

# Wertpapierprospekt

**für das öffentliche Angebot von bis zu 25.000 auf den Inhaber lautenden Teilschuldverschreibungen mit einem maximalen Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 25.000.000,00**

aus der

6,0 % p.a. Unternehmensanleihe 2018/2023  
mit einer Laufzeit von 20.02.2018 bis 20.02.2023

der

## **FCR Immobilien Aktiengesellschaft München**

*International Securities Identification Number: DE000A2G9G64*

*Wertpapier-Kenn-Nummer: A2G9G6*

**29.01.2018**

**Die Emittentin erfüllt die Voraussetzungen eines kleinen und mittleren Unternehmens (KMU). Der Umfang der im Prospekt veröffentlichten Angaben entspricht den Anforderungen an ein KMU (Art. 26b ProspektVO).**

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 04.11.2003 betreffend den Prospekt, in der durch die Richtlinie 2010/73/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24.11.2010 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 Finanzmarktaufsichtsbehörde (Commission de Surveillance du Secteur Financier – „**CSSF**“) gebilligt und an die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („**BaFin**“) gemäß Artikel 19 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10.07.2005 betreffend den Prospekt über Wertpapiere in der jeweils gültigen Fassung notifiziert. Die CSSF übernimmt gemäß Artikel 7 Absatz 7 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10.07.2005 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](http://www.bourse.lu)) eingesehen und heruntergeladen werden.

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 Schuldverschreibungen sind und werden insbesondere weder 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 Einbeziehung der Schuldverschreibungen in den Freiverkehr einer deutschen Wertpapierbörse durch die Emittentin ist geplant.

## INHALTSVERZEICHNIS

I.	ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTS .....	6
II.	RISIKOFAKTOREN.....	25
1.	Risiken in Bezug auf die Emittentin .....	25
2.	Marktbezogene Risiken .....	36
3.	Risiken in Bezug auf die Anleihe .....	38
4.	Risiken in Bezug auf die Sicherheiten .....	41
III.	ALLGEMEINE INFORMATIONEN .....	43
1.	Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospekts .....	43
2.	Zukunftsgerichtete Aussagen .....	43
3.	Hinweis zu Quellen der Marktangaben sowie zu Fachbegriffen .....	44
4.	Abschlussprüfer .....	44
5.	Hinweis zu Finanz- und Zahlenangaben .....	44
6.	Einsehbare Dokumente .....	45
7.	Links.....	45
8.	Weitere Hinweise bezüglich dieses Prospekts und des Angebots.....	45
IV.	DIE SCHULDVERSCHREIBUNGEN UND DAS ANGEBOT .....	47
1.	Gegenstand des Angebots .....	47
2.	Finanzintermediäre .....	47
3.	Rendite.....	48
4.	Rang .....	48
5.	Rating.....	48
6.	Informationen zum Angebot .....	48
	Zeichnungsanträge des öffentlichen Angebots über die Zeichnungsfunktionalität .....	49
	Zeichnungsanträge des öffentlichen Angebots über die Emittentin .....	49
	Emission über den Öffentlichen Abverkauf.....	49
	Privatplatzierung .....	49
	Angebotszeitraum .....	50
	Ausgabebetrag und Fälligkeit .....	50
	Angebotsergebnis, Begebung.....	51
	Zeitplan .....	51
7.	Zuteilung .....	51
8.	Einbeziehung in den Börsenhandel; Zahlstelle .....	52
9.	Verkaufsbeschränkungen .....	52
10.	ISIN, WKN .....	52
11.	Emissionsvertrag / Vertriebsprovision .....	52
12.	Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen, die an der Emission / dem Angebot beteiligt sind .....	53
13.	Gründe für das Angebot und Verwendung des Emissionserlöses .....	53

V.	ANLEIHEBEDINGUNGEN .....	54
1.	Anleihebedingungen (deutsche Fassung) .....	54
VI.	BESICHERUNG .....	67
1.	Allgemeines .....	67
2.	Treuhandvertrag .....	67
VII.	ALLGEMEINE INFORMATIONEN ÜBER DIE GESELLSCHAFT.....	76
1.	Name, Sitz, Geschäftsjahr, Dauer, Gegenstand .....	76
2.	Gründung der FCR Immobilien AG und historische Entwicklung.....	76
3.	Gruppenstruktur .....	76
4.	Angaben über das Kapital der Emittentin .....	85
5.	Organe der Emittentin.....	86
VIII.	GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER EMITTENTIN.....	92
1.	Wichtigste Märkte .....	92
2.	Haupttätigkeitsbereiche der Emittentin und der FCR-Gruppe.....	93
3.	Unternehmensstrategie der Emittentin .....	101
4.	Wettbewerbsstärken der Emittentin.....	102
5.	Sachanlagen.....	102
6.	Wesentliche Verträge .....	103
7.	Investitionen.....	103
8.	Rechtsstreitigkeiten / Verfahren vor Verwaltungsbehörden .....	104
9.	Jüngste Entwicklung und Trends.....	105
10.	Regulatorische Vorschriften.....	105
IX.	AUSGEWÄHLTE FINANZIELLE INFORMATIONEN DER EMITTENTIN .....	106
X.	BESTEuerung IN DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND .....	108
1.	Allgemeiner Hinweis .....	108
2.	Einkommensbesteuerung natürlicher Personen .....	108
3.	Teilschuldverschreibungen im Betriebsvermögen.....	111
4.	Erbschaft- und Schenkungsteuern .....	111
5.	Sonstige Steuern .....	112
XI.	BESTEuerung im Großherzogtum Luxemburg .....	113
1.	Allgemeiner Hinweis .....	113
2.	Generelles zur luxemburgischen Besteuerung von natürlichen und juristischen Personen .....	113
3.	Quellensteuer i.H. von 20% bei in Luxemburg ansässigen natürlichen Personen .....	114
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 .....	114
5.	Andere luxemburgische Steuern .....	115

## **XII. FINANZTEIL**

1.	Konzern-Jahresabschluss der FCR Immobilien AG nach HGB für das Geschäftsjahr 2015 (geprüft).....	118
	Bilanz zum 31. Dezember 2015.....	119
	Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015.....	121
	Anhang für das Geschäftsjahr 2015 .....	122
	Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2015 .....	152
	Bestätigungsvermerk Geschäftsjahr 2015.....	153
2.	Konzern-Jahresabschluss der FCR Immobilien AG nach HGB für das Geschäftsjahr 2016 (geprüft).....	157
	Bilanz zum 31. Dezember 2016.....	158
	Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015.....	159
	Anhang für das Geschäftsjahr 2016 .....	160
	Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2016 .....	192
	Bestätigungsvermerk Geschäftsjahr 2016.....	193
	UNTERSCHRIFTENSEITE .....	197
	<b>ANLEIHEBEDINGUNGEN (englische Fassung).....</b>	<b>198</b>

## I. ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTS

Zusammenfassungen bestehen aus Offenlegungspflichten, die als „Angaben“ bezeichnet werden. Diese Angaben sind in den Abschnitten A – E (A.1 – E.7) mit Zahlen gekennzeichnet.

Diese Zusammenfassung enthält alle Angaben, die in einer Zusammenfassung für diese Art von Wertpapieren und Emittenten aufgenommen werden müssen. Da einige Angaben nicht angeführt werden müssen, können Lücken in der Zahlenfolge der Angaben bestehen.

Auch wenn eine Angabe aufgrund der Art von Wertpapieren und des Emittenten in der Zusammenfassung enthalten sein muss, ist es möglich, dass Informationen bezüglich der Angaben nicht angegeben werden können. In diesem Fall wird in der Zusammenfassung eine kurze Beschreibung der Angabe gegeben und mit der Bezeichnung „entfällt“ vermerkt.

<b>Abschnitt A Einleitung und Warnhinweise</b>		
<b>A.1</b>	<b>Einleitung und Warnhinweise</b>	<p>Die folgende Zusammenfassung sollte als Prospekt einleitung verstanden werden.</p> <p>Der Anleger sollte sich bei jeder Entscheidung, in die Wertpapiere zu investieren, auf den Prospekt als Ganzes stützen.</p> <p>Ein Anleger, der wegen der in diesem Prospekt enthaltenen Angaben Klage einreichen will, muss nach den nationalen Rechtsvorschriften seines Mitgliedsstaats möglicherweise für die Übersetzung des Prospekts 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 für den Fall, dass die Zusammenfassung verglichen mit den anderen Teilen des Prospekts irreführend, unrichtig oder inkohärent ist oder verglichen mit den anderen Teilen des Prospekts wesentliche Angaben, die in Bezug auf Anlagen in die betreffenden Wertpapiere für die Anleger eine Entscheidungshilfe darstellen, vermissen lassen.</p>
<b>A.2</b>	<b>Zustimmung zur Verwendung des Prospekts durch Finanzintermediäre</b>	<p>Die Emittentin hat für die Dauer der Gültigkeit dieses Prospekts ihre Zustimmung erteilt, dass der Prospekt von Finanzintermediären im Sinne von Art. 5 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10.07.2005 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</p>

	<p>oder endgültige Platzierung erfolgen kann, entspricht der Angebotsfrist gemäß diesem Prospekt, also dem Zeitraum vom 31.01.2018 (8 Uhr) bis zum 21.01.2019. Die Finanzintermediäre nehmen jeweils nicht am öffentlichen Angebot teil.</p> <p>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 (<a href="http://www.fcr-immobilien.de">www.fcr-immobilien.de</a>) bekannt machen.</p> <p><b>Jeder den Prospekt verwendende Finanzintermediär hat auf seiner Website anzugeben, dass er den Prospekt mit Zustimmung verwendet.</b></p> <p><b>Falls ein Finanzintermediär ein Angebot macht, wird er die Anleger zum Zeitpunkt der Angebotsvorlage über die Angebotsbedingungen unterrichten.</b></p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Abschnitt B Die Emittentin		
<b>B.1</b>	<b>Juristische und kommerzielle Bezeichnung der Emittentin</b>	Die juristische Bezeichnung der Emittentin ist „ <b>FCR Immobilien Aktiengesellschaft</b> “ (die „ <b>Emittentin</b> “ oder „ <b>FCR AG</b> “ gemeinsam mit ihren Tochtergesellschaften die „ <b>FCR-Gruppe</b> “). Unter dieser Bezeichnung und unter „FCR AG“ sowie „FCR Immobilien“ tritt sie auch am Markt auf und wird in diesem Prospekt bezeichnet. Weitere kommerzielle Namen werden nicht verwendet.
<b>B.2</b>	<b>Sitz und Rechtsform, das für die Emittentin geltende Recht und Land der Gründung</b>	Die Emittentin ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht, die in Deutschland gegründet wurde. Sitz der Gesellschaft ist München.
<b>B.4b</b>	<b>Bekannte Trends, die sich auf die Emittentin und die Branchen, in denen sie tätig ist, auswirken</b>	Die allgemeinen volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen, insbesondere das aktuelle niedrige Zinsniveau, wirken sich auf die Emittentin und die Immobilienbranche weiterhin günstig aus. Daneben wird die Weiterentwicklung der von der FCR-Gruppe gehaltenen Immobilien im Segment Handel für die erzielten Renditen von Bedeutung sein.
<b>B.5</b>	<b>Gruppenstruktur</b>	Derzeit hat die FCR Immobilien AG folgende 100%-ige aktive Tochtergesellschaften: <ul style="list-style-type: none"> <li>- FCR Verwaltungs GmbH</li> <li>- FCR Service GmbH</li> <li>- FCR Monument Investment S.L.</li> <li>- FCR Oldenburg GmbH &amp; Co. KG</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- FCR Pößneck GmbH &amp; Co. KG</li> <li>- FCR Cottbus GmbH &amp; Co. KG</li> <li>- FCR Salzgitter GmbH &amp; Co. KG</li> <li>- FCR Zeulenroda GmbH &amp; Co. KG</li> <li>- FCR Wismar 1 GmbH &amp; Co. KG</li> <li>- FCR Seesen GmbH &amp; Co. KG</li> <li>- FCR Wismar 2 GmbH &amp; Co. KG</li> <li>- FCR Hennef GmbH &amp; Co. KG</li> <li>- FCR Neustrelitz GmbH &amp; Co. KG</li> <li>- FCR Bernburg GmbH &amp; Co. KG</li> <li>- FCR Triptis GmbH &amp; Co. KG</li> <li>- FCR Gummersbach GmbH &amp; Co. KG</li> <li>- FCR Twistringens GmbH &amp; Co. KG</li> <li>- FCR Bückeberg GmbH &amp; Co. KG</li> <li>- FCR Bad Kissingen GmbH &amp; Co. KG</li> <li>- FCR Burg GmbH &amp; Co. KG</li> <li>- FCR Burgdorf GmbH &amp; Co. KG</li> <li>- FCR Datteln GmbH &amp; Co. KG</li> <li>- FCR Dresden GmbH &amp; Co. KG</li> <li>- FCR Scheßlitz GmbH &amp; Co. KG</li> <li>- FCR Schleiz GmbH &amp; Co. KG</li> <li>- FCR Seelze GmbH &amp; Co. KG</li> <li>- FCR Würzburg GmbH &amp; Co. KG</li> <li>- FCR Rhaunen GmbH &amp; Co. KG</li> <li>- FCR Duisburg GmbH &amp; Co. KG</li> <li>- FCR Gera BIBC GmbH &amp; Co. KG</li> <li>- FCR Wittenberge GmbH &amp; Co. KG</li> <li>- FCR Hof GmbH &amp; Co. KG</li> <li>- FCR Grimmen GmbH &amp; Co. KG</li> <li>- FCR Aue GmbH &amp; Co. KG</li> <li>- FCR Welzow GmbH &amp; Co. KG</li> <li>- FCR Gera AMTP GmbH &amp; Co. KG</li> <li>- FCR Altena GmbH &amp; Co. KG</li> </ul>
--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



		<ul style="list-style-type: none"> <li>- FCR Bamberg GmbH &amp; Co. KG</li> <li>- FCR Brandis GmbH &amp; Co. KG</li> <li>- FCR Magdeburg GmbH &amp; Co. KG</li> <li>- FCR Kitzbühel GmbH &amp; Co. KG</li> </ul> <p>Die FCR Verwaltungs GmbH ist Komplementärin für alle anderen Tochtergesellschaften in der Rechtsform einer GmbH &amp; Co. KG.</p> <p>Die FCR Service GmbH ist 100% Tochter 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 100% Tochter der Emittentin und soll künftig Immobilien in Spanien halten.</p> <p>Jede der oben genannten Tochtergesellschaften in der Rechtsform einer GmbH &amp; Co. KG hält in der Regel eine, ausnahmsweise auch zwei Gewerbeimmobilie bzw. hat einen entsprechenden Kaufvertrag auf Erwerb einer bzw. zwei Gewerbeimmobilien abgeschlossen. Ausgenommen hiervon ist die FCR Bamberg GmbH &amp; Co. KG, die bislang nur ein unbebautes Grundstück hält.</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>B.9</b>	<b>Gewinnprognosen oder -schätzungen</b>	Dieses Element entfällt, weil keine Gewinnprognosen oder -schätzungen vorliegen.
<b>B.10</b>	<b>Beschränkungen im Bestätigungsvermerk</b>	Dieses Element entfällt, weil keine Beschränkungen in den Bestätigungsvermerken in den historischen Finanzinformationen bestehen.
<b>B.12</b>	<b>Ausgewählte wesentliche historische Finanzinformationen</b>	<p>Die nachfolgenden ausgewählten Finanzdaten wurden im Einklang mit dem deutschen HGB erstellt</p> <p>Die nachfolgend zusammengefassten Finanzdaten sind den geprüften Konzern-Jahresabschlüssen der Emittentin zum 31. Dezember 2015 sowie zum 31. Dezember 2016 entnommen.</p>

<b>Ausgewählte Posten Gewinn- und Verlustrechnung in EUR</b>		<b>31. Dezember 2016 (geprüft)</b>	<b>31. Dezember 2015 (geprüft)</b>
Umsatzerlöse		12.129.466,93	12.727.138,39
Sonstige betriebliche Erträge		273.197,21	37.247,80
Personalaufwand inklusive sozialer Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung		-739.108,44	-322.353,69
Abschreibungen		-127.713,95	-44.752,85
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.616.745,59	-1.093.325,74
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		85.894,29	99.997,41
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.570.278,26	-1.249.442,54
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>604.411,64</b>	<b>1.359.291,86</b>
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>441.786,84</b>	<b>1.358.315,86</b>
<b>Ausgewählte Posten der Bilanz in EUR</b>		<b>31. Dezember 2016 (geprüft)</b>	<b>31. Dezember 2015 (geprüft)</b>
Sachanlagen		31.793.978,38	21.801.160,19
Finanzanlagen		1.730.763,11	1.092.306,33
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		5.742.685,16	924.485,60
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		6.312.149,24	6.958.715,23
Eigenkapital		4.148.151,00	1.185.186,00

		Sonstige Rückstellungen	706.196,88	471.200,02
		Verbindlichkeiten	38.626.632,76	24.472.541,81
		<b>Bilanzsumme</b>	<b>46.068.922,59</b>	<b>31.347.305,62</b>
		<b>Ausgewählte Posten der Kapitalflussrechnung in EUR</b>	<b>31. Dezember 2016 (geprüft)</b>	<b>31. Dezember 2015 (geprüft)</b>
		Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-2.603.025,41	4.032.628,94
		Cash Flow aus Investitionstätigkeit	-9.336.163,89	-6.731.475,06
		Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	11.292.623,31	8.494.384,81
		<b>Veränderungen der Finanzmittelfonds</b>	<b>-646.565,99</b>	<b>5.795.538,69</b>

	<b>Keine wesentliche Verschlechterung der Aussichten der Emittentin</b>	Die Aussichten der Emittentin haben sich seit dem Datum des letzten veröffentlichten geprüften Abschlusses vom 31. Dezember 2016 nicht wesentlich verschlechtert.
	<b>Wesentliche Veränderungen der Finanzlage oder Handelsposition der Emittentin, die nach dem von den historischen Finanzinformationen abgedeckten Zeitraum eingetreten sind</b>	<p>Zu erheblichen Veränderungen der Finanzlage und Handelsposition der Emittentin nach dem von den wesentlichen historischen Finanzinformationen abgedeckten Zeitraum ist es durch die nachfolgend genannten Ereignisse gekommen:</p> <p>Mit Kaufvertrag vom 01.12.2016 erwarb die FCR Gummersbach GmbH &amp; Co. KG ein Einkaufszentrum in Gummersbach. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.02.2017.</p> <p>Mit Kaufvertrag vom 07.12.2016 erwarb die FCR Twistringen GmbH &amp; Co. KG einen Supermarkt in Twistringen. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 08.03.2017.</p> <p>Mit Kaufvertrag vom 21.09.2017 erwarb die FCR Aue GmbH &amp; Co. KG einen Fachmarkt in Aue. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.11.2017.</p> <p>Mit Kaufvertrag vom 10.08.2017 erwarb die FCR Grimmen GmbH &amp; Co.</p>

		<p>KG ein Fachmarktzentrum in Grimmen. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.10.2017.</p> <p>Mit Kaufvertrag vom 03.07.2017 erwarb die FCR Wittenberge GmbH &amp; Co. KG einen Supermarkt in Wittenberge. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 23.08.2017.</p> <p>Mit Kaufvertrag vom 29.03.2017 erwarb die FCR Bückeberg GmbH &amp; Co. KG einen Baumarkt in Bückeberg. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 19.05.2017.</p> <p>Mit Kaufvertrag vom 04.05.2017 erwarb die FCR Duisburg GmbH &amp; Co. KG ein Büro- und Geschäftshaus in Duisburg. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.10.2017.</p> <p>Mit Kaufvertrag vom 10.05.2017 erwarb die FCR Rhaunen GmbH &amp; Co. KG einen Supermarkt in Rhaunen. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.07.2017.</p> <p>Mit Kaufvertrag vom 29.08.2017 erwarb die FCR Hof GmbH &amp; Co. KG einen Fachmarkt in Hof. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.10.2017.</p> <p>Mit Kaufvertrag vom 09.05.2017 erwarb die FCR Bad Kissingen GmbH &amp; Co. KG einen Supermarkt in Bad Kissingen. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 15.06.2017.</p> <p>Mit Kaufvertrag vom 28.09.2017 erwarb die FCR Welzow GmbH &amp; Co. KG ein Fachmarktzentrum in Welzow. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.11.2017.</p> <p>Mit Kaufvertrag vom 12.10.2017 erwarb die FCR Bamberg GmbH &amp; Co. KG eine Projektentwicklung in Bamberg. Der Lasten- und Nutzenübergang ist noch nicht erfolgt.</p> <p>Mit Kaufvertrag vom 15.11.2017 erwarb die FCR Magdeburg GmbH &amp; Co. KG ein Einkaufszentrum in Magdeburg. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am noch nicht erfolgt.</p> <p>Mit Kaufvertrag vom 01.08.2017 erwarb die FCR Kitzbühel GmbH &amp; Co. KG ein Hotel in Kitzbühel. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 15.08.2017.</p> <p>Mit Kaufvertrag vom 27.09.2017 erwarb die FCR Gera AMTP GmbH &amp; Co. KG ein Einkaufszentrum in Gera. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.01.2018.</p> <p>Mit Kaufvertrag vom 12.07.2017 erwarb die FCR Gera BIBC GmbH &amp; Co. KG ein Einkaufszentrum in Gera. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.09.2017.</p> <p>Mit Kaufvertrag vom 10.05.2017 erwarb die FCR Dresden GmbH &amp; Co. KG ein Fachmarktzentrum in Dresden. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.10.2017.</p>
--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>Mit Kaufvertrag vom 10.05.2017 erwarb die FCR Schleiz GmbH &amp; Co. KG ein Fachmarktzentrum in Schleiz. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.07.2017.</p> <p>Mit Kaufvertrag vom 10.05.2017 erwarb die FCR Burg GmbH &amp; Co. KG ein Fachmarktzentrum in Burg. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.08.2017.</p> <p>Mit Kaufvertrag vom 10.05.2017 erwarb die FCR Seelze GmbH &amp; Co. KG ein Fachmarktzentrum in Seelze. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.08.2017.</p> <p>Mit Kaufvertrag vom 10.05.2017 erwarb die FCR Burgdorf GmbH &amp; Co. KG ein Fachmarktzentrum in Burgdorf. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.07.2017.</p> <p>Mit Kaufvertrag vom 10.05.2017 erwarb die FCR Datteln GmbH &amp; Co. KG einen Supermarkt in Datteln. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.07.2017.</p> <p>Mit Kaufvertrag vom 10.05.2017 erwarb die FCR Scheßlitz GmbH &amp; Co. KG einen Supermarkt in Scheßlitz. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.10.2017.</p> <p>Mit Kaufvertrag vom 10.05.2017 erwarb die FCR Würzburg GmbH &amp; Co. KG ein Fachmarktzentrum in Würzburg. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.07.2017.</p> <p>Mit Kaufvertrag vom 05.12.2017 erwarb die FCR Brandis GmbH &amp; Co. KG einen Supermarkt in Brandis. Der Lasten- und Nutzenübergang ist noch nicht erfolgt.</p> <p>Mit Kaufvertrag vom 04.10.2017 erwarb die FCR Altena GmbH &amp; Co. KG ein Wohn- und Geschäftshaus in Altena. Der Lasten- und Nutzenübergang ist noch nicht erfolgt.</p> <p>Mit Kaufvertrag vom 04.10.2017 erwarb die FCR Bernburg GmbH &amp; Co. KG ein Wohn- und Geschäftshaus in Bernburg. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.04.2017.</p> <p>Mit Kaufvertrag vom 29.03.2017 erwarb die FCR Zeitz GmbH &amp; Co. KG einen Supermarkt in Zeitz, der mit Kaufvertrag vom 14.09.2017 wieder veräußert wurde. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.12.2017.</p> <p>Mit Kaufvertrag vom 01.12.2016 erwarb die FCR Detmold GmbH &amp; Co. KG ein Wohn- und Geschäftshaus in Detmold, das mit Kaufvertrag vom 05.04.2017 wieder veräußert wurde. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 14.06.2017.</p> <p>Mit Kaufvertrag vom 24.03.2017 hat die FCR Hoyerswerda GmbH &amp; Co. KG einen Baumarkt in Hoyerswerda veräußert. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.06.2017.</p>
--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>Mit Kaufvertrag vom 12.12.2017 hat die FCR Regis-Breitungen GmbH &amp; Co. KG einen Supermarkt in Regis-Breitungen veräußert. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 16.12.2017.</p> <p>Mit Kaufvertrag vom 19./28.12.2017 hat die Emittentin ein Einkaufszentrum in Schwedt veräußert. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 31.12.2017.</p> <p>Darüber hinaus sind seit 31.12.2016 bis zum Datum dieses Prospekts keine wesentlichen Änderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin eingetreten.</p>
<b>B.13</b>	<b>Jüngste Ereignisse der Geschäftstätigkeit der Emittentin, die für die Bewertung ihrer Zahlungsfähigkeit in hohem Maße relevant sind</b>	<p>Mit Kaufvertrag vom 12.10.2017 erwarb die FCR Bamberg GmbH &amp; Co. KG eine Projektentwicklung in Bamberg, mit Kaufvertrag vom 15.11.2017 erwarb die FCR Magdeburg GmbH &amp; Co. KG ein Einkaufszentrum in Magdeburg, mit Kaufvertrag vom 05.12.2017 erwarb die FCR Brandis GmbH &amp; Co. KG einen Supermarkt in Brandis, mit Kaufvertrag vom 04.10.2017 erwarb die FCR Altena GmbH &amp; Co. KG ein Wohn- und Geschäftshaus in Altena, mit Kaufvertrag vom 04.10.2017 erwarb die FCR Bernburg GmbH &amp; Co. KG ein Wohn- und Geschäftshaus in Bernburg, mit Kaufvertrag vom 12.12.2017 hat die FCR Regis-Breitungen GmbH &amp; Co. KG einen Supermarkt in Regis-Breitungen veräußert. Mit Kaufvertrag vom 19./28.12.2017 hat die Emittentin ein Einkaufszentrum in Schwedt veräußert. Hinsichtlich der Details wird auf B.12 verwiesen.</p>
<b>B.14</b>	<b>Abhängigkeit der Emittentin von anderen Unternehmen der Gruppe</b>	<p>Siehe auch B5. Die Emittentin ist abhängig von den Tochtergesellschaften, da sie Zinsen und Rückzahlungsmittel weitgehend nur leisten kann, wenn die Objekte in den Tochtergesellschaften ausreichende Liquidität generieren. Im Übrigen ist die Emittentin nicht von anderen Unternehmen der FCR-Gruppe abhängig.</p>
<b>B.15</b>	<b>Haupttätigkeit der Emittentin</b>	<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 Immobilien 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 Immobilien AG somit im Wesentlichen aus a) der Vermietung der direkt und indirekt gehaltenen Bestandsimmobilien sowie b) dem Verkauf einzelner Gewerbeobjekte nach erfolgreicher Werterhöhung.</p> <p>Zum 31.12.2017 umfasst das Immobilienportfolio der FCR-Gruppe 41</p>

		<p>Immobilien, die sich bevorzugt in kleineren und mittelgroßen Städten und Gemeinden befinden. Von diesen insgesamt 41 Immobilien hält die Emittentin zwei Immobilien im Direktbesitz, die restlichen 39 Immobilien werden von eigenen GmbH &amp; Co. KGs gehalten, die sich zu 100 % im Besitz der FCR Immobilien AG befinden.</p> <p>Zum 31.12.2017 erfasste das Immobilienportfolio (die vermietbare Gesamtfläche von rd. 139.655 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 3% enthalten die Immobilien auch Wohnungen.</p> <p>Die Vermietungsquote des Immobilienportfolios (betrug zum 31.12.2017 ca. 87,5 % und die Nettomieteinnahmen pro Jahr ca. EUR 9,448 Mio. Die durchschnittliche Restlaufzeit (WALT) des Immobilienportfolios (betrug zum 31.12.2017 ca. 3,95 Jahre.</p>									
<b>B.16</b>	<b>Beteiligungen oder Beherrschungsverhältnisse an der Emittentin</b>	<p>Das Grundkapital der Emittentin beträgt EUR 4.148.151,00 und wird wie folgt gehalten:</p> <table border="0"> <tr> <td>RAT Asset &amp; Trading AG:</td> <td>3.455.401 Aktien</td> <td>83,3%</td> </tr> <tr> <td>Sonstige:</td> <td>692.750 Aktien</td> <td>16,7%</td> </tr> <tr> <td><b>Summe</b></td> <td><b>4.148.151 Aktien</b></td> <td><b>100,00 %</b></td> </tr> </table> <p>Die Aktien an der RAT Asset &amp; Trading AG (HRB 183812 AG München) werden zu ca. 95 % von Herrn Falk Raudies gehalten. Somit beherrscht Herr Raudies die Emittentin wirtschaftlich.</p> <p>Es wird derzeit überlegt und ist nicht ausgeschlossen, dass weitere Gesellschafter, gegebenenfalls über den Kapitalmarkt, aufgenommen werden.</p>	RAT Asset & Trading AG:	3.455.401 Aktien	83,3%	Sonstige:	692.750 Aktien	16,7%	<b>Summe</b>	<b>4.148.151 Aktien</b>	<b>100,00 %</b>
RAT Asset & Trading AG:	3.455.401 Aktien	83,3%									
Sonstige:	692.750 Aktien	16,7%									
<b>Summe</b>	<b>4.148.151 Aktien</b>	<b>100,00 %</b>									
<b>B.17</b>	<b>Rating</b>	Dieses Element entfällt, da kein Rating durchgeführt wurde.									

<b>Abschnitt C Die Wertpapiere</b>		
<b>C.1</b>	<b>Art und Gattung der angebotenen und/oder zum Handel zuzulassenden Wertpapiere, Wertpapierkennung</b>	<p>Bei den Wertpapieren handelt es sich um Teilschuldverschreibungen (nachfolgend auch die „<b>Teilschuldverschreibungen</b>“, die „<b>Schuldverschreibungen</b>“ oder zusammen auch die „<b>Anleihe</b>“).</p> <p>International Securities Identification Number: (ISIN): DE000A2G9G64]</p> <p>Wertpapierkennnummer (WKN): A2G9G6</p>
<b>C.2</b>	<b>Währung der Wertpapieremission</b>	Die Emission erfolgt in EUR.

<b>C.5</b>	<b>Beschränkungen für die freie Übertragbarkeit der Wertpapiere</b>	Dieses Element entfällt, weil es keine Beschränkungen hinsichtlich der freien Übertragbarkeit der Wertpapiere gibt.
<b>C.8</b>	<b>Beschreibung der mit den Wertpapieren verbundenen Rechte, Rangordnung / Sicherheiten und Beschränkungen dieser Rechte, Sonderkündigungsrechte, Negativverpflichtung und Mehrheitsbeschlüsse</b>	Die nachfolgende Übersicht stellt die mit den Schuldverschreibungen der FCR AG, München, verbundenen Rechte dar.
	<b>Rechte</b>	Die Teilschuldverschreibungen verbrieften das Recht auf Zahlung von Zinsen sowie Rückzahlung des Nominalbetrags.
	<b>Schutzrechte für die Anleihegläubiger (Covenants):</b>	Die Anleihebedingungen enthalten folgende Regelungen über Schutzrechte der Anleihegläubiger: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kündigungsrecht im Fall des Kontrollwechsels</li> <li>- Ausschüttungssperre von 50 %</li> <li>- Beibehaltung einer Deckungsquote von mindestens 1,10 zu 1,00</li> <li>- Kündigungsrechte im Fall von Verzug, Insolvenz, Zahlungseinstellung und Liquidation</li> </ul> wie jeweils näher in den Anleihebedingungen geregelt.
	<b>Rangordnung</b>	Die Schuldverschreibungen begründen 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.
	<b>Beschränkungen der Rechte</b>	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.



<b>C.9</b>	<b>Beschreibung der mit den Wertpapieren verbundenen Rechte und Zinsen, Rückzahlung, Rendite, Vertreter der Schuldtitelinhaber, Rangordnung und Beschränkungen dieser Rechte</b>	<p>Hinsichtlich der mit den Wertpapieren verbundenen Rechte siehe C.8.</p> <p>Die nachfolgende Übersicht stellt die weiteren mit den Schuldverschreibungen der Emittentin verbundenen Rechte dar:</p>
	<b>nominaler Zinssatz</b>	<p>Siehe C.8; 6,0 % p. a. halbjährlich fällige Zinsen.</p> <p>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>
	<b>Datum, ab dem die Zinsen zahlbar werden und Zinsfälligkeitstermine</b>	<p>Zinsen werden halbjährlich nachträglich am 20.02. und am 20.08. eines jeden Jahres gezahlt, erstmalig am 20.08.2018, letztmalig am 20.02.2023. 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>
	<b>wenn Zinssatz nicht festgelegt, dann Beschreibung des Basiswerts</b>	<p>Dieses Element entfällt, weil der Zinssatz festgelegt ist.</p>
	<b>Rückzahlung</b>	<p>Die Teilschuldverschreibungen werden am 20.02.2023 zu ihrem Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen zurückgezahlt, sofern sie nicht vorher zurückgezahlt oder zurückgekauft worden sind.</p>
	<b>Angabe der Rendite</b>	<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 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 nominalen Zinssatzes.</p>

	<b>Name des Vertreters der Schuldtitelinhaber</b>	Dieses Element entfällt, weil in den Anleihebedingungen kein konkreter Vertreter der Anleihegläubiger bestellt ist.
<b>C.10</b>	<b>Beschreibung der mit den Wertpapieren verbundenen Rechte und Angaben zu derivativer Komponente</b>	Siehe C. 9. Angaben zur derivativen Komponente entfallen, weil die Anleihebedingungen keine derivativen Komponenten der Schuldverschreibungen enthalten.
<b>C.11</b>	<b>Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt, Märkte</b>	Dieses Element entfällt, weil die Schuldverschreibungen nicht zum Handel in einem regulierten Markt im Sinne der Richtlinie 2004/39/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 21.04.2004 über Märkte für Finanzinstrumente zugelassen werden, sondern nur die Aufnahme im Handel in einem Freiverkehr einer deutschen Börse geplant ist

<b>Abschnitt D Risiken</b>		
<p>Nachfolgend sind die Risikofaktoren zusammengefasst, die die Fähigkeit der Gesellschaft beeinträchtigen können, ihren Verpflichtungen im Rahmen der Teilschuldverschreibungen gegenüber den Anleihegläubigern nachzukommen oder die von wesentlicher Bedeutung sind, wenn es darum geht, das Marktrisiko zu bewerten, mit dem die Teilschuldverschreibungen behaftet sind. Der Eintritt eines oder mehrerer dieser Risiken kann erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben. Der Kurs der Teilschuldverschreibungen der Gesellschaft könnte aufgrund jedes dieser Risiken erheblich fallen und Anleger könnten ihr investiertes Kapital teilweise oder ganz verlieren.</p>		
<b>D.2</b>	<b>Risiken in Bezug auf die Emittentin</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Geschäft der FCR-Gruppe hat einen sehr großen (Vor-) Finanzierungsbedarf, so dass die erforderlichen Finanzierungen gefunden und zu auskömmlichen Konditionen aufgenommen werden müssen.</li> <li>- Es besteht das Risiko, dass die FCR-Gruppe Auflagen und Bedingungen sämtlicher oder einer der Finanzierungen, insbesondere der Bankenfinanzierungen und der jeweils ausgegebenen Anleihen nicht einhält.</li> <li>- Es besteht das Risiko, dass Mieten entfallen und/oder nicht in der erwarteten Höhe erzielt werden können oder dass sich die Leerstandsquote erhöht.</li> <li>- Die FCR AG ist einem intensiven Wettbewerb ausgesetzt. Es besteht das Risiko, dass sie sich im Wettbewerb nicht behaupten kann.</li> <li>- 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</li> </ul>

		<p>einschränken und ebenfalls zu erheblichen Kosten führen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es besteht das Risiko, dass bei den Immobilien, die derzeit oder künftig im Eigentum der FCR AG oder deren Tochtergesellschaften stehen, unerwartete Kosten für die Instandsetzung- und Instandhaltung, für Entwicklungs- oder Sanierungsvorhaben oder die Modernisierung von Immobilien entstehen.</li> <li>- 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.</li> <li>- Es besteht das Risiko, dass die Gesellschaften der FCR-Gruppe und/oder die FCR AG unterjährig nicht zu jedem Zeitpunkt über ausreichend Liquidität verfügt, um ihre laufenden Verpflichtungen erfüllen zu können. Sie ist dabei auch von der Ausstattung mit Liquidität durch die Tochtergesellschaften abhängig. Notverkäufe oder zwangsweise Verwertungen von Immobiliensicherheiten würden zu erheblichen finanziellen Nachteilen für die Emittentin führen.</li> <li>- Die erfolgreiche Integration und Bewirtschaftung der in der Vergangenheit erworbenen und künftig zu erwerbenden Gewerbeimmobilien, insbesondere die dafür erforderliche Anpassung der Unternehmensstrukturen, könnten misslingen.</li> <li>- 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.</li> <li>- Durch Schäden, die nicht von einer Versicherung gedeckt sind bzw. den Versicherungsumfang übersteigen, könnten der Emittentin erhebliche Verluste entstehen.</li> <li>- Die FCR-Gruppe könnte etwa aufgrund von Baumängeln oder aus sonstigen Gründen Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüchen aus dem Verkauf von Immobilien ausgesetzt sein. Selbst wenn ein Dritter für den geltend gemachten Fehler verantwortlich ist, könnte ein Regress unmöglich sein oder nur teilweise möglich sein.</li> <li>- Eine anhaltende negative wirtschaftliche Entwicklung des Immobilienmarkts könnte zu Wertverlusten und außerplanmäßigen Abschreibungen auf die Immobilien der FCR-Gruppe führen.</li> <li>- Der Verlust bestimmter Schlüsselpersonen kann sich nachteilig auf die FCR AG auswirken. Die FCR AG ist insbesondere von Herrn Falk Raudies abhängig.</li> <li>- Es bestehen Risiken im IT-Bereich, die Kosten und Vermögensschäden verursachen können.</li> </ul>
--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die FCR-Gruppe ist von einigen wenigen Mietern abhängig, auf die der wesentliche Teil des Ertrags entfällt.</li> <li>- Die FCR-Gruppe ist Risiken durch Erhöhung der Betriebskosten und anderer Kosten ausgesetzt.</li> <li>- Es besteht das Risiko, dass im Rahmen von befristeten Mietverträgen das gesetzliche Schriftformerfordernis nicht erfüllt sein könnte.</li> <li>- Es bestehen Finanzierungs- und Refinanzierungsrisiken im Hinblick auf bereits erworbene oder noch zu erwerbende Immobilienobjekte.</li> <li>- Es besteht das Risiko der Kündigung von zur Objektfinanzierung aufgenommenen Darlehen.</li> <li>- Die Vermietung der Immobilien der FCR-Gruppe könnte schwieriger sein als erwartet.</li> <li>- Die Unternehmen und/oder Personen, die mit den Emittenten zusammenarbeiten, könnten den Geschäftsbetrieben der FCR-Gruppe Schaden zufügen.</li> <li>- Schlechtleistungen und Vertragsuntreue von Vertragspartnern.</li> <li>- Mögliche Compliance-Verstöße könnten zukünftig zu behördlichen Ermittlungen, Steuernachzahlungen, Schadensersatzansprüchen und der Beendigung von Beziehungen durch Geschäftspartner führen.</li> <li>- Das Risikomanagementsystem der Emittentin könnte sich teilweise oder insgesamt als unzureichend herausstellen.</li> <li>- 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. Durch das derzeit niedrige Zinsniveau können andererseits, z. B. im Zusammenhang mit Objektverkäufen, bei vorfälliger Darlehensablösung hohe Entschädigungszahlungen an die Kreditgeber anfallen.</li> <li>- Aufgrund der Fokussierung der Emittentin auf den deutschen Immobilienmarkt, ist die Emittentin von den dortigen Entwicklungen abhängig.</li> <li>- Die allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen für Gewerbeimmobilien in Deutschland könnten sich zum Nachteil von Vermietern verschlechtern.</li> <li>- Die Emittentin ist Risiken der Verschlechterung der allgemeinen wirtschaftlichen Lage ausgesetzt.</li> <li>- Es besteht das Risiko, dass die FCR AG weitergehenden aufsichtsrechtlichen Regelungen unterliegen könnte.</li> <li>- Es bestehen steuerliche Risiken.</li> </ul>
--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p><b>D.3</b></p>	<p><b>Risiken in Bezug auf die Wertpapiere</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bisher fehlt ein öffentlicher Markt und auch zukünftig wird es keinen organisierten Markt für die Anleihe der Emittentin geben.</li> <li>- Der Kurs der Teilschuldverschreibungen ist möglicherweise volatil.</li> <li>- Das mögliche Angebot weiterer Teilschuldverschreibungen birgt Risiken für Anleger, da die bisher ausgegebenen Teilschuldverschreibungen dadurch an Wert verlieren könnten. Da alle Teilschuldverschreibungen in Bezug auf Zins- und Tilgungsleistungen gleichrangig sind, könnte die Emittentin möglicherweise nicht in der Lage sein, Zins- und Tilgungsleistungen vollständig zu erbringen.</li> <li>- 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. Entsprechende Mittel müssten daher zunächst anderweitig beschafft werden.</li> <li>- Die Teilschuldverschreibungen können unter bestimmten Umständen vorzeitig zurückgezahlt werden.</li> <li>- Die Mehrheit der Anleihegläubiger kann nachteilige Beschlüsse für alle Anleger fassen.</li> <li>- Der Marktpreis für die Teilschuldverschreibungen könnte in Folge von Änderungen des Marktinzinses fallen.</li> <li>- Risiko des Totalverlusts des Anleihekaptals bei einer Insolvenz der Gesellschaft.</li> <li>- Die Teilschuldverschreibungen könnten nur teilweise platziert werden, was dazu führen kann, dass die Anleihe nur mit einem wesentlich geringeren Volumen ausgegeben wird und der Emittentin entsprechend weniger Kapital zur Verfügung steht. Dies könnte sich negativ auf die Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage der FCR AG und auch negativ auf die Kursentwicklung und die Fungibilität der Teilschuldverschreibungen auswirken.</li> <li>- Die Ansprüche aus den Teilschuldverschreibungen sind wirtschaftlich nachrangig.</li> <li>- Die Ansprüche aus den Teilschuldverschreibungen könnten nicht einforderbar und nicht durchsetzbar sein.</li> <li>- Es könnten keine oder keine ausreichende Besicherung der Ansprüche aus den Schuldverschreibungen bestehen.</li> <li>- Pflichtverletzungen des Treuhänders.</li> <li>- Insolvenzrisiko des Treuhänders.</li> </ul>
-------------------	----------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>Abschnitt E Das Angebot</b>		
<b>E.2b</b>	<b>Gründe für das Angebot und Zweckbestimmung der Erlöse</b>	<p>Das Angebot soll zum einen der Finanzierung des Erwerbs weiterer Immobilien durch die FCR-Gruppe dienen. Zum anderen können die bestehenden Teilschuldverschreibungen der Anleihen mit der ISIN DE000A1YCF5F0 / WKN A1YC5F, ISIN DE000A12TW80 / WKN A12TW8 und ISIN DE000A2BPUC4 / WKN A2BPUC in Höhe von bis zu EUR 21 Mio. zurückgekauft werden.</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 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.</p>
<b>E.3</b>	<b>Angebotskonditionen</b>	
	<b>Öffentliches Angebot:</b>	<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"> <li>(i) 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.</li> <li>(ii) in Deutschland und Luxemburg über die Emittentin. Die Anleger können bei der Emittentin unter <a href="http://www.fcr-immobilien.de">http://www.fcr-immobilien.de</a> dafür Zeichnungsanträge erhalten und per Post, Email oder Fax an die Emittentin schicken.</li> <li>(iii) in Deutschland über die Annahme von Erwerbsangeboten im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse nach Aufnahme des Handels der 6,0 % Schuldverschreibungen 2018/2023 nach freiem Ermessen durch die Emittentin über einen Finanzintermediär als Finanzkommissionärin („Öffentlicher Abverkauf“).</li> </ul> <p>Der Angebotszeitraum, innerhalb dessen Kaufangebote abgegeben werden können, beginnt am 31.01.2018 (8 Uhr) und endet über die Zeichnungsfunktionalität am 16.02.2018 (15 Uhr) und über die Emittentin und im Öffentlichen Abverkauf am 21.01.2019 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><b>Privatplatzierung:</b></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 „<b>Securities Act</b>“) von 1933 in der jeweils gültigen Fassung zum Erwerb angeboten.</p>
	<p><b>Angebotspreis:</b></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"> <li>- über die Emittentin 100 % des Nominalbetrages je Teilschuldverschreibung (EUR 1.000,00) und</li> <li>- im Öffentlichen Abverkauf dem jeweiligen Börsenkurs, wobei die Emittentin voraussichtlich keine Erwerbskurse unter 100 % des Nominalbetrages je Teilschuldverschreibung (EUR 1.000,00) annehmen wird;</li> </ul> <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</p>

		Zug gegen Lieferung der Schuldverschreibungen zu zahlen, bei einer Zeichnung bei der Emittentin 5 Bankarbeitstage nach Zeichnung.
	<b>Einbeziehung in den Börsenhandel:</b>	Die Teilschuldverschreibungen sollen voraussichtlich ab dem 20.02.2018 in den Handel im Freiverkehr an einer deutschen Wertpapierbörse, insbesondere der Frankfurter Wertpapierbörse, einbezogen werden.
	<b>Lieferung und Abrechnung:</b>	Die begebenen Teilschuldverschreibungen werden voraussichtlich 5 Bankarbeitstage nach Zugang der Zeichnungserklärung bei der Emittentin und Zahlung des Ausgabebetrages, frühestens jedoch am 20.02.2018, geliefert.
	<b>Verkaufsbeschränkungen:</b>	<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>
<b>E.4</b>	<b>Für die Emission/das Angebot wesentliche Interessen einschließlich Interessenkonflikte</b>	<p>Die Berater für die Emission der 6,0 % Schuldverschreibungen 2018/2023, einschließlich der Vertriebspartner haben ein Interesse an der Emission, soweit ihre Vergütung (vgl. Emissionskosten) abhängig von dem Erfolg der Emission geschuldet wird.</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>
<b>E.7</b>	<b>Schätzung der Ausgaben, die dem Anleger in Rechnung gestellt werden</b>	Dieses Element entfällt, weil dem Anleger durch die Emittentin keine Ausgaben in Rechnung gestellt werden.



## II. RISIKOFAKTOREN

Anleger sollten bei der Entscheidung über den Kauf der 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 berücksichtigen. Der Eintritt eines oder mehrerer dieser Risiken kann erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die 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.

### 1. Risiken in Bezug auf die Emittentin

- a. **Das Geschäft der FCR-Gruppe hat einen sehr großen (Vor-)Finanzierungsbedarf, so dass die erforderlichen Finanzierungen gefunden und zu auskömmlichen Konditionen aufgenommen werden müssen.**

Die FCR -Gruppe ist auf den Kauf, die Optimierung und die Bestandshaltung 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. Seit Beginn 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 Monaten und weiterhin in erheblichem Umfang weitere Immobilienbestände erworben hat bzw. erwerben will und hierfür die entsprechenden Finanzierungen benötigt. Sollte es der FCR AG 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.

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

- b. Es besteht das Risiko, dass die FCR-Gruppe Auflagen und Bedingungen sämtlicher oder einer der Finanzierungen, insbesondere der Bankenfinanzierungen und der jeweils ausgegebenen Anleihen nicht einhält.**

Die FCR-Gruppe könnte nicht in der Lage sein, die Erträge zu erwirtschaften, die notwendig sind, um die Verhaltenspflichten (sog. Covenants) aus den Bedingungen der Schuldverschreibungen, die Gegenstand dieses Angebots sind 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.

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

- c. Es besteht das Risiko, dass Mieten entfallen und/oder nicht in der erwarteten Höhe erzielt werden können oder dass sich die Leerstandsquote erhöht.**

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 verschlechtern 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.

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

**d. Die FCR AG ist einem intensiven Wettbewerb ausgesetzt. Es besteht das Risiko, dass sie sich im Wettbewerb nicht behaupten kann.**

Die FCR AG ist einem intensiven Wettbewerb ausgesetzt. Beim Einkauf von Immobilienbeständen sind die Wettbewerber vornehmlich andere Immobiliengesellschaften, offene Immobilienfonds und sonstige institutionelle Anleger. Viele Wettbewerber der FCR AG 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 AG.

Der intensive Wettbewerb, dem die FCR AG ausgesetzt ist, könnte in Zukunft ein Sinken der Mieteinnahmen beziehungsweise der Verkaufserlöse zur Folge haben. Beim Erwerb weiterer Immobilienportfolios kann der Wettbewerbsdruck dazu führen, dass die Ankaufspreise erheblich steigen und damit die Expansionsstrategie und / oder Ertragslage der FCR AG gefährden.

Sollte es der FCR AG nicht gelingen, sich im Wettbewerb zu behaupten könnte sich dies erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FCR AG auswirken.

**e. 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 zu-

stehen 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.

- f. **Es besteht das Risiko, dass bei den Immobilien, die derzeit oder künftig im Eigentum der FCR AG oder deren Tochtergesellschaften stehen, unerwartete Kosten 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 Baubsubstanz, 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.

Dies kann sich jeweils negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FCR AG auswirken.

- g. **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 Immobilien AG unmittelbar und mittelbar und hat erhebliche Auswirkungen auf das Anlagevermögen, die Bilanzstruktur und die Finanzierungsbedingungen. Die FCR Immobilien 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 längeren Zeitraum stabile Cashflows zu erzielen. 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.), überdurchschnittlicher Abnutzung, auftretendem Sanierungsbedarf oder ähnlicher Faktoren.

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

- h. Es besteht das Risiko, dass die Gesellschaften der FCR-Gruppe und/oder die FCR AG sofern notwendig 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. Sofern dies nicht der Fall ist, könnte sich dies negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

- i. 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. Notverkäufe oder zwangsweise Verwertungen von Immobiliensicherheiten könnten sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

- j. 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.

- k. 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.

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

- i. Durch Schäden, die nicht von einer Versicherung gedeckt sind bzw. den Versicherungsumfang übersteigen, könnten der Emittentin erhebliche Verluste entstehen.**

Die Emittentin hat zur Absicherung von Schäden, die möglicherweise ihr oder Dritten aus ihrem Geschäftsbetrieb entstehen können, verschiedene Versicherungen abgeschlossen. Die Versicherungen sind in der Regel nicht unbegrenzt, sondern unterliegen Haftungsbeschränkungen und Haftungsausschlüssen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass der Emittentin Schäden entstehen, die durch ihre Versicherungen nicht gedeckt sind oder die Deckungsgrenzen übersteigen. Zudem könnte es der Emittentin zukünftig nicht gelingen, angemessenen Versicherungsschutz zu erhalten, oder der bestehende Versicherungsschutz könnte gekündigt werden oder aufgrund gestiegener Kosten für die Emittentin nicht mehr finanzierbar sein.

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

- m. Die Emittentin könnte etwa aufgrund von Baumängeln oder aus sonstigen Gründen Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüchen aus dem Verkauf von Immobilien ausgesetzt sein. Selbst wenn ein Dritter für den geltend gemachten Fehler verantwortlich ist, könnte ein Regress unmöglich sein oder nur teilweise möglich sein.**

Die FCR-Gruppe hat 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.

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

- n. 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 erhebliche 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.

- o. Der Verlust bestimmter Schlüsselpersonen kann sich nachteilig auf die FCR AG auswirken. Die FCR AG ist insbesondere von Herrn Falk Raudies abhängig.**

Der Vorstand Falk Raudies der FCR AG und einzelne andere Führungskräfte verfügen über tiefgreifende Kenntnisse und Kontakte in der Immobilienbranche, die maßgeblich zum erfolgreichen Wirtschaften der Emittentin beitragen. 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 AG 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. Somit könnte sich ein Ausscheiden von Herrn Falk Raudies negativ auf die Geschäftstätigkeit auswirken.

Ferner verfügen die Inhaber der Schuldverschreibungen aus der Unternehmensanleihe 2014/2019 mit 3 % über ein Sonderkündigungsrecht für den Fall des Ausscheidens von Herrn Falk Raudies aus dem Vorstand der Gesellschaft, unabhängig davon welchen Grund das Ausscheiden hat. Üben die Inhaber der Schuldverschreibungen dieses Recht



aus, so kann dies zu akuten Refinanzierungsproblemen für die vorzeitige Tilgung der Schuldverschreibungen führen.

Auch jeder sonstige Verlust von Führungskräften und Mitarbeitern in Schlüsselpositionen könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FCR AG auswirken.

**p. Es bestehen Risiken im IT-Bereich, die Kosten und Vermögensschäden verursachen können.**

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

**q. 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 Immobilien 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 AG auswirken.

Jede Beeinträchtigung, Beendigung oder Reduzierung der Geschäftsbeziehung mit den Ankermietern könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FCR AG auswirken.

**r. Die FCR – Gruppe ist Risiken durch Erhöhung der Betriebskosten und anderer Kosten ausgesetzt.**

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. Solche allgemeinen Risiken könnten sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

- s. **Es besteht das Risiko, dass im Rahmen von befristeten Mietverträgen das gesetzliche Schriftformerfordernis nicht erfüllt sein könnte.**

Die FCR Immobilien AG schließt in aller Regel langfristige, jedoch befristete Mietverträge über die erworbenen Immobilien. 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. Dies könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FCR AG auswirken.

- t. **Es besteht ein Finanzierungs- und Refinanzierungsrisiko im Hinblick auf bereits erworbene oder noch zu erwerbende Immobilienobjekte.**

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 zur Verfügung steht. Die Emittentin ist daher dem Risiko sich verschlechternder Rahmenbedingungen für die Finanzierung des Erwerbs der jeweiligen Projektimmobilien sowie für die Refinanzierung der bestehenden Objekte und deren Betreibergesellschaften ausgesetzt. Veränderte Rahmenbedingungen für die Objektfinanzierung bergen insoweit ein gewisses Zinsänderungs- und Finanzierungsrisiko. Weiterhin ist ein Finanzierungsrisiko gegeben bei möglicherweise erforderlichen Nachfinanzierungen. Dies könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FCR AG auswirken.

- u. **Es besteht das Risiko der Kündigung von zur Objektfinanzierung aufgenommenen Darlehen.**

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

**v. Die Vermietung der Immobilien der FCR-Gruppe könnte schwieriger sein als erwartet.**

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. Solche Risiken können sich einzeln und insgesamt negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittenten auswirken.

**w. Die Unternehmen und/oder Personen, die mit den Emittenten zusammenarbeiten, könnten den Geschäftsbetrieben der FCR-Gruppe Schaden zufügen.**

Neben der FCR-Gruppe gibt es eine Reihe weiterer Beteiligter beim Betrieb und der Unterhaltung der Immobilien der FCR-Gruppe. 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. Dies kann sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

**x. Schlechtleistungen und Vertragsuntreue von Vertragspartnern.**

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. Dies könnte sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken

**y. Mögliche Compliance-Verstöße könnten zukünftig zu behördlichen Ermittlungen, Steuernachzahlungen, Schadensersatzansprüchen und der Beendigung von Beziehungen durch Geschäftspartner führen.**

Beim Erwerb, der Revitalisierung, Modernisierung und dem Betrieb der jeweiligen Immobilien der FCR-Gruppe sind 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. Dies kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin entsprechend wesentlich nachteilig beeinflussen.

**z. Das Risikomanagementsystem der Emittentin könnte sich teilweise oder insgesamt als unzureichend herausstellen.**

Trotz Bestehens eines Risikomanagementsystems können möglicherweise unbekannte oder unerkannte Risiken für die FCR – Gruppe bestehen und es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Risikomanagementsystem sich teilweise oder insgesamt als unzureichend herausstellt oder versagt und sich solche Risiken im Rahmen der Geschäftstätigkeit der Emittenten verwirklichen oder nicht schnell genug erkannt werden. Der Eintritt eines oder mehrerer dieser Risiken könnte wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

**aa. Es könnten keine oder keine ausreichende Besicherung der Ansprüche aus den Schuldverschreibungen bestehen.**

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. Zudem 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 bestellen. Dabei besteht auch das Risiko, dass Sicherheiten an Wert verlieren. Sofern die Emittentin ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nicht nachkommt oder nicht nachkommen kann, könnten die Anleihegläubiger damit über keine oder keine ausreichenden Sicherheiten verfügen. Sie könnte damit einen Totalverlust erleiden.

## **2. Marktbezogene Risiken**

**a. 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.

Jede Erhöhung des Zinsniveaus könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

**b. Aufgrund der Fokussierung der FCR AG auf den deutschen Immobilienmarkt, ist die FCR AG von den dortigen Entwicklungen abhängig.**

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. Dabei ist zu bedenken, dass die Entwicklung des Immobilienmarktes in den letzten Jahren durch das günstige Zinsniveau positiv beeinflusst wurde. Eine negative Entwicklung des Immobilienmarktes in Deutschland könnte sich negativ auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin auswirken. Der Verkauf von Immobilienvermögen der FCR AG unterliegt dabei potentiell dem Risiko sinkender Verkaufspreise, Fehleinschätzungen bezüglich des Marktwertes der Immobilie sowie negativer Veränderung des Standortes und der Mikrolage. Auch können zum Beispiel aufgrund von gestiegenen Refinanzierungskosten die Attraktivität und damit die Verkaufspreise von Gewerbeimmobilien leiden.

Jede negative Entwicklung des Immobilienmarktes in Deutschland könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FCR AG auswirken.

**c. Die allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen für Gewerbeimmobilien in Deutschland könnten sich zum Nachteil von Vermietern verschlechtern.**

Die Geschäftstätigkeit der FCR AG ist in erheblichem Maße von den geltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen für Gewerbeimmobilien abhängig. Dies umfasst insbesondere die gesetzlichen Regelungen zum Mietrecht. Zudem haben sich wesentliche Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen in den vergangenen Jahren beispielsweise im Umweltrecht ergeben. Dies betrifft etwa die Vorgaben der jeweils anwendbaren und immer wieder aktualisierten Energieeinsparverordnung und anderer umweltrechtlicher Bestimmungen. Darüber hinaus haben sich die rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen in Deutschland in der Vergangenheit vielfach verschlechtert.

Auch in Zukunft kann es zu Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen kommen.

Eine Verschärfung dieser Rahmenbedingungen, etwa hinsichtlich des Mieterschutzes, des Brandschutzes, des Umweltschutzes (beispielsweise zur Energieeinsparung), des Schadstoffrechts (beispielsweise bezüglich Asbest) und daraus resultierender Sanierungspflichten sowie hinsichtlich der Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen kann sich erheblich negativ auf die Rentabilität von Investitionen und die Ertragslage der Emittentin auswirken. Zudem können veränderte rechtliche Rahmenbedingungen einen erheblichen Handlungsbedarf der FCR AG auslösen und hierdurch 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. Jeder Verschlechterung der rechtlichen Rahmenbedingungen könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FCR AG auswirken.

**d. 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.

**e. 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- und 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 umfassenden Regelungen in Bezug auf ihr Kapital, ihre Organisation und ihre Verhaltensregeln unterworfen. Dies könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FCR AG auswirken.

**3. Risiken in Bezug auf die Anleihe**

**a. Bisher fehlt ein öffentlicher Markt und auch zukünftig wird es keinen organisierten Markt für die Anleihe der Emittentin geben.**

Bisher besteht für Teilschuldverschreibungen der FCR AG kein öffentlicher Markt. Es ist beabsichtigt, die Teilschuldverschreibungen zum Handel in den Freiverkehr an einer deutschen Wertpapierbörse einzubeziehen. 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.

**b. Der Kurs der Teilschuldverschreibungen ist möglicherweise volatil.**

Der Kurs der Teilschuldverschreibungen kann insbesondere durch Schwankungen der tatsächlichen oder prognostizierten Betriebsergebnisse der Gesellschaft oder ihrer Konkurrenten, Änderungen von Gewinnprognosen bzw. -schätzungen oder Nichterfüllung von Gewinnerwartungen von Wertpapieranalysten, Änderungen der allgemeinen Wirtschaftsbedingungen, Änderungen des Aktionärskreises sowie durch weitere Faktoren erheblichen Preisschwankungen ausgesetzt sein. Auch können generelle Schwankungen der Kurse, Zinsen oder der Unterschiede zwischen Ankaufs- und Verkaufskursen von Unternehmenanleihen zu einem Preisdruck auf die Teilschuldverschreibungen führen, ohne dass dafür notwendigerweise ein Grund im Geschäft oder in den Ertragsaussichten der Gesellschaft gegeben ist. Hohe Schwankungen des Kurses bei geringen gehandelten Stückzahlen können zur Folge haben, dass im Fall des Verkaufs der Teilschuldverschreibungen weniger Erlöst wird, als investiert wurde.

**c. Das mögliche Angebot weiterer Teilschuldverschreibungen birgt Risiken für Anleger.**

Die Emittentin behält sich vor, nach Maßgabe der Anleihebedingungen weitere Teilschuldverschreibungen zu begeben und/oder die mit diesem Prospekt angebotene Anleihe aufzustocken. In diesem Falle muss ein neuer Wertpapierprospekt erstellt werden, sofern die neuen Teilschuldverschreibungen öffentlich angeboten werden. Die bisher ausgegebenen Teilschuldverschreibungen könnten dadurch an Wert verlieren bzw. 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.

**d. 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 20.02.2023. Die aus der Begebung der Anleihe gewonnenen Mittel werden jedoch zumindest teilweise auch für den Kauf von Immobilien verwendet, die über die Laufzeit der Anleihe hinaus im Immobilienportfolio der Gesellschaft bestehen bleiben sollen. Da die entsprechenden Objekte mög-

licherweise 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.

**e. 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.

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

Die Anleihebedingungen sehen vor, dass die Anleihegläubiger bestimmte Maßnahmen, insbesondere die Änderung der Anleihebedingungen, mit Mehrheitsbeschluss verbindlich für alle Anleihegläubiger beschließen können. Die Beschlüsse sind auch für Gläubiger bindend, die an der Beschlussfassung nicht teilgenommen oder gegen diese gestimmt haben. Ein Anleihegläubiger unterliegt daher dem Risiko, dass er an Beschlüsse gebunden ist, denen er nicht zugestimmt hat, und hierdurch Rechte aus den Teilschuldverschreibungen gegen seinen Willen verlieren kann.

**g. Der Marktpreis für die Teilschuldverschreibungen könnte in Folge von Änderungen des Marktzinses fallen.**

Die Teilschuldverschreibungen sind bis zur Rückzahlung festverzinslich. Wenn sich der Marktzins im Kapitalmarkt verändert, ändert sich typischerweise der Marktpreis für bereits ausgegebene Wertpapiere mit einer festen Verzinsung in die entgegengesetzte Richtung. Das bedeutet, wenn der Marktzins steigt, fällt üblicherweise der Kurs des bereits ausgegebenen festverzinslichen Wertpapiers. Damit können sich Änderungen des Marktzinses nachteilig auf den Kurs der Teilschuldverschreibungen auswirken und im Fall eines Verkaufs der Teilschuldverschreibungen vor Ende der Laufzeit zu Verlusten für die Inhaber der Teilschuldverschreibungen führen.

**h. Risiko des Totalverlusts des Anleihekaptals bei einer Insolvenz der Gesellschaft.**

Im Fall der Insolvenz der Emittentin kann es zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals für den Erwerb der Teilschuldverschreibungen kommen. Das gilt insbesondere deswegen, weil die Emittentin in erheblichem Umfang für Verbindlichkeiten gegenüber Dritten wie Kreditinstituten Sicherheiten bestellt hat.



**i. Die Teilschuldverschreibungen könnten nur teilweise platziert werden.**

Das Angebot umfasst (vorbehaltlich einer Aufstockung) ein Volumen von 25.000 Teilschuldverschreibungen mit einem Nominalbetrag von je EUR 1.000, also ein Emissionsvolumen von EUR 25.000.000,00. Es ist jedoch nicht gesichert, dass sämtliche 25.000 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.

**j. 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 drei Anleihen ausgegeben, die im Jahr 2019 und 2021 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 6,0% Schuldverschreibungen 2018/2023 haften.

**k. 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.

**4. Risiken in Bezug auf die Sicherheiten**

**a. Es könnten 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 Rödl Treuhand Hamburg GmbH (der „**Treuhänder**“) 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.

#### **b. Pflichtverletzungen des Treuhänders**

Es besteht zudem das Risiko, dass der Treuhänder seine vertraglichen oder gesetzlichen Pflichten verletzt, 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 Haftungsbegrenzungen – nicht oder nicht in vollem Umfang haftet, die Versicherung nicht eingreift oder entsprechende Ansprüche gegen den Treuhänder und die Versicherung nicht durchsetzbar sind.

#### **c. Insolvenzrisiko des Treuhänders.**

Darüber hinaus tragen die Anleger auch das Insolvenzrisiko des Treuhänders. Im Fall der Insolvenz des Treuhänders könnten die von diesem für die Anleger treuhänderisch gehaltenen Gelder, 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 6,0 % Schuldverschreibungen 2018/2023 keine Erlöse erzielen können.

### **III. ALLGEMEINE INFORMATIONEN**

#### **1. Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospekts**

Die FCR Immobilien Aktiengesellschaft, München, übernimmt gemäß Artikel 9 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10.07.2005 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 10.07.2005 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.

Unbeschadet von Artikel 13 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10.07.2005 betreffend den Prospekt für Wertpapiere in der jeweils gültigen Fassung ist die Emittentin nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen nicht verpflichtet, den Prospekt zu aktualisieren. 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.

#### **2. Zukunftsgerichtete Aussagen**

Dieser Prospekt enthält in die Zukunft gerichtete Aussagen. In die Zukunft gerichtete Aussagen sind alle Aussagen, die sich nicht auf historische Tatsachen und Ereignisse beziehen. Dies gilt auch für Aussagen in den Abschnitten „Risikofaktoren“ und „Geschäftsgang und Aussichten“ und überall dort, wo der Prospekt Angaben über die zukünftige finanzielle Ertragsfähigkeit, Pläne und Erwartungen in Bezug auf das Geschäft der Emittentin und ihrer Tochtergesellschaften, über Wachstum und Profitabilität sowie über wirtschaftliche Rahmenbedingungen, denen die vorgenannten Gesellschaften ausgesetzt sind, enthält. Die in die Zukunft gerichteten Aussagen basieren auf der gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzung durch die Gesellschaft. Solche in die Zukunft gerichteten Aussagen basieren auf Annahmen und Faktoren und unterliegen daher Risiken und Ungewissheiten. Deshalb sollten unbedingt insbesondere die Abschnitte „Risikofaktoren“, „Geschäftsüberblick“ und „Geschäftsgang und Aussichten“ gelesen werden, die eine ausführliche Darstellung von Faktoren enthalten, die Einfluss auf die Geschäftsentwicklung der FCR AG und auf die Branche, in der die FCR AG tätig ist, nehmen können.

Die zukunftsgerichteten Aussagen beruhen auf den gegenwärtigen Plänen, Schätzungen, Prognosen und Erwartungen der Emittentin sowie auf bestimmten Annahmen, die sich, obwohl sie zum gegenwärtigen Zeitpunkt nach Ansicht der Emittentin angemessen sind, nachträglich als fehlerhaft erweisen können. Zahlreiche Faktoren können dazu führen, dass die tatsächliche Entwicklung oder die erzielten Erträge oder Leistungen der Emittentin wesentlich von der Entwicklung, den Erträgen oder den Leistungen abweichen, die in den zukunftsgerichteten Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommen werden.

Zu diesen Faktoren gehören unter anderem:

- Veränderungen allgemeiner wirtschaftlicher, geschäftlicher oder rechtlicher Bedingungen,

- politische oder regulatorische Veränderungen,
- Veränderungen im Wettbewerbsumfeld,
- sonstige Faktoren, die im Abschnitt „Risikofaktoren“ näher erläutert sind und
- Faktoren, die der Gesellschaft zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt sind.

Sollten aufgrund dieser Faktoren in einzelnen oder mehreren Fällen Risiken oder Unsicherheiten eintreten oder sollten sich von der Emittentin zugrunde gelegte Annahmen als unrichtig erweisen, ist nicht auszuschließen, dass die tatsächlichen Ergebnisse wesentlich von denjenigen abweichen, die in diesem Prospekt als angenommen, geglaubt, geschätzt oder erwartet beschrieben werden. Die Emittentin könnte aus diesem Grund daran gehindert werden, ihre finanziellen und strategischen Ziele zu erreichen.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die Emittentin keine Verpflichtung übernimmt, über ihre gesetzliche Verpflichtung (insbesondere zur Veröffentlichung von Nachträgen gemäß Artikel 13 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10.07.2005 betreffend den Prospekt für Wertpapiere in der jeweils gültigen Fassung) hinaus derartige in die Zukunft gerichtete Aussagen fortzuschreiben oder an zukünftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen.

### **3. Hinweis zu Quellen der Marktangaben sowie zu Fachbegriffen**

Angaben in diesem Prospekt aus Studien Dritter zu Marktumfeld, Marktentwicklungen, Wachstumsraten, Markttrends und zur Wettbewerbssituation hat die Emittentin ihrerseits nicht verifiziert. Die Gesellschaft hat diese Informationen von Seiten Dritter korrekt wiedergegeben und darin sind, soweit es der Gesellschaft bekannt ist und sie es aus den veröffentlichten Informationen ableiten konnte, keine Tatsachen unterschlagen worden, die die wiedergegebenen Informationen inkorrekt oder irreführend gestalten würden.

Des Weiteren basieren die Angaben zu Marktumfeld, Marktentwicklungen, Wachstumsraten, Markttrends und zur Wettbewerbssituation in den Bereichen, in denen die FCR AG tätig ist, auf Einschätzungen der Gesellschaft.

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.

### **4. Abschlussprüfer**

Die historischen Finanzinformationen zum 31.12.2015 und zum 31.12.2016 wurden von der RING-TREUHAND GMBH & CO. KG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Adalbertstr. 110, 80798 München, mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die RING-TREUHAND GMBH & CO. KG ist Mitglied der deutschen Wirtschaftsprüferkammer.

### **5. Hinweis zu Finanz- und Zahlenangaben**

Dieser Prospekt enthält Währungsangaben in Euro. Währungsangaben in Euro wurden mit „EUR“, und Währungsangaben in tausend Euro wurden mit „TEUR“ vor dem Betrag kenntlich gemacht und abgekürzt. Einzelne Zahlenangaben (darunter auch Prozentangaben) in diesem Prospekt wurden kaufmännisch gerundet. In Tabellen addieren sich solche kaufmännisch gerundeten Zahlenangaben unter Umständen nicht genau zu den in der Tabelle gegebenenfalls gleichfalls enthaltenen Gesamtsummen.

## 6. Einsehbare Dokumente

Für die Gültigkeitsdauer dieses Prospektes können Kopien folgender Unterlagen in Papierform in den Geschäftsräumen der FCR Immobilien AG, Bavariaring 24, 80336 München während der üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden:

- (i) die Satzung der Gesellschaft;
- (ii) die geprüften Konzern-Jahresabschlüsse (nach HGB) der Gesellschaft für je das am 31.12.2015 und das am 31.12.2016 abgeschlossene Geschäftsjahr;
- (iii) der Treuhandvertrag;
- (iv) die Anleihebedingungen;
- (v) dieser Wertpapierprospekt.

Der Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2016 mitsamt dem darin enthaltenen Jahresabschluss zum 31.12.2016 ist zudem elektronisch einsehbar unter <http://www.fcr-immobilien.de/investor-relations/geschaeftsberichte>.

## 7. Links

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

## 8. Weitere Hinweise bezüglich dieses Prospekts und des Angebots

Es ist niemand befugt, andere als die in diesem Prospekt und eventuellen Nachträgen der Emittentin gemachten Angaben oder Tatsachen als solche der Emittentin zu verbreiten. Sofern solche Angaben dennoch als von der Emittentin verbreitet werden sollten, dürfen derartige Angaben oder Tatsachen nicht als von der Emittentin autorisiert betrachtet werden.

Weder die Zustimmung der Emittentin zur Verwendung dieses Prospektes noch das Angebot, der Verkauf oder die Lieferung von 6,0 % Schuldverschreibungen 2018/2023 darunter schließt aus, dass

- (i) die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben nach dem Datum dieses Prospektes bzw. im Fall eines Nachtrags nach dessen Datum unzutreffend geworden sind, oder
- (ii) nach dem wesentliche nachteilige Veränderung in der Geschäftstätigkeit oder der Finanzlage der Emittentin, die wesentlich im Zusammenhang mit der Begebung und dem Verkauf der Schuldverschreibungen ist, nach dem Datum dieses Prospektes bzw. im Fall eines Nachtrags nach dessen Datum eingetreten sind, oder
- (iii) andere im Zusammenhang mit der Begebung der 6,0 % Schuldverschreibungen 2018/2023 stehende Angaben zu einem anderen Zeitpunkt als dem Zeitpunkt, zu dem sie mitgeteilt wurden oder auf den sie datiert wurden, unzutreffend sind,

sofern die Emittentin ihre Pflicht nach Artikel 13 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10.07.2005 betreffend den Prospekt für Wertpapiere in der jeweils gültigen Fassung zur Veröffentlichung eines Nachtrags erfüllt hat.

Die Schuldverschreibungen sind nicht für jeden Anleger geeignet. Weder dieser Prospekt noch andere in Verbindung mit den Schuldverschreibungen gemachten Angaben stellen eine Empfehlung an den Anleger seitens der Emittentin dar, die 6,0 % Schuldverschreibungen 2018/2023

zu erwerben.

Das Angebot, der Verkauf und die Lieferung der 6,0 % Schuldverschreibungen 2018/2023 sowie die Verbreitung dieses Prospekts unterliegen rechtlichen Beschränkungen. Dazu wird auf den Abschnitt IV insbesondere Ziffer 9 verwiesen.

## IV. DIE SCHULDVERSCHREIBUNGEN UND DAS ANGEBOT

### 1. Gegenstand des Angebots

Gegenstand dieses Wertpapierprospekts ist das Angebot (das "**Angebot**") von bis zu 25.000 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 25.000.000,00 (vorbehaltlich von Aufstockungen entsprechend den Anleihebedingungen und Prospektregelungen).

Die Schuldverschreibungen werden voraussichtlich am 20.02.2023 zum Nennbetrag zurückgezahlt, soweit sie nicht vorher zurückgezahlt oder zurückgekauft wurden. Die Teilschuldverschreibungen haben einen Nennbetrag von EUR 1.000,00 je Teilschuldverschreibung und werden mit 6,0 % 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 20.02. und am 20.08. eines jeden Jahres zahlbar. Die erste Zinszahlung erfolgt am 20.08.2018 und die letzte Zinszahlung ist am 20.02.2023 fällig. Die Laufzeit ist vom 20.02.2018 (einschließlich) bis zum 20.02.2023 (ausschließlich).

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 ist mindestens eine Teilschuldverschreibung 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 08.01.2017. Die Emittentin hat keine Tranchen für die Privatplatzierung und das Öffentliche Angebot oder bestimmte Kategorien von Investoren festgelegt.

### 2. Finanzintermediäre

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 10.07.2005 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. 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. 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 31.01.2018 (8 Uhr) bis zum 21.01.2019.

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](http://www.fcr-immobilien.de)) bekannt machen.

**Jeder den Prospekt verwendende Finanzintermediär hat auf seiner Website anzugeben, dass er den Prospekt mit Zustimmung verwendet.**

**Falls ein Finanzintermediär ein Angebot macht, wird er die Anleger zum Zeitpunkt der Angebotsvorlage über die Angebotsbedingungen unterrichten.**

### **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.

### **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“.

### **5. Rating**

Ein Rating wurde weder für die Gesellschaft noch für die anzubietenden Teilschuldverschreibungen durchgeführt.

### **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 Baader Bank AG als Orderbuchmanager (die "Zahlstelle") 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 Zahlstelle nimmt die Zeichnungsanträge im Namen und für Rechnung der Emittentin aufgrund der Vereinbarung zwischen der Zahlstelle und der Emittentin vom 08./11. Januar 2018 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](mailto:anleihe@fcr-immobilien.de), Post an die an die FCR Immobilien AG, Investor Relations, Bavariaring 24, 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 ausgewählten Investoren 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 31.01.2018 (8 Uhr) und endet am 16.02.2018 (15 Uhr) für Zeichnungen über die Zeichnungsfunktionalität und am 21.01.2019 im Übrigen. 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, vorgeht. „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, Begebung

Das Angebotsergebnis wird spätestens 14 Tage nach Ende der Angebotsfrist, spätestens am 04.02.2019, unter [www.fcr-immobilien.de](http://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 20.02.2018.

## Zeitplan

Für das öffentliche Angebot der Schuldverschreibungen ist folgender Zeitplan vorgesehen:

Billigung des Wertpapierprospekts	29.01.2018
Veröffentlichung des gebilligten Prospekts auf der Internetseite <a href="http://www.fcr-immobilien.de">http://www.fcr-immobilien.de</a> sowie Veröffentlichung auf der Webseite der Börse Luxemburg unter <a href="http://www.bourse.lu">www.bourse.lu</a>	29.01.2018
Beginn der Angebotsfristen	31.01.2018 (8 Uhr)
Ende der Angebotsfrist - über die Zeichnungsfunktionalität - über die Emittentin - Öffentlicher Abverkauf	16.02.2018 (15 Uhr) 21.01.2019 21.01.2019
Beabsichtigte Einbeziehung der Anleihe zum Handel im Freiverkehr einer Wertpapierbörse	20.02.2018
Veröffentlichung des Ergebnisses des öffentlichen Angebots auf der Internetseite <a href="http://www.fcr-immobilien.de/">http://www.fcr-immobilien.de/</a> und Übermittlung an die CSSF sowie Veröffentlichung auf der Webseite der Börse Luxemburg unter <a href="http://www.bourse.lu">www.bourse.lu</a>	04.02.2019

## 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 ih-

rem 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 20.02.2018. 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.

## **8. Einbeziehung in den Börsenhandel; Zahlstelle**

Vor Durchführung des Angebots besteht kein öffentlicher Handel für die Teilschuldverschreibungen. Die Teilschuldverschreibungen sollen voraussichtlich ab dem 20.02.2018 in den Handel im Freiverkehr einer deutschen Wertpapierbörse, insbesondere der Frankfurter Wertpapierbörse, einbezogen werden. Die Emittentin behält sich vor, vor dem 20.02.2018 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 Baader Bank AG, Weihenstephaner Str. 4, 85716 Unterschleißheim.

## **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.

## **10. ISIN, WKN**

International Securities Identification Number (ISIN):	DE000A2G9G64
Wertpapierkennnummer (WKN):	A2G9G6

## **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.

## **12. Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen, die an der Emission / dem Angebot beteiligt sind**

Die Berater für die Emission der 6,0 %Schuldverschreibungen 2018/2023, die Finanzintermediäre und die Zahlstelle haben ein Interesse an der Emission, soweit ihre Vergütung (vgl. Emissionskosten) abhängig von dem Erfolg der Emission geschuldet wird.

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.

## **13. Gründe für das Angebot und Verwendung des Emissionserlöses**

Die geschätzten Gesamtkosten der Emission betragen ca. 3% des Emissionsvolumens, das heißt EUR 750.000,00 bei einer angenommenen vollständigen Platzierung sämtlicher Teilschuldverschreibungen. Daraus ergibt sich bei einem Bruttoemissionserlös in Höhe von EUR 25.000.000,00 - bei vollständiger Platzierung - ein Nettoemissionserlös von ca. EUR 24.250.000,00 Mio.

Das Angebot soll zum einen der Finanzierung des Erwerbs weiterer Immobilien durch die FCR-Gruppe dienen. Zum anderen können die bestehenden Teilschuldverschreibungen der Anleihen mit der ISIN DE000A1YCF5F0 / WKN A1YC5F, ISIN DE000A12TW80 / WKN A12TW8 und ISIN DE000A2BPUC4 / WKN A2BPUC in Höhe von bis zu EUR 21.000.000,00 dadurch zurückgekauft werden.

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.

## V. ANLEIHEBEDINGUNGEN

### 1. Anleihebedingungen (deutsche Fassung)

#### **Anleihebedingungen**

Der

6,0 % Unternehmensanleihe 2018/2023 bestehend aus bis zu 25.000 Teilschuldverschreibungen

Der

**FCR Immobilien Aktiengesellschaft**

München

**ISIN DE000A2G9G64 – WKN A2G9G6**

Die deutsche Version der Anleihebedingungen ist allein rechtsverbindlich. Die englische Fassung ist unverbindlich.

#### **ANLEIHEBEDINGUNGEN**

##### **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 25.000.000,00 (in Worten: fünfundzwanzig Millionen Euro) ist eingeteilt in bis zu 25.000 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 20.02.2018 (einschließlich) bis zum 20.02.2023 (ausschließlich).

### 2.2 Zinssatz und Zinszahlungstage

Die Teilschuldverschreibungen werden ab dem 20.02.2018 (einschließlich) (der „**Ausgabetag**“) mit jährlich 6,0 % auf ihren Nennbetrag (der „**Zinssatz**“) verzinst. Diese Zinsen sind halbjährlich nachträglich am 20.02. und am 20.08. eines jeden Jahres (jeweils ein „**Zinszahlungstag**“) zahlbar. Die erste Zinszahlung ist am 20.08.2018 und die letzte Zinszahlung ist am 20.02.2023 (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 20.02.2023 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 Baader Bank AG, Weihenstephaner Str. 4, 85716 Unterschleißheim 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 Schuldenrege-*

lung 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 20.08. für Zinsperioden von 20.08. (einschließlich) bis 20.02. (ausschließlich) eines Jahres, und am 20.02. für Zinsperioden von 20.02. (einschließlich) bis 20.08. (ausschließlich) 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. Die Emittentin gibt das Ergebnis der Kontrolle an die Zahlstelle weiter.

## 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 Kontroll-

wechsels 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 ge-

gen 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 Rödl Treuhand Hamburg GmbH mit Sitz in Hamburg (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 25.000.000,00 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 Maßga-

be 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 26.01.2018 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 Treuhandvertrags 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 zugunsten der Zahlstelle als Hinterlegungsstelle 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.*

#### **14. Sprache**

*Der deutsche Wortlaut dieser Anleihebedingungen ist allein rechtsverbindlich. Die englische Übersetzung dient nur der Information.*

## VI. BESICHERUNG

### 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 25.000.000,00 zuzüglich erfolgter Aufstockungen) entsprechend der ausgestellten Globalurkunden 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**“). Sicherungsrechte 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 26.01.2018 nach Maßgabe des Treuhandvertrags die Rödl Treuhand Hamburg GmbH, Kehrwieder 9, 20457 Hamburg, als Treuhänder (nachfolgend „**Treuänder**“ 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.

### 2. Treuhandvertrag

Die FCR Immobilien AG wird mit der Rödl Treuhand Hamburg GmbH mit Sitz in Hamburg einen Treuhandvertrag mit folgendem Inhalt bis voraussichtlich 26.01.2018 abschließen:

## **Treuhandvertrag**

zwischen

**1. FCR Immobilien Aktiengesellschaft**

*Bavariaring 24*

*80336 München*

- nachfolgend auch „**Emittentin**“ genannt -

und

**2. Rödl Treuhand Hamburg GmbH**

*Kehrwieder 9*

*20457 Hamburg*

- 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 25.000.000,00 (in Worten: fünfundzwanzig Millionen Euro) mit der ISIN DE000A2G9G64 / WKN A2G9G6 zu begeben („**Anleihe**“). Die Anleihe ist eingeteilt in bis zu 25.000 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 sowie Rückkauf der bestehenden Anleihen ISIN DE000A1YCF5F0 / WKN A1YC5F mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 10.000.000,00 (in Worten: zehn Millionen Euro), ISIN DE000A12TW80 / WKN A12TW8 im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 4.000.000,00 (in Worten: vier Millionen Euro) und ISIN DE000A2BPUC4 / WKN A2BPUC mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 15.000.000,000 (in Worten: fünfzehn Millionen Euro) 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 25.000.000,00 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 An-

*sprüche 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 Frei-*

gabe 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 15.000,00 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 350,00 für Partner, EUR 290,00 für Associate Partner und 240,00 für Associates, jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer. Dieses Honorar ist monatlich gegen Zeitnachweis 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 auszukehrenden Verwertungserlös für sich in Abzug zu bringen.*

## **7. Laufzeit und Kündigung**

- 7.1. *Dieser Treuhandvertrag tritt am 20.02.2018 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 20.02.2018 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.*

## **VII. ALLGEMEINE INFORMATIONEN ÜBER DIE GESELLSCHAFT**

### **1. Name, Sitz, Geschäftsjahr, Dauer, Gegenstand**

Die juristische Bezeichnung der Emittentin ist „**FCR Immobilien Aktiengesellschaft**“. Unter dieser Bezeichnung und unter „FCR AG“ sowie „FCR Immobilien“ tritt sie auch am Markt auf. Weitere kommerzielle Namen werden nicht verwendet.

Die FCR Immobilien AG ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht. Sitz der FCR Immobilien AG ist München, Deutschland. Die Geschäftsadresse lautet Bavariaring 24, 80336 München, Telefonnummer: 0049 – (0)89 – 2000 511 – 99, Telefax: 0049 - (0) 89 - 2000 511 - 98, Internet: [www.fcr-immobilien.de](http://www.fcr-immobilien.de). Die FCR Immobilien AG ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 210430 seit dem 25. Februar 2014 eingetragen, zuvor bestand sie seit 2004 als FCR Immobilien & Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Die Dauer der Gesellschaft ist nicht auf eine bestimmte Zeit beschränkt.

Gegenstand des Unternehmens ist gem. § 2 der Satzung der Gesellschaft der Erwerb, die Verwaltung, die Nutzung und Verwertung von Grundstücken, Bauten und Beteiligungen aller Art, insbesondere Beteiligungen 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 stehenden 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 FCR Immobilien AG 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.

### **2. Gründung der FCR Immobilien AG und historische Entwicklung**

Die FCR Immobilien AG geht auf die FCR Immobilien & Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG mit Sitz in Krailling zurück. Diese wurde 2003 mit Sitz in München, Deutschland, als RMM 22 GmbH & Co. KG gegründet und nahm im Januar 2004 die Geschäftstätigkeit auf. Von deren Kommanditkapital wurden 10 % von Frau Claudia Raudies und 90 % von Herrn Falk Raudies gehalten. Am 5. Dezember 2013 beschloss die Gesellschafterversammlung die formwechselnde Umwandlung der FCR Immobilien & Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG in die FCR Immobilien AG sowie die Verlegung des Sitzes der Gesellschaft von Krailling nach München. Die formgerechte Umwandlung sowie die Verlegung des Sitzes der Gesellschaft wurden durch Eintragung in das Handelsregister am 25.02.2014 wirksam.

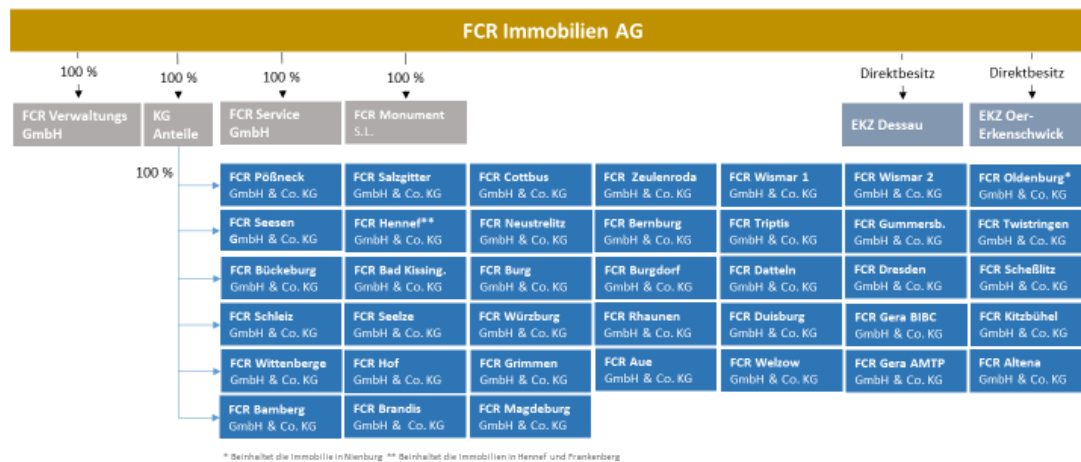
Die Gesellschaft hat zum Tage des Prospekts siebzehn Mitarbeiter in Vollzeit sowie ein Vorstandsmitglied.

### **3. Gruppenstruktur**

Mit Umfirmierung und Formwechsel im Jahre 2013 der Immobilien & Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG in die heutige Emittentin werden sämtliche ab 2014 neu erworbenen Immobilien 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 über den Komplementär, der Verwaltungs- GmbH, die ebenfalls eine 100 % Tochter der Emittentin ist.

Nachfolgend ist die derzeitige Gruppenstruktur der aktiven Gesellschaften der FCR Immobilien AG dargestellt:

## Gesellschaftsstruktur FCR-Gruppe zum 31.12.2017



Die Emittentin 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 Emittentin. Die FCR Verwaltungs GmbH mit Sitz in Krailling ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRA 150358 seit dem 10.12.2003 eingetragen. Gegenstand der Tochtergesellschaft ist die reine Vermögensverwaltung.

### b) FCR Service GmbH

Die FCR Service GmbH ist 100% Tochter der Emittentin und erbringt Dienstleistungen rund um den An- und Verkauf von Immobilien und Verwaltung von Immobilien.

### c) FCR Monument Investment S.L

Die FCR Monument Investment, S.L. ist 100% Tochter der Emittentin und soll künftig Immobilien in Spanien halten.

### d) FCR Pößneck GmbH & Co. KG

Im Handelsregister des Amtsgerichts München ist unter HRA 101995 die FCR Pößneck GmbH & Co. KG mit dem Sitz in München eingetragen. An dieser Tochtergesellschaft ist die Emittentin ebenfalls zu 100 % beteiligt. Komplementärin ist die FCR Verwaltungs GmbH, die am Vermögen der Kommanditgesellschaft nicht beteiligt ist. Kommanditistin ist die FCR Immobilien AG mit einer Kommanditeinlage von 100,00 EUR. Mit Kaufvertrag vom 15.04.2014 erwarb die FCR Pößneck GmbH & Co. KG das Fachmarktzentrum Pößneck.

**e) FCR Salzgitter GmbH & Co. KG**

Im Handelsregister des Amtsgerichts München ist unter HRA 102163 die FCR Salzgitter GmbH & Co. KG mit dem Sitz in München eingetragen. An dieser Tochtergesellschaft ist die Emittentin ebenfalls zu 100 % beteiligt. Komplementärin ist die FCR Verwaltungs GmbH, die am Vermögen der Kommanditgesellschaft nicht beteiligt ist. Kommanditistin ist die FCR Immobilien AG mit einer Kommanditeinlage von 100,00 EUR. Mit Kaufvertrag vom 26.08.2014 erwarb die FCR Salzgitter GmbH & Co. KG die Stadtpassage Salzgitter.

**f) FCR Oldenburg GmbH & Co. KG**

Im Handelsregister des Amtsgerichts München ist unter HRA 102686 die FCR Oldenburg GmbH & Co. KG mit dem Sitz in München eingetragen. An dieser Tochtergesellschaft ist die Emittentin ebenfalls zu 100 % beteiligt. Komplementärin ist die FCR Verwaltungs GmbH, die am Vermögen der Kommanditgesellschaft nicht beteiligt ist. Kommanditistin ist die FCR AG mit einer Kommanditeinlage von EUR 100,00. Mit Kaufvertrag vom 04.09.2014 erwarb die FCR Oldenburg GmbH & Co. KG eine Logistikimmobilie in Oldenburg, die mit Kaufvertrag vom 23.05.2016 wieder veräußert wurde. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 29.07.2016.

Mit Kaufvertrag vom 27.04.2016 erwarb die FCR Oldenburg GmbH & Co. KG einen Fachmarkt in Nienburg. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.07.2016.

**g) FCR Cottbus GmbH & Co. KG**

Im Handelsregister des Amtsgerichts München ist unter HRA 103123 die FCR Cottbus GmbH & Co. KG mit dem Sitz in München eingetragen. An dieser Tochtergesellschaft ist die Emittentin ebenfalls zu 100 % beteiligt. Komplementärin ist die FCR Verwaltungs GmbH, die am Vermögen der Kommanditgesellschaft nicht beteiligt ist. Kommanditistin ist die FCR AG mit einer Kommanditeinlage von 100,00 EUR. Mit Kaufvertrag vom 15.12.2014 erwarb die FCR Cottbus GmbH & Co. KG ein Fachmarkt in Cottbus.

**h) FCR Zeulenroda GmbH & Co. KG**

Im Handelsregister des Amtsgerichts München ist unter HRA 102 328 die FCR Zeulenroda GmbH & Co. KG mit dem Sitz in München eingetragen. An dieser Tochtergesellschaft ist die Emittentin ebenfalls zu 100 % beteiligt. Komplementärin ist die FCR Verwaltungs GmbH, die am Vermögen der Kommanditgesellschaft nicht beteiligt ist. Kommanditistin ist die FCR AG mit einer Kommanditeinlage von 100,00 EUR. Mit Kaufvertrag vom 17.08.2015 erwarb die FCR Zeulenroda GmbH & Co. KG ein Fachmarkt in Zeulenroda.

**i) FCR Wismar GmbH 1 & Co. KG**

Im Handelsregister des Amtsgerichts München ist unter HRA 101 924 die FCR Wismar 1 GmbH & Co. KG mit dem Sitz in München eingetragen. An dieser Tochtergesellschaft ist die Emittentin ebenfalls zu 100 % beteiligt. Komplementärin ist die FCR Verwaltungs GmbH, die am Vermögen der Kommanditgesellschaft nicht beteiligt ist. Kommanditistin ist die FCR AG mit einer Kommanditeinlage von 100,00 EUR. Mit Kaufvertrag vom 24.09.2015 erwarb die FCR Wismar GmbH & Co. KG ein Einkaufszentrum in Wismar.

**j) FCR Seesen GmbH & Co. KG**

Im Handelsregister des Amtsgerichts München ist unter HRA 102 325 die FCR Seesen GmbH & Co. KG mit dem Sitz in München eingetragen. An dieser Tochtergesellschaft ist die Emittentin ebenfalls zu 100 % beteiligt. Komplementärin ist die FCR Verwaltungs

GmbH, die am Vermögen der Kommanditgesellschaft nicht beteiligt ist. Kommanditistin ist die FCR AG mit einer Kommanditeinlage von 100,00 EUR. Mit Kaufvertrag vom 02.05.2016 erwarb die FCR Seesen GmbH & Co. KG ein Einkaufszentrum in Seesen zu einem Kaufpreis in Höhe von EUR 3.000.000,00 zuzüglich Kaufnebenkosten, insgesamt ca. EUR 4.230.000,00. Die Nebenkosten erfassen anschaffungsnahe Herstellungskosten aus Investitionen. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.07.2016.

**k) FCR Wismar 2 GmbH & Co. KG**

Im Handelsregister des Amtsgerichts München ist unter HRA 105648 die FCR Wismar 2 GmbH & Co. KG mit dem Sitz in München eingetragen. An dieser Tochtergesellschaft ist die Emittentin ebenfalls zu 100 % beteiligt. Komplementärin ist die FCR Verwaltungs GmbH, die am Vermögen der Kommanditgesellschaft nicht beteiligt ist. Kommanditistin ist die FCR AG mit einer Kommanditeinlage von 100,00 EUR. Mit Kaufvertrag vom 05.07.2016 erwarb die FCR Wismar 2 GmbH & Co. KG ein Einkaufszentrum in Wismar. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 31.08.2016

**l) FCR Hennef GmbH & Co. KG**

Im Handelsregister des Amtsgerichts München ist unter HRA 105655 die FCR Hennef GmbH & Co. KG mit dem Sitz in München eingetragen. An dieser Tochtergesellschaft ist die Emittentin ebenfalls zu 100 % beteiligt. Komplementärin ist die FCR Verwaltungs GmbH, die am Vermögen der Kommanditgesellschaft nicht beteiligt ist. Kommanditistin ist die FCR AG mit einer Kommanditeinlage von 100,00 EUR. Mit Kaufvertrag vom 19.07.2016 erwarb die FCR Hennef GmbH & Co. KG zwei Gewerbeobjekte und zwar in Hennef und Frankenberg. Der Lasten- und Nutzenübergänge soll jeweils voraussichtlich Ende Oktober 2016 erfolgen.

**m) FCR Neustrelitz GmbH & Co. KG**

Im Handelsregister des Amtsgerichts München ist unter HRA 105935 die FCR Neustrelitz GmbH & Co. KG mit dem Sitz in München eingetragen. An dieser Tochtergesellschaft ist die Emittentin ebenfalls zu 100 % beteiligt. Komplementärin ist die FCR Verwaltungs GmbH, die am Vermögen der Kommanditgesellschaft nicht beteiligt ist. Kommanditistin ist die FCR AG mit einer Kommanditeinlage von 100,00 EUR. Mit Kaufvertrag vom 19.08.2016 erwarb die FCR Neustrelitz GmbH & Co. KG einen Einkaufs- und Gewerbe-park erworben. Der Lasten- und Nutzenübergänge soll jeweils voraussichtlich am 01.10.2016 erfolgen.

**n) FCR Triptis GmbH & Co. KG**

Im Handelsregister des Amtsgerichts München ist unter der HRA 106086 die FCR Triptis GmbH & Co. KG mit dem Sitz in München eingetragen. An dieser Tochtergesellschaft ist die Emittentin ebenfalls zu 100 % beteiligt. Komplementärin ist die FCR Verwaltungs GmbH, die am Vermögen der Kommanditgesellschaft nicht beteiligt ist. Kommandistin ist die FCR AG mit einer Kommanditeinlage von EUR 100,00. Mit Kaufvertrag vom 12.10.2016 erwarb die FCR Triptis GmbH & Co. KG einen Supermarkt in Triptis. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 27.12.2016.

**o) FCR Twistringen GmbH & Co. KG**

Im Handelsregister des Amtsgerichts München ist unter der HRA 106436 die FCR Twistringen GmbH & Co. KG mit dem Sitz in München eingetragen. An dieser Tochtergesell-

schaft ist die Emittentin ebenfalls zu 100 % beteiligt. Komplementärin ist die FCR Verwaltungs GmbH, die am Vermögen der Kommanditgesellschaft nicht beteiligt ist. Kommandistin ist die FCR AG mit einer Kommanditeinlage von EUR 100,00. Mit Kaufvertrag vom 07.12.2016 erwarb die FCR Twistring GmbH & Co. KG einen Supermarkt in Twistingen. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 08.03.2017.

**p) FCR Aue GmbH & Co. KG**

Im Handelsregister des Amtsgerichts München ist unter der HRA 106986 die FCR Aue GmbH & Co. KG mit dem Sitz in München eingetragen. An dieser Tochtergesellschaft ist die Emittentin ebenfalls zu 100 % beteiligt. Komplementärin ist die FCR Verwaltungs GmbH, die am Vermögen der Kommanditgesellschaft nicht beteiligt ist. Kommandistin ist die FCR AG mit einer Kommanditeinlage von EUR 100,00. Mit Kaufvertrag vom 21.09.2017 erwarb die FCR Aue GmbH & Co. KG einen Fachmarkt in Aue. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.11.2017.

**q) FCR Grimmen GmbH & Co. KG**

Im Handelsregister des Amtsgerichts München ist unter der HRA 107394 die FCR Grimmen GmbH & Co. KG mit dem Sitz in München eingetragen. An dieser Tochtergesellschaft ist die Emittentin ebenfalls zu 100 % beteiligt. Komplementärin ist die FCR Verwaltungs GmbH, die am Vermögen der Kommanditgesellschaft nicht beteiligt ist. Kommandistin ist die FCR AG mit einer Kommanditeinlage von EUR 100,00. Mit Kaufvertrag vom 10.08.2017 erwarb die FCR Grimmen GmbH & Co. KG ein Fachmarktzentrum in Grimmen. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.10.2017.

**r) FCR Wittenberge GmbH & Co. KG**

Im Handelsregister des Amtsgerichts München ist unter der HRA 107215 die FCR Wittenberge GmbH & Co. KG mit dem Sitz in München eingetragen. An dieser Tochtergesellschaft ist die Emittentin ebenfalls zu 100 % beteiligt. Komplementärin ist die FCR Verwaltungs GmbH, die am Vermögen der Kommanditgesellschaft nicht beteiligt ist. Kommandistin ist die FCR AG mit einer Kommanditeinlage von EUR 100,00. Mit Kaufvertrag vom 03.07.2017 erwarb die FCR Wittenberge GmbH & Co. KG einen Supermarkt in Wittenberge. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 23.08.2017.

**s) FCR Bückeberg GmbH & Co. KG**

Im Handelsregister des Amtsgerichts München ist unter der HRA 104632 die FCR Bückeberg GmbH & Co. KG mit dem Sitz in München eingetragen. An dieser Tochtergesellschaft ist die Emittentin ebenfalls zu 100 % beteiligt. Komplementärin ist die FCR Verwaltungs GmbH, die am Vermögen der Kommanditgesellschaft nicht beteiligt ist. Kommandistin ist die FCR AG mit einer Kommanditeinlage von EUR 100,00. Mit Kaufvertrag vom 29.03.2017 erwarb die FCR Bückeberg GmbH & Co. KG einen Baumarkt in Bückeberg. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 19.05.2017.

**t) FCR Duisburg GmbH & Co. KG**

Im Handelsregister des Amtsgerichts München ist unter der HRA 107094 die FCR Duisburg GmbH & Co. KG mit dem Sitz in München eingetragen. An dieser Tochtergesellschaft ist die Emittentin ebenfalls zu 100 % beteiligt. Komplementärin ist die FCR Verwaltungs GmbH, die am Vermögen der Kommanditgesellschaft nicht beteiligt ist. Kommandistin ist die FCR AG mit einer Kommanditeinlage von EUR 100,00. Mit Kaufvertrag vom



04.05.2017 erwarb die FCR Duisburg GmbH & Co. KG ein Büro- und Geschäftshaus in Duisburg. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.10.2017.

**u) FCR Gummersbach GmbH & Co. KG**

Im Handelsregister des Amtsgerichts München ist unter der HRA 106404 die FCR Gummersbach GmbH & Co. KG mit dem Sitz in München eingetragen. An dieser Tochtergesellschaft ist die Emittentin ebenfalls zu 100 % beteiligt. Komplementärin ist die FCR Verwaltungs GmbH, die am Vermögen der Kommanditgesellschaft nicht beteiligt ist. Kommandistin ist die FCR AG mit einer Kommanditeinlage von EUR 100,00. Mit Kaufvertrag vom 01.12.2016 erwarb die FCR Gummersbach GmbH & Co. KG ein Einkaufszentrum in Gummersbach. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.02.2017.

**v) FCR Rhaunen GmbH & Co. KG**

Im Handelsregister des Amtsgerichts München ist unter der HRA 107080 die FCR Rhaunen GmbH & Co. KG mit dem Sitz in München eingetragen. An dieser Tochtergesellschaft ist die Emittentin ebenfalls zu 100 % beteiligt. Komplementärin ist die FCR Verwaltungs GmbH, die am Vermögen der Kommanditgesellschaft nicht beteiligt ist. Kommandistin ist die FCR AG mit einer Kommanditeinlage von EUR 100,00. Mit Kaufvertrag vom 10.05.2017 erwarb die FCR Rhaunen GmbH & Co. KG einen Supermarkt in Rhaunen. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.07.2017.

**w) FCR Hof GmbH & Co. KG**

Im Handelsregister des Amtsgerichts München ist unter der HRA 106862 die FCR Hof GmbH & Co. KG mit dem Sitz in München eingetragen. An dieser Tochtergesellschaft ist die Emittentin ebenfalls zu 100 % beteiligt. Komplementärin ist die FCR Verwaltungs GmbH, die am Vermögen der Kommanditgesellschaft nicht beteiligt ist. Kommandistin ist die FCR AG mit einer Kommanditeinlage von EUR 100,00. Mit Kaufvertrag vom 29.08.2017 erwarb die FCR Hof GmbH & Co. KG einen Fachmarkt in Hof. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.10.2017.

**x) FCR Bad Kissingen GmbH & Co. KG**

Im Handelsregister des Amtsgerichts München ist unter der HRA 107018 die FCR Bad Kissingen GmbH & Co. KG mit dem Sitz in München eingetragen. An dieser Tochtergesellschaft ist die Emittentin ebenfalls zu 100 % beteiligt. Komplementärin ist die FCR Verwaltungs GmbH, die am Vermögen der Kommanditgesellschaft nicht beteiligt ist. Kommandistin ist die FCR AG mit einer Kommanditeinlage von EUR 100,00. Mit Kaufvertrag vom 09.05.2017 erwarb die FCR Bad Kissingen GmbH & Co. KG einen Supermarkt in Bad Kissingen. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 15.06.2017.

**y) FCR Welzow GmbH & Co. KG**

Im Handelsregister des Amtsgerichts München ist unter der HRA 107392 die FCR Welzow GmbH & Co. KG mit dem Sitz in München eingetragen. An dieser Tochtergesellschaft ist die Emittentin ebenfalls zu 100 % beteiligt. Komplementärin ist die FCR Verwaltungs GmbH, die am Vermögen der Kommanditgesellschaft nicht beteiligt ist. Kommandistin ist die FCR AG mit einer Kommanditeinlage von EUR 100,00. Mit Kaufvertrag vom 28.09.2017 erwarb die FCR Welzow GmbH & Co. KG ein Fachmarktzentrum in Welzow. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.11.2017.

**z) FCR Bamberg GmbH & Co. KG**

Im Handelsregister des Amtsgerichts München ist unter der HRA 107758 die FCR Bamberg GmbH & Co. KG mit dem Sitz in München eingetragen. An dieser Tochtergesellschaft ist die Emittentin ebenfalls zu 100 % beteiligt. Komplementärin ist die FCR Verwaltungs GmbH, die am Vermögen der Kommanditgesellschaft nicht beteiligt ist. Kommandistin ist die FCR AG mit einer Kommanditeinlage von EUR 100,00. Mit Kaufvertrag vom 12.10.2017 erwarb die FCR Bamberg GmbH & Co. KG eine Projektentwicklung in Bamberg. Der Lasten- und Nutzenübergang ist noch nicht erfolgt.

**aa) FCR Magdeburg GmbH & Co. KG**

Im Handelsregister des Amtsgerichts München ist unter der HRA 107208 die FCR Magdeburg GmbH & Co. KG mit dem Sitz in München eingetragen. An dieser Tochtergesellschaft ist die Emittentin ebenfalls zu 100 % beteiligt. Komplementärin ist die FCR Verwaltungs GmbH, die am Vermögen der Kommanditgesellschaft nicht beteiligt ist. Kommandistin ist die FCR AG mit einer Kommanditeinlage von EUR 100,00. Mit Kaufvertrag vom 15.11.2017 erwarb die FCR Magdeburg GmbH & Co. KG ein Einkaufszentrum in Magdeburg. Der Lasten- und Nutzenübergang ist noch nicht erfolgt.

**bb) FCR Kitzbühel GmbH & Co. KG**

Im Handelsregister des Amtsgerichts München ist unter der FN 474200 d die FCR Kitzbühel GmbH & Co. KG mit dem Sitz in München eingetragen. An dieser Tochtergesellschaft ist die Emittentin ebenfalls zu 100 % beteiligt. Komplementärin ist die FCR Verwaltungs GmbH, die am Vermögen der Kommanditgesellschaft nicht beteiligt ist. Kommandistin ist die FCR AG mit einer Kommanditeinlage von EUR 100,00. Mit Kaufvertrag vom 01.08.2017 erwarb die FCR Kitzbühel GmbH & Co. KG ein Hotel in Kitzbühel. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 15.08.2017.

**cc) FCR Gera AMTP GmbH & Co. KG**

Im Handelsregister des Amtsgerichts München ist unter der HRA 107577 die FCR Gera AMTP GmbH & Co. KG mit dem Sitz in München eingetragen. An dieser Tochtergesellschaft ist die Emittentin ebenfalls zu 100 % beteiligt. Komplementärin ist die FCR Verwaltungs GmbH, die am Vermögen der Kommanditgesellschaft nicht beteiligt ist. Kommandistin ist die FCR AG mit einer Kommanditeinlage von EUR 100,00. Mit Kaufvertrag vom 27.09.2017 erwarb die FCR Gera AMTP GmbH & Co. KG ein Einkaufszentrum in Gera. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.01.2018.

**dd) FCR Gera BIBC GmbH & Co. KG**

Im Handelsregister des Amtsgerichts München ist unter der HRA 107391 die FCR Gera BIBC GmbH & Co. KG mit dem Sitz in München eingetragen. An dieser Tochtergesellschaft ist die Emittentin ebenfalls zu 100 % beteiligt. Komplementärin ist die FCR Verwaltungs GmbH, die am Vermögen der Kommanditgesellschaft nicht beteiligt ist. Kommandistin ist die FCR AG mit einer Kommanditeinlage von EUR 100,00. Mit Kaufvertrag vom 12.07.2017 erwarb die FCR Gera BIBC GmbH & Co. KG ein Einkaufszentrum in Gera. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.09.2017.

**ee) FCR Dresden GmbH & Co. KG**

Im Handelsregister des Amtsgerichts München ist unter der HRA 107051 die FCR Dresden GmbH & Co. KG mit dem Sitz in München eingetragen. An dieser Tochtergesell-

schaft ist die Emittentin ebenfalls zu 100 % beteiligt. Komplementärin ist die FCR Verwaltungs GmbH, die am Vermögen der Kommanditgesellschaft nicht beteiligt ist. Kommandistin ist die FCR AG mit einer Kommanditeinlage von EUR 100,00. Mit Kaufvertrag vom 10.05.2017 erwarb die FCR Dresden GmbH & Co. KG ein Fachmarktzentrum in Dresden. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.10.2017.

**ff) FCR Schleiz GmbH & Co. KG**

Im Handelsregister des Amtsgerichts München ist unter der HRA 107056 die FCR Schleiz GmbH & Co. KG mit dem Sitz in München eingetragen. An dieser Tochtergesellschaft ist die Emittentin ebenfalls zu 100 % beteiligt. Komplementärin ist die FCR Verwaltungs GmbH, die am Vermögen der Kommanditgesellschaft nicht beteiligt ist. Kommandistin ist die FCR AG mit einer Kommanditeinlage von EUR 100,00. Mit Kaufvertrag vom 10.05.2017 erwarb die FCR Schleiz GmbH & Co. KG ein Fachmarktzentrum in Schleiz. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.07.2017.

**gg) FCR Burg GmbH & Co. KG**

Im Handelsregister des Amtsgerichts München ist unter der HRA 107085 die FCR Burg GmbH & Co. KG mit dem Sitz in München eingetragen. An dieser Tochtergesellschaft ist die Emittentin ebenfalls zu 100 % beteiligt. Komplementärin ist die FCR Verwaltungs GmbH, die am Vermögen der Kommanditgesellschaft nicht beteiligt ist. Kommandistin ist die FCR AG mit einer Kommanditeinlage von EUR 100,00. Mit Kaufvertrag vom 10.05.2017 erwarb die FCR Burg GmbH & Co. KG ein Fachmarktzentrum in Burg. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.08.2017.

**hh) FCR Seelze GmbH & Co. KG**

Im Handelsregister des Amtsgerichts München ist unter der HRA 107095 die FCR Seelze GmbH & Co. KG mit dem Sitz in München eingetragen. An dieser Tochtergesellschaft ist die Emittentin ebenfalls zu 100 % beteiligt. Komplementärin ist die FCR Verwaltungs GmbH, die am Vermögen der Kommanditgesellschaft nicht beteiligt ist. Kommandistin ist die FCR AG mit einer Kommanditeinlage von EUR 100,00. Mit Kaufvertrag vom 10.05.2017 erwarb die FCR Seelze GmbH & Co. KG ein Fachmarktzentrum in Seelze. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.08.2017.

**ii) FCR Burgdorf GmbH & Co. KG**

Im Handelsregister des Amtsgerichts München ist unter der HRA 107079 die FCR Burgdorf GmbH & Co. KG mit dem Sitz in München eingetragen. An dieser Tochtergesellschaft ist die Emittentin ebenfalls zu 100 % beteiligt. Komplementärin ist die FCR Verwaltungs GmbH, die am Vermögen der Kommanditgesellschaft nicht beteiligt ist. Kommandistin ist die FCR AG mit einer Kommanditeinlage von EUR 100,00. Mit Kaufvertrag vom 10.05.2017 erwarb die FCR Burgdorf GmbH & Co. KG ein Fachmarktzentrum in Burgdorf. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.07.2017.

**jj) FCR Datteln GmbH & Co. KG**

Im Handelsregister des Amtsgerichts München ist unter der HRA 107055 die FCR Datteln GmbH & Co. KG mit dem Sitz in München eingetragen. An dieser Tochtergesellschaft ist die Emittentin ebenfalls zu 100 % beteiligt. Komplementärin ist die FCR Verwaltungs GmbH, die am Vermögen der Kommanditgesellschaft nicht beteiligt ist. Kommandistin ist die FCR AG mit einer Kommanditeinlage von EUR 100,00. Mit Kaufvertrag vom

10.05.2017 erwarb die FCR Datteln GmbH & Co. KG einen Supermarkt in Datteln. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.07.2017.

**kk) FCR Scheßlitz GmbH & Co. KG**

Im Handelsregister des Amtsgerichts München ist unter der HRA 107071 die FCR Scheßlitz GmbH & Co. KG mit dem Sitz in München eingetragen. An dieser Tochtergesellschaft ist die Emittentin ebenfalls zu 100 % beteiligt. Komplementärin ist die FCR Verwaltungs GmbH, die am Vermögen der Kommanditgesellschaft nicht beteiligt ist. Kommandistin ist die FCR AG mit einer Kommanditeinlage von EUR 100,00. Mit Kaufvertrag vom 10.05.2017 erwarb die FCR Scheßlitz GmbH & Co. KG einen Supermarkt in Scheßlitz. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.10.2017.

**ll) FCR Würzburg GmbH & Co. KG**

Im Handelsregister des Amtsgerichts München ist unter der HRA 107093 die FCR Würzburg GmbH & Co. KG mit dem Sitz in München eingetragen. An dieser Tochtergesellschaft ist die Emittentin ebenfalls zu 100 % beteiligt. Komplementärin ist die FCR Verwaltungs GmbH, die am Vermögen der Kommanditgesellschaft nicht beteiligt ist. Kommandistin ist die FCR AG mit einer Kommanditeinlage von EUR 100,00. Mit Kaufvertrag vom 10.05.2017 erwarb die FCR Würzburg GmbH & Co. KG ein Fachmarktzentrum in Würzburg. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.07.2017.

**mm) FCR Brandis GmbH & Co. KG**

Im Handelsregister des Amtsgerichts München ist unter der HRA 107888 die FCR Brandis GmbH & Co. KG mit dem Sitz in München eingetragen. An dieser Tochtergesellschaft ist die Emittentin ebenfalls zu 100 % beteiligt. Komplementärin ist die FCR Verwaltungs GmbH, die am Vermögen der Kommanditgesellschaft nicht beteiligt ist. Kommandistin ist die FCR AG mit einer Kommanditeinlage von EUR 100,00. Mit Kaufvertrag vom 05.12.2017 erwarb die FCR Brandis GmbH & Co. KG einen Supermarkt in Brandis. Der Lasten- und Nutzenübergang ist noch nicht erfolgt.

**nn) FCR Altena GmbH & Co. KG**

Im Handelsregister des Amtsgerichts München ist unter der HRA 107759 die FCR Altena GmbH & Co. KG mit dem Sitz in München eingetragen. An dieser Tochtergesellschaft ist die Emittentin ebenfalls zu 100 % beteiligt. Komplementärin ist die FCR Verwaltungs GmbH, die am Vermögen der Kommanditgesellschaft nicht beteiligt ist. Kommandistin ist die FCR AG mit einer Kommanditeinlage von EUR 100,00. Mit Kaufvertrag vom 04.10.2017 erwarb die FCR Altena GmbH & Co. KG ein Wohn- und Geschäftshaus in Altena. Der Lasten- und Nutzenübergang ist noch nicht erfolgt.

**oo) FCR Bernburg GmbH & Co. KG**

Im Handelsregister des Amtsgerichts München ist unter der HRA 106085 die FCR Bernburg GmbH & Co. KG mit dem Sitz in München eingetragen. An dieser Tochtergesellschaft ist die Emittentin ebenfalls zu 100 % beteiligt. Komplementärin ist die FCR Verwaltungs GmbH, die am Vermögen der Kommanditgesellschaft nicht beteiligt ist. Kommandistin ist die FCR AG mit einer Kommanditeinlage von EUR 100,00. Mit Kaufvertrag vom 04.10.2017 erwarb die FCR Bernburg GmbH & Co. KG ein Wohnhaus in Bernburg. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.04.2017.

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.

Die Emittentin ist von den jeweiligen Tochtergesellschaften insofern abhängig, um die Zinsen zu zahlen und die 6,0 % Schuldverschreibungen 2018/2023 zurückzahlen zu können, sei es durch Erlöse oder die gute Performance der Tochtergesellschaften. Im Übrigen ist die Emittentin von anderen Unternehmen der Gruppe nicht abhängig.

#### **4. Angaben über das Kapital der Emittentin**

Das Grundkapital der Emittentin beträgt derzeit insgesamt EUR 4.148.151,00.

Das Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von ursprünglich 1.000.000 auf den Namen lautenden Stückaktien wurde vollständig durch Sacheinlagen erbracht, indem die Gesellschafter des vorherigen Rechtsträgers, der FCR Immobilien & Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG mit dem Sitz in Krailling, diese Gesellschaft am 05.12.2013 formwechselnd nach den §§ 190 ff. UmwG in die Rechtsform der Aktiengesellschaft umgewandelt haben. Damit ist das gesamte von der FCR Immobilien AG ausgegebene Aktienkapital eingezahlt, indem die Kapital- und Darlehenskonten der Gründungsgesellschafter in Höhe von EUR 1.000.000,00 zu Grundkapital der FCR Immobilien AG wurden.

Mit Eintragung einer Barkapitalerhöhung am 18.12.2014 wurde das Grundkapital der Gesellschaft von EUR 1.000.000,00 und EUR 111.112,00 auf EUR 1.111.112,00 erhöht. Im Rahmen dieser Barkapitalerhöhung flossen der Gesellschaft insgesamt EUR 1.000.000,00 zu. Gezeichnet wurde die Barkapitalerhöhung von einem privaten Investor.

Mit Eintragung einer weiteren Barkapitalerhöhung am 17.11.2015 wurde das Grundkapital der Gesellschaft von EUR 1.111.112,00 um EUR 74.074,00 auf nunmehr EUR 1.185.186,00 erhöht. Im Rahmen dieser zweiten Barkapitalerhöhung flossen der Gesellschaft insgesamt EUR 999.999,00 zu. Gezeichnet wurde die Barkapitalerhöhung von mehreren privaten Investoren und Herrn Raudies.

Mit Beschluss der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 25.07.2016 wurde das Grundkapital der Gesellschaft auf EUR 4.148.151,00 erhöht.

Das derzeitige Grundkapital der Gesellschaft, eingeteilt in 4.148.151,00 auf den Namen lautenden Stückaktien, wird wie folgt gehalten:

RAT Asset & Trading AG:	3.455.401 Aktien	83,3%
Sonstige:	692.750 Aktien	16,7%
<b>Summe</b>	<b>4.148.151 Aktien</b>	<b>100,00 %</b>

Die Aktien an der RAT Asset & Trading AG (HRB 183812 AG München) 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.

Es wird derzeit überlegt und ist nicht ausgeschlossen, dass weitere Gesellschafter, gegebenenfalls über den Kapitalmarkt, aufgenommen werden.

## 5. 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.

### a) Überblick

Der Vorstand führt die Geschäfte nach Maßgabe der Gesetze, der Satzung der Gesellschaft, der Geschäftsordnungen für den Vorstand und den Aufsichtsrat, soweit diese erlassen wurden, sowie unter Berücksichtigung der Beschlüsse der Hauptversammlung und eines etwaigen Geschäftsverteilungsplanes. Er vertritt die Gesellschaft gegenüber Dritten. Der Vorstand hat zu gewährleisten, dass innerhalb der Gesellschaft ein angemessenes Risikomanagement und ein internes Überwachungssystem eingerichtet und betrieben werden, damit den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Entwicklungen frühzeitig erkannt werden. Der Vorstand ist gegenüber dem Aufsichtsrat berichtspflichtig. Insbesondere ist der Vorstand verpflichtet, dem Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über die beabsichtigte Geschäftspolitik und andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung, die Rentabilität der Gesellschaft, den Gang der Geschäfte sowie die Geschäfte, die für die Rentabilität oder Liquidität von erheblicher Bedeutung sein können, zu berichten. Der Vorstand hat dabei auch Abweichungen des Geschäftsverlaufes von den aufgestellten Plänen und Zielen unter Angabe von Gründen darzulegen. Außerdem ist dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates aus sonstigen wichtigen Anlässen zu berichten. Der Aufsichtsrat kann zudem jederzeit einen Bericht über die Angelegenheiten der Gesellschaft verlangen. In einer Geschäftsordnung für den Vorstand ist bestimmt, dass für bestimmte Geschäfte der Vorstand der Zustimmung des Aufsichtsrates bedarf. Der Aufsichtsrat ist befugt, den Kreis der zustimmungsbedürftigen Geschäfte zu erweitern oder einzuschränken.

Die Mitglieder des Vorstandes werden vom Aufsichtsrat bestellt und abberufen. Die gleichzeitige Mitgliedschaft in Vorstand und Aufsichtsrat ist grundsätzlich nicht zulässig. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens zu überwachen. Nach dem deutschen Aktiengesetz ist der Aufsichtsrat nicht zur Geschäftsführung berechtigt.

Den Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates obliegen Treue- und Sorgfaltspflichten gegenüber der Gesellschaft. Dabei ist von den Mitgliedern dieser Organe ein weites Spektrum von Interessen, insbesondere der Gesellschaft, ihrer Aktionäre, ihrer Mitarbeiter und ihrer Gläubiger, zu beachten. Der Vorstand muss insbesondere die Rechte der Aktionäre auf Gleichbehandlung und gleichmäßige Information berücksichtigen.

Nach deutschem Recht ist es den einzelnen Aktionären (wie jeder anderen Person) untersagt, ihren Einfluss auf die Gesellschaft dazu zu benutzen, ein Mitglied des Vorstandes oder des Aufsichtsrates zu einer für die Gesellschaft schädlichen Handlung zu bestimmen. Aktionäre mit einem beherrschenden Einfluss dürfen ihren Einfluss nicht dazu nutzen, die Gesellschaft zu veranlassen, gegen ihre Interessen zu verstoßen, es sei denn, die daraus entstehenden Nachteile werden ausgeglichen. Wer vorsätzlich unter Verwendung seines Einflusses auf die Gesellschaft ein Mitglied des Vorstandes oder des Aufsichtsrates, einen Prokuristen oder einen Handlungsbevollmächtigten dazu veranlasst, zum Schaden der Gesellschaft oder ihrer Aktionäre zu handeln, ist der Gesellschaft

und den Aktionären zum Ersatz des ihnen daraus entstehenden Schadens verpflichtet. Daneben haften die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates gesamtschuldnerisch, wenn sie unter Verletzung ihrer Pflichten gehandelt haben.

Verstoßen die Mitglieder des Vorstandes oder des Aufsichtsrates gegen ihre Pflichten, so haften die betreffenden Mitglieder gesamtschuldnerisch gegenüber der Gesellschaft auf Schadensersatz.

## **b) Vorstand**

### **aa) Zusammensetzung, Beschlussfassung und Vertretung**

Gemäß der Satzung der Gesellschaft kann der Vorstand der FCR Immobilien AG aus einer oder mehreren Personen bestehen. Die Anzahl der Vorstandsmitglieder wird vom Aufsichtsrat bestimmt. Der Aufsichtsrat kann einen Vorsitzenden und einen stellvertretenden Vorsitzenden ernennen. Gegenwärtig besteht der Vorstand der Gesellschaft aus einem Mitglied. Die Mitglieder des Vorstandes werden vom Aufsichtsrat für eine Amtszeit von höchstens fünf Jahren bestellt. Eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist zulässig. Der Aufsichtsrat kann die Bestellung eines Vorstandsmitgliedes vor Ablauf der Amtszeit widerrufen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt, etwa bei grober Pflichtverletzung oder wenn die Hauptversammlung dem Vorstandsmitglied das Vertrauen entzieht.

Beschlüsse des Vorstands werden mit einfacher Mehrheit gefasst, sofern nicht das Gesetz zwingend Einstimmigkeit verlangt. Besteht der Vorstand nur aus zwei Mitgliedern, ist für die Beschlussfassung stets die Zustimmung aller Mitglieder erforderlich.

Ist nur ein Vorstandsmitglied bestellt, vertritt dieses die Gesellschaft allein. Ist der Vorstand aus mehreren Mitgliedern zusammengesetzt, so wird die Gesellschaft durch zwei Vorstandsmitglieder oder ein Vorstandsmitglied gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Sind mehrere Vorstandsmitglieder bestellt, kann der Aufsichtsrat bestimmen, dass einzelne oder mehrere Vorstandsmitglieder einzelvertretungsberechtigt sind und/ oder berechtigt sind, im Namen der Gesellschaft und als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte vorzunehmen (Mehrfachvertretung), § 181 2. Alt. BGB.

### **bb) Gegenwärtige Mitglieder**

Dem Vorstand der Gesellschaft gehört gegenwärtig an:

#### **Falk Raudies (\*1974)**

Seit 1996 ist Herr Falk Raudies geschäftsführender Gesellschafter und Gründer der 3KV GmbH. Darüber hinaus war er bis 2001 geschäftsführender Gesellschafter der Alldis Computer GmbH und bis zum Jahr 2007 Vorstand der Rhinos Energy Drink & Food AG. Seit dem Jahr 2009 ist er Aufsichtsratsvorsitzender der RAT Asset & Trading. Darüber hinaus war er von Januar 2012 bis Juli 2014 stellvertretender Vorstandsvorsitzender der HPI AG.

Der Vorstand ist unter der Geschäftsadresse der Gesellschaft erreichbar.

Der Vorstand Falk Raudies hält 95 % der Aktien an der RAT Asset & Trading AG, diese wiederum 76,67 % der Aktien an der Emittentin hält. Herr Falk Raudies hat Bürgschaften in Höhe von insgesamt EUR 6.008.000,00 zur Besicherung von Darlehensforderungen gegenüber der Emittentin übernommen.

Es bestehen keine verwandtschaftlichen Beziehungen zwischen dem Vorstand und den Mitgliedern des Aufsichtsrates.

**c) Aufsichtsrat**

**aa) Zusammensetzung, Beschlussfassung und Ausschüsse**

Der Aufsichtsrat besteht aus drei Mitgliedern, die von der Hauptversammlung gewählt werden. Soweit die Hauptversammlung nicht bei der Wahl einen kürzeren Zeitraum beschließt, erfolgt die Wahl der Aufsichtsratsmitglieder und gegebenenfalls ihrer Ersatzmitglieder gemäß der Satzung der Gesellschaft für die Zeit bis zur Beendigung derjenigen Hauptversammlung, die über die Entlastung des Aufsichtsrates für das vierte Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit beschließt, wobei das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, nicht mitgerechnet wird und soweit die Hauptversammlung nicht eine kürzere Amtsdauer beschlossen hat. Eine Wiederwahl ist, auch mehrfach, zulässig. Die Hauptversammlung kann mit der Wahl eines Aufsichtsratsmitgliedes gleichzeitig ein Ersatzmitglied wählen, das in den Aufsichtsrat nachrückt, wenn ein Aufsichtsratsmitglied vorzeitig ausscheidet, ohne dass ein Nachfolger bestellt ist. Tritt ein Ersatzmitglied an die Stelle eines ausscheidenden Aufsichtsratsmitgliedes, so erlischt das Amt mit Beendigung der nächsten Hauptversammlung, die nach seinem Amtsantritt stattfindet. Findet in der nächsten Hauptversammlung keine Ersatzwahl statt, so verlängert sich die Amtszeit bis zum Ende der Amtszeit des vorzeitig ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitgliedes. Ersatzwahlen erfolgen für den Rest der Amtszeit des ausgeschiedenen Mitglieds. Aufsichtsratsmitglied kann gemäß § 100 AktG nicht sein, wer (i) bereits in 10 Handelsgesellschaften, die gesetzlich einen Aufsichtsrat zu bilden haben, Aufsichtsratsmitglied ist, (ii) gesetzlicher Vertreter eines von der Gesellschaft abhängigen Unternehmens ist, (iii) gesetzlicher Vertreter einer anderen Kapitalgesellschaft ist, deren Aufsichtsrat ein Vorstandsmitglied der Gesellschaft angehört oder (iv) in den letzten zwei Jahren Vorstandsmitglied derselben börsennotierten Gesellschaft war, es sei denn, seine Wahl erfolgt auf Vorschlag von Aktionären, die mehr als 25 % der Stimmrechte der Gesellschaft halten.

Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn alle drei Mitglieder an der Beschlussfassung teilnehmen. Ein Mitglied nimmt auch dann an der Beschlussfassung teil, wenn es sich in der Abstimmung der Stimme enthält.

**bb) Gegenwärtige Mitglieder**

Die Namen und Haupttätigkeiten der gegenwärtigen Mitglieder des Aufsichtsrates der FCR Immobilien AG sind, die für die Zeit bis zum Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2017 beschließt, bestellt sind, soweit nicht nachfolgend anders angegeben:



Name	Tätigkeiten außerhalb der FCR-Gruppe
Prof. Dr. Franz-Joseph Busse (Vorsitzender)	Professor für angewandte Wissenschaften, München
Arwed Fischer – ab Eintragung der nächsten Satzungsänderung, die am 25. Juli 2016 beschlossen wurde	Dipl. Kfm. (Univ.)
Frank Fleschenberg	Betriebswirt

### Lebensläufe

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

Professor Dr. Busse studierte nach seinem Abitur und Wehrdienst sowie nach 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.

#### Arwed Fischer

Arwed Fischer studierte Betriebswirtschaftslehre an der Universität Regensburg. Seit 1988 war er in Verantwortung in kaufmännischen Leitungsfunktionen und zwar seit 1994 Vorstandsmitglied bei einem Unternehmen, dessen Aktien an einer Börse notiert sind (MDAX, SDAX). Von 2008 bis 2015 war er CFO der Patrizia Immobilien AG. Er verantwortete unter anderem die Ressorts Investor Relations und Risikomanagement. Zudem ist er Mitglied in 5 Aufsichtsrats- oder Beiratsgremien.

#### Frank Fleschenberg (\*1948)

Frank Fleschenberg studierte Betriebswirtschaftslehre an der Universität Essen sowie Rechtswissenschaften an der Universität Düsseldorf für vier Semester. Nach seiner Tätigkeit als Profi-Fußballer 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. Seit 2006 ist er Mitglied des Vorstandes der Deutschen Gesellschaft für Grundbesitz AG in Leipzig.

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 FCR Immobilien AG. Insbesondere bestehen keine Dienstleistungsverhältnisse zwischen der der FCR Immobilien AG und den Aufsichtsratsmitgliedern die Vergünstigungen bei Beendigung der Dienstleistungsverhältnisse vorsehen.

Die Aufsichtsratsmitglieder sind unter der Adresse der Gesellschaft erreichbar.

**d) Hauptversammlung**

**aa) Einführung**

Die Hauptversammlung ist die Versammlung der Aktionäre. Die Hauptversammlung findet gemäß der Satzung am Sitz der Gesellschaft statt. Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme. Beschränkungen des Stimmrechtes bestehen nicht. Das Stimmrecht beginnt, sobald die gesetzliche Mindesteinlage auf die Aktie geleistet ist. Das Stimmrecht kann durch Bevollmächtigte ausgeübt werden. Die Erteilung einer entsprechenden Vollmacht, ihr Widerruf und der Nachweis der Bevollmächtigung gegenüber der Gesellschaft bedürfen der Textform.

**bb) Beschlussfassung**

Beschlüsse werden, sofern nicht zwingende Vorschriften entgegenstehen, in der Hauptversammlung mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst und, soweit das Gesetz außer der Stimmenmehrheit eine Kapitalmehrheit vorschreibt, mit der einfachen Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals. Der Versammlungsleiter ist ermächtigt, das Frage- und Rederecht der Aktionäre zeitlich angemessen zu beschränken. Er ist insbesondere berechtigt, zu Beginn der Hauptversammlung oder während ihres Verlaufs den zeitlichen Rahmen des Frage- und Rederechts für den ganzen Hauptversammlungsverlauf, für einzelne Tagesordnungspunkte und/oder für einzelne Frage- und Redebeiträge angemessen festzusetzen. Die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates sollen an der Hauptversammlung persönlich teilnehmen. Ist einem Aufsichtsratsmitglied die Anwesenheit am Ort der Hauptversammlung nicht möglich, weil es sich aus wichtigem Grund im Ausland aufhält, so kann es an der Hauptversammlung im Wege der Bild- und Tonübertragung teilnehmen.

Weder das Aktienrecht noch die Satzung sehen eine Mindestbeteiligung für die Beschlussfähigkeit der Hauptversammlung vor.

Nach dem Aktienrecht erfordern Beschlüsse von grundlegender Bedeutung neben der Mehrheit der abgegebenen Stimmen auch eine Mehrheit von mindestens drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals. Zu diesen Beschlüssen mit grundlegender Bedeutung gehören insbesondere:

- Kapitalerhöhungen unter Ausschluss des Bezugsrechtes,
- Kapitalherabsetzungen,
- die Schaffung von genehmigtem oder bedingtem Kapital,
- Auf- oder Abspaltung sowie die Übertragung des gesamten Vermögens der Gesellschaft,
- der Abschluss von Unternehmensverträgen (z.B. Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge),
- der Wechsel der Rechtsform der Gesellschaft und
- die Auflösung der Gesellschaft.

**cc) Einberufung**

Die Hauptversammlung wird im Regelfall einmal jährlich einberufen (ordentliche Hauptversammlung). Daneben können außerordentliche Hauptversammlungen einberufen werden. Die Einberufung der Hauptversammlung unter Mitteilung der Tagesordnung erfolgt durch den Vorstand oder den Aufsichtsrat, in den gesetzlich vorgeschriebenen Fällen durch den Aufsichtsrat. Sofern das Wohl der Gesellschaft es erfordert, hat der Vorstand oder der Aufsichtsrat eine außerordentliche Hauptversammlung einzuberufen. Aktionäre, die zusammen mindestens 5 % des Grundkapitals halten, können ebenfalls die Einberufung einer Hauptversammlung vom Vorstand verlangen.

**e) 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.

## VIII. GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER EMITTENTIN

### 1. Wichtigste Märkte

Die FCR Immobilien AG investiert überwiegend in Gewerbeimmobilien, die primär für den Einzelhandel genutzt werden, d. h. vor allem in Fachmarktzentren, Shopping-Center oder innerstädtische Geschäftshäuser. Im Fokus 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.

Die Hauptmieter bestehen überwiegend aus nach Einschätzung der Emittentin führenden, 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 FCR AG bzw. ihre Tochterunternehmen als Investorin bedeutet dies nach bisheriger Erfahrung der Emittentin stabile Einkommensströme.

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 im CoreSegment, weshalb Investoren in den vergangenen Jahren vermehrt auf Value-Add-Objekte 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.

#### **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 m<sup>2</sup>. Etwas dynamischer entwickelten sich die Mieten für größere Einzelhandelsflächen ab 150 m<sup>2</sup>.

## **2. Haupttätigkeitsbereiche der Emittentin und der FCR-Gruppe**

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. 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 FCR Immobilien 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 Immobilien AG somit im Wesentlichen aus a) der Vermietung der direkt und indirekt gehaltenen Bestandsimmobilien sowie b) dem Verkauf einzelner Gewerbeobjekte nach erfolgreicher Werterhöhung.

Zum Datum dieses Prospekts umfasst das Immobilienportfolio der FCR-Gruppe 41 Immobilien, die sich bevorzugt in kleineren und mittelgroßen Städten und Gemeinden befinden. Von diesen insgesamt 41 Immobilien hält die Emittentin zwei Immobilien im Direktbesitz, die restlichen 39 Immobilien werden von eigenen GmbH & Co. KGs gehalten, die sich zu 100 % im Besitz der FCR Immobilien AG befinden.

### **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 Microlage zugrundeliegenden wertbestimmenden Faktoren.

Dank der Fokussierung auf kleinere Retail-Immobilien 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 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 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, 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) Ankermieters 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 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, 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 und Bestandshaltung:**

Während der Haltperiode im Immobilienportfolio strebt die FCR-Gruppe - neben der Vereinnahmung der Mietererlöse – 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 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.

Zur Kostenoptimierung der Objektverwaltung sind sämtliche Tätigkeiten im Bereich Property Management, Hausverwaltung und Objektbetreuung inkl. Mieterbetreuung und 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. 3-7 Jahre; dies entspricht einer geplanten Veräußerungsquote von rd. 20%, 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 re-investiert.

### **Ertrags- und Revenuemodell und wesentliche Daten**

Ihre Erträge erwirtschaftet die FCR-Gruppe damit im Wesentlichen aus der Vermietung der Bestandsimmobilien sowie dem opportunistischen Verkauf einzelner Gewerbeobjekte. 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 Datum dieses Prospekts umfasste das Immobilienportfolio der FCR-Gruppe mit den bestehenden 41 Immobilien (einschließlich erworbenen und noch zu übertragenden).

Zum 31.12.2017 erfasste das Immobilienportfolio die vermietbare Gesamtfläche von rd. 140.000 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 ca. 87,7 % und die Nettomieteinnahmen pro Jahr ca. EUR 9,6 Mio. Per 31.12.2017 könnte bei einer Vermietung von 100 % der vermietbaren Fläche und auf der Basis von nach marktüblichen Mietpreisen für die freie Mietfläche nach Ansicht der Emittentin eine Nettomiete pro Jahr in Höhe von EUR 10,9 Mio. erzielt werden. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge des Immobilienportfolios betrug rd. 4 Jahre.

Das aktuelle Portfolio der FCR Immobilien AG umfasst folgende Immobilien (Kennzahlen Stand 31.12.2017):

#### **Damaschke-Center, Dessau**

Zu den bislang von der FCR Immobilien AG erworbenen Objekten zählt das Damaschke-Center in Dessau. Das 1992 erbaute Einkaufszentrum mit einer Grundstücksfläche von ca. 15.560 m<sup>2</sup> bietet eine vermietbare Fläche von ca. 3.770 m<sup>2</sup> und war zum 31.12.2017 zu ca. 80 % vermietet. Die jährlichen Nettomietträge lagen zum 31.12.2017 bei ca. EUR 245.000,00. Zu den Hauptmietern zählen ALDI und KIK, deren Mietverträge bis Mitte 2018 bzw. 2021 laufen.

#### **Buschkamp-Center, Oer-Erkenschwick**

Im November 2013 erwarb die FCR Immobilien AG das 1978 erbaute Buschkamp-Center in Oer-Erkenschwick mit einer Grundstücksfläche von ca. 12.781 m<sup>2</sup> und einer vermietbaren Mietfläche von ca. 6.255 m<sup>2</sup>. und war zum 31.12.2017 zu 90,4% vermietet. Die jährlichen Nettomietträge lagen zum 31.12.2017 bei rd. EUR 261.000,00. Neben dem schon seit 1995 im Objekt vertretenen Thomas Philipps, sind u. a. KIK und Thomas Philipps Mieter im Buschkamp-Center.

#### **Fachmarktzentrum, Pößneck**

Mit Kaufvertrag vom 15.04.2014 erwarb die FCR Pößneck GmbH & Co. KG das 1992 erbaute Fachmarktzentrum in Pößneck. Das Objekt hat eine Grundstücksfläche von ca. 21.986 m<sup>2</sup> sowie vermietbare Flächen von zum ca. 7.600 m<sup>2</sup>, wovon zum 31.12.2017 100 % vermietet waren. Die aktuellen jährlichen Nettomieteinnahmen betragen zum 31.12.2017 ca. EUR 324.000,00.

Hauptmieter ist seit über 20 Jahren die Baumarktkette OBI. Die aktuelle Vertragslaufzeit läuft bis Ende 2024. Zweitgrößter Mieter ist Dänisches Bettenlager, daneben sind NKD und ein nordrhein-westfälischer Getränkegroßhändler im Objekt vertreten.

### **Stadtpassage, Salzgitter**

Mit Kaufvertrag vom 26.08.2014 erwarb die FCR Salzgitter GmbH & Co. KG die 1967 (Wohn- und Bürohaus) bzw. 1985 (Einkaufspassage) erbaute Stadtpassage in Salzgitter. Das Objekt hat eine Grundstücksfläche von ca. 5.525 m<sup>2</sup> sowie vermietbare Flächen von ca. 8.600 m<sup>2</sup>, wovon zum 31.12.2017 ca. 92,1 % vermietet waren. Die aktuellen jährlichen Nettomieteinnahmen betragen zum 31.12.2017 ca. EUR 958.000,00. Hauptmieter ist Rossmann mit einer aktuellen Vertragslaufzeit bis Juni 2031. Daneben sind zahlreiche weitere Gewerbemieter wie beispielsweise Fielmann, mister&lady und Gina Laura sowie diverse Ämter und Arztpraxen im Objekt vertreten.

### **Fachmarktzentrum Cottbus**

Mit Kaufvertrag vom 15.12.2014 erwarb die FCR Cottbus GmbH & Co. KG das in 1999 erbaute Fachmarktzentrum in Cottbus. Das Objekt hat eine Grundstücksfläche von ca. 10.665 m<sup>2</sup> sowie vermietbare Flächen von ca. 4.800 m<sup>2</sup>, wovon zum 31.12.2017 ca. 58,7 % vermietet waren. Die aktuellen jährlichen Nettomieteinnahmen betragen zum 31.12.2017 ca. EUR 232.000,00. Hauptmieter ist REWE mit einer aktuellen Vertragslaufzeit bis November 2021.

### **Einkaufszentrum Zeulenroda (Thüringer Hof)**

Mit Kaufvertrag vom 17.08.2014 erwarb die FCR Zeulenroda GmbH & Co. KG das in 1900 erbaute Einkaufszentrum in Zeulenroda. Das Objekt hat eine Grundstücksfläche von ca. 4.635 m<sup>2</sup> sowie vermietbare Flächen von ca. 5.448 m<sup>2</sup>, wovon zum 31.12.2017 ca. 68,3 % vermietet waren. Die aktuellen jährlichen Nettomieteinnahmen betragen zum 31.12.2017 ca. EUR 266.674,00. Mieter ist unter anderem Rossmann.

### **Einkaufszentrum Wismar**

Mit Kaufvertrag vom 24.09.2015 erwarb die FCR Wismar 1 GmbH & Co. KG das in 1993 erbaute Einkaufszentrum in Wismar. Das Objekt hat eine Grundstücksfläche von ca. 5.500 m<sup>2</sup> sowie vermietbare Flächen von ca. 4.400 m<sup>2</sup>, wovon zum 31.12.2017 93,3 % vermietet waren. Die aktuellen jährlichen Nettomieteinnahmen betragen zum Zeitpunkt der Billigung dieses Prospekts ca. EUR 325.000,00. Ankermieter sind unter anderem NETTO und die Sparkasse Mecklenburg-Nordwest.

### **Einkaufszentrum Seesen**

Mit Kaufvertrag vom 02.05.2016 erwarb die FCR Seesen GmbH & Co. KG das in 1982 bzw. 2000 erbaute Einkaufszentrum in Seesen. Das Objekt hat eine Grundstücksfläche von 8.012 m<sup>2</sup> sowie vermietbare Flächen von ca. 9.800 m<sup>2</sup>, wovon 92,5 % vermietet sind. Mieter ist unter anderem EDEKA. Die aktuellen jährlichen Nettomieteinnahmen betragen zum 31.12.2017 ca. EUR 966.000,00.

### **Fachmarkt Nienburg**

Mit Kaufvertrag vom 27.04.2016 erwarb die FCR Oldenburg GmbH & Co. KG den in 1996 erbauten Fachmarkt in Nienburg. Das Objekt hat eine Grundstücksfläche von ca. 3.630 m<sup>2</sup> sowie vermietbare Flächen von ca. 1.000 m<sup>2</sup>, wovon 100 % an Dänisches Bettenlager, bis Ende 2020,



vermietet sind. Die aktuellen jährlichen Nettomieteinnahmen betragen zum 31.12.2017 ca. EUR 96.000,00.

#### **Einkaufszentrum Wismar 2**

Mit Kaufvertrag vom 05.07.2016 erwarb die FCR Wismar 2 GmbH & Co. KG das 1999 errichtete Einkaufszentrum in Wismar. Das Objekt hat eine Grundstücksfläche von ca. 7.310 m<sup>2</sup> sowie vermietbare Flächen von ca. 3.800 m<sup>2</sup>, wovon zum 31.12.2017 37,5 % vermietet sind. Die aktuellen jährlichen Nettomieteinnahmen betragen zum 31.12.2017 ca. EUR 91.025,00. Hauptmieter ist ein Medizinisches Versorgungszentrum. Mietende 30.09.2018.

#### **Gewerbeobjekt Hennef**

Mit Kaufvertrag vom 19.07.2016 erwarb die FCR Hennef GmbH & Co. KG das 1977 errichtete Gewerbeobjekt in Hennef. Das Objekt hat eine Grundstücksfläche von ca. 7.500 m<sup>2</sup> sowie vermietbare Flächen von ca. 3.949 m<sup>2</sup>, wovon zum Datum des Prospekts mehr als 96,8 % vermietet sind. Hauptmieter ist die HIT Handelsgruppe GmbH & Co. KG mit einem langfristigen Mietvertrag bis Ende 2022. Die aktuellen jährlichen Nettomieteinnahmen werden voraussichtlich ca. EUR 508.000,00 p.a. betragen.

#### **Gewerbeobjekt Frankenberg**

Mit Kaufvertrag vom 19.07.2016 erwarb die FCR Hennef GmbH & Co. KG das 1993 errichtete Gewerbeobjekt in Frankenberg. Das Objekt hat eine Grundstücksfläche von ca. 12.700 m<sup>2</sup> sowie vermietbare Flächen von ca. 6.109 m<sup>2</sup>, die zum Datum des Prospekts vollständig vermietet sind. Die aktuellen jährlichen Nettomieteinnahmen werden voraussichtlich ca. EUR 480.000,00 p.a. betragen. Hauptmieter ist hier Rheika-Delta der Edeka Gruppe mit einer Mietlaufzeit bis Mai 2018.

#### **Einkaufs- und Gewerbepark Neustrelitz**

Mit Kaufvertrag vom 19.08.2016 erwarb die FCR Neustrelitz GmbH & Co. KG den 1963/2015 errichteten Einkaufs- und Gewerbepark in Neustrelitz. Das Objekt hat eine Grundstücksfläche von ca. 8.500 m<sup>2</sup> sowie vermietbare Flächen von ca. 2.745 m<sup>2</sup>. Hauptmieter ist Penny mit einem langfristigen Mietvertrag bis Mitte 2020. Das Objekt ist zum Datum des Prospekts vollständig vermietet. Die aktuellen jährlichen Nettomieteinnahmen werden voraussichtlich ca. EUR 152.000 p.a. betragen.

#### **Supermarkt Triptis**

Mit Kaufvertrag vom 12.10.2016 erwarb die FCR Triptis GmbH & Co. KG den in 1996 erbauten Supermarkt in Triptis. Das Objekt hat eine Grundstücksfläche von ca. 3.776 m<sup>2</sup> sowie vermietbare Flächen von ca. 1.050 m<sup>2</sup> und war zum 31.12.2017 zu 100 % vermietet. Die aktuellen jährlichen Nettomieteinnahmen betragen zum 31.12.2017 ca. EUR 77.651,00. Hauptmieter ist REWE mit einer aktuellen Vertragslaufzeit bis Ende 2025.

#### **Supermarkt Twistringen**

Mit Kaufvertrag vom 07.12.2016 erwarb die FCR Twistringen GmbH & Co. KG den in 2004 erbauten Supermarkt in Twistringen. Das Objekt hat eine Grundstücksfläche von ca. 5.622 m<sup>2</sup> sowie vermietbare Flächen von ca. 965 m<sup>2</sup> und war zum 31.12.2017 zu 100 % vermietet. Die aktuellen jährlichen Nettomieteinnahmen betragen zum 31.12.2017 ca. EUR 113.396,00. Hauptmieter ist Netto mit einer aktuellen Vertragslaufzeit bis zum ersten Quartal in 2020.

### **Fachmarkt Aue**

Mit Kaufvertrag vom 21.09.2017 erwarb die FCR Aue GmbH & Co. KG den in 2003 erbauten Fachmarkt in Aue. Das Objekt hat eine Grundstücksfläche von ca. 2.364 m<sup>2</sup> sowie vermietbare Flächen von ca. 650 m<sup>2</sup> und war zum 31.12.2017 zu 100 % vermietet. Die aktuellen jährlichen Nettomieteinnahmen betragen zum 31.12.2017 ca. EUR 74.204. Hauptmieter ist Takko mit einer aktuellen Vertragslaufzeit bis Ende 2025.

### **Fachmarktzentrum Grimmen**

Mit Kaufvertrag vom 10.08.2017 erwarb die FCR Grimmen GmbH & Co. KG das in 2000 erbaute Fachmarktzentrum in Grimmen. Das Objekt hat eine Grundstücksfläche von ca. 8.055 m<sup>2</sup> sowie vermietbare Flächen von ca. 2.045 m<sup>2</sup> und war zum 31.12.2017 zu 100 % vermietet. Die aktuellen jährlichen Nettomieteinnahmen betragen zum 31.12.2017 ca. EUR 195.555,00. Hauptmieter ist Norma mit einer aktuellen Vertragslaufzeit bis Ende 2019.

### **Supermarkt Wittenberge**

Mit Kaufvertrag vom 03.07.2017 erwarb die FCR Wittenberge GmbH & Co. KG den in 1995 erbauten Supermarkt in Wittenberge. Das Objekt hat eine Grundstücksfläche von ca. 7.227 m<sup>2</sup> sowie vermietbare Flächen von ca. 1.633 m<sup>2</sup> und war zum 31.12.2017 zu 94,5 % vermietet. Die aktuellen jährlichen Nettomieteinnahmen betragen zum 31.12.2017 ca. EUR 91.761,00. Hauptmieter ist Norma mit einer aktuellen Vertragslaufzeit bis Ende 2021.

### **Baumarkt Bückeberg**

Mit Kaufvertrag vom 29.03.2017 erwarb die FCR Bückeberg GmbH & Co. KG den in 1993 erbauten Baumarkt in Bückeberg. Das Objekt hat eine Grundstücksfläche von ca. 13.000 m<sup>2</sup> sowie vermietbare Flächen von ca. 4.980 m<sup>2</sup> und war zum 31.12.2017 zu 100 % vermietet. Die aktuellen jährlichen Nettomieteinnahmen betragen zum 31.12.2017 ca. EUR 320.000,00. Hauptmieter ist OBI mit einer aktuellen Vertragslaufzeit bis Mitte 2021.

### **Büro- und Geschäftshaus Duisburg**

Mit Kaufvertrag vom 04.05.2017 erwarb die FCR Duisburg GmbH & Co. KG das in 1985 erbaute Büro- und Geschäftshaus in Duisburg.

### **Einkaufszentrum Gummersbach**

Mit Kaufvertrag vom 01.12.2016 erwarb die FCR Gummersbach GmbH & Co. KG das in 1974 erbaute Einkaufszentrum in Gummersbach. Das Objekt hat eine Grundstücksfläche von ca. 4.171 m<sup>2</sup> sowie vermietbare Flächen von ca. 7.397 m<sup>2</sup> und war zum 31.12.2017 zu 78,4 % vermietet. Die aktuellen jährlichen Nettomieteinnahmen betragen zum 31.12.2017 ca. EUR 361.420,00. Hauptmieter ist Deichmann mit einer aktuellen Vertragslaufzeit bis April 2022.

### **Supermarkt Rhaunen**

Mit Kaufvertrag vom 10.05.2017 erwarb die FCR Rhaunen GmbH & Co. KG den in 2006 erbauten Supermarkt in Rhaunen. Das Objekt hat eine Grundstücksfläche von ca. 8.654 m<sup>2</sup> sowie vermietbare Flächen von ca. 1.290 m<sup>2</sup> und war zum 31.12.2017 zu 100 % vermietet. Die aktuellen jährlichen Nettomieteinnahmen betragen zum 31.12.2017 ca. EUR 129.958,00. Hauptmieter ist Lidl mit einer aktuellen Vertragslaufzeit bis März 2022.

### **Fachmarkt Hof**

Mit Kaufvertrag vom 29.08.2017 erwarb die FCR Hof GmbH & Co. KG den in 1992 erbauten Fachmarkt in Hof. Das Objekt hat eine Grundstücksfläche von ca. 2.531 m<sup>2</sup> sowie vermietbare Flächen von ca. 928 m<sup>2</sup> und war zum 31.12.2017 zu 100 % vermietet. Die aktuellen jährlichen Nettomieteinnahmen betragen zum 31.12.2017 ca. EUR 84.000,00. Hauptmieter ist Takko mit einer aktuellen Vertragslaufzeit bis Anfang 2023.

### **Supermarkt Bad Kissingen**

Mit Kaufvertrag vom 09.05.2017 erwarb die FCR Bad Kissingen GmbH & Co. KG den in 2005 erbauten Supermarkt in Bad Kissingen. Das Objekt hat eine Grundstücksfläche von ca. 5.375 m<sup>2</sup> sowie vermietbare Flächen von ca. 1.037 m<sup>2</sup> und war zum 31.12.2017 zu 100 % vermietet. Die aktuellen jährlichen Nettomieteinnahmen betragen zum 31.12.2017 ca. EUR 154.653. Hauptmieter ist Netto mit einer aktuellen Vertragslaufzeit bis April 2020.

### **Fachmarktzentrum Welzow**

Mit Kaufvertrag vom 28.09.2017 erwarb die FCR Welzow GmbH & Co. KG das in 1994 erbaute Fachmarktzentrum in Welzow. Das Objekt hat eine Grundstücksfläche von ca. 5.106 m<sup>2</sup> sowie vermietbare Flächen von ca. 1.616 m<sup>2</sup> und war zum 31.12.2017 zu 100 % vermietet. Die aktuellen jährlichen Nettomieteinnahmen betragen zum 31.12.2017 ca. EUR 128.340,00. Hauptmieter ist Norma mit einer aktuellen Vertragslaufzeit bis Mai 2024.

### **Studentenwohnheim Bamberg**

Mit Kaufvertrag vom 12.10.2017 erwarb die FCR Bamberg GmbH & Co. KG ein Grundstück in Bamberg. Das Objekt hat eine Grundstücksfläche von ca. 3.900 m<sup>2</sup>, genehmigt sind vermietbare Flächen von ca. 4.050 m<sup>2</sup> für Studentenwohnungen.

### **Einkaufszentrum Magdeburg**

Mit Kaufvertrag vom 15.11.2017 erwarb die FCR Magdeburg GmbH & Co. KG das in 1979 erbaute Einkaufszentrum in Magdeburg. Das Objekt hat eine Grundstücksfläche von ca. 6.000 m<sup>2</sup> sowie vermietbare Flächen von ca. 2.750 m<sup>2</sup> und war zum 31.12.2017 zu 77,0 % vermietet. Die aktuellen jährlichen Nettomieteinnahmen betragen zum 31.12.2017 ca. EUR 190.000,00. Hauptmieter ist Edeka mit einer aktuellen Vertragslaufzeit bis Ende 2020.

### **Hotel Kitzbühel**

Mit Kaufvertrag vom 01.08.2017 erwarb die FCR Kitzbühel GmbH & Co. KG das in 2008 erbaute Hotel in Kitzbühel. Das Objekt hat eine Grundstücksfläche von ca. 922 m<sup>2</sup> sowie vermietbare Flächen von ca. 768 m<sup>2</sup> und war zum 31.12.2017 zu 100 % vermietet. Die aktuellen jährlichen Nettomieteinnahmen betragen zum 31.12.2017 ca. EUR 150.000,00.

### **Einkaufszentrum Gera AMTP**

Mit Kaufvertrag vom 27.09.2017 erwarb die FCR Gera AMTP GmbH & Co. KG das in 2000 erbaute Einkaufszentrum in Gera. Das Objekt hat eine Grundstücksfläche von ca. 2.867 m<sup>2</sup> sowie vermietbare Flächen von ca. 7.898 m<sup>2</sup> und war zum 31.12.2017 zu 71,1 % vermietet. Die aktuellen jährlichen Nettomieteinnahmen betragen zum 31.12.2017 ca. EUR 387.911. Hauptmieter ist Intersport mit einer aktuellen Vertragslaufzeit bis August 2021.

### **Einkaufszentrum Gera BIBC**

Mit Kaufvertrag vom 12.07.2017 erwarb die FCR Gera BIBC GmbH & Co. KG das in 1994 erbaute Einkaufszentrum in Gera. Das Objekt hat eine Grundstücksfläche von ca. 24.485 m<sup>2</sup> sowie vermietbare Flächen von ca. 18.068 m<sup>2</sup> und war zum 31.12.2017 zu 77,1 % vermietet. Die aktuellen jährlichen Nettomieteinnahmen betragen zum 31.12.2017 ca. EUR 747.757,00. Hauptmieter ist Roller mit einer aktuellen Vertragslaufzeit bis Ende 2024.

### **Fachmarktzentrum Dresden**

Mit Kaufvertrag vom 10.05.2017 erwarb die FCR Dresden GmbH & Co. KG das in 1982 erbaute Fachmarktzentrum in Dresden. Das Objekt hat eine Grundstücksfläche von ca. 7.729 m<sup>2</sup> sowie vermietbare Flächen von ca. 2.329 m<sup>2</sup> und war zum 31.12.2017 zu 100 % vermietet. Die aktuellen jährlichen Nettomieteinnahmen betragen zum 31.12.2017 ca. EUR 203.429,00. Hauptmieter ist Pfennigpfeiffer mit einer aktuellen Vertragslaufzeit bis März 2024.

### **Fachmarktzentrum Schleiz**

Mit Kaufvertrag vom 10.05.2017 erwarb die FCR Schleiz GmbH & Co. KG das in 1993 erbaute Fachmarktzentrum in Schleiz. Das Objekt hat eine Grundstücksfläche von ca. 9.041 m<sup>2</sup> sowie vermietbare Flächen von ca. 6.541 m<sup>2</sup> und war zum 31.12.2017 zu 34,2 % vermietet. Die aktuellen jährlichen Nettomieteinnahmen betragen zum 31.12.2017 ca. EUR 45.600,00. Hauptmieter ist KIK mit einer aktuellen Vertragslaufzeit bis Ende 2023.

### **Fachmarktzentrum Burg**

Mit Kaufvertrag vom 10.05.2017 erwarb die FCR Burg GmbH & Co. KG das in 1994 erbaute Fachmarktzentrum in Burg. Das Objekt hat eine Grundstücksfläche von ca. 7.274 m<sup>2</sup> sowie vermietbare Flächen von ca. 2.074 m<sup>2</sup> und war zum 31.12.2017 zu 100 % vermietet. Die aktuellen jährlichen Nettomieteinnahmen betragen zum 31.12.2017 ca. EUR 108.000,00. Hauptmieter ist Jawoll mit einer aktuellen Vertragslaufzeit bis Mai 2028.

### **Fachmarktzentrum Seelze**

Mit Kaufvertrag vom 10.05.2017 erwarb die FCR Seelze GmbH & Co. KG das in 2007 erbaute Fachmarktzentrum in Seelze. Das Objekt hat eine Grundstücksfläche von ca. 13.754 m<sup>2</sup> sowie vermietbare Flächen von ca. 3.661 m<sup>2</sup> und war zum 31.12.2017 zu 91,5 % vermietet. Die aktuellen jährlichen Nettomieteinnahmen betragen zum 31.12.2017 ca. EUR 351.330. Hauptmieter ist DM mit einer aktuellen Vertragslaufzeit bis Ende 2022.

### **Fachmarktzentrum Burgdorf**

Mit Kaufvertrag vom 10.05.2017 erwarb die FCR Burgdorf GmbH & Co. KG das in 1962 bzw. 1996 erbaute Fachmarktzentrum in Burgdorf. Das Objekt hat eine Grundstücksfläche von ca. 11.604 m<sup>2</sup> sowie vermietbare Flächen von ca. 3.698 m<sup>2</sup> und war zum 31.12.2017 zu 100 % vermietet. Die aktuellen jährlichen Nettomieteinnahmen betragen zum 31.12.2017 ca. EUR 263.000,00. Hauptmieter ist Zimmermann Restposten mit einer aktuellen Vertragslaufzeit bis Anfang 2022.

### **Supermarkt Datteln**

Mit Kaufvertrag vom 10.05.2017 erwarb die FCR Datteln GmbH & Co. KG den in 2006 erbauten Supermarkt in Datteln. Das Objekt hat eine Grundstücksfläche von ca. 5.808 m<sup>2</sup> sowie vermietbare Flächen von ca. 1.037 m<sup>2</sup> und war zum 31.12.2017 zu 96,5 % vermietet. Die aktuellen

jährlichen Nettomieteinnahmen betragen zum 31.12.2017 ca. EUR 166.800,00. Hauptmieter ist Netto mit einer aktuellen Vertragslaufzeit bis Oktober 2021.

#### **Supermarkt Scheßlitz**

Mit Kaufvertrag vom 10.05.2017 erwarb die FCR Scheßlitz GmbH & Co. KG den in 2003 erbauten Supermarkt in Scheßlitz. Das Objekt hat eine Grundstücksfläche von ca. 3.213 m<sup>2</sup> sowie vermietbare Flächen von ca. 930 m<sup>2</sup> und war zum 31.12.2017 zu 100 % vermietet. Die aktuellen jährlichen Nettomieteinnahmen betragen zum 31.12.2017 ca. EUR 92.016,00. Hauptmieter ist Norma mit einer aktuellen Vertragslaufzeit bis Mitte 2020.

#### **Fachmarktzentrum Würzburg**

Mit Kaufvertrag vom 10.05.2017 erwarb die FCR Würzburg GmbH & Co. KG das in 2001 erbaute Fachmarktzentrum in Würzburg. Das Objekt hat eine Grundstücksfläche von ca. 3.457 m<sup>2</sup> sowie vermietbare Flächen von ca. 1.921 m<sup>2</sup> und war zum 31.12.2017 zu 100 % vermietet. Die aktuellen jährlichen Nettomieteinnahmen betragen zum 31.12.2017 ca. EUR 185.758,00. Hauptmieter ist Detlev Louis Motorrad mit einer aktuellen Vertragslaufzeit bis Mitte 2022.

#### **Supermarkt Brandis**

Mit Kaufvertrag vom 05.12.2017 erwarb die FCR Brandis GmbH & Co. KG den in 1994 erbauten Supermarkt in Brandis. Das Objekt hat eine Grundstücksfläche von ca. 7.565 m<sup>2</sup> sowie vermietbare Flächen von ca. 2.220 m<sup>2</sup> und war zum 31.12.2017 zu 100 % vermietet. Die aktuellen jährlichen Nettomieteinnahmen betragen zum 31.12.2017 ca. EUR 176.778. Hauptmieter ist Norma mit einer aktuellen Vertragslaufzeit bis März 2023.

#### **Wohn- und Geschäftshaus Altena**

Mit Kaufvertrag vom 04.10.2017 erwarb die FCR Altena GmbH & Co. KG das in 1979 erbaute Wohn- und Geschäftshaus in Altena. Das Objekt hat eine Grundstücksfläche von ca. 7.300 m<sup>2</sup> sowie vermietbare Flächen von ca. 12.000 m<sup>2</sup> und war zum 31.12.2017 zu 46,7 % vermietet. Die aktuellen jährlichen Nettomieteinnahmen betragen zum 31.12.2017 ca. EUR 280.000. Hauptmieter ist KiK mit einer Vertragslaufzeit bis März 2022.

#### **Wohnhaus in Bernburg**

Mit Kaufvertrag vom 04.10.2017 erwarb die FCR Bernburg GmbH & Co. KG das in 1957 erbaute Wohnhaus in Bernburg. Das Objekt hat eine Grundstücksfläche von ca. 1.865 m<sup>2</sup> sowie vermietbare Flächen von ca. 2.086 m<sup>2</sup>, die sich auf 38 Wohnungen aufteilen und war zum 31.12.2017 zu 94,4 % vermietet. Die aktuellen jährlichen Nettomieteinnahmen betragen zum 31.12.2017 ca. EUR 110.672.

### **3. Unternehmensstrategie der Emittentin**

In den vergangenen Jahren sank der durchschnittliche Zins für Immobilienfinanzierung deutlich. Die FCR AG beabsichtigt, die gegenwärtig am Markt bestehenden günstigen Finanzierungsbedingungen zu nutzen, um 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 FCR AG, ihre Finanzstruktur zu verbessern, um die Finanzierungskosten

ten zu reduzieren. Dies soll durch die Optimierung der Kapitalstruktur und durch den ausgewogenen Einsatz von Eigen- und Fremdkapitalmaßnahmen erfolgen.

Die FCR AG 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. Ziel der FCR AG ist es, einen positiven Cash Flow 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 FCR AG 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.

#### **4. Wettbewerbsstärken der Emittentin**

Nach eigener Einschätzung verfügt die Emittentin über folgende Wettbewerbsstärken:

Die FCR AG 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 Insolvenzzimmobilien. Außerdem besitzt sie nach eigener Einschätzung ein breites Netzwerk an Kontakten zu Banken, Immobilienfirmen und Fondsgesellschaften.

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

Die dauerhaften Mieteinnahmen durch bonitätsstarke Mieter und langfristige Mietverträge führen zu einem stetigen Cash Flow. Durch den Fokus auf etablierte, renditestarke Bestandsimmobilien lassen sich konstant hohe Mieterträge und somit nach Einschätzung der FCR AG auch sichere Renditen erwirtschaften. Bereits während der Kaufvertrags- und Preisverhandlungen hat sich die FCR AG zum Ziel gesetzt, Nettomietrenditen von über 12 % auf den Kaufpreis zu erzielen.

#### **5. Sachanlagen**

##### **a) Grundbesitz**

Der direkt und indirekt gehaltene Grundbesitz der FCR AG wird im Konzern-Jahresabschluss zum 31.12.2016 nach HGB unter den Sachanlagen geführt.

Der wert-, wie flächenmäßige Schwerpunkt der Immobilien mit einem Buchwert von EUR 31.573.210,19 zum 31.12.2016 konzentriert sich auf Ost- und Norddeutschland. Zum Datum dieses Prospekts umfasste das Immobilienportfolio der FCR-Gruppe mit den bestehenden 41 Immobilien.

##### **b) Sonstige Sachanlagen**

Das weitere Sachanlagevermögen der FCR Immobilien AG mit einem Buchwert von

EUR 42.113,00 zum 31.12.2016 besteht ausschließlich aus Betriebs- und Geschäftsausstattung wie Büromöbel und EDV-Ausstattung .

Insgesamt verfügen die FCR Immobilien AG und deren Tochtergesellschaften zum Tag der Prospektbilligung über 41 Gewerbeimmobilien und.

## **6. Wesentliche Verträge**

Die FCR Immobilien AG hat aufgrund ihres Geschäftsmodells insbesondere Mietverträge mit Dritten abgeschlossen. Die Mietverträge enthalten nach Ansicht der Emittentin typische Regelungen.

Im Juli 2014 erfolgte die Ausplatzierung der ersten Unternehmensanleihe mit einem Emissionsvolumen von 4 Mio. Euro. 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 Prozent zuzüglich eines jährlichen Zinsbonus von 3 Prozent, der am Ende der Laufzeit ausbezahlt wird.

Eine zweite Anleihe konnte von institutionellen Anlegern seit Mai 2014 und als öffentliche Anleihe seit Oktober 2014 auch von Privatanlegern gezeichnet werden. Die 5-jährige Anleihe (WKN A1YC5F/DE000A1YC5F0) mit einem Emissionsvolumen von bis zu 10 Mio. Euro ist ebenfalls mit einem jährlichen Zinskupon von 8 Prozent zuzüglich eines jährlichen Zinsbonus von 3 Prozent am Ende der Laufzeit ausgestattet. Zum Stichtag 31.12.2016 betrug das bis dahin platzierte Emissionsvolumen rd. EUR 1,676 Mio.

Im September 2016 erfolgte die Platzierung der dritten Unternehmensanleihe mit einem Emissionsvolumen von 15 Mio. Euro. Das Wertpapier (WKN A2BPUC /ISIN DE000A2BPUC4) mit einer Laufzeit von 5 Jahren wurde an einen Einzelinvestor platziert. Ausgestattet wurde die Anleihe mit einer festen jährlichen Verzinsung von 7,1 Prozent, der am Ende der Laufzeit ausbezahlt wird. Zum Stichtag 31.12.2016 betrug das bis dahin platzierte Emissionsvolumen rd. EUR 3,635 Mio.

Weitere wesentliche Verträge, welche bei der Emittentin nicht im normalen Geschäftsverlauf abgeschlossen wurden und dazu führen könnten, dass die Emittentin eine Verpflichtung oder ein Recht erlangt, die bzw. das für die Fähigkeit der Emittentin, ihren Verpflichtungen gegenüber den Wertpapierinhabern in Bezug auf die ausgegebenen Wertpapiere nachzukommen, von großer Bedeutung sind, gibt es nicht.

## **7. Investitionen**

Seit dem Datum des letzten Jahresabschlusses hat die Emittentin nachfolgende wichtige Investitionen getätigt:

Mit Kaufvertrag vom 01.12.2016 erwarb die FCR Gummersbach GmbH & Co. KG ein Einkaufszentrum in Gummersbach. Mit Kaufvertrag vom 07.12.2016 erwarb die FCR Twistring GmbH & Co. KG einen Supermarkt in Twistring. Mit Kaufvertrag vom 21.09.2017 erwarb die FCR Aue GmbH & Co. KG einen Fachmarkt in Aue. Mit Kaufvertrag vom 10.08.2017 erwarb die FCR Grimmen GmbH & Co. KG ein Fachmarktzentrum in Grimmen. Mit Kaufvertrag vom 03.07.2017 erwarb die FCR Wittenberge GmbH & Co. KG einen Supermarkt in Wittenberge. Mit Kaufvertrag vom 29.03.2017 erwarb die FCR Bückeburg GmbH & Co. KG einen Baumarkt in Bückeburg. Mit Kaufvertrag vom 04.05.2017 erwarb die FCR Duisburg GmbH & Co. KG ein Büro- und Geschäftshaus in Duisburg. Mit Kaufvertrag vom 10.05.2017 erwarb die FCR Rhaunen GmbH

& Co. KG einen Supermarkt in Rhaunen. Mit Kaufvertrag vom 29.08.2017 erwarb die FCR Hof GmbH & Co. KG einen Fachmarkt in Hof. Mit Kaufvertrag vom 09.05.2017 erwarb die FCR Bad Kissingen GmbH & Co. KG einen Supermarkt in Bad Kissingen. Mit Kaufvertrag vom 28.09.2017 erwarb die FCR Welzow GmbH & Co. KG ein Fachmarktzentrum in Welzow. Mit Kaufvertrag vom 12.10.2017 erwarb die FCR Bamberg GmbH & Co. KG eine Projektentwicklung in Bamberg. Mit Kaufvertrag vom 15.11.2017 erwarb die FCR Magdeburg GmbH & Co. KG ein Einkaufszentrum in Magdeburg. Mit Kaufvertrag vom 01.08.2017 erwarb die FCR Kitzbühel GmbH & Co. KG ein Hotel in Kitzbühel. Mit Kaufvertrag vom 27.09.2017 erwarb die FCR Gera AMTP GmbH & Co. KG ein Einkaufszentrum in Gera. Mit Kaufvertrag vom 12.07.2017 erwarb die FCR Gera BIBC GmbH & Co. KG ein Einkaufszentrum in Gera. Mit Kaufvertrag vom 10.05.2017 erwarb die FCR Dresden GmbH & Co. KG ein Fachmarktzentrum in Dresden. Mit Kaufvertrag vom 10.05.2017 erwarb die FCR Schleiz GmbH & Co. KG ein Fachmarktzentrum in Schleiz. Mit Kaufvertrag vom 10.05.2017 erwarb die FCR Burg GmbH & Co. KG ein Fachmarktzentrum in Burg. Mit Kaufvertrag vom 10.05.2017 erwarb die FCR Seelze GmbH & Co. KG ein Fachmarktzentrum in Seelze. Mit Kaufvertrag vom 10.05.2017 erwarb die FCR Burgdorf GmbH & Co. KG ein Fachmarktzentrum in Burgdorf. Mit Kaufvertrag vom 10.05.2017 erwarb die FCR Datteln GmbH & Co. KG einen Supermarkt in Datteln. Mit Kaufvertrag vom 10.05.2017 erwarb die FCR Scheßlitz GmbH & Co. KG einen Supermarkt in Scheßlitz. Mit Kaufvertrag vom 10.05.2017 erwarb die FCR Würzburg GmbH & Co. KG ein Fachmarktzentrum in Würzburg. Mit Kaufvertrag vom 05.12.2017 erwarb die FCR Brandis GmbH & Co. KG einen Supermarkt in Brandis. Mit Kaufvertrag vom 04.10.2017 erwarb die FCR Altena GmbH & Co. KG ein Wohn- und Geschäftshaus in Altena. Mit Kaufvertrag vom 04.10.2017 erwarb die FCR Bernburg GmbH & Co. KG das in 1957 erbaute Wohnhaus in Bernburg. Mit Kaufvertrag vom 29.03.2017 erwarb die FCR Zeitz GmbH & Co. KG einen Supermarkt in Zeitz, der mit Kaufvertrag vom 14.09.2017 wieder veräußert wurde. Mit Kaufvertrag vom 01.12.2016 erwarb die FCR Detmold GmbH & Co. KG ein Wohn- und Geschäftshaus in Detmold, das mit Kaufvertrag vom 05.04.2017 wieder veräußert wurde. Mit Kaufvertrag vom 24.03.2017 hat die FCR Hoyerswerda GmbH & Co. KG einen Baumarkt in Hoyerswerda veräußert. Mit Kaufvertrag vom 12.12.2017 hat die FCR Regis-Breitingen GmbH & Co. KG einen Supermarkt in Regis-Breitingen veräußert. Mit Kaufvertrag vom 19./28.12.2017 hat die Emittentin ein EKZ in Schwedt veräußert.

Hinsichtlich der Details wird auf Abschnitt VIII.2. verwiesen.

Es sind weitere Investitionen geplant, aber noch nicht beschlossen.

## **8. Rechtsstreitigkeiten / Verfahren vor Verwaltungsbehörden**

Es gibt keine staatlichen Interventionen, Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren (einschließlich derjenigen Verfahren, die nach Kenntnis der Emittentin oder deren Tochtergesellschaften noch anhängig sind oder eingeleitet werden könnten), die im Zeitraum der mindestens letzten zwölf Monate bestanden / abgeschlossen wurden und die sich erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der FCR-Gruppe auswirken bzw. in jüngster Zeit ausgewirkt haben. Die FCR AG hat am 23.05.2014 eine Klage gegen die Stadt Schwerin eingereicht wegen aus Sicht der Gesellschaft zu hoch angesetzter Straßenbaubeiträge. Die Forderung beläuft sich auf EUR 137.000,00.

Die FCR AG wurde mit Klage vom 06.04.2017 auf Zahlung von Euro 107.000,- Maklerprovision verklagt. Aus Sicht der Emittentin ist die Klage unbegründet, da der Makler keinen anspruchsbegründenden Nachweis erbracht hat.



## 9. Jüngste Entwicklung und Trends

Die Emittentin ist der Ansicht, dass der Markt für Fachmarkt- und Einkaufszentren, weiterhin sehr attraktiv ist, zumal die FCR Immobilien AG 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 31.12.2016 haben sich keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen in den Aussichten der Emittentin ergeben.

## 10. Regulatorische Vorschriften

### a) Erlaubnis nach § 34 c Abs. 1 S. 1 Nr. 3b) Gewerbeordnung (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 Antragsteller 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.

### b) 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.

### c) 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.

## IX. AUSGEWÄHLTE FINANZIELLE INFORMATIONEN DER EMITTENTIN

Die nachfolgend zusammengefassten Finanzdaten sind den geprüften Konzern-Jahresabschlüssen der Emittentin zum 31.12.2016 und zum 31.12.2015 entnommen oder daraus abgeleitet. Die vorgenannten Abschlüsse wurden nach den Grundsätzen des HGB aufgestellt. Die nachstehenden Unternehmens- und Finanzdaten sind im Zusammenhang mit den im Finanzteil abgedruckten vorgenannten Abschlüssen zu lesen.

Die Konzern-Jahresabschlüsse der FCR AG zum 31.12.2016 und zum 31.12.2015 wurden von RING-TREUHAND GMBH & CO. KG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, München, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

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

Ausgewählte Posten Gewinn- und Verlustrechnung in EUR	31. Dezember 2016 (geprüft)	31. Dezember 2015 (geprüft)
Umsatzerlöse	12.129.466,93	12.727.138,39
Sonstige betriebliche Erträge	273.197,21	37.247,80
Personalaufwand inklusive sozialer Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-739.108,44	-322.353,69
Abschreibungen	-127.713,95	-44.752,85
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.616.745,59	-1.093.325,74
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	85.894,29	99.997,41
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.570.278,26	-1.249.442,54
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>604.411,64</b>	<b>1.359.291,86</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>441.786,84</b>	<b>1.358.315,86</b>

<b>Ausgewählte Posten der Bilanz in EUR</b>	<b>31. Dezember 2016 (geprüft)</b>	<b>31. Dezember 2015 (geprüft)</b>
Sachanlagen	31.793.978,38	21.801.160,19
Finanzanlagen	1.730.763,11	1.092.306,33
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	5.742.685,16	924.485,60
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.312.149,24	6.958.715,23
Eigenkapital	4.148.151,00	1.185.186,00
Sonstige Rückstellungen	706.196,88	471.200,02
Verbindlichkeiten	38.626.632,76	24.472.541,81
<b>Bilanzsumme</b>	<b>46.068.922,59</b>	<b>31.347.305,62</b>

<b>Ausgewählte Posten der Kapitalflussrechnung in EUR</b>	<b>31. Dezember 2016 (geprüft)</b>	<b>31. Dezember 2015 (geprüft)</b>
Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-2.603.025,41	4.032.628,94
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	-9.336.163,89	-6.731.475,06
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	11.292.623,31	8.494.384,81
<b>Veränderungen der Finanzmittelfonds</b>	<b>-646.565,99</b>	<b>5.795.538,69</b>

Zu erheblichen Veränderungen der Finanzlage und Handelsposition der Emittentin nach dem von den wesentlichen historischen Finanzinformationen abgedeckten Zeitraum ist es durch die unter Abschnitt VIII.7. aufgeführten Ereignisse gekommen.

Darüber hinaus sind seit dem 31.12.2016 bis zum Datum dieses Prospekts keine wesentlichen Änderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin eingetreten.

## **X. BESTEUERUNG IN DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND**

### **1. Allgemeiner Hinweis**

Dieser Abschnitt enthält eine kurze Zusammenfassung einiger wichtiger deutscher Besteuerungsgrundsätze, die im Zusammenhang mit dem Erwerb, dem Halten oder der Übertragung von Teilschuldverschreibungen bedeutsam sein können. Es handelt sich dabei jedoch nicht um eine umfassende und vollständige Darstellung sämtlicher steuerlicher Aspekte, die für Anleihegläubiger und ihre Investitionsentscheidung relevant sein können. Grundlage dieser Zusammenfassung sind das zum Prospektdatum geltende nationale deutsche Steuerrecht (gesetzliche Regelungen, veröffentlichte Auffassung der Finanzverwaltung und veröffentlichte finanzgerichtliche Rechtsprechung) 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.

Potenziellen Erwerbern von Schuldverschreibungen wird empfohlen, wegen der Steuerfolgen des Kaufs, des Haltens sowie der Veräußerung oder unentgeltlichen Übertragung von Schuldverschreibungen ihre steuerlichen Berater zu konsultieren. Gleiches gilt für die bei der Rückerstattung von zunächst einbehaltener Kapitalertragsteuer geltenden Regelungen.

Nur im Rahmen einer individuellen steuerlichen Beratung können in ausreichender Weise die steuerlich relevanten Besonderheiten des jeweiligen Anleihegläubigers berücksichtigt werden. Der steuerliche Teil dieses Prospekts ersetzt nicht die individuelle Beratung des Anleihegläubigers durch einen steuerlichen Berater und stellt keine rechtliche oder steuerliche Beratung dar.

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

### **2. Einkommensbesteuerung natürlicher Personen**

#### **a) Zinsen auf die Unternehmensanleihe**

Die Zinszahlungen der Emittentin an die Anleihegläubiger, die in Deutschland ansässig sind und die Teilschuldverschreibung im Privatvermögen halten, unterliegen der Abgeltungsteuer. Die Abgeltungsteuer wird im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs für Rechnung des Anleihegläubigers von den Zinszahlungen der Emittentin einbehalten, wenn die Unternehmensanleihe von einer inländischen auszahlenden Stelle verwahrt oder verwaltet wird. Als inländische auszahlende Stelle gilt hierbei jedes inländische Kreditinstitut, Finanzdienstleistungsinstitut, Wertpapierhandelsunternehmen oder Wertpapierhandelsbank sowie jede deutsche Zweigniederlassung eines solchen ausländischen Unternehmens. Der Abgeltungsteuersatz beträgt derzeit 25 % (zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag hierauf – insgesamt also 26,375 % – und gegebenenfalls Kirchensteuer) der maßgeblichen Bruttoerträge. Maßgeblich sind die ausgeschütteten Zinsen. Die der Abgeltungsteuer unterliegenden maßgeblichen Bruttoerträge werden nur um einen nicht anderweitig verwendeten jährlichen Sparer-Pauschbetrag in Höhe von EUR 801,00 (EUR 1.602,00 bei zusammen veranlagten Steuerpflichtigen) gekürzt. Die tatsächlichen Werbungskosten dürfen nicht abgezogen werden. Mit dem Steuerabzug ist die Einkommensteuerschuld des Anleihegläubigers für die Zinseinkünfte abgegolten; eine Pflicht zur

Einbeziehung dieser Einkünfte in die Einkommensteuererklärung des Anlegers besteht daher in einem solchen Fall grundsätzlich nicht.

Bei kirchensteuerpflichtigen Anleihegläubigern wird die Kirchensteuer auf Kapitaleinkünfte auf Basis eines automatisierten Abfrageverfahrens durch die auszahlende Stelle zusammen mit der Kapitalertragsteuer einbehalten und abgeführt, es sei denn, der Anleihegläubiger hat zuvor der Übermittlung seiner Kirchensteuerabzugsmerkmale durch das Bundeszentralamt für Steuern widersprochen. Wird die Kirchensteuer nicht einbehalten, ist ein kirchensteuerpflichtiger Anleihegläubiger verpflichtet, die erhaltenen Zinsen in seiner Einkommensteuererklärung anzugeben. Die Kirchensteuer auf die Kapitaleinkünfte wird in diesem Fall im Wege der Veranlagung erhoben. Ein Abzug der einbehaltenen Kirchensteuer als Sonderausgabe ist nicht zulässig, jedoch reduziert sich die Abgeltungssteuer um 25 % der auf die Kapitaleinkünfte entfallenden Kirchensteuer.

Alternativ kann der Anleihegläubiger jedoch beantragen, dass seine Kapitaleinkünfte anstelle der Abgeltungsbesteuerung nach den allgemeinen Regelungen zur Ermittlung der tariflichen Einkommensteuer veranlagt werden (sog. Veranlagungswahlrecht). In diesem Fall führt das für den Anleihegläubiger zuständige Veranlagungsfinanzamt eine Prüfung durch, ob die Veranlagung tatsächlich günstiger ist (sog. Günstigerprüfung). Auch in diesem Fall wären die Bruttoerträge abzüglich des genannten Sparer-Pauschbetrages für die Besteuerung maßgeblich und ein Abzug der tatsächlichen Werbungskosten ausgeschlossen.

Kapitaleinkünfte aus Teilschuldverschreibungen unterliegen grundsätzlich nicht der deutschen Besteuerung, wenn sie von nicht im Inland steuerlich ansässigen Anleihegläubigern erzielt werden, es sei denn sie sind als inländische Einkünfte zu qualifizieren, weil sie zum Beispiel als Teil des inländischen Betriebsvermögen oder einer inländischen Betriebsstätte gelten. Anleihegläubiger gelten als nicht im Inland steuerlich ansässig, wenn sie weder ihren Wohnsitz noch ihren gewöhnlichen Aufenthalt bzw. ihren Sitz oder den Ort ihrer Geschäftsleitung in Deutschland haben. Die Zinseinkünfte können allerdings der deutschen Besteuerung unterliegen, wenn sie als inländische Einkünfte gelten. Dies ist grundsätzlich dann der Fall, wenn das Kapitalvermögen durch inländischen Grundbesitz oder durch inländische Rechte, die den Vorschriften des bürgerlichen Rechts über Grundstücke unterliegen, besichert sind und über sie nicht Sammelurkunden im Sinne des § 9a DepotG oder Teilschuldverschreibungen ausgegeben sind. Sind die Kapitaleinkünfte als inländische Einkünfte zu qualifizieren können sie der deutschen Besteuerung unterliegen.

Werden die Schuldverschreibungen von einer inländischen auszahlenden Stelle verwahrt, werden sie grundsätzlich der deutschen Besteuerung mit Kapitalertragsteuer wie oben beschrieben, unterworfen. Ein Kapitalertragsteuereinbehalt kann nach einem anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommen gegebenenfalls vermieden werden. Darüber hinaus kann einbehaltenen Kapitalertragsteuer nach einem anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommen soweit die Voraussetzungen vorliegen ggf. erstattet werden. Einzelheiten sollte der Anleihegläubiger mit seinem steuerlichen Berater klären.

## **b) Besteuerung von Veräußerungsgewinnen**

Die Abgeltungssteuer ist auch anwendbar auf (Kurs-) Gewinne aus der Veräußerung, Einlösung, Rückzahlung, Abtretung oder einer verdeckten Einlage in eine Kapitalgesellschaft

der Unternehmensanleihe.

Die Abgeltungsteuer wird auch hier im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs durch die inländische auszahlende Stelle für Rechnung des Anleihegläubigers einbehalten. Der Abgeltungsteuersatz beträgt wiederum 25 % (zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag hierauf – insgesamt also 26,375 % – und gegebenenfalls Kirchensteuer). Bemessungsgrundlage ist der Unterschiedsbetrag zwischen den Einnahmen aus der Veräußerung, Einlösung der Unternehmensanleihe oder einem gleichgestellten Vorgang und den Anschaffungskosten, jeweils inklusive etwaiger anteiliger Stückzinsen, vermindert um die unmittelbar mit der Veräußerung im Zusammenhang stehenden Kosten. Sollten die Anschaffungskosten der Unternehmensanleihe (etwa in Folge eines Depotübertrags) nicht nachgewiesen werden, beträgt die Bemessungsgrundlage der Kapitalertragsteuer 30 % der Einnahmen aus der Veräußerung oder Einlösung der Unternehmensanleihe oder dem gleichgestellten Vorgang. Die der Abgeltungsteuer unterliegenden maßgeblichen Bruttoerträge werden nur um den nicht anderweitig verwendeten jährlichen Sparer-Pauschbetrag in Höhe von EUR 801,00 (EUR 1.602,00 bei zusammen veranlagten Steuerpflichtigen) gekürzt. Die tatsächlichen Werbungskosten dürfen nicht abgezogen werden. Mit dem Steuerabzug ist die Einkommensteuerschuld des Anleihegläubigers für den Veräußerungsgewinn abgegolten.

Bei kirchensteuerpflichtigen Anleihegläubigern wird die Kirchensteuer auf Zinseinkünfte auf Basis eines automatisierten Abfrageverfahrens durch die auszahlende Stelle zusammen mit der Kapitalertragsteuer einbehalten und abgeführt, es sei denn, der Anleihegläubiger hat zuvor der Übertragung seiner Kirchensteuerabzugsmerkmale durch das Bundeszentralamt für Steuern widersprochen. Wird die Kirchensteuer nicht einbehalten, ist ein kirchensteuerabzugsverpflichteter Anleihegläubiger verpflichtet, die erhaltenen Zinsen in seiner Einkommensteuererklärung anzugeben. Die Kirchensteuer auf die Kapitaleinkünfte wird in diesem Fall im Wege der Veranlagung erhoben. Ein Abzug der einbehaltenen Kirchensteuer als Sonderausgabe ist nicht zulässig, jedoch reduziert sich die Abgeltungsteuer um 25 % der auf die Kapitaleinkünfte entfallenden Kirchensteuer.

Alternativ kann der Anleihegläubiger beantragen, dass seine privaten Veräußerungsgewinne anstelle der Abgeltungsbesteuerung nach den allgemeinen Regelungen zur Ermittlung der tariflichen Einkommensteuer veranlagt werden. Auch in diesem Fall wären die Bruttoerträge abzüglich des genannten nicht anderweitig verwendenden jährlichen Sparer-Pauschbetrages für die Besteuerung maßgeblich und ein Abzug der tatsächlichen Werbungskosten ausgeschlossen.

Verluste aus der Veräußerung der Teilschuldverschreibungen dürfen bei Privatanlegern nur mit positiven Einkünften aus Kapitalvermögen im laufenden oder einem späteren Jahr verrechnet werden. Diese Verrechnung nimmt im Regelfall die inländische auszahlende Stelle vor.

Veräußerungsgewinne unterliegen grundsätzlich nicht der deutschen Besteuerung, wenn sie von nicht im Inland steuerlich ansässigen Anleihegläubigern erzielt werden. Anleihegläubiger gelten als nicht im Inland steuerlich ansässig, wenn sie weder ihren Wohnsitz noch ihren gewöhnlichen Aufenthalt in Deutschland haben. Werden die Schuldverschreibungen von einer inländischen auszahlenden Stelle verwahrt, werden sie grundsätzlich der deutschen Besteuerung mit Kapitalertragsteuer wie oben beschrieben, unterworfen.

Ein Kapitalertragsteuereinbehalt kann ggf. nach einem anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommen vermieden werden und einbehaltene Kapitalertragsteuer nach einem anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommen soweit die Voraussetzungen vorliegen ggf. erstattet werden. Einzelheiten sollte der Anleihegläubiger mit seinem steuerlichen Berater klären.

### **3. Teilschuldverschreibungen im Betriebsvermögen**

Teilschuldverschreibungen, die zu einem Betriebsvermögen gehören, unterliegen zwar der Kapitalertragsteuer von derzeit 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer), allerdings ist mit deren Abzug die Steuerschuld auf die entsprechenden Einnahmen nicht abgegolten, d.h. die Regelungen über die Abgeltungsteuer sind nicht anwendbar.

Vielmehr unterliegen Zinsen und Veräußerungsgewinne im Betriebsvermögen bei natürlichen Personen als Anleihegläubigern der tariflichen Einkommensteuer zuzüglich Gewerbesteuer, falls es sich um einen Gewerbebetrieb handelt. Aufwendungen, die im wirtschaftlichen Zusammenhang mit den Zinsen oder Veräußerungsgewinnen stehen, werden nach den allgemeinen Vorschriften steuermindernd berücksichtigt.

Die von der inländischen auszahlenden Stelle einbehaltene Kapitalertragsteuer wird auf die tarifliche Einkommensteuer angerechnet. Entsprechendes gilt für Teilschuldverschreibungen, die von einer Personengesellschaft im Betriebsvermögen gehalten werden, soweit natürliche Personen an dieser Personengesellschaft beteiligt sind.

Bei Teilschuldverschreibungen im Betriebsvermögen von Kapitalgesellschaften bleibt es ebenfalls bei den geltenden allgemeinen Bestimmungen. Zinseinkünfte und Gewinne aus der Veräußerung der Teilschuldverschreibungen unterliegen bei unbeschränkt steuerpflichtigen Körperschaften der Körperschaftsteuer von zurzeit 15 % zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag (insgesamt also 15,825 %) und der Gewerbesteuer. Die von der inländischen auszahlenden Stelle einbehaltene Kapitalertragsteuer wird auf die tarifliche Körperschaftsteuer angerechnet. Entsprechendes gilt für Teilschuldverschreibungen, die von einer Personengesellschaft gehalten werden, soweit Kapitalgesellschaften an dieser Personengesellschaft beteiligt sind.

Veräußerungsgewinne unterliegen grundsätzlich nicht der deutschen Besteuerung, wenn sie von ausländischen Anleihegläubigern erzielt werden, es sei denn sie sind als inländische Einkünfte zu qualifizieren, weil sie zum Beispiel als Teil eines inländischen Betriebsvermögens oder einer inländischen Betriebsstätte gelten. Anleihegläubiger gelten als nicht im Inland ansässig, wenn sie weder ihren Wohnsitz noch ihren gewöhnlichen Aufenthalt bzw. ihren Sitz oder den Ort ihrer Geschäftsleitung in Deutschland haben.

Bei Kapitalerträgen aus der Veräußerung oder Einlösung der Unternehmensanleihe oder der Erfüllung eines vergleichbaren Sachverhalts wird keine Kapitalertragsteuer einbehalten, wenn die Kapitalerträge Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und der Anleihegläubiger dies der inländischen auszahlenden Stelle nach amtlich vorgeschriebenem Muster erklärt.

### **4. Erbschaft- und Schenkungsteuern**

Der Erwerb der Unternehmensanleihen von Todes wegen sowie die Schenkung der Unternehmensanleihen unterliegen der Erbschaft- und Schenkungsteuer, soweit der Erblasser oder Schenker oder der Erbe, Beschenkte oder sonstige Erwerber zurzeit des Erwerbs in Deutschland seinen Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt hatte oder deutscher Staatsangehöriger ist und gewisse weitere Voraussetzungen vorliegen (zum Beispiel früherer Wohnsitz in

Deutschland). Darüber hinaus kann der Erwerb der Unternehmensanleihe 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 zur Anwendung.

## **5. Sonstige Steuern**

Der Erwerb, das Halten und die Veräußerung der Unternehmensanleihen sind grundsätzlich umsatzsteuerfrei. Ebenso erhebt die Bundesrepublik Deutschland zurzeit keine Börsenumsatz-, Gesellschaftsteuer, Stempelabgabe oder ähnliche Steuern auf die Übertragung der Unternehmensanleihen.

Eine Vermögensteuer wird in der Bundesrepublik Deutschland derzeit nicht erhoben. Eine zukünftige Erhebung kann nicht ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für die geplante Einführung einer Finanztransaktionssteuer. Die konkrete Ausgestaltung dieser Steuer und ob sie eingeführt wird, ist derzeit unklar. Für die Zukunft könnte der Handel mit Schuldverschreibungen ggf. einer Finanztransaktionssteuer unterfallen.

**Potentielle Investoren sollten die möglichen Änderungen der Steuergesetze beachten und zur Klärung mit ihrem steuerlichen Berater Rücksprache nehmen.**



## **XI. BESTEUERUNG im Großherzogtum Luxemburg**

### **1. Allgemeiner Hinweis**

Die folgenden Ausführungen sind eine generelle Beschreibung bestimmter luxemburgischer steuerlicher Aspekte hinsichtlich des Erwerbes, des Haltens und der Veräußerung von Schuldverschreibungen.

Diese Beschreibung ist keine vollständige und abschließende Darstellung aller möglichen steuerrechtlichen Aspekte, die für die Entscheidung eines Käufers, Aktien und / oder Schuldverschreibungen zu erwerben, relevant sein können.

Käufer sollten sich in ihrem jeweiligen Einzelfall durch ihre eigenen Steuerberater hinsichtlich der luxemburgischen und ausländischen steuerrechtlichen Aspekte des Erwerbes, des Haltens und der Veräußerung der Schuldverschreibungen beraten lassen.

Es sollten keine Schlussfolgerungen gezogen werden hinsichtlich steuerrechtlicher Aspekte, welche nicht ausdrücklich in den folgenden Ausführungen behandelt werden.

Die Ausführungen basieren auf der zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Prospektes in Luxemburg anwendbaren Gesetzgebung, welche ggf. auch mit rückwirkender Wirkung geändert werden können.

Jeglicher Verweis in den folgenden Darstellungen auf eine Steuer, Abgabe oder Quellensteuer ähnlicher Natur erfolgt ausschließlich aus Sicht von luxemburgischem Recht.

Die unten genannten Besteuerungsrechte Luxemburgs können ggf. durch anwendbare Doppelbesteuerungsabkommen eingeschränkt oder ausgeschlossen sein.

Die Emittentin übernimmt keine Verantwortung für die Einbehaltung von Steuern auf Erträge aus den Schulverschreibungen an der Quelle.

### **2. Generelles zur luxemburgischen Besteuerung von natürlichen und juristischen Personen**

Juristische Personen. Die luxemburgische Körperschaftssteuer (impôt sur le revenu des collectivités), der damit verbundene Beitrag für den Beschäftigungsfonds (contribution au fonds pour l'emploi), die Gewerbesteuer (impôt commercial communal) und die Vermögenssteuer (impôt sur la fortune) sind anwendbar auf die meisten steuerpflichtigen juristischen Personen, die in Luxemburg steuerlich ansässig sind oder die Einkommen aus luxemburgischen Quellen oder luxemburgischen Aktiva erhalten. Die Körperschaftssteuer beträgt im Jahr 2017 19% und ab dem 1. Januar 2018 18% % (im Jahr 2017 20% und ab dem 1. Januar 2018 15 % bei einem besteuerbaren Einkommen von weniger als EUR 15.000,-). Weiterhin werden ein Beitrag für den Beschäftigungsfonds in Höhe von 7 % der Körperschaftssteuer fällig, sowie eine auf das besteuerbare Einkommen anzuwendende Gewerbesteuer i.H.v. 6,75 % bis 12 % (abhängig von der Kommune, in der die jeweilige Körperschaft ansässig ist). Für in Luxemburg-Stadt ansässige Körperschaften ergibt sich damit ein Gesamtsteuersatz (Körperschaftssteuer, Solidaritätsbeitrag und Gewerbesteuer) i.H.v. 27,08% im Jahr 2017 und 26,01 % ab dem 1. Januar 2018. Bezüglich der Vermögenssteuer wird je nach Art der gehaltenen Aktiva und der Bilanzhöhe der jeweiligen steuerpflichtigen juristischen Person eine Mindeststeuer erhoben.

Natürliche Personen. Die Einkommenssteuer (impôt sur le revenu des personnes physiques) und der Beitrag für den Beschäftigungsfonds (contribution au fonds pour l'emploi) sind grundsätzlich anwendbar auf natürliche Personen, die in Luxemburg steuerlich ansässig sind oder die

in bzw. aus Luxemburg Einkommen erhalten. Unter bestimmten Voraussetzungen können steuerpflichtige natürliche Personen, die eine kommerzielle Tätigkeit in Luxemburg ausüben oder daran beteiligt sind, der vorgenannten Gewerbesteuer unterliegen. Die luxemburgische Einkommenssteuer wird nach einem progressiven Satz erhoben (0 - 40 % je nach besteuertbarem Einkommen) und unterliegt darüber hinaus dem Beitrag zum Beschäftigungsfonds i.H.v. 7 % oder 9 % der Einkommenssteuer, abhängig von der Höhe des Einkommens und abhängig von der individuellen Situation der steuerpflichtigen natürlichen Person.

### **3. Quellensteuer i.H. von 20% bei 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.

### **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 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 Akquise 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 jegli-

cher Art von Veräußerung der Schuldverschreibungen in ihr steuerbares 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.

SICAR und FIAR. Einkommen aus den 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.

## **5. Andere luxemburgische Steuern**

Vermögenssteuer. Das luxemburgische Recht kennt keine Vermögenssteuer für natürliche Personen. Die Schuldverschreibungen unterliegen in Luxemburg der Vermögenssteuer, wenn sie (i) von einer voll steuerbaren luxemburgischen Körperschaft gehalten werden (ausgeschlossen sind Organismen für gemeinsame Anlagen im Sinne des Gesetzes vom 17. Dezember 2010, Verbriefungsgesellschaften im Sinne des Gesetzes vom 22. März 2004 in seiner aktuellen Fassung mit Ausnahme einer Minimum-Vermögenssteuer, Risikokapitalinvestmentgesellschaften im Sinne des Gesetzes vom 15. Juni 2004 in seiner aktuellen Fassung mit Ausnahme einer Minimum-Vermögenssteuer, spezialisierte Investmentfonds im Sinne des Gesetzes vom 13. Februar 2007 in seiner aktuellen Fassung und Verwaltungsgesellschaften für Privatvermögen im Sinne des Gesetzes vom 11. Mai 2007 in seiner aktuellen Fassung) oder (ii) einem Unternehmen oder einem Teil davon zurechenbar sind, das in Luxemburg durch eine Betriebsstätte einer nicht in Luxemburg ansässigen juristischen Person geführt wird. Die Vermögenssteuer wird jährlich erhoben. Sie entspricht 0,5 % des Nettovermögens der vorgenannten Anleihegläubiger der Schuldverschreibungen. Je nach Art der gehaltenen Aktiva und der Bilanzhöhe der jeweiligen steuerpflichtigen juristischen Person wird eine Mindestvermögenssteuer erhoben.

Registrierungssteuern und Stempelsteuern. Die Ausgabe der Schuldverschreibungen und deren Veräußerung unterliegen keiner Registrierungssteuer oder Stempelsteuer in Luxemburg.

Erbschaftsteuer und Schenkungssteuer. Gemäß luxemburgischem Recht sind Schuldverschreibungen einer natürlichen Person, die zum Zeitpunkt ihres Todes in Luxemburg ansässig ist, in der für Erbschaftssteuer relevanten Steuerbasis inbegriffen. Luxemburgische Schenkungssteu-

er kann anfallen auf Schenkungen von Schuldverschreibungen, soweit diese notariell beurkundet oder anderweitig in Luxemburg registriert werden.

## XII.

### FINANZINFORMATIONEN

1.	Konzern-Jahresabschluss der FCR Immobilien AG nach HGB für das Geschäftsjahr 2015 (geprüft).....	118
	Bilanz zum 31. Dezember 2015.....	119
	Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015.....	121
	Anhang für das Geschäftsjahr 2015 .....	122
	Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2015 .....	152
	Bestätigungsvermerk Geschäftsjahr 2015.....	153
2.	Konzern-Jahresabschluss der FCR Immobilien AG nach HGB für das Geschäftsjahr 2016 (geprüft).....	157
	Bilanz zum 31. Dezember 2016.....	158
	Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015.....	159
	Anhang für das Geschäftsjahr 2016 .....	160
	Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2016 .....	192
	Bestätigungsvermerk Geschäftsjahr 2016.....	193

Konzernabschluss und Konzernlagebericht

# FCR Immobilien AG

zum 31. Dezember 2015



Ring-Treuhand GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Destouchesstr. 68  
D-80796 München

**KONZERNBILANZ**  
 VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2015

**AKTIVA**

	31.12.2015 EUR	31.12.2014 TEUR
<b><u>A. ANLAGEVERMÖGEN</u></b>		
<b><u>I) Immaterielle Vermögensgegenstände</u></b>		
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	3.183,00	3,30
<b><u>II) Sachanlagen</u></b>		
1) Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten und Geschäftsbauten	21.761.455,19	21.482,10
2) Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	39.705,00	34,70
3) Geleistete Anzahlungen	0,00	310,00
	21.801.160,19	21.826,80
<b><u>III) Finanzanlagen</u></b>		
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	25,00
<b><u>B. UMLAUFVERMÖGEN</u></b>		
<b><u>I) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u></b>		
1) Forderungen aus Vermietung	191.962,72	881,30
2) Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	1.100.747,83	0,00
3) Sonstige Vermögensgegenstände	1.193.331,93	171,30
	2.486.042,48	1.052,60
<b><u>II) Flüssige Mittel und Bausparguthaben</u></b>		
	6.958.715,23	1.162,60
<b><u>C) RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</u></b>		
	73.204,72	427,70
	31.347.305,62	24.498,00

**KONZERNBILANZ**  
 VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2015

**PASSIVA**

	31.12.2015 EUR	31.12.2014 TEUR
<b><u>A) EIGENKAPITAL</u></b>		
I) Gezeichnetes Kapital	1.185.186,00	1.111,10
II) Kapitalrücklage	2.709.850,36	1.783,90
III) Gewinnvortrag	531.919,57	39,80
IV) Jahresüberschuss	1.358.315,86	492,10
	5.785.271,79	3.426,90
<b><u>B) RÜCKSTELLUNGEN</u></b>		
1) Steuerrückstellungen	618.292,00	97,50
2) Sonstige Rückstellungen	471.200,02	10,00
	1.089.492,02	107,50
<b><u>C) VERBINDLICHKEITEN</u></b>		
1) Anleihen	5.380.000,00	4.517,00
2) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.482.159,26	14.821,00
3.) Verbindlichkeiten gegenüber Verbundene Unternehmen	17.886,09	0,00
4) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	239.457,70	395,30
6) Sonstige Verbindlichkeiten	353.038,76	1.230,30
	24.472.541,81	20.963,60
	31.347.305,62	24.498,00



**KONZERN GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**  
 VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2015

		Gesamtjahr 2015	Gesamtjahr 2014
		EUR	TEUR
1) Umsatzerlöse		12.727.138,39	3.277,50
2) Sonstige betriebliche Erträge		37.247,80	28,90
3) Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		-8.273.442,55	-1.493,80
4) Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	- 285.454,00		-115,30
b) Soziale Abgaben	- 36.899,69	-322.353,69	-19,60
5) Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	- 10.387,96		-4,80
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	- 34.364,89	-44.752,85	
6) Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.093.325,74	-535,80
7) Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		99.997,41	24,90
8) Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.249.442,54	-398,80
9) Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		<u>1.881.066,23</u>	<u>763,20</u>
10) Aufgrund eines Teilgewinnabführungsvertrages abgeführte Gewinne		0,00	-87,90
11) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-521.774,37	-98,00
12) Sonstige Steuern		-976,00	-85,20
13) Jahresüberschuss		<u>1.358.315,86</u>	<u>492,10</u>
14) Gewinnvortrag		531.919,57	39,80
15) Bilanzgewinn		1.890.235,43	531,90

## FCR Immobilien AG, München

### Konzernjahresabschluss für das Geschäftsjahr

vom 1. Januar 2015 bis zum 31. Dezember 2015

#### Anhang

##### **(1) Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss**

Der freiwillig erstellte Konzernabschluss für das 2015 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** der Gesellschaft ist in München.

**Art der Geschäftstätigkeit** - Das Geschäftsmodell der Konzerngruppe liegt im Erwerb, Betrieb und dem Verkauf von Fachmarkt- und Einkaufszentren in Deutschland und hat sich als Bestandhalter von Handelsimmobilien an Sekundär – Standorten positioniert. Diese Sekundär – Standorte bieten eine langfristig stabilere Miet- und Wertentwicklung als die, auf Konjunkturzyklen volatiler reagierende Immobilienmärkte an Primär-Standorten.

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 4 Mitarbeiter.

## (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	<u>Anteil</u> %	<u>Gesamt</u> EUR
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

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 Währungsumrechnung waren nicht auszuweisen.

Steuerabgrenzungen aufgrund 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. Erkennbare Risiken werden durch Wertberichtigungen Rechnung getragen. Uneinbringliche Forderungen werden in vollem Umfang abgeschrieben.

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

Der **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** ist in Höhe der 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.

Der **passive Rechnungsabgrenzungsposten** wird in Höhe der im Voraus erhaltenen Zahlungen gebildet.

**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 zur Konzern Gewinn- und Verlustrechnung per 31.12.2014:**

Bei den Personalaufwendungen wurde aus Gründen der Übersicht die Fremdarbeiten aus dem Bereich des Personalaufwandes in die „sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ umgegliedert.

**(3) Immaterielle Vermögensgegenstände** – bei den immateriellen Vermögensgegenständen in Höhe vom 3.183 € (Vorjahr 3.262 €) handelt es sich ausschließlich um EDV Software. Die Nutzungsdauer beträgt 3 Jahre.

		<u>Gesamt</u>
		EUR
Anschaffungskosten	Stand 1.1.2015	6.470,00
	Zugänge	1.716,31
	Abgänge	<u>0,00</u>
	Stand 31.12.2015	<u>8.186,31</u>
	Aufgelaufene Abschreibungen	
	Stand 1.1.2015	-3.208,00
	Abschreibungen	-1.795,31
	Abgänge	<u>0,00</u>
	Stand 31.12.2015	<u>-5.003,31</u>
Buchwerte	Stand 01.01.2015	<u>3.262,00</u>
	Stand 31.12.2015	<u>3.183,00</u>

**(4) Sachanlagen** – Das Sachanlagevermögen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf einen Buchwert von 21.801.160,19 € (Vorjahr 21.826.794,25 €). Davon entfallen auf die Gebäude 18.259.482,28 € (Vorjahr 18.052.597,34 €) und auf den Grund und Boden 3.501.972,91 € (Vorjahr 3.429.521,91 €). Die Betriebs- und Geschäftsausstattung beläuft sich auf 39.705,00 € (Vorjahr 34.675,00 €). 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 Geschäftsaus- stattung	Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte und Bauten	Geleistete Anzahlungen	Gesamt
	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Anschaffungskosten</b>				
Stand 1.1.2015	38.451,15	21.989.931,87	310.000,00	22.338.383,02
Zugänge	17.534,65	6.712.224,10	0,00	6.729.758,75
Abgänge	3.912,00	5.818.227,65	310.000,00	6.132.139,65
Stand 31.12.2015	<u>52.073,80</u>	<u>22.883.928,32</u>	<u>0,00</u>	<u>22.936.002,12</u>
<b>Aufgelaufene Abschreibungen</b>				
Stand 1.1.2015	-3.776,15	-507.812,62	0,00	-511.588,77
Abschreibungen	-8.592,65	-614.660,51	0,00	-623.253,16
Abgänge	0,00	0,00	0,00	0,00
Stand 31.12.2015	<u>-12.368,80</u>	<u>-1.122.473,13</u>	<u>0,00</u>	<u>-1.134.841,93</u>
<b>Buchwerte</b>				
Stand 01.01.2015	<u>34.675,00</u>	<u>21.482.119,25</u>	<u>310.000,00</u>	<u>21.826.794,25</u>
Stand 31.12.2015	<u>39.705,00</u>	<u>21.761.455,19</u>	<u>0,00</u>	<u>21.801.160,19</u>

**(5) Finanzanlagen** – Die FCR Immobilien AG hält 100 % der Anteile an der FCR Verwaltungs GmbH, München. Die Anteile sind mit den Anschaffungskosten bilanziert.

	Gesamt EUR
<b>Anschaffungskosten</b>	
Stand 1.1.2015	25.000,00
Zugänge	0,00
Abgänge	0,00
Stand 31.12.2015	<u>25.000,00</u>
<b>Aufgelaufene Abschreibungen</b>	
Stand 1.1.2015	0,00
Abschreibungen	0,00
Abgänge	0,00
Stand 31.12.2015	<u>0,00</u>
<b>Buchwerte</b>	
Stand 01.01.2015	<u>25.000,00</u>
Stand 31.12.2015	<u>25.000,00</u>

**(6) Forderungen aus Vermietung** – bestehen aus ausstehenden Mieten gegenüber diversen Mietern 191.962,72 € (Vorjahr 881.279,15 €). Die Forderungen haben, wie im Vorjahr, alle eine Laufzeit von unter einem Jahr.

**(7) Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen** – bestehen aus Darlehnsforderungen 1.069.430,50 € (Vorjahr 0,00 €) und aus Zinsforderungen 31.317,33 € (Vorjahr 0,00 €).

Davon haben Forderungen in Höhe von 1.069.430,50 € (Vorjahr 0,00 €) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

**(8) Sonstige Vermögensgegenstände** – unter dieser Position werden die sonstigen Forderungen 179.002,86 € (Vorjahr 58.272,37€), noch nicht abgerechnete Nebenkosten 371.746,86 € (Vorjahr 113.000,00 €), noch nicht abgerechnete Leistungen Schwerin 127.295,55 € (Vorjahr 0,00 €), Einbehalt Kaufpreis Schwerin 56.000,00 € (Vorjahr 0,00 €), Darlehen Vorstand 107.277,31 (Vorjahr 105.000,00 €), Umsatzsteuerforderung 352.279,35 € (Vorjahr 0,00 €), erfasst. Diese haben eine Laufzeit von unter einem Jahr.

**(9) Flüssige Mittel und Bausparguthaben** – die Guthaben bei Kreditinstituten bestehen aus Kontokorrentguthaben 6.958.715,23 € (Vorjahr 1.162.626,75 €).

**(10) Rechnungsabgrenzungsposten** – betreffen gemäß § 250 Abs. 3 HGB aktivierte Disagiobeträge 73.204,72 € (Vorjahr 427.732,47 €).

**(11) Eigenkapital** – aus einer Barkapitalerhöhung flossen der Gesellschaft 999.999,00 € zu, die sich auf eine Erhöhung des Grundkapitals um 74.074,00 € sowie eine Erhöhung der Kapitalrücklage (Agio) in Höhe von 925.925,00 € aufteilen. Die zugeflossenen Mittel wurden im Wesentlichen zur Finanzierung von Immobilienkäufen in den Objektgesellschaften verwendet. Nach Durchführung und Eintragung der Barkapitalerhöhung beträgt das Grundkapital 1.185.186,00 € eingeteilt in 1.185.186 nennwertlose Stückaktien.

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- vortrag	Jahresüberschuss	Eigenkapital Gesamt
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Stand 1.1.2015	1.111.112,00	1.783.925,36	531.919,57	0,00	3.426.956,93
Kapitalerhöhungen	74.074,00	925.925,00	0,00	0,00	999.999,00
Jahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	1.358.315,86	1.358.315,86
Stand 31.12.2015	1.185.186,00	2.709.850,36	531.919,57	1.358.315,86	5.785.271,79



## (12) Steuerrückstellungen

	Stand 01.01.2015	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2015
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Gewerbesteuer 2014	0,00	0,00	0,00	10.065,00	10.065,00
Gewerbesteuer 2015	0,00	0,00	0,00	221.200,00	221.200,00
Körperschaftsteuer 2014	97.507,00	0,00	0,00	0,00	97.507,00
Körperschaftsteuer 2015	0,00	0,00	0,00	289.520,00	289.520,00
Stand 31.12.2015	<u>97.507,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>520.785,00</u>	<u>618.292,00</u>

## (13) Sonstige Rückstellungen

	Stand 01.01.2015	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2015
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Zinsen	0,00	0,00	0,00	281.190,86	281.190,86
Umbau Schwerin	0,00	0,00	0,00	117.084,06	117.084,06
Sonstige	0,00	0,00	0,00	58.717,75	58.717,75
Abschluss- u. Prüfkosten	10.000,00	10.000,00	0,00	14.207,35	14.207,35
Stand 31.12.2015	<u>10.000,00</u>	<u>10.000,00</u>	<u>0,00</u>	<u>471.200,02</u>	<u>471.200,02</u>

**(14) 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 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 am Ende der Laufzeit ausbezahlt wird.

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 € Mio. Euro ist ebenfalls mit einem jährlichen Zinskupon von 8 % zuzüglich eines jährlichen Zinsbonus von 3 % am Ende der Laufzeit ausgestattet. Zum Stichtag 31.12.2015 betrug das bis dahin platzierte Emissionsvolumen 1.380.000,00 €.





**(15) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** – die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren bestehen in Höhe von 18.482.159,26 € (Vorjahr 14.820.985,78 €). Die Immobilien sind mit erstrangigen Grundpfandrechten zugunsten der finanzierenden Kreditinstitute belastet.

**(16) Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** – bestehen aus Zinsverbindlichkeiten 36,09 € (Vorjahr 0,00 €) und Haftungsvergütung Verbindlichkeiten 17.850,00 € (Vorjahr 0,00 €) und haben eine Laufzeit von unter einem Jahr.

**(17) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** – die Verbindlichkeiten 239.457,70 € (Vorjahr 395.253,95 €) sind innerhalb eines Jahres fällig und betreffen im Wesentlichen laufende Immobilienaufwendungen.

**(18) Sonstige Verbindlichkeiten** – unter dieser Position werden die sonstigen Verbindlichkeiten 153.038,76 € (Vorjahr 830.263,33 €) und typisch stille Beteiligungen in Höhe von 200.000,00 € (Vorjahr 400.000,00 €) erfasst und haben eine Laufzeit von unter einem Jahr.

#### **(19) Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Umsatzerlöse beinhalten Mieteinnahmen 3.089.387,89 € (Vorjahr 1.899.291,56 €), Nebenkostenvorauszahlungen 764.277,37 € (Vorjahr 494.611,86 €), Bestandsveränderung 73.473,13 € (Vorjahr 323.000,00 €) und den Rohertrag aus dem Verkauf der Immobilie Schwerin in Höhe von 2.925.772,35 € (Vorjahr 169.551,14 €).

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen 27.754,98 € (Vorjahr 6.066,91 €), aus Versicherungserstattungen 4.304,15 € (Vorjahr 822,92 €) sowie sonstige Erträge 5.188,67 € (Vorjahr 21.971,87 €).

Immobilienbezogene Aufwendungen beinhalten Grundsteuer 135.474,09 € (Vorjahr 85.130,67 €), Nicht abzehbare Vorsteuer 89.390,58 € (Vorjahr 42.972,30 €), Objektkosten 1.340.558 € (Vorjahr 455.904,69 €), übrige Betriebskosten 275.131,72 € (Vorjahr 162.928,37 €) und planmäßige Abschreibungen 617.050,51 € (Vorjahr 355.752,67 €).

Personalaufwendungen beinhalten Löhne und Gehälter 285.454,00 € (Vorjahr 115.352,92 €) und soziale Abgaben 36.899,69 € (Vorjahr 19.635,79 €).



Abschreibungen betreffen immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen 10.387,96 € (Vorjahr 4.778,89 €) und Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten 34.364,89 € (Vorjahr 0,00 €).

Sonstige betriebliche Aufwendungen beinhalten Raumkosten 35.690,47 € (Vorjahr 38.225,67 €), Versicherungen 3.483,38 € (Vorjahr 14.535,49 €), Fahrzeugkosten 9.334,30 € (Vorjahr 50.358,89 €), Werbe- und Reisekosten 132.594,11 € (Vorjahr 29.747,25 €), Fremdleistungen 360.903,28 (Vorjahr € 155.458,04 €), Rechts- und Beratungskosten 52.389,13 € (Vorjahr 73.039,99 €), Abschluss- und Prüfungskosten 13.679,75 € (Vorjahr 5.083,46 €), Buchführungskosten 40.859,66 € (Vorjahr 7.881,41 €), Leasingkosten 32.460,00 € (Vorjahr 0,00 €), periodenfremde Aufwendungen für die Zinsen 2014 4. Mio. Anleihe 140.657,53 € (Vorjahr 0,00 €), periodenfremde Aufwendungen für die Zinsen 2014, 10. Mio. Anleihe 27.000,00 € (Vorjahr 0,00 €), periodenfremde Aufwendungen für die Umsatzsteuernachzahlungen (2009-2012) 14.546,32 € (Vorjahr 0,00 €), sowie übrige betriebliche Aufwendungen 229.727,81 € (Vorjahr 161.430,01 €).

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge beinhalten Anleihezinserträge 60.190,50 € (Vorjahr 0,00 €), Zinserträge an verbundene Unternehmen 31.328,10 € (Vorjahr 0,00 €), sowie sonstige Zinserträge 8.478,81 € (Vorjahr 24.860,85 €).

Zinsen und ähnliche Aufwendungen beinhalten Anleihezinsen für die „4. Mio. Anleihe“ in Höhe von 439.999,99 € (Vorjahr 80.657,53 €), für die „10. Mio. Anleihe“ in Höhe von 188.293,33 € (Vorjahr 0,00 €), Zinsen Genthin 42.553,32 € (Vorjahr 0,00 €), Zinsen Schwerin 29.499,96 € (Vorjahr 0,00 €), Zinsen Dessau 26.565,52 € (Vorjahr 0,00 €), Zinsen Schwedt 10.100,43 € (Vorjahr 0,00 €), Zinsen Oer Erkenschwick 27.512,76 € (Vorjahr 0,00 €), Zinsen Pößneck 132.733,04 (Vorjahr 63.537,21 €), Zinsen Salzgitter 143.036,54 € (Vorjahr 36.161,92 €), Oldenburg 17.529,24 (Vorjahr 0,00 €), Zinsen Dortmund 21.938,84 (Vorjahr 0,00 €), Zinsen Regis Breitingen 3.256,92 € (Vorjahr 0,00 €), Zinsen Cottbus 12.587,70 € (Vorjahr 0,00 €), Zinsen Zeulenroda 753,01 € (Vorjahr 0,00 €), Zinsaufwendungen für langfristige Verbindlichkeiten 83.571,23 € (Vorjahr 0,00 €) sowie sonstige Zinsaufwendungen 69.510,71 € (Vorjahr 218.414,50 €).

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beinhalten Körperschaftsteuer 274.427,00 € (Vorjahr 92.564,76 €), Solidaritätszuschlag 15.093,00 € (Vorjahr 5.083,00 €), Gewerbesteuer 231.949,00 € (Vorjahr 217,00 €), sowie Kapitalertragsteuer 305,37 € (Vorjahr 159,68 €).

Sonstige Steuern beinhaltet Kraftfahrzeugsteuer 976,00 € (Vorjahr sonstige Steuern 81.681,20 €).

**(20) 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 € sowie gegenüber Nord LB für den der FCR Salzgitter GmbH & Co. KG gewährten Kredit mit einer Höchstbetragsbürgschaft über 750.000,00 €. Mit einer Inanspruchnahme wird aufgrund der Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft nicht gerechnet.

**(21) Sonstige finanzielle Verpflichtungen** – betreffen Leasingaufwendungen p.a. 32.460,00 €.

## **(22) 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, München

Dipl.-Kaufmann Stefan Ulrich Fleissner (stellvertretender Vorsitzender), Unternehmer, München

Frank Fleschenberg, selbständiger Kaufmann, München

**(23) 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

München, den 19. April 2016

Falk Raudies

- Vorstand -

## Konzern-Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015

### 1. Grundlagen des Konzerns

#### 1.1. Geschäftsmodell

Im Jahr 2004 wurde die FCR Immobilien- und Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG mit Erwerb der ersten Immobilie gegründet. Seit 2012 hat sich das Unternehmen und der Bestand an Immobilien stetig vergrößert. 2013 wurde die Gesellschaft im Zuge der Ausweitung des operativen Geschäftsmodelles, der Verbreiterung ihrer Kapitalbasis und im Hinblick auf einen geplanten Börsengang in eine Aktiengesellschaft umgewandelt.

Das Geschäftsmodell der FCR Immobilien AG liegt im Erwerb, Betrieb und dem Verkauf von Fachmarkt- und Einkaufszentren in Deutschland und hat sich als Bestandshalter von Handelsimmobilien an Sekundär-Standorten positioniert. Diese Sekundär-Standorte bieten eine langfristig stabilere Miet- und Wertentwicklung als die, auf Konjunkturzyklen volatiler reagierenden Immobilienmärkte an Primär-Standorten.

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

Zum Stichtag umfasst das Immobilienportfolio der FCR Gruppe 12 Immobilien, die sich bevorzugt in kleineren und mittelgroßen Städten und Gemeinden befinden.

#### **Einkauf und Investitionsstrategie:**

Typischerweise investiert die FCR Gruppe in Bestandsimmobilien, die sich über viele Jahre hinweg nachhaltig etabliert haben und die über ihre Mieterstruktur ein an den Mikrostandort angepasstes Angebot von Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sicher stellen (wie zum Beispiel Lebensmitteldiscounter oder Textilketten).

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

#### **Finanzierungsstruktur:**

Typischerweise beträgt der Anteil der erstrangig besicherten Bankfinanzierung zwischen 70 % bis 80 % der Anschaffungs- und Herstellkosten. Im Rahmen der Refinanzierung der Immobilienerwer-

be achtet die FCR Gruppe darauf, Darlehensverträge mit langfristiger Zinsbindung auf non-recourse Basis abzuschließen.

Zum Stichtag 31.12.2015 beträgt die gewichtete Restlaufzeit der Zinsbindungsvereinbarungen rd. 7,2 Jahre, bei einer durchschnittlichen Zinsbelastung in Höhe von 2,8 %. Damit ist das FCR Immobilienportfolio langfristig finanziert und gegen hohe Volatilitäten auf den Finanz- und Kapitalmärkten nachhaltig abgesichert.

Die in der Regel auf Annuitätenbasis abgestellten Darlehensverträge weisen typischerweise einen hohen Tilgungsanteil auf. Dieser beträgt über das gesamte Immobilienportfolio der FCR Gruppe zum Stichtag 31.12.2015 rd. 6,1 %.

#### **Aktives Immobilien-Wertmanagement und Bestandshaltung:**

Während der Halteperiode im Immobilienportfolio strebt die FCR Gruppe an - neben der Vereinnahmung der Mieterlöse - über geeignete Property und Asset Management Aktivitäten die bauliche und wirtschaftliche Substanz, die Mieterstruktur, Mieterträge und Mietlaufzeiten zu optimieren.

#### **Verkauf- und Re-Investitionsstrategie:**

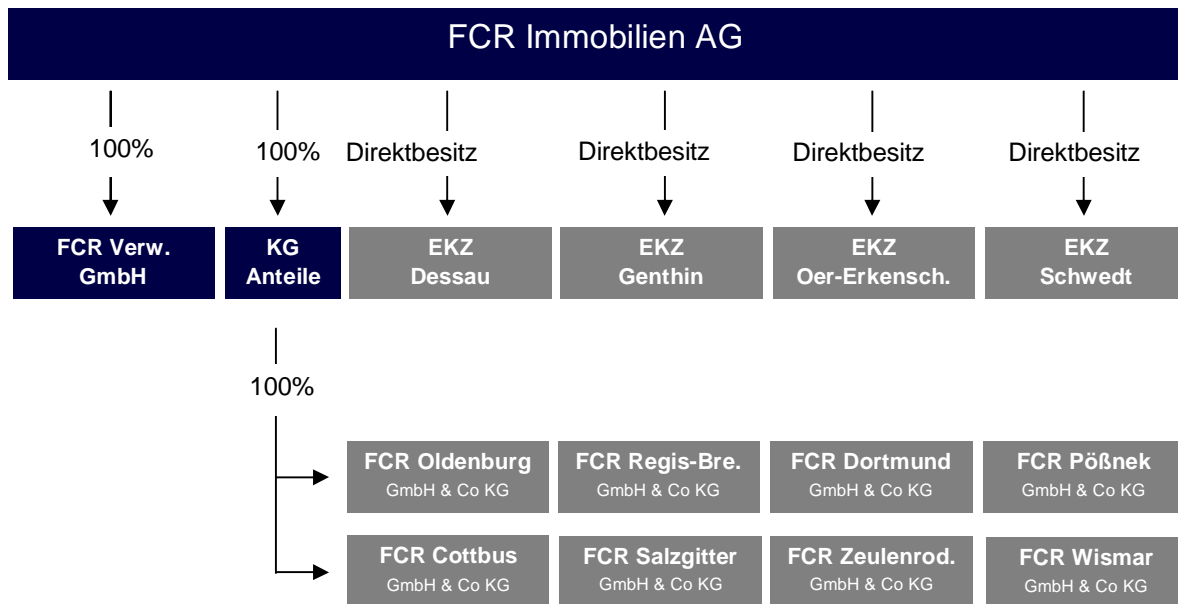
In der Regel beträgt die durchschnittliche Verweildauer einer Immobilie im Portfolio der FCR Gruppe rd. 3-7 Jahre, dies entspricht einer geplanten Veräußerungsquote von rd. 20%, bezogen auf das aktuelle Portfolio, also rd. 2-3 Immobilien pro Jahr. Im Rahmen dieser opportunistischen Verkaufsstrategie behält sich die FCR Gruppe vor (insbesondere in Marktphasen sinkender Mietrenditen) nach Verbesserung der grundlegenden Wertparameter einer Retail-Immobilie („value add“) wieder an den Transaktionsmarkt zurückzugeben.

**Ertrags- und Revenuemodell:** Ihre Erträge erwirtschaftet die FCR Gruppe damit im Wesentlichen aus der Vermietung der 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 Formwechsel 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. KG's 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), die ebenfalls eine 100 % Tochter der FCR Immobilien AG ist.

Zum Stichtag 31.12.2015 stellt sich die Konzernstruktur wie folgt dar:



Nach dem Verkauf des Objektes in Schwerin mit Lasten- und Nutzenübergang zum 30.12.2015 hält die FCR Gruppe per 31.12.2015 vier Gewerbeimmobilien im Direktbesitz sowie weitere acht Objekte über spezielle Objekt- und Beteiligungsgesellschaften (SPV's).

### 1.3. Immobilienportfolio per 31.12.2015

#### 1.3.1 Überblick

Zum 31.12.2015 bestand das Immobilienportfolio der FCR Gruppe aus insgesamt 12 Immobilien mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rd. 51.300 qm. Der größte Teil der Immobilien befindet sich in den nördlichen und östlichen Bundesländern in kleinen und mittelgroßen Städten.

Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die wesentlichen Kennzahlen der Immobilien per 31.12.2015. (Anmerkung: Die nach dem Stichtag erfolgten Neuerwerbe der Einkaufszentren in Hoyerswerda und Rangsdorf sind in dieser Aufstellung nicht enthalten)

Anzahl der Objekte / Standorte	12
Vermietbare Fläche in qm	51.300

Netto-Mietumsätze (annualisiert)	EUR 3,2 Mio.
Vermietungsquote rd.	82%
Netto-Potentialmiete (annualisiert)	EUR 3,9 Mio.

Buchwert der Immobilien per 31.12.15	EUR 21,8 Mio.
--------------------------------------	---------------

Portfolio Netto-Mietrendite p.a. (IST)	14,2%
Portfolio Netto-Mietrendite p.a. (SOLL)	17,3%
<i>Alle Angaben per 31.12.2015</i>	

### 1.3.2 Detailinformationen

<b>Dessau: Damaschke-Center</b>	
Baujahr	1992
Gewerbefläche	3.771 qm
Vermietungsstand	84%
Hauptmieter	Aldi, KIK
Mietrendite	16,2%

<b>Pössneck: Fachmarktzentrum</b>	
Baujahr	1992
Gewerbefläche	7.564 qm
Vermietungsstand	98%
Hauptmieter	OBI
Mietrendite	13,3%

<b>Genthin: Fachmarktzentrum</b>	
Baujahr	1991
Gewerbefläche	2.486 qm
Vermietungsstand	100%
Hauptmieter	Takko
Mietrendite	17,5%

<b>Oer-Erkenschwick: Fachmarkt</b>	
Baujahr	1978
Gewerbefläche	5.676 qm
Vermietungsstand	98%
Hauptmieter	T. Philipps
Mietrendite	12,0%

<b>Salzgitter: Stadtpassage</b>	
Baujahr	1985
Gewerbefläche	8.625 qm
Vermietungsstand	88%
Hauptmieter	Rossmann
Mietrendite	12,8%

<b>Schwedt: Einkaufszentrum</b>	
Baujahr	1991
Gewerbefläche	2.495 qm
Vermietungsstand	80%
Hauptmieter	Penny
Mietrendite	11,8%

<b>Dortmund: Supermarkt</b>	
Baujahr	2004
Gewerbefläche	1.297 qm
Vermietungsstand	97%
Hauptmieter	NETTO
Mietrendite	11,6%

<b>Regis-Breitungen: Fachmarkt</b>	
Baujahr	1999
Gewerbefläche	1.028 qm
Vermietungsstand	100%
Hauptmieter	NETTO
Mietrendite	15,1%

<b>Cottbus: Einkaufszentrum</b>	
Baujahr	1999
Gewerbefläche	4.835 qm
Vermietungsstand	52%
Hauptmieter	REWE
Mietrendite	30,5%

<b>Oldenburg: Verwaltungsgebäude</b>	
Baujahr	1974
Gewerbefläche	3.700 qm
Vermietungsstand	100%
Hauptmieter	3KV
Mietrendite	13,1%

<b>Zeulenroda: Einkaufszentrum</b>	
Baujahr	1900
Gewerbefläche	5.539 qm
Vermietungsstand	62%
Hauptmieter	Rossmann
Mietrendite	18,9%

<b>Wismar: Einkaufszentrum</b>	
Baujahr	1993
Gewerbefläche	4.360 qm
Vermietungsstand	95%
Hauptmieter	NETTO
Mietrendite	12,6%

#### **1.4. Organe, Mitarbeiter, Personalentwicklung**

Im Berichtszeitraum betrug die Anzahl der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der FCR Immobilien AG durchschnittlich 4 Personen. Im Vorstand der FCR Immobilien AG haben sich im Berichtszeitraum keine Veränderungen ergeben, Herr Falk Raudies vertritt die Gesellschaft als Alleinvorstand / Geschäftsführer seit Gründung der Gesellschaft.

## **2. Wirtschaftsbericht**

### **2.1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Die deutsche Wirtschaft befindet sich auf moderatem Wachstumskurs. Die wirtschaftliche Leistung wurde im Schlussquartal des Jahres 2015 preis, kalender- und saisonbereinigt um 0,3 % ausgeweitet. Der im Januar gemeldete solide Anstieg des Bruttoinlandsproduktes um real 1,7 % im Jahr 2015 wurde damit bestätigt. In der deutschen Wirtschaft überwiegen nach wie vor die Auftriebskräfte, obwohl aus dem außenwirtschaftlichen Umfeld seit einigen Monaten gemischte Signale kommen.

Die Industrieproduktion war im Dezember 2015 im Vergleich zum Vormonat merklich rückläufig. Auch die Auftragseingänge gaben im Dezember leicht nach, verbesserten sich im Schlussquartal zusammengenommen jedoch deutlich gegenüber dem dritten Vierteljahr.

Die Turbulenzen auf den internationalen Finanzmärkten zu Jahresbeginn - unter anderem ausgelöst durch den niedrigen Ölpreis und die Verunsicherung über die weitere Entwicklung in China - führten zu einer schlechteren Stimmungslage in den deutschen Unternehmen. Die Geschäftserwartungen gingen im Januar deutlich zurück. Die aktuelle Lageeinschätzung befindet sich nach wie vor auf einem hohen Niveau, hat sich aber seit Dezember leicht abgeschwächt.

Die Bauproduktion konnte im Schlussquartal 2015 merklich Fahrt aufnehmen. Auch in den kommenden Monaten dürfte sich die Belebung insbesondere im Wohnungsbau fortsetzen. Die Konjunktur in den stärker binnenwirtschaftlich ausgerichteten Dienstleistungsbereichen ist - gemessen an der weiter steigenden Beschäftigung - klar aufwärtsgerichtet.

Durch die günstige Entwicklung am Arbeitsmarkt und den soliden Einkommenszuwächsen nimmt die Kaufkraft der privaten Haushalte weiter zu. Die hohe Zuwanderung von Flüchtlingen löst, wengleich in überschaubarer Größenordnung, ebenfalls Nachfrageimpulse aus.

Trotz der gedämpften Weltkonjunktur konnten die deutschen Exporteure im Jahr 2015 Waren im Wert von knapp 1.200 Mrd. Euro exportieren. In der Tendenz waren die Ausfuhren seit Jahresmitte, vor allem wegen einer geringeren Nachfrage, aus den großen Schwellenländern leicht abwärtsgerichtet.



Das produzierende Gewerbe konnte seine Schwächephase zum Jahresende noch nicht überwinden. Die Produktion ging im Dezember gegenüber dem Vormonat erneut zurück. Im Jahreschlussquartal wurde damit insgesamt ein Minus verzeichnet. Lediglich der Bausektor (+1,2 %) konnte ein Plus verbuchen.

Der private Konsum hat die Konjunktur in Deutschland auch im vierten Quartal gestützt. Fundamentale Faktoren, wie der geringe Inflationsdruck aufgrund niedriger Rohölpreise sowie die günstigen Beschäftigungs- und Einkommensaussichten, wirken sich positiv auf den privaten Konsum aus. Das Konsumklima hat sich nach leichten Rückgängen im Herbst 2015 seit November auf hohem Niveau stabilisiert. Die Stimmung der Einzelhändler hat seit September etwas nachgegeben.

Die Situation am Arbeitsmarkt ist weiterhin positiv. Die Erwerbstätigkeit stieg im Monat Dezember saisonbereinigt weiter kräftig um 44.000 Personen an. Die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung nahm bis November 2015 sogar noch stärker zu. Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung erhöhten sich im Januar deutlich weniger als saisonal üblich. Saisonbereinigt ging die Arbeitslosigkeit sogar um 20.000 Personen zurück. Die steigende Nachfrage nach Arbeitskräften blieb ungebrochen.

(Quelle: Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Pressemitteilung vom 12.2.2016)

## **2.2. Branchensituation**

### **2.2.1. Gewerblicher Immobilienmarkt in Deutschland**

Vor dem Hintergrund des niedrigen Zinsniveaus nahm die Bedeutung von Immobilien als Anlageklasse in den letzten Jahren weiter zu. Das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Investmentmarkt im Bereich der Gewerbeimmobilien stieg im Jahr 2015 um 39 Prozent auf 55,4 Milliarden Euro (2014: 39,8 Milliarden). Somit ist 2015 das transaktionsstärkste Jahr seit dem Höhepunkt im Jahr 2007 (59,3 Milliarden EUR). Für das Jahr 2016 wird ein Transaktionsvolumen auf dem Markt für Gewerbeimmobilien in ähnlicher Höhe erwartet. (Quelle: Statista „Transaktionsvolumen auf dem Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien in Deutschland von 2003 bis 2016“)

Die Verteilung des Transaktionsvolumens auf die Assetklassen war dabei ähnlich wie in den Vorjahren: Büroimmobilien halten mit knapp der Hälfte erneut den größten Anteil am Transaktionsvolumen, auf Einzelhandelsimmobilien entfielen rd. ein Drittel. Nahezu stabil blieb der Anteil gemischt genutzter Immobilien sowie Lager- und Logistikimmobilien mit ebenfalls einem Drittel.

Die gewerblichen Immobilienmärkte jenseits der deutschen Top-Metropolen gewinnen aus Investorensicht zunehmend an Attraktivität. Laut einer Befragung von 250 Investoren durch die Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaft PwC führt unter anderem der starke Investoren-Wettbewerb um Büro- und Einzelhandelsimmobilien in den größten deutschen Städten dazu, dass B-Städte stärker in den Fokus rücken. Im Gegensatz zu den Metropolen weisen Regionalstädte – der PwC-Erhebung zufolge - geringere Transaktionsvolumina und höhere Risiken auf, jedoch auch die höchsten Mietrenditen (Quelle: PwC 2015 „Real Estate Investor Survey Germany“)

### **2.2.2. Einzelhandelsimmobilien**

Der Markt für Einzelhandelsimmobilien wurde in den vergangenen Jahren durch das überaus positive Umfeld geprägt. Die niedrigen Zinsen und der Anlagedruck durch das Anleihe-Ankauf-Programm durch die EZB haben den Run auf diese Assetklasse weiter erhöht. Dadurch sind im vergangenen Jahr über alle Top-7 Standorte die Spitzenrenditen für Einzelhandelsobjekte nochmals deutlich gesunken.

Im Schnitt gaben die Renditen dabei um fast 20 Basispunkte nach. Limitiert wird der Investmentmarkt in erster Linie durch fehlendes Angebot im CoreSegment, weshalb Investoren nach ersten Ausflügen im Jahr 2013 in den vergangenen Jahren vermehrt auf Value-Add-Objekte auch außerhalb der Top-7 Städte setzen. Die Ausweichstrategie der Investoren beschränkt sich jedoch nicht nur auf geographische Gesichtspunkte, sondern zeigt sich auch in der Auswahl der Anlageobjekte. Waren 2013 Shopping-Center die begehrtesten Investitionsobjekte, so standen in den vergangenen Jahren Fachmärkte und Fachmarktzentren verstärkt im Fokus. Im ersten Halbjahr 2015 zeigen sich deutsche Einzelhandelsimmobilien als äußerst attraktiv, so dass bereits im Juni das Investitionsvolumen des Jahres 2014 übertroffen wurde. (Quelle: BayernLB Research Oktober 2015)

#### **Einzelhandelsimmobilien- und Transaktionsmarkt Ostdeutschland:**

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

Die für den Handel maßgebliche Kaufkraft liegt in den ostdeutschen Wachstumszentren zwar nach wie vor unter dem Bundesdurchschnitt – dennoch stehen den Menschen mittlerweile überall mehr als 5.150 EUR pro Kopf für den jährlichen Konsum zur Verfügung.

Die Mieten im Einzelhandel entwickelten sich im vergangenen Jahr in den ostdeutschen Städten überwiegend stabil bis steigend. Nach wie vor werden die höchsten Mieten in den Citylagen von Leipzig, Dresden und Erfurt gezahlt. Auffällig ist die, trotz der günstigen Rahmenbedingungen, geringe Dynamik bei kleineren Einzelhandelsflächen bis 100 m<sup>2</sup>. Etwas dynamischer entwickelten sich die Mieten für größere Einzelhandelsflächen ab 150 m<sup>2</sup>. Hier gab es in der Spitze Preissteigerungen von rund 14 % auf bis zu 40 EUR/m<sup>2</sup> im Potsdamer Geschäftskern. (Quelle TLG „Transaktionsmarkt Ostdeutschland 2015“)

### **2.3. Geschäftsverlauf und Lage**

Finanzen: Neben verschiedenen erfolgreich durchgeführten Refinanzierungsmaßnahmen für bereits im Bestand befindliche oder neu erworbene Immobilien über langfristig konditionierte Bankdarlehen, konnte die FCR Gruppe ihre Basisliquidität sowie ihre Innenfinanzierungsmöglichkeiten kontinuierlich ausbauen.

Im Zuge erweiterter finanzieller Handlungsspielräume reduzierte die FCR Gruppe den Bestand an „Stillen Beteiligungen“ an der AG sowie eines Nachrangdarlehens an einer Unternehmenstochter und führte die Einlagen vorzeitig zurück. Insgesamt wurden als Fremdkapital ausgewiesene und mit durchschnittlich rd. 11 % verzinste Kapitaleinlagen / Nachrangdarlehen im Gesamtvolumen von insgesamt EUR 880.000,- vorzeitig zurückgeführt. Zum Stichtag 31.12.2015 besteht somit lediglich eine stille Beteiligung in Höhe von EUR 200.000,-.

Darüber hinaus konnte die in der Hauptversammlung im Mai 2015 beschlossene Barkapitalerhöhung erfolgreich mit mehreren immobilienaffinen Family Offices und Privatinvestoren durchgeführt werden. Mit Eintragung der Barkapitalerhöhung im November 2015 wurde auf einer Postmoney Bewertung von EUR 16,0 Mio. insgesamt EUR 1,0 Mio. neues Eigenkapital der FCR Immobilien AG zugeführt.

Personal: Im Personalbereich wurden drei neue Mitarbeiter im Zuge des stetigen Wachstums der FCR Gruppe eingestellt. Für den Bereich Asset Management konnten zwei sehr erfahrene Experten mit langjähriger Transaktionserfahrung im Gewerbeimmobilienbereich gewonnen werden. Der Bereich Finanzen wurde umfassend reorganisiert, neue Planungs- und Controllingsysteme wurden eingeführt sowie eine neue Stelle „Head of corporate finance“ geschaffen und mit einer sehr erfahrenen Führungskraft mit langjähriger Expertise einer großen Gewerbeimmobilienholding besetzt.

Organisation: Um die gestiegenen fachlichen Anforderungen, die starke Ausweitung des Immobilienportfolios sowie das weitere Wachstum der FCR Gruppe organisatorisch und strukturell abzusichern, wurden zudem erhebliche Investitionen in die IT-Infra- und Softwarestruktur der FCR Gruppe getätigt. So wurde zum Beispiel das gesamte Property- und Asset Management vereinheitlicht und auf eine neue, die Finanz- und Geschäftsbuchhaltung integrierte Software- und Datenbankbasis umgestellt.

### **2.3.1. Bestandsimmobilien**

Im Bereich der Bestandsimmobilien wurden während des Berichtszeitraumes vielfältige Maßnahmen zur Verbesserung der Mieter- und Gebäudestruktur ergriffen. Neben den üblichen regelmäßig wiederkehrenden substanzerhaltenden Aktivitäten, wurden insbesondere in der Bestandsimmobilie in Salzgitter umfangreiche Baumaßnahmen durchgeführt.

Schwerpunktprojekt im Rahmen der für unser Geschäftsmodell typischen Value-add Strategie war eine umfassende Renovierung der an die Handelskette REWE vermieteten Ladenflächen in unserem Objekt Schwerin. Im engen Zusammenspiel mit dem Mieter wurde über einen Zeitraum von mehreren Monaten rd. 1.900 qm Ladenfläche vollständig erneuert und technisch auf den neuesten Stand gebracht. Die Gesamtinvestitionskosten betrugen rd. EUR 1,4 Mio. Ziel der Maßnahme war eine Verbesserung der Mietkonditionen mit dem Anker- und Hauptmieter REWE sowie eine substantielle Verbesserung des Ertrags- und Verkehrswertes der Immobilie. Parallel zu den Renovierungsarbeiten konnte das Objekt mit einem signifikanten Gewinn an einen internationalen institutionellen Investor veräußert werden. (Siehe auch hierzu unter 2.3.3. „Verkäufe“)

### **2.3.2. Neuerwerbe**

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2015 konnte die FCR Gruppe insgesamt drei neue Gewerbeimmobilien in den Bestand übernehmen. Inklusive Erwerbsnebenkosten wurden rd. EUR 5,0 Mio. investiert. Bei einer durchschnittlichen Mietrendite dieser drei Neuerwerbe in Höhe von 17,5% erhöhten sich die annualisierten Nettomietserträge des Bestandsportfolios um rd. EUR 0,88 Mio. p.a. Aufgrund des unterjährigen Lasten- und Nutzenüberganges tragen die Mieterträge dieser drei Objekte für das Geschäftsjahr 2015 nur anteilig zu den Umsatzerlösen aus Vermietung und Verpachtung bei. Im Einzelnen:

Fachmarktzentrum Cottbus (Notarieller Kaufvertrag Dezember 2014 / Lasten- und Nutzenübergang 2015)

Das Fachmarktzentrum in Cottbus wurde 1999 erbaut und verfügt über eine Gewerbefläche von rd. 4.830 qm und befindet sich an nördlichen Ostrand von Cottbus. Der Vermietungsstand beträgt rd. 52 %, Haupt- und Ankermieter ist der REWE. Das Objekt wird ausschließlich gewerblich genutzt u.a. Einzelhandelsgeschäfte und Arztpraxen.

Einkaufszentrum Zeulenroda (Notarieller Kaufvertrag August 2015))

Das Einkaufszentrum mit einer Gewerbefläche von 5.207 m<sup>2</sup> und weiteren 332 m<sup>2</sup> Wohnfläche liegt im Zentrum von Zeulenroda (Thüringen) angrenzend an den Marktplatz mit dem historischen Rathaus. Die Mieterstruktur setzt sich aus kleinen Einzelhandelsgeschäften, namhaften Handelsketten, Kanzleien, Büroräumen, Gastronomiebetrieben und Wohnungen zusammen. Der Vermietungsstand beträgt rd. 62 %.

### Einkaufszentrum Friedenshof / Wismar (Notarieller Kaufvertrag Dezember 2015)

Das 1993 erbaute Einkaufszentrum verfügt über 4.360 m<sup>2</sup> Gewerbefläche verteilt auf mehrere Etagen. Im Erdgeschoss befinden sich zahlreiche Ladeneinheiten des Einzel- und Dienstleistungshandels, unter anderem ein Netto-Markt, Euroland sowie eine Sparkassenfiliale. Im Obergeschoss liegt das 2008 neu konzipierte Ärztezentrum. Der Vermietungsstand beträgt rd. 95 %.

### **2.3.3. Verkäufe**

Neben der Erzielung von regelmäßigen Cashflows aus der Vereinnahmung von Mieten, ist die Realisation stiller Reserven aus dem Verkauf einzelner Bestandsimmobilien die zweite Ertragssäule der FCR Gruppe.

So konnte die FCR Immobilien AG ihre im Direktbesitz befindliche Immobilie „Burgsee-Galerie“ in Schwerin an einen Immobilien-Investment-Manager mit Sitz in Luxemburg sehr erfolgreich veräußern. Der Verkaufspreis liegt im hohen einstelligen Millionenbereich, über die Höhe des Kaufpreises wurde auf beiden Seiten Stillschweigen vereinbart. Mit dieser Transaktion erzielte die Gruppe eine objektbezogene Eigenkapitalrendite in Höhe von rd. 260%. „Der Verkauf der „Burgsee-Galerie“ in Schwerin ist die bisher größte Veräußerung eines Objektes in der Unternehmensgeschichte der Gruppe und unterlegt die hohe Profitabilität ihres Geschäftsmodelles.

### **2.4. Gesamtaussage**

Das Geschäftsjahr 2015 war das mit Abstand erfolgreichste Jahr in der Geschichte der FCR Gruppe. Sowohl im Umsatz als auch im Ertrag wurden neue Höchstmarken erzielt. Der Gesamtumsatz der FCR Gruppe (Summe aus Umsätzen aus Vermietung und Verpachtung zuzügl. Erträge aus der Veräußerung von Liegenschaften) konnte von rd. EUR 3,3 Mio. auf nunmehr EUR 12,7 Mio. erhöht werden.

Erfreulich ist zudem, dass in beiden Erlösgruppen signifikante Ergebnisverbesserungen erzielt werden konnten. So erhöhten sich im Geschäftsbereich **„Vermietung und Verpachtung“** die Mieterträge von rd. EUR Mio. 2,7 um rd. EUR 1,2 Mio. auf EUR 3,9 Mio. Im Bereich **„Erträge aus dem Verkauf von Liegenschaften“** steigerte die FCR Gruppe das Rohertragsergebnis des Bereiches von EUR 0,2 Mio. in 2014 um EUR 2,7 Mio. auf nunmehr EUR 2,9 Mio. per 31. Dezember 2015.

Damit konnte die FCR Gruppe auf Konzernbasis nach Abzug aller Kosten ihren Vorsteuergewinn von rd. EUR 0,67 Mio. im Jahr 2014 auf nunmehr rd. EUR 1,88 Mio. signifikant verbessern und damit ein Gewinnwachstum in Höhe von rd. 173% erzielen.

Die Entwicklung wesentlicher Ertrags-Kennzahlen im Überblick:

in TSD EUR	2012	2013	2014	2015
<b>Umsätze aus Vermietung und Veräußerung von Grundstücken</b>	458	1.506	3.277	<b>12.727</b>
<b>EBITDA</b>	205	832	1.498	<b>3.690</b>
<b>EBIT</b>	143	591	1.137	<b>3.030</b>
<b>EBT</b>	157	365	763	<b>1.881</b>
<b>Jahresüberschuss (Konzern)</b>	151	321	492	<b>1.358</b>

**Anmerkung zu 2012 und 2013:** gem. Jahresabschluss des Rechtsvorgängers FCR Immobilien & Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG (bis 30.9.2013; danach FCR Immobilien AG)

## 2.5. Ertragslage

Im abgelaufenen Geschäftsjahr erzielte der Konzern Umsatzerlöse in Höhe von insgesamt EUR 12,73 Mio. (Vorjahr EUR 3,28 Mio.).

In der Summe aus Umsatzerlösen und sonstigen betrieblichen Erträgen ergibt sich eine Gesamtleistung der FCR Gruppe in Höhe von EUR 12,76 Mio. (Vorjahr: EUR 3,31 Mio.). Dies entspricht einer Steigerung in Höhe von rd. 285 % im Vergleich zur Vorjahresperiode.

Im Bereich der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen, also den Objektbezogenen Aufwendungen, stiegen die Kosten für die Hausbewirtschaftung auf EUR 1,84 Mio. (Vorjahr EUR 0,75 Mio.). Ebenso erhöhten sich die Abschreibungen auf Immobilien von EUR 0,35 Mio. auf nunmehr EUR 0,62 Mio., im Wesentlichen aufgrund des im Vergleich zum Vorjahr größeren Immobilienportfolios. Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke betragen EUR 5,88 Mio. (Vorjahr: EUR 0,39 Mio.).

Nach Abzug von Personalaufwendungen in Höhe von rd. EUR 0,32 Mio. (Vorjahr EUR 0,13 Mio.) und Abschreibungen auf Sachanlagen sowie sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von EUR 1,13 Mio. (Vorjahr EUR 0,54 Mio.) ergibt sich ein Konzern-Betriebsergebnis in Höhe von EUR 3,03 Mio. (Vorjahr EUR 1,14 Mio.).

Das Finanzergebnis für den Zeitraum 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015 hat sich im Vergleich zur Vorjahresperiode erhöht und betrug EUR – 1,15 Mio. (Vorjahr EUR – 0,37 Mio.). Die Veränderung des Finanzergebnisses resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Zinsverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Damit erwirtschaftete der FCR Konzern ein Vorsteuerergebnis (EBT) in Höhe von EUR 1,88 Mio. (Vorjahr EUR 0,76 Mio.). Dies entspricht einer Verbesserung des Vorsteuerergebnisses in Höhe von rd. 146 %

Nach Steuern erzielte der Konzern einen Jahresüberschuss in Höhe von EUR 1,36 Mio. (Vorjahr EUR 0,49 Mio.).

## **2.6. Finanz- und Vermögenslage**

Das Anlagevermögen der FCR Gruppe blieb nahezu unverändert und beträgt zum Stichtag 31.12.2015 EUR 21,83 Mio. (Vorjahr: EUR 21,85 Mio.). Das Konzernanlagevermögen besteht im Wesentlichen aus den Bestandsimmobilien der FCR Gruppe. Diese haben sich im abgelaufenen Geschäftsjahr um die planmäßigen Abschreibungen sowie dem Verkauf der Immobilie in Schwerin verringert bzw. durch Neuerwerbe von weiteren Immobilien erhöht und betragen zum Stichtag EUR 21,76 Mio. (Vorjahr: EUR 21,48 Mio.)

Das Konzernumlaufvermögen erhöhte sich von EUR 2,21 Mio. um EUR 7,18 Mio. auf nunmehr EUR 9,45 Mio. zum Stichtag 31. Dezember 2015. Wesentlichen Anteil am Konzernumlaufvermögen sind Barmittelbestände in Höhe von EUR 6,96 Mio., deren Erhöhung im Wesentlichen auf den Verkauf der Immobilie in Schwerin zurückzuführen ist.

Außerhalb des Konzernanlage- bzw. Umlaufvermögens wurden aktive Rechnungsabgrenzungen in Höhe von 73 TEUR aktiviert (Vorjahr: 428 TEUR)

Insgesamt erhöhten sich damit die Konzernaktiva um rd. EUR 6,85 Mio. bzw. rd. 28 % von EUR 24,50 Mio. auf nunmehr EUR 31,35 Mio.

Auf der Passivseite erhöhten sich die Konzernverbindlichkeiten um EUR 3,51 Mio. von EUR 20,96 Mio. auf nunmehr EUR 24,47 Mio., im Wesentlichen aufgrund höherer Kreditverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, welche im Berichtszeitraum um EUR 3,66 Mio. auf insgesamt EUR 18,48 Mio. stiegen. In den Konzernschulden sind zudem Anleiheverbindlichkeiten in Höhe von EUR 5,38 Mio. (Vorjahr: EUR 4,52 Mio.) enthalten.

Im Bereich der Steuerrückstellungen über insgesamt EUR 0,62 Mio. sind Körperschaftsteuerrückstellungen aus den Jahren 2014 und 2015 sowie Gewerbesteuerrückstellungen enthalten. In den sonstigen Rückstellungen (EUR 0,47 Mio.) sind unter anderem Zinsrückstellungen aus Anleiheverbindlichkeiten ausgewiesen.

Das Konzerneigenkapital erhöhte sich um EUR 2,36 Mio. und beträgt nunmehr EUR 5,79 Mio. (Vorjahr EUR 3,43 Mio.). Die Erhöhung resultiert zum einen aus dem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 1,36 Mio. und zum anderen aus einer Barkapitalerhöhung. Im Rahmen dieser Kapitalmaßnahme erhöhte sich das Grundkapital um EUR 74.074,00 sowie die Kapitalrücklage in Höhe von EUR 925.925,00.

Die Konzerneigenkapitalquote stieg dementsprechend von rd. 14 % auf nunmehr 18 % per 31. Dezember 2015. Dies entspricht einer Verbesserung der Eigenkapitalquote um rd. 32%.

Die Eigenkapitalrendite für das Berichtsjahr 2015 (vor Steuern) beträgt 32,5 % (Vorjahr: 19,7%)

## 2.7 Erklärung des Vorstandes zum Abhängigkeitsbericht 2015

Nach den Umständen, die dem Vorstand zu dem Zeitpunkt, in dem berichtspflichtige Rechtsgeschäfte vorgenommen oder Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, bekannt waren, hat die Gesellschaft eine angemessene Gegenleistung erhalten und es wurden durch die getroffenen oder unterlassenen Maßnahmen keine Benachteiligungen für die Gesellschaft bewirkt.

## 3. Nachtragsbericht

Mit Notarvertrag vom 1. Februar 2016 hat die FCR Gruppe über ihre 100 % Tochter FCR Hoyerswerda GmbH & Co. KG ein Einkaufszentrum in Hoyerswerda erworben. Der Kaufpreis der Immobilie betrug EUR 1,5 Mio. Der Fachmarkt wurde 1993 erbaut und verfügt über eine Gewerbefläche von 7.430 m<sup>2</sup> die langfristig an die toom Baumarkt-Kette (eine Tochterunternehmen der REWE Gruppe) vermietet ist.

Mit Notarvertrag vom 17. Februar 2016 hat die FCR Gruppe über ihre 100 % Tochter FCR Rangsdorf GmbH & Co. KG ein Einkaufszentrum in Rangsdorf erworben. Der Kaufpreis der Immobilie betrug rd. EUR 1,2 Mio. Der Fachmarkt wurde 2006 erbaut und verfügt über eine Gewerbefläche von rd. 1.087 m<sup>2</sup> die langfristig an den Marken-Discounter NETTO vermietet ist. Lasten- und Nutzenübergang erfolgt zum 1.4.2016

<b>Hoyerswerda: Einkaufszentrum</b>		<b>Rangsdorf: Einkaufszentrum</b>	
Baujahr	1993	Baujahr	2006
Gewerbefläche qm	7.430	Gewerbefläche qm	1.087
Vermietungsstand	100%	Vermietungsstand	100%
Hauptmieter	TOOM	Hauptmieter	NETTO
Mietrendite	12,9%	Mietrendite	11,2%

Es liegen keine weiteren Vorgänge von besonderer Bedeutung zwischen dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2015 und der Erstellung dieses Lageberichtes vor.



## **4. Chancen-, Risiko und Prognosebericht**

### **4.1. Risikobericht**

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

Die FCR AG hat daher zum Beispiel ein Projektkalkulations-, Umsatz- und Liquiditätsplanungssystem entwickelt, um potentielle 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 AG ist angemessen und wird kontinuierlich entsprechend der Marktbedürfnisse weiterentwickelt. Insgesamt sind derzeit keine Risiken bekannt, die den Bestand der Gesellschaft gefährden könnten.

Zu den laufend überwachten Parametern zählen Größen wie Vermietungsstand bzw. Leerstandsquote, Mietrückstände, Verzinsung und Struktur der (Bank-)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 Gesellschaft haben können. Die Auflistung ist nicht abschließend. Risiken, die derzeit noch nicht bekannt sind oder Risiken, die als unwesentlich eingeschätzt werden, könnten sich ebenfalls auf die Geschäftstätigkeit der FCR AG auswirken.

#### **4.1.1. Risiken beim Erwerb von Immobilien**

Risiken aus Investitionstätigkeit und Objektauswahl: Die Geschäftstätigkeit der FCR Gruppe ist vom Erwerb geeigneter Gewerbeimmobilien zu angemessenen Preisen und Konditionen abhängig. Der Eintritt weiterer Wettbewerber in den Zielmarkt der FCR Gruppe könnte dazu führen, dass damit die Transaktionspreise steigen und die Mietrenditen 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 Unterlagen des Voreigentümers sich als unzutreffend oder unvollständig erweisen.

#### 4.1.2. Risiken im Immobilienbestand

Solange sich Immobilien im Bestand der FCR Gruppe befinden, können insbesondere dadurch Risiken eintreten, dass sich aufgrund externer Faktoren, z.B. verschlechternder 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 Gruppe den geschäftstypischen Vermietrisiken wie z.B. Mietausfälle, Mietminderungen und damit verbundenen erhöhten Leerstandskosten. Zudem besteht die Gefahr, dass bei Mieterausfällen 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. Zudem könnten indexbedingte Mietzinserhöhungen nicht immer vollständig, nicht sofort oder überhaupt nicht durchgesetzt werden. Im Extremfall können Mieten auch indexbedingt sinken.

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 Gruppe unmittelbar und mittelbar und hat erhebliche Auswirkungen auf das Anlagevermögen, die Bilanzstruktur und die Finanzierungsbedingungen (siehe Fremdkapital).

Die FCR Gruppe 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 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 Falle 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 höhere als die geplanten Kosten und/oder unvorhergesehene Zusatzaufwendungen ergeben. Zudem können sich Fertigstellungen durch den Bauablauf verzögern und Mietübergabetermine nicht mehr eingehalten werden.

Versicherungen: Es besteht das Risiko, dass FCR Gruppe nicht im erforderlichen Umfang gegen Schadensfälle versichert ist.

Altlasten- und Gebäuderisiken: Die FCR Gruppe trägt das Risiko, dass die in ihrem Eigentum befindlichen Grundstücke mit Altlasten oder Bodenverunreinigungen 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 Gruppe rechtlich nur eingeschränkt möglich. Die FCR 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.

#### **4.1.3 Finanzwirtschaftliche Risiken**

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

Konjunkturelle Risiken: Grundsätzlich besteht das Risiko, dass durch eine Abschwächung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen oder einer dauerhaften Rezession, die Immobilienwirtschaft negativ beeinflusst wird. Da das Geschäftsmodell der FCR Gruppe sehr stark von konjunkturellen Entwicklungen abhängig ist, hätten eine dauerhafte Rezession erheblichen negativen Einfluss auf die Vermögen- Ertrags und Finanzlage der FCR Gruppe. Zudem besteht die Gefahr, dass fiskalpolitische Maßnahmen wie z. B. eine Erhöhung der Grunderwerbsteuer, die die Rentabilitäten von Immobilienerwerben negativ beeinflusst.

Fremdkapitalrisiko: Die FCR 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 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 Gruppe mit der Stellung zusätzlicher Sicherheiten, zusätzlichen Tilgungsleistungen oder Einzahlungen auf verpfändete Guthabenkonto als weitere Kreditsicherheit konfrontiert sein.

Zinsänderungsrisiko: Für den größten Teil der Liegenschaften wurden langfristige Darlehensverträge mit einem festen Zinssatz abgeschlossen. Nichtsdestotrotz besteht grundsätzlich das Risiko der Erhöhung der Zinssätze und sonstigen Konditionen nach Auslauf der Zinsbindungsperiode, wenn sich die Refinanzierungskosten („Funding Costs“) der Banken und damit die Bankmargen steigen. Um Immobilienfinanzierungen langfristig sicherzustellen, fixiert die Gesellschaft deshalb frühzeitig Darlehenskonditionen für einen Zeitraum von überwiegend zehn Jahren.

Durch das derzeit niedrige Zinsniveau können andererseits, z. B. im Zusammenhang mit Objektverkäufen, bei vorfälliger Darlehensablösung hohe Entschädigungszahlungen an die Kreditgeber anfallen. Dies hätte entsprechende Belastungen der Liquidität und der Ertragslage zur Folge.

Liquidität: Die Liquidität der FCR Immobilien AG unterscheidet sich von der Liquiditätskennziffern der FCR Tochterunternehmen. Sie entwickelt sich aus den laufenden Einnahmen der direkt gehaltenen Immobilien abzüglich ihrer Bewirtschaftungs-, Verwaltungs- und Finanzierungskosten und Abschreibungen sowie aus Zuflüssen der verbundenen Unternehmen und Beteiligungen.

Es besteht zudem das Risiko, dass die Gesellschaften der FCR Gruppe unterjährig nicht zu jedem Zeitpunkt über ausreichend Liquidität verfügt, um ihre laufenden Verpflichtungen erfüllen zu können. Die zum Bilanzstichtag vorhandenen liquiden Mittel und der geplante Cashflow im Jahr 2016 reichen allerdings für die derzeitigen Bedürfnisse der laufenden Geschäftstätigkeit aus.

#### **4.1.4 Risiken beim Verkauf von Immobilien**

Marktrisiko: Der Verkauf von Immobilienvermögen der FCR Gruppe unterliegt potentiell dem Risiko sinkender Verkaufspreise, Fehleinschätzungen bezüglich des Marktwertes der Immobilie sowie negative Veränderung des Standortes und der Mikrolage. Auch können zum Beispiel aufgrund von gestiegenen Refinanzierungskosten die Attraktivität und damit die Verkaufspreise von Gewerbeimmobilien leiden.

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

#### 4.1.5 Unternehmensstrategische und sonstige Risiken

Unternehmensstrategische Risiken bestehen im Wesentlichen in der Fehleinschätzung künftiger Marktentwicklungen und daraus abgeleitet in einer Fehlausrichtung der unternehmerischen Aktivitäten. Strategische Risiken resultieren zudem aus unerwarteten Veränderungen der Markt- und Umfeldbedingungen mit negativen Auswirkungen auf die Ertragslage und die Wettbewerbsposition des Konzerns.

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 Gruppe bzw. die Tochterunternehmen in Rechtsstreitigkeiten mit Mietern, Immobilienkäufern und -verkäufern oder Aktionären verwickelt werden.

Personalrisiken: Die FCR 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 AG entscheidend geprägt. Sollte die Arbeitskraft von Herrn Raudies auf Grund derzeit nicht absehbarer Umstände längerfristig nicht zur Verfügung stehen, hätte dies auf die unmittelbare Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FCR Gruppe negative Auswirkungen.

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

Regulatorische Risiken: Das am 22. Juli 2013 in Kraft getretene Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) unterwirft sämtliche Arten von Investmentvermögen und ihre Verwalter einer Finanzaufsicht. Kapitalverwaltungsgesellschaften sind bestimmten Anforderungen in Bezug auf ihr Kapital, ihre Organisation und ihre Verhaltensregeln unterworfen und bedürfen einer schriftlichen Erlaubnis durch die BaFin.

Die Einordnung als Investmentvermögen setzt u.a. die Investition des eingesammelten Kapitals gemäß einer festgelegten Anlagestrategie voraus. Voraussetzung für das Vorliegen einer festen Anlagestrategie ist die genaue schriftliche Bestimmung der Kriterien für die Anlage des Kapitals in einem über eine allgemeine Unternehmensstrategie hinausgehenden Umfang und die entsprechende Einschränkung der Handlungsspielräume des Managements.

Nach Ansicht der Gesellschaft verfolgt die FCR Gruppe keine festgelegte Anlagestrategie, die vom Vorstand gegenüber den Aktionären zu beachten ist und von diesen durchgesetzt werden könnte. Die Gesellschaft ist daher der Auffassung, dass weder sie selbst noch ihre Beteiligungsgesellschaften als Investmentvermögen zu qualifizieren sind. Gleichwohl besteht ein, wenn auch geringes, Risiko, dass die BaFin oder ein Gericht eine gegenteilige Auffassung vertreten. In diesem Fall müsste die Gesellschaft organisatorische Vorkehrungen treffen, um die Vorschriften des KAGB zu erfüllen.

## 4.2. Voraussichtliche Entwicklung des Konzerns (Prognosebericht)

### 4.2.1. Entwicklung des Retail-Immobilienmarkts in Deutschland

#### Gesamtwirtschaftliche Lage:

Die meisten Experten erwarten auch für 2016 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. Sachwert und stabile Cash Flows in Form von Mieteinnahmen sprechen dabei im Besonderen für den Immobilienmarkt.

#### Branchenentwicklung:

Für den deutschen Investmentmarkt für Handelsimmobilien bleibt das Kaufinteresse der institutionellen Investoren auch zukünftig auf einem hohen Niveau. Rund 55 % der befragten institutionellen Investoren wollen in den nächsten zwölf Monaten Einzelhandelsimmobilien zukaufen (Vorjahr: 53 %). Rund 30 % beabsichtigen tendenziell zu veräußern (Vorjahr: 17 %). 15 % wollen ihren Anteil stabil halten (Vorjahr: 20 %).

Noch deutlicher wird der Optimismus der Investoren bei der Renditeerwartung für die kommenden zwölf Monate. Rund 60 % der Befragten rechnen mit weiter sinkenden Renditen. Im Vorjahr lag dieser Anteil bei lediglich 40 %. 28 Prozent rechnen mit stabilen Renditen (Vorjahr: 43 %), 12 % der Befragten erwarten steigende Renditen (Vorjahr: 16 %). (Quelle: CBRE / GFK / Hahn Retail Real Estate Report 2015-2016 vom 9.9.2015)

Bei Neuinvestments bevorzugen rund 68 % der Investoren den Kauf von Fachmarktzentren, noch vor innerstädtischen Geschäftshäusern (55 %) und Shopping-Centern (41 %). Die Expansionsverantwortlichen des Einzelhandels haben ähnliche Präferenzen: Auf Platz 1 der Expansionsziele stehen hier Fachmarktzentren und innerstädtische Geschäftshäuser (je 32 % der Nennungen). Dahinter folgen Shopping-Center (16 %), Stand-Alone-Objekte (11 %), Warenhäuser und FOCs (je 3 %).

Bei der Rendite-Risiko-Neigung überwiegt bei den Investoren nach wie vor die Präferenz für Core-Investments. 60 % der befragten Investoren wollen in diese Risikoklasse investieren (Vorjahr: 60 %). Darüber hinaus ist aber zu beobachten, dass die Risikobereitschaft der Investoren tendenziell zugenommen hat. So wollen 43 % in Core-Plus investieren (Vorjahr: 40 %), 30 % interessieren sich für Value-Add (Vorjahr: 20 %) und weitere 13 % für opportunistische Investments (Vorjahr: 7 %). (Quelle: CBRE / GFK / Hahn Retail Real Estate Report 2015-2016 vom 9.9.2015)

#### **4.2.2. Aussichten der FCR Gruppe**

Mit dem bestehenden hochrentablen Portfolio und einem schlagkräftigen Management-Team sowie der Emission einer weiteren Unternehmensanleihe ist die FCR Gruppe aus unserer Sicht sehr gut aufgestellt, die erfolgreiche Entwicklung der vergangenen Jahre in 2016 bzw. 2017 fortzusetzen. Auch gehen wir von einem erneut deutlich positiven Jahresergebnis und einem weiteren Umsatzanstieg aus.

Im Hinblick auf einen geplanten Börsengang im zweiten Halbjahr 2017 planen wir zudem eine weitere Kapitalmaßnahme zur Verbreiterung unserer Finanzierungsbasis.

Aus bestehender sowie aus zukünftiger Liquidität planen wir im laufenden Jahr weitere Immobilienerwerbe vorzunehmen und unser Portfolio erneut deutlich zu vergrößern. Weitere Transaktionen stehen kurz vor dem Abschluss und eine Reihe anderer Objektkäufe ist in Vorbereitung. Angesichts unserer sehr gut gefüllten „Objekt-Pipeline“ sind wir dabei zuversichtlich, die hohen selbst gesteckten Ertragsansprüche auch in Zukunft zu erfüllen und für unsere Investoren außergewöhnliche Renditen erwirtschaften zu können.

München, 19. April 2016

FCR Immobilien AG

Falk Raudies

- Vorstand -

**FCR Immobilien AG**  
**Konzern-Kapitalflussrechnung**

<b>Konzern-Kapitalflussrechnung</b>	Gesamtjahr 2015 EUR	Gesamtjahr 2014 EUR
Periodenergebnis (vor außerordentlichen Posten)	1.358.315,86	492.093,84
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf das Anlagevermögen und Umlaufvermögen	659.413,36	360.531,56
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	981.992,02	88.000,00
-/+ Verlust / Gewinn aus dem Abgang von Anlagevermögen	2.981.772,35	169.551,14
-/+ Zunahme/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-2.559.247,20	-1.341.000,00
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	610.382,55	842.000,00
<b>= Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>4.032.628,94</b>	<b>611.176,54</b>
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-6.731.475,06	-12.435.000,00
<b>= Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-6.731.475,06</b>	<b>-12.435.000,00</b>
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	999.999,00	1.000.000,00
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	7.911.664,07	12.445.000,00
- Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten	-417.278,26	-433.000,00
<b>= Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>8.494.384,81</b>	<b>13.012.000,00</b>
<b>Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>5.795.538,69</b>	<b>1.188.176,54</b>
<b>Finanzmittelfonds am 1. Januar</b>	<b>1.163.176,54</b>	<b>-25.000,00</b>
<b>Finanzmittelfonds am 31. Dezember</b>	<b>6.958.715,23</b>	<b>1.163.176,54</b>



## **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 2015 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

München, 19. April 2016

RING - TREUHAND GMBH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft



COSTA  
Wirtschaftsprüfer



MÜLLER  
Wirtschaftsprüfer

# Allgemeine Auftragsbedingungen

## für

### Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2002

#### 1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für die Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer genannt“) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Beratungen und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Werden im Einzelfall ausnahmsweise vertragliche Beziehungen auch zwischen dem Wirtschaftsprüfer und anderen Personen als dem Auftraggeber begründet, so gelten auch gegenüber solchen Dritten die Bestimmungen der nachstehenden Nr. 9.

#### 2. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Gegenstand des Auftrages ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf - außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen - der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Der Auftrag erstreckt sich, soweit er nicht darauf gerichtet ist, nicht auf die Prüfung der Frage, ob die Vorschriften des Steuerrechts oder Sondervorschriften, wie z. B. die Vorschriften des Preis-, Wettbewerbsbeschränkungs- und Bewirtschaftungsrechts beachtet sind; das gleiche gilt für die Feststellung, ob Subventionen, Zulagen oder sonstige Vergünstigungen in Anspruch genommen werden können. Die Ausführung eines Auftrages umfasst nur dann Prüfungshandlungen, die gezielt auf die Aufdeckung von Buchfälschungen und sonstigen Unregelmäßigkeiten gerichtet sind, wenn sich bei der Durchführung von Prüfungen dazu ein Anlass ergibt oder dies ausdrücklich schriftlich vereinbart ist.

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

#### 3. Aufklärungspflicht des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, daß dem Wirtschaftsprüfer auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen rechtzeitig vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

#### 4. Sicherung der Unabhängigkeit

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß alles unterlassen wird, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährden könnte. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

#### 5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Hat der Wirtschaftsprüfer die Ergebnisse seiner Tätigkeit schriftlich darzustellen, so ist nur die schriftliche Darstellung maßgebend. Bei Prüfungsaufträgen wird der Bericht, soweit nichts anderes vereinbart ist, schriftlich erstattet. Mündliche Erklärungen und Auskünfte von Mitarbeitern des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrages sind stets unverbindlich.

#### 6. Schutz des geistigen Eigentums des Wirtschaftsprüfers

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß die im Rahmen des Auftrages vom Wirtschaftsprüfer gefertigten Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Aufstellungen und Berechnungen, insbesondere Massen- und Kostenberechnungen, nur für seine eigenen Zwecke verwendet werden.

#### 7. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Berichte, Gutachten und dgl.) an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, soweit sich nicht bereits aus dem Auftragsinhalt die Einwilligung zur Weitergabe an einen bestimmten Dritten ergibt.

Gegenüber einem Dritten haftet der Wirtschaftsprüfer (im Rahmen von Nr. 9) nur, wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 gegeben sind.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.

#### 8. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlägen der Nacherfüllung kann er auch Herabsetzung der Vergütung oder Rückgängigmachung des Vertrages verlangen; ist der Auftrag von einem Kaufmann im Rahmen seines Handelsgewerbes, einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder von einem öffentlich-rechtlichen Sondervermögen erteilt worden, so kann der Auftraggeber die Rückgängigmachung des Vertrages nur verlangen, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muß vom Auftraggeber unverzüglich schriftlich geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

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

#### 9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen gilt die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Haftung bei Fahrlässigkeit, Einzelner Schadensfall

Falls weder Abs. 1 eingreift noch eine Regelung im Einzelfall besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gem. § 54 a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt; dies gilt auch dann, wenn eine Haftung gegenüber einer anderen Person als dem Auftraggeber begründet sein sollte. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfaßt sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(3) Ausschlussfristen

Ein Schadensersatzanspruch kann nur innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Jahr geltend gemacht werden, nachdem der Anspruchsberechtigte von dem Schaden und von dem anspruchsbegründenden Ereignis Kenntnis erlangt hat, spätestens aber innerhalb von 5 Jahren nach dem anspruchsbegründenden Ereignis. Der Anspruch erlischt, wenn nicht innerhalb einer Frist von sechs Monaten seit der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde.

Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt. Die Sätze 1 bis 3 gelten auch bei gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen mit gesetzlicher Haftungsbeschränkung.

## 10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Eine nachträgliche Änderung oder Kürzung des durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschlusses oder Lageberichts bedarf, auch wenn eine Veröffentlichung nicht stattfindet, der schriftlichen Einwilligung des Wirtschaftsprüfers. Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

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

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

## 11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

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

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

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

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

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

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

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

- die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z. B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen und
- die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlung, Verschmelzung, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen.

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

## 12. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze verpflichtet, über alle Tatsachen, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, gleichviel, ob es sich dabei um den Auftraggeber selbst oder dessen Geschäftsverbindungen handelt, es sei denn, daß der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen.

(3) Der Wirtschaftsprüfer ist befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Zweckbestimmung des Auftraggebers zu verarbeiten oder durch Dritte verarbeiten zu lassen.

## 13. Annahmeverzug und unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers

Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Wirtschaftsprüfer angebotenen Leistung in Verzug oder unterläßt der Auftraggeber eine ihm nach Nr. 3 oder sonst wie obliegende Mitwirkung, so ist der Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt. Unberührt bleibt der Anspruch des Wirtschaftsprüfers auf Ersatz der ihm durch den Verzug oder die unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, und zwar auch dann, wenn der Wirtschaftsprüfer von dem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

## 14. Vergütung

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

(2) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

## 15. Aufbewahrung und Herausgabe von Unterlagen

(1) Der Wirtschaftsprüfer bewahrt die im Zusammenhang mit der Erledigung eines Auftrages ihm übergebenen und von ihm selbst angefertigten Unterlagen sowie den über den Auftrag geführten Schriftwechsel zehn Jahre auf.

(2) Nach Befriedigung seiner Ansprüche aus dem Auftrag hat der Wirtschaftsprüfer auf Verlangen des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlaß seiner Tätigkeit für den Auftrag von diesem oder für diesen erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Wirtschaftsprüfer und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die dieser bereits in Urschrift oder Abschrift besitzt. Der Wirtschaftsprüfer kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen und zurückbehalten.

## 16. Anzuwendendes Recht

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

Konzernabschluss und Konzernlagebericht

# FCR Immobilien AG

zum 31. Dezember 2016



Ring-Treuhand GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Destouchesstr. 68  
D-80796 München

## A K T I V A

	31.12.2016 EUR	Vorjahr EUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>I) Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	27.108,00	3.183,00
<b>II) Sachanlagen</b>		
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
<b>III) Finanzanlagen</b>		
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>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>I) Vorräte</b>		
Unfertige Leistungen	237.565,55	494.250,55
<b>II) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
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	33.441,50
3) sonstige Vermögensgegenstände	498.691,21	699.081,38
	5.742.685,16	924.485,60
<b>II) Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	6.312.149,24	6.958.715,23
<b>C) RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	224.673,15	73.204,72
	46.068.922,59	31.347.305,62

## P A S S I V A

**A) EIGENKAPITAL**

- I) Gezeichnetes Kapital  
II) Kapitalrücklage  
III) Gewinnrücklage  
IV) Bilanzgewinn

**B) RÜCKSTELLUNGEN**

- 1) Steuerrückstellungen  
2) sonstige Rückstellungen

**C) VERBINDLICHKEITEN**

- 1) Anleihen  
2) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten  
3) Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern  
4) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen  
5) Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht  
6) sonstige Verbindlichkeiten

	31.12.2016 EUR	Vorjahr EUR
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
1) Steuerrückstellungen	805.330,84	618.292,00
2) sonstige Rückstellungen	706.196,88	471.200,02
	1.511.527,72	1.089.492,02
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

GEWINN - UND VERLUSTRECHNUNG  
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

**FCR Immobilien AG KONZERN**

	2016 EUR	2015 EUR
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
<b>4. Gesamtleistung</b>	<b>12.145.979,14</b>	<b>12.764.386,19</b>
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
	<u>-739.108,44</u>	<u>-322.353,69</u>
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
	<u>-127.713,95</u>	<u>-44.752,85</u>
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
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>604.411,64</b>	<b>1.359.291,86</b>
13. sonstige Steuern	-42.790,57	-976,00
14. auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrages abgeführte Gewinne	-119.834,23	0,00
<b>15. Jahresüberschuss</b>	<b>441.786,84</b>	<b>1.358.315,86</b>
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	-296.296,52	0,00
<b>19. Bilanzgewinn</b>	<b>1.470.709,67</b>	<b>1.890.235,43</b>



## FCR Immobilien AG, München

### 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 Erwerbstichtag bewertet.

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

Gesellschaft	Anteil %	Gesamt EUR
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 Twistringens 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 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 S. 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.

#### **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 EUR
<b>Anschaffungskosten</b>	
Stand 1.1.2016	8.186,31
Zugänge	38.359,00
Umbuchungen	0
Abgänge	0
Stand 31.12.2016	<u>46.545,31</u>
<b>Aufgelaufene Abschreibungen</b>	
Stand 1.1.2016	-5.003,31
Abschreibungen	-14.434,00
Abgänge	0
Stand 31.12.2016	<u>-19.437,31</u>
<b>Buchwerte</b>	
Stand 01.01.2016	3.183,00
Stand 31.12.2016	<u>27.108,00</u>

**(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, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	Geleistete Anzahlungen
	EUR	EUR	EUR
<b>Anschaffungskosten</b>			
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	<u>69.948,05</u>	<u>32.801.035,87</u>	<u>178.655,19</u>
<b>Aufgelaufene Abschreibungen</b>			
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	<u>-27.835,05</u>	<u>-1.227.825,68</u>	<u>0,00</u>
<b>Buchwerte</b>			
Stand 01.01.2016	<u>39.705,00</u>	<u>21.761.455,19</u>	<u>0,00</u>
Stand 31.12.2016	<u>42.113,00</u>	<u>31.573.210,19</u>	<u>178.655,19</u>

**(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
	EUR	EUR
<b>Anschaffungskosten</b>		
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	<u>25.000,00</u>	<u>1.705.763,11</u>
<b>Aufgelaufene Abschreibungen</b>		
Stand 1.1.2016	0,00	0,00
Abschreibungen	0,00	0,00
Abgänge	0,00	0,00
Stand 31.12.2016	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
<b>Buchwerte</b>		
Stand 01.01.2016	<u>25.000,00</u>	<u>1.067.306,33</u>
Stand 31.12.2016	<u>25.000,00</u>	<u>1.705.763,11</u>

**(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 in Höhe von 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** – 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	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Bilanzgewinn	Eigenkapital Gesamt
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
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	<u>4.148.151,00</u>	<u>288.273,58</u>	<u>23.627,86</u>	<u>1.470.709,67</u>	<u>5.930.762,11</u>

### (13) Steuerrückstellungen

	Stand 01.01.2016	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2016
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Gewerbsteuer 2014	10.065,00	0,00	0,00	0,00	10.065,00
Gewerbsteuer 2015	221.200,00	0,00	0,00	0,00	221.200,00
Gewerbsteuer 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	<u>618.292,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>187.038,84</u>	<u>805.330,84</u>

### (14) sonstige Rückstellungen

	Stand 01.01.2016	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2016
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
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	<u>471.200,02</u>	<u>0,00</u>	<u>2.497,38</u>	<u>237.494,24</u>	<u>706.196,88</u>

**(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 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 € (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 erst-rangigen 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 grundpfandrechtl. besichert und valutiert 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 €) sowie 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 6.711.970,00 €) 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- und 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-Breitungen 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 -

Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2016

**FCR Immobilien AG KONZERN**  
Amtsgericht München, HRB 210430

	immaterielle Vermögensgegenstände EUR	andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung EUR	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken EUR	geleistete Anzahlungen EUR	Anteile an verbundenen Unternehmen EUR	sonstige Ausleihungen EUR	Gesamt EUR
<b>Anschaffungskosten</b>							
Stand 1.1.2016	8.186,31	52.073,80	22.883.928,32	0,00	25.000,00	1.067.306,33	24.036.494,76
Zugänge	38.359,00	43.213,25	10.112.825,36	178.655,19	0,00	638.456,78	11.011.509,58
Umbuchungen	0,00	0,00	4.810.548,60	0,00	0,00	0,00	4.810.548,60
Abgänge	0,00	25.339,00	5.006.266,41	0,00	0,00	0,00	5.031.605,41
Stand 31.12.2016	<u>46.545,31</u>	<u>69.948,05</u>	<u>32.801.035,87</u>	<u>178.655,19</u>	<u>25.000,00</u>	<u>1.705.763,11</u>	<u>34.826.947,53</u>
<b>Aufgelaufene Abschreibungen</b>							
Stand 1.1.2016	-5.003,31	-12.368,80	-1.122.473,13	0,00	0,00	0,00	-1.139.845,24
Abschreibungen	-14.434,00	-22.084,25	-650.049,75	0,00	0,00	0,00	-686.568,00
Abgänge	0,00	6.618,00	544.697,20	0,00	0,00	0,00	551.315,20
Stand 31.12.2016	<u>-19.437,31</u>	<u>-27.835,05</u>	<u>-1.227.825,68</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>-1.275.098,04</u>
<b>Buchwerte</b>							
Stand 01.01.2016	<u>3.183,00</u>	<u>39.705,00</u>	<u>21.761.455,19</u>	<u>0,00</u>	<u>25.000,00</u>	<u>1.067.306,33</u>	<u>22.896.649,52</u>
Stand 31.12.2016	<u>27.108,00</u>	<u>42.113,00</u>	<u>31.573.210,19</u>	<u>178.655,19</u>	<u>25.000,00</u>	<u>1.705.763,11</u>	<u>33.551.849,49</u>

## 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 stabilere 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 Sonder-situationen, 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 Immobilien-erwerbe 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 Immobilienportfolio der FCR Immobilien-Gruppe zum Stichtag 31.12.2016 ca. 9,0 % p.a..

### **1.1.3 Aktives Asset Management und Bestandshaltung**

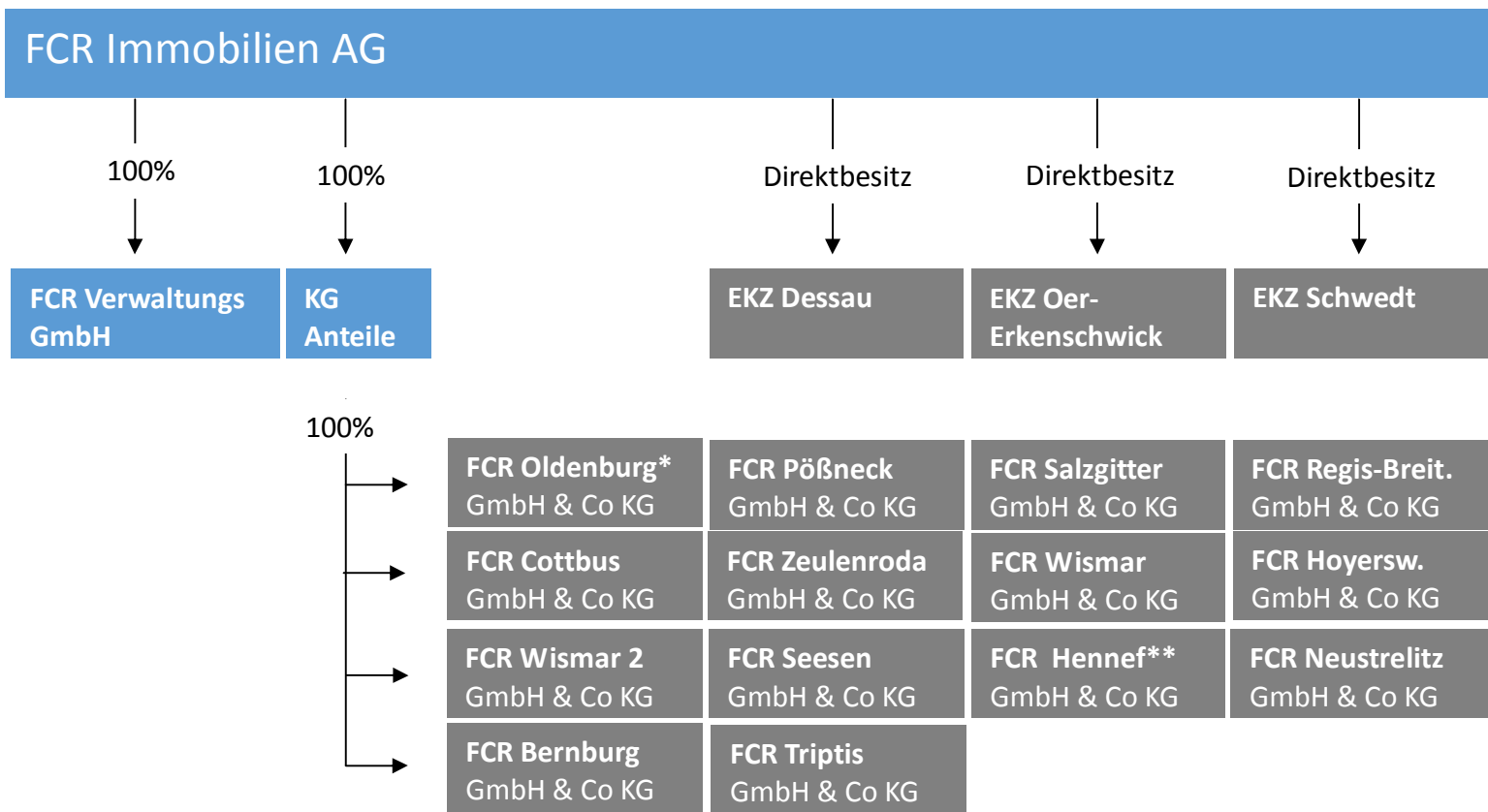
Das aktive Asset Management der FCR Immobilien-Gruppe umfasst – neben der Vereinnahmung der Mieterlöse – mittels geeigneter Property- und Asset Management-Aktivitäten die Optimierung der baulichen und wirtschaftlichen Substanz und auch die Optimierung der Mieterstruktur, der Mieterträge und der Mietlaufzeiten.

### **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 neuerworbenen Immobilien in eigenständigen GmbH & Co. Kommanditgesellschaften gehalten. Die Kommanditanteile befinden sich jeweils zu 100 % im Besitz der FCR Immobilien AG. Die Geschäftsführung der GmbH & Co. KG erfolgt über den Komplementär (FCR Verwaltungs GmbH), der ebenfalls eine 100 % Tochter der FCR Immobilien AG ist.



\*: die FCR 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 neuerworbenen 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 qm.

Während des Geschäftsjahrs wurden 10 Immobilien mit einer Mietfläche von ca. 39.200 qm zusätzlich erworben, sowie 4 Immobilien mit einer Mietfläche von ca. 7.400 qm verkauft. Im Saldo stieg damit das Immobilienportfolio der FCR Immobilien-Gruppe um ca. 31.800 qm auf nunmehr insgesamt 18 Immobilien mit einer Gesamtmietfläche von 83.100 qm 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 Nettomieteträge der neuerworbenen Immobilien betrug 2.837.800 EUR p.a., die Summe der Neuninvestitionen, also die Höhe der Kaufpreise (ohne Anschaffungsnebenkosten), betrug insgesamt 13.013.000 EUR.

#### 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 qm wieder in den Markt zurückgegeben.

Die Nettomieteträge der veräußerten Immobilien betragen 619.000 EUR p.a., die Summe der Verkaufspreise der vier Immobilien betrug insgesamt 6,4 Mio. EUR.

## Übersicht über die Portfolioveränderung 2016

	Anzahl Immobilien	Nutzfläche in qm	Nettomietträge EUR	Transaktionsvolumen
<b>Verkäufe 2016</b>	4	7.400	609.000	6.400.000
<b>Käufe 2016</b>	10	39.200	2.837.800	13.013.000
<b>Netto-Portfoliowachstum</b>	<b>6</b>	<b>31.800</b>	<b>2.228.800</b>	<b>6.613.000</b>

Im abgelaufenen Geschäftsjahr erhöhten sich die um Zu- bzw. Abgänge bereinigten Nettomietträge der Immobilien der FCR Immobilien-Gruppe auf 2,23 Mio. EUR p.a..

Die Nettoinvestitionen, also der Saldo aus Zu- und Abgängen von Immobilien, bewertet zu Kaufpreisen ohne Nebenkosten, betragen 6,61 Mio. EUR.

### 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 qm.

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, Twistringens, Detmold, Zeitz und Bückeburg sind in dieser Aufstellung nicht enthalten)

Anzahl der Objekte / Standorte	18
Vermietbare Fläche in qm	83.144

Nettomietumsätze (p.a)*	5,5 Mio. EUR
Vermietungsquote ca.	88%
Nettopotenzialmiete (p.a)*	6,3 Mio. EUR

Buchwert der Immobilien per 31.12.16	21,8 Mio. EUR
--------------------------------------	---------------

Portfolio Nettomietrendite p.a. (IST)	14,2%
Portfolio Nettomietrendite p.a. (SOLL)	17,3%
<i>Alle Angaben per 31.12.2016</i>	

\*: 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 31.12.2016

<b>Dessau: Damaschke-Center</b>	
Baujahr	1992
Gewerbefläche	3.755 qm
Vermietungsstand	81%
Hauptmieter	Aldi, KIK
Mietrendite p.a.	16,5%

<b>Pößneck: Fachmarktzentrum</b>	
Baujahr	1992
Gewerbefläche	7.564 qm
Vermietungsstand	100%
Hauptmieter	OBI
Mietrendite p.a.	13,3%

<b>Wismar 2: Fachmarktzentrum</b>	
Baujahr	1999
Gewerbefläche	3.799 qm
Vermietungsstand	63%
Hauptmieter	Diverse
Mietrendite p.a.	16,7%

<b>Oer-Erkenschwick: Fachmarkt</b>	
Baujahr	1978
Nutzfläche	6.255 qm
Vermietungsstand	97%
Hauptmieter	T. Philipps
Mietrendite p.a.	16,4%

<b>Salzgitter: Stadtpassage</b>	
Baujahr	1985
Gewerbefläche	8.612 qm
Vermietungsstand	92%
Hauptmieter	Rossmann
Mietrendite p.a.	14,8%

<b>Schwedt: Einkaufszentrum</b>	
Baujahr	1991
Gewerbefläche	3.130 qm
Vermietungsstand	37%
Hauptmieter	Diverse
Mietrendite p.a.	4,9%

<b>Seesen: Einkaufszentrum</b>	
Baujahr	1982/2000
Gewerbefläche	9.520 qm
Vermietungsstand	94%
Hauptmieter	EDEKA
Mietrendite p.a.	25,4%

<b>Regis-Breitungen: Fachmarkt</b>	
Baujahr	1999
Gewerbefläche	1.028 qm
Vermietungsstand	100%
Hauptmieter	NETTO
Mietrendite p.a.	15,1%

<b>Cottbus: Einkaufszentrum</b>	
Baujahr	1999
Gewerbefläche	4.413 qm
Vermietungsstand	63%
Hauptmieter	REWE
Mietrendite p.a.	28%

<b>Frankenberg: Gartencenter</b>	
Baujahr	1993
Gewerbefläche	6.981 qm
Vermietungsstand	100%
Hauptmieter	EDEKA
Mietrendite p.a.	24,7%

<b>Zeulenroda: Einkaufszentrum</b>	
Baujahr	1900
Gewerbefläche	5.488 qm
Vermietungsstand	62%
Hauptmieter	Rossmann
Mietrendite p.a.	16,4%

<b>Wismar: Einkaufszentrum</b>	
Baujahr	1993
Gewerbefläche	4.338 qm
Vermietungsstand	95%
Hauptmieter	NETTO
Mietrendite p.a.	12,3%

<b>Neustrelitz: Einkaufszentrum</b>	
Baujahr	1963/2015
Gewerbefläche	2.744 qm
Vermietungsstand	100%
Hauptmieter	Penny
Mietrendite p.a.	19,0%

<b>Bernburg: Wohnanlage</b>	
Baujahr	1957
Mietfläche	2.085 qm
Vermietungsstand	94%
Hauptmieter	diverse
Mietrendite p.a.	14,7%

<b>Triptis: Fachmarktzentrum</b>	
Baujahr	1996
Gewerbefläche	1.050 qm
Vermietungsstand	100%
Hauptmieter	REWE
Mietrendite p.a.	11,5%

<b>Hennef: Fachmarkt</b>	
Baujahr	1977
Nutzfläche	3.948 qm
Vermietungsstand	97%
Hauptmieter	HIT
Mietrendite p.a.	21,3%

<b>Hoyerswerda: Baumarkt</b>	
Baujahr	1993
Gewerbefläche	7.432 qm
Vermietungsstand	100%
Hauptmieter	Toom
Mietrendite p.a.	12,4%

<b>Nienburg: Fachmarktzentrum</b>	
Baujahr	1996
Gewerbefläche	1.002 qm
Vermietungsstand	100%
Hauptmieter	Dän. Bet.
Mietrendite p.a.	14,9%

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.<sup>1</sup> 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 Bauinvestitionen 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.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Statistisches Bundesamt (Destatis), Pressemitteilung „Bruttoinlandsprodukt im 4. Quartal 2016 um 0,4 % gestiegen“, 14.02.2017 – 050/17

<sup>2</sup> Die vorangegangenen fünf Absätze beziehen sich auf Statistisches Bundesamt (Destatis), Pressemitteilung „Deutsche Wirtschaft im Jahr 2016 weiter auf Wachstumskurs“, 12.01.2017 – 010/17

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 %.<sup>3</sup>

## **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 Portfolio-transaktionen 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%.<sup>4</sup>

Das Interesse ausländischer Investoren an heimischen Gewerbeimmobilien war auch im Jahr 2016 hoch. Insgesamt entfielen 57 % des gesamten investierten Kapitals auf Investoren aus dem Ausland.<sup>5</sup>

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

---

<sup>3</sup> Eurostat, Pressemitteilung „BIP im Euroraum um 0,4% und in der EU28 um 0,5% gestiegen“, 07.03.2017 – 40/2017

<sup>4</sup> Die vorangegangenen zwei Absätze beziehen sich auf JLL, Pressemitteilung „Deutscher Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt mit außergewöhnlich starkem Schlussquartal“, 05.01.2017

<sup>5</sup> CBRE, Pressemitteilung „Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien 2016 mit dritthöchstem Transaktionsvolumen seit 2016“, 05.01.2017

knapp 5 Mrd. EUR. Die Hauptstadt verzeichnete damit einen deutlichen Rückgang von 38 %, hierbei muss aber berücksichtigt werden, dass 2015 ein Rekordjahr war.<sup>6</sup>

### **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 Gesamturnsatz 2016 lag aber immer noch rund 19 % über dem Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre.

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.<sup>7</sup>

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.<sup>8</sup>

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 %.<sup>9</sup>

---

<sup>6</sup> JLL, Pressemitteilung „Deutscher Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt mit außergewöhnlich starkem Schlussquartal“, 05.01.2017

<sup>7</sup> Die vorangegangenen zwei Absätze beziehen sich auf JLL, Pressemitteilung „Deutscher Retail Investmentmarkt schließt 2016 mit Endspurt ab“, 02.02.2017

<sup>8</sup> Colliers International, Deutschland Marktbericht 2016/2017, S.2

<sup>9</sup> JLL, Pressemitteilung „Deutscher Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt mit außergewöhnlich starkem Schlussquartal“, 05.01.2017

### **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.

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 insgesamt 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 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 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 Verkehrsverbindungen, 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 Anpassungen 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 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 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 Vermögensertrags 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 Rechtstreitigkeiten 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 Handelsimmobilien 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 Deutschlands 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.<sup>10</sup>

### **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 Bestandsimmobilien generieren Nettomieteinnahmen in Höhe von ca. 3,4 Mio. EUR p.a.. Zusammen mit den in den Vorjahren erworbenen Bestandsimmobilien, die für das laufende Geschäftsjahr 2017 Nettomieterträge in Höhe von ca. 5,3 Mio. EUR erwirtschaften, steigen die Nettomieterträge 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.

---

<sup>10</sup> Die vorangegangenen sechs Absätze beziehen sich auf CBRE GmbH Deutschland, „Einzelhandelsimmobilien: Investmentmarkt auf Rekordkurs“, 06.04.2017

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 -

**FCR Immobilien AG**  
**Konzern-Kapitalflussrechnung**

<b>Konzern-Kapitalflussrechnung</b>	Gesamtjahr 2016 EUR	Gesamtjahr 2015 EUR
Periodenergebnis (Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag einschl. 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	
<b>= Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>-2.603.025,41</b>	<b>4.032.628,94</b>
- 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	
<b>= Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-9.336.163,89</b>	<b>-6.731.475,06</b>
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	
<b>= Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>11.292.623,31</b>	<b>8.494.384,81</b>
<b>Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>-646.565,99</b>	<b>5.795.538,69</b>
<b>Finanzmittelfonds am 1. Januar</b>	<b>6.958.715,23</b>	<b>1.163.176,54</b>
<b>Finanzmittelfonds am 31. Dezember</b>	<b>6.312.149,24</b>	<b>6.958.715,23</b>



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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

München, 24. August 2017

RING - TREUHAND GMBH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft



COSTA  
Wirtschaftsprüfer



MÜLLER  
Wirtschaftsprüfer

# Allgemeine Auftragsbedingungen

## für

### Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2017

DokID:

Alle Rechte vorbehalten. Ohne Genehmigung des Verlages ist es nicht gestattet, die Vordrucke ganz oder teilweise nachzudrucken bzw. auf fotomechanischem oder elektronischem Wege zu vervielfältigen und/oder zu verbreiten.  
© IDW Verlag GmbH · Tersteegenstraße 14 · 40474 Düsseldorf

#### 1. Geltungsbereich

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

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

#### 2. Umfang und Ausführung des Auftrags

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

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

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

#### 3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

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

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

#### 4. Sicherung der Unabhängigkeit

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

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

#### 5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags schriftlich darzustellen hat, ist alleine diese schriftliche Darstellung maßgebend. Entwürfe schriftlicher Darstellungen sind unverbindlich. Sofern nicht anders vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

#### 6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

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

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

#### 7. Mängelbeseitigung

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

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

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

#### 8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

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

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

#### 9. Haftung

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

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt.

(3) Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

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

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

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

## 10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

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

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

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

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

## 11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 12. Elektronische Kommunikation

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

## 13. Vergütung

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

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

## 14. Streitschlichtungen

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

## 15. Anzuwendendes Recht

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

# **Unterschriftenseite**

**München, den 29.01.2018**

## **FCR Immobilien Aktiengesellschaft**

Falk Raudies

## **ANLEIHEBEDINGUNGEN (englische Fassung)**

### **Terms and Conditions**

of the

6.0 % corporate bond 2018/2023 divided into up to 25,000 notes

of

**FCR Immobilien Aktiengesellschaft**

München

**ISIN DE000A2G9G64 – WKN A2G9G6**

*The German version of the Terms and Conditions is the only legally binding version. The English translation is for convenience only.*

### **TERMS AND CONDITIONS**

#### **1. General Provisions**

##### **1.1 Principal Amount and Denomination**

*This bond by FCR Immobilien Aktiengesellschaft, Munich, a stock corporation (Aktiengesellschaft) incorporated under the laws of Germany (the „**Issuer**“), in the aggregate principal amount of up to EUR 25,000,000.00 (in words twenty five million euros), is divided into 25,000 bonds in bearer form in a principal amount of EUR 1,000.00 (the „**Bonds**“) each, ranking pari passu among themselves.*

##### **1.2 Global Certificate and Custody**

*The Bonds will be represented for the whole term by one or several global notes (the „**Global Certificate**“) without interest coupons. The Global Certificate will be deposited with Clearstream Banking AG, Eschborn (the „**Clearing System**“ or „**Clearstream**“). The respective Global Certificate will only be valid if it bears the handwritten signature(s) of authorized representative of the Issuer necessary for legal representation. The Bondholders have no right to require the issue of Bonds or interest coupons.*

##### **1.3 Clearing**

*The bonds are assignable. The holders of the Bonds (the „**Bondholders**“) are entitled to joint ownership shares or rights regarding the Global Certificate, which shall be transferable pursuant to applicable law and the rules and regulations of the concerned Clearing System.*

##### **1.4 Issue of Additional Notes**

*The Issuer reserves the right from time to time without the consent of the Noteholders to issue*

additional bonds with identical terms, so that the same shall be consolidated, form a single issue with and increase the aggregate principal amount of the Bonds. The term „**Bonds**“ shall, in the event of such increase, also comprise such additionally issued bonds. The Issuer also reserves the right to issue additional bonds, that do not form a single issue with the Bonds or of similar financial instruments.

## **2. Term and Payment of Interest**

### **2.1 Term**

The term is from 20<sup>th</sup> February 2018 (inclusive) – 20<sup>th</sup> February 2023 (exclusive).

### **2.2 Interest Rate and Interest Payment Dates**

The Bonds shall bear interest at the rate of 6.0 % (the „**Interest Rate**“) per annum on their Principal Amount from and including 20<sup>th</sup> February 2018 (the „**Issue Date**“). This interest shall be payable in arrear on 20<sup>th</sup> February and 20<sup>th</sup> August of any half a year (the „**Interest Payment Date**“). The first interest payment shall be due on 20<sup>th</sup> August 2018 and the last interest payment shall be due on 20<sup>th</sup> February 2023 (exclusive). All interest shall cease to accrue with the expiration of the day which precedes the day on which the Notes become due for redemption.

### **2.3 Interest Period**

Interest Period refers to as any period starting with the beginning of the Issue Date (including) until the first Interest Payment Date (excluding) and afterwards beginning with every Interest Payment Date (including) until the following Interest Payment Date.

### **2.4 Default**

If the Issuer fails to redeem the Bonds on the day on which they become due for redemption pursuant to section 3, interest shall continue to accrue on the Bonds at the Interest Rate.

### **2.5 Day Count Fraction**

Where interest is to be calculated in respect of a period which is shorter than one year, interests will be calculated on the basis of the actual number of days elapsed divided by 365 (respectively if a part of this period falls into a leap year on the basis of the sum of (i) the actual number of days of the period, that fall into the leap year, divided by 366 and (ii) the actual number of days of the period, that do not fall into the leap year, divided by 365).

## **3. Final Maturity; Repurchase**

### **3.1 Final Maturity**

The Bonds shall be redeemed at the Principal Amount on 20<sup>th</sup> February 2023 (exclusive), together with interest accrued, unless they have previously been redeemed or repurchased.

### **3.2 Repurchase**

*The Issuer and/or any of its affiliates shall be entitled at any time to purchase Bonds in the market or otherwise. Bonds repurchased may be held, cancelled or resold.*

### **3.3 Early Redemption at the Option of the Issuer for Reasons of Minimal Outstanding Principal Amount**

*If at any time the aggregate of the Principal Amounts of Bonds outstanding (including any Notes issued pursuant to section 1.4 and associated to the bonds) falls below 25% of the aggregate of the Principal Amounts of the Bonds that were initially issued (including any Notes issued pursuant to section 1.4 and associated to the bonds), the Issuer shall be entitled, by giving not less than 30 nor more than 60 days' notice by publication in accordance with section 10, to terminate the remaining Bonds in whole, but not in part and to redeem them, at their Principal Amount together with interest accrued on the Principal Amount until (but excluding) the date for redemption fixed in the notice. Such notice shall be irrevocable and shall state the date of early redemption. The date of early redemption must be a Business Day.*

## **4. Currency and Payments**

### **4.1 Currency**

*All payments on the Bonds shall be made by the Issuer in euro.*

### **4.2 Paying Agent**

*The Issuer has appointed Baader Bank AG, Weißenstephaner Str. 4, 85716 Unterschleißheim, to act as paying agent (the „**Paying Agent**“).*

### **4.3 Substitution of Paying Agent**

*The Issuer will procure that there will at all times be a Paying Agent. The Issuer may at any time, by giving not less than 30 days' notice appoint another bank of good reputation as Paying Agent. Furthermore, the Issuer is entitled to terminate the appointment of any Paying Agent. In the event of such termination or such bank being unable or unwilling to continue to act as Paying Agent in the relevant capacity, the Issuer will appoint another bank of international standing as Paying Agent. Such appointment or termination will be published without undue delay in accordance with section 10, or, should this not be possible, be published in another appropriate manner.*

### **4.4 Payments**

*Subject to applicable fiscal rules and other legal rules and provisions, payments of principal, interest and all other cash payments payable on the Bonds shall be made by the Issuer on the relevant payment date (section 4.6) to the Paying Agent (section 4.2) for onpayment to Clearstream for credit to the accounts of the respective accountholders in Clearstream for onpayment to the relevant Bondholder). All payments made to Clearstream or to its order shall discharge the liability of the Issuer under the Bonds to the extent of the amounts so paid.*



#### 4.5 **Business Days**

*If any due date for payments on the Bonds is not a Business Day, such payment will not be made until the immediately following Business Day, and no interest shall be paid in respect of the delay in such payment. A „**Business Day**“ shall be any day on which banking institutions in Frankfurt am Main and Clearstream are open for business and payments in euro may be settled.*

#### 4.6 **Payment Date/Due Date**

*For the purposes of these Terms and Conditions, „**payment date**“ means the day on which the payment is actually to be made, where applicable as adjusted in accordance with section 4.5, and „**due date**“ means the payment date provided for herein, without taking account of such adjustment.*

#### 4.7 **Depositing in Court**

*The Issuer may deposit with the local court (Amtsgericht) Munich any amounts payable on the Bonds not claimed by holders of the Bonds within 12 months of the due date. To the extent that the Issuer waives its right to withdraw such deposited amounts, the relevant claims of the Bondholders against the Issuer shall cease.*

### 5. **Taxes**

*All payments by the Issuer on the Bonds will be made without deduction or withholding of any present or future taxes, duties or governmental charges of any nature whatsoever imposed, levied or collected by way of deduction or withholding at source by, in or on behalf of the Federal Republic of Germany or by or on behalf of any political subdivision or authority thereof or therein having power to tax, unless such deduction or withholding is required by law. The Issuer shall not be required to make any additional payments to the Bondholders in respect of such deduction or withholding.*

### 6. **Termination by Noteholders**

#### 6.1 **Events of Default**

*The Bondholders' ordinary right of termination is excluded. The right of extraordinary termination for good cause at of the respective Bondholder shall not be affected and may be exercised fully or partially. In case of good cause, each Bondholder is entitled to declare due and payable by submitting a notice of termination (the „**Termination Notice**“) to the Issuer its entire claims arising from the Bonds and demand payment of their Principal Amount, plus interest accrued on the Principal Amount until (but excluding) the day of actual redemption. Good cause shall exist, if*

- a) *the Issuer, for any reason whatsoever, fails within 20 days after the relevant due date to pay any amounts due and payable on the Bonds; or*
- b) *the Issuer suspends its payments generally or announces its inability to meet its payment obligations; or*

- c) *an application for insolvency proceedings or similar proceedings is filed by a creditor with a court against the Issuer and such application shall not have been dismissed or stayed within 60 days after the filing thereof (provided that any dismissal or stay of any such application for insufficiency of assets (mangels Masse) shall not prejudice the Bondholders' right to declare their Bonds due and payable) institutes such proceedings or offers or makes a general arrangement for the benefit of all its creditors; or*
- d) *the Issuer enters into liquidation, unless such liquidation is to take place in connection with a merger, consolidation or any other form of combination with another company and such company assumes all obligations under the Bonds arising from these Terms and Conditions.*

## **6.2 Cessation of Termination Right**

*The Bondholders' right to declare the Bonds due and payable will cease in the event that the event of default has been remedied prior to the exercise of the termination right.*

## **6.3 Notice**

*Any Termination Notice shall be made by means of a written notice to be delivered by hand or registered mail to the Issuer together with evidence by means of a certificate of the Bondholder's depository bank that such Bondholder at the time of such written notice is a holder of the relevant Bonds. Termination Notices pursuant to section 6.1 shall be irrevocable.*

## **7. Voluntary compliance of obligations of transparency; audit**

### **7.1 Obligations of transparency**

*The Issuer obligate himself on a voluntary basis to comply with the following obligations of transparency:*

- a) *Publication of consolidated annual financial statement and consolidated annual report*

*The Issuer shall publish an audited consolidated annual financial statement and consolidated annual report together with an accountant's report or a notation regarding its denial pursuant to section 10 within six months after close of any business year. The consolidated annual financial statement and the consolidated annual report have to be drawn up in accordance with the assumed international accounting standards pursuant to regulation (EG) no. 1606/2002 or in accordance with German law.*

- b) *Publication of shortened consolidated annual financial statement and consolidated interim report*

*The Issuer shall publish a shortened consolidated financial statement and consolidated interim report pursuant to section 10 within four months after the end of the period of the reporting period. The shortened consolidated financial statement shall contain a shortened balance sheet, a shortened consolidated income statement and notes to the shortened consolidated financial statement. The regulations applying to the consolidated annual statement do also apply to the shortened consolidated financial statement. The consolidated interim report shall*

contain at least the important incidents of the company of the Issuer during the reporting period and its impact on the shortened consolidated financial statements and shall describe the material opportunities and risks for a period of six months of the year following the reporting period.

c) *Updating and publication of a company calendar*

*The Issuer shall update continuously a company calendar, which contains the material dates of the Issuer (e.g. analyst or investor events, stockholder's meeting or any required course by law).*

*At least a company calendar shall be published at the beginning of every business year pursuant to section 10.*

d) *Execution of analyst or investor event*

*The Issuer shall execute on a yearly basis an event, on which purposeful analysts or investors are informed. The date of the analysts or investor event has to be inserted in the company calendar pursuant to lit. c). Any change of date has to be inserted in the company calendar without undue delay and shall be published pursuant to section 10. An event can be executed as a conference call or as a physical meeting.*

## 7.2 **Audit**

*The audit of the transparency obligations pursuant to para. 7.1 lit. a) to d) each occur as of 20<sup>th</sup> August for Interest Periods from 20<sup>th</sup> August (including) to 20<sup>th</sup> February (excluding) and as of 20<sup>th</sup> February for Interest Periods from 20<sup>th</sup> February (including) to 20<sup>th</sup> August (excluding) of a year (each a "**Audit Date**") by the relevant annual auditor of the Issuer. The result of the audit shall be published on the homepage of the Issuer at the latest within 10 business days after the relevant aforementioned Audit Date. The Issuer shall forward the result to the Paying Agent.*

## 7.3 **Obligation in case of noncompliance**

*If the annual auditor determine any noncompliance with one of the transparency obligations pursuant to para. 7.1 lit. a) to d) within its audit, the Issuer obligates himself to pay interest on the bonds in the following semiannual Interest Period with an Interest Rate calculating from the Interest Rate pursuant to section 2.1 of the Terms and Conditions plus 0.5 percentage points (Act/Act) (SMA-Rule 251). This obligations does only apply for one Interest Rate; any further Interest Rates are not included.*

## 8. **Change of Control; Undertakings**

### 8.1 **Change of Control**

*„**Change of Control**” means that the Issuer becomes aware that any third person or group of third persons acting in concert within the meaning of § 2 (5) of the German Securities Acquisition and Takeover Act (Wertpapiererwerbs und Übernahmegesetz, WpÜG) (each an „**Acquirer**”) has become the legal or beneficial owner of more than 50 % of the voting rights of*

the Issuer.

If a Change of Control occurs, each Bondholder shall have the right to require the Issuer to redeem or, at the Issuer's option, purchase (or procure the purchase by a third party of) in whole or in part his Notes at the Early Redemption amount (the „**Put Option**“). An exercise of the Put Option shall, however, only become valid if during the Put Exercise Period Bondholders of Bonds with a Principal Amount of at least 30% of the aggregate Principal Amount of the Bonds then outstanding have exercised the Put Option. The Put Option shall be exercised as set out below.

If a Change of Control occurs, then the Issuer shall, without undue delay, after becoming aware thereof, give notice of the Change of Control (the „**Put Notice**“) to the Bondholders specifying the nature of the Change of Control and the procedure for exercising the Put Option contained in this section 7.1.

The exercise of the Put Option must be declared by the Bondholder within 30 days after a Put Notice has been published (the „**Put Exercise Period**“) to the Depository Bank of such Bondholder in writing (the „**Put Exercise Notice**“). The Issuer shall redeem or, at its option, purchase (or procure the purchase of) the relevant Bond(s) on the date (the „**Put Redemption Date**“) seven days after the expiration of the Put Exercise Period unless previously redeemed or purchased and cancelled. The settlement will be executed through Clearstream. A Put Exercise Notice, once given, shall be irrevocable.

## 8.2 **Limitation on Distributions**

Subject to the applicable restrictions of German law, the Issuer will for all financial year ending on or before the date all outstanding bonds are repaid in full including interest not pay out any dividends or make any other distributions exceeding 50% of the consolidated net profit (as set out in the respective consolidated income statement of the Issuer) or 50% of the balance sheet profits (as set out in the respective stand-alone financial statement under German Commercial Code, HGB).

## 8.3 **Maintenance of Consolidated Coverage Ratio**

The Issuer will maintain for the entire term for each of its financial years a ratio of (i) the aggregate amount of consolidated adjusted EBITDA as such amount can be derived from the consolidated financial statements of the Issuer covering such financial year to (ii) the aggregate amount of all interest and other financial charges of the Issuer accrued in such financial year (including without limitation, any one-off fees and break costs) of at least 1.10 to 1.00 (the „**Consolidated Coverage Ratio Covenant**“).

The Consolidated Coverage Ratio Covenant is deemed to be fulfilled if the Issuer within 90 days from the day on which it was required to publish its consolidated financial statements under the Current Reporting Standards (section 8.5) for the respective financial year has implemented measures (e.g. capital increases against cash or divestments with a deleveraging effect) which, had they been implemented at the beginning of the respective financial year, would have led to the Issuer being in compliance with the Consolidated Coverage Ratio Covenant.

„**adjusted EBITDA**“ means the consolidated profit/(loss) of the Issuer and its Subsidiaries

before interest, taxes, depreciation, amortisation, net gains/(losses) from the remeasurement of investment properties, noncash expenses, and extraordinary or nonrecurring items, as determined by reference to the most recent published consolidated financial statements.

#### **8.4 Maintenance of Listing**

For so long as such Bonds are outstanding, the Issuer will use reasonable efforts to enable the tradability of the Bonds on a German stock exchange.

#### **8.5 Reporting Obligation**

For so long as the Bonds are outstanding the Issuer will publish on its internet page annual and interim reports. Further reporting obligations shall be fulfilled according to the regulations of the respective stock exchange on which the Bonds are traded.

### **9. Security of the Bonds**

#### **9.1 Security by registered land charges**

The Issuer undertakes to secure the claims of the Bondholders regarding the payment of interest including interest on arrears pursuant to section 2 and regarding the redemption of the Bonds pursuant to section 3.1 by registered land charges (the **"Security Interest"**) on properties of the Issuer or any subsidiary of the Issuer (the **"Security Property"**) for the benefit of the trustee Rödl Treuhand Hamburg GmbH with its registered office in Hamburg (the **"Trustee"**). The Security Interest are not provided as of issue of the Bonds, but will be granted out of properties to be acquired. The Security Interest will be granted subordinated in the second or third rank after the prior ranking financing banks and further financing parties. The Issuer shall be responsible for the selection of the properties, which will serve as security and the determination of the amount of the registered land charge on the individual property. The amount of the land charges will correspond at least with the sum of the actual contribution made by the Bondholders plus their interest on this amount for the remaining term (the **"Minimum Security Value"**) and at most the aggregate principal amount of the Bonds (EUR 25 Mio. plus any increased amount according to the Global Certificate of the Bonds) plus interests which have to be paid for the remaining term (the **"Total Security Value"**).

During the term of the Bond single existing mortgages may be replaced by equivalent other mortgages or by cash subject to the trust agreement concluded pursuant to section 9.2.

#### **9.2 Function of the Trustee and Trust Agreement**

The Security Interests will be granted by the Issuer for the benefit of the Trustee, but in the interest of the Bondholders. The Trustee will be the owner of the Security Interest in relation to third parties, but in the internal relationship manages them on behalf of the Bondholders. The Security Interests pursuant to section 9.1 will be managed by the Trustee for the benefit of the Bondholders under the Trust Agreement to be concluded until around 26<sup>th</sup> January 2018 (the **"Trust Agreement"**). The details of the task of the Trustee and the details of the legal relationship between the Bondholders and the Trustee shall be ruled only by the Trust Agreement (contract to the benefit of a third party). In the event that the trust relationship is terminated prematurely, the Issuer is obliged to appoint a new trustee.

## **10. Notices**

All notices by the Issuer regarding the Bonds shall be made by publication in the German Federal Gazette (*Bundesanzeiger*), unless expressly provided otherwise in these Terms and Conditions. There will be no need for a special notification to the individual holders of the Bonds.

## **11. Amendments to the Terms and Conditions by resolution of the Bondholders; Joint Representative**

### **11.1 Amendments to the Terms and Conditions**

The Issuer may amend the Terms and Conditions with consent by a majority resolution of the Bondholders pursuant to § 5 et seq. of the German Act on Issues of Debt Securities (*Gesetz über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen – „SchVG“*), as amended from time to time. In particular, the Bondholders may consent to amendments which materially change the substance of the Terms and Conditions, including such measures as provided for under § 5 (3) of the SchVG, by resolutions passed by such majority of the votes of the Bondholders as stated under section 10.2 below. A duly passed majority resolution shall be binding upon all Bondholders.

### **11.2 Qualified Majority**

Except as provided by the following sentence and provided that the quorum requirements are being met, the Bondholders may pass resolutions by simple majority of the voting rights participating in the vote. Resolutions which materially change the substance of the Terms and Conditions, in particular in the cases of § 5 (3) numbers 1 through 9 of the SchVG, may only be passed by a majority of at least 75 % of the voting rights participating in the vote (a „**Qualified Majority**“).

### **11.3 Passing of Resolutions**

Resolutions of the Bondholders shall be made either in a Bondholder's meeting in accordance with § 9 et seq. of the SchVG or by means of a vote without a meeting (*Abstimmung ohne Versammlung*) in accordance § 18 SchVG provided that resolutions of the Bondholders shall pass in a Bondholder's meeting if the Joint Representative or Bondholders holding Bonds in the total amount of 5 % of the outstanding principal amount of the Bonds expressly request that a meeting of Holders takes place.

- a) Resolutions of the Bondholders in a Bondholder's meeting shall be made in accordance with § 9 et seq. of the SchVG. Bondholders holding Bonds in the total amount of 5 % of the outstanding principal amount of the Bonds may request, in writing, to convene a Bondholders' meeting pursuant to § 9 of the SchVG. The convening notice of a Bondholders' meeting will provide the further details relating to the resolutions and the voting procedure. The subject matter of the vote as well as the proposed resolutions will be notified to Bondholders in the agenda of the meeting. The attendance at the Bondholders' meeting or the exercise of voting rights requires a registration of the Bondholders prior to the meeting. Any such registration must be received at the address stated in the convening

*notice by no later than the third calendar day preceding the Bondholders' meeting.*

- b) Resolutions of the Bondholders by means of a voting not requiring a physical meeting (Abstimmung ohne Versammlung) shall be made in accordance § 18 of the SchVG. Bondholders holding Bonds in the total amount of 5 % of the outstanding principal amount of the Bonds may request, in writing, the holding of a vote without a meeting pursuant to § 9 in connection with § 18 of the SchVG. The request for voting as submitted by the chairman (Abstimmungsleiter) will provide the further details relating to the resolutions and the voting procedure. The subject matter of the vote as well as the proposed resolutions shall be notified to Bondholders together with the request for voting.*
- c) All creditors take part in votes of the Bondholders according to the respective nominal value or the calculative share of entitlement as regards to the Bonds outstanding. The voting right is suspended as long as the shares are assigned to the Issuer or to one of its affiliates (§ 271 (2) HGB) or as long as the shares are held for the account of the Issuer or one of its affiliates. The Issuer must not dispose the Bonds comprising a suspended voting right with the objective that somebody else exercises their voting rights in lieu of the Issuer; this also applies to its affiliated companies. Nobody is allowed to exercise the voting right for the intended purpose as outlined in sentence 3.*

#### **11.4 Proof of Eligibility**

*Bondholders must demonstrate their eligibility to participate in the vote at the time of voting by means of a special confirmation of the Depositary Bank hereof and by submission of a blocking instruction by the Depositary Bank for the benefit of the Paying Agent as depository (Hinterlegungsstelle) for the voting period.*

#### **11.5 Joint Representative**

*The Bondholders may by majority resolution provide for the appointment or dismissal of a joint representative, the duties and responsibilities and the powers of such joint representative, the transfer of the rights of the Bondholders to the joint representative and a limitation of liability of the joint representative. Appointment of a joint representative may only be passed by a Qualified Majority if such joint representative is to be authorized to consent, to a material change in the substance of the Terms and Conditions.*

#### **11.6 Notices**

*Any notices concerning this section 11 shall be made in accordance with § 5 et seq. of the SchVG and section 10 of these Terms and Conditions.*

### **12. Miscellaneous**

#### **12.1 Governing Law**

*The Notes, with regard to both form and content, as well as all rights and obligations arising from these Terms and Conditions for the Bondholders and the Issuer shall in all respects be governed by the laws of the Federal Republic of Germany.*

## **12.2 Place of Performance**

*Place of performance shall be Munich, Federal Republic of Germany.*

## **12.3 Place of Jurisdiction**

*Subject to section 12.4 the place of jurisdiction for all proceedings arising from matters provided for in these Terms and Conditions shall, to the extent legally permitted, be Munich, Germany.*

## **12.4 Place of Jurisdiction for judgments pursuant the SchVG**

*The local court (Amtsgericht) Munich shall have jurisdiction for all judgments pursuant to § 9 (2), § 13 (3) and § 18 (2) SchVG in accordance with § 9 (3) SchVG. The regional court I (Landgericht I) Munich shall have exclusive jurisdiction for all judgments over contested resolutions by Bondholders in accordance with § 20 (3) SchVG.*

## **12.5 Enforcement of claims**

*Any Note holder may in any proceedings against the Issuer or to which the Bondholder and the Issuer are parties protect and enforce in its own name its rights arising under its Bonds by submitting the following documents: a certificate issued by its Depository Bank (i) stating the full name and address of the Bondholder, and (ii) specifying an aggregate principal amount of Bonds credited on the date of such statement to such Bondholders' securities deposit account maintained with such Depository Bank. For purposes of the foregoing, „**Depository Bank**“ means any bank or other financial institution authorized to engage in securities deposit business with which the Bondholder maintains a securities deposit account in respect of any Bonds, and includes Clearstream Frankfurt, Clearstream Luxembourg and Euroclear.*

## **12.6 Term for Presentation**

*The term for presentation of the Bonds with respect to principal and interest shall be one year. In case of presentation, the claim shall expire two years after the end of the Term for Presentation. In case of no presentation, the claim shall expire with the Term for Presentation.*

## **13. Severability**

*Should any of the provisions of these Terms and Conditions be or become invalid or unenforceable in whole or in part, the validity or the enforceability of the remaining provisions shall not in any way be affected or impaired thereby. In this case the invalid or unenforceable provision shall be replaced by a provision which, to the extent legally possible, provides for an interpretation in keeping with the meaning and the economic purposes of the Terms and Conditions at the time of the issue of the Notes. Under circumstances in which these Terms and Conditions prove to be incomplete, a supplementary interpretation in accordance with the meaning and the purposes of these Terms and Conditions under due considerations of the legitimate interest of the parties involved shall be applied.*

## **14. Language**

*The German text of these Terms and Conditions is the only legally binding one. This English*



*translation is for convenience only.*