzes mit Portfolios mit weniger als 2.000 Einheiten generiert wurde. In Folge dieser immer kleineren Losgrößen hat die durchschnittliche Transaktionsgröße gegenüber dem Vorjahr weiter abgenommen. Im Mittel wurden knapp 300 Wohneinheiten pro Transaktion gehandelt. Das ist nur noch die Hälfte des Mittels der letzten 5 Jahre. Die Ursache dafür ist, dass andere Portfolio-Strategien als in den Vorjahren vorherrschen. Zielgruppen der auf dem Markt angebotenen Portfolios und Objekte sind in großem Maßstab spezialisierte Asset- und Fondsmanager, die diese Portfolios hinsichtlich ihres Ertrages weiter optimieren. Dies führt zu Portfoliobereinigungen und Portfoliofokussierungen, was der Emittentin bei den vereinzelt Verkäufen im Wohnsegment eher entgegenkommt.

Jones Lang LaSalle erwartet, dass das Transaktionsvolumen trotz Zunahme des Wohnungsneubaus durch Entwickler, kommunale Wohnungsgesellschaften und auch durch die großen Wohnungskonzerne im Jahr 2019 abnehmen wird. (JLL, Investmentüberblick Deutschland, 4/2018, abrufbar unter <https://www.jll.de/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/germany/de/Investmentmarktueberblick-Germany-JLL.pdf>).

Die Mietpreise für Wohnimmobilien bundesweit sind seit dem Jahr 2010 kontinuierlich gestiegen (<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/70132/umfrage/mietindex-fuer-deutschland-1995-bis-2007/>). Der Wohnungsmietindex für Deutschland der Statista (abrufbar unter: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/609521/umfrage/monatlicher-mietindex-fuer-deutschland/>) hat im August 2018 mit einem Wert von 111,8 einen neuen historischen Höchststand erreicht.

Die Emittentin geht davon aus, dass sich diese Entwicklung auch im Jahr 2019 und in den Folgejahren fortsetzt. Wohnimmobilien sind als Bestandteil wichtig und tragen wesentlich zur Stabilität eines jeden Immobilienportfolios bei. Aus diesem Grund setzt die Emittentin, sofern sie auch einmal in Wohnimmobilien investiert, auf gut instandgehaltene, gut vermietete Objekte des mittleren Preissegments, die sie für einen längeren Zeitraum halten wird.

➤ **Beeinflussung der Geschäftstätigkeit und des Marktumfelds durch außergewöhnliche Faktoren**

Das Immobilienmarktumfeld wird noch immer durch die Flüchtlingskrise beeinflusst. Insbesondere im Wohnimmobilienmarkt verringern sich durch die Flüchtlingsmigration die Leerstandsquoten, wodurch wiederum die Mietpreise für Wohnungen, insbesondere in den Ballungszentren steigen. Zur Bewältigung des Wohnraummangels wurden die den Ländern für den Bereich Wohnraumförderung zugewiesenen Kompensationsmittel des Bundes für die Jahre 2016 bis 2019 um jeweils EUR 500 Millionen erhöht.

Von Januar bis Juli 2018 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 203.300 Wohnungen genehmigt. Die Genehmigungen galten sowohl für Baumaßnahmen von neuen Gebäuden als auch für solche an bereits bestehenden Gebäuden. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilte, waren das 1,9 % oder 3.900 Baugenehmigungen mehr als im Vorjahreszeitraum (Statistisches Bundesamt vom Juli 2018, abrufbar unter https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Bauen/Querschnitt/Bauwirtschaft1020210181074.pdf?__blob=publicationFile).

In neu errichteten Gebäuden wurden in den ersten sieben Monaten des Jahres 2018 180.300 Wohnungen genehmigt. Dies waren 2,6 % oder 4.500 Wohnungen mehr als im Vorjahreszeitraum. Dieser Anstieg ist ausschließlich auf die Zunahme der Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zurückzuführen (+7,6 %). Dagegen ist die Zahl der Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser um 0,2 % und für Zweifamilienhäuser um 2,8 % zurückgegangen (Statistisches Bundesamt vom Juli 2018, abrufbar unter: https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Bauen/Querschnitt/Bauwirtschaft1020210181074.pdf?__blob=publicationFile).

Gleichzeitig werden immer mehr genehmigte Projekte nicht begonnen. So gab es nach Angaben des Statistischen Bundesamts 2017 einen Überhang von mehr als 650 000 Wohnungen, die zwar genehmigt, aber noch nicht fertiggestellt waren - das ist der höchste Wert seit 1999 (abrufbar unter: <https://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/wohnungsmarkt-warumbauen-so-kompliziert-ist-und-was-sich-aendern-muss-1.4136113>). Der Deutsche Mieterbund und der GdW-Bundesverband der Wohnungswirtschaft forderten die künftige Bundesregierung auf, unter anderem mit Steueranreizen für mehr Wohnungsbau zu sorgen. Denn um die große Nachfrage zu decken, müssen pro Jahr nach unterschiedlichen Einschätzungen aus Politik und Bauwirtschaft 350.000 bis 400.000 Wohnungen in Deutschland, vornehmlich in Ballungsgebieten, entstehen. Im vergangenen Jahr wurden allerdings nur knapp 285.000 Wohnungen gebaut.

Die Baupreise dürften weiterhin kräftig zulegen. Diese Entwicklung wird sowohl durch höhere Materialkosten als auch durch steigende Arbeitskosten getrieben. Die vom ifo Institut befragten Unternehmen der Bauwirtschaft erwarten ebenfalls eine weitere Teuerung ihrer Leistungen. Für das laufende Jahr ist mit einer Preissteigerung von 4,5 Prozent, für das Jahr 2019 von 4,1 Prozent und für das Jahr 2020 von 3,5 Prozent zu rechnen (abrufbar unter: https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.597651.de/18-36-3.pdf).

Die FCR AG geht außerdem davon aus, dass eine spürbare Zinswende in den nächsten Monaten nicht stattfinden wird. Diese Einschätzung wird auch vom Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt Deutschland 2018 von der Ernst & Young Real Estate GmbH gestützt (abrufbar unter: [http://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/ey-trendbarometer-immobilien-investmentmarkt-2018-real-estate/\\$FILE/ey-trendbarometer-immobilien-investmentmarkt-2018.pdf](http://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/ey-trendbarometer-immobilien-investmentmarkt-2018-real-estate/$FILE/ey-trendbarometer-immobilien-investmentmarkt-2018.pdf)). Zwar hat die Europäische Zentralbank zwischenzeitlich bekanntgegeben, ihr monatliches Anleiheankaufsvolumen ab September von EUR 30 Mrd. auf EUR 15 Mrd. zu senken bevor es am Jahresende ganz eingestellt wird, jedoch soll der Leitzins bis über den Sommer 2019 hinaus stabil gehalten werden (abrufbar unter: <http://www.spiegel.de/wirtschaft/soziales/europaeische-zentralbank-belaesst-leitzins-bei-null-prozent-a-1220324.html>).

Das heißt zum einen, die Zinsen werden nach Einschätzung der Emittentin auch in nächster Zeit nicht spürbar ansteigen, und zum anderen, dass die Immobilienpreise in absehbarer nicht, zumindest aber nicht nachhaltig durch steigende Zinsen beeinflusst werden.

Der größte Trend in der Immobilienwirtschaft bleibt weiterhin die Binnenwanderung. Die in der Folge weiter anziehende Wohnraumnachfrage in Ballungsräumen steigenden Wohnraummierten in Ballungsgebieten sowie das Anwachsen von Single-Haushalten führen dazu, dass zunehmend Forderungen nach staatlichen Eingriffen in den Wohnungsmarkt laut werden. Neben restriktiven Maßnahmen, wie einer Verschärfung der Mietpreisbremse, Einschränkungen im Bereich der Modernisierungsumlagemöglichkeiten zählen hierzu auf der anderen Seite u.a. auch Ausgaben für den sozialen Wohnungsbau oder die Baukindergeld. Einen weiteren nachhaltigen Trend stellt der zunehmende Bedarf an altersgerechten Wohnungen dar.

➤ **Einzelhandelsimmobilien- und Transaktionsmarkt Ostdeutschland**

Der Einzelhandel in den ostdeutschen Großstädten konnte nach Einschätzung der Emittentin von der allgemeinen positiven Marktlage in Deutschland profitieren und sich insbesondere die steigenden Einkommen und den stärkeren touristischen Konsum zunutze machen. Die Umsatzentwicklung im Einzelhandel wird nach Ansicht der Emittentin aktuell maßgeblich durch den nach wie vor wachsenden Online-Handel beeinflusst. Nach der Einschätzung der Emittentin ist der Handel mit Lebensmitteln kaum davon betroffen, weil der Anteil des Online-Handels am Gesamtumsatz aktuell bei nur rund 1 % liegt.

Die Mieten im Einzelhandel entwickelten sich im vergangenen Jahr in den ostdeutschen Städten überwiegend stabil bis steigend. Nach wie vor werden nach Recherche der Emittentin die höchsten Mieten in den Citylagen von Leipzig, Dresden und Erfurt gezahlt. Auffällig ist für die Emittentin die trotz der günstigen Rahmenbedingungen geringe Dynamik bei kleineren Einzelhandelsflächen bis 100 m². Etwas dynamischer entwickelten sich die Mieten für größere Einzelhandelsflächen ab 150 m².

In der nachfolgenden Tabelle erfolgt eine Aufteilung der Gesamtumsätze nach beiden für die Emittentin entscheidenden Umsatzarten Mieteinkünfte und Veräußerung von Objekten.

	Geschäftsjahr 2017	Geschäftsjahr 2016
Umsatzerlöse aus Netto-Mieteinnahmen (ohne Nebenkostenvorauszahlungen)	6.968	4.773
Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	7.901	6.400

➤ **Wettbewerbsposition**

• **Wettbewerber**

Der Wettbewerb in Bezug auf Immobilien ist sowohl bei deren Erwerb als auch bei deren Vermietung insbesondere in den großen Wirtschaftszentren und den Großstädten Deutschlands sehr hoch. Neben den Mietpreisen sind die Entwicklungen des Arbeitsmarktes und die demographischen Entwicklungen an den Immobilienstandorten wettbewerbsbestimmend.

Wettbewerber der Emittentin sind insbesondere Immobilieninvestoren, die wie die Emittentin im Ankauf, der Verwaltung und der Weiterveräußerung von überwiegend gewerblich genutzten Immobilien tätig sind. Hierzu zählen unter anderem die Deutsche Konsum REIT AG, Brodersdorf und die DEFAMA AG, Berlin. Beide Gesellschaften haben sich auf den Kauf von Fachmarkt- und Einkaufszentren überwiegend in Nord- und Ostdeutschland spezialisiert, wobei das Immobilien Portfolio der Deutsche Konsum REIT AG mit derzeit über 500 Tqm vermietbarer Fläche größer, das der DEFAMA AG etwas kleiner als der FCR AG ist.

• **Wettbewerbsstärken**

Die Emittentin verfügt nach eigener Einschätzung nicht nur über ein erhebliches Know-how auf dem Gebiet des Gewerbeimmobiliengeschäfts, welches sie systematisch weiter ausbauen

möchte, sondern auch über eine langjährige Erfahrung auf dem Gebiet des Erwerbs und der Vermietung von Abvermarktungs- und Insolvenzimmobilien. Außerdem besitzt sie nach eigener Einschätzung ein breites Netzwerk an Kontakten zu Banken, Immobilienfirmen und Fondsgesellschaften.

Da sich die Emittentin auf den Erwerb von Abvermarktungs- und Insolvenzimmobilien spezialisiert hat, erwirbt sie Sachwerte nach ihrer Einschätzung in der Regel unter dem Verkehrswert. Die Emittentin profitiert ihrer Ansicht nach von ihren sorgfältig ausgewählten Standorten der Gewerbeimmobilien, welche sie in kleineren bis mittleren Städten auswählt.

Während dem Halten und der Verwaltung der Immobilien versucht die Emittentin Mieteinnahmen zu generieren. Diese Mieteinnahmen durch in der Regel bonitätsstarke Mieter und langfristige Mietverträge führen zu einem stetigen Cashflow. Durch den Fokus auf etablierte, renditestarke Bestandsimmobilien lassen sich konstant hohe Mieterträge und auch hohe Veräußerungsgewinne und somit nach Einschätzung der Emittentin auch sichere Renditen erwirtschaften.

5.14. Jüngste Entwicklung und Trends

➤ *Wichtige Trends in jüngster Vergangenheit*

Die Emittentin ist der Ansicht, dass der Markt für Fachmarkt- und Einkaufszentren weiterhin sehr attraktiv ist. Die Emittentin geht davon aus, auch in Zukunft weiterhin Objekte zu erwerben und zu verkaufen. Kürzlich konnte die FCR AG mit Vertrag vom 19. November 2018 einen Fachmarkt in Burgdorf sowie mit Vertrag vom 14. Januar 2019 eine Stadtpassage in Salzgitter veräußern. Zuletzt konnte die FCR AG mit Kaufvertrag vom 06. November 2018 ein Wohnhaus in Berlin und mit Kaufvertrag vom 28. November 2018 ein Hotel in Huy erwerben. Auf die in Ziffer 5.7 dargestellten zuletzt getätigten Verkäufe und Käufe aus jüngster Vergangenheit wird verwiesen.

Im Rahmen des Geschäftsbetriebs wurden seit dem 01. Juli 2018 5 Objekte zu einem Gesamtverkaufspreis von gerundet EUR 24.300.000,00 verkauft. Daneben wurden seit dem 01. Juli 2018 11 Immobilien erworben. Die Mietfläche der verkauften Objekte betrug insgesamt 23.235 m², die Mietfläche der erworbenen Objekte insgesamt 95.382 m². Der Mietertrag für die erworbenen Objekte beträgt auf jährlicher Basis ca. EUR 7.092.000,00. Per Saldo hat sich also der Flächenbestand nach dem 1. Juli 2018 wesentlich erhöht, per Saldo um 72.147 m².

➤ *Bekannte Trends im laufenden Geschäftsjahr und in den kommenden Monaten*

Bis zum Jahresende geht die Gesellschaft von unveränderten Rahmenbedingungen bei der Aufnahme von Fremdkapital zur Finanzierung weiterer Immobilienkäufe aus.

Darüber hinaus bestehen nach Kenntnis der Gesellschaft derzeit keine Trends, Unsicherheiten, Anfragen, Verpflichtungen oder Vorfälle, die geeignet sind, die Geschäftsaussichten der Gesellschaft im laufenden Geschäftsjahr wesentlich zu beeinflussen. Es hat keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen in den Aussichten der Emittentin seit dem Stichtag des letzten geprüften Jahresabschlusses, mithin dem 31. Dezember 2017, gegeben.

5.15 Wesentliche Verträge

➤ *Mietverträge mit Dritten*

Die Tochtergesellschaften der Emittentin haben aufgrund ihres Geschäftsmodells insbesondere Mietverträge mit Dritten abgeschlossen. Die Emittentin selbst hat nur zwei Mietverträge über Investitionsobjekte sowie einen Mietvertrag über die eigenen Büroräume abgeschlossen. Die Mietverträge, insbesondere die der Tochtergesellschaften, enthalten nach Ansicht der Emittentin typische bzw. übliche Regelungen.

➤ **8,0 % - Unternehmensanleihe 2014/2019 an Einzelinvestor**

Im Juli 2014 erfolgte die Ausplatzierung der ersten Unternehmensanleihe (WKN A12TW8/ISIN DE000A12TW80) mit einem Emissionsvolumen von EUR 4 Mio. Diese Anleihe mit einer Laufzeit von 5 Jahren wurde an einen Einzelinvestor platziert. Die Anleihe wird jährlich mit einem festen Zinssatz in Höhe von 8,0 Prozent verzinst. Hinzukommt ein Zinsbonus von 3 Prozent pro Jahr, der am Ende der Laufzeit ausbezahlt wird.

➤ **8,0 % - Unternehmensanleihe 2014/2019 an private und institutionelle Anleger**

Eine zweite Anleihe (WKN A1YC5F/DE000A1YC5F0) konnte von institutionellen Anlegern seit Mai 2014 und als öffentliche Anleihe seit Oktober 2014 auch von Privatanlegern gezeichnet werden. Diese Anleihe verfügt über eine Laufzeit von 5 Jahren und einem Emissionsvolumen von bis EUR 10 Mio. Die Anleihe wird jährlich mit einem festen Zinssatz in Höhe von 8,0 Prozent verzinst. Hinzukommt ein Zinsbonus von 3 Prozent pro Jahr, der am Ende der Laufzeit ausbezahlt wird. Zum 31. Dezember 2016 betrug das bis dahin platzierte Emissionsvolumen rd. EUR 1,676 Mio.

➤ **7,1 % - Unternehmensanleihe 2016/2021**

Im September 2016 erfolgte die Platzierung der dritten Unternehmensanleihe (WKN A2BPUC /ISIN DE000A2BPUC4) mit einem Emissionsvolumen von EUR 15 Mio. Diese Anleihe mit einer Laufzeit von 5 Jahren wurde an einen Einzelinvestor platziert. Die Anleihe wird jährlich mit einem festen Zinssatz in Höhe von 7,1 Prozent verzinst. Zum 31. Dezember 2016 betrug das bis dahin platzierte Emissionsvolumen rd. EUR 3,635 Mio.

➤ **6,0 % - Unternehmensanleihe 2018/2023**

Im Januar 2018 erfolgte die Emission der vierten Unternehmensanleihe (WKN A2G9G6 /ISIN DE000A2G9G64) mit einem Emissionsvolumen von EUR 25 Mio. Diese Anleihe mit einer Laufzeit von 5 Jahren wurde an einen Einzelinvestor platziert. Die Anleihe wird jährlich mit einem festen Zinssatz in Höhe von 5,25 Prozent verzinst. Zum Prospektdatum beträgt das bis dahin platzierte Emissionsvolumen rd. EUR 24 Mio.

5.16 Organe der Emittentin

Die Organe der Gesellschaft sind der Vorstand, der Aufsichtsrat und die Hauptversammlung. Die Kompetenzen dieser Organe sind im Aktiengesetz, der Satzung sowie in Geschäftsordnungen für den Vorstand und den Aufsichtsrat geregelt.

Vorstand

➤ **Zusammensetzung, Beschlussfassung und Vertretung**

Der Vorstand besteht aus einer oder mehreren Personen. Der Aufsichtsrat bestimmt die Zahl der Mitglieder des Vorstandes. Der Aufsichtsrat kann einen Vorsitzenden und einen stellvertretenden Vorsitzenden des Vorstands ernennen.

Besteht der Vorstand aus mehreren Personen, wird die Gesellschaft durch zwei Mitglieder des Vorstands gemeinsam oder durch ein Mitglied des Vorstands zusammen mit einem Prokuristen vertreten. Ist nur ein Vorstandsmitglied vorhanden, so vertritt dieses die Gesellschaft allein.

Der Aufsichtsrat kann einzelne Vorstandsmitglieder ermächtigen, die Gesellschaft alleine zu vertreten.

Der Vorstand fasst seine Beschlüsse mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmengleichheit gibt die Stimme des Vorsitzenden den Ausschlag.

Der Aufsichtsrat kann die Mitglieder des Vorstands von dem Verbot der Mehrvertretung des § 181 Alt. 2 BGB befreien.

Der Vorstand kann sich mit Zustimmung des Aufsichtsrats eine Geschäftsordnung geben.

Der Aufsichtsrat kann in der Geschäftsordnung bestimmen oder im Einzelfall beschließen, dass bestimmte Arten von Geschäften des Vorstands im Innenverhältnis nur mit Zustimmung des Aufsichtsrats vorgenommen werden dürfen.

Der Vorstand kann in allen Fragen der Geschäftsführung die Entscheidung der Hauptversammlung herbeiführen; er ist dazu verpflichtet bei Verträgen mit einem Gegenwert von mehr als der Hälfte des Grundkapitals, wenn deren Gegenstand die vollständige oder teilweise Veräußerung von Unternehmensbereichen ist und die Gesellschaft bei Vertragsschluss ein beherrschtes Unternehmen ist.

➤ **Gegenwärtige Mitglieder**

Dem Vorstand der Gesellschaft gehört gegenwärtig an:

Falk Raudies (*1974)

Herr Falk Raudies wurde vom Aufsichtsrat bis zum 31. Juli 2020 zum Vorstand der Gesellschaft bestellt. Daneben ist er seit 1996 geschäftsführender Gesellschafter und Gründer der 3KV GmbH. Zudem ist Herr Falk Raudies seit dem Jahr 2009 Aufsichtsratsvorsitzender der RAT Asset & Trading AG. Zudem war er bis 2001 geschäftsführender Gesellschafter der Alldis Computer GmbH und bis zum Jahr 2007 Vorstand der Rhinos Energy Drink & Food AG.

Herr Falk Raudies übt zum Prospektdatum folgende weitere Organtätigkeiten aus:

- Aufsichtsratsvorsitzender der RAT Asset & Trading AG seit 2009

Herr Falk Raudies übte darüber hinaus in den letzten fünf Jahren vor dem Prospektdatum weitere Organtätigkeiten aus:

- Stellvertretender Vorstandsvorsitzender der HPI AG von Januar 2012 bis Juli 2014

Herr Falk Raudies war in den letzten fünf Jahren nicht als Mitglied eines Verwaltungs-, Management- oder Aufsichtsratsorgans, als persönlich haftender Gesellschafter bei einer Kommanditgesellschaft auf Aktien, als Gründer oder als Mitglied des oberen Managements an einer Insolvenz, einer Insolvenzverwaltung oder Liquidation beteiligt.

Gegen Herrn Falk Raudies ist in den vergangenen fünf Jahren kein Schuldspruch in Bezug auf betrügerische Straftaten ergangen. Gegen ihn gab es in den vergangenen fünf Jahren keine öffentliche Anschuldigungen und/oder Sanktionen von Seiten der gesetzlichen Behörden oder der Regulierungsbehörden (einschließlich designierter Berufsverbände). Herr Raudies wurde niemals von einem Gericht für die Mitgliedschaft in einem Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgan einer emittierenden Gesellschaft als untauglich angesehen. Er wurde während der letzten fünf Jahre von keinem Gericht für die Tätigkeit im Management oder für die Führung der Geschäfte eines Emittenten als untauglich angesehen.

Der Vorstand Falk Raudies hält 95 % der Aktien an der RAT Asset & Trading AG, die wiederum 68,2 % der Aktien an der Emittentin hält.

Des Weiteren hat Herr Falk Raudies Bürgschaften in Höhe von insgesamt EUR 6.008.000,00 zur Besicherung von Darlehensforderungen gegenüber der Emittentin übernommen.

Der Vorstand ist unter der Geschäftsadresse der Gesellschaft, "Paul-Heyse-Straße 28, 80336 München", erreichbar.

Aufsichtsrat

➤ **Zusammensetzung, Beschlussfassung und Ausschüsse**

Der Aufsichtsrat besteht aus drei Mitgliedern.

Im Anschluss an die Hauptversammlung, in der die Aufsichtsratsmitglieder neu gewählt worden sind, wählt der Aufsichtsrat in einer Sitzung, zu der es einer besonderen Einladung nicht bedarf, aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und einen Stellvertreter für die Dauer seiner Amtszeit. Die Sitzung wird von dem an Lebensjahren ältesten anwesenden Aufsichtsratsmitglied eröffnet, der den Vorsitzenden wählen lässt. Entsprechendes gilt, wenn der Vorsitzende oder sein Stellvertreter wegen Ablauf ihrer Amtszeit mit Beendigung einer Hauptversammlung aus dem Aufsichtsrat ausscheiden.

Scheidet der Vorsitzende oder sein Stellvertreter vorzeitig aus dem Amt aus, so hat der Aufsichtsrat unverzüglich einen Nachfolger des Ausgeschiedenen für dessen restliche Amtszeit zu wählen.

Der Vorsitzende und sein Stellvertreter bleiben bis zur Wahl eines neuen Vorsitzenden bzw. Stellvertreters, jedoch nicht über die Dauer ihrer Mitgliedschaft im Aufsichtsrat hinaus, im Amt.

Der Aufsichtsrat kann sich eine Geschäftsordnung geben.

Die Amtsdauer der Aufsichtsratsmitglieder währt bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das vierte Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit beschließt, soweit die Hauptversammlung nicht eine kürzere Amtszeit beschlossen hat. Das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, wird nicht mitgerechnet. Die Wahl des Nachfolgers eines vor Ablauf der Amtszeit ausgeschiedenen Mitglieds erfolgt für den Rest der Amtszeit des ausgeschiedenen Mitglieds.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats können ihr Amt durch eine an den Vorsitzenden des Aufsichtsrats oder an den Vorstand zu richtende schriftliche Erklärung unter Einhaltung einer Frist von vier Wochen niederlegen.

Der Aufsichtsrat entscheidet durch Beschluss. Die Sitzungen werden vom Vorsitzenden schriftlich einberufen, und zwar mit einer Ladungsfrist von 14 Tagen. In dringenden Fällen kann die Frist verkürzt werden. Außerhalb der Sitzungen ist auch schriftliche oder fernmündliche Beschlussfassung zulässig, wenn kein Mitglied diesem Verfahren widerspricht. Der Aufsichtsrat ist nur beschlussfähig, wenn alle drei Mitglieder an der Beschlussfassung teilnehmen. Bei Stimmgleichheit gibt die Stimme des Vorsitzenden, bei dessen Abwesenheit die seines Stellvertreters den Ausschlag.

Der Vorsitzende ist ermächtigt, im Namen des Aufsichtsrats erforderliche Willenserklärungen abzugeben und entgegenzunehmen.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten neben dem Ersatz ihrer Auslagen eine Vergütung, über deren Höhe die Hauptversammlung beschließt.

Die auf die Vergütung zu zahlende Umsatzsteuer wird von der Gesellschaft erstattet, soweit die Mitglieder des Aufsichtsrats berechtigt sind, die Umsatzsteuer der Gesellschaft gesondert in Rechnung zu stellen, und sie dieses Recht ausüben.

➤ **Derzeitige Mitglieder des Aufsichtsrats**

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft setzt sich derzeit aus folgenden drei Mitgliedern zusammen:

Prof. Dr. Franz-Joseph Busse (*1948)

- Aufsichtsratsvorsitzender –

Professor Dr. Busse studierte nach Abitur, Wehrdienst sowie einer Ausbildung bei der BfG Bank AG Betriebswirtschaftslehre an den Universitäten Würzburg, Grenoble und München. 1973 beendete er das Studium als Diplomkaufmann an der Ludwig-Maximilians-Universität München und promovierte. Seit 1982 lehrt Herr Prof. Dr. Busse Finanzwirtschaft und Bankbetriebslehre, Allfinanz, Versicherungswirtschaft und Risikomanagement an der Hochschule für angewandte Wissenschaften in München. Er ist Gründer der Infinanz GmbH in München.

Herr Prof. Dr. Busse übt zum Prospektdatum folgende weitere Organtätigkeiten aus:

- Scheelen AG, Waldshut-Tiengen, Vorsitzender des Aufsichtsrats
- Kapitalverwaltungsgesellschaft Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG, Dortmund, Beirat

Daneben ist Prof. Dr. Busse Investitionsmanager bei folgenden Sachwert-Dachfonds tätig:

- Protos Invest I, Emissionshaus Steiner & Company, Hamburg
- Protos Invest II, Emissionshaus Steiner & Company, Hamburg
- ISI 8 Investitions- und Beteiligungsgesellschaft, Wiesbaden
- Vorsorgeportfolio I, Deutsche Capital Management AG, Emissionshaus, München
- Vorsorgeportfolio II, Deutsche Capital Management AG, Emissionshaus, München
- Global Act 1 Dachfonds, C-Quadrat Emissionshaus, Frankfurt am Main
- C-Quadrat Portfolio Fonds 1 Dachfonds, C-Quadrat Emissionshaus, Frankfurt am Main
- ISI 6 Fondsgesellschaft, Düsseldorf
- DFH Deutsche Fonds Holding, Emissionshaus Stuttgart, Vermögensstrukturfonds Substantio

Herr Prof. Dr. Busse übte darüber hinaus in den letzten fünf Jahren vor dem Prospektdatum folgende weitere Organtätigkeiten aus:

- Finance base AG, München, Vorsitzender des Aufsichtsrats (bis 2017)
- Prime Office REIT-AG, München, Mitglied des Aufsichtsrats (bis 2014)

Herr Prof. Dr. Busse wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 23. Juli 2018 bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2018 bestimmt, zum Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft gewählt. Zudem wurde er zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates der Emittentin gewählt.

Arwed Fischer (*1952)

- stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats-

Arwed Fischer studierte Betriebswirtschaftslehre an der Universität Regensburg. Seit 1988 war er zunächst in kaufmännischen Leitungsfunktionen und seit 1994 als Vorstandsmitglied bei einem börsennotierten Unternehmen (MDAX, SDAX) tätig. Von 2008 bis 2015 war er CFO der Patrizia Immobilien AG. Er verantwortete unter anderem die Ressorts Investor Relations und Risikomanagement.

Herr Fischer übt zum Prospektdatum folgende weiteren Organtätigkeiten aus:

- 6B47 Real Estate Investors AG, Wien, Vorsitzender des Aufsichtsrates
- JS Holding GmbH & Co. KG, Dortmund, Vorsitzender des Beirats

Herr Fischer übte darüber hinaus in den letzten fünf Jahren vor dem Prospektdatum folgende weitere Organtätigkeiten aus:

- Patrizia Immobilien AG, Augsburg, Mitglied des Vorstands (CFO) (bis 2015)

Herr Arwed Fischer wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 23. Juli 2018 bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2018 bestimmt, zum Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft gewählt. Zudem wurde er zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrates der Emittentin gewählt.

Frank Fleschenberg (*1948)

- Aufsichtsratsmitglied -

Frank Fleschenberg studierte Betriebswirtschaftslehre an der Universität Essen sowie Rechtswissenschaften an der Universität Düsseldorf für vier Semester. Nach seiner Tätigkeit als Profifußballer übernahm er von 1976 bis 1978 die Werbeleitung des Badener Tagblatts. In den darauffolgenden Jahren war er als Manager des 1. FC Nürnberg (von 1978 bis 1982) sowie als Manager des 1. FC Saarbrücken (von 1982 bis 1997) tätig. Ab 1986 ging er elf Jahre lang einer selbstständigen Tätigkeit im Bereich Immobilienvertrieb und Finanzdienstleistungen nach. In den Jahren 1997 bis 2011 war er als Geschäftsführender Gesellschafter bei EUREKA angestellt.

Herr Fleschenberg übt derzeit folgende weitere Organtätigkeiten aus:

- Vorstandsmitglied der Deutschen Gesellschaft für Grundbesitz AG in Leipzig seit 2006

Herr Fleschenberg übte in den letzten fünf Jahren vor dem Prospektdatum folgende keine weiteren als die vorgenannten Organtätigkeiten aus.

Herr Fleschenberg wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 23. Juli 2018 bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2018 bestimmt, zum Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft gewählt.

Kein Mitglied des Aufsichtsrats war in den letzten fünf Jahren als Mitglied eines Verwaltungs-, Management- oder Aufsichtsratsorgans, als persönlich haftender Gesellschafter bei einer Kommanditgesellschaft auf Aktien, als Gründer oder als Mitglied des oberen Managements an einer Insolvenz, einer Insolvenzverwaltung oder Liquidation beteiligt.

Gegen keines der Mitglieder des Aufsichtsrats sind in den vergangenen fünf Jahren Schuldsprüche in Bezug auf betrügerische Straftaten ergangen. Gegen keines der Aufsichtsratsmitglieder gab es in den vergangenen fünf Jahren öffentliche Anschuldigungen und/oder Sanktionen von Seiten der gesetzlichen Behörden oder der Regulierungsbehörden (einschließlich designierter Berufsverbände). Keines der Aufsichtsratsmitglieder wurde jemals von einem Gericht für die Mitgliedschaft in einem Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgan einer emittierenden Gesellschaft als untauglich angesehen. Keines der Aufsichtsratsmitglieder wurde während der letzten fünf Jahre von einem Gericht für die Tätigkeit im Management oder für die Führung der Geschäfte eines Emittenten als untauglich angesehen.

Die Aufsichtsratsmitglieder sind unter der Adresse der Gesellschaft, "Paul-Heyse-Straße 28, 80336 München", erreichbar.

➤ **Ausschüsse**

Da der Aufsichtsrat der Gesellschaft lediglich aus drei Mitgliedern besteht, wurden bisher keine Ausschüsse gebildet.

➤ **Aktenbesitz von Aufsichtsratsmitgliedern**

Von den Aufsichtsratsmitgliedern hält zum Prospektdatum keine Aktien der Emittentin.

Optionen auf Aktien der Emittentin bestehen auf Seiten der Mitglieder des Aufsichtsrats nicht.

➤ **Vergütung, Vermögensschadenhaftpflichtversicherung**

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten eine jährliche Vergütung in Höhe von EUR 10.000,00 zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das Eineinhalbfache der vorstehenden festen Vergütung.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats sind in die Vermögensschadenhaftpflichtversicherung (D&O-Versicherung) der Gesellschaft für ihre Organmitglieder einbezogen.

Oberes Management

Die Emittentin verfügt nicht über ein oberes Management

Hauptversammlung

Die Hauptversammlung findet am Sitz der Gesellschaft oder am Sitz einer deutschen Wertpapierbörse statt.

Die Hauptversammlung wird durch den Vorstand oder in den gesetzlich vorgeschriebenen Fällen durch den Aufsichtsrat einberufen.

Die Hauptversammlung ist mindestens 30 Tage vor dem Tag, bis zu dessen Ablauf sich die Aktionäre zur Teilnahme an der Hauptversammlung anzumelden haben, unter Mitteilung der Tagesordnung einzuberufen. Dabei werden der Tag der Hauptversammlung und der Tag der letztmöglichen Anmeldung nicht mitgerechnet.

Zur Teilnahme an der Hauptversammlung und zur Ausübung des Stimmrechts sind nur diejenigen Aktionäre berechtigt, die sich vor Ablauf der in der Einberufung bestimmten Frist vor der Hauptversammlung unter der in der Einladung bezeichneten Adresse bei der Gesellschaft anmelden. Die Anmeldung muss der Gesellschaft unter der in der Einberufung hierfür mitgeteilten Adresse in Textform (§ 126b BGB) in deutscher oder englischer Sprache spätestens bis zum Ablauf des siebten Tages vor dem Tag der Hauptversammlung zugehen. In der Einberufung kann eine kürzere, in Tagen zu bemessende Frist für den Zugang der Anmeldung vorgesehen werden. Bei Fristen und Terminen für den Anmeldetag ist der Tag der Versammlung nicht mitzurechnen.

Besondere Regelungen zur Art und Weise der Einberufung einer außerordentlichen Hauptversammlung enthält die Satzung nicht.

Potentielle Interessenkonflikte

Der Vorstand Falk Raudies hält 95 % der Aktien an der RAT Asset & Trading AG, die wiederum 68,2 % der Aktien an der Emittentin hält. Aufgrund dieser Konstellation können sich möglicherweise Interessenkonflikte bei dem Vorstand zwischen seinen Verpflichtungen als Organmitglied der Emittentin einerseits und seinen privaten Interessen, insbesondere als Aktionär der Gesellschaft, ergeben. Auf Seiten der Aktionäre könnte z.B. ein erhöhtes Interesse an der Ausschüttung einer (möglichst hohen) Dividende bestehen, während es im Interesse der Gesellschaft liegen könnte, Gewinne zu thesaurieren.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates der Gesellschaft haben im Hinblick auf ihre privaten Interessen oder sonstigen Verpflichtungen keine potenziellen Interessenkonflikte in Bezug auf Verpflichtungen gegenüber der Emittentin. Insbesondere bestehen keine Dienstleistungsverhältnisse zwischen der Emittentin und den Mitgliedern der Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsratsmitgliedern, die Vergünstigungen bei Beendigung der Dienstleistungsverhältnisse vorsehen.

Ergänzende Informationen

➤ *Verwandtschaftliche Beziehungen*

Es bestehen weder zwischen den Mitgliedern des Vorstands, noch zwischen den Mitgliedern des Aufsichtsrats oder zwischen den Mitgliedern des Vorstands und Mitgliedern des Aufsichtsrats verwandtschaftliche Beziehungen.

➤ **Entsende- und Bestellungsrechte**

Es bestehen keine Vereinbarungen oder Abmachungen mit Hauptaktionären, Kunden, Lieferanten oder sonstigen Personen hinsichtlich der Bestellung eines Vorstands- oder Aufsichtsratsmitglieds.

➤ **Pensionsansprüche**

Es bestehen keine Pensionsansprüche der Mitglieder des Vorstandes oder des Aufsichtsrats gegen die Gesellschaft. Daher wurden weder vom Emittenten noch von seinen Tochtergesellschaften Reserven oder Rückstellungen für Pensions- und Rentenzahlungen oder ähnliche Leistungen gebildet.

➤ **Kontrollwechsel**

Die Satzung und die Gründungsurkunde der Gesellschaft enthalten keine Bestimmungen, die u.U. eine Verzögerung, einen Aufschub oder sogar die Verhinderung eines Wechsels in der Kontrolle der Gesellschaft bewirken können. Weitere Statuten oder sonstige Satzungen, die solche Regelungen enthalten, existieren nicht.

5.17 Corporate Governance

Die Emittentin entspricht den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ nicht. Die Pflicht zur Abgabe einer Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG ist auf die Emittentin nicht anwendbar, da die Regelung nur für börsennotierte Gesellschaften Anwendung findet und die Emittentin nicht börsennotiert im Sinne von § 3 Abs. 2 AktG ist.

5.18. Rechtsstreitigkeiten und Verfahren vor Verwaltungsbehörden

Die Emittentin wurde mit Klage vom 06. April 2017 auf Zahlung von EUR 107.000,00 Maklerprovision verklagt. Die Klage wurde in I. Instanz abgewiesen.

Ferner wurde gegen die Emittentin eine Kündigungsschutzklage erhoben. Die Emittentin hält die Klage für unbegründet.

Darüber hinaus war die FCR AG nicht Gegenstand staatlicher Interventionen, Beteiligte oder Gegenstand von Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren (einschließlich derjenigen Verfahren, die nach Kenntnis der Emittentin noch anhängig sind oder eingeleitet werden können), die im Zeitraum der mindestens zwölf letzten Monate bestanden/abgeschlossen wurden, oder die sich erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Emittentin und/oder Gruppe auswirken bzw. in jüngster Zeit ausgewirkt haben.

5.19 Regulatorische Vorschriften

Die Emittentin unterliegt insbesondere folgenden Regularien bzw. muss diese befolgen:

Erlaubnis nach § 34 c Abs. 1 S. 1 Nr. 3b) GewO

Gemäß § 34c Abs. 1 Nr. 3 b GewO bedarf derjenige, der gewerbsmäßig den Abschluss von Verträgen über Grundstücke, gewerbliche Räume oder Wohnräume vermittelt oder die Gelegenheit zum Abschluss solcher Verträge nachweist der Erlaubnis der zuständigen Aufsichtsbehörde.

Gemäß § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 3b) GewO bedarf derjenige, der Bauvorhaben im eigenen Namen für eigene oder fremde Rechnung vorbereiten oder durchführen und dazu Vermögenswerte des späteren Käufers verwenden will, der Erlaubnis der zuständigen Behörde. Die Erlaubnis ist gemäß § 34c Abs. 2 GewO zu versagen, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass der Antragsteller oder eine der mit der Leitung des Betriebes oder einer Zweigniederlassung des Antragstellers beauftragten Personen die erforderliche Zuverlässigkeit nicht besitzt oder der Antragsteller in ungeordneten Vermögensverhältnissen lebt, insbesondere über das Vermögen des Antragstellers ein Insolvenzverfahren eröffnet worden oder der Antragsteller in das vom Insolvenzgericht oder vom Vollstreckungsgericht zu führende Verzeichnis eingetragen ist. Sofern die Untersagung zum Schutze der Allgemeinheit oder der im Betrieb des Antragstellers Beschäftigten erforderlich ist, kommt gemäß § 35 GewO bei Vorliegen eines Versagungsgrundes in Sinne von § 34c Abs. 2 GewO auch eine nachträgliche Entziehung der Erlaubnis in Betracht.

Nutzung: Geschäftsraummietverhältnisse

Mietverhältnisse für Geschäftsräume unterliegen nicht den sozialen Schutzvorschriften. Geschäftsräume sind solche Räume, die nach dem Zweck des Vertrages zu geschäftlichen, insbesondere gewerblichen oder freiberuflichen Zwecken angemietet werden.

Grenze des freien Vertragsrechtes bieten die Regelungen der Allgemeinen Geschäftsbedingungen gemäß §§ 305 ff. BGB. Danach gelten für vorformulierte Vertragsbedingungen in Gewerbemietverträgen, die in einer Vielzahl von Fällen verwendet werden, einschränkende Vorschriften.

Kapitalanlage

Die Emittentin ist eine Aktiengesellschaft, die in der Immobilienwirtschaft tätig ist. Bei solchen Unternehmen besteht das besondere Risiko, dass sie aufgrund der Einsammlung von Kapital für die Bewirtschaftung von Unternehmen weitergehenden aufsichtsrechtlichen Regelungen unterliegt. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Emittentin auch Finanzierungen einsammelt, die neben Verlust- und auch Gewinnrisiken beinhalten, keinen operativen Geschäftsbetrieb betreibt und eine Anlagestrategie verfolgt.

Umweltrelevante Fragen hinsichtlich der Sachanlagen

Die Beteiligungsgesellschaften der Emittentin, aber auch die Emittentin selbst, sofern diese eigene Immobilien hält, unterliegen umfangreichen regulatorischen Rahmenbedingungen, die hinsichtlich der Sachanlagen auch Schutzvorschriften vor Einflüssen der Natur bzw. Schutzvorschriften zugunsten des Umweltschutzes beinhalten. Bei Neu- oder Ausbauten ist je nach Größe der Immobilie gegebenenfalls zusätzlich eine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig.

5.20 Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin

Seit dem 30. Juni 2018 sind bei der Gesellschaft oder einem ihrer Beteiligungsunternehmen keine wesentlichen Veränderungen der Finanzlage oder Handelsposition eingetreten.

5.21 Mitarbeiter

Derzeit beschäftigt die FCR Gruppe 27 Mitarbeiter in Vollzeit sowie ein Vorstandsmitglied.

Im Geschäftsjahr 2018 beschäftigte die Emittentin im Jahresdurchschnitt 22 Mitarbeiter. Im Geschäftsjahr 2017 beschäftigte die Emittentin im Jahresdurchschnitt 12,4 Mitarbeiter. Im Geschäftsjahr 2016 beschäftigte sie im Jahresdurchschnitt 8 Mitarbeiter.

6. ANLEIHEBEDINGUNGEN

ANLEIHEBEDINGUNGEN

der

5,25 % Schuldverschreibung 2019/2024 bestehend aus bis zu 30.000,00
Teilschuldverschreibungen

der

FCR Immobilien Aktiengesellschaft

München

ISIN DE000A2TSB16 – WKN A2TSB1

1. Allgemeines

1.1 Nennbetrag und Stückelung

Diese Anleihe der FCR Immobilien Aktiengesellschaft, München, einer Aktiengesellschaft deutschen Rechts (die „Emittentin“), im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 30.000.000,00 (in Worten: dreißig Millionen Euro) ist eingeteilt in bis zu 30.000,00 unter sich gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen zu je EUR 1.000,00 (die „Teilschuldverschreibungen“).

1.2 Globalverbriefung und Verwahrung

Die Teilschuldverschreibungen werden für ihre gesamte Laufzeit durch eine oder mehrere Globalurkunden (die „Globalurkunde“) ohne Zinsscheine verbrieft. Die (jeweilige) Globalurkunde wird bei der Clearstream Banking AG, Eschborn (das „Clearing System“ oder „Clearstream“) hinterlegt. Die Globalurkunde(n) wird bzw. werden handschriftlich durch die Emittentin in vertretungsberechtigter Form unterzeichnet. Der Anspruch auf Ausgabe einzelner Teilschuldverschreibungen oder Zinsscheine ist ausgeschlossen.

1.3 Clearing

Die Teilschuldverschreibungen sind übertragbar. Den Inhabern von Teilschuldverschreibungen (die „Anleihegläubiger“) stehen Miteigentumsanteile oder Rechte an der Globalurkunde zu, die nach Maßgabe des anwendbaren Rechts und der Regeln und Bestimmungen des jeweils betroffenen Clearing Systems übertragen werden können.

1.4 Begebung weiterer Schuldverschreibungen

Die Emittentin behält sich vor, von Zeit zu Zeit ohne Zustimmung der Anleihegläubiger weitere Teilschuldverschreibungen mit gleicher Ausstattung in der Weise zu begeben, dass sie mit diesen Teilschuldverschreibungen zusammengefasst werden, eine einheitliche Anleihe mit ihnen bilden und ihren Gesamtnennbetrag erhöhen. Der Begriff „Teilschuldverschreibungen“ umfasst im Falle einer solchen Erhöhung auch solche zusätzlich begebenen Teilschuldverschreibungen. Die Emittentin behält sich zudem die Begebung von weiteren Anleihen, die mit dieser Teilschuldverschreibung keine Einheit bilden, oder von ähnlichen Finanzinstrumenten vor.

2. Laufzeit und Verzinsung

2.1 Laufzeit

Die Laufzeit ist vom 30. April 2019 bis zum 29. April 2024 (jeweils einschließlich).

2.2 Zinssatz und Zinszahlungstage

Die Teilschuldverschreibungen werden ab dem 30. April 2019 (einschließlich) (der „Ausgabetag“) mit jährlich 5,25 % auf ihren Nennbetrag (der „Zinssatz“) verzinst. Diese Zinsen sind halbjährlich nachträglich am 30. April und am 30. Oktober eines jeden Jahres (jeweils ein „Zinszahlungstag“) zahlbar. Die erste Zinszahlung ist am 30. Oktober 2019 und die letzte Zinszahlung ist am 30. April 2024 (ausschließlich) fällig. Der Zinslauf der Teilschuldverschreibungen endet mit Ablauf des Tages, der dem Tag vorausgeht, an dem die Teilschuldverschreibungen zur Rückzahlung fällig werden.

2.3 Zinsperiode

Zinsperiode (die „Zinsperiode“) bezeichnet jeden Zeitraum ab dem Verzinsungsbeginn (einschließlich) bis zum ersten Zinszahlungstag (ausschließlich) und danach ab jedem Zinszahlungstag (einschließlich) bis zum nächstfolgenden Zinszahlungstag (ausschließlich).

2.4 Verzug

Sofern die Emittentin die Teilschuldverschreibungen nicht gemäß Ziffer 3 bei Fälligkeit zurückzahlt, werden die Teilschuldverschreibungen über den Fälligkeitstag hinaus mit dem Zinssatz verzinst.

2.5 Zinstagequotient

Zinsen, die auf einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen sind, werden auf Basis der tatsächlich verstrichenen Tage, geteilt durch 365, berechnet (bzw. falls ein Teil dieses Zeitraums in ein Schaltjahr fällt, auf der Grundlage der Summe von (i) der tatsächlichen Anzahl von Tagen des Zeitraums, die in dieses Schaltjahr fallen, dividiert durch 366, und (ii) der tatsächlichen Anzahl von Tagen des Zeitraums, die nicht in das Schaltjahr fallen, dividiert durch 365).

3. Endfälligkeit; Rückerwerb

3.1 Endfälligkeit

Die Teilschuldverschreibungen werden am 30. April 2024 zu ihrem Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen (ausschließlich) zurückgezahlt, sofern sie nicht vorher zurückgezahlt oder zurückgekauft worden sind.

3.2 Rückkauf

Die Emittentin und/oder ein mit ihr verbundenes Unternehmen ist berechtigt, jederzeit Teilschuldverschreibungen im Markt oder auf andere Weise zu erwerben. Die zurückerworbenen Teilschuldverschreibungen können gehalten, entwertet oder wieder verkauft werden.

3.3 Vorzeitige Rückzahlung nach Wahl der Emittentin aufgrund von Geringfügigkeit des ausstehenden Nennbetrags

Die Emittentin ist berechtigt, die noch ausstehenden Schuldverschreibungen insgesamt, nicht jedoch teilweise, jederzeit mit einer Frist von mindestens 30 und höchstens 60 Tagen durch Bekanntmachung gemäß Ziffer 10 zu kündigen und an dem in der Bekanntmachung festgelegten Tag vorzeitig zum Nennbetrag zuzüglich bis zum Tag der Rückzahlung (ausschließlich) auf den Nennbetrag aufgelaufener Zinsen zurückzuzahlen, falls der

Gesamtnennbetrag der ausstehenden Schuldverschreibungen (einschließlich etwaiger gemäß Ziffer 1.4 ausgegebener und mit den Teilschuldverschreibungen verbundener Schuldverschreibungen) zu irgendeinem Zeitpunkt unter 25% des Gesamtnennbetrags der ursprünglich begebenen Schuldverschreibungen (einschließlich etwaiger gemäß Ziffer 1.4 ausgegebener und mit den Teilschuldverschreibungen verbundener Schuldverschreibungen) fällt. Die Kündigungserklärung ist unwiderruflich und muss den Tag der vorzeitigen Rückzahlung angeben. Der Tag der vorzeitigen Rückzahlung muss ein Geschäftstag sein.

4. Währung und Zahlungen

4.1 Währung

Sämtliche Zahlungen auf die Teilschuldverschreibungen werden von der Emittentin in Euro geleistet.

4.2 Zahlstelle

Die Emittentin hat die Bankhaus Gebr. Martin AG, Schlossplatz 7, D-73033 Göppingen zur Zahlstelle (die „Zahlstelle“) bestellt. Jede der Zahlstellen handelt ausschließlich als Erfüllungsgehilfe der Emittentin und übernimmt keinerlei Verpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern und es wird kein Auftrags- oder Treuhandverhältnis zwischen ihr und den Anleihegläubigern begründet.

4.3 Ersetzung der Zahlstelle

Die Emittentin wird dafür sorgen, dass stets eine Zahlstelle bestellt ist. Die Emittentin kann jederzeit mit einer Frist von mindestens 30 Tagen eine andere anerkannte Bank zur Zahlstelle bestellen. Die Emittentin ist weiterhin berechtigt, die Bestellung einer Bank als Zahlstelle zu beenden. Im Falle einer solchen Beendigung oder falls die bestellte Bank nicht mehr als Zahlstelle tätig werden kann oder will, bestellt die Emittentin eine andere anerkannte Bank als Zahlstelle. Eine solche Bestellung oder Beendigung der Bestellung ist unverzüglich gemäß Ziffer 10 oder, falls dies nicht möglich sein sollte, durch eine öffentliche Bekanntmachung in sonstiger geeigneter Weise bekannt zu machen.

4.4 Zahlungen

Zahlungen von Kapital, Zinsen und aller sonstigen auf die Teilschuldverschreibungen zahlbaren Barbeträge werden von der Emittentin am jeweiligen Zahlungstag (Ziffer 4.6) an die Zahlstelle (Ziffer 4.2) zur Weiterleitung an Clearstream zur Gutschrift auf die Konten der jeweiligen Kontoinhaber bei Clearstream zur Weiterleitung an den jeweiligen Anleihegläubiger, vorbehaltlich geltender steuerrechtlicher und sonstiger gesetzlicher Regelungen und Vorschriften, geleistet. Alle Zahlungen an oder auf Weisung von Clearstream befreien die Emittentin in Höhe der geleisteten Zahlungen von ihren Verbindlichkeiten aus den Schuldverschreibungen.

4.5 Geschäftstage

Ist ein Tag, an dem Zahlungen auf die Teilschuldverschreibungen fällig sind, kein Geschäftstag, so wird die betreffende Zahlung erst am nächstfolgenden Geschäftstag geleistet, ohne dass wegen dieses Zahlungsaufschubes Zinsen zu zahlen sind. Ein „Geschäftstag“ ist jeder Tag, an dem Banken in Frankfurt am Main und Clearstream für den Geschäftsverkehr geöffnet sind und Zahlungen in Euro abgewickelt werden können.

4.6 Zahlungstag/Fälligkeitstag

Im Rahmen dieser Anleihebedingungen bedeutet „Zahlungstag“ der Tag, an dem die Zahlung tatsächlich erfolgen muss, gegebenenfalls nach Verschiebung gemäß Ziffer 4.5, und „Fälligkeitstag“ bezeichnet den hierin vorgesehenen Zahlungstag ohne Berücksichtigung einer solchen Verschiebung.

4.7 Hinterlegung bei Gericht

Die Emittentin kann alle auf die Teilschuldverschreibungen zahlbaren Beträge, auf die Anleihegläubiger innerhalb von 12 Monaten nach Fälligkeit keinen Anspruch erhoben haben, bei dem Amtsgericht München hinterlegen. Soweit die Emittentin auf das Recht zur Rücknahme der hinterlegten Beträge verzichtet, erlöschen die betreffenden Ansprüche der Anleihegläubiger gegen die Emittentin.

5. Steuern

Alle Zahlungen der Emittentin auf die Teilschuldverschreibungen werden ohne Abzug oder Einbehalt gegenwärtiger oder zukünftiger Steuern, Abgaben oder amtlicher Gebühren gleich welcher Art geleistet, die von oder in der Bundesrepublik Deutschland oder für deren Rechnung oder von oder für Rechnung einer dort zur Steuererhebung ermächtigten Gebietskörperschaft oder Behörde durch Abzug oder Einbehalt an der Quelle auferlegt, erhoben oder eingezogen werden, es sei denn, ein solcher Abzug oder Einbehalt ist rechtlich vorgeschrieben. Die Emittentin ist im Hinblick auf einen solchen Abzug oder Einbehalt nicht zu zusätzlichen Zahlungen an die Anleihegläubiger verpflichtet.

6. Kündigung durch Anleihegläubiger

6.1 Kündigungsrecht

Das ordentliche Kündigungsrecht der Anleihegläubiger ist ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung des jeweiligen Anleihegläubigers aus wichtigem Grund bleibt unberührt und kann ganz oder teilweise ausgeübt werden. Sofern ein wichtiger Grund vorliegt, ist jeder Anleihegläubiger berechtigt, seine sämtlichen Ansprüche aus den Teilschuldverschreibungen durch Abgabe einer Kündigungserklärung (die „Kündigungserklärung“) gegenüber der Emittentin zu kündigen und fällig zu stellen und Rückzahlung des Nennbetrags zuzüglich der darauf bis zum Tag der tatsächlichen Rückzahlung (ausschließlich) aufgelaufenen Zinsen zu verlangen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn

- a) die Emittentin, gleichgültig aus welchen Gründen, innerhalb von 20 Tagen nach dem betreffenden Fälligkeitstag irgendwelche Beträge, die fällig und auf die Teilschuldverschreibungen zahlbar sind, nicht zahlt; oder
- b) die Emittentin ihre Zahlungen allgemein einstellt oder ihre Zahlungsunfähigkeit bekannt gibt; oder
- c) ein Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahren oder ein ähnliches Verfahren gegen die Emittentin von einem Gläubiger bei Gericht eingereicht wird und dieser Antrag nicht binnen 60 Tagen nach Einreichung abgewiesen oder ausgesetzt wurde (wobei eine Abweisung oder Aussetzung mangels Masse das Recht der Anleihegläubiger, ihre Schuldverschreibungen fällig zustellen, nicht beeinträchtigt), oder die Emittentin ein solches Verfahren einleitet, oder eine allgemeine Schuldenregelung zu Gunsten aller ihrer Gläubiger anbietet oder durchführt; oder
- d) die Emittentin in Liquidation tritt, es sei denn, dass eine solche Liquidation im Zusammenhang mit einer Verschmelzung, Eingliederung oder einer anderen Form des Zusammenschlusses mit einer anderen Gesellschaft erfolgt und diese andere Gesellschaft alle Verpflichtungen hinsichtlich der Teilschuldverschreibungen aus diesen Anleihebedingungen übernimmt.

6.2 Erlöschen des Kündigungsrechts

Das Kündigungsrecht der Anleihegläubiger erlischt, falls der Kündigungsgrund vor Ausübung des Kündigungsrechts geheilt wurde.

6.3 Kündigungserklärung

Eine Kündigungserklärung hat in der Weise zu erfolgen, dass der Anleihegläubiger der Emittentin eine schriftliche Erklärung übergibt oder durch eingeschriebenen Brief übersendet und dabei durch eine Bescheinigung seiner Depotbank nachweist, dass er die betreffenden Teilschuldverschreibungen zum Zeitpunkt der Erklärung hält. Kündigungserklärungen gemäß Ziffer 6.1 sind unwiderruflich.

7. Freiwillige Einhaltung von Transparenzverpflichtungen; Kontrolle

7.1 Transparenzverpflichtungen

Die Emittentin verpflichtet sich auf freiwilliger Basis zur Einhaltung der nachfolgenden Transparenzverpflichtungen:

a) Veröffentlichung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht

Die Emittentin muss innerhalb von sechs Monaten nach Ablauf eines jeden Geschäftsjahres einen geprüften Konzernabschluss und Konzernlagebericht zusammen mit dem Bestätigungsvermerk oder dem Vermerk über dessen Versagung gemäß Ziffer 10 veröffentlichen. Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht müssen entweder gemäß den nach der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 übernommenen internationalen Rechnungslegungsstandards oder gemäß dem deutschen Recht aufgestellt sein.

b) Veröffentlichung von verkürztem Konzernabschluss und Konzernzwischenlagebericht

Die Emittentin muss für die ersten sechs Monate eines jeden Geschäftsjahres einen verkürzten Konzernabschluss und Konzernzwischenlagebericht aufstellen und diese spätestens vier Monate nach Ablauf des Berichtszeitraums gemäß Ziffer 10 veröffentlichen. Der verkürzte Konzernabschluss muss mindestens eine verkürzte Bilanz, eine verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung und einen Anhang enthalten. Auf den verkürzten Konzernabschluss sind die auf den geprüften Konzernabschluss angewandten Rechnungslegungsgrundsätze anzuwenden. Im Konzernzwischenlagebericht sind mindestens die wichtigen Ereignisse des Berichtszeitraums im Unternehmen der Emittentin und ihre Auswirkungen auf den verkürzten Konzernabschluss anzugeben sowie die wesentlichen Chancen und Risiken für die dem Berichtszeitraum folgenden sechs Monate des Jahres zu beschreiben.

c) Aktualisierung und Veröffentlichung eines Unternehmenskalenders

Die Emittentin muss einen Unternehmenskalender, der die wesentlichen Termine der Emittentin (z.B. Analysten- oder Investorenveranstaltung, Gesellschafterversammlung oder andere gesetzliche Pflichtveranstaltungen) enthält, fortlaufend aktualisieren. Wenigstens zu Beginn eines jeden Geschäftsjahres ist der Unternehmenskalender gemäß Ziffer 10 zu veröffentlichen.

d) Durchführung einer Analysten- oder Investorenveranstaltung

Die Emittentin muss mindestens einmal jährlich eine Veranstaltung durchführen, auf der gezielt Analysten- oder Investoren informiert werden. Der Termin der Analysten- oder Investorenveranstaltung ist in dem – unter lit (c) genannten – Unternehmenskalender anzugeben. Terminänderungen sind unverzüglich im Unternehmenskalender einzutragen und gemäß Ziffer 10 zu veröffentlichen. Die Veranstaltung kann entweder als Telefonkonferenz oder als physische Zusammenkunft durchgeführt werden.

7.2 Kontrolle

Die Kontrolle der unter Abs. 1 lit (a) bis lit. (d) aufgeführten Transparenzverpflichtungen erfolgt jeweils am 30. April für Zinsperioden vom 30. Oktober (einschließlich) bis 31. März (einschließlich) eines Jahres, und am 30. Oktober für Zinsperioden von 30. April (einschließlich) bis 30. September (einschließlich) eines Jahres (der jeweilige „Kontrolltermin“)

durch den jeweiligen Abschlussprüfer der Emittentin. Das Ergebnis der Kontrolle wird spätestens 10 Geschäftstage nach den vorgenannten jeweiligen Kontrollterminen auf der Internetseite der Emittentin veröffentlicht.

7.3 Verpflichtung bei Nichteinhaltung

Für den Fall, dass der jeweilige Abschlussprüfer im Rahmen seiner Kontrolle die Nichteinhaltung mindestens einer der unter Abs. 1 lit (a) bis lit. (d) aufgeführten Transparenzverpflichtungen feststellt, verpflichtet sich die Emittentin dazu, die Schuldverschreibungen in der auf die Feststellung der Nichteinhaltung durch den Wirtschaftsprüfer folgenden halbjährlichen Zinsperiode mit einem Zinssatz, der sich berechnet aus dem unter Ziffer 2.1 der Anleihebedingungen genannten Zinssatz zuzüglich 0,5 Prozentpunkten (Act/Act) (SMA-Regel 251), zu verzinsen. Die Verpflichtung gilt ausschließlich für eine Zinsperiode; weitere Zinsperioden sind hiervon nicht umfasst.

8. Kontrollwechsel; Verpflichtungserklärungen

8.1 Kontrollwechsel

Ein „Kontrollwechsel“ liegt vor, wenn die Emittentin Kenntnis davon erlangt, dass eine dritte Person oder gemeinsam handelnde dritte Personen im Sinne von § 2 Absatz 5 Wertpapiererwerbs und Übernahmegesetz (WpÜG) (jeweils ein „Erwerber“) der rechtliche oder wirtschaftliche Eigentümer von mehr als 50 % der Stimmrechte der Emittentin geworden ist.

Wenn ein Kontrollwechsel eintritt, ist jeder Anleihegläubiger, der am Tag des Kontrollwechsels Anleiheinhaber ist, berechtigt, von der Emittentin die Rückzahlung oder, nach Wahl der Emittentin, den Ankauf seiner Teilschuldverschreibungen durch die Emittentin (oder auf ihre Veranlassung durch einen Dritten) zum vorzeitigen Rückzahlungsbetrag insgesamt oder teilweise zu verlangen (die „Put Option“). Eine solche Ausübung der Put Option wird jedoch nur dann wirksam, wenn innerhalb des Put-Ausübungszeitraums Anleihegläubiger von Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von mindestens 30 % des Gesamtnennbetrages der zu diesem Zeitpunkt noch insgesamt ausstehenden Teilschuldverschreibungen die Put Option ausgeübt haben. Die Put Option ist wie nachfolgend beschrieben auszuüben.

Wenn ein Kontrollwechsel eintritt, wird die Emittentin unverzüglich, nachdem sie hiervon Kenntnis erlangt, den Anleihegläubigern Mitteilung vom Kontrollwechsel machen (die „Put-Mitteilung“), in der die Umstände des Kontrollwechsels sowie das Verfahren für die Ausübung der in dieser Ziffer 8.1 genannten Put Option angegeben sind.

Die Ausübung der Put Option muss durch den Anleihegläubiger innerhalb eines Zeitraums (der „Put-Ausübungszeitraum“) von 30 Tagen, nachdem die Put-Mitteilung veröffentlicht wurde, schriftlich gegenüber der depotführenden Stelle des Anleihegläubigers erklärt werden (die „Put-Ausübungserklärung“). Die Emittentin wird nach ihrer Wahl die maßgebliche(n) Teilschuldverschreibung(en) 7 Tage nach Ablauf des Ausübungszeitraums (der „Put-Rückzahlungstag“) zurückzahlen oder erwerben (bzw. erwerben lassen), soweit sie nicht bereits vorher zurückgezahlt oder erworben und entwertet wurde(n). Die Abwicklung erfolgt über Clearstream. Eine einmal gegebene Put-Ausübungserklärung ist für den Anleihegläubiger unwiderruflich.

8.2 Ausschüttungsbegrenzung

Vorbehaltlich entgegenstehender Bestimmungen deutschen Rechts wird die Emittentin ihren Aktionären für alle Geschäftsjahre vor der vollständigen Rückzahlung der Ansprüche aus diesen Teilschuldverschreibungen keine Dividende auszahlen oder sonstige Ausschüttung vornehmen, die 50% des Konzerngewinns (wie in der jeweiligen Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung der Emittentin ausgewiesen) oder 50% des Bilanzgewinns (wie in dem jeweiligen Jahresabschluss nach HGB ausgewiesen) übersteigen.

8.3 Beibehaltung einer Deckungsquote

Die Emittentin wird für die gesamte Laufzeit für jedes ihrer Geschäftsjahre ein Verhältnis (i) des Gesamtbetrags des konsolidierten bereinigten EBITDA wie aus dem konsolidierten Abschluss der Emittentin für das entsprechende Geschäftsjahr ableitbar, zu (ii) dem Gesamtbetrag aller Zinsen und anderen Finanzierungskosten der Emittentin, die in demselben Geschäftsjahr entstanden sind (einschließlich, ohne Einschränkung, alle einmaligen Gebühren und Aufhebungsentgelte) beibehalten von mindestens 1,10 zu 1,00 (die „Deckungsquote“).

Die Zusicherung bezüglich der Deckungsquote gilt als erfüllt, wenn die Emittentin innerhalb von 90 Tagen ab dem Tag, an dem sie nach den jeweiligen Berichtspflichten (Ziffer 8.5) zur Veröffentlichung ihrer konsolidierten Jahresabschlüsse für das jeweilige Geschäftsjahr verpflichtet war, Maßnahmen implementiert hat (z.B. Kapitalerhöhungen gegen Bareinlage oder Desinvestitionen mit einem den Verschuldungsgrad reduzierenden Effekt), die, wären diese zu Beginn des jeweiligen Geschäftsjahrs implementiert worden, dazu geführt hätten, dass die Emittentin die Zusicherung bezüglich der Deckungsquote eingehalten hätte.

„Bereinigtes EBITDA“ bedeutet der konsolidierte Gewinn/(Verlust) der Emittentin und ihrer Tochtergesellschaften vor Zinsen, Steuern Abschreibungen, wie jeweils mit Bezug auf den jüngsten veröffentlichten konsolidierten Abschluss ermittelt.

8.4 Beibehaltung der Notierung

Solange die Teilschuldverschreibungen ausstehen, wird die Emittentin alle zumutbaren Anstrengungen unternehmen, um die Handelbarkeit der Teilschuldverschreibungen an einer deutschen Wertpapierbörse zu ermöglichen.

8.5 Berichtspflichten

Solange die Teilschuldverschreibungen ausstehen, wird die Emittentin auf ihrer Internetseite die Jahres- und Zwischenberichte veröffentlichen. Weitere Berichtspflichten werden gemäß der Regelungen des jeweiligen Börsenplatzes, an dem die Teilschuldverschreibungen gehandelt werden, erfüllt.

9. Besicherung der Teilschuldverschreibung

9.1 Besicherung durch Buchgrundschuld

Die Emittentin verpflichtet sich, die Ansprüche der Anleihegläubiger auf Zahlung von Zinsen einschließlich Verzugszinsen gemäß Ziffer 2 sowie auf Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen gemäß Ziffer 3.1 durch Buchgrundschulden auf im Eigentum der Emittentin oder Tochtergesellschaften der Emittentin stehenden Grundstücken (die „Sicherungsgrundstücke“) zu Gunsten des Treuhänders Prinz Waldeck Treuhand GmbH mit Sitz in Grünwald (der „Treuhänder“) zu besichern (die „Sicherungsrechte“). Die Sicherungsrechte sind bei der Emission der Teilschuldverschreibungen noch nicht bestellt, sondern werden aus noch zu erwerbenden Immobilien gewährt. Die Sicherungsrechte werden dabei nachrangig im zweiten oder dritten Rang nach den vorrangig finanzierenden Banken und anderen Finanzierern stehen. Die Auswahl der als Sicherheit dienenden Grundstücke und die Bestimmung der Höhe der Buchgrundschuld auf einzelnen Grundstücken sowie des jeweiligen Rangs obliegen der Emittentin. Die Höhe der Grundschulden wird insgesamt mindestens einem Betrag in Höhe der Summe der von den Anleihegläubigern tatsächlich geleisteten Einlagen zuzüglich den darauf für die restliche Laufzeit zu zahlenden Zinsen (der „Mindestsicherungswert“), jedoch höchstens in Höhe des Gesamtnennbetrags (EUR 30.000.000,00 zuzüglich erfolgter Aufstockungen entsprechend der ausgestellten Globalurkunden) zuzüglich der für die restliche Laufzeit noch zu zahlenden Zinsen entsprechen (der „Maximale Sicherungsgesamtwert“).

Während der Laufzeit der Teilschuldverschreibung können einzelne der Grundpfandrechte durch gleichwertige andere Grundpfandrechte oder durch Barmittel nach Maßgabe des nach Ziffer 9.2 abzuschließenden Treuhandvertrages ersetzt werden.

9.2 Funktion des Treuhänders und Treuhandvertrag

Die Sicherungsrechte werden von der Emittentin zu Gunsten eines Treuhänders, jedoch im Interesse der Anleihegläubiger bestellt. Der Treuhänder ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Der Treuhänder wird im Außenverhältnis Inhaber der Sicherungsrechte, verwaltet diese im Innenverhältnis jedoch ausschließlich für die Anleihegläubiger. Die gemäß Ziffer 9.1 bestellten Sicherungsrechte werden zugunsten der Anleihegläubiger vom Treuhänder auf Grundlage des bis zum voraussichtlich 30. April 2019 abzuschließenden Treuhandvertrages (der „Treuhandvertrag“) verwaltet. Die Einzelheiten der Aufgabe des Treuhänders und die Einzelheiten der Rechtsbeziehungen zwischen den Anleihegläubigern und dem Treuhänder richten sich alleine nach dem Treuhandvertrag (Vertrag zugunsten Dritter). Sollte das Treuhandverhältnis mit dem Treuhänder vorzeitig beendet werden, ist die Emittentin verpflichtet, einen neuen Treuhänder zu bestellen.

Für die Zwecke der Rechte des Treuhänders aus den gemäß Ziffer 9.1 bestellten Sicherungsrechten ist der Treuhandvertrag in Kopie der Globalurkunde beigefügt; der Treuhandvertrag ist wesentlicher Bestandteil dieser Anleihebedingungen. Durch die Zeichnung der Schuldverschreibungen stimmt jeder Anleihegläubiger (auch für seine Erben und Rechtsnachfolger) dem Abschluss des Treuhandvertrages und der Ernennung des Treuhänders zu und jeder Anleihegläubiger bevollmächtigt (auch für seine Erben und Rechtsnachfolger) und ermächtigt den Treuhänder, die Rechte unter dem Treuhandvertrag auszuüben. Die Anleihegläubiger erkennen die im Treuhandvertrag festgelegten Beschränkungen an.

10. Bekanntmachung

Alle Bekanntmachungen der Emittentin, welche die Teilschuldverschreibungen betreffen, erfolgen durch Veröffentlichung im Bundesanzeiger, sofern nicht in diesen Anleihebedingungen ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist. Einer besonderen Benachrichtigung der einzelnen Inhaber der Teilschuldverschreibungen bedarf es nicht.

11. Änderung der Anleihebedingungen durch Beschluss der Anleihegläubiger; Gemeinsamer Vertreter

11.1 Änderung der Anleihebedingungen

Die Anleihebedingungen können durch die Emittentin mit Zustimmung der Anleihegläubiger aufgrund Mehrheitsbeschlusses nach Maßgabe der §§ 5 ff. des Gesetzes über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen („SchVG“) in seiner jeweiligen gültigen Fassung geändert werden. Die Anleihegläubiger können insbesondere einer Änderung wesentlicher Inhalte der Anleihebedingungen, einschließlich der in § 5 Absatz 3 SchVG vorgesehenen Maßnahmen, mit den in dem nachstehenden Ziffer 11.2 genannten Mehrheiten zustimmen. Ein ordnungsgemäß gefasster Mehrheitsbeschluss ist für alle Anleihegläubiger verbindlich.

11.2 Qualifizierte Mehrheit

Vorbehaltlich des nachstehenden Satzes und der Erreichung der erforderlichen Beschlussfähigkeit, beschließen die Anleihegläubiger mit der einfachen Mehrheit der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte. Beschlüsse, durch welche der wesentliche Inhalt der Anleihebedingungen, insbesondere in den Fällen des § 5 Absatz 3 Nummern 1 bis 9 SchVG, geändert wird, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit einer Mehrheit von mindestens 75 % der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte (eine „Qualifizierte Mehrheit“).

11.3 Beschlussfassung

Beschlüsse der Anleihegläubiger werden entweder in einer Gläubigerversammlung nach §§ 9 ff SchVG oder im Wege der Abstimmung ohne Versammlung nach § 18 SchVG getroffen; dabei gilt jedoch, dass Beschlüsse der Anleihegläubiger in einer Gläubigerversammlung getroffen werden, wenn der gemeinsame Vertreter oder Anleihegläubiger, deren Schuldverschreibungen

zusammen 5 % des jeweils ausstehenden Gesamtnennbetrags der Schuldverschreibungen erreichen, ausdrücklich eine Gläubigerversammlung verlangen.

a) Beschlüsse der Anleihegläubiger im Rahmen einer Gläubigerversammlung werden nach §§ 9 ff. SchVG getroffen. Anleihegläubiger, deren Schuldverschreibungen zusammen 5 % des jeweils ausstehenden Gesamtnennbetrags der Schuldverschreibungen erreichen, können schriftlich die Durchführung einer Gläubigerversammlung nach Maßgabe von § 9 SchVG verlangen. Die Einberufung der Gläubigerversammlung regelt die weiteren Einzelheiten der Beschlussfassung und der Abstimmung. Mit der Einberufung der Gläubigerversammlung werden in der Tagesordnung die Beschlussgegenstände sowie die Vorschläge zur Beschlussfassung den Anleihegläubigern bekannt gegeben. Für die Teilnahme an der Gläubigerversammlung oder die Ausübung der Stimmrechte ist eine Anmeldung der Anleihegläubiger vor der Versammlung erforderlich. Die Anmeldung muss unter der in der Einberufung mitgeteilten Adresse spätestens am dritten Kalendertag vor der Gläubigerversammlung zugehen.

b) Beschlüsse der Anleihegläubiger im Wege der Abstimmung ohne Versammlung werden nach § 18 SchVG getroffen. Anleihegläubiger, deren Schuldverschreibungen zusammen 5 % des jeweils ausstehenden Gesamtnennbetrags der Schuldverschreibungen erreichen, können schriftlich die Durchführung einer Abstimmung ohne Versammlung nach Maßgabe von § 9 i.V.m. § 18 SchVG verlangen. Die Aufforderung zur Stimmabgabe durch den Abstimmungsleiter regelt die weiteren Einzelheiten der Beschlussfassung und der Abstimmung. Mit der Aufforderung zur Stimmabgabe werden die Beschlussgegenstände sowie die Vorschläge zur Beschlussfassung den Anleihegläubigern bekannt gegeben.

c) An Abstimmungen der Anleihegläubiger nimmt jeder Gläubiger nach Maßgabe des Nennwerts oder des rechnerischen Anteils seiner Berechtigung an den ausstehenden Schuldverschreibungen teil. Das Stimmrecht ruht, solange die Anteile der Emittentin oder einem mit ihr verbundenen Unternehmen (§ 271 Absatz 2 HGB) zustehen oder für Rechnung der Emittentin oder eines mit ihr verbundenen Unternehmens gehalten werden. Die Emittentin darf Schuldverschreibungen, deren Stimmrechte ruhen, einem anderen nicht zu dem Zweck überlassen, die Stimmrechte an ihrer Stelle auszuüben; dies gilt auch für ein mit der Emittentin verbundenes Unternehmen. Niemand darf das Stimmrecht zu dem in Satz 3 erster Halbsatz bezeichneten Zweck ausüben.

11.4 Nachweise

Anleihegläubiger haben die Berechtigung zur Teilnahme an der Abstimmung zum Zeitpunkt der Stimmabgabe durch besonderen Nachweis der Depotbank und die Vorlage eines Sperrvermerks der Depotbank für den Abstimmungszeitraum nachzuweisen.

11.5 Gemeinsamer Vertreter

Die Anleihegläubiger können durch Mehrheitsbeschluss die Bestellung und Abberufung eines gemeinsamen Vertreters, die Aufgaben und Befugnisse des gemeinsamen Vertreters, die Übertragung von Rechten der Anleihegläubiger auf den gemeinsamen Vertreter und eine Beschränkung der Haftung des gemeinsamen Vertreters bestimmen. Die Bestellung eines gemeinsamen Vertreters bedarf einer Qualifizierten Mehrheit, wenn er ermächtigt wird, wesentlichen Änderungen der Anleihebedingungen zuzustimmen.

11.6 Bekanntmachungen

Bekanntmachungen betreffend diese Ziffer 11 erfolgen gemäß den §§ 5 ff. SchVG sowie gemäß Ziffer 10 dieser Anleihebedingungen.

12. Verschiedenes

12.1 Anwendbares Recht

Form und Inhalt der Schuldverschreibungen sowie sämtliche sich aus diesen Anleihebedingungen ergebenden Rechte und Pflichten der Anleihegläubiger und der Emittentin bestimmen sich in jeder Hinsicht nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

12.2 Erfüllungsort

Erfüllungsort ist München, Bundesrepublik Deutschland.

12.3 Gerichtsstand

Gerichtsstand für alle Rechtsstreitigkeiten aus den in diesen Anleihebedingungen geregelten Angelegenheiten ist, soweit rechtlich zulässig, und vorbehaltlich Ziffer 12.4, München, Deutschland.

12.4 Gerichtsstand für Entscheidung nach dem Schuldverschreibungsgesetz

Für Entscheidungen gemäß § 9 Absatz 2, § 13 Absatz 3 und § 18 Absatz 2 SchVG ist gemäß § 9 Absatz 3 SchVG das Amtsgericht München zuständig. Für Entscheidungen über die Anfechtung von Beschlüssen der Anleihegläubiger ist gemäß § 20 Absatz 3 SchVG das Landgericht München I ausschließlich zuständig.

12.5 Geltendmachung von Ansprüchen

Jeder Anleihegläubiger kann in Rechtsstreitigkeiten gegen die Emittentin oder in Rechtsstreitigkeiten, an denen der Anleihegläubiger und die Emittentin beteiligt sind, im eigenen Namen seine Rechte aus den von ihm gehaltenen Teilschuldverschreibungen geltend machen unter Vorlage einer Bescheinigung seiner Depotbank, die (i) den vollen Namen und die volle Anschrift des Anleihegläubigers enthält und (ii) den Gesamtnennbetrag der Teilschuldverschreibungen angibt, die am Tag der Ausstellung dieser Bescheinigung dem bei dieser Depotbank bestehenden Depot des Anleihegläubigers gutgeschrieben sind. Im Sinne der vorstehenden Bestimmungen ist „Depotbank“ eine Bank oder sonstiges Finanzinstitut (einschließlich Clearstream Frankfurt, Clearstream Luxemburg und Euroclear), das eine Genehmigung für das Wertpapier-Depotgeschäft hat und bei dem der Anleihegläubiger Teilschuldverschreibungen im Depot verwahren lässt.

12.6 Vorlegungsfrist

Die Vorlegungsfrist für die Teilschuldverschreibungen beträgt für Kapital und Zinsen ein Jahr. Erfolgt die Vorlegung, so verjährt der Anspruch in zwei Jahren von dem Ende der Vorlegungsfrist an. Erfolgt die Vorlegung nicht, so erlischt der Anspruch mit dem Ablauf der Vorlegungsfrist.

13. Teilunwirksamkeit

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Anleihebedingungen ganz oder teilweise unwirksam oder nicht durchsetzbar sein oder unwirksam oder nicht durchsetzbar werden, so wird hierdurch die Wirksamkeit oder die Durchsetzbarkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen bzw. nicht durchsetzbaren Bestimmung soll, soweit rechtlich möglich, eine dem Sinn und wirtschaftlichen Zweck dieser Anleihebedingungen zum Zeitpunkt der Begebung der Schuldverschreibungen entsprechende Regelung gelten. Unter Umständen, unter denen sich diese Anleihebedingungen als unvollständig erweisen, soll eine ergänzende Auslegung, die dem Sinn und Zweck dieser Anleihebedingungen entspricht, unter angemessener Berücksichtigung der berechtigten Interessen der beteiligten Parteien erfolgen.

7. DAS ANGEBOT

7.1 Gegenstand des Angebots

Gegenstand dieses Wertpapierprospekts ist das Angebot (das "**Angebot**") von bis zu 30.000,00 auf den Inhaber lautenden Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 1.000,00 der FCR AG (die „**Teilschuldverschreibungen**“). Die Teilschuldverschreibungen gewähren den Inhabern einen Anspruch auf Zinsen und Rückzahlung des Kapitals nach den jeweiligen Anleihebedingungen.

Das Volumen der gemäß diesem Prospekt auszugebenden Schuldverschreibungen beträgt EUR 30.000.000,00 (vorbehaltlich von Aufstockungen entsprechend den Anleihebedingungen und Prospektregelungen). Die Teilschuldverschreibungen werden ausschließlich in Euro ausgegeben.

Die Teilschuldverschreibungen werden voraussichtlich am 30. April 2024 zum Nennbetrag zurückgezahlt, soweit sie nicht vorher zurückgezahlt oder zurückgekauft wurden. Die Teilschuldverschreibungen haben einen Nennbetrag von EUR 1.000,00. Die Teilschuldverschreibungen werden mit 5,25 % p.a. („**Zinssatz**“) verzinst. Die Emittentin verpflichtet sich zu der freiwilligen Einhaltung von Transparenzverpflichtungen. Für den Fall, dass der Wirtschaftsprüfer im Rahmen seiner Kontrolle die Nichteinhaltung von mindestens einer der Transparenzverpflichtungen feststellt, wird die Emittentin die Schuldverschreibungen in der darauf folgenden halbjährlichen Zinsperiode mit einem um 0,5 % erhöhten Zinssatz (Act/Act) verzinsen. Die Verpflichtung bezieht sich ausschließlich auf eine Zinsperiode. Die Zinsen sind halbjährlich nachträglich am 30. April und am 30. Oktober eines jeden Jahres zahlbar. Die erste Zinszahlung erfolgt am 30. Oktober 2019 und die letzte Zinszahlung ist am 29. April 2024 fällig. Die Laufzeit ist vom 30. April 2019 (einschließlich) bis zum 29. April 2024 (einschließlich).

Bei Vorliegen bestimmter, in den Anleihebedingungen dargestellter Kündigungsgründe, sind Anleihegläubiger berechtigt, ihre Schuldverschreibungen zu kündigen. Die Zinsansprüche und Ansprüche auf Rückzahlung des Nominalbetrages verjähren innerhalb von zwei Jahren nach dem Ende der Vorlegungsfrist.

Je Anleger hat mindestens eine Teilschuldverschreibung zum zu zeichnen. Es besteht kein Höchstbetrag der Zeichnungen. Die Teilschuldverschreibungen werden nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB), konkret nach den §§ 793 ff. BGB, geschaffen auf Grundlage einer Beschlussfassung des Vorstands der FCR AG vom 01. April 2019. Die Emittentin hat keine Tranchen für die Privatplatzierung und das Öffentliche Angebot oder bestimmte Kategorien von Investoren festgelegt.

7.2 Rechtsgrundlage für die Emission der Wertpapiere

Die Schuldverschreibungen unterliegen deutschem Recht und stellen Schuldverschreibungen auf den Inhaber gemäß §§ 793 ff. BGB dar. Rechtsgrundlage für die Begebung der Schuldverschreibungen ist § 793 BGB (Rechte aus der Schuldverschreibung auf den Inhaber).

Die Vorschrift des § 793 BGB lautet wie folgt:

„(1) Hat jemand eine Urkunde ausgestellt, in der er dem Inhaber der Urkunde eine Leistung verspricht (Schuldverschreibung auf den Inhaber), so kann der Inhaber von ihm die Leistung nach Maßgabe des Versprechens verlangen, es sei denn, dass er zur Verfügung über die Urkunde nicht berechtigt ist. Der Aussteller wird jedoch auch durch die Leistung an einen nicht zur Verfügung berechtigten Inhaber befreit.

(2) Die Gültigkeit der Unterzeichnung kann durch eine in die Urkunde aufgenommene Bestimmung von der Beobachtung einer besonderen Form abhängig gemacht werden. Zur Unterzeichnung genügt eine im Wege der mechanischen Vervielfältigung hergestellte Namensunterschrift.“

Der Inhalt einer Schuldverschreibung ist nur in den Grundzügen in den §§ 793 ff. BGB gesetzlich näher definiert. Es bieten sich einem Emittenten vielfältige Möglichkeiten, die jeweiligen Anleihekonditionen zu gestalten. Eine Schuldverschreibung ist ein Wertpapier, mit dem die Leistung einer bestimmten Geldsumme zu einem bestimmten Zeitpunkt versprochen wird. Im Gegenzug für die Leistung erhält der Anleger als Anleihegläubiger einen festen Zins. Zudem hat der Anleger das Recht auf die volle Rückzahlung des Anleihekapitals zu einem festgelegten Datum. Die Gesellschaft als Emittentin haftet mit ihrem gesamten Vermögen für die versprochenen Zinszahlungen und die Rückzahlung des Anleihekapitals. Mit dem Kauf/der Zeichnung der in diesem Prospekt angebotenen Schuldverschreibungen wird der Käufer Gläubiger, also Kreditgeber der Emittentin. Es handelt sich nicht um eine unternehmerische Beteiligung. Die Schuldverschreibungen sind nicht mit Stimmrecht ausgestattet und gewähren keinerlei Geschäftsführungsbefugnisse oder Mitspracherechte und keine Teilnahmerechte an den Gesellschafterversammlungen. Der Anleihegläubiger hat einen schuldrechtlichen Anspruch gegen die Emittentin zum Zeitpunkt der Fälligkeit auf Zahlung der Zinsen sowie der Rückzahlung seines eingesetzten Kapitals.

Der Vorstand der Emittentin hat am 01. April 2019 die Begebung der Schuldverschreibungen beschlossen.

7.3 Rendite

Die individuelle Rendite aus einer Teilschuldverschreibung über die Gesamtlaufzeit muss durch den jeweiligen Anleger unter Berücksichtigung der Differenz zwischen dem Rückzahlungsbetrag einschließlich der gezahlten Zinsen und dem ursprünglich gezahlten Betrag für den Erwerb der Anleihe zuzüglich etwaiger Stückzinsen und unter Beachtung der Haltedauer der Anleihe und seiner Transaktionskosten berechnet werden. Die jeweilige Netto-Rendite der Anleihe lässt sich erst am Ende der Haltedauer bestimmen, da sie von eventuell zu zahlenden individuellen Transaktionskosten wie Depotgebühren abhängig ist.

Bei Annahme eines Erwerbetrages für die Anleihe von 100 % des Nominalbetrags und vollständigem Erlös dieses Betrages bei der Rückzahlung der Anleihe sowie unter Außerachtlassung von Stückzinsen und Transaktionskosten ergibt sich eine jährliche Rendite in Höhe des Zinssatzes.

7.4 Rang

Die Teilschuldverschreibungen begründen unmittelbare, unbedingte und nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin und stehen im gleichen Rang mit allen anderen nicht nachrangigen derzeitigen und zukünftigen Verbindlichkeiten der Emittentin. Zur Besicherung der Teilschuldverschreibungen werden zukünftig Buchgrundschulden auf im Eigentum der Emittentin und/oder Tochtergesellschaften der Emittentin stehenden Grundstücke zu Gunsten eines Treuhänders bestellt. Die Sicherheiten können und werden i.d.R. im Rang nach den finanzierenden Banken oder anderen Finanzgebern im zweiten oder dritten Rang sein. Für weitere Einzelheiten vgl. Abschnitt „VI. Besicherung“.

7.5 Rating

Die FCR AG wurde von der Scope Ratings GmbH mit Sitz in Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Berlin unter HRB 192993 B, mit dem Rating „B+/Stable“ bewertet. Bei dem Rating handelt es sich um ein Unternehmensrating. Die bisher emittierten besicherten Anleihen bewertet die Scope Ratings GmbH mit "BB-/Stable".

Für die 5,25 % - Anleihe 2019/2024 selbst wurde kein Rating erstellt und es ist derzeit auch keines geplant.

Die Scope Ratings GmbH definiert ein Rating der Note „BB“ wie folgt: „Die Ratings auf BB-Ebene spiegeln eine Einschätzung einer moderaten Kreditqualität wider.“

Die Scope Ratings GmbH definiert ein Rating der Note „B“ wie folgt: „Die Ratings auf der B-Ebene spiegeln die Einschätzung einer schwachen Bonität wider.“

Die von der Scope Ratings GmbH verwendete Ratingskala für langfristige Ratings hat verschiedene Ratingkategorien und reicht von „AAA“, das die Kategorie höchster Bonität bezeichnet, über die Kategorien „AA“, „A“, „BBB“, „BB“, „B“, „C“ bis zur Kategorie „D“, wobei „+“ und „-“ als zusätzliche Unterkategorien für jede Kategorie gelten. Die Ratings auf der Ebene D beziehen sich auf Ausfälle oder ausfallartige Ereignisse. Bei strukturierten Finanzierungen, Pfandbriefen und Projektfinanzierungen ist die D-Kategorie ein Kennzeichen, das den Ausfallstatus anzeigt und das die erwartete Verlustbewertung ergänzt und mit ihr koexistiert.

Nach den ergänzenden Ratingbedingungen der Scope Ratings GmbH kann ein Rating von einem Rating-Ausblick begleitet werden, der stabil ("stable"), positiv oder negativ sein kann. Die positiven und negativen Aussichten beziehen sich in der Regel auf einen Zeitraum von 12-18 Monaten. Diese Aussichten signalisieren nicht unbedingt, dass Rating-Upgrades oder Herabstufungen vorgenommen werden, bzw. folgt dies automatisch.

Die Scope Ratings GmbH mit Sitz in Berlin ist als Rating Agentur im Sinne der Verordnung (EG) Nr. 1060/2009 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. September 2009 über Ratingagenturen (in der Fassung der Verordnung (EG) Nr. 513/2011, die „**CRA-Verordnung**“) registriert. Eine aktuelle Liste der gemäß CRA-Verordnung registrierten Rating Agenturen befindet sich auf der Internetseite der European Securities and Markets Authority (ESMA) unter www.esma.europa.eu/page/list-registered-and-certified-cras.

7.6 Informationen zum Angebot

In Deutschland und Luxemburg sollen die Teilschuldverschreibungen durch ein öffentliches Angebot durch die Emittentin platziert werden.

Die Teilschuldverschreibungen werden wie folgt angeboten

- (i) in Deutschland über die Zeichnungsfunktionalität der Deutschen Börse AG im XETRA-Handelssystem für die Sammlung und Abwicklung von Zeichnungsaufträgen (die „Zeichnungsfunktionalität“).
- (ii) in Deutschland und Luxemburg über die Emittentin.
- (iii) in Deutschland über einen Öffentlichen Abverkauf.

Zeichnungsanträge des öffentlichen Angebots über die Zeichnungsfunktionalität

Die Teilschuldverschreibungen sollen über die Zeichnungsfunktionalität, deren Nutzung beantragt wurde, öffentlich angeboten werden. Anleger, die Kaufanträge stellen möchten, müssen über ihre jeweilige Depotbank bindende Kaufanträge für die Teilschuldverschreibungen während der Angebotsfrist für das öffentliche Angebot über die Zeichnungsfunktionalität stellen. Dies setzt voraus, dass die Depotbank (i) als Handelsteilnehmer an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen ist oder über einen an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassenen Handelsteilnehmer Zugang zum Handel hat, (ii) einen XETRA-Anschluss hat und (iii) zur Nutzung der Zeichnungsfunktionalität auf der Grundlage der Geschäftsbedingungen für die Nutzung der XETRA Zeichnungsfunktionalität berechtigt und in der Lage ist (der „Handelsteilnehmer“).

Der Handelsteilnehmer stellt in diesem Fall während der Angebotsfrist für das Öffentliche Angebot über die Zeichnungsfunktionalität für den Anleger auf dessen Aufforderung Kaufangebote über die Zeichnungsfunktionalität ein (anonymisiert). Die Walter Ludwig GmbH Wertpapierhandelsbank, An der Hauptwache 5, D-60313 Frankfurt am Main, als Orderbuchmanager sammelt in dem Orderbuch die Kaufangebote der Handelsteilnehmer, sperrt das Orderbuch während der Geschäftszeiten mindestens einmal täglich während des Angebotszeitraums (der Zeitabschnitt zwischen Beginn des Angebots und der ersten Sperrung

bzw. zwischen jeder weiteren Sperrung wird nachfolgend jeweils als ein "Zeitabschnitt" bezeichnet). Die Walter Ludwig GmbH Wertpapierhandelsbank nimmt die Zeichnungsanträge im Namen und für Rechnung der Emittentin aufgrund einer Vereinbarung zwischen der Walter Ludwig GmbH Wertpapierhandelsbank und der Emittentin entgegen und teilt die eingegangenen Zeichnungsanträge der Emittentin mit.

Zeichnungsanträge des öffentlichen Angebots über die Emittentin

Die Anleger können in Deutschland und Luxemburg bei der Emittentin und unter <http://www.fcr-immobilien.de> einen Zeichnungsantrag erhalten. Der Zeichnungsantrag muss per Email an anleihe@fcr-immobilien.de, Post an die an die FCR Immobilien AG, Investor Relations, Paul-Heyse-Straße 28, 80336 München oder Fax an die Nummer +49 (0) 89 / 2000 511 – 98 gesendet werden.

Emission über den Öffentlichen Abverkauf

Es ist zudem geplant, die Schuldverschreibungen ab Einbeziehung der Teilschuldverschreibungen zum Handel in den Freiverkehr an der Frankfurter Wertpapierbörse öffentlich anzubieten, indem die Emittentin Schuldverschreibungen nach freiem Ermessen über einen Finanzintermediär als Finanzkommissionärin im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse verkauft. Die Emittentin wird über einen Finanzkommissionär als Finanzkommissionärin Erwerbsangebote von Anlegern auf Erwerb von Teilschuldverschreibungen, die im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse eingestellt sind, annehmen. Weder die Emittentin noch der Finanzintermediär, der den Öffentlichen Abverkauf abwickelt, sind verpflichtet, entsprechende Angebote anzunehmen.

Privatplatzierung

Weiterhin werden die Teilschuldverschreibungen im Rahmen von Privatplatzierungen bei qualifizierten Anlegern in Deutschland sowie international durch die Emittentin oder durch von der Emittentin beauftragte Dritte, jedoch insbesondere nicht in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada und Japan, und nicht an U.S.-Personen in Sinne der Regulation S des U.S. Securities Act (der „**Securities Act**“) von 1933 in der jeweils gültigen Fassung zum Erwerb angeboten.

Angebotszeitraum

Der Angebotszeitraum, innerhalb dessen Zeichnungsangebote abgegeben werden können, beginnt am 11. April 2019 und endet am 26. April 2019 (jeweils einschließlich) für Zeichnungen über die Zeichnungsfunktionalität bzw. am 26. März 2020 für Zeichnungen über die Emittentin und/oder über den öffentlichen Abverkauf. Die Emittentin behält sich das Recht vor, im Rahmen der Gültigkeitsdauer des Prospekts bis zum letzten Tag des Angebotszeitraums den Angebotszeitraum zu verändern (insbesondere eine vorzeitige Beendigung) und das Angebotsvolumen zu kürzen, Zeichnungen zu kürzen oder zurückzuweisen. Im Fall der Veränderung (mit Ausnahme einer vorzeitigen Beendigung) des Angebotszeitraums wird ein Nachtrag zu diesem Prospekt gemäß Artikel 13 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10.07.2005 betreffend den Prospekt für Wertpapiere veröffentlicht. Die Emittentin kann dabei auch einzelne Zeichnungswege nur vorzeitig beenden.

Ausgabebetrag und Fälligkeit

Der Ausgabebetrag beträgt 100 % des Nominalbetrages je Teilschuldverschreibung (EUR 1.000,00) bis einschließlich des Tages, an dem die Notierung des Handels der Teilschuldverschreibungen im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse aufgenommen wird.

Nach Aufnahme des Handels der Teilschuldverschreibungen im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse entspricht der Ausgabebetrag

- über die Emittentin 100 % des Nominalbetrages je Teilschuldverschreibung (EUR 1.000,00) und

- im Öffentlichen Abverkauf dem jeweiligen Börsenkurs, wobei die Emittentin voraussichtlich keine Erwerbskurse unter 100 % des Nominalbetrages je Teilschuldverschreibung (EUR 1.000,00) annehmen wird;

und zwar zuzüglich Stückzinsen für den Zeitraum vom Emissionstermin (einschließlich) bis zu dem Kalendertag (einschließlich), der dem zweiten Bankarbeitstag, an dem der Anleger sein kontoführendes Kreditinstitut anweist, den Nennbetrag zzgl. etwaiger Stückzinsen auf das Konto der Emittentin bei der Zahlstelle zu überweisen, vorangeht. „Bankarbeitstag“ bezeichnet dabei jeden Tag (mit Ausnahme von Samstag und Sonntag), an denen die Kreditinstitute in Deutschland (Referenzort ist Frankfurt am Main) für den Publikumsverkehr geöffnet sind und der auch ein TARGET-Tag ist. Samstage und Sonntage sind keine Bankarbeitstage. TARGET-Tag ist ein Tag, an dem Zahlungen in Euro über TARGET (Abkürzung für Transeuropean Automated Realtime Gross Settlement Express Transfers System) abgewickelt werden.

Der Ausgabebetrag ist bei einer Zeichnung über die Zeichnungsfunktionalität und dem Öffentlichen Abverkauf nach Zuteilung bzw. Annahme Zug um Zug gegen Lieferung der Schuldverschreibungen zu zahlen, bei einer Zeichnung bei der Emittentin 5 Bankarbeitstage nach Zeichnung.

Im Großherzogtum Luxemburg wird das Angebot durch die Veröffentlichung des gebilligten Wertpapierprospekts auf der Internetseite der Börse Luxemburg und insbesondere durch die geplante Schaltung von Anzeigen im Luxemburger Wort kommuniziert.

Angebotsergebnis, Lieferung/Begebung

Das Angebotsergebnis wird spätestens 14 Tage nach Ende der Angebotsfrist, mithin spätestens am 09. April 2020, unter www.fcr-immobilien.de bekannt gegeben. Die begebenen Teilschuldverschreibungen werden voraussichtlich 5 Bankarbeitstage (in Frankfurt am Main) nach Zugang der Zeichnungserklärung bei der Emittentin gegen bzw. vorbehaltlich der Zahlung des Ausgabebetrages geliefert, frühestens am 30. April 2019.

Zeitplan

Für das öffentliche Angebot der Schuldverschreibungen ist folgender Zeitplan vorgesehen:

Billigung des Wertpapierprospekts	10. April 2019
Veröffentlichung des gebilligten Prospekts auf der Internetseite http://www.fcr-immobilien.de sowie Veröffentlichung auf der Webseite der Börse Luxemburg unter www.bourse.lu	10. April 2019
Beginn der Angebotsfristen	11. April 2019
Ende der Angebotsfrist <ul style="list-style-type: none"> - über die Zeichnungsfunktionalität - über die Emittentin - Öffentlicher Abverkauf 	26. April 2019 26. März 2020 26. März 2020
Beabsichtigte Einbeziehung der Anleihe zum Handel im Freiverkehr einer Wertpapierbörse	30. April 2019
Veröffentlichung des Ergebnisses des öffentlichen Angebots auf der Internetseite	09. April 2020

http://www.fcr-immobilien.de/ und Übermittlung an die CSSF sowie Veröffentlichung auf der Webseite der Börse Luxemburg unter www.bourse.lu	
---	--

7.7 Zuteilung

Die Emittentin hat noch keine Festlegungen für die Zuteilung getroffen, falls es zu einer Überzeichnung kommt. Es gibt keine festgelegten Tranchen für die Privatplatzierung und das Öffentliche Angebot. Derzeit ist lediglich beabsichtigt, die Zeichnungen jeweils nach dem Tag des Eingangs der Zeichnungserklärung priorisiert zuzuteilen. Die Emittentin ist berechtigt, nach ihrem freien Ermessen Zeichnungsanträge nicht anzunehmen oder zu kürzen. Eine Reduzierung der Zeichnung seitens des Anlegers nach Zeichnung ist nicht möglich.

Sofern es im Rahmen einer Überzeichnung zu einer nur teilweisen Zuteilung kommt, wird die Zeichnung der Anleger auf den entsprechenden Betrag reduziert und die Erstattung des eventuell zu viel gezahlten Ausgabebetrages erfolgt durch Rückzahlung auf das Konto des jeweiligen Zeichners innerhalb von 10 Bankarbeitstagen frühestens am 30. April 2019. Weitere Möglichkeiten zur Reduzierung von Zeichnungen gibt es nicht, insbesondere gibt es keine Möglichkeiten zur Reduzierung von Zeichnungen für den Anleger. Die Emittentin behält sich vor, Zeichnungen im öffentlichen Angebot über die Emittentin erst zu berücksichtigen, wenn der entsprechende Ausgabebetrag gezahlt wurde.

7.8 Einbeziehung in den Börsenhandel; Zahlstelle

Vor Durchführung des Angebots besteht kein öffentlicher Handel für die Teilschuldverschreibungen. Die Teilschuldverschreibungen sollen voraussichtlich ab dem 30. April 2019 in den Handel im Freiverkehr einer deutschen Wertpapierbörse, insbesondere der Frankfurter Wertpapierbörse, einbezogen werden. Bei dem Freiverkehr handelt es sich nicht um einen regulierten Markt. Die Emittentin behält sich vor, vor dem 30. April 2019 einen Handel per Erscheinen in den Teilschuldverschreibungen zu ermöglichen.

Die Teilschuldverschreibungen werden in einer oder mehreren Globalurkunden verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, hinterlegt wird. Zahlstelle ist die Bankhaus Gebr. Martin AG, Schlossplatz 7, D-73033 Göppingen.

7.9 Verkaufsbeschränkungen

Die Teilschuldverschreibungen werden nur in der Bundesrepublik Deutschland und dem Großherzogtum Luxemburg öffentlich angeboten. Darüber hinaus werden die Teilschuldverschreibungen eventuell ausgewählten Investoren in Deutschland und dem Großherzogtum Luxemburg sowie international, jedoch insbesondere nicht in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada und Japan, zum Erwerb angeboten.

Die Teilschuldverschreibungen sind und werden weder nach den Vorschriften des Securities Act in der jeweils gültigen Fassung noch bei der Wertpapieraufsichtsbehörde eines Bundesstaates der Vereinigten Staaten von Amerika registriert und dürfen außer in Ausnahmefällen auf Grund einer Befreiung von den Registrierungserfordernissen des Securities Act in den Vereinigten Staaten von Amerika weder direkt noch indirekt angeboten, verkauft oder dorthin geliefert werden. Die Gesellschaft hat nicht die Absicht, das Angebot oder einen Teil davon in den Vereinigten Staaten von Amerika zu registrieren oder die Teilschuldverschreibungen dort anzubieten, zu verkaufen oder dorthin zu liefern.

Dieser Prospekt stellt in keinem Rechtsgebiet und in keiner Rechtsordnung, in dem/der ein solches Angebot gesetzeswidrig wäre, ein Angebot dar. Dieser Prospekt darf insbesondere nicht in die Vereinigten Staaten von Amerika, nach Kanada oder Japan versandt werden.

7.10 ISIN, WKN

- | | | |
|------|--|--------------|
| (i) | International Securities Identification Number (ISIN): | DE000A2TSB16 |
| (ii) | Wertpapierkennnummer (WKN): | A2TSB1 |

7.11 Emissionsvertrag / Vertriebsprovision

Soweit Teilschuldverschreibungen über Dritte platziert werden, wird die Emittentin mit diesen Dritten einen Vertriebsvertrag abschließen. Die Dritten werden eine Provision abhängig von der Höhe des Bruttoplatzierungserlöses erhalten.

7.12 Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen, die an der Emission / dem Angebot beteiligt sind

Die Aktionäre einschließlich des Vorstands der Emittentin haben ein Interesse an der erfolgreichen Umsetzung der Emission, da damit der Geschäftsbetrieb der Emittentin und FCR – Gruppe weiter entwickelt werden kann mit der Folge, dass der Wert ihrer Beteiligung steigt.

Weitere Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen, die an der Emission bzw. dem Angebot beteiligt sind, sind nicht bekannt.

7.13 Gründe für das Angebot und Verwendung des Emissionserlöses

Die geschätzten Gesamtkosten der Emission betragen ca. 3% des Emissionsvolumens, das heißt EUR 900.000,00 bei einer angenommenen vollständigen Platzierung sämtlicher Teilschuldverschreibungen. Daraus ergibt sich bei einem Bruttoemissionserlös in Höhe von EUR 30.000.000,00, bei vollständiger Platzierung, ein Nettoemissionserlös von ca. EUR 29.100.000,00.

Das Angebot soll der Finanzierung des Erwerbs weiterer Immobilien durch die FCR-Gruppe dienen.

Soweit der Emissionserlös zur Finanzierung des Erwerbs weiterer Immobilien erfolgt, dient er primär der finanziellen Ausstattung von Tochtergesellschaften der Emittentin zum Erwerb neuer Immobilien. Alternativ sollen die Erlöse auch für die Finanzierung des Erwerbs von Immobilien unmittelbar durch die FCR AG verwendet werden, wobei die Ausstattung der Tochtergesellschaften vorrangig ist. Die Ausstattung der Tochtergesellschaften kann dabei sowohl durch Eigenkapital als auch Darlehen in Form von wirtschaftlichem Eigenkapital erfolgen. Die weitere Ausstattung der Tochtergesellschaften erfolgt voraussichtlich über eine Fremdfinanzierung durch Banken.

Eine feste Zweckbindung über die Verwendung der Erlöse existiert jedoch nicht.

Soweit und solange der Nettoemissionserlös noch nicht für die Finanzierung des Immobilienerwerbs benötigt wird, beabsichtigt die Emittentin, diesen in liquiden kurzfristigen Bankeinlagen, Geldmarktinstrumenten, Staatsanleihen mit kurzen Laufzeiten oder ähnlichen Instrumenten anzulegen, damit er bei Bedarf kurzfristig zur Verfügung steht.

Die Priorisierung der Mittelverwendung ist in der Reihenfolge geplant, in der die Verwendungszwecke in diesem Absatz genannt sind.

8. BESICHERUNG

8.1 Allgemeines

Sämtliche Ansprüche der Anleihegläubiger auf Rückzahlung des Nennbetrages der Schuldverschreibungen und Zinszahlungen sowie die Zahlung von sonstigen Beträgen unter den Schuldverschreibungen werden wie nachfolgend beschrieben, besichert. Die Höhe der Grundschulden wird insgesamt mindestens einem Betrag in Höhe der Summe der von den Anleihegläubigern tatsächlich geleisteten Einlagen zuzüglich den darauf für die restliche Laufzeit zu zahlenden Zinsen (der „**Mindestsicherungswert**“), jedoch höchstens in Höhe des Gesamtnennbetrags (EUR 30.000.000,00 zuzüglich erfolgter Aufstockungen) entsprechend der ausgestellten Global-urkunden zuzüglich der für die restliche Laufzeit noch zu zahlenden Zinsen entsprechen (der „**Maximale Sicherungsgesamtwert**“).

Die Emittentin verpflichtet sich, die Ansprüche der Anleihegläubiger auf Rückzahlung des Nennbetrages der Schuldverschreibungen und Zinszahlungen sowie die Zahlung von sonstigen Beträgen unter den Schuldverschreibungen durch Buchgrundschulden auf zukünftig im Eigentum der FCR – Gruppe stehenden Grundstücken („**Sicherungsgrundstücke**“) zu Gunsten des Treuhänders zu besichern („**Sicherungsrechte**“). Sicherheitenrechte für Ansprüche aus den Schuldverschreibungen werden somit aus neu erworbenen Immobilien gestellt; bisher wurden dementsprechend keine Sicherheiten bestellt. Die Sicherheiten werden dabei im zweiten oder dritten Rang bestellt werden, und zwar nach den erstrangigen Finanzgebern wie z.B. Banken. Die Emittentin ist zudem frei, Sicherheiten auszutauschen.

Die Emittentin wird voraussichtlich bis zum 30. April 2019 nach Maßgabe des Treuhandvertrags die Prinz Waldeck Treuhand GmbH, Otto-Heilmann-Str. 17, 82031 Grünwald, als Treuhänder (nachfolgend „**Treuhänder**“ genannt) bestellen, dessen Aufgabe es ist, die Sicherheiten im Interesse der Anleihegläubiger nach Maßgabe der Bestimmungen des Treuhandvertrags und den Regelungen der Anleihebedingungen zu verwalten sowie, falls die Voraussetzungen hierfür vorliegen, freizugeben oder zu verwerten. Mit Zeichnung der Anleihe stimmt jeder Anleihegläubiger dem Abschluss des Treuhandvertrags und der Bestellung des Treuhänders - auch für seine jeweiligen Erben und / oder Rechtsnachfolger - ausdrücklich verbindlich zu und bevollmächtigt den Treuhänder verbindlich - auch für seine jeweiligen Erben und / oder Rechtsnachfolger - mit der Ausübung der Rechte unter dem Treuhandvertrag. Die Anleihegläubiger sind verpflichtet, die sich aus dem Treuhandvertrag ergebenden Beschränkungen zu beachten.

Die Verwertung der Sicherheiten erfolgt in den Fällen, in denen der Emittentin die Bedienung der Verpflichtungen aus der Anleihe nicht möglich ist. Sind Rückzahlungen auf die Teilschuldverschreibungen fällig und ist die Emittentin mit der Zahlung mehr als einen Monat in Verzug, ist der Treuhänder verpflichtet, bei Vorliegen der Voraussetzungen unverzüglich die Sicherheiten zu verwerten und daraus die fälligen Zahlungsansprüche der Anleihegläubiger zu erfüllen. Die Verwertung erfolgt jeweils in dem Umfang, der erforderlich ist, um die fälligen Ansprüche der Anleihegläubiger zu befriedigen. Der Treuhänder kann seine Honoraransprüche vorrangig vom Verwertungserlös einbehalten.

8.2 Treuhandvertrag

Die FCR Immobilien AG wird mit der Prinz Waldeck Treuhand GmbH mit Sitz in Grünwald einen Treuhandvertrag mit folgendem Inhalt bis voraussichtlich 30. April 2019 abschließen:

Treuhandvertrag

zwischen

1. **FCR Immobilien Aktiengesellschaft**
Paul-Heyse-Straße 28

und

2. **Prinz Waldeck Treuhand GmbH**
Otto-Heilmann-Str. 17
82031 Grünwald

- nachfolgend auch „**Treuhänder**“ genannt -
- die Beteiligten nachfolgend zusammen auch die „**Parteien**“ genannt -

Präambel

1. Die Emittentin beabsichtigt, eine Anleihe in Form von Inhaberschuldverschreibungen mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 30.000.000,00 (in Worten: dreißig Millionen Euro) mit der ISIN DE000A2TSB16/ WKN A2TSB1 zu begeben („**Anleihe**“). Die Anleihe ist eingeteilt in bis zu 30.000,00 unter sich gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen zu je EUR 1.000,00 (einzeln die „**Teilschuldverschreibungen**“).
2. Grundlage der Anleihe sind die hier als **Anlage P.3** beigefügten Anleihebedingungen (die „**Anleihebedingungen**“). Dem Inhaber der Teilschuldverschreibungen (einzeln der „**Anleihegläubiger**“) stehen daraus die in den Anleihebedingungen bestimmten Rechte zu; insbesondere das Recht auf Zinsen und ein Recht auf Rückzahlung der Anleihe.
3. Die Erlöse der Anleihe werden zum Erwerb von Einzelhandelsimmobilien verwendet.
4. Die Parteien beabsichtigten, die Erfüllung der Forderungen des Anleihegläubigers aus der Anleihe durch folgende Maßnahmen, wie in diesem Treuhandvertrag und den Anleihebedingungen näher vereinbart, zu sichern:

Die Emittentin soll zu Gunsten des Treuhänders wie in diesem Treuhandvertrag näher definiert Buchgrundschulden auf zukünftig im Eigentum der Emittentin oder Tochtergesellschaften der Emittentin stehenden Grundstücken („**Sicherungsgrundstücke**“) bestellen. Die Auswahl der als Sicherheit dienenden Grundstücke und die Bestimmung der Höhe der Buchgrundschuld auf einzelnen Grundstücken sowie der jeweilige Rang obliegen entsprechend den Anleihebedingungen der Emittentin. Die Höhe der Grundschulden wird insgesamt mindestens einem Betrag in Höhe der Summe der vom Anleihegläubiger tatsächlich geleisteten Einlage zuzüglich den darauf für die restliche Laufzeit zu zahlenden Zinsen („**Mindestsicherungswert**“), jedoch höchstens in Höhe des Gesamtnennbetrags (EUR 30.000.000,00 zuzüglich erfolgter Aufstockungen) entsprechend der ausgestellten Globalurkunden zuzüglich der für die restliche Laufzeit noch zu zahlenden Zinsen entsprechen („**Maximaler Sicherungsgesamtwert**“).

Die vorstehend genannten Sicherungsrechte werden von der Emittentin zu Gunsten des Treuhänders, jedoch im Interesse des Anleihegläubigers bestellt. Der Treuhänder wird im Außenverhältnis Inhaber der Sicherungsrechte, verwaltet diese im Innenverhältnis jedoch ausschließlich für die Anleihegläubiger. Die Sicherungsrechte werden zugunsten des Anleihegläubigers vom Treuhänder auf Grundlage und entsprechend den Regelungen dieses Treuhandvertrages gehalten, verwaltet und unter den Bedingungen und nach den Regelungen dieses Treuhandvertrages verwertet („**Sicherheitentreuhand**“).

5. *Der Treuhänder nimmt sämtliche Aufgaben und Rechte aus diesem Treuhandvertrag ausschließlich im wirtschaftlichen Interesse der Anleihegläubiger entsprechend den Regelungen dieses Treuhandvertrags wahr. Sämtliche dem Treuhänder im Rahmen der Sicherheitentreuhand übertragenen Sicherheiten und Rechte sowie deren Surrogate bilden das vom Treuhänder zu Gunsten der Anleihegläubiger verwaltete Treugut. Dem Anleihegläubiger stehen die Rechte gegen den Treuhänder aus diesem Treuhandvertrag aus eigenem Recht zu (§ 328 BGB, Vertrag zugunsten Dritter).*
6. *Die Treuhandverträge für die weiteren Anleihen der Emittentin (ISIN DE000A1YCF5F0 / WKN A1YC5F, ISIN DE000A12TW80 / WKN A12TW8 und ISIN DE000A2BPUC4 / WKN A2BPUC) beziehen sich lediglich auf die Sicherung dieser jeweiligen Anleihen („Bestehende Sicherheiten“). Dieser Treuhandvertrag bezieht sich lediglich auf die Sicherung der Anleihe nach Ziffer 1 („Neue Sicherheiten“). Die Treuhandverträge für die Bestehenden Sicherheiten und dieser Treuhandvertrag sind jeweils eigenständige, unabhängig voneinander geschlossene Verträge, die keine Auswirkungen auf den jeweils anderen Vertrag haben. Insbesondere leiten sich aus diesem Treuhandvertrag keine Rechte hinsichtlich der Bestehenden Sicherheiten ab. Die Parteien stellen hiermit ausdrücklich klar, dass es sich bei den Bestehenden Sicherheiten und den Neuen Sicherheiten um getrennte Sicherheiten handelt.*

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Parteien was folgt:

1. Aufgaben des Treuhänders

Die Emittentin hat sich gegenüber dem Anleihegläubiger verpflichtet, zu Gunsten des Treuhänders Buchgrundschulden („Anleihe-Grundschulden“) an den Sicherungsgrundstücken zu bestellen. Diese Anleihe-Grundschulden werden gemeinsam auch die „Sicherheiten“ genannt.

1.1 Sicherheitentreuhänder, Sicherungszweck

Der Treuhänder verpflichtet sich gegenüber der Emittentin, folgende Aufgaben entsprechend den näheren Regelungen dieses Treuhandvertrages wahrzunehmen:

1.1.1 an der vertragsgemäßen Bestellung der Sicherheiten mitzuwirken und alle zu ihrer wirksamen Begründung erforderlichen Erklärungen (auch Bewilligungen, Rangerklärungen, Anträge) abzugeben;

1.1.2 die Sicherheiten nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Treuhandvertrages im Interesse des Anleihegläubigers zu halten, zu verwalten sowie, falls und soweit die betreffenden Voraussetzungen vorliegen, freizugeben oder für Rechnung des Anleihegläubigers zu verwerten.

1.2 Verwertung von Sicherheiten

1.2.1 Der Treuhänder ist verpflichtet, für Rechnung des Anleihegläubigers Maßnahmen zur Verwertung von Sicherheiten einzuleiten (die „Verwertungsmaßnahmen“), sofern und soweit:

- a) Forderungen durch ein in Deutschland vollstreckbares Urteil bestätigt sind, oder*
- b) die Emittentin – gleich aus welchem Grund – Forderungen des Anleihegläubigers nach positiver Kenntnis des Treuhänders nicht vertragsgemäß erfüllt oder erfüllen kann.*

1.2.2 Der Treuhänder wird der Emittentin vor Einleitung von Verwertungsmaßnahmen – unter Ankündigung der konkret beabsichtigten Verwertungsmaßnahmen – eine angemessene Frist von mindestens vier Wochen zur Befriedigung der fälligen Forderungen des Anleihegläubigers setzen. Die Fristsetzung ist entbehrlich, wenn die Emittentin die Erfüllung der besicherten Ansprüche endgültig ablehnt bzw. mitteilt,

nicht leisten zu können, sowie für den Fall, dass (i) das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin eröffnet oder mangels Masse die Eröffnung abgelehnt wurde, (ii) die Emittentin selbst einen Insolvenzantrag gestellt hat oder (iii) über das Vermögen der Emittentin ein Insolvenzantrag gestellt wurde und dieser nicht innerhalb von zwei Monaten beseitigt wurde.

1.2.3 *Im Falle der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin wird der Treuhänder gegenüber dem Insolvenzverwalter bezüglich der von ihm verwalteten Sicherheiten seine Rechte aus der jeweils anwendbaren Insolvenzordnung geltend machen.*

1.2.4 *Sämtliche Erlöse aus der Verwertung von Sicherheiten sind auf einem hierzu vom Treuhänder einzurichtenden Treuhandkonto zu hinterlegen. Nach Abschluss der Verwertung wird der Treuhänder – nach Abzug der durch die Verwertung entstandenen Kosten und seiner Vergütung, soweit diese nicht von der Emittentin getragen werden – den Verwertungserlös an den Anleihegläubiger im Verhältnis ihrer nominellen Beteiligung am Emissionserlös der Anleihe auskehren.*

1.3 *Freigabe von Sicherheiten*

1.3.1 *Der Treuhänder ist am Ende der Laufzeit der Anleihe Zug um Zug gegen den schriftlichen Nachweis der Emittentin, dass alle Forderungen des Anleihegläubigers befriedigt wurden, zur Freigabe bzw. Rückabwicklung der Sicherheiten auf Kosten der Emittentin verpflichtet. Der Nachweis wird durch Bestätigung einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft oder des Steuerberaters erbracht.*

1.3.2 *Für den Fall, dass die Emittentin beabsichtigt, die Forderungen des Anleihegläubigers ganz oder teilweise aus Fremdmitteln zu befriedigen, und dem Fremdmittelgeber hierzu Sicherheiten zu gewähren hat, wird der Treuhänder die bestellten Sicherheiten einem mit der Abwicklung betrauten Notar zu treuen Händen herausgeben, verbunden mit der Treuhandauflage, von den übertragenen Sicherheiten nur Gebrauch zu machen, wenn die vollständige Erfüllung der Forderungen des Anleihegläubigers zugunsten des Anleihegläubigers, ggf. über ein Notaranderkonto sichergestellt wird. Die damit verbundenen Kosten trägt die Emittentin.*

1.3.3 *Der Treuhänder ist auch während der Laufzeit der Anleihe verpflichtet, die Sicherheiten freizugeben wenn und soweit die Emittentin zugleich mit der Freigabe der Sicherheit eine andere Anleihe-Grundschild in mindestens dem gleichen Umfang und an einem aus wirtschaftlicher Sicht im wesentlichen gleichwertigen Grundstück und in vergleichbarem Rang bestellt oder einen dem Nominalbetrag der freizugebenden Sicherheit entsprechenden Betrag in bar hinterlegt oder durch Vorlage einer Bankbürgschaft absichert.*

2. Stellung und Pflichten des Treuhänders

2.1 *Der Treuhänder ist verpflichtet, etwaigen Verwertungserlös aus den Sicherheiten zu jedem Zeitpunkt von seinem sonstigen Vermögen getrennt zu halten und nicht mit seinem sonstigen Vermögen zu vermischen.*

2.2 *Der Treuhänder ist nur verpflichtet, die nach dem Treuhandvertrag ausdrücklich genannten Aufgaben zu übernehmen; insbesondere ist der Treuhänder nicht verpflichtet, die nach Freigabe von Mitteln korrekte Verwendung der Mittel und/oder die sachliche Richtigkeit von Schreiben und Aussagen der Emittentin und/oder Dritter selbst zu prüfen.*

2.3 *Der Treuhänder ist berechtigt, Untervollmachten nur an von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichtet Personen zu erteilen.*

2.4 *Es ist nicht Aufgabe des Treuhänders, den Verkehrswert der Sicherheiten im Zeitpunkt der Stellung dieser Sicherheiten oder während der Laufzeit der Anleihe zu*

überprüfen, es sei denn, in diesem Treuhandvertrag ist dies ausdrücklich anderes geregelt.

- 2.5 Die Sicherheiten werden vom Treuhänder jeweils zugunsten des Anleihegläubigers verwaltet und nur im Außenverhältnis für den Treuhänder bestellt. Im Innenverhältnis nimmt der Treuhänder die Rechte aus den für ihn bestellten Sicherheiten und Thesaurierungsmittel ausschließlich zugunsten des Anleihegläubigers wahr.
- 2.6 Für den Fall der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Treuhänders oder der Ablehnung der Eröffnung mangels Masse, überträgt der Treuhänder hiermit sämtliche nicht-akzessorischen Sicherungsrechte an den durch die Emittentin als Nachfolger bestellten Treuhänder, hilfsweise an die Emittentin. Weiterhin tritt der Treuhänder hiermit entsprechend dem vorhergehenden Satz aufschiebend bedingt auf diesen Fall die ihm zustehenden Parallelansprüche nach Ziffer 3 ab. Ziffer 7.6 gilt entsprechend.
- 2.7 Die nach Ziffer 2.6 entstehenden Kosten, trägt der Treuhänder.

3. Parallelansprüche des Sicherheitentreuhänders

- 3.1 Zur Sicherung sämtlicher gegenwärtiger, zukünftiger und/oder bedingter (einschließlich gesetzlicher) Ansprüche des Anleihegläubigers gegen die Emittentin aus den Anleihebedingungen („**Primärverpflichtungen**“) sowie der Wirksamkeit der unter den jeweiligen bestellten Sicherheiten verpflichtet sich die Emittentin hiermit im Wege eines abstrakten Schuldversprechens, dem Treuhänder einen Betrag in Höhe der jeweils aktuellen Primärverpflichtungen zahlen („**Parallelverpflichtung**“). Dementsprechend hat der Treuhänder ein eigenes, von den Primärverpflichtungen abstraktes Recht, von der Emittentin die Erfüllung der vorgenannten Verpflichtung zu verlangen.
- 3.2 Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Parallelverpflichtungen nicht zu einer mehrfachen Inanspruchnahme der Emittentin führen sollen. Daher gilt, dass insgesamt nur einmal Zahlung der Primärverpflichtungen und der Parallelverpflichtungen verlangt werden kann.

4. Aufgaben der Emittentin

- 4.1 Die Emittentin sichert dem Treuhänder für die Laufzeit der Anleihe ihre volle und uneingeschränkte Unterstützung dahingehend zu, dass sie alles in ihrer Macht stehende unternimmt und veranlassen wird, um die Bestellung und die uneingeschränkte Wirksamkeit der Sicherheiten sicherzustellen und aufrechtzuerhalten.
- 4.2 Die Emittentin ist verpflichtet, den Treuhänder unverzüglich über solche Umstände und Tatsachen zu informieren, die Auswirkungen auf die Erfüllung der Pflichten des Treuhänders aus diesem Treuhandvertrag, die Erfüllung der Verpflichtungen der Emittentin aus der Anleihe und/oder die vom Treuhänder verwalteten Sicherheiten haben können.
- 4.3 Von etwaigen Beschlüssen der Anleihegläubigerversammlung insbesondere nach dem SchVG ist der Treuhänder von der Emittentin unverzüglich zu informieren.

5. Rechte des Treuhänders und der Anleihegläubiger

- 5.1 Der Treuhänder ist gegenüber der Emittentin berechtigt, jederzeit nach vorheriger Ankündigung die Unterlagen der Emittentin einzusehen, die die Anleihe sowie die von ihm verwalteten Sicherheiten betreffen, soweit dies für die Erfüllung seiner Verpflichtungen aus diesem Vertrag sowie zur Wahrung der Rechte des Anleihegläubigers nach seinem freien Ermessen notwendig ist. Auf Verlangen des Treuhänders hat die Emittentin auf ihre Kosten außerdem Abschriften der

vorgenannten Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Die Emittentin ist verpflichtet, dem Treuhänder die Ausübung dieser Rechte auch gegenüber Tochtergesellschaften der Emittentin zu ermöglichen. Der Treuhänder ist nicht verpflichtet, den Gläubigern Einsichtnahme in Unterlagen zu gestatten.

5.2 Dem Anleihegläubiger stehen die Rechte gegen den Treuhänder und die Emittentin aus diesem Treuhandvertrag aus eigenem Recht zu (§ 328 BGB, Vertrag zugunsten Dritter). Der Anleihegläubiger ist verpflichtet, die sich aus dem Treuhandvertrag ergebenden Beschränkungen zu beachten.

5.3 Der Treuhänder ist nicht verpflichtet, für den Anleihegläubiger dessen Rechte aus den Anleihebedingungen gegenüber der Emittentin geltend zu machen oder durchzusetzen.

6. Vergütung des Treuhänders

6.1 Der Treuhänder erhält für seine Tätigkeit von der Emittentin für jedes Jahr seiner Tätigkeit als Treuhänder eine Vergütung in Höhe von EUR 10.000,00 zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer, die jeweils mit Ablauf von vier Wochen nach Ablauf des Jahres fällig ist. Beginnt oder endet der Treuhandauftrag unterjährig, entsteht der Vergütungsanspruch zeitanteilig nach begonnenen Monaten.

6.2 Auslagen, die im Zusammenhang mit der Erfüllung seiner Verpflichtungen aus diesem Vertrag anfallen, werden dem Treuhänder von der Emittentin gegen Nachweis jeweils gesondert erstattet.

6.3 Sollte es zur Verwertung der Sicherheiten kommen, erhält der Treuhänder von der Emittentin für diese Verwertungsmaßnahmen ein Stundenhonorar in Höhe von jeweils EUR 250,00. Dieses Honorar ist monatlich gegen Zeitrachweis zur Zahlung fällig.

6.4 Im Fall einer (teilweisen) Freigabe der Sicherheit (z.B. durch den Verkauf von Eigentumswohnungen) erhält der Treuhänder von der Emittentin für diese Verwertungsmaßnahmen pro Freigabeverfahren unter Verwendung eines standardisierten Notarvertrages EUR 300,00.

6.5 Sollten die im Rahmen der Verwertung der Sicherheiten entstandene Kosten (einschließlich des Honorars des Treuhänders gemäß obiger Ziff. 6.3) bis zum Zeitpunkt der Auskehrung des Verwertungserlöses an die Anleihegläubiger nicht von der Emittentin getragen werden, so ist der Treuhänder berechtigt, diese Kosten von dem an den Anleihegläubiger auszugehenden Verwertungserlös für sich in Abzug zu bringen.

7. Laufzeit und Kündigung

7.1 Dieser Treuhandvertrag tritt am 30. April 2019 in Kraft.

7.2 Dieser Treuhandvertrag endet ohne weitere Erklärungen der Parteien

7.2.1 mit vollständiger Befriedigung aller Forderungen des Anleihegläubigers und Freigabe der Sicherheiten durch den Treuhänder entsprechend den Regelungen dieses Treuhandvertrages;
oder

7.2.2 mit vollständiger Verwertung der Sicherheiten und Herausgabe des Verwertungserlöses an den Anleihegläubiger entsprechend den Regelungen dieses Treuhandvertrages.

7.3 Die Emittentin kann diesen Treuhandvertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn bis spätestens 30. April 2018 keine Zuteilung der Anleihe an den Anleihegläubiger erfolgt ist oder die Emission der Anleihe abgebrochen wurde mit der

Folge, dass keine Zuteilung erfolgt oder eine vollständige Rückabwicklung vorgenommen wird. Es wird klargestellt, dass der Treuhänder im Falle einer Kündigung nach diesem Absatz verpflichtet ist, etwaige bereits bestellte Sicherheiten unverzüglich zu Gunsten der Emittentin freizugeben.

7.4 *Während der Laufzeit der Anleihe ist eine ordentliche Kündigung des Treuhandvertrages durch die Emittentin und den Treuhänder ausgeschlossen.*

7.5 *Eine jederzeitige Kündigung des Treuhandverhältnisses aus wichtigen Gründen ist durch die Emittentin und den Treuhänder möglich. Das Nichteintreten eventuell von dem Anleihegläubiger angestrebter wirtschaftlicher Vorteile stellt keinen wichtigen Grund im Sinne dieser Bestimmung dar. Ziffern 2.6 und 2.7 gelten entsprechend.*

7.6 *Im Falle einer vorzeitigen Beendigung dieses Vertrages - aus welchem Grund auch immer - hat die Emittentin sicherzustellen, dass mit Ausscheiden des Treuhänders ein geeigneter Nachfolger in diesen Vertrag mit sämtlichen Rechten und Pflichten eintritt oder einen neuen Treuhandvertrag zu denselben Konditionen abzuschließen. Die Emittentin hat den Anleihegläubiger unverzüglich über den Wechsel des Treuhänders entsprechend Ziffer 10 der Anleihebedingungen zu informieren. Der Treuhänder ist verpflichtet, bei der Übertragung der Sicherheiten auf den neuen Treuhänder mitzuwirken.*

8. Haftung

8.1 *Der Treuhänder haftet nicht für Verbindlichkeiten, die die Emittentin gegenüber dem Anleihegläubiger oder sonstigen Dritten eingeht bzw. eingegangen ist. Der Treuhänder übernimmt insbesondere auch keine Haftung für den Erfolg der Anleihe.*

8.2 *Die Haftung des Treuhänders wegen der Verletzung von Vertragspflichten ist gegenüber der Emittentin und dem Anleihegläubiger auf den Höchstbetrag von insgesamt EUR 1.000.000,00 beschränkt. Hiervon unberührt bleibt jeweils die Haftung wegen der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Treuhänder oder ein Erfüllungsgehilfe die Verletzung zu vertreten hat, sowie auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Treuhänders oder eines Erfüllungsgehilfen beruhen.*

8.3 *Der Treuhänder stellt auf eigene Kosten sicher, dass seine Haftung nach diesem Treuhandvertrag bis zu dem in Ziffer 8.2 genannten Höchstbetrag für die Laufzeit dieses Treuhandvertrages von seiner berufsständischen Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung abgedeckt ist.*

9. Schlussbestimmungen

9.1 *Dieser Vertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.*

9.2 *Bankarbeitstage sind Tage, an denen Banken in Frankfurt am Main und Clearstream für den Publikumsverkehr geöffnet sind.*

9.3 *Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für das Schriftformerfordernis.*

9.4 *Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so soll dies die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berühren. Die Parteien verpflichten sich, die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung durch eine solche zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Ergebnis des von den Parteien gewollten möglichst nahe kommt. Sollte der Vertrag eine Regelungslücke aufweisen, insbesondere einen offensichtlich regelungsbedürftigen Punkt nicht regeln, so werden die Parteien die Lücke durch eine wirksame Bestimmung ausfüllen, deren wirtschaftliches Ergebnis dem entspricht, was die Parteien vereinbart hätten, wenn sie die Lückenhaftigkeit erkannt hätten.*

- 9.5 *Gerichtsstand für Streitigkeiten im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist München, Deutschland.*
- 9.6 *Die Emittentin und der Treuhänder sind berechtigt, diesen Vertrag einvernehmlich zu ändern, soweit keine wesentlichen Rechte der Anleihegläubiger betroffen sind.*

9. BESTEUERUNG

9.1 Besteuerung in der Bundesrepublik Deutschland

9.1.1 Allgemeiner Hinweis

Die in diesem Abschnitt enthaltenen Informationen sind grundsätzlicher Natur und dienen lediglich der Vorabinformation. Sie stellen eine allgemeine Beschreibung der wesentlichen Steuerfolgen nach deutschem Recht zum Datum dieses Prospektes dar. Es handelt sich dabei nicht um eine umfassende und vollständige Darstellung sämtlicher steuerlicher Aspekte, die für Anleihegläubiger und ihre Investitionsentscheidung relevant sein können. Grundlage der nachfolgenden Informationen sind das zum Prospektdatum geltende nationale deutsche Steuerrecht sowie Bestimmungen der Doppelbesteuerungsabkommen, wie sie derzeit typischerweise zwischen der Bundesrepublik Deutschland und anderen Staaten bestehen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich Regelungen oder Rechtsauffassungen, unter Umständen auch rückwirkend, ändern. Für andere als die nachfolgend behandelten Anleihegläubiger können abweichende Besteuerungsregeln gelten.

Die nachfolgenden Informationen stellen keine rechtliche oder steuerliche Beratung dar und sollten nicht als eine solche angesehen werden. Zukünftige Anleihegläubiger sollten ihre Steuerberater und/oder Rechtsanwälte zu Rate ziehen und sich über besondere Rechtsfolgen informieren, die aus der jeweils für sie anwendbaren Rechtsordnung erwachsen können.

Die Emittentin übernimmt keine Verantwortung für die Einbehaltung von Steuern auf Erträge aus den Schuldverschreibungen an der Quelle. Diese erfolgt ausschließlich durch die die Kapitalerträge auszahlende Stelle.

9.1.2 Besteuerung der Emittentin

Körperschaftsteuer

Die Gesellschaft unterliegt mit ihrem zu versteuernden Einkommen in Deutschland grundsätzlich der Körperschaftsteuer in Höhe des einheitlichen Satzes von 15 % für einbehaltene oder ausgeschüttete Gewinne zuzüglich eines Solidaritätszuschlages in Höhe von 5,5 % auf die Körperschaftsteuerschuld (insgesamt 15,825 %).

Dividenden oder andere Gewinnanteile, die die Gesellschaft von inländischen oder ausländischen Kapitalgesellschaften bezieht, sind grundsätzlich von der Körperschaftsteuer befreit. Dies gilt nicht für Gewinnanteile, die den Gewinn der zahlenden Gesellschaft gemindert haben. Diese unterliegen in vollem Umfang der Körperschaft- und Gewerbesteuer nach allgemeinen Grundsätzen. 5 % der jeweiligen steuerfreien Einnahmen gelten jedoch pauschal als nicht abziehbare Betriebsausgaben und unterliegen deshalb der Körperschaftsteuer (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Damit beschränkt sich die Steuerbefreiung im Ergebnis auf 95 % der Gewinnanteile. Gleiches gilt für Gewinne der Gesellschaft aus der Veräußerung von Anteilen an einer anderen inländischen oder ausländischen Kapitalgesellschaft. Veräußerungsverluste sind steuerlich nicht abziehbar.

Die Steuerbefreiung gem. 8b Abs. 1 Satz 1 KStG gilt für Dividenden und andere Bezüge (z. B. vGA) nicht, wenn die unmittelbare Beteiligung zu Beginn des Kalenderjahres weniger als 10 % des Nennkapitals beträgt (sog. Streubesitzbeteiligung). Entsprechend kommt auch die oben erwähnte 5 %-Pauschale in Bezug auf die nicht abziehbaren Betriebsausgaben nicht zur Anwendung.

Aufwendungen für die Überlassung von Fremdkapital können bei der Ermittlung des steuerlichen Gewinns der Gesellschaft lediglich in Höhe des Zinsertrags und darüber hinaus nur noch bis zur Höhe von 30 % des steuerlich modifizierten EBITDA (steuerlicher Gewinn bereinigt um Zinsaufwendungen, Zinserträge und bestimmte Abschreibungs- und Minderungsbeträge) abgezogen werden, falls der Netozinsaufwand (Saldo der Zinsaufwendungen und Zinserträge eines Wirtschaftsjahres) EUR 3 Mio. oder mehr beträgt und keine sonstigen Ausnahmetatbestände greifen. Im Hinblick auf die Überlassung von Fremdkapital durch

Gesellschafter gelten zusätzlich besondere Regelungen. Zinsaufwendungen, die nicht abgezogen werden können, sind ohne zeitliche Beschränkung in die folgenden Wirtschaftsjahre der Gesellschaft vorzutragen (Zinsvortrag). Das verrechenbare EBITDA, das den Nettozinsaufwand übersteigt, kann in die folgenden fünf Wirtschaftsjahre vorgetragen werden.

Gewerbsteuer

Zusätzlich unterliegen Kapitalgesellschaften mit ihrem in inländischen Betriebsstätten erzielten Gewerbeertrag der Gewerbesteuer. Zur Ermittlung der gewerbesteuerlichen Bemessungsgrundlage wird der für Körperschaftsteuerliche Zwecke in den inländischen Betriebsstätten ermittelte Gewinn insbesondere um ein Viertel der Entgelte für Schulden sowie um ein Viertel der in Miet- und Pachtzinsen, Leasingraten und Lizenzgebühren enthaltenen Finanzierungsanteile erhöht, soweit die Summe dieser Entgelte den Betrag von EUR 100.000,00 übersteigt. Die Gewerbesteuer ist auf Ebene der Gesellschaft nicht mehr als Betriebsausgabe abziehbar, d.h. die Gewerbesteuer mindert weder die Bemessungsgrundlage für die Körperschaftsteuer, noch ihre eigene Bemessungsgrundlage.

Die Höhe der Gewerbesteuer hängt von den Gemeinden ab, in denen die Gesellschaft Betriebsstätten unterhält. Sie beträgt in der Regel effektiv ca. 7 % bis 19,5 % des Gewerbeertrags, je nach Hebesatz der Gemeinde.

Für Zwecke der Gewerbesteuer werden von inländischen und ausländischen Kapitalgesellschaften bezogene Gewinnanteile sowie Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen an inländischen und ausländischen Kapitalgesellschaften in der Regel in gleicher Weise behandelt wie für Zwecke der Körperschaftsteuer. Allerdings sind von inländischen oder ausländischen Kapitalgesellschaften bezogene Gewinnanteile nur dann im Ergebnis zu 95 % steuerbefreit, wenn die Gesellschaft zu Beginn bzw. seit Beginn des maßgeblichen Erhebungszeitraumes ununterbrochen zu mindestens 15 % am Kapital der anderen Kapitalgesellschaft beteiligt war (gewerbesteuerliches Schachtelprivileg). Für die Gewinnanteile von außerhalb der EU ansässigen Kapitalgesellschaften gelten zusätzliche Einschränkungen. Bei im EU-Ausland ansässigen Kapitalgesellschaften greift das gewerbesteuerliche Schachtelprivileg bereits ab einer Beteiligungsquote von 10 % bei Beginn des jeweiligen Veranlagungszeitraums.

Verlustvorträge

Steuerliche Verlustvorträge können nur bis zur Höhe von EUR 1 Mio. zum vollen Ausgleich eines positiven körperschaftsteuerpflichtigen Einkommens bzw. des Gewerbeertrags herangezogen werden. Übersteigt das Einkommen bzw. der Gewerbeertrag diesen Betrag, ist der Verlustausgleich auf 60 % des übersteigenden Betrags begrenzt. Die verbleibenden 40 % müssen versteuert werden (sogenannte Mindestbesteuerung). Nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge können aber grundsätzlich ohne zeitliche Beschränkung vorgetragen und im Rahmen der Mindestbesteuerung von zukünftigen steuerpflichtigen Einkommen bzw. Gewerbeerträgen abgezogen werden.

Zinsvorträge oder nicht genutzte Verluste (Verlustvorträge und laufende Verluste) der Gesellschaft gehen vollständig unter, wenn innerhalb von fünf Jahren mehr als 50 % des gezeichneten Kapitals, der Mitgliedschaftsrechte, Beteiligungsrechte oder Stimmrechte unmittelbar oder mittelbar auf einen Erwerber oder diesem nahestehende Personen übertragen werden oder ein vergleichbarer Sachverhalt vorliegt (schädlicher Beteiligungserwerb). Als ein Erwerber gilt auch eine Gruppe von Erwerbern mit gleichgerichteten Interessen. Bei Übertragungen im vorstehenden Sinn von mehr als 25 % bis zu 50 % können Zinsvorträge oder nicht genutzte Verluste anteilig nicht mehr genutzt werden. Die Verluste gehen nicht unter, soweit nicht genutzte Verluste und Zinsvorträge durch die im Inland steuerpflichtigen stillen Reserven der Verlustgesellschaft gedeckt sind. Die Verrechnung im Inland steuerpflichtiger stiller Reserven mit Zinsvorträgen hat Nachrang gegenüber der Verrechnung mit nicht genutzten Verlusten.

Das Bundesverfassungsgericht hat mit Beschluss vom 29. März 2017 entschieden, dass die Regelung in § 8c Abs.1 S. 1 KStG (i. d. F. des UntStRefG 2008), wonach der Verlustvortrag

einer Kapitalgesellschaft anteilig wegfällt, wenn innerhalb von fünf Jahren mehr als 25 % und bis zu 50 % der Anteile übertragen werden (schädlicher Beteiligungserwerb), mit dem Gleichheitssatz (Art. 3 GG) unvereinbar ist. Gleiches gilt für die wortlautidentische Regelung in § 8c Abs. 1 Satz 1 KStG in ihrer nachfolgenden bis 31. Dezember 2015 geltenden Fassung. Der Gesetzgeber muss bis 31. Dezember 2018 rückwirkend für die Zeit vom 01. Januar 2008 bis 31. Dezember 2015 eine Neuregelung treffen. Kommt der Gesetzgeber dieser Verpflichtung nicht nach, tritt am 01. Januar 2019 rückwirkend zum 1. Januar 2008 die Nichtigkeit des § 8c Abs. 1 S. 1 KStG ein.

Auf Beteiligungserwerbe ab dem 1. Januar 2016 ist nach der Regelung des § 8d KStG § 8c KStG auf Antrag nicht anzuwenden, wenn die Körperschaft seit ihrer Gründung oder zumindest seit dem Beginn des dritten Veranlagungszeitraums, der dem Veranlagungszeitraum des Anteilseignerwechsels vorausgeht (Beobachtungszeitraum) ausschließlich denselben Geschäftsbetrieb unterhält und in diesem Zeitraum bis zum Schluss des Veranlagungszeitraums des schädlichen Beteiligungserwerbs kein schädliches Ereignis stattgefunden hat. Hierfür wird ein fortführungsgebundener Verlustvortrag gesondert festgestellt, der zur Verrechnung mit künftigen Gewinnen genutzt werden kann. Ob die neue Regelung des § 8d KStG die Verfassungswidrigkeit ab dem Veranlagungszeitraum 2016 beseitigt, ist vom Bundesverfassungsgericht noch nicht entschieden worden.

9.1.3 Besteuerung von in Deutschland ansässigen Anleihegläubigern, die ihre Schuldverschreibungen im Privatvermögen halten

Zinsen auf die Schuldverschreibung

Zinseinkünfte aus den Schuldverschreibungen, die in Deutschland ansässige Anleihegläubiger vereinnahmen, d.h. Anleihegläubiger mit Wohnsitz oder gewöhnlichem Aufenthalt in Deutschland, unterliegen der Einkommensteuer mit einem gesonderten Tarif für Kapitaleinkünfte (sogenannte Kapitalertragssteuer) mit einem Steuersatz in Höhe von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % hierauf, insgesamt 26,375 %), zuzüglich etwaiger anfallender Kirchensteuer. Der Gesamtbetrag der steuerpflichtigen Einkünfte aus Kapitalvermögen eines Steuerpflichtigen reduziert sich um den Sparer-Pauschbetrag in Höhe von EUR 801, bei zusammen veranlagten Ehegatten oder eingetragener Lebenspartnerschaften EUR 1.602 (§ 20 Abs. 9 EStG). Ein darüber hinausgehender Abzug tatsächlich entstandener Werbungskosten ist ausgeschlossen.

Wenn die Schuldverschreibungen für den Anleihegläubiger durch ein inländisches Kreditinstitut, ein inländisches Finanzdienstleistungsinstitut (einschließlich inländischer Niederlassung eines ausländischen Instituts), ein inländisches Wertpapierhandelsunternehmen oder eine inländische Wertpapierhandelsbank („inländische Depotstelle“) verwahrt oder verwaltet wird und die Zinserträge durch dieses gutgeschrieben oder ausgezahlt werden, wird Kapitalertragsteuer in Höhe von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag von 5,5 % hierauf, insgesamt 26,375 %) einbehalten und durch die inländische Depotstelle an das Finanzamt abgeführt. Die Emittentin ist nach deutschem Steuerrecht nicht verpflichtet, die Kapitalertragsteuer auf geleistete Zinsen bzw. Gewinne aus der Einlösung oder Veräußerung der Schuldverschreibungen einzubehalten. Sie übernimmt keine Verantwortung für den Einbehalt von Steuern an der Quelle, die gegebenenfalls seitens der inländischen Depotstelle erfolgt.

Für einen kirchensteuerpflichtigen Gläubiger, der die Schuldverschreibungen im Privatvermögen hält, ist es seit dem 1. Januar 2015 nicht mehr erforderlich, einen Antrag auf Einbehalt der Kirchensteuer auf abgeltend besteuerte Kapitalerträge zu stellen. Der Einbehalt für und die Weiterleitung an die steuererhebende Religionsgemeinschaft erfolgt automatisch. Alle zum Steuerabzug vom Kapitalertrag verpflichteten Stellen fragen zur Vorbereitung des automatischen Abzugs der Kirchensteuer auf Abgeltungsteuer einmal jährlich beim Bundeszentralamt für Steuern ("BZSt") die Religionszugehörigkeit aller Aktionäre ab. Auf Basis der den Abzugsverpflichteten vom BZSt bereitgestellten Informationen wird die auf die Abgeltungsteuer entfallende Kirchensteuer einbehalten und an das Finanzamt abgeführt. Ist der Gläubiger, für den der Abzugsverpflichtete beim BZSt anfragt, kein Mitglied einer steuererhebenden Religionsgemeinschaft oder hat er durch Eintragung eines Sperrvermerks beim BZSt beantragt, dass der automatisierte Datenabruf zu unterbleiben hat, dann wird das

BZSt dem Anfragenden einen neutralen „Nullwert“ zurückmelden. In Folge eines Nullwertes ist ein einer Religionsgemeinschaft angehöriger Gläubiger verpflichtet, die Kirchensteuer im Rahmen seiner Einkommensteuererklärung nachzuerklären.

Es wird grundsätzlich keine Kapitalertragsteuer einbehalten, wenn der Anleihegläubiger eine Privatperson ist, die (i) die Schuldverschreibungen nicht in ihrem Betriebsvermögen hält und (ii) einen Freistellungsauftrag bei der inländischen Depotstelle einreicht. Dies gilt allerdings nur, soweit die Zinseinkünfte aus den Schuldverschreibungen zusammen mit allen anderen Einkünften aus Kapitalvermögen den Sparer-Pauschbetrag nicht übersteigen. Außerdem wird keine Kapitalertragsteuer einbehalten, wenn anzunehmen ist, dass die Einkünfte keiner Besteuerung unterworfen werden und der inländischen Depotstelle eine entsprechende Nichtveranlagungs-Bescheinigung des zuständigen Finanzamtes zur Verfügung gestellt wird.

Soweit die Auszahlung der Zinsen nicht über eine inländische Depotstelle erfolgt, ist der Anleihegläubiger verpflichtet, die Zinseinkünfte im Zuge der steuerlichen Veranlagung zu erklären. Auch in diesem Fall unterliegen die Zinseinkünfte dem gesonderten Einkommensteuertarif für Kapitaleinkünfte in Höhe von 25 % (zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag) sowie zuzüglich etwaiger Kirchensteuer hierauf. Der Einbehalt der Kapitalertragsteuer hat grundsätzlich abgeltende Wirkung, so dass auf der Ebene des Anleihegläubigers keine weitere Besteuerung erfolgt. Auf Antrag des Anleihegläubigers werden anstelle der Anwendung des gesonderten Einkommensteuertarifs für Kapitaleinkünfte die Zinseinkünfte der tariflichen Einkommensteuer unterworfen, wenn dies zu einer niedrigeren (weniger als 25 %) Steuer führt (Günstigerprüfung). In diesem Fall wird die Kapitalertragsteuer auf die tarifliche Einkommensteuer angerechnet und ein in sich etwa ergebender Überhang erstattet. Das Verbot des Abzugs von Werbungskosten und die Verlustverrechnungsbeschränkungen, d.h. Verluste aus Kapitalvermögen sind grundsätzlich nur mit Einkünften aus Kapitalvermögen verrechenbar, gelten aber auch bei der Veranlagung mit dem tariflichen Einkommensteuersatz.

Besteuerung von Veräußerungsgewinnen

Gewinne aus der Veräußerung oder Rückzahlung der Schuldverschreibungen unterliegen dem gesonderten Einkommensteuertarif für Kapitaleinkünfte in Höhe von 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % der Einkommensteuer. Die gesamte steuerliche Belastung beträgt somit 26,375 % zzgl. etwaiger anfallender Kirchensteuer ohne Rücksicht auf die Haltedauer der Schuldverschreibung. Soweit der Zinsanspruch ohne Schuldverschreibung veräußert wird, unterliegen die Erträge aus der Veräußerung des Zinsanspruchs der Besteuerung. Das Gleiche gilt, wenn die Schuldverschreibung ohne Zinsanspruch veräußert wird.

Wenn die Veräußerung der Schuldverschreibungen von einer inländischen Depotstelle durchgeführt wird und die Kapitalerträge durch diese ausgezahlt oder gutgeschrieben werden, wird die Kapitalertragsteuer auf die Differenz zwischen dem Veräußerungspreis nach Abzug derjenigen Aufwendungen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Veräußerung stehen und den Anschaffungskosten der Schuldverschreibungen erhoben. Die Emittentin übernimmt keine Verantwortung für den Einbehalt von Steuern, die für deutsche Anleihegläubiger in Deutschland anfallen. Auch bei den durch Veräußerung der Schuldverschreibungen entstehenden Einkünfte aus Kapitalvermögen ist nur der Abzug des jährlichen Sparer-Pauschbetrages in Höhe von EUR 801 bzw. EUR 1.602 bei zusammen veranlagten Ehegatten oder eingetragene Lebenspartnergemeinschaften möglich. Ein darüber hinaus gehender Abzug von Werbungskosten im Zusammenhang mit Veräußerungsgewinnen ist nicht zulässig. Veräußerungsverluste aus Schuldverschreibungen dürfen mit Gewinnen, die aus der Veräußerung von Schuldverschreibungen entstehen sowie anderen positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechnet werden. Sollten die Anschaffungsdaten der Schuldverschreibungen (etwa in Folge eines Depotübertrags) nicht nachgewiesen werden, so beträgt die Kapitalertragsteuer 30 % der Einnahmen aus der Veräußerung oder Einlösung der Schuldverschreibungen.

Wenn die Schuldverschreibungen nicht bei einer inländischen Depotstelle verwahrt werden, erfolgt die Besteuerung im Rahmen der allgemeinen steuerlichen Veranlagung unter Anwendung des gesonderten Einkommensteuertarifs für Kapitaleinkünfte in Höhe von 25 %

zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag sowie etwaiger anfallender Kirchensteuer hierauf. Der Einbehalt der Kapitalertragsteuer hat grundsätzlich abgeltende Wirkung in Bezug auf die einkommensteuerliche Erfassung der Veräußerung oder Einlösung der Schuldverschreibungen.

Der Anleihegläubiger kann beantragen, dass seine gesamten Einkünfte aus Kapitalvermögen zusammen mit seinen sonstigen steuerpflichtigen Einkünften statt dem gesonderten Einkommensteuertarif für Kapitaleinkünfte dem Satz der tariflichen, progressiven Einkommensteuer unterworfen werden, wenn dies für ihn zu einer niedrigeren Steuerbelastung führt (Günstigerprüfung). In diesem Fall wird die Kapitalertragsteuer auf die tarifliche Einkommensteuer angerechnet und ein sich etwa ergebender Überhang erstattet. Das Verbot des Abzugs von Werbungskosten und die Verlustverrechnungsbeschränkungen des § 20 Abs. 6 EStG gelten auch in diesem Fall.

Besteuerung von in Deutschland ansässigen Anleihegläubigern, die ihre Schuldverschreibungen im Betriebsvermögen halten

Falls die Schuldverschreibungen von Kapitalgesellschaften, Personengesellschaften oder natürlichen Personen im steuerlichen Betriebsvermögen gehalten werden, sind die vorstehend dargestellten Regelungen zur Abgeltungssteuer nicht anwendbar. Zinsen und Gewinne aus einer evtl. Veräußerung oder Einlösung der Schuldverschreibung unterliegen der Körperschaftsteuer bzw. Einkommensteuer (jeweils zuzüglich Solidaritätszuschlag). Die Kapitalerträge werden zudem der Gewerbesteuer unterworfen, sofern die Schuldverschreibungen dem inländischen Betriebsvermögen zugeordnet werden. Mit den Schuldverschreibungen im Zusammenhang stehende Aufwendungen sind grundsätzlich als Betriebsausgaben abzugsfähig.

Wenn die Schuldverschreibungen bei einer deutschen Depotstelle verwahrt werden, hat diese von Zinsen und Erträgen aus einer Veräußerung oder Einlösung der Schuldverschreibung grundsätzlich Kapitalertragsteuer in Höhe von 25 % sowie Solidaritätszuschlag einzubehalten. Der Steuerabzug hat jedoch keine abgeltende Wirkung, so dass die Kapitalerträge im Rahmen der Steuerveranlagung anzugeben sind. Die einbehaltenen Steuerbeträge werden jedoch auf die Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer und den Solidaritätszuschlag angerechnet bzw. in Höhe eines etwaigen Überschusses erstattet.

Erbschaft- und Schenkungssteuer

Der Erwerb von Schuldverschreibungen von Todes wegen oder durch Schenkung unter Lebenden wird grundsätzlich der deutschen Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer unterworfen, wenn der Erblasser zur Zeit seines Todes, der Schenker zur Zeit der Schenkungsausführung oder der Erwerber zur Zeit der Entstehung der Steuer seinen Wohnsitz, gewöhnlichen Aufenthalt, seine Geschäftsleitung oder seinen Sitz in Deutschland hat. Sonderregelungen finden Anwendung auf bestimmte außerhalb Deutschlands lebende deutsche Staatsangehörige und ehemalige deutsche Staatsangehörige.

Darüber hinaus kann der Erwerb der Schuldverschreibungen der Erbschaft- oder Schenkungsteuer unterliegen, wenn diese beim Erblasser oder Schenker zu einem Betriebsvermögen gehörte, für das in Deutschland eine Betriebsstätte unterhalten wurde oder ein ständiger Vertreter bestellt war.

Für Familienangehörige und Verwandte kommen Freibeträge in unterschiedlicher Höhe sowie Regelungen zum Härteausgleich zur Anwendung.

Besteuerung nicht in der Bundesrepublik Deutschland ansässiger Anleger

Anleger gelten als nicht in der Bundesrepublik Deutschland ansässig, wenn sie weder ihren Wohnsitz noch ihren gewöhnlichen Aufenthalt bzw. ihren Sitz oder den Ort ihrer Geschäftsleitung in Deutschland haben. Die Besteuerung von Kapitalerträgen nicht in der Bundesrepublik ansässiger Anleger im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen richtet sich jeweils nach dem für den Zinsempfänger geltenden nationalen Steuerrecht, es sei denn, sie sind als inländische Einkünfte zu qualifizieren. Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn

die Schuldverschreibungen als Teil eines inländischen Betriebsvermögens oder einer inländischen Betriebsstätte gelten oder durch inländische Grundstücke oder durch inländische Grundstücksrechte besichert sind. In diesen Fällen können sie der deutschen Besteuerung unterliegen.

Die in der Bundesrepublik Deutschland nicht ansässigen Anleihegläubiger sind grundsätzlich vom Einbehalt der deutschen Kapitalertragsteuer auf Zinseinkünfte befreit. Wenn die Schuldverschreibungen allerdings von einer inländischen Depotstelle verwahrt oder verwaltet werden oder die Veräußerung der Schuldverschreibungen von einer inländischen Depotstelle durchgeführt wird, werden die Zinserträge und Kapitalerträge aus Veräußerungen dem Abzug von Kapitalertragsteuer wie vorstehend beschrieben, unterworfen. Dies gilt jedoch nicht, wenn die Kapitalerträge Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und der Anleihegläubiger dies der auszahlenden Stelle nach amtlich vorgeschriebenem Muster erklärt.

Sonstige Steuern

Bei dem Erwerb, dem Halten, der Veräußerung oder anderen Formen der Übertragung von Schuldverschreibungen fallen grundsätzlich keine weiteren deutschen Steuern wie bspw. Kapitalverkehrssteuer, Umsatzsteuer oder ähnliche Steuern an. Ebenso erhebt die Bundesrepublik Deutschland zurzeit keine Börsenumsatz-, Gesellschaftsteuer, Stempelabgabe oder ähnliche Steuern auf die Übertragung der Schuldverschreibungen.

Allerdings haben sich mittlerweile elf Mitgliedsstaaten darauf verständigt, im Wege des Verfahrens der „Verstärkten Zusammenarbeit“ ein gemeinsames Finanztransaktionssteuersystem einzuführen. Vor diesem Hintergrund hat die Europäische Kommission am 14. Februar 2013 einen Vorschlag für eine Richtlinie zur Einführung einer Finanztransaktionssteuer veröffentlicht. Nach diesem Vorschlag dürfen teilnehmende Mitgliedsstaaten ab dem ersten Januar 2014 eine EU-Finanztransaktionssteuer auf alle Finanztransaktionen verlangen, bei denen (i) zumindest eine Partei der Transaktion in einem teilnehmenden Mitgliedsstaat ansässig ist und (ii) ein im Gebiet eines teilnehmenden Mitgliedsstaates ansässiges Finanzinstitut Partei der Transaktion ist und entweder auf eigene Rechnung oder die Rechnung einer anderen Person oder im Namen einer Partei der Transaktion handelt. Der Richtlinienvorschlag ist sehr weit gefasst und kann auch bei Transaktionen von Finanzinstituten in nicht teilnehmenden Staaten anfallen, wenn keine der Parteien in einem teilnehmenden Mitgliedsstaat als ansässig gilt, das betreffende Finanzinstrument aber durch eine in einem teilnehmenden Mitgliedsstaat ansässige Stelle ausgegeben wurde. In einem solchen Fall seien beide Parteien als in diesem teilnehmenden Mitgliedsstaat ansässig anzusehen. Die Erträge aus Wertpapieren können durch die Anwendung dieser Steuer beeinträchtigt werden, wenn die genannten Punkte zutreffen. Der Steuersatz soll zumindest 0,01 % des Nennwerts bei Finanztransaktionen in Bezug auf Derivatkontrakte und zumindest 0,1 % der Gegenleistung oder des Marktpreises bei allen anderen steuerpflichtigen Finanztransaktionen betragen und soll von den Finanzinstituten abgezogen werden. Indes ist der Fortgang des Verfahrens zur Einführung eines gemeinsamen Finanztransaktionssteuersystems zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht absehbar.

9.2 Besteuerung im Großherzogtum Luxemburg

9.2.1 Allgemeiner Hinweis / Ansässigkeit nach Luxemburgischem Recht

Die nachstehenden Informationen zur Besteuerung in Luxemburg beruhen auf den im Großherzogtum Luxemburg am Tage der Erstellung dieses Prospektes geltenden Gesetzen und können gesetzlichen Änderungen unterliegen. Die nachfolgende Zusammenfassung stellt keine abschließende Beschreibung aller steuerlichen Erwägungen, welche eine Entscheidung über den Erwerb, das Halten oder die Veräußerung von Wertpapieren betreffen können, dar. Jeder zukünftige Inhaber der Schuldverschreibungen oder jeder wirtschaftliche Eigentümer der Schuldverschreibungen sollte einen Steuerberater zu den steuerlichen Konsequenzen des Erwerbs, des Haltens und der Übertragung von Wertpapieren in Luxemburg hinzuziehen.

Nach der derzeit geltenden luxemburgischen Gesetzgebung zu Steuern, und mit der möglichen Ausnahme von an private Inhaber von Schuldverschreibungen oder Einrichtungen gezahlten Zinsen, gibt es keine Quellensteuer auf den Inhabern von Schuldverschreibungen gezahlte Zinsen (einschließlich angefallener, aber noch nicht ausgezahlter Zinsen), sofern die Schuldverschreibungen dem Investor nicht einen Anteil an den Gesamteinnahmen der das Wertpapier ausgebenden Gesellschaft vermitteln. Es gibt auch keine luxemburgische Quellensteuer, mit Ausnahme für Zahlungen an private Inhaber von Schuldverschreibungen und an bestimmte Einrichtungen, im Falle der Rückzahlung von Anteilen bei Abtretung, Rückzahlung oder Einlösung der Schuldverschreibungen an deren Inhaber, sofern diese dem Anleger nicht einen Anteil an den Gesamteinnahmen der das Wertpapier ausgebenden Gesellschaft vermitteln.

Der Ansässigkeitsbegriff in den nachfolgenden Abschnitten bezieht sich ausschließlich auf die Luxemburger Bestimmungen zur Einkommensteuer. Jeder Verweis auf eine Steuer, Abgabe, sonstige Gebühr oder Einbehalt einer vergleichbaren Gattung bezieht sich ausschließlich auf Luxemburger Steuern und Konzepte. Diesbezüglich umfasst ein Verweis auf die Luxemburger Einkommensteuer im Allgemeinen die Körperschaftsteuer (impôt sur le revenu des collectivités), die Gewerbesteuer (impôt commercial communal), den Solidaritätszuschlag (contribution au fonds pour l'emploi) und die Einkommensteuer (impôt sur le revenu). Investoren können zudem der Vermögensteuer (impôt sur la fortune) sowie anderen Steuern und Abgaben unterworfen sein. Die Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und der Solidaritätszuschlag sind grundsätzlich durch die meisten steuerpflichtigen juristischen Personen zu entrichten. Natürliche Personen sind im Allgemeinen der Einkommensteuer und dem Solidaritätszuschlag unterworfen. Unter gewissen Voraussetzungen kann eine natürliche Person auch der Gewerbesteuer unterliegen, falls sie in Ausübung einer geschäftlichen oder unternehmerischen Tätigkeit agiert.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Anleihegläubiger nicht aufgrund der bloßen Inhaberschaft, Einlösung, Erfüllung, Lieferung oder Eintreibung der Schuldverschreibungen im Großherzogtum Luxemburg ansässig oder als ansässig erachtet wird.

9.2.2 Besteuerung von in Luxemburg ansässigen natürlichen Personen

Zinszahlungen von luxemburgischen Zahlstellen an natürliche Personen, die in Luxemburg ansässig sind, oder an bestimmte niedergelassene Einrichtungen, die Zinszahlungen für solche Privatpersonen sichern (es sei denn, diese Einrichtungen haben sich für die Behandlung wie anerkannte OGAW in Übereinstimmung mit der Richtlinie des Europäischen Rates 85/611/EG oder die Regelungen über den Austausch von Informationen entschieden), unterliegen einer Quellensteuer mit abgeltender Wirkung von 20 % (die „20 % Quellensteuer“).

Dem luxemburgischen Gesetz vom 23. Dezember 2005 in seiner geänderten Fassung zufolge können sich Privatpersonen, welche in Luxemburg ansässig sind, dafür entscheiden, selbst eine Erklärung über ihre Zinseinkünfte abzugeben und so eine pauschale Einkommensbesteuerung von 20 % (die „20 % Pauschalsteuer“) auf Zinszahlungen zu entrichten, sofern diese im Rahmen ihres Privatvermögens anfallen. Diese 20 % Pauschalsteuer betrifft Zinszahlungen, welche nach dem 31. Dezember 2007 von bestimmten, nicht in Luxemburg ansässigen Zahlstellen (wie in der EU-Zinsrichtlinie definiert) geleistet wurden, d.h. Zahlstellen, welche sich in einem EU-Mitgliedsstaat außer Luxemburg, einem Mitgliedsstaat des Europäischen Wirtschaftsraums, der kein Mitgliedsstaat der EU ist, oder einem Staat oder Einrichtung, welche ein internationales Abkommen abgeschlossen haben, das direkt mit der EU-Zinsrichtlinie in Zusammenhang steht, befinden.

Die 20 % Quellensteuer oder die 20 % Pauschalsteuer stellen die endgültige Steuerpflicht von in Luxemburg ansässigen privaten Steuerzahlern dar, welche Zahlungen im vorgenannten Sinne im Rahmen ihres Privatvermögens erhalten.

9.2.3 Im Großherzogtum Luxemburg nicht ansässige natürliche Personen

Zinsen (einschließlich Stückzinsen), die von einer luxemburgischen Zahlstelle an nicht im Großherzogtum Luxemburg ansässige Anleihegläubiger geleistet werden, unterliegen grundsätzlich keiner Quellensteuer. Ebenso besteht auch im Fall der Rückzahlung des

Nennbetrags und im Fall des Rückkaufs oder Tauschs der Schuldverschreibungen grundsätzlich keine Quellenbesteuerung.

9.2.4 Einkommensbesteuerung des Kapitals, Zinsen, Gewinnen bei Verkauf oder Rückkauf von in Luxemburg ansässigen Einkommensbesteuerung des Kapitals, Zinsen, Gewinnen bei Verkauf oder Rückkauf von in Luxemburg ansässigen Anleihegläubigern

Natürliche Personen

Ein in Luxemburg ansässiger Anleihegläubiger der Schuldverschreibungen der im Rahmen der Verwaltung seines Privatvermögens agiert, unterliegt luxemburgischer Einkommensbesteuerung hinsichtlich erhaltener Zinsen, Rückkaufagios oder Ausgabediscouts, außer wenn die 20% Quellensteuer oder die 20% Pauschalsteuer darauf erhoben wurde. Gewinne, die er bei einer Veräußerung jeglicher Art der Schuldverschreibungen realisiert, unterliegen nicht der luxemburgischen Einkommensbesteuerung, soweit der Verkauf mehr als 6 Monate nach deren Anschaffung stattgefunden hat. Im Ausland auf Zinszahlungen angewandte Quellensteuern können ggf. in Luxemburg gemäß internem luxemburgischem Recht oder anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommen für die luxemburgische Einkommensbesteuerung berücksichtigt werden.

Körperschaften

Eine in Luxemburg ansässige Körperschaft muss erhaltene oder aufgelaufene Zinsen, jegliche Rückzahlungsagios oder Ausgabediscouts, sowie jegliche Gewinne bei jeglicher Art von Veräußerung der Schuldverschreibungen in ihr besteuertes Einkommen für luxemburgische Zwecke aufnehmen. Das Gleiche gilt für Anleihegläubiger, die natürliche Personen sind und die im Rahmen der Verwaltung eine professionellen oder geschäftlichen Unternehmens handeln.

Société d'Investissement en capital à risque (SICAR) und Fonds d'investissement alternative réservè (FIAR)

Einkommen aus Schuldverschreibungen, das durch Risikokapitalinvestmentgesellschaften im Sinne des Gesetzes vom 15. Juni 2004 in seiner aktuellen Fassung oder durch als Kapitalgesellschaft aufgesetzte Reservierte Alternative Investmentfonds im Sinne des Gesetzes vom 14. Juli 2016 in seiner aktuellen Fassung realisiert wird, ist von der Körperschaftssteuer befreit, soweit es als qualifiziertes Einkommen im Sinne des vorgenannten Gesetzes behandelt wird.

Verbriefungsgesellschaften

Einkommen aus den Schuldverschreibungen, das durch Verbriefungsgesellschaften im Sinne des abgeänderten Gesetzes vom 22. März 2004 realisiert wird, unterliegt der normalen Einkommensbesteuerung, wobei jedoch sämtliche Verpflichtungen der Verbriefungsgesellschaft gegenüber ihren Investoren und Gläubigern (z.B. Dividenden, Zinsen, etc.) steuerlich abzugsfähig sind. Das Einkommen solcher Verbriefungsgesellschaften im Hinblick auf die Aktien kann insofern körperschaftssteuerlich neutralisiert werden.

Andere

Organismen für gemeinsame Anlagen in Wertpapiere im Sinne des Gesetzes vom 17. Dezember 2010 in seiner aktuellen Fassung, spezialisierte Investmentfonds im Sinne des Gesetzes vom 13. Februar 2007 in seiner aktuellen Fassung oder Verwaltungsgesellschaften für Privatvermögen im Sinne des Gesetzes vom 11. Mai 2007 in seiner aktuellen Fassung sind in Luxemburg einkommenssteuerbefreit, sodass Einkommen aus den Schuldverschreibungen körperschaftssteuerbefreit ist.

9.2.5 Andere luxemburgische Steuern

Vermögenssteuer

Gesellschaften, die Anleihegläubiger sind, unterliegen mit den Erträgen aus den Schuldverschreibungen nicht der luxemburgischen Vermögenssteuer, es sei denn

- a) die jeweiligen Inhaber der Schuldverschreibungen sind oder gelten für die Zwecke der einschlägigen Bestimmungen als in Luxemburg ansässige Personen (mit Ausnahme der folgenden juristischen Personen: (i) Organismen für gemeinsame Anlagen in Schuldverschreibungen (OGAW) im Sinne des abgeänderten Gesetzes vom 17. Dezember 2010, (ii) Investmentgesellschaften für Investitionen in Risikokapital (Société d'Investissement en capital à risque (SICAR)) im Sinne des abgeänderten Gesetzes vom 15. Juni 2004, (iii) Verbriefungsgesellschaften im Sinne des abgeänderten Gesetzes vom 22. März 2004, (iv) spezialisierte Investmentfonds (Specialised Investment Funds (SIF)) im Sinne des abgeänderten Gesetzes vom 13. Februar 2007, (v) Reserved Alternative Investment Funds (Raif) im Sinne des Gesetzes vom 23. Juli 2016, sowie (vi) Gesellschaften zur Verwaltung von Familienvermögen (Société de Gestion de Patrimoine Familial (SPF)) im Sinne des abgeänderten Gesetzes vom 11. Mai 2007); oder
- b) die betreffende Schuldverschreibung ist einer Betriebsstätte oder einem ständigen Vertreter in Luxemburg zuzuordnen.

Natürliche Personen fallen nicht in den Anwendungsbereich der luxemburgischen Vermögenssteuer.

Registrierungs- und Stempelsteuern

Für den Anleihegläubiger unterliegen die Emission, der Rückkauf, die Kündigung oder die Veräußerung der Schuldverschreibungen in Luxemburg keiner Registrierungs- oder Stempelgebühr, es sei denn, dies wird notariell beurkundet oder anderweitig in Luxemburg registriert (in der Regel ist dies nicht zwingend).

Erbschaftsteuer und Schenkungssteuer

Bei natürlichen Personen als Anleihegläubiger, die im Sinne der Erbschaftsteuer in Luxemburg ansässig sind, sind die Schuldverschreibungen dem erbschaftsteuerpflichtigen Vermögen dieser Person hinzuzurechnen. Luxemburgische Schenkungssteuer kann anfallen auf Schenkungen von Schuldverschreibungen, soweit diese notariell beurkundet oder anderweitig in Luxemburg registriert werden.

10. GLOSSAR

Abs.	Absatz
AG	Aktiengesellschaft
AktG	deutsches Aktiengesetz
AG München	Amtsgericht München
Angebotsfrist	Zeitraum, in dem die Zeichnung neu aufgelegter Wertpapiere möglich ist.
Anleihe	Sammelbezeichnung für alle Schuldverschreibungen mit vor Ausgabe festgelegter Verzinsung, Laufzeit und Rückzahlung.
Anleihegläubiger	Anleiheanleger, Käufer, Inhaber von Anleihen, welche die Rechte daraus gegenüber der Emittentin geltend machen können. Vertragspartner der Emittentin.
Asset Klasse	Unter dem Begriff Asset Klasse werden Anlageklassen verstanden bzw. eine Einteilung des Kapitalmarktes in verschiedene Segmente von Anlageformen. Die wichtigsten, nicht abschließend zu nennenden, Anlageklassen sind Immobilien, Aktien, festverzinsliche Wertpapiere, liquide Mittel und Rohstoffe.
Asset Management	Allgemein versteht man unter Asset Management von Immobilien die aktive Planung, Steuerung, Umsetzung und Kontrolle von sämtlichen wertbeeinflussenden Maßnahmen einer Immobilie oder eines Immobilienportfolios auf Objektebene während der Bewirtschaftungsphase
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
BGB	deutsches Bürgerliches Gesetzbuch
Bruttoergebnis	(= Bruttomarge) ist definiert als Umsatzerlöse abzüglich Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen.
Cashflow	Unter einem Cashflow versteht man in der Wirtschaft eine betriebswirtschaftliche Kennzahl, bei der Einzahlungen und Auszahlungen innerhalb eines bestimmten Zeitraums einander gegenübergestellt (saldiert) werden und dadurch Aussagen zur Innenfinanzierung oder Liquidität eines Wirtschaftssubjektes ermöglichen.
Clearstream	Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn
CSSF	Die <i>Commission de Surveillance du Secteur Financier</i> – CSSF ist die Luxemburgische Finanzaufsichtsbehörde
D&O Versicherung	D&O-Versicherung (Directors-and-Officers-Versicherung, auch Organ- oder Manager-Haftpflichtversicherung) ist

	eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung, die ein Unternehmen für seine Organe und leitenden Angestellten abschließt.
DIW	Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung
Emission	Die Ausgabe und Platzierung neuer Wertpapiere (Aktien, Anleihen usw.) auf einem Kapitalmarkt durch einen öffentlichen Verkauf wird als Emission bezeichnet. Sie kann durch die Vermittlung einer Bank (Emissionsbank) oder auch als Eigenemission ohne Zuhilfenahme eines Intermediärs durchgeführt werden. Die Emission von Wertpapieren dient zumeist der Beschaffung von Kapital für das emittierende Unternehmen.
Emittentin	FCR Immobilien Aktiengesellschaft
EU	Europäische Union
EStG	deutsches Einkommenssteuergesetz
Facility Management	Auch Liegenschaftsverwaltung oder Objektbetreuung oder Hausmeisterarbeit genannt, bezeichnet die Verwaltung und Bewirtschaftung von Gebäuden sowie deren technische Anlagen und Einrichtungen.
FIAR	Fonds d'investissement alternative réserve - Reservierte Alternative Investmentfonds
Freiverkehr	Handel in amtlich nicht notierten Werten. Dieser findet entweder im Börsensaal während der Börsenzeit oder im elektronischen Handelssystem statt. Handelsrichtlinien sollen einen ordnungsgemäßen Handel gewährleisten. Im Vergleich zum regulierten Markt sind die qualitativen Anforderungen an die Wertpapiere sowie die Publizitätsanforderungen geringer.
Gesellschaft	FCR Immobilien Aktiengesellschaft
ggf.	gegebenenfalls
GewO	deutsche Gewerbeordnung
Handelsgesetzbuch	deutsches Handelsgesetzbuch (HGB)
IFRS	Die <i>International Financial Reporting Standards</i> sind internationale Rechnungslegungsvorschriften für Abschlüsse, die nach den International Financial Reporting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind (IFRS), erstellt werden.
inkl.	inklusive
ISIN	Abkürzung für International Security Identification Number. Die ISIN dient der eindeutigen internationalen Identifikation von Wertpapieren. Sie besteht aus einem zweistelligen Ländercode (zum Beispiel DE für Deutschland), gefolgt von einer zehnstelligen numerischen Kennung.
i.d.R.	in der Regel

KESt	Die Kapitalertragsteuer ist eine Quellensteuer. Erträge aus z. B. Wertpapieren werden direkt bei dem emittierenden Unternehmen bzw. der Depotbank besteuert, um dem Fiskus einen schnellen und direkten Zugriff auf die Steuer zu ermöglichen. Die abgeführte Kapitalertragsteuer führt bei dem Anleger zu einer Steuergutschrift, die im Rahmen der persönlichen Einkommensbesteuerung berücksichtigt wird.
KStG	deutsches Körperschaftsteuergesetz
Leverage-Effekt	Der Leverage-Effekt, auch Hebeleffekt, beschreibt allgemein Situationen, bei denen kleine Änderungen einer Variablen zu großen Ausschlägen im Resultat führen.
Mio.	Millionen
Mirkolage	Die Mikrolage ist dabei eine von zwei Möglichkeiten, den Standort einer Immobilie einzuschätzen und betrachtet insbesondere die nähere Umgebung des Objekts, wie die anliegenden Straßen, die Nachbarschaft, das Viertel.
Nennwert	Nennbetrag. Nominalwert einer Aktie, Anleihe usw. Der Nominalwert entspricht dem Anlage-Rückzahlungsbetrag eines Wertpapiers.
Property Management	Das Property Management ist ein Teilgebiet des Immobilienmanagements und gehört innerhalb dessen – zusammen mit dem Facility Management – zum operativen Objektmanagement.
rd.	rund
Retail-Immobilien	Einzelhandelsimmobilien
Revenue-Modell	Auch Ertragsmodell genannt. Es beschreibt, aus welchen Quellen und auf welche Weise ein Unternehmen sein Einkommen erwirtschaftet.
SchVG	deutsches Gesetz über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen
Scale-Segment	Freiverkehr der Deutsche Börse AG (Frankfurter Wertpapierbörse)
SICAR	Société d'Investissement en capital à risqué – Risikokapital-Investmentgesellschaft
Top 7 Städte/Standorte	Städte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart, mithin die Städte mit dem derzeit größten Wachstumspotential in Deutschland
Tqm	Tausendquadratmeter
u.U.	unter Umständen
value add	Mit dem Begriff „Value Added“ wird eine Risikoklasse im Immobilien-Investment bezeichnet, deren

	Renditeerwartungen bei vergleichsweise großem Ausfallrisiko ein hohes Niveau erreichen.
vGA	verdeckte Gewinnausschüttung
Wertpapierkennnummer (WKN)	sechsstellige Ziffern- und Buchstabenkombination (<i>National Securities Identifying Number</i>) zur Identifizierung von Finanzinstrumenten.
WpHG	deutsches Wertpapierhandelsgesetz
WpÜG	deutsches Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz
z.B.	zum Beispiel

11. FINANZINFORMATIONEN

Zwischeninhaltsverzeichnis

11.1 Konzernjahresabschluss der FCR Immobilien Aktiengesellschaft nach HGB für das Geschäftsjahr 2017	130
Bilanz zum 31. Dezember 2017	130
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2017	132
Anhang für das Geschäftsjahr 2017	133
Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2017	148
Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2017	161
Bestätigungsvermerk für das Geschäftsjahr 2017	162
11.2 Konzernjahresabschluss der FCR Immobilien Aktiengesellschaft nach HGB für das Geschäftsjahr 2016	163
Bilanz zum 31. Dezember 2016	163
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2016	165
Anhang für das Geschäftsjahr 2016	166
Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2016	175
Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2016	189
Bestätigungsvermerk für das Geschäftsjahr 2016	190
11.3 Konzernhalbjahresabschluss der FCR Immobilien Aktiengesellschaft nach HGB zum 30. Juni 2018 (ungeprüft)	191
Bilanz zum 30. Juni 2018	191
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 30. Juni 2018	193
Anhang für das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2018	194
Konzernzwischenlagebericht für das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2018	200

Bilanz zum 31. Dezember 2017

AKTIVSEITE

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



PASSIVSEITE

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

Gewinn- und Verlustrechnung

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

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



Anhang zum Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2017

(1) Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

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

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

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

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

(2) Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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



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

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

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

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

Zwischengewinneliminierungen wurden nicht vorgenommen.

Differenzen aus der Währungsumrechnung waren nicht auszuweisen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gegenüber dem Vorjahr abweichende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

(3) Immaterielle Vermögensgegenstände

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

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

(4) Sachanlagen

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

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

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



(5) Finanzanlagen

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

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

(6) Anlagespiegel

Das Anlagevermögen ist zusammengefasst in dem Konzernanlagespiegel dargestellt.

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



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

(7) Vorräte

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

(8) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

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

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

(10) sonstige Vermögensgegenstände

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

(11) Flüssige Mittel

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

(12) Rechnungsabgrenzungsposten

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

(13) Eigenkapital

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

In TEUR

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



(14) Steuerrückstellungen

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

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

(15) sonstige Rückstellungen

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

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

(16) Anleihen

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

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

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

(17) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

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

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

(18) Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

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

(19) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

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

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

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

(21) sonstige Verbindlichkeiten

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

(22) Verbindlichkeitspiegel

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



In EUR

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

(23) Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(24) Haftungsverhältnisse und schwebende Rechtsstreitigkeiten

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

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



(25) Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

(26) Vorstand und Aufsichtsrat

Vorstand

Falk Raudies, Kaufmann, München

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

Aufsichtsrat

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

Arwed Fischer, Kaufmann

Frank Fleschenberg, Kaufmann

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

(27) Inanspruchnahme von § 264b HGB

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

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

(28) Vorgänge von besonderer Bedeutung

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

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

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

BNL im Januar 2018:

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

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

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

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

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

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

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

Verkäufe nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2017

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

Im Einzelnen

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

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

München, 02.05.2018

Falk Raudies
-Vorstand-

Konzernlagebericht der FCR Immobilien-Gruppe für das Geschäftsjahr 2017

1. Grundlagen der Gesellschaft

1.1 Geschäftsmodell

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

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

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

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

1.1.1 Einkauf und Investitionsstrategie

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

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

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

1.1.2 Finanzierungsstruktur

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

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

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

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



1.1.3 Aktives Asset Management und Bestandshaltung

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

1.1.4 Ertragsmodell

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

1.2 Konzernstruktur

Mit Umfirmierung und Rechtsformwechsel im Jahre 2013 der FCR Immobilien & Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG in die heutige FCR Immobilien AG werden sämtliche ab 2014 neu erworbenen Immobilien in eigenständigen GmbH & Co. Kommanditgesellschaften gehalten. Die Kommanditanteile befinden sich jeweils zu 100 % im Besitz der FCR

Immobilien AG. Die Geschäftsführung der GmbH & Co. KG erfolgt über den Komplementär (FCR Verwaltungs GmbH), der ebenfalls eine 100 % Tochter der FCR Immobilien AG ist. Die FCR Immobilien AG ist die Hauptgesellschaft, welche die in ihrem Bestand stehenden Gewerbeimmobilien selbst verwaltet. An den Tochtergesellschaften ist sie jeweils zu 100 % beteiligt.

a) FCR Verwaltungs GmbH

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

b) FCR Service GmbH

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

c) FCR Monument Investment S.L

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

Zum Stichtag 31.12.2017 stellt sich die Konzernstruktur wie folgt dar:

Gesellschaftsstruktur FCR-Gruppe zum 31.12.2017



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

1.3 Immobilienportfolio per 31.12.2017

1.3.1 Veränderungen im Immobilienportfolio 2017

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

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

Neuerwerbe:

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

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

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

Verkäufe:

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

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

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

Übersicht über die Portfolioveränderung 2017

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

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

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

1.3.2 Das Immobilienportfolio per 31.12.2017

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



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

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

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

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

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

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



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

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

1.4 Organe, Mitarbeiter, Personalentwicklung

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

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

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

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

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

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

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

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

2.2 Branchensituation

2.2.1 Gewerblicher Immobilienmarkt in Deutschland

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

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

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

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

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

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

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

2.2.2 Einzelhandelsimmobilien

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

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

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

⁴ CBRE, Real Estate Market Outlook Deutschland 2018



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

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

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

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

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

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

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

2.2.3 Ertragslage

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

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

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

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

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

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

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

2.2.4 Finanz- und Vermögenslage

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

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

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

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

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

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

3. Chancen-, Risiko und Prognosebericht

3.1 Chancenbericht

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

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

3.2 Risikobericht

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

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

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

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



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

3.2.1 Risiken beim Erwerb von Immobilien

Risiken aus Investitionstätigkeit und Objektauswahl:

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

Due Diligence:

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

3.2.2 Risiken im Immobilienbestand

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

Vermietung:

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

Bewirtschaftung:

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

Risiken bei der Immobilienbewertung:

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

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

Risiken bei Entwicklungs-, Renovierungs- oder Sanierungsmaßnahmen:

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

Altlasten- und Gebäuderisiken:

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

3.2.3 Finanzwirtschaftliche Risiken

Risiken aus der Finanzierungstätigkeit:

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

Konjunkturelle Risiken:

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

Fremdkapitalrisiko:

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

Refinanzierungsrisiko:

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

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

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

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

Zinsänderungsrisiko:

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

Liquidität:

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

3.2.4 Risiken beim Verkauf von Immobilien

Marktrisiko:

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

Gewährleistungsrisiko:

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

3.2.5 Unternehmensstrategische und sonstige Risiken

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

Haftung:

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



Rechtsstreitigkeiten:

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

Personalrisiken:

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

Informationstechnische Risiken:

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

3.3 Voraussichtliche Entwicklung der AG (Prognosebericht)

3.3.1 Entwicklung des Retail-Immobilienmarkts in Deutschland

Gesamtwirtschaftliche Lage:

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

Branchenentwicklung:

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

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

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

3.3.2 Aussichten der FCR Immobilien-Gruppe

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

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

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

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

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

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

München, 02. Mai 2018
FCR Immobilien-Gruppe



Falk Raudies
Vorstand



Konzern-Kapitalflussrechnung

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

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die FCR Immobilien AG, München

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

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

München, 14. Mai 2018

RING - TREUHAND GMBH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



COSTA
Wirtschaftsprüfer



MÜLLER
Wirtschaftsprüfer

Bilanz zum 31. Dezember 2016

FCR Immobilien AG Konzern

Aktiva

	31.12.2016	Vorjahr
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I) Immaterielle Vermögensgegenstände		
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	27.108,00 €	3.183,00 €
II) Sachanlagen		
1) Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	31.573.210,19 €	21.761.455,19 €
2) andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	42.113,00 €	39.705,00 €
3) geleistete Anzahlungen	178.655,19 €	0,00 €
	31.793.978,38 €	21.801.160,19 €
III) Finanzanlagen		
1) Sonstige Beteiligungen	25.000,00 €	25.000,00 €
2) Ausleihungen an verbundenen Unternehmen	0,00 €	0,00 €
3) Sonstige Ausleihungen	1.705.763,11 €	1.067.306,33 €
	1.730.763,11 €	1.092.306,33 €
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I) Vorräte		
Unfertige Leistungen	237.565,55 €	494.250,55 €
II) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.238.802,16 €	191.962,72 €
2) Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	5.191,79 €	33.441,72 €
3) Sonstige Vermögensgegenstände	498.691,21 €	699.081,38 €
	5.742.685,16 €	924.485,60 €
III) Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.312.149,24 €	6.958.715,23 €
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	224.673,15 €	73.204,72 €
	46.068.922,59 €	31.347.305,62 €

Bilanz zum 31. Dezember 2016

FCR Immobilien AG Konzern

Passiva

	31.12.2016	Vorjahr
A. EIGENKAPITAL		
I) Gezeichnetes Kapital	4.148.151,00 €	1.185.186,00 €
II) Kapitalrücklage	288.273,58 €	2.709.850,36 €
III) Gewinnrücklage	23.627,86 €	0,00 €
IV) Bilanzgewinn	1.470.709,67 €	1.890.235,43 €
	5.930.762,11 €	5.785.271,79 €
B. RÜCKSTELLUNGEN		
I) Steuerrückstellungen	805.330,84 €	618.292,00 €
II) Sonstige Rückstellungen	706.196,88 €	471.200,02 €
	1.511.527,72 €	1.089.492,02 €
C. VERBINDLICHKEITEN		
1) Anleihen	9.311.000,00 €	5.380.000,00 €
2) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.710.357,35 €	18.482.159,26 €
3) Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	477.200,00 €	0,00 €
4) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	449.490,21 €	239.457,70 €
5) Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	28.758,40 €	17.886,09 €
6) Sonstige Verbindlichkeiten	649.826,80 €	353.038,76 €
	38.626.632,76 €	24.472.541,81 €
	46.068.922,59 €	31.347.305,62 €

FCR Immobilien AG Konzern

Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016

	Gesamtjahr 2016	Gesamtjahr 2015
1) Umsatzerlöse	12.129.466,93 €	12.727.138,39 €
2) Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Erzeugnissen und unfertigen Leistungen	- 256.685,00 €	0,00 €
3) Sonstige betriebliche Erträge	273.197,21 €	37.247,80 €
4) Gesamtleistung	12.145.979,14 €	12.764.386,19 €
5) Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	- 7.328.837,13 €	- 8.273.442,55 €
6) Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	- 671.292,31 €	- 285.454,00 €
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	- 67.816,13 €	- 36.899,69 €
	- 739.108,44 €	- 322.353,69 €
7) Abschreibungen		
a) Auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	- 39.271,25 €	- 10.387,96 €
b) Auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	- 88.442,70 €	- 34.364,89 €
	- 127.713,95 €	- 44.752,85 €
8) Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 1.616.745,59 €	- 1.093.325,74 €
9) Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	85.894,29 €	99.997,41 €
10) Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 1.570.278,26 €	- 1.249.442,54 €
11) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 244.778,42 €	- 521.774,37 €
12) Ergebnis nach Steuern	604.411,64 €	1.359.291,86 €
13) Sonstige Steuern	- 42.790,57 €	- 976,00 €
14) Auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrages abgeführte Gewinne	- 119.834,23 €	0,00 €
15) Jahresüberschuss	441.786,84 €	1.358.315,86 €
16) Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	1.890.235,43 €	531.919,57 €
17) Einstellungen in die Gewinnrücklagen		
a) in die gesetzliche Rücklage	- 23.627,86 €	0,00 €
b) in andere Gewinnrücklagen	- 541.388,22 €	0,00 €
18) Ausschüttungen	- 296.296,50 €	0,00 €
19) Bilanzgewinn	1.470.709,67 €	1.890.235,43 €

Konzernjahresabschluss für das Geschäftsjahr

vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016 – Anhang

1. Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss

Der freiwillig erstellte Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2016 wurde nach den für alle Kaufleute geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches sowie den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages aufgestellt. Bilanzierung und Bewertung erfolgen unter Beachtung der allgemeinen (§§ 246 – 256 HGB) sowie der speziell für Kapitalgesellschaften im Sinne der §§ 264 ff. HGB geltenden Ansatz- und Bewertungsvorschriften, der ergänzenden Vorschriften des rechtsformspezifischen Gesetzes sowie der Regelungen der Satzung. Wie im Vorjahr wurde das Gliederungsschema der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 22. September 1970, zuletzt geändert durch Verordnung vom 25. Mai 2009 (BGBl. I, S. 1102), verwendet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

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

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

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

Der Konzern beschäftigte im Jahresdurchschnitt 5,6 Mitarbeiter (FTE).

2. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Gesellschaft	Anteil	Gesamt
FCR Cottbus GmbH & Co. KG	100 %	100,00 €
FCR Oldenburg GmbH & Co. KG	100 %	100,00 €
FCR Pößneck GmbH & Co. KG	100 %	100,00 €
FCR Regis Breitingen GmbH & Co. KG	100 %	100,00 €
FCR Dortmund GmbH & Co. KG	100 %	100,00 €
FCR Salzgitter GmbH & Co. KG	100 %	100,00 €
FCR Zeulenroda GmbH & Co. KG	100 %	100,00 €
FCR Wismar GmbH & Co. KG	100 %	100,00 €
FCR Hoyerswerda GmbH & Co. KG	100 %	100,00 €
FCR Rangsdorf GmbH & Co. KG	100 %	100,00 €
FCR Seesen GmbH & Co. KG	100 %	100,00 €
FCR Genthin GmbH & Co. KG	100 %	100,00 €
FCR Wismar 2 GmbH & Co. KG	100 %	100,00 €
FCR Hennef GmbH & Co. KG	100 %	100,00 €
FCR Neustrelitz GmbH 6 Co. KG	100 %	100,00 €
FCR Bernburg GmbH & Co. KG	100 %	100,00 €
FCR Triptis GmbH & Co. KG	100 %	100,00 €
FCR Detmold GmbH & Co. KG	100 %	100,00 €
FCR Bückeberg GmbH & Co. KG	100 %	100,00 €
FCR Twistringen GmbH & Co. KG	100 %	100,00 €
FCR Gummersbach GmbH & Co. KG	100 %	100,00 €

Die FCR Immobilien AG hält jeweils 100 % der Kommanditanteile der vorbezeichneten Gesellschaften.

Komplementärin aller vorbezeichneten Gesellschaften ist die FCR Verwaltungs GmbH, München, mit einem Kapitalanteil von jeweils 0 %. Die FCR Verwaltungs GmbH wurde wegen untergeordneter Bedeutung gemäß § 296 Abs. 2 Satz 1 HGB nicht in den Konsolidierungskreis einbezogen und wird als verbundenes Unternehmen in der Konzernbilanz ausgewiesen.

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

Zwischengewinneliminierungen wurden nicht vorgenommen.

Differenzen aus der Währungsumrechnung wa-

ren nicht auszuweisen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Umgliederungen im Vergleich zum Konzernabschluss per 31.12.2015:

Der Jahresabschluss enthält einzelne Posten, deren Werte mit den Vorjahreszahlen nicht vergleichbar sind:

Dies betrifft folgende Posten:

- nicht abgerechnete Nebenkosten
- Ausweis von Verkaufserlösen
- Ausweis von Forderungen und Verbindlichkeiten gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

Nicht abgerechnete Mietnebenkosten wurde als unfertige Leistungen (im Vorjahr sonstige Vermögensgegenstände) ausgewiesen.

Soweit im Vorjahr, aufgrund einer Vertraulichkeitsvereinbarung, Verkaufserlöse mit dem Rohertrag ausgewiesen wurden, erfolgt im Geschäftsjahr ein Ausweis unter den Umsatzerlösen und dem korrespondierenden Posten in den Aufwendungen für bezogene Leistungen. Der Vorjahresausweis kann aufgrund der Vertraulichkeitsvereinbarung nicht angepasst werden.

3. Immaterielle Vermögensgegenstände

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen in Höhe vom 27.108,00 € (Vorjahr 3.183,00 €) handelt es sich ausschließlich um EDV Software. Die Nutzungsdauer beträgt 3 Jahre.

Immaterielle Vermögensgegenstände	
Anschaffungskosten	
Stand 1.1.2016	8.186,31 €
Zugänge	38.359,00 €
Umbuchungen	0,00 €
Abgänge	0,00 €
Stand 31.12.2016	46.545,31 €
Aufgelaufene Abschreibungen	
Stand 1.1.2016	-5.003,31 €
Abschreibungen	-14.434,00 €
Abgänge	0,00 €
Stand 31.12.2016	-19.437,31 €
Buchwerte	
Stand 01.01.2016	3.183,00 €
Stand 31.12.2016	27.108,00 €

4. Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf einen Buchwert von 31.793.978,38 € (Vorjahr 21.801.160,19 €). Davon entfallen auf die Gebäude 25.112.994,45 € (Vorjahr 18.259.482,28 €) und auf den Grund und Boden 6.460.215,74 € (Vorjahr 3.501.972,91 €). Die Betriebs- und Geschäftsausstattung beläuft sich auf 42.113,00 € (Vorjahr 39.705,00 €), Anzahlungen sind mit 178.655,19 € (Vorjahr 0,00 €) ausgewiesen. Die planmäßigen Abschreibungen werden auf linearer Basis über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 33 bis 50 Jahren (Gebäude), sowie 3 bis 5 Jahren (BGA) vorgenommen.

	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte und Bauten	Geleistete Anzahlungen
Anschaffungskosten			
Stand 1.1.2016	52.073,80 €	22.883.928,32 €	0,00 €
Zugänge	43.213,25 €	10.112.825,36 €	178.655,19 €
Umbuchungen	0,00 €	4.810.548,60 €	0,00 €
Abgänge	25.339,00 €	5.006.266,41 €	0,00 €
Stand 31.12.2016	69.948,05 €	32.801.035,87 €	178.655,19 €
Aufgelaufene Abschreibungen			
Stand 1.1.2016	- 12.368,80 €	- 1.122.473,13 €	0,00 €
Abschreibungen	- 22.084,25 €	- 650.049,75 €	0,00 €
Abgänge	6.618,00 €	544.697,20 €	0,00 €
Stand 31.12.2016	-27.835,05 €	- 1.227.825,68 €	0,00 €
Buchwerte			
Stand 01.01.2016	39.705,00 €	21.761.455,19 €	0,00 €
Stand 31.12.2016	42.133,00 €	31.573.210,19 €	178.655,19 €

5. Finanzanlagen

Die FCR Immobilien AG hält 100 % der Anteile an der FCR Verwaltungs GmbH, München. Die Anteile sind, wie im Vorjahr, mit den Anschaffungskosten bilanziert. Zusätzlich sind unter dieser Position ein Darlehen gegenüber einem verbundenen Unternehmen ausgewiesen.

	Anteile an verbundenen Unternehmen	sonstige Ausleihungen
Anschaffungskosten		
Stand 1.1.2016	25.000,00 €	1.067.306,33 €
Zugänge	0,00 €	638.456,78 €
Umbuchungen	0,00 €	0,00 €
Abgänge	0,00 €	0,00 €
Stand 31.12.2016	25.000,00 €	1.705.763,11 €
Aufgelaufene Abschreibungen		
Stand 1.1.2016	0,00 €	0,00 €
Abschreibungen	0,00 €	0,00 €
Abgänge	0,00 €	0,00 €
Stand 31.12.2016	0,00 €	0,00 €
Buchwerte		
Stand 01.01.2016	25.000,00 €	1.067.306,33 €
Stand 31.12.2016	25.000,00 €	1.705.763,11 €



6. Vorräte – unfertige Leistungen

Es handelt sich hierbei um bereits verauslagte aber noch nicht abgerechnete Nebenkosten aus Mietverhältnisse, saldiert mit den erhaltenen Anzahlungen aus Nebenkostenvorauszahlungen 237.565,55 € (Vorjahr 494.250,55 €). Diese Position war im Vorjahr unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen.

7. Forderungen aus dem Immobiliengeschäft Vermietung – bestehen aus ausstehenden Mieten gegenüber diversen Mietern 473.802,16 € (Vorjahr 191.962,72 €). Die Forderungen haben, wie im Vorjahr, alle eine Laufzeit von unter einem Jahr.

Objektverkauf – bestehen aus ausstehenden Kaufpreiszahlungen gegenüber diversen Käufern in Höhe von 4.765.000,00 € (Vorjahr 0,00 €). Die Forderungen sind zum Berichtszeitpunkt vollständig bezahlt.

8. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

5.191,79 € (Vorjahr 33.441,50 €). Bei der ausgewiesenen Forderung handelt es sich um eine Forderung gegenüber der nicht konsolidierten FCR Verwaltungs GmbH.

9. Sonstige Vermögensgegenstände

Unter den sonstigen Forderungen 498.691,21 € (Vorjahr 699.081,38 €) sind im Wesentlichen Umsatzsteuerforderungen i. H. v. 287.338,53 € (Vorjahr 352.279,35 €) erfasst. Die Forderungen haben eine Laufzeit von unter einem Jahr.

10. Flüssige Mittel und Bausparguthaben

Die Guthaben bei Kreditinstituten bestehen aus Kontokorrentguthaben 6.312.149,24 € (Vorjahr 6.958.715,23 €).

11. Rechnungsabgrenzungsposten

Rechnungsabgrenzungsposten betreffen gemäß § 250 Abs. 3 HGB aktivierte Disagiobeträge 224.673,15 € (Vorjahr 73.204,72 €).

12. Eigenkapital

Aus einer Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln flossen der Gesellschaft 2.962.965,00 € (Vorjahr 999.999,00 €) zu, die aus einer Umwandlung der Kapitalrücklage 2.421.576,78 € und der Umwandlung der Gewinnrücklage mit 541.388,22 € erfolgt ist. Die zugeflossenen Mittel wurden im Wesentlichen zur Finanzierung von Immobilienkäufen in den Objektgesellschaften verwendet. Nach Durchführung und Eintragung der Barkapitalerhöhung beträgt das Grundkapital 4.148.151,00 € eingeteilt in 4.148.151 nennwertlose Stückaktien.

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn	Eigenkapital Gesamt
Stand 1.1.2016	1.185.186,00 €	2.709.850,36 €	0,00 €	1.890.235,43 €	5.785.271,79 €
Kapitalrücklagen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Gewinnrücklage	0,00 €	0,00 €	565.016,08 €	- 565.016,08 €	0,00 €
Kapitalerhöhungen	2.962.965,00 €	- 2.421.576,78 €	- 541.388,22 €	0,00 €	0,00 €
Ausschüttung	0,00 €	0,00 €	0,00 €	- 296.296,52 €	- 296.296,52 €
Jahresüberschuss	0,00 €	0,00 €	0,00 €	441.786,84 €	441.786,84 €
Stand 31.12.2016	4.148.151,00 €	288.273,58 €	23.627,86 €	1.470.709,67 €	5.930.762,11 €

13. Steuerrückstellungen

	Stand 01.01.2016	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2016
Gewerbesteuer 2014	10.065,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	10.065,00 €
Gewerbesteuer 2015	221.200,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	221.200,00 €
Gewerbesteuer 2016	0,00 €	0,00 €	0,00 €	66.563,15 €	66.563,15 €
Körperschaftsteuer 2014	97.507,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	97.507,00 €
Körperschaftsteuer 2015	289.520,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	289.520,00 €
Körperschaftsteuer 2016	0,00 €	0,00 €	0,00 €	120.475,69 €	120.475,69 €
Stand 31.12.2016	618.292,00 €	0,00 €	0,00 €	187.038,84 €	805.330,84 €

14. Sonstige Rückstellungen

	Stand 01.01.2016	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2016
Zinsen	281.190,86 €	0,00 €	0,00 €	54.520,14 €	335.711,00 €
Umbau Schwerin	117.084,06 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	117.084,06 €
Sonstige Rückstellungen	72.925,10 €	0,00 €	2.497,38 €	141.382,10 €	211.809,82 €
Rückstellung für Personalkosten	0,00 €	0,00 €	0,00 €	25.892,00 €	25.892,00 €
Rückstellung für nicht genommenen Urlaub	0,00 €	0,00 €	0,00 €	10.700,00 €	10.700,00 €
Rückstellung Aufbewahrungspflicht	0,00 €	0,00 €	0,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €
Stand 31.12.2016	471.200,02 €	0,00 €	2.497,38 €	237.494,24 €	706.196,88 €

15. Anleihen

Im Juli 2014 erfolgte die Ausplatzierung der ersten Unternehmensanleihe („4 Mio. € Anleihe“) mit einem Emissionsvolumen von 4.000.000,00 €. Das Wertpapier (WKN A12TW8/ISIN DE-000A12TW80) mit einer Laufzeit von 5 Jahren wurde an einen Einzelinvestor platziert. Ausgestattet wurde die Anleihe mit einer festen jährlichen Verzinsung von 8 % zuzüglich eines jährlichen Zinsbonus von 3 %, der ebenfalls jährlich ausbezahlt wird. Zum Stichtag valutiert die Anleihe mit 4.000.000,00 € (Vorjahr 4.000.000,00 €).

Eine zweite Anleihe konnte von institutionellen Anlegern seit Mai 2014 und als öffentliche Anleihe seit Oktober 2014 auch von Privatanlegern gezeichnet werden („10 Mio. € Anleihe“). Die 5-jährige Anleihe (WKN A1YC5F/DE000A1YC5F0) mit einem Emissionsvolumen

von 10.000.000,00 € ist ebenfalls mit einem jährlichen Zinskupon von 8 % zuzüglich eines jährlichen Zinsbonus von 3 % am Ende der Laufzeit ausgestattet. Zum Stichtag 31.12.2016 betrug das bis dahin platzierte Emissionsvolumen 1.676.000,00 € (im Vorjahr 1.380.000,00 €).

Eine weitere Anleihe kann sowohl von institutionellen als auch von Privatanlegern vom 28. September 2016 bis 20. September 2017 gezeichnet werden („15 Mio. € Anleihe“). Die 5-jährige Anleihe (WKN A2BPUC/DE000A2BPUC4) mit einem Emissionsvolumen von 15.000.000,00 € ist mit einem jährlichen Zinskupon von 7,1 % ausgestattet. Zum Stichtag 31.12.2016 betrug das bis dahin platzierte Emissionsvolumen 3.635.000,00 € (im Vorjahr 0,00 €)

16. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen in Höhe von 27.710.357,35 € (Vorjahr 18.482.159,26 €). Die hiermit finanzierten Immobilien sind mit erstrangigen Grundpfandrechten zugunsten der finanzierenden Kreditinstitute belastet. Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben 8,9 Mio. € eine Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren.

17. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

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

18. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten 449.490,21 € (Vorjahr 239.457,70 €) sind innerhalb eines Jahres fällig und betreffen im Wesentlichen laufende Immobilienaufwendungen.

19. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

Unter dieser Position werden die Verbindlichkeiten gegenüber der nicht konsolidierten FCR Verwaltungs GmbH ausgewiesen 28.758,40 € (Vorjahr 17.886,09 €). Es handelt sich um die Haftungsvergütungen der Objektgesellschaften. Die Verbindlichkeiten haben eine Laufzeit von unter einem Jahr.

20. Sonstige Verbindlichkeiten

Unter dieser Position werden Verbindlichkeiten in Höhe von 649.826,80 € (Vorjahr 353.038,76 €) ausgewiesen. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um Steuerverbindlichkeiten aus dem Objektankauf 322.791,00 € (Vorjahr 0,00 €) so-

wie um geschuldete Umsatzsteuer 115.223,15 € (Vorjahr 950,00 €) und sonstige Verbindlichkeiten 211.812,65 € (Vorjahr 0,00 €). Die im Vorjahr ausgewiesene typisch stille Beteiligung wurde im Berichtsjahr beendet und weist daher einen Betrag von 0,00 € (Vorjahr 200.000,00 €) aus. Die Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

21. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse beinhalten im Wesentlichen Mieteinnahmen in Höhe von 5.729.466,93 € (Vorjahr 3.089.387,89 €) und Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken von 6.400.000,00 € (Vorjahr 6.711.970 €) aus.

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

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen 129.299,72 € (Vorjahr 27.754,98 €), aus Versicherungserstattungen 89.541,03 € (Vorjahr 4.304,15 €), aus der Auflösung von Rückstellungen 2.497,38 € (Vorjahr 0,00 €) sowie sonstige Erträge 51.859,08 € (Vorjahr 5.188,67 €). In der Erfolgsrechnung sind periodenfremde Erträge in Höhe von 89.166,99 € enthalten. Diese bestehen im Wesentlichen aus der Nachberechnung von Umsatzmieten und der Indizierung von Mieterträgen.

Immobilienbezogene Aufwendungen beinhalten die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke 4.510.514,98 € (Vorjahr 5.815.837,65 €), Objektkosten und übrige Betriebskosten 2.1717.025,40 € (Vorjahr 1.840.554,39 €) und planmäßige Abschreibungen 647.296,75 € (Vorjahr 617.050,51 €). In der Erfolgsrechnung sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 107.355,10 € enthalten, im Wesentlichen handelt es sich um die Korrektur von Rechnungsabgrenzungsposten und in den Vorjahren nicht erfasste Kosten.

Personalaufwendungen beinhalten Löhne und Gehälter 671.292,31 € (Vorjahr 285.454,00 €) und soziale Abgaben 67.816,13 € (Vorjahr 36.899,69 €).

Abschreibungen betreffen immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen 39.271,25 € (Vorjahr 10.387,96 €) und auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens 88.442,70 € (Vorjahr 34.364,89 €).

Sonstige betriebliche Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen Raumkosten 52.327,84 € (Vorjahr 35.690,47 €), Versicherungen 15.724,03 € (Vorjahr 3.483,38 €), Reparatur- und Instandhaltungsaufwendungen 48.238,10 € (Vorjahr 0,00 €), Fahrzeugkosten 53.631,48 € (Vorjahr 9.334,30 €), Werbe- u. Reisekosten 197.605,70 € (Vorjahr 132.594,11 €), Fremdleistungen 0,00 € (Vorjahr € 360.903,28 €), sowie verschiedene betriebliche Aufwendungen 1.249.218,44 € (Vorjahr 369.116,35 €).

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge beinhalten Anleihezinserträge, sowie sonstige Zinserträge in Höhe von 23.858,26 € (Vorjahr 60.190,50 €), sowie Zinserträge an nahestehende Unternehmen 55.704,35 € (Vorjahr 31.328,10 €).

Zinsen und ähnliche Aufwendungen beinhalten Anleihezinsen für die „4 Mio. € Anleihe“ in Höhe von 440.000,00 € (Vorjahr 439.999,99 €), für die „10 Mio. € Anleihe“ in Höhe von 199.547,29 € (Vorjahr 188.293,33 €) und für die „15 Mio. € Anleihe“ in Höhe von 175.042,13 € (Vorjahr 83.571,23 €), Zinsen Genthin 0,00 € (Vorjahr 42.553,32 €), Zinsen Schwerin 0,00 € (Vorjahr 29.499,96 €), Zinsen Dessau 0,00 € (Vorjahr 26.565,52 €), Zinsen Schwedt 0,00 € (Vorjahr 10.100,43 €), Zinsen Oer-Erkenschwick 0,00 € (Vorjahr 27.512,76 €), Zinsen Pößneck 73.883,93 € (Vorjahr 132.733,04 €), Zinsen Salzgitter 136.040,04 € (Vorjahr 143.036,54 €), Oldenburg 114.243,82 € (Vorjahr 17.529,24 €), Zinsen Dortmund 135.492,05 € (Vorjahr 21.938,84 €), Zinsen Regis-Breitingen 7.633,66 € (Vorjahr

3.256,92 €), Zinsen Cottbus 22.191,75 € (Vorjahr 12.587,70 €), Zinsen Zeulenroda 58.419,72 € (Vorjahr 753,01 €), Zinsen Wismar 16.481,15 € (Vorjahr 0,00 €), Zinsen Hoyerswerda 84,00 € (Vorjahr 0,00 €), Zinsen Seesen 70.145,95 € (Vorjahr 0,00 €), Zinsen Hennef 28.816,46 € (Vorjahr 0,00 €), Zinsen Neustrelitz 2.211,22 € (Vorjahr 0,00 €), Zinsen Bernburg 44,18 € (Vorjahr 0,00 €), Zinsen Triptis 398,49 € (Vorjahr 0,00 €) sowie sonstige Zinsaufwendungen 89.602,42 € (Vorjahr 69.510,71 €).

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beinhalten Körperschaftsteuer 124.185,00 € (Vorjahr 274.427,00 €), Solidaritätszuschlag 6.830,35 € (Vorjahr 15.093,00 €), Gewerbesteuer 113.246,15 € (Vorjahr 231.949,00 €), sowie Kapitalertragsteuer 516,92 € (Vorjahr 305,37 €). Unter dieser Position sind periodenfremde Steuern vom Einkommen und Ertrag in Höhe von 18.201,00 € enthalten.

Sonstige Steuern beinhalten Kraftfahrzeugsteuer 1.302,96 € (Vorjahr 976,00 €) und Steuernachzahlungen für Vorjahre 41.487,61 € (Vorjahr 0,00 €).

22. Haftungsverhältnisse und schwebende Rechtsstreitigkeiten

Die FCR Immobilien AG haftet gegenüber der Kreissparkasse Saale – Orla für den der FCR Pößneck GmbH & Co. KG gewährten Kredit mit einer Höchstbetragsbürgschaft über 300.000,00 €, gegenüber Nord LB für den der FCR Salzgitter GmbH & Co. KG gewährten Kredit mit einer Höchstbetragsbürgschaft über 750.000,00 €, sowie gegenüber der Nord LB für den der FCR Wismar GmbH & Co. KG gewährten Kredit mit einer Höchstbetragsbürgschaft über 276.000,00 €. Mit einer Inanspruchnahme wird aufgrund der Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft nicht gerechnet.

23. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Neben den in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten bestehen in Höhe von 99 TEUR



sonstige finanzielle Verpflichtungen. Im Einzelnen sind das Mietverträge mit einer jährlichen Belastung von 77 TEUR p.a. und Leasingverträge mit 22 TEUR p.a..

24. Vorstand und Aufsichtsrat

Vorstand

Falk Raudies, Kaufmann, München

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

Aufsichtsrat

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

Dipl.-Kfm. Stefan Ulrich Fleissner bis 25.07.2016 (stellvertretender Vorsitzender), Unternehmer
Arwed Fischer seit 25.07.2016, Kaufmann
Frank Fleschenberg, Kaufmann

25. Inanspruchnahme von § 264b HGB

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

FCR Cottbus GmbH & Co. KG
FCR Oldenburg GmbH & Co. KG
FCR Pößneck GmbH & Co. KG
FCR Regis Breitingen GmbH & Co. KG
FCR Dortmund GmbH & Co. KG
FCR Salzgitter GmbH & Co. KG
FCR Zeulenroda GmbH & Co. KG
FCR Wismar GmbH & Co. KG
FCR Hoyerswerda GmbH & Co. KGv
FCR Rangsdorf GmbH & Co. KG
FCR Seesen GmbH & Co. KG
FCR Genthin GmbH & Co. KG
FCR Wismar 2 GmbH & Co. KG
FCR Hennef GmbH & Co. KG
FCR Bückeberg GmbH & Co. KG
FCR Neustrelitz GmbH 6 Co. KG
FCR Bernburg GmbH & Co. KG
FCR Triptis GmbH & Co. KG
FCR Detmold GmbH & Co. KG
FCR Twistringen GmbH & Co. KG
FCR Gummersbach GmbH & Co. KG

München, den 23. August 2017

Falk Raudies
- Vorstand -

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2016

1. Grundlagen der Gruppe

1.1. Geschäftsmodell

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

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

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

Zum Stichtag 31.12.2016 umfasste das Immobilienportfolio der FCR Immobilien-Gruppe 18 Immobilien, exklusive der Objekte Rangsdorf, Dortmund und Genthin, die mit Lasten- und Nutzenübergang zum 31.12.2016 veräußert wurden.

1.1.1 Einkauf und Investitionsstrategie

Typischerweise investiert die FCR Immobilien-Gruppe in Bestandsimmobilien, die sich sowohl über viele Jahre hinweg nachhaltig etabliert haben als auch über ihre Mieterstruktur ein

an den Mikrostandort angepasstes Angebot von Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, wie zum Beispiel Lebensmitteldiscounter oder Textilketten sicherstellen.

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

1.1.2 Finanzierungsstruktur

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

Zum Stichtag 31.12.2016 betrug die gewichtete Restlaufzeit der Zinsbindungsvereinbarungen ca. 3,8 Jahre bei einer durchschnittlichen Zinsbelastung in Höhe von 2,7 % p.a.. Damit ist das FCR Immobilienportfolio stabil finanziert und gegen hohe Volatilitäten auf den Finanz- und Kapitalmärkten mittelfristig abgesichert.

Die in der Regel als Annuitätendarlehen abgeschlossenen Darlehensverträge weisen typischerweise einen hohen Tilgungsanteil auf. Dieser betrug über das gesamte Immobilien-

portfolio der FCR Immobilien-Gruppe zum Stichtag 31.12.2016 ca. 9,0 % p.a..

1.1.3 Aktives Asset Management und Bestandshaltung

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

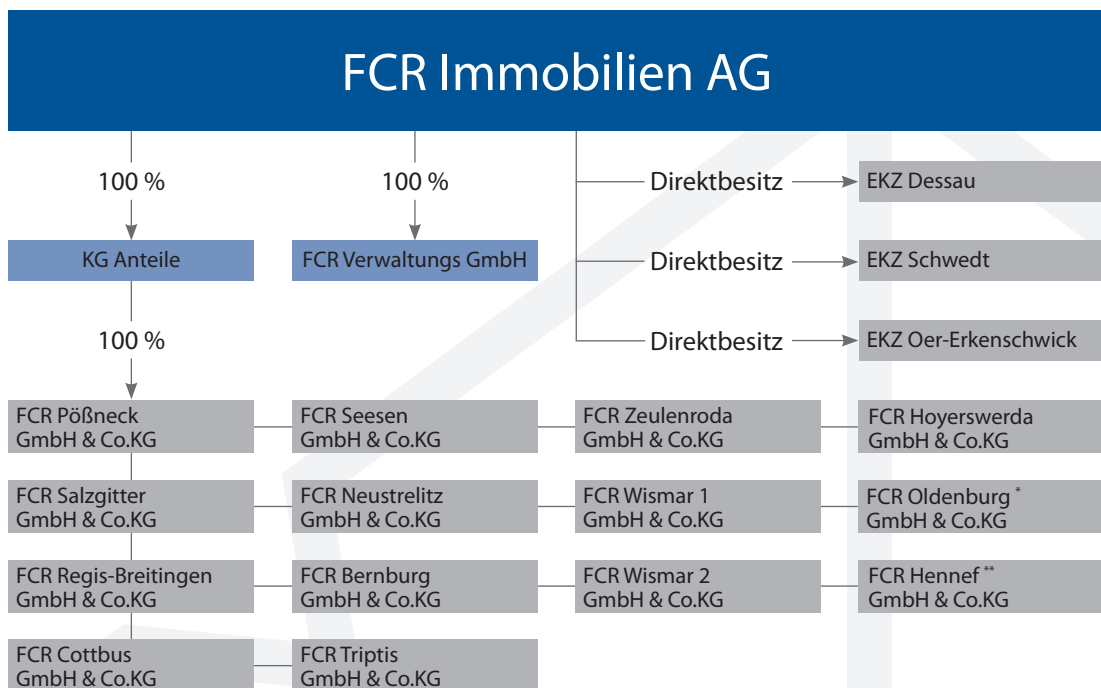
1.1.4 Ertragsmodell

Ihre Erträge erwirtschaftet die FCR Immobilien-Gruppe damit im Wesentlichen aus der Vermietung der direkt und indirekt gehaltenen Bestandsimmobilien sowie dem opportunistischen Verkauf einzelner Gewerbeobjekte. Im

Zusammenspiel dieser beiden operativen Ertragsmodelle entstehen darüber hinaus positive Synergieeffekte, da etwa wesentliche Verwaltungs- und Managementleistungen zentralisiert ausgeführt und Größenvorteile genutzt werden können.

1.2 Konzernstruktur

Mit Umfirmierung und Rechtsformwechsel im Jahre 2013 der FCR Immobilien & Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG in die heutige FCR Immobilien AG werden sämtliche ab 2014 neu erworbenen Immobilien in eigenständigen GmbH & Co. Kommanditgesellschaften gehalten. Die Kommanditanteile befinden sich jeweils zu 100 % im Besitz der FCR Immobilien AG. Die Geschäftsführung der GmbH & Co. KG erfolgt über den Komplementär (FCR Verwaltungs GmbH), der ebenfalls eine 100 % Tochter der FCR Immobilien AG ist.



* Die FCR Oldenburg GmbH & Co. KG beinhaltet nach dem Verkauf der Immobilien in Oldenburg, die in 2016 neu erworbene Immobilie in Nienburg

** Die FCR Hennef GmbH & Co. KG beinhaltet die Immobilien in Hennef und Frankenberg

Nach den Verkäufen der Immobilien in Oldenburg, Genthin, Dortmund und Rangsdorf sowie den in 2016 neu erworbenen Objekten in Hoyerswerda, Rangsdorf, Nienburg, Wismar (2), Seesen, Hennef, Frankenberg, Neustrelitz, Bernburg und Triptis, hält die FCR Immobilien AG per 31.12.2016 drei Gewerbeimmobilien im Direktbesitz sowie weitere 15 Objekte über Objektgesellschaften.

1.3 Immobilienportfolio per 31.12.2016

1.3.1 Veränderungen im Immobilienportfolio 2016

Zum Beginn des Geschäftsjahrs, somit zum 01.01.2016, bestand das direkt oder indirekt gehaltene Immobilienportfolio der FCR Immobilien-Gruppe aus insgesamt 12 Immobilien mit einer vermietbaren Gesamtfläche von ca. 51.300 m².

Während des Geschäftsjahrs wurden 10 Immobilien mit einer Mietfläche von ca. 39.200 m² zusätzlich erworben, sowie 4 Immobilien mit einer Mietfläche von ca. 7.400 m² verkauft. Im Saldo stieg damit das Immobilienportfolio der FCR Immobilien-Gruppe um ca. 31.800 m² auf nunmehr insgesamt 18 Immobilien mit einer Gesamtmietfläche von 83.100 m² per 31.12.2016 an.

Neuerwerbe:

In 2016 wurden folgende 10 neue Immobilien notariell erworben: Hoyerswerda, Rangsdorf, Nienburg, Wismar (2), Seesen, Hennef, Frankenberg, Neustrelitz, Bernburg und Triptis. Alle Neuerwerbe wurden über Objektgesellschaften in das Portfolio der FCR Immobilien-Gruppe eingebunden.

Die Summe der Nettomietserträge der neuer-

worbenen Immobilien betrug 2.837.800 € p.a., die Summe der Neuinvestitionen, also die Höhe der Kaufpreise (ohne Anschaffungsnebenkosten), betrug insgesamt 13.013.000 €.

Verkäufe:

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

Während des Geschäftsjahrs 2016 konnte die FCR Immobilien-Gruppe erfolgreich insgesamt vier Immobilien veräußern. Die Immobilie in Oldenburg wurde bereits im ersten Halbjahr 2016 verkauft, während die Immobilien in Genthin, Dortmund und Rangsdorf jeweils mit Lasten- und Nutzenübergang zum letzten Tag des Geschäftsjahrs 2016 handelsrechtlich veräußert wurden. Insgesamt wurden somit vier Immobilien mit einer vermietbaren Fläche von ca. 7.400 m² wieder in den Markt zurückgegeben.

Die Nettomietserträge der veräußerten Immobilien betragen 619.000 € p.a., die Summe der Verkaufspreise der vier Immobilien betrug insgesamt 6,4 Mio. €.

Übersicht über die Portfolioveränderung 2016

Im abgelaufenen Geschäftsjahr erhöhten sich die um Zu- bzw. Abgänge bereinigten Nettomietserträge der Immobilien der FCR Immobilien-Gruppe auf 2,23 Mio. € p.a..

Die Nettoinvestitionen, also der Saldo aus Zu- und Abgängen von Immobilien, bewertet zu Kaufpreisen ohne Nebenkosten, betragen 6,61 Mio. €.

	Anzahl Immobilien	Nutzfläche	Nettomietserträge	Transaktionsvolumen
Verkäufe 2016	4	7.400 m ²	609.000,00 €	6.400.000,00 €
Käufe 2016	10	39.200 m ²	2.837.800,00 €	13.013.000,00 €
Nettoportfoliowachstum	6	31.800 m ²	2.228.800,00 €	6.613.000,00 €



1.3.2 Das Immobilienportfolio per 31.12.2016

Zum 31.12.2016 bestand das gehaltene Immobilienportfolio der FCR Immobilien-Gruppe aus insgesamt 18 Immobilien mit einer vermietbaren Gesamtfläche von ca. 83.100 m².

Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die wesentlichen Kennzahlen per 31.12.2016.

(Anmerkung: Die nach dem Stichtag bis zum Zeitpunkt der Feststellung des Lageberichts erfolgten Neuerwerbe der Einkaufszentren in Gummersbach, Twistringen, Detmold, Zeitz und Bückeburg sind in dieser Aufstellung nicht enthalten)

Anzahl der Objekte / Standorte	18
Vermietbare Fläche	83.144 m ²
Nettomietumsätze (p.a.)*	5,5 Mio. €
Vermietungsquote	ca. 88%
Nettopotentialmiete (p.a.)*	6,3 Mio. €
Buchwert der Immobilien per 31.12.16	21,8 Mio. €
Portfolio Nettomietrendite p.a. (IST)	14,2%
Portfolio Nettomietrendite p.a. (SOLL)	17,3%

Alle Angaben per 31.12.2016

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

1.3.3 Detailinformationen zum Immobilienportfolio per 31.12.2016

BERNBURG	WOHNANLAGE
Baujahr	1957
Gesamtfläche	2.085 m ²
Vermietungsstand	94 %
Hauptmieter	Diverse
Mietrendite	14,7 %

HENNEF	FACHMARKT
Baujahr	1977
Gesamtfläche	2.744 m ²
Vermietungsstand	97 %
Hauptmieter	HIT
Mietrendite	21,3 %

COTTBUS	EINKAUFSZENTRUM
Baujahr	1999
Gesamtfläche	4.413 m ²
Vermietungsstand	63 %
Hauptmieter	REWE
Mietrendite	28,0 %

HOYERSWERDA	BAUMARKT
Baujahr	1993
Gesamtfläche	7.432 m ²
Vermietungsstand	100 %
Hauptmieter	Toom
Mietrendite	12,4 %

DESSAU	DAMASCHKE-CENTER
Baujahr	1992
Gesamtfläche	3.755 m ²
Vermietungsstand	81 %
Hauptmieter	Aldi, KiK
Mietrendite	16,5 %

NEUSTRELITZ	EINKAUFSZENTRUM
Baujahr	1963/2015
Gesamtfläche	2.744 m ²
Vermietungsstand	100 %
Hauptmieter	Penny
Mietrendite	19,0 %

FRANKENBERG	GARTENCENTER
Baujahr	1993
Gesamtfläche	6.981 m ²
Vermietungsstand	100 %
Hauptmieter	EDEKA
Mietrendite	24,7 %

NIENBURG	FACHMARKTZENTRUM
Baujahr	1996
Gesamtfläche	1.002 m ²
Vermietungsstand	100 %
Hauptmieter	Dänisches Bettenlager
Mietrendite	14,9 %

OER-ERKENSCHWICK	FACHMARKT
Baujahr	1978
Gesamtfläche	6.255 m ²
Vermietungsstand	97 %
Hauptmieter	T. Philipps
Mietrendite	16,4 %

SEESSEN	EINKAUFSZENTRUM
Baujahr	1982/2000
Gesamtfläche	9.520 m ²
Vermietungsstand	94 %
Hauptmieter	EDEKA
Mietrendite	25,4 %

PÖßNECK	FACHMARKTZENTRUM
Baujahr	1992
Gesamtfläche	7.564 m ²
Vermietungsstand	100 %
Hauptmieter	OBI
Mietrendite	13,3 %

TRIPTIS	FACHMARKTZENTRUM
Baujahr	1996
Gesamtfläche	1.050 m ²
Vermietungsstand	100 %
Hauptmieter	REWE
Mietrendite	11,5 %

REGIS-BREITINGEN	FACHMARKT
Baujahr	1999
Gesamtfläche	1.028 m ²
Vermietungsstand	100 %
Hauptmieter	NETTO
Mietrendite	15,1 %

WISMAR 1	EINKAUFSZENTRUM
Baujahr	1993
Gesamtfläche	4.338 m ²
Vermietungsstand	95 %
Hauptmieter	NETTO
Mietrendite	12,3 %

SALZGITTER	STADTPASSAGE
Baujahr	1985
Gesamtfläche	8.612 m ²
Vermietungsstand	92 %
Hauptmieter	Rossmann
Mietrendite	14,8 %

WISMAR 2	FACHMARKTZENTRUM
Baujahr	1999
Gesamtfläche	3.799 m ²
Vermietungsstand	63 %
Hauptmieter	Diverse
Mietrendite	16,7 %

SCHWEDT	EINKAUFSZENTRUM
Baujahr	1991
Gesamtfläche	3.130 m ²
Vermietungsstand	37 %
Hauptmieter	Diverse
Mietrendite	4,9 %

ZEULENRODA	EINKAUFSZENTRUM
Baujahr	1900
Gesamtfläche	5.488 m ²
Vermietungsstand	62 %
Hauptmieter	Rossmann
Mietrendite	16,4 %

Im Bereich der Bestandsimmobilien wurden während des Berichtszeitraums vielfältige Maßnahmen zur Verbesserung der Mieter- und Gebäudestruktur ergriffen. So wurden neben den

üblichen regelmäßig wiederkehrenden substanzerhaltenden Aktivitäten in einigen Objekten umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

1.4 Organe, Mitarbeiter, Personalentwicklung

Im Berichtszeitraum betrug die Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der FCR Immobilien-Gruppe durchschnittlich 5,6 Personen. Im 1. Quartal (01.01.-31.03.2016) waren durchschnittlich 4,67 Personen beschäftigt, im 2. Quartal (01.04.-30.06.2016) 5,0 Personen, im 3. Quartal (01.07.-30.09.2016) 6,42 Personen und im 4. Quartal (01.10.-31.12.2016) 6,33 Personen.

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

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft setzte im Jahr 2016 ihr solides Wachstum fort. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamts (Destatis) lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2016 um 1,9 % höher als noch im Vorjahr.¹ Das BIP lag in 2016 im Zehn-Jahresvergleich sogar mit einem halben Prozentpunkt über dem Durchschnittswert von 1,4 %.

Besonders der Konsum trieb das deutsche Wirtschaftswachstum in 2016 an. Nicht nur die privaten Konsumausgaben lagen preisbereinigt um 2,0 % höher als in 2015, vor allem die staatlichen Konsumausgaben stiegen im Vergleich zum Vorjahr preisbereinigt um deutliche 4,2 %. Dies ist nach Angaben von Destatis auf die anhaltenden Flüchtlingsströme und die damit verbundenen erhöhten Kosten für den Staat zurückzuführen. Der solide Wachstumskurs wurde zudem durch erhöhte Investitionen forciert. Um 3,1 % legten beispielsweise die Bauinvestitio-

nen in 2016 preisbereinigt zu.

Das Baugewerbe entwickelte sich überdurchschnittlich mit einem preisbereinigten Wachstum zum Vorjahr um 2,8 %. Insgesamt hat der Aufschwung eine breite Basis, so haben auch die anderen Wirtschaftsbereiche für die weiterhin gute konjunkturelle Lage in Deutschland gesorgt.

Lediglich der Vorratsabbau (- 0,4 Prozentpunkte) sowie der Außenbeitrag (- 0,1 Prozentpunkte) wirkten sich leicht negativ auf das BIP-Wachstum aus. Preisbereinigt legten die Exporte für Waren und Dienstleistungen um 2,5 % im Vergleich zum Vorjahr zu. Die Importe stiegen im selben Zeitraum um 3,4 %.

Der deutsche Arbeitsmarkt profitierte vom stetigen und soliden Wirtschaftswachstum in 2016. Rund 43,5 Millionen Erwerbstätige arbeiteten im abgelaufenen Geschäftsjahr in Deutschland. Dies ist nach Angaben von Destatis der höchste Wert seit 1991. Der nunmehr über eine Dekade andauernde Aufwärtstrend im Erwerbstätigenbereich setzte sich somit auch im Jahr 2016 fort. Insgesamt stieg nach Berechnungen von Destatis die Zahl der Erwerbstätigen im Vergleich zum Vorjahr um 1 % oder um 429 000 Personen.²

Neben dem positiven Wirtschaftswachstum in Deutschland zeigte sich auch in Europa eine gute Entwicklung der Wirtschaft in 2016: trotz der Entscheidung Großbritanniens aus der Europäischen Union (EU) auszutreten. Nach Schätzungen des Amtes für Statistik der EU, Eurostat, stieg das saisonbereinigte BIP im vierten Quartal im Vergleich zum Vorquartal im Euroraum um 0,4 %. Im Gesamtjahr erhöhte sich das saisonbereinigte BIP um 1,7 %.³

¹ Statistisches Bundesamt (Destatis), Pressemitteilung „Bruttoinlandsprodukt im 4. Quartal 2016 um 0,4 % gestiegen“, 14.02.2017 – 050/17

² Die vorangegangenen fünf Absätze beziehen sich auf Statistisches Bundesamt (Destatis), Pressemitteilung „Deutsche Wirtschaft im Jahr 2016 weiter auf Wachstumskurs“, 12.01.2017 – 010/17

³ Eurostat, Pressemitteilung „BIP im Euroraum um 0,4% und in der EU28 um 0,5% gestiegen“, 07.03.2017 – 40/2017

2.2. Branchensituation

2.2.1. Gewerblicher Immobilienmarkt in Deutschland

Der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt wurde auch im Jahr 2016 nach wie vor von Immobilieninvestoren geschätzt. Der heimische Immobilienmarkt zeichnete sich aufgrund der guten wirtschaftlichen Lage in Deutschland als sicherer Hafen aus. Zunehmende politische Unsicherheiten, darunter die Wahl des US-Präsidenten oder der angekündigte und mittlerweile feststehende Brexit, unterstrichen die wichtige Stellung des deutschen Immobilienmarkts aus Sicht der Investoren. Durch ein besonders starkes Schlussquartal 2016, das durch großvolumige Einzel- und Portfoliotransaktionen auffiel, durchbrach das Transaktionsvolumen auf dem Gewerbeimmobilienmarkt nach Angaben von Jones Lang LaSalle (JLL) wieder einmal auf Jahressicht die Marke von 50 Mrd. EUR. Das Volumen belief sich demnach auf 52,9 Mrd. EUR. Im Vergleich zum Rekordjahr 2015 betrug der Abschlag nur rund 4 %.

Die am stärksten nachgefragte Assetklasse bei in- und ausländischen Investoren war wieder einmal die Büroimmobilie mit gut 45 % des gesamten Transaktionsvolumens oder etwa 24 Mrd. EUR. Direkt dahinter reihten sich Einzelhandelsimmobilien mit 23 % des Gesamtvolumens ein. Ein Rekordergebnis erzielten im Jahr 2016 logistisch genutzte Immobilien mit 4,7 Mrd. EUR bzw. 9 % des Transaktionsvolumens. Auf Hotelimmobilien entfielen weitere 9 %. Spezialimmobilien, wie Pflege- und Seniorenheime machten rund 7 % der Investitionen in den Gewerbeimmobilienmarkt aus. Gemischt genutzte Immobilien kamen auf 7%.⁴

Das Interesse ausländischer Investoren an hei-

mischen Gewerbeimmobilien war auch im Jahr 2016 hoch. Insgesamt entfielen 57 % des gesamten investierten Kapitals auf Investoren aus dem Ausland.⁵

Auch wenn Investoren nach Angaben von JLL zunehmend die Suche nach attraktiven Objekten im Büroimmobilienbereich in Zweitlagen von A-Städten ausgeweitet haben, entfielen noch über 80 % der Investments auf die sogenannten Big 7 Städte Berlin, Hamburg, München, Köln, Stuttgart, Düsseldorf und Frankfurt. Durch ein starkes viertes Quartal sicherte sich Frankfurt Platz 1 unter den Investmenthauptstädten. Insgesamt wurden Transaktionen in Höhe von knapp 7,3 Mrd. EUR im Jahr 2016 in Frankfurt getätigt. Dies entspricht einem Zuwachs von 20 % gegenüber dem Vorjahr. München war mit rund 6,4 Mrd. EUR, ein Plus von 11 %, zweitplatziert. Danach folgte Berlin mit knapp 5 Mrd. EUR. Die Hauptstadt verzeichnete damit einen deutlichen Rückgang von 38 %, hierbei muss aber berücksichtigt werden, dass 2015 ein Rekordjahr war.⁶

2.2.2. Einzelhandelsimmobilien

Deutsche Einzelhandelsimmobilien wurden nach Angaben von JLL im Jahr 2016 weiterhin stark nachgefragt. Ähnlich wie beim gesamten Gewerbeimmobilienmarkt in Deutschland zog das Geschäft im vierten Quartal 2016 deutlich an. Das Transaktionsvolumen für Einzelhandelsimmobilien lag auf Jahressicht bei 12,4 Mrd. EUR und ist somit nach Angaben von JLL das zweithöchste Volumen der vergangenen zehn Jahre. Lediglich das Rekordjahr 2015 konnte ein größeres Volumen erzielen. Im Vergleich lag das Transaktionsvolumen 2016 zwar 27 % niedriger als 2015, der Gesamtumsatz 2016 lag aber immer noch rund 19 % über dem Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre.

⁴ Die vorangegangenen zwei Absätze beziehen sich auf JLL, Pressemitteilung „Deutscher Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt mit außergewöhnlich starkem Schlussquartal“, 05.01.2017

⁵ CBRE, Pressemitteilung „Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien 2016 mit dritthöchstem Transaktionsvolumen seit 2016“, 05.01.2017

⁶ JLL, Pressemitteilung „Deutscher Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt mit außergewöhnlich starkem Schlussquartal“, 05.01.2017

Die gefragteste Assetklasse war, wie schon im Vorjahr, das Segment Shopping-Center. Auf Immobilien aus diesem Bereich entfielen 3,65 Mrd. EUR bzw. 29 % des gesamten Transaktionsvolumens. Die Investments in Fachmärkte stiegen deutlich. Mit 2,35 Mrd. EUR entfielen nun 19 % des gesamten Transaktionsvolumens auf Fachmärkte. Insgesamt wiesen Fachmärkte gemeinsam mit Fachmarktzentren und Supermärkten einen Anteil von 44 % am Gesamtvolumen auf. Hier zeigt sich nach Ansicht der Experten von JLL, dass Fachmärkte als attraktive Investitionsalternative gesehen werden und zwar aufgrund der Möglichkeit, höhere Mietrenditen als bei Geschäftshäusern und Shopping-Centern zu erzielen.⁷

2016 haben wieder verstärkt inländische Investoren in Einzelhandelsimmobilien investiert. Ihr Anteil stieg auf rund 65 % des Gesamtvolumens, nachdem ein Jahr zuvor noch 58 % der Investitionen in Einzelhandelsimmobilien auf ausländische Investoren entfielen.⁸

Nicht nur im Bereich des Einzelhandels, sondern auch im gesamten Gewerbeimmobilienmarkt setzt sich der Renditerückgang fort. Über die Big 7 Städte hinweg berechneten die Experten von JLL für innerstädtische Geschäftshäuser im Schnitt eine Bruttoanfangsmietrendite von 3,51 %. Dies entspricht einem Rückgang von 24 Basispunkten. Ein ähnlicher Rückgang von 25 Basispunkten auf eine Rendite von 4,00 % war im Segment der Shopping-Center zu verzeichnen. Die hohe Nachfrage von Seiten der Investoren und der Mangel an guten Investitionsmöglichkeiten waren auch bei Fachmarktzentren zu spüren. Insgesamt gingen die Bruttoanfangsmietrenditen in diesem Bereich um 35 Basispunkte auf 4,90 % zurück. Einzelne Fachmärkte verzeichneten aber nur einen kleinen Rückgang von 5 Basispunkten auf 5,45 %.⁹

2.2.3 Ertragslage

Im abgelaufenen Geschäftsjahr erzielte die FCR Immobilien-Gruppe Umsatzerlöse in Höhe von ca. 12,13 Mio. EUR (Vorjahr ca. 12,73 Mio. EUR).

In der Summe aus Umsatzerlösen, der Bestandsveränderung und den sonstigen betrieblichen Erträgen ergibt sich eine Gesamtleistung der FCR Immobilien-Gruppe in Höhe von EUR 12,14 Mio. (Vorjahr: EUR 12,76 Mio.), damit kann das Vorjahresniveau, das von einem Sondereffekt geprägt war gut erreicht werden. Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen, also die objektbezogenen Aufwendungen, die Kosten für die Hausbewirtschaftung, Abschreibungen auf Immobilien sowie Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke fielen von ca. 8,27 Mio. EUR im Vorjahr auf nunmehr 7,33 Mio. EUR. Der Rückgang ist hier im Wesentlichen auf den o.g. Sondereffekt in 2015 zurückzuführen. Der Personalaufwand ist im Zuge der Erweiterung des Immobilienportfolios von 0,32 Mio. EUR auf 0,74 Mio. EUR gestiegen. Die Abschreibungen auf Sachanlagen erhöhten sich auf 0,13 Mio. EUR (Vorjahr 0,04 Mio. EUR). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beliefen sich im Geschäftsjahr auf 1,62 Mio. EUR (Vorjahr 1,09 Mio. EUR).

Das Finanzergebnis für 2016 hat sich im Vergleich zur Vorjahresperiode aufgrund der Zukäufe leicht verschlechtert und betrug ca. -1,48 Mio. EUR (Vorjahr -1,15 Mio. EUR).

Insgesamt erzielte die FCR Immobilien-Gruppe ein Ergebnis aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit (Vorsteuerergebnis) in Höhe von ca. 0,85 Mio. EUR (Vorjahr 1,88 Mio. EUR) Der Rückgang ist, wie oben beschrieben, auf den Sondereffekt des Immobilienverkaufs in 2015 zurückzuführen.

⁷ Die vorangegangenen zwei Absätze beziehen sich auf JLL, Pressemitteilung „Deutscher Retail Investmentmarkt schließt 2016 mit Endspurt ab“, 02.02.2017

⁸ Colliers International, Deutschland Marktbericht 2016/2017, S.2

⁹ JLL, Pressemitteilung „Deutscher Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt mit außergewöhnlich starkem Schlussquartal“, 05.01.2017

Nach Abzug der Steuern sowie der Ergebnisbeteiligung der letzten noch verbliebenen stillen Beteiligung (welche Ende 2016 gekündigt wurde) erzielte die Gesellschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von ca. 0,44 Mio. EUR (Vorjahr 1,36 Mio. EUR).

2.2.4 Finanz- und Vermögenslage

Das Konzernanlagevermögen der FCR Immobilien-Gruppe erhöht sich aufgrund weiterer Zukäufe in eigenständige Konzernobjektgesellschaften und betrug zum Stichtag 31.12.2016 31,79 Mio. EUR (Vorjahr: 21,80 Mio. EUR). Es besteht im Wesentlichen aus den Bestandsimmobilien der FCR Immobilien-Gruppe.

Das Umlaufvermögen der Gruppe erhöhte sich von 7,88 Mio. EUR auf nunmehr 12,05 Mio. EUR zum Stichtag 31. Dezember 2016. Der Anstieg beruht im Wesentlichen auf Forderungen aus Grundstücksverkäufen, die zum Berichtszeitpunkt bereits ausgeglichen waren. Die Barmittelbestände der FCR Immobilien-Gruppe betragen zum Stichtag 6,31 Mio. EUR (Vorjahr 6,96 Mio. EUR).

Außerhalb des Anlage- bzw. Umlaufvermögens wurden aktive Rechnungsabgrenzungen in Höhe von 224.673 EUR aktiviert (Vorjahr 73.204 EUR).

Insgesamt erhöhten sich damit die Aktiva um ca. 14,72 Mio. EUR bzw. ca. 47,0 % von 31,35 Mio. EUR auf nunmehr 46,07 Mio. EUR.

Auf der Passivseite erhöhten sich die Verbindlichkeiten von 24,47 Mio. EUR auf nunmehr 38,63 Mio. EUR, im Wesentlichen aufgrund höherer Anleiheverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt 9,3 Mio. EUR (Vorjahr 5,4 Mio. EUR) und höherer Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zur Finanzierung der erworbenen Immobilien in Höhe von 27,71 Mio. EUR (Vorjahr 18,48 Mio. EUR).

Im Bereich der Steuerrückstellungen von insge-

samt ca. 0,81 Mio. EUR (Vorjahr 0,62 Mio. EUR) sind Körperschaftsteuerrückstellungen sowie Gewerbesteuerrückstellungen enthalten. In den sonstigen Rückstellungen 0,71 Mio. EUR (Vorjahr 0,47 Mio. EUR) wurden unter anderem Zinsrückstellungen aus Anleiheverbindlichkeiten ausgewiesen.

Im Rahmen der Hauptversammlung am 25.07.2016 wurde eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln beschlossen. Diese wurde unter Verwendung von 2.421.577 EUR aus der Kapitalrücklage und 541.388 EUR aus der Gewinnrücklage durchgeführt. Es wurden 2.962.965 neue Stückaktien im Nennwert von je 1,00 EUR an die Aktionäre der Gesellschaft ausgegeben. Durch diese Maßnahme wurde die Eigenkapitalbasis weiter gestärkt. Das Eigenkapital der FCR Immobilien-Gruppe betrug zum Bilanzstichtag 5,93 Mio. EUR (Vorjahr 5,78 Mio. EUR).

3. Chancen-, Risiko und Prognosebericht

3.1 Chancenbericht

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

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

3.2 Risikobericht

Die Geschäftstätigkeit der FCR Immobilien-Gruppe ist mit vielfältigen Risiken verbunden. Teilweise geht die Gruppe diese Risiken bewusst ein, um die Chancen des Immobilienmarkts nutzen zu können. Um mögliche Gefährdungen zu minimieren, beobachtet der Vor-

stand wesentliche Risikoparameter fortlaufend, um gegebenenfalls rasch adäquate Gegenmaßnahmen ergreifen zu können.

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

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

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

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

3.2.1 Risiken beim Erwerb von Immobilien

Risiken aus Investitionstätigkeit und Objektauswahl: Die Geschäftstätigkeit der FCR Immobilien-Gruppe ist vom Erwerb geeigneter

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

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

3.2.2 Risiken im Immobilienbestand

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

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

Bewirtschaftung: Es bestehen Risiken, dass unerwartete Kosten für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen oder für Anpas-

sungen der Immobilien an zeitgemäße Anforderungen anfallen.

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

Die FCR Immobilien-Gruppe führt keine jährlichen Neubewertungen von Immobilienwerten auf Grundlage externer Sachverständiger durch. Die indikative Ermittlung der Immobilienwerte erfolgt entweder auf Basis von Bankgutachten, die im Rahmen der Refinanzierung erstellt wurden, zum Teil auf Grundlage konkreter Kaufpreisangebote potenzieller Erwerber oder im Rahmen interner Verkehrswertschätzungen.

Die hierbei ermittelten Werte sind daher nicht als verbindlich, sondern als Annäherung zu verstehen. Sie können sich zudem im Zeitablauf aufgrund externer Einflüsse (z. B. Standort / Lage, wirtschaftliche Rahmenbedingungen, Zinsumfeld, Nachfragesituation) oder interner Veränderungen (z. B. Mietstruktur, Mieterbonität, Restlaufzeiten der Mietverträge, etc.) stark verändern und im Fall negativer Einflüsse den Wert der Immobilie erheblich reduzieren.

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

Altlasten- und Gebäuderisiken: Die FCR Immobilien-Gruppe trägt das Risiko, dass die in ihrem Eigentum befindlichen Grundstücke mit Altlasten belastet sein könnten und dass sie we-

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

3.2.3 Finanzwirtschaftliche Risiken

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

Konjunkturelle Risiken: Grundsätzlich besteht das Risiko, dass durch eine Änderung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen die Immobilienwirtschaft negativ beeinflusst wird. Da das Geschäftsmodell der FCR Immobilien-Gruppe sehr stark von konjunkturellen Entwicklungen abhängig ist, hätte eine dauerhafte Rezession erheblichen negativen Einfluss auf die Vermögens-Ertrags und Finanzlage der FCR Immobilien-Gruppe.

Zudem besteht die Gefahr, dass fiskalpolitische Maßnahmen wie z. B. eine Erhöhung der Grunderwerbsteuer die Ertragskraft von Immobiliengeschäften negativ beeinflusst.

Fremdkapitalrisiko: Die FCR Immobilien-Gruppe benötigt zur Umsetzung ihres Geschäftskonzepts und ihrer Wachstumsstrategie umfangreiche finanzielle Mittel, die investiv zum Erwerb von Immobilien eingesetzt werden. Sollte die Aufnahme von Fremdkapital zukünftig nicht

oder nicht zu angemessenen Konditionen möglich sein, so hätte dies sehr negative Auswirkungen auf das Geschäftsmodell der FCR Immobilien-Gruppe.

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

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

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

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

3.2.4 Risiken beim Verkauf von Immobilien

Marktrisiko: Der Verkauf von Immobilienvermögen der FCR Immobilien-Gruppe unterliegt

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

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

3.2.5 Unternehmensstrategische und sonstige Risiken

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

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

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

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

Ertragslage der FCR Immobilien-Gruppe möglicherweise negative Auswirkungen.

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

3.3 Voraussichtliche Entwicklung der Gruppe (Prognosebericht)

3.3.1 Entwicklung des Retail-Immobilienmarkts in Deutschland

Gesamtwirtschaftliche Lage: Die meisten Experten erwarten auch für 2017 in Deutschland ein moderates Wachstum. Unsicherheitsfaktor bleibt die Entwicklung der Staatsschuldenkrise und damit verbundene negative externe Effekte auf den heimischen Export, wobei günstige Finanzierungsbedingungen die Binnenkonjunktur stärken. Experten gehen daher für das laufende Jahr in der Immobilienbranche ähnlich wie für die Gesamtwirtschaft von einer insgesamt positiven Entwicklung aus. Auch die Wahrnehmung des Risikofaktors Inflation dürfte weiterhin zu der erhöhten Attraktivität von Immobilien beitragen. Sachwerte und stabile CashFlows in Form von Mieteinnahmen sprechen dabei im Besonderen für den Immobilienmarkt.

Branchenentwicklung: Laut CBRE war das erste Quartal 2017 der beste Jahresstart auf dem Investmentmarkt für Handelsimmobilien seit Aufzeichnungsbeginn. Ausländische Akteure investierten nahezu die Hälfte des Gesamtvolumens.

Am deutschen Einzelhandelsinvestmentmarkt wurden in den ersten drei Monaten des Jahres 2017 rund 3,8 Mrd. EUR investiert. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum ist dies eine erhebliche Steigerung des investierten Volumens um 2,3 Mrd. EUR oder rund 144 %. Damit setzt sich der Investmentboom auf dem Markt für Handelsim-

mobilien in Deutschland auch im Jahr 2017 weiter fort und lässt für das Gesamtjahr erneut ein Spitzenergebnis erwarten. Dies ist ein Ergebnis einer aktuellen Analyse des Immobilienberatungsunternehmens CBRE.

Mit einem Volumen von knapp 1,8 Mrd. EUR trugen internationale Investoren zu 48 % des gesamten Transaktionsvolumens bei. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum stieg der Anteil ausländischen Kapitals um 1,2 Mrd. EUR oder 190 %. Insbesondere US-amerikanische Investoren erwarben deutsche Handelsobjekte (17 % des Gesamtvolumens), gefolgt von Akteuren aus dem Vereinigten Königreich (15 %) und der Schweiz (12%). Gleichzeitig zeigten sich US-amerikanische und britische Anleger auch auf Verkäuferseite sehr aktiv. Mit Verkäufen in Höhe von 773 Millionen EUR beziehungsweise 532 Millionen EUR trugen sie zu 20 % und knapp 14 % des gesamten Handelsvolumens bei.

Renditen sinken weiter – Aufgrund des Nachfrageüberhangs nach deutschen Einzelhandelsimmobilien stehen die Nettoanfangsrenditen weiterhin unter Druck. So gaben die Mietrenditen für erstklassige Geschäftshäuser in den Top-Einkaufslagen weiter auf durchschnittlich 3,39 % nach. Die verstärkte Nachfrage nach Shopping-Centern außerhalb der Investmentzentren hat auch hier zu einem weiteren Rückgang der Spitzenmietrenditen auf 4,5 % (minus zehn Basispunkte) geführt, während vergleichbare Produkte in den Top-Märkten weiterhin bei 4,0 % notieren. Das große Investoreninteresse an Fach- und Lebensmittelmärkten hat auch hier zu einer weiteren Renditekompression geführt. Für erstklassige Fachmärkte mit langläufigen Mietverträgen fiel die Mietrenditen um 25 Basispunkte auf 5,5 %, für die ebenfalls begehrten Lebensmittelmärkte sank die Spitzenrendite um zehn Basispunkte auf 5,5 %.

Ausblick: Neuer Rekordwert auch im Gesamtjahr möglich – Die sehr guten Zahlen zu Jahresbeginn 2017 belegen einmal mehr Deutsch-



lands Rolle als sicherer und weltweit gefragter Investmentstandort, gerade in politisch unruhigen Zeiten, weshalb sich das hohe Engagement der Investoren auf dem deutschen Markt für Einzelhandelsimmobilien im Jahresverlauf weiter fortsetzen wird. Der Start in das Jahr 2017 ist positiv zu bewerten und lässt für das Gesamtjahr erneut ein Spitzenergebnis erwarten, das über dem Vorjahreswert liegen dürfte – vorausgesetzt, dass ein ausreichendes Produktangebot verfügbar ist.¹⁰

3.3.2 Aussichten der FCR Immobilien-Gruppe

Mit dem bestehenden hochrentablen Portfolio und einem schlagkräftigen Management-Team ist die FCR Immobilien-Gruppe aus unserer Sicht sehr gut aufgestellt, die erfolgreiche Entwicklung der vergangenen Jahre in 2017 bzw. 2018 fortzusetzen.

Wir gehen auch von einem erneut deutlich positiven Jahresergebnis 2017 und einem weiteren Umsatzanstieg aus. So konnte die FCR Gruppe innerhalb der ersten sechs Monate zwei Bestandsobjekte in Detmold sowie in Hoyerswerda sehr erfolgreich verkaufen.

Darüber hinaus konnte die FCR Immobilien-Gruppe durch den konsequenten Ausbau ihres Immobilienportfolios in den ersten Monaten 2017 ihre Einkommensbasis (regelmäßige Umsätze aus Vermietung und Verpachtung) deutlich verstärken. Die 2017 erworbenen Bestandimmobilien generieren Nettomieteinnahmen in Höhe von ca. 3,4 Mio. EUR p.a.. Zusammen mit den in den Vorjahren erworbenen Bestandimmobilien, die für das laufende Geschäftsjahr

2017 Nettomietenerträge in Höhe von ca. 5,3 Mio. EUR erwirtschaften, steigen die Nettomietenerträge der FCR Immobilien-Gruppe auf nunmehr 8,6 Mio. EUR p.a..

Da sich der Immobilienmarkt in einer sehr robusten Verfassung befindet, schließen wir nicht aus, über weitere Verkäufe Umsatz und Ertrag in 2017 auszubauen.

Im Hinblick auf die Entwicklung zur Kapitalmarktfähigkeit planen wir weitere Kapitalmaßnahmen zur Verbreiterung unserer Finanzierungsbasis.

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

München, im August 2017
FCR Immobilien-Gruppe

Falk Raudies
- Vorstand -

¹⁰ Die vorangegangenen sechs Absätze beziehen sich auf CBRE GmbH Deutschland, „Einzelhandelsimmobilien: Investmentmarkt auf Rekordkurs“, 06.04.2017

Konzern-Kapitalflussrechnung

	Gesamtjahr 2016	Gesamtjahr 2015
Periodenergebnis (Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag einschließlich Ergebnisanteil anderer Gesellschafter)	441.786,84 €	1.358.315,86 €
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	686.568,00 €	659.413,36 €
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	177.257,28 €	981.992,02 €
+/- Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Anlagevermögen	- 1.919.709,79 €	2.981.772,35 €
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 4.712.982,99 €	- 2.559.247,20 €
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	994.892,86 €	610.382,55 €
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	1.484.383,97 €	
- Ertragssteueraufwand/-ertrag	244.778,42 €	
-/+ Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	- 2.603.025,41 €	4.032.628,94 €
+ Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	- 38.359,00 €	
- Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	6.400.000,00 €	
+ Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 15.145.242,39 €	- 6.731.475,06 €
+ Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	- 638.456,79 €	
- Erhaltene Zinsen	85.894,29 €	
+ Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit	- 9.336.163,89 €	- 6.731.475,06 €
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern des Mutterunternehmens	2.962.965,00 €	999.999,00 €
- Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	13.159.198,09 €	7.911.664,07 €
+ Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten		- 417.278,26 €
- Gezahlte Zinsen	- 1.570.278,26 €	
- Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens	- 3.259.261,52 €	
- Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	11.292.623,31 €	8.494.384,81 €
= Veränderungen des Finanzmittelfonds	- 646.565,99 €	5.795.538,69 €
Finanzmittelfonds am 1. Januar	6.958.715,23 €	1.163.176,54 €
Finanzmittelfonds am 31. Dezember	6.312.149,24 €	6.958.715,23 €



Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die FCR Immobilien AG, München

Wir haben den von der FCR Immobilien AG aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Kapitalflussrechnung - und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

München, 24. August 2017

RING - TREUHAND GMBH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

COSTA
Wirtschaftsprüfer

MÜLLER
Wirtschaftsprüfer



11.3 Konzernhalbjahresabschluss der FCR Immobilien Aktiengesellschaft
nach HGB zum 30. Juni 2018 (ungeprüft)

Bilanz zum 30. Juni 2018

	AKTIVSEITE	
in EUR	30.06.2018	31.12.2017
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und	12.012,04	20.059,00
	12.012,04	20.059,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	66.356.489,49	62.758.679,73
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	294.987,38	337.978,80
3. Anlagen im Bau	5.863.087,89	6.012.355,29
	72.514.564,76	69.109.013,82
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0,00
2. sonstige Ausleihungen	3.806.141,38	2.709.192,72
	3.831.141,38	2.709.192,72
Summe Anlagevermögen	76.357.718,18	71.838.265,54
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
1. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	199.248,99	247.695,55
	199.248,99	247.695,55
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.051.236,49	1.757.913,80
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	206.522,50	100.000,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.188.839,54	1.020.862,07
	3.446.598,53	2.878.775,87
III. Wertpapiere		
1. sonstige Wertpapiere	485.046,28	0,00
	485.046,28	0,00
IV. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	15.177.545,01	4.946.270,69
Summe Umlaufvermögen	19.308.438,81	8.072.742,11
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	309.331,29	235.553,63
	95.975.488,28	80.146.561,28

PASSIVSEITE

	30.06.2018	31.12.2017
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	4.148.451,00	4.148.151,00
II. Kapitalrücklage	288.273,58	288.273,58
III. Gewinnrücklagen		
1. andere Gewinnrücklagen	138.916,63	100.487,63
	138.916,63	100.487,63
IV. Bilanzgewinn	3.392.819,65	2.368.607,41
	7.968.460,86	6.905.519,62
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Steuerrückstellungen	514.608,86	435.294,96
2. sonstige Rückstellungen	1.768.024,05	1.023.321,55
	2.282.632,91	1.458.616,51
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Anleihen	36.596.000,00	20.676.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	48.143.335,74	49.537.220,87
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	184.396,87	591.659,54
4. sonstige Verbindlichkeiten	734.892,08	958.026,64
	85.658.624,69	71.762.907,05
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	65.769,82	19.518,10
	95.975.488,28	80.146.561,28

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni 2018

In EUR		01.01.- 30.06.2018	01.01.- 30.06.2017
Umsatzerlöse			
a) aus Hausbewirtschaftungen	5.975.984,30		3.525.542,39
b) aus Immobilienverkäufe	8.550.000,00		3.980.500,00
		14.525.984,30	7.506.042,39
Erhöhung/Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		-65.446,56	62.700,00
Sonstige betriebliche Erträge		129.933,30	41.526,60
Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftungen	-2.371.059,87		-1.722.854,01
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-6.392.108,28		-2.187.472,25
		-8.763.168,15	-3.910.326,26
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-812.228,53		-480.219,20
b) Soziale Abgaben	-118.773,90		-57.244,29
		-931.002,43	-537.463,49
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-994.907,77	-635.931,33
EBITDA		3.901.392,69	2.526.547,91
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-871.509,30		-400.465,22
b) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens	0,00		1.064,78
		-871.509,30	-399.400,44
EBIT		3.029.883,39	2.127.147,47
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		119.294,67	182.132,98
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.690.635,74	-1.382.830,90
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-228.094,32	-145.000,25
Ergebnis nach Steuern		1.230.448,00	781.449,30
Sonstige Steuern		-167.806,76	-466,00
Jahresüberschuss		1.062.641,24	780.983,30
Einstellung in die gesetzlichen Gewinnrücklagen		-38.429,00	-38.563,81
Gewinnvortrag		2.368.607,41	1.470.709,67
Bilanzgewinn		3.392.819,65	2.213.129,16

Anhang für das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2018

Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum 30.06.2018

(1) Allgemeine Angaben

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

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

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

(2) Grundlagen und Methoden des Konzernhalbjahresberichtes

Der Berichtszeitraum umfasst die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2018. Als Vergleichszahlen dienen die Bilanz zum 31.12.2017 sowie die Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 01.01.-30.06.2017.

Der Konzernhalbjahresbericht wurde nach den für alle Kaufleute geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches sowie den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages aufgestellt. Bilanzierung und Bewertung erfolgen unter Beachtung der allgemeinen (§§ 246 – 256 HGB) sowie der speziell für Kapitalgesellschaften im Sinne der §§ 264 ff. HGB geltenden Ansatz- und Bewertungsvorschriften, der ergänzenden Vorschriften des rechtsformspezifischen Gesetzes sowie der Regelungen der Satzung.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind gegenüber dem Vorjahr beibehalten worden.

Der Zwischenabschluss wird in Euro aufgestellt. Darstellung erfolgt, soweit nicht anders vermerkt, in Tausend Euro (TEUR).

(3) Ausgewählte Erläuterungen zur Bilanz

Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf einen Buchwert von 72.515 TEUR (Vorjahr 69.109 TEUR). Davon entfallen auf die Grundstücke 66.356 TEUR (Vorjahr 62.758 TEUR).

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung beläuft sich auf 294 TEUR (Vorjahr 337 TEUR). Anzahlungen sind mit 5.863 TEUR (Vorjahr 6.012 TEUR) ausgewiesen. Die planmäßigen Abschreibungen werden auf linearer Basis über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 33 bis 50 Jahre (Gebäude) sowie auf 3 bis 5 Jahren (BG) vorgenommen.

In TEUR Anschaffungskosten	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Grundstücke, grundstücks-gleiche Rechte und Bauten	Geleistete Anzahlungen
Stand 01.01.2018	435	64.868	6.012
Zugänge	12	6.312	4.348
Umbuchungen		4.497	-4.497
Abgänge	1	6.516	
Stand 30.06.2018	446	69.161	5.863
Aufgelaufene Abschreibungen			
Stand 01.01.2018	97	2.109	0
Zugänge	54	809	0
Umbuchungen	0	0	0
Abgänge	0	115	0
Stand 30.06.2018	151	2.804	0
Buchwerte			
Stand 01.01.2018	338	62.759	6.012
Stand 30.06.2018	295	66.356	5.863

Finanzanlagen

Die Position enthält Darlehen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 3.806 TEUR.

Vorräte

Es handelt sich hierbei um bereits verauslagte, aber noch nicht abgerechnete Nebenkosten aus Mietverhältnissen, saldiert mit den erhaltenen Anzahlungen aus Nebenkostenvorauszahlungen.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Diese Position besteht in Höhe von 1.600 TEUR aus einer Kaufpreisforderung gegenüber einem Käufer. Im Übrigen handelt es sich um Mietforderungen aus laufenden Mietverhältnissen.

Sonstige Vermögensgegenstände

In dieser Position sind im Wesentlichen Umsatzsteuerforderungen erfasst.

Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt zum 30.06.2018 4.148.151,00 Euro, eingeteilt in 4.148.151 nennwertlose Stückaktien

In TEUR	Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn	Eigenkapital Gesamt
Stand 01.01.2018	100	2.369	6.906

Jahresüberschuss		1.063	1.063
Zuführung	39	-39	0
Stand 30.06.2018	139	3.393	7.969

Sonstige Rückstellungen

Bei den sonstigen Rückstellungen handelt es sich insbesondere um Rückstellungen für Zinsen.

Anleihen

Seit dem 31.01.2018 konnte die vierte Anleihe gezeichnet werden. Die 5-jährige Anleihe WKN A2G9G6/ISIN DE000A2G9G64) mit einem Emissionsvolumen von 25.000 TEUR ist mit jährlich 6,0 % verzinst. Zum 30.06.2018 betrug das bis dahin platzierte Emissionsvolumen 15.920 TEUR. Dies Anleihe konnte Anfang September 2018 vollständig ausplatziert werden.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen ausschließlich zur Finanzierung der Immobilienerwerbe und sind mit erstrangigen Grundpfandrechten zugunsten der finanzierenden Kreditinstitute belastet.

(4) Ausgewählte Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse beinhalten Mieteinnahmen in Höhe von 5.976 TEUR (Vorjahr 3.526 TEUR) und Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken in Höhe von 8.550 TEUR (Vorjahr 3.981 TEUR).

Immobilienbezogene Aufwendungen beinhalten Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke in Höhe von 6.392 TEUR (Vorjahr 2.187 TEUR) sowie Objektkosten und übrige Betriebskosten in Höhe von 2.371 TEUR (Vorjahr 1.723 TEUR).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 995 TEUR (Vorjahr 636 TEUR) beinhalten im Wesentlichen Raumkosten, Versicherungen, Reparatur- und Instandhaltungsaufwendungen, Fahrzeugkosten, Werbe- und Reisekosten, Fremdleistungen sowie verschiedene betriebliche Aufwendungen.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen beinhalten Anleihezinsen in Höhe von 1.129 TEUR und in Höhe von 547 TEUR Zinsen der Objektgesellschaften zur Finanzierung der Immobilienerwerbe.

(5) Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

Die FCR Immobilien AG haftet gegenüber der Volksbank eG Waltrop für den der FCR Datteln GmbH & Co. KG gewährten Kredit mit einen mit einer Patronatserklärung über 400 TEUR, gegenüber der Volksbank eG Gera Jena Rudolstadt für den der FCR Wittenberge GmbH & Co. KG gewährten Kredit mit einer Höchstbetragsbürgschaft über 640 TEUR, gegenüber der Bank 1 Saar eG für den der FCR Rhaunen GmbH & Co. KG gewährten Kredit mit einer selbstschuldnerischen Bürgschaft über 364 TEUR, gegenüber der Sparkasse Hannover für den

der FCR Burgdorf GmbH & Co. KG gewährten Kredit mit einer unwiderruflichen Kapitaldienstgarantie über bis zu 2.136 TEUR und ebenfalls gegenüber der Sparkasse Hannover für den der FCR Seelze GmbH & Co. KG gewährten Kredit mit einer unwiderruflichen Kapitaldienstgarantie über bis zu 2.781 TEUR.

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

(6) Vorstand und Aufsichtsrat

Vorstand

Falk Raudies, Kaufmann, München

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

Aufsichtsrat

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

Arwed Fischer, Kaufmann

Frank Fleschenberg, Kaufmann

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

(7) Vorgänge von besonderer Bedeutung

Käufe und Verkäufe

Nach dem Abschlusstichtag sind folgende wesentliche Ereignisse eingetreten, die nicht im vorliegenden Abschluss zum 30.06.2018 zu berücksichtigen waren:

Mit Kaufvertrag vom 29.05.2018 erwarb die FCR Stuhr GmbH & Co. KG ein Fachmarktzentrum in Stuhr. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.08.2018.

Mit Kaufvertrag vom 25.06.2018 erwarb die FCR Weißenfels GmbH & Co. KG zwei Wohnhäuser. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.08.2018 und am 01.10.2018.

Mit Kaufvertrag vom 29.06.2018 erwarb die FCR Pelagone GmbH & Co. KG die Anteile an der Il Pelagone S.r.l. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.07.2018.

Mit Kaufvertrag vom 04.07.2018 erwarb die FCR Weißenfels GmbH & Co. KG ein Wohnhaus. Der Lasten- und Nutzenübergang ist noch nicht erfolgt.

Mit Kaufvertrag vom 16.07.2018 erwarb die FCR Bottrop GmbH & Co. KG ein Geschäftshaus. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.10.2018.

Mit Kaufvertrag vom 30.08.2018 erwarb die FCR Rastatt GmbH & Co. KG ein Einkaufszentrum. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.10.2018.

Mit Kaufvertrag vom 17.08.2018 erwarb die FCR Würselen GmbH & Co. KG einen Fachmarkt. Der Lasten- und Nutzenübergang ist noch nicht erfolgt.

Mit Kaufvertrag vom 17.08.2018 erwarb die FCR Wasungen GmbH & Co. KG einen Fachmarkt. Der Lasten- und Nutzenübergang ist noch nicht erfolgt.

Mit Kaufvertrag vom 17.08.2018 erwarb die FCR Kaltennordheim GmbH & Co. KG einen Fachmarkt. Der Lasten- und Nutzenübergang ist noch nicht erfolgt.

Mit Kaufvertrag vom 13.09.2018 erwarb die FCR Zerbst GmbH & Co. KG einen Fachmarkt. Der Lasten- und Nutzenübergang ist noch nicht erfolgt.

Mit Kaufvertrag vom 27.09.2018 erwarben die FCR Bucholz GmbH & Co. KG, FCR Neumünster GmbH & Co. KG, FCR Nienburg GmbH & Co. KG, FCR Salzwedel GmbH & Co. KG, FCR Soltau GmbH & Co. KG, FCR Wittingen GmbH & Co. KG, FCR Bremervörde GmbH & Co. KG, FCR Munster GmbH & Co. KG, FCR Glückstadt GmbH & Co. KG, FCR Uelzen GmbH & Co. KG, FCR Soltau Zentrallager GmbH & Co. KG Fachmarktportfolio mit 12 Objekten. Der Lasten- und Nutzenübergang ist noch nicht erfolgt.

Mit Kaufvertrag vom 23.10.2018 erwarb die FCR Aken GmbH & Co. KG einen Fachmarkt. Der Lasten- und Nutzenübergang ist noch nicht erfolgt.

Mit Kaufvertrag vom 19.04.2018 hat die FCR Triptis GmbH & Co. KG ein Fachmarktzentrum veräußert. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte 06.07.2018.

Mit Kaufvertrag vom 11.06.2018 hat die FCR Seelze GmbH & Co. KG ein Fachmarktzentrum veräußert. Der Lasten- und Nutzenübergang ist noch nicht erfolgt.

Mit Kaufvertrag vom 19.09.2018 hat die FCR Nienburg GmbH & Co. KG ein Fachmarktzentrum veräußert. Der Lasten- und Nutzenübergang ist noch nicht erfolgt.

Mit Kaufvertrag vom 19.09.2018 hat die FCR Bückeberg GmbH & Co. KG einen Baumarkt veräußert. Der Lasten- und Nutzenübergang ist noch nicht erfolgt.

Kapitalerhöhung

Im Rahmen einer Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital wurden 71.437 Aktien zu je 14,00 EUR je Aktie platziert. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 16.07.2018. Das Eigenkapital erhöhte sich dadurch um TEUR 1.000. Das Grundkapital der FCR Immobilien AG erhöhte sich von 4.148.151,00 EUR auf nunmehr 4.219.588,00 EUR.

Hauptversammlung

Am 23.07.2018 fand die ordentliche Hauptversammlung der FCR Immobilien AG in München statt. Dabei wurden alle Beschlussvorschläge angenommen. Unter anderem beschloss die Hauptversammlung die Ausschüttung einer Dividende von 0,07 EUR je Aktie.

Am 23.08.2018 fand eine außerordentliche Hauptversammlung der FCR Immobilien AG statt. Es wurde eine für die Herstellung der Girosammelverwahrung notwendige Satzungsänderung beschlossen.

München, 26. Oktober 2018
FCR Immobilien-Gruppe



Falk Raudies
Vorstand

Konzernzwischenlagebericht der FCR Immobilien-Gruppe für das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2018

1. Grundlagen der Gesellschaft

1.1 Geschäftsmodell

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

Das Geschäftsmodell der FCR Immobilien AG liegt im Erwerb, einem aktiven Asset Management und der erfolgreichen Veräußerung von Einkaufs- und Fachmarktzentren in Deutschland. Die FCR Immobilien AG hat sich als Spezialist von Handelsimmobilien an Sekundärstandorten positioniert. Zum einen bieten diese Sekundärstandorte durch ihre Lage überdurchschnittliche Rendite-potenziale und zum anderen können sie eine langfristig stabilere Miet- und Wertentwicklung aufweisen, als die von Konjunkturzyklen volatiler reagierenden Immobilienmärkte an Primärstandorten. Auch der Erwerb von Immobilien aus anderen Bereichen ist für die FCR Immobilien AG eine mögliche Option.

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

Zum Stichtag 30.06.2018 umfasste das Immobilienportfolio der FCR Immobilien AG 42 Immobilien mit einer vermietbaren Gesamtfläche von 139.655 Quadratmetern.

1.1.1 Einkaufs-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, wie zum Beispiel Lebensmitteldiscounter oder Textilketten, sicherstellen.

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

1.1.1 Finanzierungsstruktur

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

Die in der Regel als Annuitätendarlehen abgeschlossenen Darlehensverträge weisen typischerweise einen hohen Tilgungsanteil auf

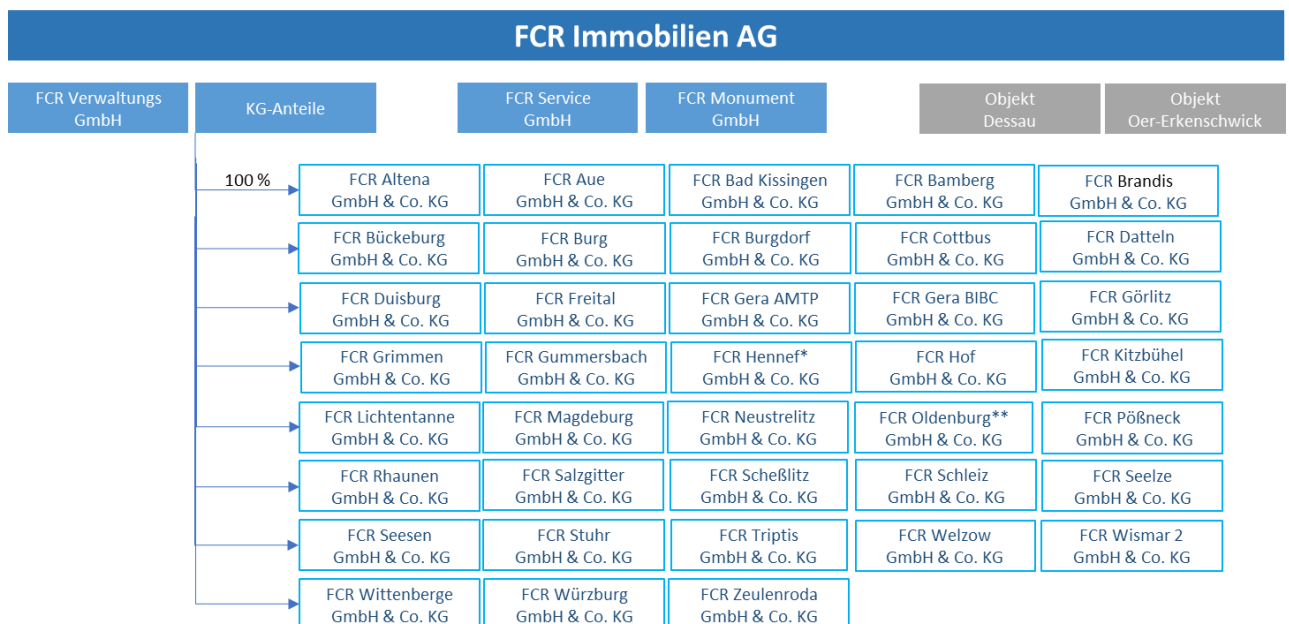
1.1.2 Aktives Asset Management und Bestandshaltung

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

1.1.3 Ertragsmodell

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

1.2 Konzernstruktur zum 30.06.2018



1.3 Immobilienportfolio per 30.06.2018

Veränderungen im Immobilienportfolio im ersten Halbjahr 2018

Im ersten Halbjahr wurden folgende 5 neue Immobilien notariell erworben (in alphabetischer Reihenfolge): Freital, Görlitz, Lichtentanne, Görlitz und Weißenfels. Alle Neuerwerbe wurden über Objektgesellschaften in das Portfolio der FCR-Gruppe eingebunden.

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

Während des ersten Halbjahres 2018 konnte die FCR-Gruppe erfolgreich insgesamt 4 Immobilien veräußern (in alphabetischer Reihenfolge):Bernburg, Dresden, Twistring und Wismar 1.

Detailinformationen zum Immobilienportfolio per 30.06.2018

Objekt	Lage	Nutzfläche	Vermietungsstand	Hauptmieter	Mietrendite
Wohn- und Geschäftshaus Altena	Nordrhein-Westfalen	12.363 m ²	47 %	KiK	11,8 %
Fachmarkt Aue	Sachsen	650 m ²	100 %	Takko	10,2 %
Supermarkt Bad Kissingen	Bayern	1.037 m ²	100 %	Netto	14,2 %
Studentenwohnheim Bamberg	Bayern	4.200 m ²	In Entwicklung		
Supermarkt Brandis	Sachsen	2.220 m ²	100 %	Norma	12,6 %
Baumarkt Bückeburg	Niedersachsen	4.980 m ²	100 %	OBI	12,2 %
Fachmarktzentrum Burg	Schleswig-Holstein	2.074 m ²	100 %	Jawoll	9,5 %
Fachmarktzentrum Burgdorf	Niedersachsen	3.698 m ²	100 %	Zimmermann	9,8 %
Einkaufszentrum Cottbus	Brandenburg	4.835 m ²	59 %	REWE	28,0 %
Supermarkt Datteln	Nordrhein-Westfalen	1.037 m ²	97 %	Netto	9,6 %
Damaschke-Center Dessau	Sachsen-Anhalt	3.771 m ²	80 %	Aldi, KIK	16,5 %
Büro- und Geschäftshaus Duisburg	Nordrhein-Westfalen		In Entwicklung		
Gartencenter Frankenberg	Hessen	6.109 m ²	100 %	Rheika-Delta	24,7 %

Fachmarktzentrum Freital	Sachsen	1.462 m ²	100 %	expert	7,0 %
Einkaufszentrum Gera (Amthor-Passage)	Thüringen	7.898 m ²	71 %	Intersport	8,4 %
Einkaufszentrum Gera (Bieblach-Center)	Thüringen	15.502 m ²	77 %	Roller	16,6 %
Fachmarktzentrum Görlitz	Sachsen	1.004 m ²	100 %	Action	12,5 %
Fachmarktzentrum Grimmen	Sachsen	2.045 m ²	100 %	Norma	15,6 %
Einkaufszentrum Gummersbach	Nordrhein-Westfalen	7.397 m ²	78 %	Deichmann	11,6 %
Fachmarkt Hennef	Nordrhein-Westfalen	3.949 m ²	97 %	HIT	21,3 %
Fachmarkt Hof	Bayern	928 m ²	100 %	Takko	13,1 %
Hotel Kitzbühel	Tirol	768 m ²	100 %	Suiten am Schloss	2,5 %
Fachmarktzentrum Lichtentanne	Sachsen	1.499 m ²	94 %	Penny	8,6 %
Einkaufszentrum Magdeburg	Brandenburg	2.976 m ²	77 %	Edeka	16,4 %
Einkaufszentrum Neustrelitz	Mecklenburg-Vorpommern	2.745 m ²	100 %	Penny	19,3 %
Fachmarktzentrum Nienburg	Niedersachsen	1.006 m ²	100 %	Dän. Bettenl.	14,9 %
Fachmarkt Oer-Erkenschwick	Nordrhein-Westfalen	6.255 m ²	90 %	T. Philipps	12,1 %
Fachmarktzentrum Pößneck	Thüringen	7.564 m ²	100 %	OBI	13,4 %
Supermarkt Rhaunen	Rheinland-Pfalz	1.290 m ²	100 %	Lidl	13,2 %
Stadtpassage Salzgitter	Niedersachsen	8.612 m ²	92 %	Rossmann	14,8 %
Supermarkt Scheßlitz	Bayern	930 m ²	100 %	Norma	9,9 %
Fachmarktzentrum Schleiz	Thüringen	6.541 m ²	34 %	KiK	8,4 %
Fachmarktzentrum Seelze	Niedersachsen	3.661 m ²	92 %	dm	11,5 %
Einkaufszentrum Seesen	Niedersachsen	9.838 m ²	93 %	Edeka	27,3 %
Fachmarktzentrum Stuhr	Niedersachsen	1.904 m ²	100 %	Dänisches Bettenlager	8,4
Fachmarktzentrum Triptis	Thüringen	1.050	100 %	REWE	11,6 %
Fachmarktzentrum Welzow	Brandenburg	1.616 m ²	100 %	Norma	11,8 %

Wohnhaus Weißenfels	Sachsen- Anhalt	732 m ²	100 %	Diverse	16,3 %
Einkaufszentrum Wismar (2)	Mecklenburg- Vorpommern	3.799 m ²	38 %	Medizinisches Versorgungsze ntrum	16,7 %
Supermarkt Wittenberge	Brandenburg	1.633 m ²	95 %	Norma	11,6 %
Fachmarktzentrum Würzburg	Bayern	1.921 m ²	100 %	Detlev Louis Motorrad	10,1 %
Einkaufszentrum Zeulenroda	Thüringen	5.448 m ²	68 %	Rossmann	17,3 %

1.4 Organe, Mitarbeiter, Personalentwicklung

Zum 30.06.2018 beschäftigte die Gesellschaft 23 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Im Durchschnitt des Berichtszeitraum waren dies 18,8 Personen.

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

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Hierzu wird auf die ausführliche Darstellung im Lagebericht des Geschäftsberichtes zum 31.12.2017 im Abschnitt „2.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen“ und „2.2 Branchensituation“.

Die gesamtwirtschaftlichen und branchenbezogenen Rahmenbedingungen haben nach Einschätzung des Vorstands seit dem 1. Januar 2018 nicht wesentlich geändert.

2.2 Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Ertragslage

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2018 erzielte die FCR Immobilien-Gruppe Umsatzerlöse in Höhe von 14,5 Mio. Euro (Vorjahrzeitraum 7,5 Mio. Euro). Neben den gestiegenen Mieteinnahmen führten Objektverkäufe zu der Steigerung. In der Summe aus Umsatzerlösen, der Be-standsveränderung und den sonstigen betrieblichen Erträgen ergibt sich eine Gesamtleistung der FCR Immobilien-Gruppe in Höhe von 14,6 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum 7,6 Mio. Euro), damit kann das Vorjahresniveau deutlich übertroffen werden.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen, also die objektbezogenen Aufwendungen, die Kosten für die Hausbewirtschaftung sowie Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke stiegen von 3,9 Mio. Euro im Vorjahreszeitraum auf nunmehr 8,8 Mio. Euro. Die Steigerung ist hier im Wesentlichen auf die Immobilienverkäufe im ersten Halbjahr 2018 zurückzuführen.

Der Personalaufwand ist im Zuge der Erweiterung des Immobilienportfolios von 0,5 Mio. Euro auf 0,9 Mio. Euro gestiegen. Die Abschreibungen auf Sachanlagen erhöhten sich auf 0,9 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum 0,4 Mio. Euro). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beliefen sich im ersten Halbjahr 2018 auf 1,0 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum 0,6 Mio. Euro) und hängt ebenfalls mit dem Ausbau der Geschäftsaktivitäten zusammen.

Die Zinsaufwendungen haben sich von 1,4 Mio. Euro auf 1,7 Mio. Euro erhöht. Dies basiert auf den finanziellen Verpflichtungen im Rahmen der Emission einer neuen 25 Mio. Euro Anleihe.

Insgesamt erzielte die FCR Immobilien-Gruppe ein Vorsteuerergebnis in Höhe von 1,5 1,28 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum 0,9 Mio. Euro).

Finanz- und Vermögenslage

Das Anlagevermögen der FCR Immobilien-Gruppe erhöhte sich aufgrund weiterer Zukäufe in eigenständige Konzernobjektgesellschaften und betrug 76,4 Mio. Euro zum Stichtag 30.06.2018 (31.12.2017: 71,8 Mio. Euro). Es besteht im Wesentlichen aus den Bestandsimmobilien der FCR Immobilien-Gruppe.

Das Umlaufvermögen der Gruppe erhöhte sich gegenüber 31.12.2017 von 8,1 Mio. Euro auf nunmehr 19,3 Mio. EUR und hängt mit dem Liquiditätszufluss aus der seit Zeichnungsbeginn erfolgreichen Platzierung der jüngsten 25 Mio. Euro Anleihe zusammen. Die Barmittelbestände der FCR Immobilien-Gruppe betrugen zum Stichtag 15,2 Mio. Euro (31.12.2017: 4,9 Mio. Euro).

Insgesamt erhöhten sich damit die Aktiva um 19,7 % von 80,1 Mio. Euro auf nunmehr 95,6 Mio. Euro. Auf der Passivseite erhöhten sich die Verbindlichkeiten von 71,8 Mio. Euro auf nunmehr 85,6 Mio. Euro, im Wesentlichen aufgrund höherer Anleiheverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt 36,6 Mio. Euro (31.12.2017: 20,7 Mio. Euro).

In den sonstigen Rückstellungen in Höhe von insgesamt 1,8 Mio. Euro (31.12.2017: 1,5 Mio. Euro) sind im Wesentlichen Zinsrückstellungen aus Anleiheverbindlichkeiten enthalten.

Das Eigenkapital der FCR Immobilien-Gruppe betrug 8,0 Euro Mio. zum 30.06.2018 (31.12.2017: 6,9 Mio. Euro).

Die Eigenkapitalquote der FCR Immobilien-Gruppe verringerte sich leicht von rd. 8,6 % auf nunmehr 8,3 % per 30.06.2018. Dies beruht auf der gesteigerten Bilanzsumme, die sich vor allem aus den neugegründeten Beteiligungsgesellschaften ergibt, die erfolgreiche Neuerwerbungen tätigen konnten.

3. Risikolage

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist die FCR Immobilie-Gruppe operativen und konjunkturellen Chancen und Risiken ausgesetzt. Hierzu wird auf die ausführliche Darstellung im Lagebericht des Geschäftsberichtes zum 31.12.2017 im Abschnitt „3. Chancen- Risiko und Prognosebericht“ verwiesen.

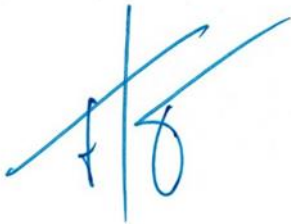
Die Risikolage hat sich nach Einschätzung des Vorstands seit dem 1. Januar 2018 nicht wesentlich geändert.

4. Ausblick und Prognose

Mit dem bestehenden hochrentablen Portfolio und einem schlagkräftigen Management-Team ist die FCR Immobilien-Gruppe AG aus unserer Sicht sehr gut aufgestellt, die erfolgreiche Entwicklung der vergangenen Jahre im verbleibenden Geschäftsjahr 2018 bzw. 2019 fortzusetzen. Wir gehen auch von einem erneut deutlich positiven Jahresergebnis 2018 und einem weiteren Umsatzanstieg aus.

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

München, 26. Oktober 2018
FCR Immobilien-Gruppe



Falk Raudies
Vorstand