

## **Wertpapierprospekt**

für das öffentliche Angebot von

521.156 auf den Namen lautenden Stückaktien

aus der vom Vorstand am 6. Februar 2019 mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom 11. Februar 2019 beschlossenen Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen aus dem durch den Beschluss der Hauptversammlung vom 25. Juli 2016 geschaffenen Genehmigten Kapital 2016

der

FCR Immobilien Aktiengesellschaft

München

International Securities Identification Number (ISIN): DE000A1YC913  
Wertpapier-Kenn-Nummer (WKN): A1YC91

12. Februar 2019

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Zusammenfassung des Prospekts .....	8
2.	Risikofaktoren .....	21
2.1.	Allgemeine Anlage- und Risikohinweise .....	21
2.2.	Unternehmensbezogene Risiken.....	21
2.2.1.	Das Geschäft der FCR-Gruppe hat einen sehr großen (Vor-)Finanzierungsbedarf, wobei das Risiko besteht, dass die erforderlichen Finanzierungen nicht oder nicht zu akzeptablen Konditionen erhalten werden. ....	21
2.2.2.	Es besteht das Risiko, dass der FCR-Gruppe wegen Verletzung von Auflagen und Bedingungen sämtlicher oder einer der Finanzierungen, insbesondere der Bankenfinanzierungen und der jeweils ausgegebenen Anleihen, die entsprechenden Finanzierungen von den jeweiligen Gläubigern gekündigt werden und es der FCR-Gruppe danach nicht gelingt, neue Finanzierungen zu vergleichbaren bzw. akzeptablen Konditionen aufzunehmen. ....	22
2.2.3.	Es besteht das Risiko, dass die FCR-Gruppe infolge des Ausfalles von Mieten geringere Einnahmen als angenommen erwirtschaftet und der Wert der Immobilien infolge der Ausfälle sinkt und dies auch negativen Einfluss auf die Weiterveräußerungsmöglichkeiten der Immobilien hat .....	22
2.2.4.	Die FCR ist einem intensiven Wettbewerb ausgesetzt. Es besteht das Risiko, dass sie sich im Wettbewerb nicht behaupten kann.....	23
2.2.5.	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.....	23
2.2.6.	Es besteht das Risiko, dass bei den Immobilien, die derzeit oder künftig im Eigentum der FCR oder deren Tochtergesellschaften stehen, unerwartete Kosten für die Instandsetzung- und Instandhaltung, für Entwicklungs- oder Sanierungsvorhaben oder die Modernisierung von Immobilien entstehen. ....	24
2.2.7.	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.....	24
2.2.8.	Die Emittentin ist in ihrer Expansionsstrategie darauf angewiesen, erworbene Immobilienbestände nach der Durchführung entsprechender wertsteigernder Maßnahmen gewinnbringend zu veräußern. Im Rahmen dieser beabsichtigten Weiterveräußerungen könnte sie den Wert der Immobilien falsch einschätzen oder aufgrund von veränderten Rahmenbedingungen keinen gewinnbringenden Veräußerungserlös erzielen.....	25
2.2.9.	Blind-Pool-Risiko.....	26
2.2.10.	Es besteht das Risiko, dass die Gesellschaften der FCR-Gruppe und/oder die FCR sofern notwendig nicht über ausreichend Liquidität verfügen, um ihre laufenden Verpflichtungen erfüllen zu können. ....	26
2.2.11.	Notverkäufe oder zwangsweise Verwertungen von Immobiliensicherheiten würden zu erheblichen finanziellen Nachteilen für die Emittentin führen .....	26
2.2.12.	Die erfolgreiche Integration und Bewirtschaftung der in der Vergangenheit erworbenen und künftig zu erwerbenden Gewerbeimmobilien, insbesondere die dafür erforderliche Anpassung der Unternehmensstrukturen, könnten misslingen .....	26
2.2.13.	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.....	27
2.2.14. Durch Schäden, die nicht von einer Versicherung gedeckt sind bzw. den Versicherungsumfang übersteigen, könnten der Emittentin erhebliche Verluste entstehen .....	27
2.2.15. 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 .....	27
2.2.16. Eine anhaltende negative wirtschaftliche Entwicklung des Immobilienmarkts könnte zu Wertverlusten und außerplanmäßigen Abschreibungen auf die Immobilien der FCR-Gruppe führen .....	28
2.2.17. Der Verlust bestimmter Schlüsselpersonen kann sich nachteilig auf die FCR auswirken. Die FCR ist insbesondere von Herrn Falk Raudies abhängig.....	28
2.2.18. Es bestehen Risiken im IT-Bereich, die Kosten und Vermögensschäden verursachen können .....	28
2.2.19. Die FCR-Gruppe ist von einigen wenigen Mietern abhängig, auf die der wesentliche Teil des Ertrags entfällt .....	28
2.2.20. Die FCR – Gruppe ist Risiken durch Erhöhung der Betriebskosten und anderer Kosten ausgesetzt, wobei die die FCR-Gruppe die Steigerung durch zusätzliche Einnahmen ggf. nicht kompensieren könnte. ....	29
2.2.21. Es besteht das Risiko, dass im Rahmen von befristeten Mietverträgen das gesetzliche Schriftformerfordernis nicht erfüllt sein könnte, mit der Folge, dass das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit und damit jederzeit kündbar eingegangen gelten würde. ....	29
2.2.22. Es besteht ein Finanzierungs- und Refinanzierungsrisiko im Hinblick auf bereits erworbene oder noch zu erwerbende Immobilienobjekte.....	29
2.2.23. Es besteht das Risiko der Kündigung von zur Objektfinanzierung aufgenommenen Darlehen .....	30
2.2.24. Die Vermietung der Immobilien der FCR-Gruppe könnte schwieriger sein als erwartet.....	30
2.2.25. Die Unternehmen und/oder Personen, die mit den Emittenten zusammenarbeiten, könnten den Geschäftsbetrieben der FCR-Gruppe Schaden zufügen .....	30
2.2.26. Es besteht das Risiko, dass es bei mangelhafter Leistung von eingesetzten Drittunternehmen zu Schäden der FCR-Gruppe kommt, für die diese keinen Regress nehmen kann.....	31
2.2.27. Mögliche Compliance-Verstöße könnten zukünftig zu behördlichen Ermittlungen, Steuernachzahlungen, Schadensersatzansprüchen und der Beendigung von Beziehungen durch Geschäftspartner führen .....	31
2.2.28. Das Risikomanagementsystem der Emittentin könnte sich teilweise oder insgesamt als unzureichend herausstellen.....	31
2.2.29. Steuerrisiken .....	31
2.2.30. Risiken aufgrund der Aktionärsstruktur.....	32
2.2.31. Zukünftige Kapitalerhöhungen .....	32
2.2.32. Unsicherheiten im Zusammenhang mit zukunftsgerichteten Aussagen.....	32
2.3. Branchenbezogene Risiken.....	33
2.3.1. Erhöhungen des Zinsniveaus können sich negativ auf den Immobilienmarkt und die Finanzierungskosten sowie die Finanzierungsmöglichkeiten der FCR sowie ihrer Kunden auswirken. Der geplante Ausbau des Bestandsgeschäfts der FCR ist von einem Fortbestehen des gegenwärtigen niedrigen Zinsniveaus abhängig.....	33

2.3.2.	Aufgrund der Fokussierung der FCR auf den deutschen Immobilienmarkt, ist die FCR von den dortigen Entwicklungen abhängig .....	33
2.3.3.	Die allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen für Gewerbeimmobilien in Deutschland könnten sich zum Nachteil von Vermietern verschlechtern.....	34
2.3.4.	Die Emittentin ist Risiken der Verschlechterung der allgemeinen wirtschaftlichen Lage ausgesetzt.....	34
2.3.5.	Es besteht das Risiko, dass die FCR weitergehenden aufsichtsrechtlichen Regelungen unterliegen könnte .....	34
2.4.	Zentrale Angaben zu den zentralen Risiken, die den Wertpapieren eigen sind .....	34
2.4.1.	Risiko von Kursschwankung der Aktien der FCR .....	34
2.4.2.	Veräußerbarkeit der Stückaktien .....	35
2.4.3.	Risiken im Zusammenhang mit rein spekulativen Wertpapiertransaktionen oder kapitalmarktrechtswidrigen Wertpapiertransaktionen.....	35
2.4.4.	Insolvenzrisiko .....	35
2.4.5.	Risiken in Bezug auf die Gewinnverwendung/Thesaurierung .....	36
3.	Allgemeine Informationen .....	36
3.1.	Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospekts .....	36
3.2.	Zukunftsgerichtete Aussagen .....	36
3.3.	Hinweis zu Quellenangaben .....	37
3.4.	Hinweis zu Finanz- und Zahlenangaben .....	37
3.5.	Einsehbare Dokumente .....	37
4.	Das öffentliche Angebot.....	38
4.1.	Gegenstand des Angebots .....	38
4.2.	Zeitplan .....	39
4.3.	Erster Angebotszeitraum .....	39
4.4.	Bezugsangebot .....	41
4.5.	Zweiter Angebotszeitraum .....	44
4.6.	Einbeziehung .....	45
4.7.	ISIN, WKN, Börsenkürzel .....	45
4.8.	Form und Verbriefung; Zahlstelle .....	45
4.9.	Gewinnanteilberechtigung, Anteil am Liquidationserlös und Stimmrecht.....	45
4.10.	Provisionen .....	45
4.11.	Verwässerung .....	46
4.12.	Aktienübernahme.....	46
4.13.	Kosten des Angebots, geschätzte (Brutto- und Netto-) Emissionserlöse.....	47
4.14.	Designated Sponsor .....	47
4.15.	Zustimmung zur Verwendung des Prospekts durch Finanzintermediäre.....	47
4.16.	Gründe für das Angebot, Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen, die an dem Angebot beteiligt sind, Zweckbestimmung.....	48
5.	Angaben zur Gesellschaft.....	49
5.1.	Allgemeine Angaben.....	49
5.1.1.	Firma, Registergericht und Registernummer.....	49
5.1.2.	Gründung .....	49
5.1.3.	Dauer, Geschäftsjahr und Unternehmensgegenstand .....	49
5.1.4.	Sitz, Rechtsform, maßgebliche Rechtsordnung, Anschrift .....	49
5.1.5.	Verwahrstelle .....	50
5.2.	Unternehmensgeschichte .....	50
5.3.	Corporate Governance .....	50

5.4.	Abschlussprüfer .....	50
5.5.	Dividendenpolitik und Gewinnverwendung.....	50
5.6.	Struktur der FCR.....	51
5.6.1.	Darstellung der FCR .....	51
5.6.2.	Tochtergesellschaften und Beteiligungen.....	52
5.7.	Gerichts- und Schiedsverfahren .....	61
5.8.	Bekanntmachungen .....	61
6.	Überblick über die Geschäftstätigkeiten .....	61
6.1.	Hauptgeschäftstätigkeitsbereiche der FCR .....	61
6.2.	Haupttätigkeitsbereich der Tochtergesellschaften.....	64
6.3.	Grundbesitz, Sachanlagen/Vermögensgegenstände .....	64
6.4.	Investitionen der Gesellschaften.....	64
6.4.1.	Bedeutende Investitionen der Vergangenheit .....	64
6.4.2.	Die wichtigsten laufenden Investitionen .....	66
6.4.3.	Die wichtigsten künftigen Investitionen.....	67
6.5.	Versicherungen.....	67
6.6.	Forschung und Entwicklung, Patente und Lizenzen.....	67
6.7.	Wichtigste Märkte .....	67
6.8.	Unternehmensstrategie .....	68
6.9.	Wettbewerber.....	69
6.10.	Wettbewerbsstärken .....	69
6.11.	Wesentliche Verträge .....	69
7.	Organe der FCR .....	70
7.1.	Überblick .....	70
7.2.	Vorstand.....	71
7.3.	Aufsichtsrat .....	72
7.4.	Oberes Management .....	74
7.5.	Potentielle Interessenskonflikte des Vorstands, des Aufsichtsrats oder des oberen Managements.....	74
7.6.	Ergänzende Informationen .....	74
7.7.	Hauptversammlung.....	74
8.	Vergütungen und sonstige Leistungen .....	75
8.1.	Vorstand.....	75
8.2.	Aufsichtsrat .....	75
8.3.	Oberes Management .....	75
8.4.	Pensionsverpflichtungen.....	75
9.	Beschäftigte .....	76
10.	Aktionärsstruktur.....	76
10.1.	Übersicht über die Aktionärsstruktur, Hauptaktionäre .....	76
10.2.	Stimmrechte der Aktionäre .....	76
10.3.	Beherrschungsverhältnis .....	76
10.4.	Zukünftige Veränderung der Kontrollverhältnisse .....	77
11.	Geschäfte mit verbundenen Parteien .....	77
12.	Angaben zum Kapital.....	77
12.1.	Angaben über das Kapital der Emittentin .....	77
12.2.	Entwicklung des gezeichneten Kapitals.....	77
12.3.	Eigene Aktien.....	78

12.4.	Genehmigtes Kapital .....	78
12.5.	Allgemeine Bestimmungen zur Erhöhung des Grundkapitals .....	78
12.5.1.	Reguläre Kapitalerhöhung .....	78
12.5.2.	Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital .....	78
12.5.3.	Kapitalerhöhung aus bedingtem Kapital .....	78
12.6.	Allgemeine Bestimmungen zu Bezugsrechten .....	79
12.7.	Anzeigepflichten für Anteilsbesitz .....	79
13.	Angaben zu den Finanzinformationen .....	80
13.1.	Ausgewählte wesentliche historische Finanzinformationen .....	80
13.2.	Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage .....	81
13.2.1.	Vermögenslage .....	81
13.2.2.	Ertragslage .....	84
13.2.3.	Finanzlage .....	86
13.3.	Eigenkapitalausstattung der FCR .....	88
13.4.	Geschäftskapital, Kapitalisierung und Verschuldung .....	89
13.5.	Erklärung zum Geschäftskapital .....	90
14.	Besteuerung in der Bundesrepublik Deutschland .....	90
14.1.	Ertragsteuern – laufende Besteuerung .....	91
14.1.1.	Besteuerung der Gesellschaft .....	91
14.1.2.	Besteuerung der Aktionäre .....	92
14.2.	Ertragssteuern – Besteuerung bei Veräußerung .....	96
14.3.	Besonderheiten für Kreditinstitute, Finanzdienstleistungsinstitute und Finanzunternehmen, Pensionsfonds, Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen .....	99
14.4.	Erbschaft- und Schenkungsteuer .....	99
14.5.	Sonstige Steuern .....	100
15.	Satzung der FCR .....	100
16.	Jüngste Geschäftsentwicklung, Geschäftsaussichten und Trends .....	105
16.1.	Jüngste Geschäftsentwicklung .....	105
16.2.	Geschäftsaussichten .....	107
16.3.	Trendinformationen .....	107

## Finanzteil

1.	Konzern-Jahresabschluss (HGB) der FCR für das Geschäftsjahr 2015 (geprüft)	
1.1	Bilanz zum 31. Dezember 2015.....	F-1
1.2	Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015.....	F-3
1.3	Kapitalflussrechnung 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015.....	F-4
1.4	Eigenkapitalpiegel zum 31. Dezember 2015 .....	F-5
1.5	Anhang für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015.....	F-6
1.6	Bestätigungsvermerk Geschäftsjahr 2015.....	F-16
2.	Konzern-Jahresabschluss (HGB) der FCR für das Geschäftsjahr 2016 (geprüft)	
2.1	Bilanz zum 31. Dezember 2016.....	F-18
2.2	Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016.....	F-20
2.3	Kapitalflussrechnung 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016.....	F-21
2.4	Eigenkapitalpiegel zum 31. Dezember 2016 .....	F-22
2.5	Anhang für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016.....	F-23
2.6	Bestätigungsvermerk Geschäftsjahr 2016.....	F-36
3.	Konzern-Jahresabschluss (HGB) der FCR für das Geschäftsjahr 2017 (geprüft)	
3.1	Bilanz zum 31. Dezember 2017.....	F-38
3.2	Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017.....	F-40
3.3	Kapitalflussrechnung 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017.....	F-41
3.4	Eigenkapitalpiegel zum 31. Dezember 2017 .....	F-42
3.5	Anhang für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017.....	F-43
3.6	Bestätigungsvermerk Geschäftsjahr 2017.....	F-60
4.	Konzern-Halbjahresbericht (HGB) der FCR für das 1. Halbjahr 2018 (ungeprüft)	
4.1	Bilanz zum 30. Juni 2018.....	F-62
4.2	Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar 2018 bis 30. Juni 2018.....	F-64
4.3	Anhang für den Zwischenabschluss zum 30. Juni 2018 .....	F-65

## 1. Zusammenfassung des Prospekts

Die Zusammenfassung setzt sich aus den Mindestangaben zusammen, die als „Informationsbestandteile“ bezeichnet werden. Diese Informationsbestandteile sind in die Abschnitte A - E (A.1 - E.7) gegliedert.

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

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

### Abschnitt A – Einleitung und Warnhinweise

<b>A.1</b>	<b>Warnhinweise</b>
<p>Die Zusammenfassung sollte als Einführung zum Prospekt verstanden werden.</p> <p>Der Anleger sollte sich bei jeder Entscheidung zur Anlage in die Wertpapiere auf die Prüfung des gesamten Prospekts stützen.</p> <p>Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche aufgrund 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.</p> <p>Die FCR Immobilien Aktiengesellschaft (nachfolgend auch „<b>Gesellschaft</b>“, „<b>Emittentin</b>“ oder „<b>FCR</b>“) übernimmt gemäß § 5 Abs. 2b Nr. 4 Wertpapierprospektgesetz (WpPG) die Verantwortung für den Inhalt dieser Zusammenfassung, einschließlich etwaiger Übersetzungen hiervon. Diejenigen Personen, die die Verantwortung für die Zusammenfassung einschließlich etwaiger Übersetzung hiervon übernommen haben, oder von denen der Erlass ausgeht, können haftbar gemacht werden, jedoch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird, oder sie, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird, nicht alle erforderlichen Schlüsselinformationen vermittelt</p>	
<b>A.2</b>	<b>Zustimmung zur weiteren Prospektverwendung durch Finanzintermediäre</b>
<p>Die Emittentin hat für die Dauer der Gültigkeit dieses Prospekts der Verwendung des Prospekts durch alle Finanzintermediäre zur endgültigen Platzierung in Deutschland zugestimmt (generelle Zustimmung). Auch hinsichtlich dieser endgültigen Platzierung durch die vorgenannten Finanzintermediäre übernimmt die Emittentin die Haftung für den Inhalt des Prospekts. Die Angebotsfrist, während derer die spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung erfolgen kann, entspricht der Angebotsfrist gemäß diesem Prospekt, also dem Zeitraum vom 14. Februar 2019 bis zum 28. Februar 2019. Für den Fall, dass ein Finanzintermediär ein Angebot macht, unterrichtet dieser Finanzintermediär die Anleger zum Zeitpunkt der Angebotsvorlage über die Angebotsbedingungen.</p> <p><b>Jeder den Prospekt verwendende Finanzintermediär hat auf seiner Webseite anzugeben, dass er den Prospekt mit Zustimmung und gemäß den Bedingungen verwendet, an die die Zustimmung gebunden ist.</b></p>	

## Abschnitt B – Emittentin

<b>B.1</b>	<b>Juristische und kommerzielle Bezeichnung des Emittenten</b>
	Die Firma der Gesellschaft lautet FCR Immobilien Aktiengesellschaft. Die Gesellschaft tritt unter der Geschäftsbezeichnung FCR Immobilien Aktiengesellschaft auf. Weitere kommerzielle Bezeichnungen werden nicht verwendet.
<b>B.2</b>	<b>Sitz, Rechtsform des Emittenten, das für den Emittenten geltende Recht und Land der Gründung der Gesellschaft</b>
	Die Gesellschaft hat ihren Sitz in München und ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 210430 eingetragen. Die Gesellschaft wurde in der Bundesrepublik Deutschland gegründet.  Die Gesellschaft ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht. Maßgebliche Rechtsordnung ist das Recht der Bundesrepublik Deutschland.
<b>B.3</b>	<b>Art der derzeitigen Geschäftstätigkeit und Haupttätigkeiten des Emittenten samt der hierfür wesentlichen Faktoren, wobei die Hauptprodukt- und/oder -dienstleistungskategorien sowie die Hauptmärkte, auf denen der Emittent vertreten ist, anzugeben sind</b>
	Die satzungsmäßige Geschäftstätigkeit der FCR Immobilien AG umfasst den Erwerb, die Verwaltung, die Nutzung und die Verwertung von Grundstücken und Bauten. Konkret besteht das Geschäftsmodell der FCR Immobilien AG darin, Gewerbeimmobilien und insbesondere Fachmarkt- und Einkaufszentren in Deutschland zu erwerben, weiterzuentwickeln und wieder zu verkaufen. Hierbei hat sich die FCR Immobilien AG als Experte für kleinere und mittelgroße Handelsimmobilien an Sekundärstandorten positioniert. Diese Sekundärstandorte bieten nach Ansicht der Emittentin eine langfristig stabilere Miet- und Wertentwicklung als auf Konjunkturzyklen erfahrungsgemäß stärker reagierende Immobilienmärkte in den Primär-Standorten. Zu Beginn der Geschäftstätigkeit der FCR Immobilien AG lag der Fokus insbesondere auf dem Halten der erworbenen Immobilien und somit auf der Erzielung von Erträgen aus Mieteinnahmen. In der jüngeren Vergangenheit hat die FCR Immobilien AG ihr Geschäftsmodell dahingehend weiterentwickelt, dass die Immobilien primär nicht mehr über einen längeren Zeitraum im Bestand gehalten werden sollen, sondern nach dem Erwerb und der Durchführung von wertsteigernden Maßnahmen gewinnbringend verkauft werden. Die FCR Immobilien AG plant - neben der kurzzeitigen und untergeordneten Vereinnahmung von Mieterlösen - über geeignete Property und Asset Management Aktivitäten die bauliche und wirtschaftliche Substanz, die Mieterstruktur, die Mieterträge und die Mietlaufzeiten zu optimieren und nach Aufwertung der Immobilie diese wieder gewinnbringend zu verkaufen. Ihre Erträge wird die FCR somit im Wesentlichen aus dem Verkauf einzelner Gewerbeobjekte nach erfolgreicher Werterhöhung erzielen.
<b>B.4a</b>	<b>Wichtigste jüngste Trends, die sich auf den Emittenten und die Branchen, in denen er tätig ist, auswirken</b>
	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 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 an Topstandorten, weshalb Investoren in den vergangenen Jahren vermehrt auf Objekte mit höherem Ausfallrisiko auch außerhalb der Top 7 Städte setzten. Die Ausweichstrategie der Investoren beschränkt sich nach Einschätzung der Emittentin jedoch nicht nur auf geographische Gesichtspunkte, sondern zeigt sich auch in der Auswahl der Anlageobjekte. Waren bisher Shopping-Center die begehrtesten Investitionsobjekte, so standen in den vergangenen Jahren Fachmärkte und Fachmarktzentren nach Einschätzung der Emittentin verstärkt im Fokus.

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>.

Im Rahmen des Geschäftsbetriebs wurden seit dem 01. Juli 2018 vier Objekte zu einem Gesamtverkaufspreis von gerundet EUR 18.900.000,00 verkauft. Daneben wurden nach dem 30. Juni 2018 11 Immobilien erworben. Die Mietfläche der verkauften Objekte betrug insgesamt 19.286 m<sup>2</sup>, die Mietfläche der erworbenen Objekte insgesamt 95.382 m<sup>2</sup>. Der Mietertrag für die erworbenen Grundstücke beträgt auf jährlicher Basis ca. EUR 7.092.510,00. Per Saldo hat sich also der Flächenbestand nach dem 1. Juli 2018 wesentlich erhöht, per Saldo um 76.096 m<sup>2</sup>. Der Flächenbestand ist die wesentliche unternehmensbezogene Kennzahl der Emittentin, denn daraus ergibt sich das Potenzial für künftige Umsätze und Erträge aus der Veräußerung von Immobilien, es handelt sich quasi um die Vorräte der Emittentin für künftige Verkäufe. Aufgrund des ausgeweiteten Flächenbestands besteht eine Aussicht auf entsprechende Umsätze wenn diese Flächen entsprechend dem Geschäftsmodell der Emittentin wieder verkauft werden. Wann und zu welchen Preisen das der Fall sein wird ist noch offen. Hinsichtlich der Kosten sind die allgemeinen Kosten der Emittentin unverändert, durch den erhöhten Immobilienankauf haben sich die Kosten für den Erwerb von Immobilien auch entsprechend erhöht.

Zu Beginn ihrer Geschäftstätigkeit hatten das Halten von Immobilien und die Erzielung von Erträgen aus den Mieteinnahmen für die FCR noch einen höheren Stellenwert. Der Erwerb von Immobilien hatte in der Aufbauphase des Geschäftsmodells zunächst Priorität vor dem Verkauf von Immobilien.

In letzter Zeit hält die FCR die Immobilien grundsätzlich nicht mehr über einen längeren Zeitraum im Bestand, sondern versucht, diese zeitnah nach dem Erwerb und der Durchführung von wertsteigernden Maßnahmen gewinnbringend zu veräußern.

**B.5 Beschreibung der Gruppe und der Stellung des Emittenten innerhalb dieser Gruppe**

Mit Umfirmierung und Formwechsel im Jahre 2013 der Immobilien & Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG in die heutige Emittentin werden sämtliche ab 2014 neu erworbenen Immobilien jeweils in eigenständigen und verschiedenen GmbH & Co. KG's gehalten (die Gesellschaft gemeinsam mit allen von ihr gehaltenen GmbH & Co. KG's

nachfolgend auch „**FCR-Gruppe**“). 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.

**B.6 Soweit bekannt, Name jeder Person, die eine direkte oder indirekte Beteiligung am Eigenkapital des Emittenten oder einen meldepflichtigen Teil der Stimmrechte hält samt Höhe der einzelnen Beteiligungen**

**Angabe, ob die Hauptanteilseigner des Emittenten unterschiedliche Stimmrechte haben**

**Soweit bekannt, ob an dem Emittenten unmittelbare oder mittelbare Beteiligungen oder Beherrschungsverhältnisse bestehen, wer diese Beteiligungen hält bzw. diese Beherrschung ausübt und welcher Art die Beherrschung ist**

Das Grundkapital der Emittentin beträgt EUR 4.219.588,00 und wird wie folgt gehalten:

<b>Aktionär</b>	<b>Anzahl der übernommenen Aktien</b>	<b>Beteiligungsquote in %</b>
RAT Asset & Trading AG, Pullach	2.976.697	70,5
FAMe Invest & Management GmbH, Grünwald	388.892	9,2
Sonstige	853.999	20,2
<b>Summe</b>	<b>4.219.588</b>	<b>100</b>

Jede Aktie der FCR gewährt eine Stimme. Unterschiedliche Stimmrechte für einzelne Aktionäre existieren bei der Gesellschaft nicht. Die RAT Asset & Trading verfügt über eine Anzahl von Stimmrechten, die für Mehrheitsbeschlussfassungen in der Hauptversammlung ausreicht und die ihr daher einen beherrschenden Einfluss auf die Gesellschaft ermöglicht.

Die Aktien an der RAT Asset & Trading AG werden zu ca. 95 % von Herrn Falk Raudies gehalten.

Darüber hinaus sind der Emittentin keine unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungen oder Beherrschungsverhältnisse bekannt.

**B.7 Ausgewählte wesentliche historische Finanzinformationen und Angaben zu erheblichen Änderungen der Finanzlage und der Betriebsergebnisse des Emittenten in oder nach dem von den historischen Finanzinformationen abgedeckten Zeitraum**

Ausgewählte wesentliche historische Finanzinformationen der FCR werden in der nachfolgenden Tabelle auf Grundlage der geprüften Konzern-Jahresabschlüsse (HGB) der Emittentin zum 31.12.2017, zum 31.12.2016 und zum 31.12.2015 sowie des ungeprüften Konzernzwischenabschlusses zum 30. Juni 2018 dargestellt. Die Daten für den Zeitraum vom 01.01.2017 bis 30.06.2017 stammen als Vorjahresvergleichszahlen aus dem ungeprüften Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2018.

Ausgewählte Posten der Bilanz	30.06.2018 (ungeprüft) EUR	31.12.2017 (geprüft) EUR	31.12.2016 (geprüft) EUR	31.12.2015 (geprüft) EUR
Sachanlagen	72.514.564,76	69.109.013,82	31.793.978,38	21.801.160,19
Finanzanlagen	3.831.141,38	2.709.192,72	1.730.763,11	1.092.306,33
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	3.446.598,53	2.878.775,87	5.742.685,16	924.485,60
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	15.177.545,01	4.946.270,69	6.312.149,24	6.958.715,23
Eigenkapital	7.968.460,86	6.905.519,62	5.930.762,11	5.785.271,79
Verbindlichkeiten	85.658.624,69	71.762.907,05	38.626.632,76	24.472.541,81
<b>Bilanzsumme</b>	<b>95.975.488,28</b>	<b>80.146.561,28</b>	<b>46.068.922,59</b>	<b>31.347.305,62</b>

Ausgewählte Posten Gewinn- und Verlustrechnung	1. Geschäftshalbjahr 2018 (ungeprüft) EUR	1. Geschäftshalbjahr 2017 (ungeprüft) EUR	Geschäftsjahr 2017 (geprüft) EUR	Geschäftsjahr 2016 (geprüft) EUR	Geschäftsjahr 2015 (geprüft) EUR
Umsatzerlöse	14.525.984,30	7.506.042,39	16.390.719,20	12.129.466,93	12.727.138,39
Personalaufwand	-931.002,43	-537.463,49	-1.297.147,51	-739.108,44	-322.353,69
Abschreibungen	-871.509,30	-399.400,44	-1.192.845,44	-127.713,95	-44.752,85
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-994.907,77	-635.931,33	-2.019.426,51	-1.616.745,59	-1.093.325,74
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>1.230.448,00</b>	<b>781.449,30</b>	<b>976.943,55</b>	<b>604.411,64</b>	<b>1.359.291,86</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.062.641,24</b>	<b>780.983,30</b>	<b>974.757,51</b>	<b>441.786,84</b>	<b>1.358.315,86</b>

Ausgewählte Posten der Kapitalflussrechnung	Geschäftsjahr 2017 (geprüft) TEUR	Geschäftsjahr 2016 (geprüft) EUR	Geschäftsjahr 2015 (geprüft) EUR
Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	2.690	-2.603.025,41	4.032.628,94
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	-34.148	-9.336.163,89	-6.731.475,06
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	30.092	11.292.623,31	8.494.384,81
<b>Veränderungen der Finanzmittelfonds</b>	<b>-1.366</b>	<b>-646.565,99</b>	<b>5.795.538,69</b>

Seit dem Ende des letzten Geschäftsjahres zum 31. Dezember 2017, für das geprüfte Finanzinformationen veröffentlicht wurden, sind die folgenden dargestellten wesentlichen Veränderungen in der Finanzlage und der Handelsposition der FCR eingetreten.

	Im Rahmen des Geschäftsbetriebs wurden im Jahr 2018 neun Objekte zu einem Gesamtverkaufspreis von gerundet EUR 21.725.000,00 verkauft. Daneben wurden in 2018 17 Immobilien zu einem Gesamtkaufpreis von gerundet EUR 103.451.000,00 erworben.
<b>B.8</b>	<b>Ausgewählte wesentliche Pro-forma-Finanzinformationen</b>
	Entfällt, es liegen keine Pro-forma-Finanzinformationen vor.
<b>B.9</b>	<b>Gewinnprognosen oder -schätzungen</b>
	Entfällt, da keine Gewinnprognose oder –schätzungen existieren.
<b>B.10</b>	<b>Etwaige Beschränkungen im Bestätigungsvermerk zu den historischen Finanzinformationen</b>
	Entfällt, da keine Beschränkungen in den Bestätigungsvermerken bestehen.
<b>B.11</b>	<b>Erläuterung bei nicht ausreichendem Geschäftskapital des Emittenten zur Erfüllung bestehender Anforderungen</b>
	Entfällt; die FCR verfügt nach eigener Auffassung zum Prospektdatum über ausreichendes Geschäftskapital für die derzeitigen Bedürfnisse; d.h. ausreichend, um alle Zahlungsverpflichtungen im geplanten Geschäftsbetrieb abzudecken, die mindestens in den nächsten zwölf Monaten ab dem Prospektdatum fällig werden.

### Abschnitt C – Wertpapiere

<b>C.1</b>	<b>Beschreibung von Art und Gattung der angebotenen Wertpapiere, einschl. jeder Wertpapierkennung</b>
	<p>Gegenstand dieses Prospektes sind bis zu 521.156 auf den Namen lautenden Stückaktien aus der vom Vorstand am 6. Februar 2019 mit Zustimmung des Aufsichtsrats am 11. Februar 2019 beschlossenen Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen aus dem durch den Beschluss der Hauptversammlung vom 25. Juli 2016 geschaffenen Genehmigten Kapital 2016. Die Aktien sind jeweils mit einem anteiligen Betrag von EUR 1,00 am Grundkapital der FCR beteiligt.</p> <p>Die International Securities Identification Number (ISIN) lautet DE000A1YC913 und die Wertpapier-Kenn-Nummer (WKN) lautet A1YC91.</p>
<b>C.2</b>	<b>Währung der Wertpapieremission</b>
	Euro („EUR“).
<b>C.3</b>	<b>Zahl der ausgegebenen und voll eingezahlten Aktien und der ausgegebenen, aber nicht voll eingezahlten Aktien, Nennwert pro Aktie bzw. Angabe, wenn kein Nennwert</b>
	<p>Das Grundkapital der FCR beträgt zum Prospektdatum EUR 4.219.588,00 und ist eingeteilt in 4.219.588 auf den Namen lautende Aktien ohne Nennwert (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie.</p> <p>Alle Aktien sind voll eingezahlt.</p>
<b>C.4</b>	<b>Beschreibung der mit den Wertpapieren verbundenen Rechte</b>

### ***Dividendenrechte und Gewinnberechtigung***

Über die Gewinnverwendung beschließt die Hauptversammlung. Vor dem Beschluss der Hauptversammlung besteht ein Anspruch gegen die Gesellschaft auf Herbeiführung des Gewinnverwendungsbeschlusses.

Die Aktien sind gewinnanteilberechtigt ab dem 1. Januar 2018.

### ***Stimmrechte***

Jede Stückaktie gewährt in der Hauptversammlung der Gesellschaft eine Stimme.

### ***Bezugsrechte***

Jedem Aktionär der FCR steht grundsätzlich ein gesetzliches Bezugsrecht zu, wonach ihm bei Kapitalerhöhungen auf sein Verlangen ein seinem Anteil an dem bisherigen Grundkapital entsprechender Teil der neuen Aktien zugeteilt werden muss. Bezugsrechte sind frei übertragbar.

### ***Anteil am Liquidationsüberschuss***

Die Gesellschaft kann, mit Ausnahme im Insolvenzfall, durch einen Beschluss der Hauptversammlung aufgelöst werden, der einer Mehrheit von mindestens drei Viertel des bei Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals bedarf. Das nach Berichtigung der Verbindlichkeiten verbleibende Vermögen der Gesellschaft (Liquidationsüberschuss) wird an die Aktionäre nach dem Verhältnis ihrer Beteiligung am Grundkapital, also entsprechend der Stückzahl ihrer Aktien, verteilt. Vorzugsaktien an der Gesellschaft bestehen nicht.

### ***Nachschusspflicht***

Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

## **C.5 Beschreibung aller etwaigen Beschränkungen für die freie Übertragbarkeit der Wertpapiere**

Entfällt. Die Aktien der FCR unterliegen keinen Veräußerungsbeschränkungen (sog. „Lock-up“) und sind frei übertragbar.

## **C.6 Angabe, ob für die angebotenen Wertpapiere die Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt beantragt wurde bzw. werden soll, und Nennung aller geregelten Märkte, an denen die Wertpapiere gehandelt werden oder werden sollen**

Entfällt. Die Aktien der Emittentin werden nicht zum Handel in einem regulierten Markt zugelassen. Sie wurden jedoch in den Handel im Freiverkehr (Teilbereich „Scale-Segment“) an der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen. Der Handel mit den Aktien der Gesellschaft wurde am 07.11.2018 aufgenommen.

## **C.7 Beschreibung der Dividendenpolitik**

Für das Geschäftsjahr 2015 hat die FCR Immobilien AG eine Dividende von rund 21 % des Jahresüberschusses ausgeschüttet. Für das Geschäftsjahr 2016 wurde keine Dividende ausgeschüttet. Für das Geschäftsjahr 2017 betrug die Dividende rund 19 % des Jahresüberschusses. Soweit der Bedarf an Kapital nach Einschätzung des Vorstands gedeckt ist, wird eine Dividende an die Aktionäre ausgeschüttet werden. Diese soll aus strategischen Gründen jedoch nicht mehr als 25 % des Jahresüberschusses betragen.

## Abschnitt D – Risiken

### D.1 **Zentrale Angaben zu den zentralen Risiken, die dem Emittenten oder seiner Branche eigen sind**

#### ***Unternehmensbezogene Risiken:***

- Das Geschäft der FCR-Gruppe hat einen sehr großen (Vor-)Finanzierungsbedarf, wobei das Risiko besteht, dass die erforderlichen Finanzierungen nicht oder nicht zu akzeptablen Konditionen erhalten werden.
- Es besteht das Risiko, dass der FCR-Gruppe wegen Verletzung von Auflagen und Bedingungen sämtlicher oder einer der Finanzierungen, insbesondere der Bankenfinanzierungen und der jeweils ausgegebenen Anleihen, die entsprechenden Finanzierungen von den jeweiligen Gläubigern gekündigt werden und es der FCR-Gruppe danach nicht gelingt, neue Finanzierungen zu vergleichbaren bzw. akzeptablen Konditionen aufzunehmen..
- Es besteht das Risiko, dass die FCR-Gruppe infolge des Ausfalles von Mieten geringere Einnahmen als angenommen erwirtschaftet und der Wert der Immobilien infolge der Ausfälle sinkt und dies auch negativen Einfluss auf die Weiterveräußerungsmöglichkeiten der Immobilien hat.
- Die FCR ist einem intensiven Wettbewerb ausgesetzt. Es besteht das Risiko, dass sie sich im Wettbewerb nicht behaupten kann.
- Es besteht das Risiko, dass Grundstücke, die früher, derzeit oder künftig im Eigentum der FCR-Gruppe standen oder stehen, mit Altlasten, anderen schädlichen Bodenverunreinigungen, Schadstoffen oder Kriegslasten belastet sind, für deren Beseitigung erhebliche Kosten erforderlich wären. Verstöße gegen bauliche Anforderungen oder gegen Vorschriften der Bausicherheit könnten die Nutzung von Immobilien einschränken und ebenfalls zu erheblichen Kosten führen.
- Es besteht das Risiko, dass bei den Immobilien, die derzeit oder künftig im Eigentum der FCR oder deren Tochtergesellschaften stehen, unerwartete Kosten für die Instandsetzung- und Instandhaltung, für Entwicklungs- oder Sanierungsvorhaben oder die Modernisierung von Immobilien entstehen.
- Die Emittentin ist in ihrer Expansionsstrategie darauf angewiesen, weitere Immobilienbestände zu angemessenen Konditionen zu erwerben und zu integrieren. Dabei kann es passieren, dass die Emittentin die erworbenen Immobilien wirtschaftlich bzw. hinsichtlich der mit ihnen verbundenen Belastungen falsch einschätzt.
- Die Emittentin ist in ihrer Expansionsstrategie darauf angewiesen, erworbene Immobilienbestände nach der Durchführung entsprechender wertsteigernder Maßnahmen gewinnbringend zu veräußern. Im Rahmen dieser beabsichtigten Weiterveräußerungen könnte sie den Wert der Immobilien falsch einschätzen oder aufgrund von veränderten Rahmenbedingungen keinen gewinnbringenden Veräußerungserlös erzielen.
- Zum Prospektdatum kann nicht mit Sicherheit gesagt werden, in welche Investitionsvorhaben die FCR-Gruppe investieren wird. Hieraus können Risiken entstehen, die weder die Planung der Gesellschaft berücksichtigt, noch im vorliegenden Prospekt beschrieben sind und welche negative Folgen auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben können.
- Es besteht das Risiko, dass die Gesellschaften der FCR-Gruppe und/oder die FCR 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.

- Die erfolgreiche Integration und Bewirtschaftung der in der Vergangenheit erworbenen und künftig zu erwerbenden Gewerbeimmobilien, insbesondere die dafür erforderliche Anpassung der Unternehmensstrukturen, könnten misslingen.
- Es besteht das Risiko, dass erforderliche Genehmigungen für Modernisierungen oder Sanierungen nicht, nicht rechtzeitig oder nur unter Auflagen oder Nebenbedingungen erteilt werden oder, dass Baukosten höher ausfallen als veranschlagt.
- Durch Schäden, die nicht von einer Versicherung gedeckt sind bzw. den Versicherungsumfang übersteigen, könnten der Emittentin erhebliche Verluste entstehen.
- 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.
- Eine anhaltende negative wirtschaftliche Entwicklung des Immobilienmarkts könnte zu Wertverlusten und außerplanmäßigen Abschreibungen auf die Immobilien der FCR-Gruppe führen.
- Der Verlust bestimmter Schlüsselpersonen kann sich nachteilig auf die FCR auswirken. Die FCR ist insbesondere von Herrn Falk Raudies abhängig.
- Die FCR-Gruppe ist von einigen wenigen Mietern abhängig, auf die der wesentliche Teil des Ertrags entfällt.
- Die FCR-Gruppe ist Risiken durch Erhöhung der Betriebskosten und anderer Kosten ausgesetzt, wobei die die FCR-Gruppe die Steigerung durch zusätzliche Einnahmen ggf. nicht kompensieren könnte.
- Es besteht das Risiko, dass im Rahmen von befristeten Mietverträgen das gesetzliche Schriftformerfordernis nicht erfüllt sein könnte, mit der Folge, dass das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit und damit jederzeit kündbar eingegangen gelten würde..
- Die Emittentin ist darauf angewiesen, dass ihr künftig die Aufnahme von Fremdkapital für die Finanzierung des Erwerbs von weiteren Immobilien oder die Refinanzierung bestehender Immobilienfinanzierungen zu auskömmlichen Bedingungen möglich ist, dies könnte nicht oder nur zu verschlechterten Rahmenbedingungen möglich sein. Es besteht das Risiko der Kündigung von zur Objektfinanzierung aufgenommenen Darlehen.
- Die Vermietung der Immobilien der FCR-Gruppe könnte schwieriger sein als erwartet.
- Die Unternehmen und/oder Personen, die mit den Emittenten zusammenarbeiten, könnten den Geschäftsbetrieben der FCR-Gruppe Schaden zufügen. Es besteht das Risiko, dass es bei mangelhafter Leistung von eingesetzten Drittunternehmen zu Schäden der FCR-Gruppe kommt, für die diese keinen Regress nehmen kann. Mögliche Compliance-Verstöße könnten zukünftig zu behördlichen Ermittlungen, Steuernachzahlungen, Schadensersatzansprüchen und der Beendigung von Beziehungen durch Geschäftspartner führen.
- Das Risikomanagementsystem der Emittentin könnte sich teilweise oder insgesamt als unzureichend herausstellen.
- Die Mehrheitsaktionärin RAT Asset & Trading AG mit Sitz in Pullach i. Isartal, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 183812 hält mehr als 50% des gezeichneten Kapitals der FCR und verfügt damit über

eine Anzahl an Stimmrechten, die für nahezu alle Beschlussfassungen der Gesellschaft ausreicht. Weiterhin können gegen ihre Stimmen Beschlüsse der Hauptversammlung nicht herbeigeführt werden.

- Es besteht das Risiko, dass durch zukünftige Kapitalerhöhungen eine Verwässerung der Beteiligungsrechte der zuvor an der Gesellschaft beteiligten Aktionäre eintritt und so das Stimmgewicht der einzelnen Aktionäre geringer wird.
- Es bestehen Unsicherheiten im Zusammenhang mit zukunftsgerichteten Aussagen.
- Erhöhungen des Zinsniveaus können sich negativ auf den Immobilienmarkt und die Finanzierungskosten sowie die Finanzierungsmöglichkeiten der FCR sowie ihrer Kunden auswirken. Der geplante Ausbau des Bestandsgeschäfts der FCR ist von einem Fortbestehen des gegenwärtigen niedrigen Zinsniveaus abhängig.
- Aufgrund der Fokussierung der Emittentin auf den deutschen Immobilienmarkt, ist die Emittentin von den dortigen Entwicklungen abhängig.
- Die allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen für Gewerbeimmobilien in Deutschland könnten sich zum Nachteil von Vermietern verschlechtern.
- Die Emittentin ist Risiken der Verschlechterung der allgemeinen wirtschaftlichen Lage ausgesetzt.
- Es besteht das Risiko, dass die FCR weitergehenden aufsichtsrechtlichen Regelungen unterliegt.

### **D.3 Zentrale Angaben zu den zentralen Risiken, die den Wertpapieren eigen sind**

- Es besteht das Risiko, dass die Gesellschaft die Voraussetzungen für die Einbeziehung in den Freiverkehr nicht erfüllt und die Einbeziehung in den Freiverkehr nicht erfolgen wird.
- Der Aktienkurs der FCR unterliegt Schwankungen.
- Die Aktien der Gesellschaft sind frei übertragbar. Durch die Einbeziehung der Aktien in den Freiverkehr kann jedoch keine jederzeit ausreichende Nachfrage nach den Aktien der Gesellschaft sichergestellt werden.
- Es besteht das Risiko, dass der Kurs der Aktie durch rein spekulativen Wertpapiertransaktionen oder durch rechtswidrige Wertpapiertransaktionen beeinflusst wird oder die Preisfindung in sonstiger Weise beeinflusst wird und dadurch Anleger einen Schaden erleiden.
- Im Fall der Insolvenz der Gesellschaft kann es zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals kommen.
- Es kann für die Zukunft nicht gewährleistet werden, dass die Gesellschaft Dividenden an ihre Aktionäre ausschüttet.

## Abschnitt E – Angebot

<b>E.1</b>	<b>Gesamtnettoerlöse und geschätzte Gesamtkosten des Angebotes, einschließlich der geschätzten Kosten, die dem Anleger von der Emittentin oder Anbieter in Rechnung gestellt werden</b>
	<p>Die Gesellschaft schätzt die Gesamtkosten für die Emission auf EUR 100.000,00 bei unterstellter vollständiger Platzierung sämtlicher neuer Aktien im Rahmen des Bezugsangebots.</p> <p>Unter der Annahme einer vollständigen Platzierung der Neuen Aktien im Rahmen des Bezugsangebots und auf Grundlage der geschätzten Emissionskosten würde der Gesellschaft ein Nettoemissionserlös von ca. TEUR 9.020 zufließen. Dem Anleger werden keine Kosten in Rechnung gestellt.</p>
<b>E.2a</b>	<b>Gründe für das Angebot, Zweckbestimmung der Erlöse, geschätzte Nettoerlöse</b>
	<p>Der mit dem Angebot erzielte Emissionserlös soll vollständig der Finanzierung des Erwerbs weiterer Immobilien durch die FCR Gruppe dienen. Dabei dient der Emissionserlös 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. Eine feste Zweckbindung über die Verwendung der Erlöse existiert jedoch nicht.</p>
<b>E.3</b>	<b>Beschreibung der Angebotskonditionen</b>
	<p>Das Angebot umfasst 521.156 auf den Namen lautenden Stückaktien aus der vom Vorstand am 6. Februar 2019 mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom 11. Februar 2019 beschlossenen Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen aus dem durch den Beschluss der Hauptversammlung vom 25. Juli 2016 geschaffenen Genehmigten Kapital 2016 („<b>Neue Aktien</b>“). Das Angebot besteht aus einem Bezugsangebot sowie einem parallelen öffentlichen Angebot und einer Privatplatzierung an Institutionelle Investoren in Deutschland und bestimmten anderen Jurisdiktionen außerhalb der Bundesrepublik Deutschlands, aber insbesondere nicht in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada und Japan und nicht an U.S. Personen im Sinne der Regulation S des U.S. Securities Acts von 1933 in der jeweils gültigen Fassung (der „Securities Act“).</p> <p>Der Bezugspreis für die Neuen Aktien beträgt EUR 17,50.</p> <p>Der erste Angebotszeitraum, innerhalb dessen Kaufangebote abgegeben werden können, beginnt am 19. Februar 2019 und endet am 05. März 2019. Kaufangebote können über die Zeichnungsfunktionalität DirectPlace der Frankfurter Wertpapierbörse abgegeben werden. Die Kaufangebote über DirectPlace müssen sich auf die Interims-Gattung beziehen (ISIN DE000A2TSSV4 / WKN A2T SSV). Dies setzt voraus, dass die depotführende Stelle (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) nach den Nutzungsbedingungen der Deutsche Börse AG für die XETRA-Zeichnungsfunktionalität DirectPlace zur Nutzung dieser Zeichnungsfunktionalität berechtigt und in der Lage ist („Handelsteilnehmer“). Der Handelsteilnehmer gibt für den Anleger auf dessen Aufforderung Kaufangebote über die Zeichnungsfunktionalität DirectPlace ab.</p> <p>Im Rahmen des Bezugsangebots muss der Anleger den Angebotspreis für sämtliche Neuen Aktien des Kaufangebots innerhalb von drei Bankarbeitstagen nach Eingang des Kaufangebots, spätestens aber am letzten Tag des Angebotszeitraums, auf das im Kaufangebot angegebene Konto eingezahlt haben (Zahlungseingang). Nur mit fristgerechtem, vollständigem Zahlungseingang wird das Kaufangebot wirksam, das noch</p>

	<p>unter dem Vorbehalt einer Zuteilung der entsprechenden Neuen Aktien steht. Bei Kaufangeboten über die Zeichnungsfunktionalität DirectPlace wird der Kaufpreis zunächst nur auf dem Konto des Anlegers gesperrt, es erfolgt keine Vorabüberweisung. Die Sperrung erfolgt in der Regel bei Orderabgabe, dies kann jedoch im Einzelfall je nach Vereinbarung zwischen dem Anleger und seiner Depotbank abweichen.</p> <p>Ergebnisse der Zuteilung aus dem ersten Angebotszeitraum können voraussichtlich ab dem 6. März 2019, bei der Depotbank erfragt werden, über welche der Kaufantrag an die Gesellschaft geleitet wurde. Die Lieferung der Neuen Aktien in der ISIN DE000A1YC913 / WKN A1YC91 aus dem ersten Angebotszeitraum erfolgt nach Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister der Gesellschaft und Herstellung der Girosammelverwahrung der Neuen Aktien. Die Aktien werden den Aktionären als Miteigentumsanteile an der Globalurkunde zur Verfügung gestellt. Mit der Lieferung kann voraussichtlich zum 19. März 2019 gerechnet werden.</p> <p>Sämtliche nicht im Rahmen des ersten Angebotszeitraums gezeichneten und zugeteilten Neuen Aktien werden vom 1. April 2019 bis 5. August 2019 im Rahmen eines öffentlichen Angebots und einer Privatplatzierung an institutionelle Investoren in Deutschland und bestimmten anderen Jurisdiktionen außerhalb der Bundesrepublik Deutschlands, aber insbesondere nicht in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada und Japan und nicht an U.S. Personen im Sinne des Securities Act angeboten. Der Angebotspreis wird mindestens dem Bezugspreis entsprechen und von Vorstand und Aufsichtsrat der Emittentin voraussichtlich am 18. März 2019 festgelegt und im Wege einer Pressemitteilung auf der Internetseite der Gesellschaft <a href="http://www.fcr-immobilien.de">www.fcr-immobilien.de</a> unter der Rubrik Mitteilungen veröffentlicht. Die Aktien aus dem zweiten Angebotszeitraum werden voraussichtlich am 20. August 2019 geliefert. Der Angebotspreis ist spätestens am letzten Tag des Angebotszeitraums zu leisten, auf ein von der Gesellschaft in dem bei der Gesellschaft erhältlichen Zeichnungsschein angegebenes Konto.</p> <p>Die Aktien der Emittentin sind im nicht regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse (Scale Segment) handelbar. Die Neuen Aktien sollen auch in den nicht regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse (Teilsegment Basic Board) einbezogen werden. Der Handelsbeginn der Neuen Aktien aus dem ersten Angebotszeitraum wird für den 18. März 2019 erwartet, für die Aktien aus dem zweiten Angebotszeitraum wird für den 8. August 2019 erwartet.</p>
<b>E.4</b>	<b>Beschreibung aller für das Angebot wesentlichen Interessen bzw. Interessenkonflikte</b>
	Entfällt; es bestehen keine Interessen oder Interessenskonflikte.
<b>E.5</b>	<b>Name der Person/ des Unternehmens, die/das das Wertpapier zum Verkauf anbietet; bei Lock-up Vereinbarungen die beteiligten Parteien und die Lock-up-Frist</b>
	<p>Entfällt. Die Neuen Aktien werden von der Emittentin angeboten. Sie sind frei übertragbar, es existieren keine Lock-up Vereinbarungen bezüglich der Neuen Aktien.</p> <p>Die bestehenden Aktien der FCR sind nach Gesetz und Satzung frei übertragbar und unterliegen keinen Lock-up Vereinbarungen.</p>
<b>E.6</b>	<b>Betrag und Prozentsatz der aus dem Angebot resultierenden unmittelbaren Verwässerung</b>
	<p>Die Neuen Aktien werden zunächst im Rahmen der Bezugsrechte an Altaktionäre ausgegeben. Nur wenn und soweit Altaktionäre von ihrem Bezugsrecht im Rahmen des vorliegenden Angebots nicht in vollem Umfang Gebrauch machen, wird ihre prozentuale Beteiligung am Grundkapital der Emittentin und damit auch das Gewicht ihres Stimmrechts sinken.</p>

Bei einer vollständigen Platzierung der Neuen Aktien bei Personen, die bislang nicht Aktionäre der Emittentin sind, wird sich die Beteiligung am Grundkapital / das Stimmrecht der Altaktionäre um rund 11% auf rund 89 % am - erhöhten - Grundkapital reduzieren.

Der Nettobuchwert je Aktie der Emittentin beläuft sich auf rund EUR 1,89 je Aktie berechnet auf Basis der Anzahl der zum Datum des Prospekts ausgegebenen 4.219.588 Stückaktien der Gesellschaft und des Nettobuchwerts zum 30. Juni 2018.

Der Nettobuchwert je Aktie zum 30. Juni 2018 belief sich auf EUR 1,89. Der Nettobuchwert pro Aktie wird berechnet, indem von den gesamten Aktiva (EUR 95.975.488,28) die Gesamtverbindlichkeiten (EUR 85.658.624,69), Rückstellungen (EUR 2.282.632,91) und Rechnungsabgrenzungen (EUR 65.769,82) abgezogen werden und dieser Betrag durch die Anzahl der ausstehenden Aktien geteilt wird. Bei einer vollständigen Platzierung der Neuen Aktien und auf Grundlage der geschätzten Emissionskosten würde der Gesellschaft ein Nettoemissionserlös von EUR 9.020.230,00 zufließen. Wäre dies bereits zum 30. Juni 2018 geschehen und hätte gleichzeitig die aktuelle Aktienanzahl erhöht um die Neuen Aktien bestanden, hätte der Nettobuchwert ca. EUR 3,58 je Aktie betragen. Dies hätte einen unmittelbaren Anstieg des Buchwerts des bilanziellen Eigenkapitals in Höhe von ca. EUR 1,69 je Aktie der Altaktionäre bedeutet (89,41 %) und eine Verwässerung für die Zeichner der Kapitalerhöhung von EUR 13,92 je Aktie (79,54%). Je nach Festsetzung des Bezugspreises ergeben sich abweichende Werte.

**E.7 Schätzung der Ausgaben, die dem Anleger vom Emittenten oder Anbieter in Rechnung gestellt werden**

Die Abrechnung des Kaufpreises für die Aktien zuzüglich etwaiger Bankgebühren und Provisionen zwischen der Bank des Verkäufers und der Bank des Käufers abgewickelt. Von Seiten der Gesellschaft fallen für den Anleger keine Kosten und Steuern an.

## 2. Risikofaktoren

Potenzielle Anleger sollten vor einer Entscheidung über den Kauf der Aktien der FCR Immobilien AG („FCR“, „Emittentin“ oder „Gesellschaft“) zusätzlich zu den übrigen in diesem Wertpapierprospekt enthaltenen Informationen die nachfolgenden spezifischen Risikofaktoren sorgfältig lesen und eingehend prüfen und bei ihrer Anlageentscheidung berücksichtigen. Die allgemeine Geschäftstätigkeit sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und/oder der Börsenpreis der Aktien der Gesellschaft könnten durch jedes dieser Risiken erhebliche nachteilige Auswirkungen haben und Anleger könnten ihr investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren. Neben dem allgemeinen Risiko, das jeder unternehmerischen Tätigkeit inne wohnt, bestehen weitere Risiken, die von unterschiedlichen Faktoren beeinflusst bzw. ausgelöst werden können. Die nachstehend bekannten beschriebenen wesentlichen Risiken könnten jedoch nicht die einzigen Risiken sein, denen FCR ausgesetzt ist. Weitere Risiken und Unsicherheiten, die der Gesellschaft gegenwärtig nicht oder nicht in ihrer Bedeutung bekannt sind, könnten den Geschäftsbetrieb der FCR ebenfalls beeinträchtigen und nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben. Die Reihenfolge, in welcher die nachstehenden 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 könnten.

### 2.1. Allgemeine Anlage- und Risikohinweise

Damit sich der Anleger ein objektives und vollständiges Bild der Risiken einer Geldanlage in Aktien der FCR machen kann, muss dieser Prospekt vollständig gelesen werden. Bei Fragen zum Prospektinhalt und/oder mangelnden ökonomischen oder juristischen Kenntnissen der im Prospekt dargelegten Informationen kann es ratsam sein, die zusätzliche Beratung durch eine Bank, einen Finanzvermittler oder einen sonstigen fachkundigen Berater in Anspruch zu nehmen. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass die FCR keine Zusagen oder Garantien für aktuelle oder zukünftige Gewinnerwartungen, Dividendenzahlungen oder den Werterhalt des Aktienkapitals abgibt. Eine Anlage in Aktien birgt für den Anleger grundsätzlich das Risiko eines Wertverlustes bis hin zum Totalverlust des Investments in die FCR.

Ein Anleger sollte daher nur dann und allenfalls so viel Kapital in Aktien der FCR investieren, dass auch ein Totalverlust der insoweit angelegten Gelder ihn nicht zu Einschränkungen in seiner Lebensweise zwingt.

Grundsätzlich besteht bei Investitionen in Aktien der FCR zum Zeitpunkt der Investition keine Sicherheit dafür, dass die Investition zu einem späteren Zeitpunkt wieder mit Gewinn veräußert werden kann.

Die Darstellungen dieses Prospekts spiegeln insbesondere in Bezug auf die Geschäftsaussichten die Erwartungen des Vorstands wider, deren Realisierung von einer Vielzahl von Faktoren abhängt. Die Angaben basieren auf Erfahrungen und werden vom Vorstand nach bestem Wissen und Gewissen erteilt. Eine Garantie für das Eintreten der voraussichtlichen Entwicklung kann nicht übernommen werden.

### 2.2. Unternehmensbezogene Risiken

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

Die FCR -Gruppe ist auf den Kauf, die Optimierung und die Weiterveräußerung von Immobilien, insbesondere Gewerbeimmobilien, Fachmärkten und Einkaufszentren spezialisiert. Die FCR-Gruppe benötigt für ihr Geschäftsmodell und die geplante Entwicklung, insbesondere den geplanten Ausbau des Geschäfts, in erheblichem Umfang Finanzierungen, die entweder in Form von Eigenkapital oder Fremdkapital aufgenommen werden müssen. Eigenkapital, Bankfinanzierungen oder Fremdfinanzierungen über den Kapitalmarkt stehen der Emittentin aber nur in

eingeschränktem Umfang zur Verfügung. Der Eintritt oder die Verschärfung von Krisen an den internationalen Finanzmärkten könnte den Zugang zu neuem Fremdkapital und/oder Eigenkapital erheblich erschweren. 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 nicht gelingen, Finanzierungen für den Erwerb von Immobilien zu finden und zu auskömmlichen Konditionen aufzunehmen, wäre sie nicht in der Lage, ihr Geschäft in dem angestrebten Umfang weiter auf- und auszubauen.

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

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

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

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

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

**2.2.3. Es besteht das Risiko, dass die FCR-Gruppe infolge des Ausfalles von Mieten geringere Einnahmen als angenommen erwirtschaftet und der Wert der Immobilien infolge der Ausfälle sinkt und dies auch negativen Einfluss auf die Weiterveräußerungsmöglichkeiten der Immobilien hat**

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 Be-

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

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

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

Die FCR 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 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.

Der intensive Wettbewerb, dem die FCR 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 gefährden.

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

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

Es ist nicht ausgeschlossen, dass Grundstücke, die früher, derzeit oder künftig im Eigentum der FCR-Gruppe stehen bzw. standen mit Altlasten, anderen schädlichen Bodenverunreinigungen oder Kriegslasten (z.B. Bomben) belastet sind. Solche Bodenverunreinigungen können etwa dazu führen, dass die FCR-Gruppe von den zuständigen Behörden zu einer Beseitigung der damit verbundenen Gefahren aufgefordert wird, was typischerweise mit erheblichen Kosten verbunden ist. Auch wenn die Emittentin die entsprechenden Grundstücke und Immobilien bereits an Dritte verkauft hat, besteht das Risiko, dass die Erwerber Schadensersatz- und sonstige Gewährleistungsansprüche gegen die Emittentin geltend machen können. Diese Pflichten und Ansprüche sind unabhängig von einer Verursachung der entsprechenden Bodenbelastungen

durch die Emittentin und es könnte sein, dass ihr nur eingeschränkte oder keinerlei Regressansprüche gegen Dritte zustehen oder solche nicht oder nicht vollständig durchsetzbar sind, selbst wenn diese die Belastungen verursacht haben. Die Beseitigung etwaiger Lasten in diesem Sinne und die hiermit im Zusammenhang stehenden weiteren Maßnahmen können zu Mietausfällen führen, Baumaßnahmen erheblich verzögern, unmöglich oder wirtschaftlich unrentabel machen, und mit erheblichen zusätzlichen Kosten verbunden sein.

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

**2.2.6. Es besteht das Risiko, dass bei den Immobilien, die derzeit oder künftig im Eigentum der FCR 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 Bausubstanz, Schadstoffe in Baumaterialien oder nicht eingehaltener baurechtlicher und denkmalschutzrechtlicher Anforderungen an den von der Emittentin gehaltenen oder zu erwerbenden Immobilien können Kosten für aufwendige Instandsetzungs- oder Instandhaltungs-, Entwicklungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen entstehen. Insbesondere besteht das Risiko, dass Mängel und baurechtliche und denkmalschutzrechtliche Anforderungen bei dem Erwerb einer Immobilie übersehen oder falsch eingeschätzt werden, was einen negativen Einfluss auf die Kaufentscheidung der FCR haben kann. Auch bei bereits im Eigentum der FCR stehenden Immobilien kann nicht ausgeschlossen werden, dass derzeit noch unbekannte 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 oder deren Tochtergesellschaften gehaltenen Immobilien erforderlich sein, jedoch nicht durchgeführt werden, könnte sich dies nachteilig auf die Verkaufs- und Mieterlöse der betroffenen Immobilien auswirken. Ebenso könnte es zu Einschränkungen in der Nutzung der betroffenen Immobilien und Grundstücke und damit zu Mietausfällen kommen. Dies könnte zudem zu mietrechtlichen Rechtsstreitigkeiten mit den Mietern führen.

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

**2.2.7. 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 ist maßgebend von der Auswahl und dem Erwerb geeigneter Immobilien bzw. Immobilienportfolien abhängig. Das Geschäftsmodell der Emittentin liegt im Erwerb und Betreiben sowie in der anschließenden Veräußerung von Fachmarkt- und Einkaufszentren in Deutschland und sie hat sich als Experten für kleinere und mittelgroße Handelsimmobilien an Sekundärstandorten positioniert. Die FCR – Gruppe erwirbt Fachmarkt- und Einkaufszentren, um diese zu sanieren und aufzuwerten und sodann möglichst gewinnbringend wieder zu verkaufen.

Um den Bestand der Emittentin weiter auszubauen, muss es der FCR 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 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.

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

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

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

**2.2.8. Die Emittentin ist in ihrer Expansionsstrategie darauf angewiesen, erworbene Immobilienbestände nach der Durchführung entsprechender wertsteigernder Maßnahmen gewinnbringend zu veräußern. Im Rahmen dieser beabsichtigten Weiterveräußerungen könnte sie den Wert der Immobilien falsch einschätzen oder aufgrund von veränderten Rahmenbedingungen keinen gewinnbringenden Veräußerungserlös erzielen.**

Der wirtschaftliche Erfolg der FCR ist maßgeblich von der kurzfristigen und gewinnbringenden Weiterveräußerung der Immobilien nach der Durchführung von wertsteigernden Maßnahmen abhängig. Die FCR – Gruppe erwirbt Fachmarkt- und Einkaufszentren, um diese zu sanieren und aufzuwerten und sodann möglichst gewinnbringend wieder zu verkaufen.

Im Rahmen dieser kurzfristigen Weiterveräußerungen von Immobilien der FCR – Gruppe besteht das Risiko, dass die FCR die baulichen, rechtlichen, wirtschaftlichen und sonstigen Umstände betreffend die zu verkaufenden Objekte oder Portfolien falsch einschätzt oder in anderer Form nicht richtig bewertet. Darüber hinaus könnten sich die getroffenen Annahmen in Bezug auf die zu erzielenden Verkaufspreise der Immobilien oder Portfolien teilweise oder in vollem Umfang als unzutreffend herausstellen.

Der Immobilienwert orientiert sich im Falle des Wiederverkaufs 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 könnte den Wert von Immobilien bei der Weiterveräußerung zu hoch ansetzen, sodass die Immobilien zu diesem Wert tatsächlich nicht am Markt veräußerbar sind. Des Weiteren könnte eine erheblich negative Änderung der vorgenannten Faktoren zu einem niedrigeren zu erzielenden Verkaufserlös führen.

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

#### **2.2.9. Blind-Pool-Risiko**

Zum Prospektdatum kann nicht mit Sicherheit gesagt werden, in welche Investitionsvorhaben die FCR investieren wird. Hieraus können Risiken entstehen, die weder die Planung der Gesellschaft berücksichtigt, noch im vorliegenden Prospekt beschrieben sind und welche negative Folgen auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben können.

#### **2.2.10. Es besteht das Risiko, dass die Gesellschaften der FCR-Gruppe und/oder die FCR 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.

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

#### **2.2.11. 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 erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

#### **2.2.12. 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 erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

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

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

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

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

**2.2.14. 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.

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

**2.2.15. 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.

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

**2.2.16. 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 vermieteten Immobilien nachhaltig verschlechtern, so hätte dies erheblich nachteilige Auswirkungen auf den Wert der Immobilien zur Folge. Sofern Immobilien vereinzelt langfristig gehalten werden, 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 erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

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

Der Vorstand Falk Raudies der FCR 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 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.

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

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

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

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

**2.2.19. 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 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) Ankermietes ab.

Ein sogenanntes Klumpenrisiko besteht insbesondere in Bezug auf die filialisierten Einzelhandelsketten, wie z.B. EDEKA, HIT, Netto, OBI, da diese Mieter an mehreren Standorten der FCR Immobilien vertreten sind und vertreten sein werden. Damit besteht eine Abhängigkeit von diesen Mietern. Ein Wegfall eines oder mehrerer dieser Mieter oder eine nachhaltige Störung in der Geschäftsbeziehung zu einem oder mehrerer dieser Mieter könnte sich erheblich negativ auf die Geschäftstätigkeit der FCR auswirken. Neben geringeren Einnahmen würde der Wegfall eines Hauptmieters auch den Marktwert der betroffenen Immobilien reduzieren, was wiederum eine Weiterveräußerung der Immobilien mit Gewinn erschweren würde.

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

**2.2.20. Die FCR – Gruppe ist Risiken durch Erhöhung der Betriebskosten und anderer Kosten ausgesetzt, wobei die die FCR-Gruppe die Steigerung durch zusätzliche Einnahmen ggf. nicht kompensieren könnte.**

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 erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

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

Die FCR 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.

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

**2.2.22. 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 durch Fremdkapitalgeber zur Verfügung gestellt wird. Die Emittentin ist dem Risiko ausgesetzt, dass sich die Rahmenbedingungen für die Finanzierung des Erwerbs der jeweiligen Projektimmobilien sowie die Bedingungen für die Refinanzierung der bestehenden Objekte und deren Betreibergesellschaften verschlechtern. Veränderte Rahmenbedingungen für die Objektfinanzierung bergen insoweit ein gewisses Zinsänderungs- und Finanzierungsrisiko. Weiterhin ist ein entsprechendes Finanzierungsrisiko gegeben bei möglicherweise erforderlichen Nachfinanzierungen.

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

#### **2.2.23. 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.

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

#### **2.2.24. 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.

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

#### **2.2.25. 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.

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

**2.2.26. Es besteht das Risiko, dass es bei mangelhafter Leistung von eingesetzten Drittunternehmen zu Schäden der FCR-Gruppe kommt, für die diese keinen Regress nehmen kann.**

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

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

**2.2.27. 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.

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

**2.2.28. 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.

**2.2.29. Steuerrisiken**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich Gesetzgebung, Verwaltungspraxis und/oder Rechtsprechung hinsichtlich der Besteuerung der Gesellschaft ändert und so steuerliche Vorteile für die FCR entfallen bzw. steuerliche Nachteile entstehen. Es ist zu beachten, dass Steueränderungen auch rückwirkend eintreten können.

Es besteht das Risiko, dass sich der für die Gesellschaft anwendbare steuerrechtliche Rahmen zukünftig ändern kann. Ebenso wenig ist absehbar, ob und in welchem Umfang das Geschäft der Gesellschaft hierdurch beeinflusst werden würde. Es kann nicht ausgeschlossen werden,

dass es zukünftig zu einer vollen Besteuerung von aus Kapitalanlagen erzielten Gewinnen kommen wird, wodurch die geschäftliche Situation der Gesellschaft erheblich verschlechtert und erzielbare Renditen aus den Investments nachhaltig verringert würden.

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

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

### **2.2.30. Risiken aufgrund der Aktionärsstruktur**

Die Mehrheitsaktionärin RAT Asset & Trading AG mit Sitz in Pullach i. Isartal, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 183812 („**RAT Asset & Trading**“), hält mehr als 50% des gezeichneten Kapitals der FCR. Sie verfügt damit über eine Anzahl an Stimmrechten, die, insbesondere wenn die Hauptversammlungspräsenz nicht das gesamte Grundkapital umfasst, für nahezu alle Beschlussfassungen der Gesellschaft – z.B. Satzungsänderungen oder die Wahl neuer Aufsichtsratsmitglieder – ausreicht. Weiterhin können gegen ihre Stimmen Beschlüsse der Hauptversammlung nicht herbeigeführt werden.

Maßnahmen zur Verhinderung eines Missbrauchs dieser Konstellation – über die Regelungen des AktG hinaus – sind seitens der Gesellschaft nicht getroffen.

Bereits die potentielle Einflussnahmemöglichkeit der RAT Asset & Trading, insbesondere aber eine konkrete Stimmausübung in der Hauptversammlung oder eine sonstige Einflussnahme, die mit den Interessen der anderen Aktionäre kollidiert, kann sich zudem erheblich nachteilig auf den Börsenkurs der Aktien der Gesellschaft auswirken und damit auch eine eventuelle weitere Kapitalaufnahme der Gesellschaft erschweren oder nur zu ungünstigen Bedingungen ermöglichen.

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

### **2.2.31. Zukünftige Kapitalerhöhungen**

Es besteht das Risiko, dass durch zukünftige Kapitalerhöhungen – z.B. durch die Ausnutzung der Ermächtigung aus Genehmigtem Kapital oder weitere auf der Hauptversammlung beschlossene Kapitalerhöhungen gegen Bar- oder Sacheinlagen – eine Verwässerung der Beteiligungsrechte der zuvor an der Gesellschaft beteiligten Aktionäre eintritt und so das Stimmgewicht der einzelnen Aktionäre geringer wird. Derartige könnten sowohl in Form einer Bar- als auch einer Sacheinlage erfolgen.

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

### **2.2.32. Unsicherheiten im Zusammenhang mit zukunftsgerichteten Aussagen**

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

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

### **2.3. Branchenbezogene Risiken**

#### **2.3.1. Erhöhungen des Zinsniveaus können sich negativ auf den Immobilienmarkt und die Finanzierungskosten sowie die Finanzierungsmöglichkeiten der FCR sowie ihrer Kunden auswirken. Der geplante Ausbau des Bestandsgeschäfts der FCR 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 Der Eintritt eines oder mehrerer der vorgenannten Risiken könnte erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

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

Die FCR 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 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 erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

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

Die Geschäftstätigkeit der FCR 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 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 erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

### **2.3.4. 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 erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

### **2.3.5. Es besteht das Risiko, dass die FCR 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 umfassende Regelungen in Bezug auf ihr Kapital, ihre Organisation und ihre Verhaltensregeln unterworfen. Dies könnte erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

## **2.4. Zentrale Angaben zu den zentralen Risiken, die den Wertpapieren eigen sind**

### **2.4.1. Risiko von Kursschwankung der Aktien der FCR**

Der Aktienkurs der FCR unterliegt Schwankungen. Dies ist teilweise auf die Kurs- und Umsatzenschwankungen der Wertpapiermärkte im Allgemeinen zurückzuführen, beruht jedoch auch auf

Entwicklungen, die aus der Geschäftstätigkeit der FCR resultieren. Auswirkungen haben insbesondere konjunkturelle Schwankungen, die Entwicklung des Finanzmarktes, wechselhafte tatsächliche oder prognostizierte Betriebsergebnisse der FCR oder ihrer Mitbewerber, geänderte Gewinnprognosen oder die Nichterfüllung der Gewinnerwartungen von Investoren und Wertpapieranalysten, mögliche Rechtsstreitigkeiten oder gesetzgeberische Maßnahmen, veränderte allgemeine Wirtschaftsbedingungen oder auch Realisierung eines Risikos oder auch mehrerer Risiken, die in diesem Prospekt genannt sind. Die allgemeine Aktienkursvolatilität könnte den Aktienkurs der Gesellschaft zusätzlich unter Druck setzen, ohne dass dies daher in einem direkten Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft oder ihrer Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder auch ihren Geschäftsaussichten stehen muss.

Hohe Schwankungen des Aktienkurses bei geringen gehandelten Stückzahlen ebenso wie Änderungen der Anzahl der im Streubesitz gehaltenen Aktien können zur Folge haben, dass das investierte Kapital der Inhaber der Aktien an der FCR hohen Schwankungen unterworfen ist.

#### **2.4.2. Veräußerbarkeit der Stückaktien**

Die Aktien der Gesellschaft sind frei übertragbar. Durch die Einbeziehung der Aktien in den Freiverkehr kann jedoch keine jederzeit ausreichende Nachfrage nach den Aktien der Gesellschaft sichergestellt werden. Es besteht keine Gewähr, dass sich durch die Einbeziehung ein aktiver Handel im Freiverkehr (Scale Segment) an der Frankfurter Wertpapierbörse entwickeln oder anhalten wird. Zudem hat die Gesellschaft auch keine feste Laufzeit, nach deren Ablauf sie liquidiert und das vorhandene Gesellschaftsvermögen anteilig an die Aktionäre verteilt würde. Daher besteht für Aktionäre das Risiko, dass sie für unbestimmte Zeit an die Gesellschaft gebunden bleiben, wenn die Aktien der FCR wegen mangelnder Nachfrage nicht veräußerbar sind und sich auch außerhalb der Börse kein Erwerber für die Aktien findet.

Wie Aktien generell, wird auch der Preis der Stückaktien der Gesellschaft einer Vielzahl von Markteinflüssen unterliegen, und den Preis unabhängig von der Ertrags- oder Finanzlage der Gesellschaft erheblich beeinflussen können. Beispielhaft seien nur Faktoren die allgemeine wirtschaftliche Lage, die Entwicklung von Mitbewerbern oder auch Änderungen der Steuerpolitik und des Steuerrechts genannt. Daher besteht unabhängig von der Geschäftsentwicklung der Gesellschaft das Risiko, dass ein Aktionär seine Beteiligung nicht oder nur mit Verlusten veräußern kann.

#### **2.4.3. Risiken im Zusammenhang mit rein spekulativen Wertpapiertransaktionen oder kapitalmarktrechtswidrigen Wertpapiertransaktionen**

Es besteht das Risiko, dass der Kurs der Aktie durch rein spekulativen Wertpapiertransaktionen oder durch Wertpapiertransaktionen, die nicht im Einklang mit den jeweils geltenden kapitalmarktrechtlichen Vorschriften durchgeführt werden, beeinflusst wird oder die Preisfindung in sonstiger Weise durch unfaire oder unerlaubte Maßnahmen beeinflusst wird und dadurch Anleger einen Schaden erleiden. Weiter kann nicht ausgeschlossen werden, dass in Folge von dergleichen Wertpapiertransaktionen oder den daraus resultierenden Kursentwicklungen der Börsenhandel der Aktien vorübergehend oder dauerhaft ausgesetzt wird, was sich auf die Veräußerbarkeit sowie die Bewertung der Aktien nachteilig auswirken könnte.

#### **2.4.4. Insolvenzrisiko**

Im Fall der Insolvenz der Gesellschaft kann es zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals kommen. Dieses Eigenkapitalrisiko trägt eine Investition in Aktien grundsätzlich mit sich. Im Falle der Insolvenz der Gesellschaft werden vorrangig die Forderungen von Fremdkapitalgebern gegen die Gesellschaft befriedigt. Erst nach deren vollständiger Erfüllung würde eine Rückzahlung auf die Aktien erfolgen. Da Aktien keiner Einlagensicherung unterliegen, besteht neben dem Risiko einer negativen Kursentwicklung auch das eines Totalverlustes der Anlage im Insolvenzfall der Gesellschaft.

## 2.4.5. Risiken in Bezug auf die Gewinnverwendung/Thesaurierung

Die künftige Zahlung von Dividenden an die Aktionäre der FCR ist von mehreren Faktoren abhängig. Hierzu zählen die unternehmenspolitische Ausrichtung und die Entwicklung der Branche ebenso wie gesamtwirtschaftliche Entwicklungen. Es kann für die Zukunft nicht gewährleistet werden, dass die Gesellschaft Dividenden an ihre Aktionäre ausschüttet.

## 3. Allgemeine Informationen

### 3.1. Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospekts

Die FCR übernimmt gemäß § 5 Abs. 4 Wertpapierprospektgesetz die Verantwortung für den Inhalt dieses Wertpapierprospekts (nachfolgend „**Prospekt**“) und erklärt hiermit, dass ihres Wissens die Angaben in diesem Prospekt richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind. Des Weiteren erklärt die FCR, dass sie die erforderliche Sorgfalt hat walten lassen, um sicherzustellen, dass die in diesem Prospekt genannten Angaben ihres Wissens nach richtig und keine Tatsachen ausgelassen worden sind, welche die Aussage des Prospektes wahrscheinlich verändern könnten.

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

### 3.2. Zukunftsgerichtete Aussagen

Dieser Prospekt enthält bestimmte in die Zukunft gerichtete Aussagen. Zukunftsgerichtete Aussagen sind solche Angaben in diesem Prospekt, die sich nicht auf historische oder gegenwärtige Tatsachen und Ereignisse beziehen. Dies gilt insbesondere für Aussagen in der Zusammenfassung des Prospekts sowie in den Abschnitten „Risikofaktoren“ und „Jüngste Geschäftsentwicklung, Geschäftsaussichten und Trends“ bzw. überall dort, wo der Prospekt Angaben über die zukünftige finanzielle Ertragsfähigkeit, Pläne und Erwartungen in Bezug auf das Geschäft der FCR, über Wachstum und Profitabilität sowie über wirtschaftliche Rahmenbedingungen, denen die Gesellschaft ausgesetzt ist, 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“, „Wichtige Informationen“ gelesen und beachtet werden, die eine ausführliche Darstellung von Faktoren enthalten, die Einfluss auf die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft und auf die Branchen, in der die Gesellschaft tätig ist, nehmen können.

Die zukunftsgerichteten Aussagen beruhen auf den gegenwärtigen Plänen, Schätzungen, Prognosen und Erwartungen der FCR sowie auf bestimmten Annahmen, die sich, obwohl sie zum gegenwärtigen Zeitpunkt nach Ansicht der Gesellschaft angemessen sind, nachträglich als fehlerhaft erweisen können. Zahlreiche Faktoren können dazu führen, dass die tatsächliche Entwicklung oder die erzielten Erträge oder Leistungen der Gesellschaft 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 und steuerlicher Rahmenbedingungen,
- Wettbewerb durch andere Unternehmen,
- Kapitalbedürfnisse der Gesellschaft
- politische oder regulatorische Veränderungen,
- 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 FCR zugrunde gelegte Annahmen als unrichtig erweisen, ist nicht auszuschließen, dass die tatsächlichen Ergebnisse wesentlich von denen abweichen, die in diesem Prospekt als angenommen, geglaubt, geschätzt oder erwartet beschrieben werden. Die Gesellschaft könnte aus diesem Grund daran gehindert werden, ihre finanziellen und strategischen Ziele zu erreichen.

Die Gesellschaft ist nach § 16 WpPG verpflichtet, jeden wichtigen neuen Umstand oder jede wesentliche Unrichtigkeit in Bezug auf die im Prospekt enthaltenen Angaben, die die Beurteilung der Wertpapiere beeinflussen könnten und die nach Billigung des Prospektes und vor der Einbeziehung in den Handel auftreten oder festgestellt werden, in einem Nachtrag zum Prospekt zu nennen.

Die Gesellschaft beabsichtigt darüber hinaus nicht über ihre gesetzliche Verpflichtung hinaus derartige zukunftsgerichtete Aussagen fortzuschreiben und/oder an zukünftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen.

### **3.3. Hinweis zu Quellenangaben**

Sämtliche Angaben zu Marktanteilen, Marktentwicklungen und -trends, Wachstumsraten, zu Umsätzen auf den in diesem Prospekt beschriebenen Märkten sowie zur Wettbewerbssituation der FCR beruhen auf öffentlich zugänglichen Quellen oder Schätzungen der Gesellschaft. Die Quellen der jeweiligen Informationen werden an den entsprechenden Stellen im Prospekt genannt.

Sofern die Angaben auf Schätzungen der Gesellschaft beruhen, können diese von den Einschätzungen der Wettbewerber der Gesellschaft oder von zukünftigen Erhebungen durch Marktforschungsinstitute oder andere unabhängige Quellen abweichen.

Sofern Angaben von Seiten Dritter übernommen wurden, wird hiermit bestätigt, dass diese Informationen korrekt wiedergegeben wurden und dass – soweit es der Gesellschaft bekannt ist und sie aus den von dieser dritten Partei veröffentlichten Angaben ableiten konnte – keine Fakten unterschlagen wurden, die die reproduzierten Angaben unkorrekt oder irreführend gestalten würden.

Die Gesellschaft hat allerdings die in öffentlich zugänglichen Quellen enthaltenen Zahlenangaben, Marktdaten und sonstigen Angaben nicht überprüft und übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit der öffentlichen Quellen entnommenen Zahlenangaben, Marktdaten und sonstigen Informationen. Darüber hinaus ist zu beachten, dass Marktstudien und Umfragen häufig auf Annahmen und Informationen Dritter beruhen und von Natur aus spekulativ und vorausschauend sind.

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

Dieser Prospekt enthält Währungsangaben in Euro. Währungsangaben in Euro wurden mit „EUR“ 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.

### **3.5. Einsehbare Dokumente**

Während der Gültigkeitsdauer dieses Prospekts stehen folgende, in diesem Prospekt genannte, die Gesellschaft betreffende Unterlagen bei der FCR, Bavariaring 24, 80336 München, in Papierform zur Verfügung und können dort während der üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden:

- die Satzung der Gesellschaft
- die geprüften Konzern-Jahresabschlüsse (nach HGB) der Gesellschaft für je das am 31.12.2015, 31.12.2016 und das am 31.12.2017 abgeschlossene Geschäftsjahr
- der ungeprüfte Konzernzwischenabschluss (nach HGB) zum 30. Juni 2018

Zudem sind die vorgenannten Unterlagen auf der Homepage der Gesellschaft (<http://fcr-immobilien.de>) elektronisch einsehbar.

## **4. Das öffentliche Angebot**

### **4.1. Gegenstand des Angebots**

Das Angebot umfasst 521.156 auf den Namen lautenden Stückaktien aus der vom Vorstand am 6. Februar 2019 mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom 11. Februar 2019 beschlossenen Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen aus dem durch den Beschluss der Hauptversammlung vom 25. Juli 2016 geschaffen Genehmigten Kapital 2016 („Neue Aktien“).

Der Vorstand ist gemäß dem vorstehend genannten Kapitalerhöhungsbeschluss ermächtigt, die Anzahl der neu auszugebenden Aktien zur Durchführung der Kapitalerhöhung bis zur vorbezeichneten Maximalhöhe zu bestimmen.

Das Angebot besteht aus einem Bezugsangebot sowie einem parallelen öffentlichen Angebot und einer Privatplatzierung an Institutionelle Investoren in Deutschland und bestimmten anderen Jurisdiktionen außerhalb der Bundesrepublik Deutschlands, aber insbesondere nicht in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada und Japan und nicht an U.S. Personen im Sinne der Regulation S des U.S. Securities Acts von 1933 in der jeweils gültigen Fassung (der „Securities Act“).

Bezugsstelle ist die FinTech Group Bank AG, Rotfeder-Ring 7, 60329 Frankfurt am Main („Fin-Tech Group Bank“ oder die „Bezugsstelle“).

Die Gesellschaft behält sich das Recht vor, jederzeit nach freiem Ermessen (i) die Anzahl der angebotenen Aktien zu verringern, und/ oder (ii) den Angebotszeitraum zu verlängern oder zu verkürzen und/ oder das Angebot zu widerrufen. Sofern von der Möglichkeit, die Angebotsbedingungen zu ändern, Gebrauch gemacht wird, wird die Änderung über elektronische Medien, unter der Internetadresse der Gesellschaft ([www.fcr.immobilien.de](http://www.fcr.immobilien.de)) und, sofern nach dem Wertpapierprospektgesetz erforderlich, als Nachtrag zu diesem Prospekt veröffentlicht werden. Eine individuelle Unterrichtung der Anleger, die Kaufangebote abgegeben haben, erfolgt nicht. Trotz einer solchen Änderung bleiben die bereits abgegebenen Kaufangebote gültig. Anlegern, die bereits vor Veröffentlichung des Nachtrags eine auf Erwerb oder Zeichnung der Aktien gerichtete Willenserklärung abgegeben haben, wird allerdings durch das Wertpapierprospektgesetz das Recht eingeräumt, diese innerhalb von zwei Werktagen nach der Veröffentlichung des Nachtrags zu widerrufen, sofern der neue Umstand oder die Unrichtigkeit vor dem endgültigen Schluss des öffentlichen Angebots oder vor der Lieferung der Wertpapiere eingetreten ist. Statt eines Widerrufs besteht die Möglichkeit, bis zur Veröffentlichung des Nachtrags abgegebene Kaufangebote innerhalb von zwei Werktagen nach der Veröffentlichung des Nachtrags abzuändern oder neue limitierte oder unlimitierte Kaufangebote abzugeben.

Insbesondere für den Fall, dass das Platzierungsvolumen nicht ausreicht, um sämtliche Kaufaufträge zum Platzierungspreis zu bedienen, behält sich die Gesellschaft im Rahmen des öffentlichen Angebots das Recht vor, Kaufangebote nicht oder nur teilweise anzunehmen.

Die Behandlung der Zeichnungen und die Zuteilung hängt nicht von der Gesellschaft ab durch die oder mittels derer sie vorgenommen werden. Es gibt keine Bedingungen für die Schließung

des Angebots. Der Termin, zu dem das Angebot frühestens geschlossen werden darf, ist der Ablauf der Bezugsfrist am 05. März 2019.

#### 4.2. Zeitplan

Für das Angebot und die Zulassung ist der folgende voraussichtliche Zeitplan vorgesehen:

13. Februar 2019	Billigung des Prospektes durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, die den Prospekt im Rahmen des Billigungsverfahrens ausschließlich auf Vollständigkeit, Kohärenz und Verständlichkeit prüft
13. Februar 2019	Veröffentlichung des Prospektes unter <a href="http://www.fcr-immobilien.de">www.fcr-immobilien.de</a> unter der Rubrik Investor Relations.
15. Februar 2019	Veröffentlichung des Bezugsangebots
19. Februar 2019	Beginn der Bezugsfrist und des ersten Angebotszeitraums, Öffnung der Zeichnungsfunktionalität DirectPlace
5. März 2019	Ende der Bezugsfrist
6. März 2019	Schließung der Zeichnungsfunktionalität DirectPlace und des ersten Angebotszeitraums (12:00 Uhr)
6. März 2019	Veröffentlichung einer Pressemitteilung über die Zahl der im ersten Angebotszeitraum gezeichneten Neuen Aktien auf der Internetseite der Gesellschaft <a href="http://www.fcr-immobilien.de">www.fcr-immobilien.de</a> unter der Rubrik Mitteilungen.
14. März 2019	voraussichtliche Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung bezüglich der im ersten Angebotszeitraum gezeichneten Neuen Aktien
18. März 2019	voraussichtliche Lieferung der im ersten Angebotszeitraum über DirectPlace gezeichneten Neuen Aktien in der Interims-Gattung ISIN DE000A2TSSV4
21. März 2019	Notierungseinbeziehung der im ersten Angebotszeitraum gezeichneten Neuen Aktien
1. April 2019	Beginn des zweiten Angebotszeitraums
5. August 2019	Ende des zweiten Angebotszeitraums
6. August 2019	Veröffentlichung einer Pressemitteilung über die Zahl der im zweiten Angebotszeitraum gezeichneten Neuen Aktien auf der Internetseite der Gesellschaft <a href="http://www.fcr-immobilien.de">www.fcr-immobilien.de</a> unter der Rubrik Mitteilungen.
13. August 2019	Voraussichtliche Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung bezüglich der im zweiten Angebotszeitraum gezeichneten Neuen Aktien
20. August 2019	Lieferung der im zweiten Angebotszeitraum gezeichneten Neuen Aktien
20. August 2019	Notierungseinbeziehung der im zweiten Angebotszeitraum gezeichneten Neuen Aktien

#### 4.3. Erster Angebotszeitraum

Der erste Angebotszeitraum, innerhalb dessen Kaufangebote abgegeben werden können, beginnt am 19. Februar 2019 und endet am 05. März 2019. Kaufangebote, die in der ersten Angebotsfrist abgegeben werden, sind bis zum Ende der ersten Angebotsfrist frei widerruflich und können erhöht oder reduziert werden; im Falle der Reduzierung erfolgt unverzüglich eine Rückzahlung eventuell bereits gezahlter Beträge, die über den Betrag der reduzierten Zeichnung hinausgehen, gleiches gilt bei einem Widerruf der Angebote. Mehrfachzeichnungen sind zulässig, es gibt keinen Mindestbetrag der Zeichnung.

Das öffentliche Angebot im ersten Angebotszeitraum, das neben dem Bezugsangebot erfolgt, erlaubt eine Zeichnung von Aktien durch die Zeichnungsfunktionalität DirectPlace der Frankfurter Wertpapierbörse.

Anleger, die auf diesem Wege Kaufangebote für die Neuen Aktien abgeben möchten, müssen diese über ihre jeweilige Depotbank während des Angebotszeitraums abgeben. Die Kaufangebote über DirectPlace müssen sich auf die Interims-Gattung beziehen (ISIN DE000A2TSSV4 / WKN A2T SSV). Dies setzt voraus, dass die depotführende Stelle (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) nach den Nutzungsbedingungen der Deutsche Börse AG für die XETRA-Zeichnungsfunktionalität DirectPlace zur Nutzung dieser Zeichnungsfunktionalität berechtigt und in der Lage ist („Handelsteilnehmer“). Der Handelsteilnehmer gibt für den Anleger auf dessen Anforderung Kaufangebote über die Zeichnungsfunktionalität DirectPlace ab.

Im Rahmen des Bezugsangebots muss der Anleger den Angebotspreis für sämtliche Neuen Aktien des Kaufangebots innerhalb von drei Bankarbeitstagen nach Eingang des Kaufangebots, spätestens aber am letzten Tag des Angebotszeitraums, auf das im Kaufangebot angegebene Konto eingezahlt haben (Zahlungseingang). Nur mit fristgerechtem, vollständigem Zahlungseingang wird das Kaufangebot wirksam, das noch unter dem Vorbehalt einer Zuteilung der entsprechenden Neuen Aktien steht. Bei Kaufangeboten über die Zeichnungsfunktionalität DirectPlace wird der Kaufpreis zunächst nur auf dem Konto des Anlegers gesperrt, es erfolgt keine Vorabüberweisung. Die Sperrung erfolgt in der Regel bei Orderabgabe, dies kann jedoch im Einzelfall je nach Vereinbarung zwischen dem Anleger und seiner Depotbank abweichen. Die Zeichnung über die Zeichnungsfunktionalität muss auf eine Interims-Kennung Bezug nehmen, nämlich auf die ISIN DE000A2TSSV4 / WKN A2T SSV. Das Kaufangebot des Anlegers über DirectPlace steht unter dem Vorbehalt einer Zuteilung der entsprechenden Neuen Aktien durch die Gesellschaft. Die Anleger erhalten bei Lieferung die Neuen Aktien der Emittentin zunächst in der Interims-Gattung ISIN DE000A2TSSV4 / WKN A2T SSV. Die Gleichstellung in die Stammgattung ISIN DE000A1YC913 / WKN A1YC91 der bestehenden Aktien erfolgt voraussichtlich am 18. März 2019 (Valuta). Es handelt sich hierbei um einen bloßen abwicklungstechnischen Vorgang. Ein Börsenhandel in der Interims-Gattung ist bis zur Gleichstellung nicht möglich.

Der Preis, zu dem Kaufangebote im ersten Angebotszeitraum erteilt werden können, beträgt EUR 17,50 je Neuer Aktie.

Investoren, die im Rahmen des Bezugsangebots zeichnen, können auf der in nachstehenden Abschnitt 4.4. dargestellten Weise innerhalb der in 4.4. angegebenen Bezugsfrist die Neuen Aktien zeichnen. Eine Aufteilung in Tranchen erfolgt nicht. Hinsichtlich der Zuteilung bei einer eventuellen Überzeichnung gilt in der ersten Angebotsfrist folgendes:

Vorrangig werden die Zeichner bedient, die im Rahmen des Bezugsangebots von ihrem Recht zum Bezug Gebrauch gemacht haben. Danach werden diejenigen Zeichner bedient, die auf andere Weise gezeichnet haben. Weitere Festlegungen zur Zuteilung wurden noch nicht getroffen. Die Zeichner werden bei einer Zeichnung im Rahmen des Bezugsangebots über ihre Depotbank voraussichtlich am 6. März 2019, bei einer Zeichnung außerhalb des Bezugsangebots unmittelbar über die Gesellschaft oder über die Bezugsstelle über das Ergebnis der Zeichnung voraussichtlich am 6. März 2019 informiert. Eine Aufnahme des Handels vor der Meldung ist nicht möglich. Insofern es zu einer Überzeichnung kommen sollte, werden den Anlegern die Zahlungen auf ihre Zeichnungen, auf die sie keine Aktien erhalten, durch die Gesellschaft innerhalb von voraussichtlich fünf Bankarbeitstagen in Frankfurt am Main nach Beendigung der Zuteilung zurückerstattet. Sonstige Rückforderungsmöglichkeiten gibt es nicht. Die Neuen Aktien werden voraussichtlich am 18. März 2019 geliefert.

Ergebnisse der Zuteilung aus dem ersten Angebotszeitraum können voraussichtlich ab dem 6. März 2019 bei der Depotbank erfragt werden, über welche der Kaufantrag an die Gesellschaft geleitet wurde. Emissionstermin für die im ersten Angebotszeitraum gezeichneten Neuen Aktien ist voraussichtlich der 21. März 2019.

#### 4.4. Bezugsangebot

Der Wortlaut des zu veröffentlichenden Bezugsangebots wird voraussichtlich im Wesentlichen wie folgt lauten:

**Dieses Bezugsangebot richtet sich ausschließlich an bestehende Aktionäre  
der FCR Immobilien Aktiengesellschaft  
(Nicht zur Verbreitung in den USA, Kanada, Japan und Australien)  
FCR Immobilien Aktiengesellschaft  
München  
- WKN A1YC91 -  
- ISIN DE000A1YC913 -**

#### **Bezugsangebot**

Den Aktionären der FCR Immobilien Aktiengesellschaft (nachfolgend „**FCR Immobilien**“ oder „**Gesellschaft**“), wird hiermit seitens der Gesellschaft das nachfolgende Bezugsangebot bekannt gemacht.

Gemäß § 3 Abs. 6 der Satzung der FCR Immobilien in der Fassung der Handelsregistereintragung vom 16.07.2018 ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 12. August 2021 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 521.156,00 durch Ausgabe von bis zu 521.156 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2016). Der Vorstand wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates die weiteren Einzelheiten der Kapitalerhöhung, ihrer Durchführung und der Bedingungen für die Ausgabe der Aktien festzulegen.

Der Vorstand hat am 6. Februar 2019 mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom 11. Februar 2019 beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 521.156,00 durch Ausgabe von bis zu 521.156 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital der Gesellschaft von je EUR 1,00 (die „Neuen Aktien“) zu erhöhen. Die Neuen Aktien sind ab dem 1. Januar 2018 gewinnberechtigt.

Das gesetzliche Bezugsrecht wird den Aktionären in der Weise eingeräumt, dass die Neuen Aktien von der FinTech Group Bank AG, Rotfeder-Ring 7, 60329 Frankfurt am Main („FinTech Group Bank“) gezeichnet und mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten und den Mehrerlös - nach Abzug einer angemessenen Provision zuzüglich ggf. anfallender Umsatzsteuer für die Abwicklung des Bezugsangebotes sowie der im Zusammenhang mit der Kapitalmaßnahme anfallenden Kosten (insgesamt ca. EUR 50.000,00) - an die Gesellschaft abzuführen. Das Bezugsverhältnis beträgt 8 (acht) alte zu 1 (einer) Neuen Aktie. Zur Herstellung eines glatten Bezugsverhältnisses hat ein Aktionär auf das Bezugsrecht für 50.340 Aktien verzichtet.

Der Bezugspreis für die Neuen Aktien beträgt EUR 17,50.

Unsere Aktionäre werden aufgefordert, ihr Bezugsrecht auf die Neuen Aktien zur Vermeidung des Ausschlusses von der Ausübung ihres Bezugsrechts in der Zeit vom

19. Februar 2019 bis zum 05. März 2019 (jeweils einschließlich)

über ihre Depotbank bei der FinTech Group Bank als Bezugsstelle während der üblichen Geschäftszeiten auszuüben. Nicht fristgemäß ausgeübte Bezugsrechte verfallen ersatzlos.

Zur Ausübung des Bezugsrechts bitten wir unsere Aktionäre, ihrer Depotbank eine entsprechende Weisung unter Verwendung der über die Depotbanken zur Verfügung gestellten Bezugserklärung zu erteilen. Die Depotbanken werden gebeten, die Zeichnungen der Aktionäre gesammelt spätestens bis zum Ablauf der Bezugsfrist bei der FinTech Group Bank, Rottfeder-Ring 7, 60327 Frankfurt am Main, Fax: +49 2156 4920 299, aufzugeben und den Bezugspreis je Neuer Aktie ebenfalls bis spätestens zum Ablauf der Bezugsfrist auf folgendes Konto der Bezugsstelle zu zahlen:

Kontoinhaber: FCR Immobilien Aktiengesellschaft  
IBAN: DE54101308009855032970  
BIC: BIWBDE33XXX  
Bank: FinTech Group Bank AG, Frankfurt am Main  
Verwendungszweck „FCR Immobilien Kapitalerhöhung 2019“.

Für den Bezug der Neuen Aktien wird von den Depotbanken die übliche Bankprovision berechnet. Entscheidend für die Einhaltung der Bezugsfrist ist jeweils der Eingang der Bezugserklärung sowie des Bezugspreises bei der Bezugsstelle.

Maßgeblich für die Berechnung der Anzahl der den Aktionären jeweils zustehenden Bezugsrechte ist deren jeweiliger Bestand an FCR Immobilien Aktien in der ISIN DE000A1YC913 / WKN A1YC91 nach Börsenschluss am 18. Februar 2019 („Record Date“). Die Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn („Clearstream Banking“) bucht die Bezugsrechte auf die FCR Immobilien Aktien am 19. Februar 2019 bei den betreffenden depotführenden Kreditinstituten ein. Diese werden die Bezugsrechte den Depots der Aktionäre gutschreiben. Vom 20. Februar 2019 an (ex Tag) sind die Bezugsrechte (ISIN DE000A2TSST8 / WKN A2T SST) von den Aktienbeständen im Umfang des gemäß des Bezugsangebots bestehenden Bezugsrechts abgetrennt, und die FCR Immobilien Aktien werden „ex Bezugsrecht“ notiert.

Entsprechend dem Bezugsverhältnis können für **8 (acht) auf den Namen lautende alte Stückaktien 1 (eine)** Neue Aktie zum Bezugspreis von EUR 17,50 je Neuer Aktie bezogen werden.

Als Bezugsrechtsnachweis für die Neuen Aktien gelten die Bezugsrechte. Diese sind spätestens zum Ablauf der Bezugsfrist am 05. März 2019, 24:00 Uhr MEZ, auf das bei der Clearstream Banking AG geführte Konto 1155 der FinTech Group Bank zu übertragen. Bezugserklärungen können nur berücksichtigt werden, wenn bis zu diesem Zeitpunkt auch der Bezugspreis auf dem vorgenannten Konto der Bezugsstelle gutgeschrieben ist.

### **Börslicher Bezugsrechtshandel, Verfall von Bezugsrechten**

Die Bezugsrechte sind frei übertragbar.

Ein Handel der Bezugsrechte wird weder von der Gesellschaft noch von der FinTech Group Bank AG organisiert. Eine Preisfeststellung an einer Börse für die Bezugsrechte wird ebenfalls nicht beantragt. Ein Ausgleich für nicht ausgeübte Bezugsrechte findet nicht statt.

Nicht ausgeübte Bezugsrechte werden nach Ablauf der Bezugsfrist wertlos ausgebucht

### **Verbriefung und Lieferung der Neuen Aktien**

Die Neuen Aktien werden nach der Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung im Handelsregister in einer Globalurkunde verbrieft, die bei der Clearstream Banking hinterlegt werden wird. Der Anspruch der Aktionäre auf Verbriefung ihres Anteils ist satzungsgemäß ausgeschlossen.

Die Lieferung der Neuen Aktien in der ISIN DE000A1YC913 / WKN A1YC91 erfolgt nach Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister der Gesellschaft und

Herstellung der Girosammelverwahrung der Neuen Aktien. Die Aktien werden den Aktionären als Miteigentumsanteile an der Globalurkunde zur Verfügung gestellt. Mit der Lieferung kann voraussichtlich zum 20. März 2019 gerechnet werden.

Gemäß der Regelung in § 3 Abs. 1 Satz 1 des Wertpapierprospektgesetzes wurde für die Durchführung des Bezugsangebots ein Wertpapierprospekt erstellt. Der Wertpapierprospekt ist auf der Website des Emittenten unter [www.fcr-immobilien.de](http://www.fcr-immobilien.de) unter der Rubrik Investor Relations abrufbar. Insbesondere mit Blick auf die Risikohinweise sollte dieser Wertpapierprospekt sorgfältig vor einer eventuellen Ausübung des Bezugsrechts gelesen werden.

### **Risikohinweise**

Der Beschluss über die Erhöhung des Grundkapitals vom 6. Februar 2019 wird unwirksam, wenn die Kapitalerhöhung nicht innerhalb von sechs Monaten ab dem vorgenannten Datum durchgeführt wird. Das Bezugsangebot steht ferner unter der aufschiebenden Bedingung der Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister der Gesellschaft.

Die Gesellschaft ist berechtigt, das Angebot bei Vorliegen bestimmter Umstände jederzeit vorzeitig, aber auch noch nach Ablauf des Angebotszeitraums und bis zur Lieferung der Aktien zu beenden. Eine Beendigung kommt insbesondere in Betracht, wenn die Emissionsbank vom Emissionsvertrag zurücktritt, wozu die Emissionsbank unter bestimmten Umständen berechtigt ist. Zu diesen Umständen zählt unter anderem der Eintritt einer „Wesentlichen Nachteiligen Änderung“ im Sinne des Emissionsvertrags.

Die Emissionsbank erhält für die Erbringung ihrer Leistungen im Rahmen des Emissionsvertrags eine angemessene Provision zuzüglich ggf. anfallender Umsatzsteuer sowie eine Erstattung der im Zusammenhang mit der Kapitalmaßnahme anfallenden Kosten (insgesamt ca. EUR 50.000,00).

Sollten vor Einbuchung der Neuen Aktien in die Depots der jeweiligen Erwerber bereits Leerverkäufe erfolgt sein, trägt allein der Verkäufer das Risiko, seine durch einen Leerverkauf eingegangenen Verpflichtungen nicht durch rechtzeitige Lieferung von Aktien erfüllen zu können.

### **Verkaufsbeschränkungen**

Das Bezugsangebot wird ausschließlich nach deutschem Recht durchgeführt. Es wird nach den maßgeblichen aktienrechtlichen Bestimmungen in Verbindung mit der Satzung der Gesellschaft im Bundesanzeiger bekannt gemacht. Daneben wurde ein Wertpapierprospekt vom 12. Februar 2019 veröffentlicht, der unter [www.fcr-immobilien.de](http://www.fcr-immobilien.de) einsehbar ist.

Eine Veröffentlichung, Versendung, Verbreitung oder Wiedergabe des Bezugsangebots oder einer Zusammenfassung oder einer sonstigen Beschreibung der in dem Bezugsangebot enthaltenen Bedingungen unterliegt im Ausland möglicherweise Beschränkungen. Mit Ausnahme der Bekanntmachung im Bundesanzeiger sowie der Weiterleitung des Bezugsangebots mit Genehmigung der Gesellschaft darf das Bezugsangebot durch Dritte weder unmittelbar noch mittelbar im bzw. in das Ausland veröffentlicht, versendet, verbreitet oder weitergegeben werden, soweit dies nach den jeweils anwendbaren ausländischen Bestimmungen untersagt oder von der Einhaltung behördlicher Verfahren oder der Erteilung einer Genehmigung abhängig ist. Dies gilt auch für eine Zusammenfassung oder eine sonstige Beschreibung der in diesem Bezugsangebot enthaltenen Bedingungen. Die Gesellschaft übernimmt keine Gewähr dafür, dass die Veröffentlichung, Versendung, Verbreitung oder Weitergabe des Bezugsangebots außerhalb der Bundesrepublik Deutschland mit den jeweils anwendbaren Rechtsvorschriften vereinbar ist. Die Annahme dieses Angebots außerhalb der Bundesrepublik Deutschland kann Beschränkungen unterliegen. Personen, die das Angebot außerhalb der Bundesrepublik Deutschland annehmen wollen, werden aufgefordert, sich über außerhalb der Bundesrepublik Deutschland bestehende Beschränkungen zu informieren.

Die Neuen Aktien sind und werden weder nach den Vorschriften des Securities Act noch bei den Wertpapieraufsichtsbehörden von Einzelstaaten der Vereinigten Staaten von Amerika, registriert. Die Neuen Aktien dürfen in den Vereinigten Staaten von Amerika weder angeboten noch ausgeübt, verkauft oder direkt oder indirekt dorthin geliefert werden, außer auf Grund einer Ausnahme von den Registrierungserfordernissen des Securities Act und der Wertpapiergesetze der jeweiligen Einzelstaaten der Vereinigten Staaten von Amerika. Gleiches gilt für ein Angebot, einen Verkauf oder eine Lieferung an U.S. Personen im Sinne des U.S. Securities Act.

#### **4.5. Zweiter Angebotszeitraum**

Sämtliche nicht im Rahmen des ersten Angebotszeitraums gezeichneten und zugeteilten Neuen Aktien werden vom 1. April 2019 bis 5. August 2019 im Rahmen eines öffentlichen Angebots und einer Privatplatzierung an institutionelle Investoren in Deutschland und bestimmten anderen Jurisdiktionen außerhalb der Bundesrepublik Deutschlands, aber insbesondere nicht in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada und Japan und nicht an U.S. Personen im Sinne des Securities Act angeboten. Der Angebotspreis wird mindestens dem Bezugspreis entsprechen und von Vorstand und Aufsichtsrat der Emittentin voraussichtlich am 18. März 2019 festgelegt und im Wege einer Pressemitteilung auf der Internetseite der Gesellschaft [www.fcr-immobilien.de](http://www.fcr-immobilien.de) unter der Rubrik Mitteilungen veröffentlicht. Der Angebotspreis wird auf der Grundlage des Feedbacks aus im Vorfeld geführten Investorengesprächen unter Berücksichtigung des Börsenkurses der Gesellschaft ermittelt. Die Aktien aus dem zweiten Angebotszeitraum werden voraussichtlich am 20. August 2019 geliefert. Der Angebotspreis ist spätestens am letzten Tag des Angebotszeitraums zu leisten, auf ein von der Gesellschaft in dem bei der Gesellschaft erhältlichen Zeichnungsschein angegebenes Konto.

Investoren, die im zweiten Angebotszeitraum zeichnen wollen, können hierfür von der Gesellschaft unter der Adresse

#### **FCR Immobilien Aktiengesellschaft**

**Bavariaring 24**

**80336 München**

ein Zeichnungsformular erhalten, müssen dieses der Gesellschaft zurücksenden und auch innerhalb der Angebotsfrist den Angebotspreis auf das in dem Zeichnungsformular angegebene Konto einzahlen.

Kaufangebote, die in der zweiten Angebotsfrist abgegeben werden, sind bis zum Ende der zweiten Angebotsfrist frei widerruflich und können erhöht oder reduziert werden. Im Falle der Reduzierung erfolgt unverzüglich eine Rückzahlung eventuell bereits gezahlter Beträge, die über den Betrag der reduzierten Zeichnung hinausgehen. Gleiches gilt bei einem Widerruf der Angebote. Mehrfachzeichnungen sind zulässig, es gibt keinen Mindestbetrag der Zeichnungen.

Eine Pressemitteilung über die Veröffentlichung des Ergebnisses des zweiten Angebotszeitraums wird voraussichtlich am 6. August 2019 auf der Internetseite der Gesellschaft unter [www.fcr-immobilien.de](http://www.fcr-immobilien.de) in der Rubrik Mitteilungen veröffentlicht.

Die Neuen Aktien werden nach der Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung im Handelsregister in einer Globalurkunde verbrieft, die bei der Clearstream Banking hinterlegt werden wird. Der Anspruch der Aktionäre auf Verbriefung ihres Anteils ist satzungsgemäß ausgeschlossen.

Die Lieferung der Neuen erfolgt nach Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung für die im Rahmen des zweiten Angebotszeitraums gezeichneten Neuen Aktien in das Handelsregister der Gesellschaft und Herstellung der Girosammelverwahrung der Neuen Aktien. Die Aktien werden den Aktionären als Miteigentumsanteile an der Globalurkunde zur Verfügung gestellt. Mit der Lieferung kann voraussichtlich zum 20. August 2019 gerechnet werden.

#### **4.6. Einbeziehung**

Die Aktien der Emittentin sind im nicht regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse (Scale Segment) handelbar. Die Neuen Aktien sollen auch in den nicht regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse (Teilsegment Basic Board) einbezogen werden. Der Handelsbeginn der Neuen Aktien aus dem ersten Angebotszeitraum wird für den 18. März 2019 erwartet, für die Aktien aus dem zweiten Angebotszeitraum wird für den 8. August 2019 erwartet.

Eine Zulassung der Aktien der Gesellschaft zum Handel im regulierten Markt ist nicht geplant.

#### **4.7. ISIN, WKN, Börsenkürzel**

International Securities Identification Number (ISIN): DE000A1YC913  
Wertpapierkennnummer (WKN): A1YC91  
Börsenkürzel: FC9

Interims-Nummer für die Neuen Aktien, die über die Zeichnungsfunktionalität der Frankfurter Wertpapierbörse DirectPlace gezeichnet werden:  
ISIN DE000A2TSSV4  
WKN A2T SSV

#### **4.8. Form und Verbriefung; Zahlstelle**

Die Neuen Aktien lauten auf den Namen und haben keinen Nennbetrag (Stückaktien). Die Form der Aktienurkunden bestimmt der Vorstand. Über mehrere Aktien eines Aktionärs kann eine Urkunde (Sammelurkunde) ausgestellt werden. Über sämtliche Aktien der Gesellschaft werden nur Globalurkunden ausgestellt; gemäß der Satzung haben die Aktionäre, soweit gesetzlich zulässig, keinen Anspruch auf Einzel- oder Mehrfachverbriefung der Aktien. Die Gesellschaft ist jedoch berechtigt, gegen Kostenerstattung Aktienurkunden auszustellen, die einzelne oder mehrere Aktien verkörpern. Sämtliche Aktien der Gesellschaft werden in einer oder mehreren Globalurkunden verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn verwahrt werden. Die Erwerber erhalten über ihre Aktien eine Gutschrift auf ihrem Girosammeldepotkonto. Zahlstelle ist das Bankhaus Gebrüder Martin AG, Schlossplatz 7, 73033 Göppingen. Die FinTech Group Bank übernimmt die komplette technische Abwicklung des öffentlichen Angebots. Die Bankhaus Gebrüder Martin AG ist eine inländische Zahlstelle i.S.d § 48 Abs. 1 Nr. 4 WpHG. Diese Funktion beinhaltet insbesondere die Abwicklung von Dividenden.

#### **4.9. Gewinnanteilberechtigung, Anteil am Liquidationserlös und Stimmrecht**

Die Neuen Aktien sind mit voller Gewinnberechtigung ab dem Geschäftsjahr 2018, das am 1. Januar 2018 begonnen hat, ausgestattet. Jede Neue Aktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme. An einem etwaigen Liquidationserlös nehmen sie entsprechend ihrem rechnerischen Anteil am Grundkapital teil.

#### **4.10. Provisionen**

Für den Bezug von Neuen Aktien wird von den Depotbanken die bankübliche Provision berechnet, deren Höhe von der Bank des jeweiligen Zeichners bestimmt wird.

#### **4.11. Verwässerung**

Die Neuen Aktien werden zunächst im Rahmen der Bezugsrechte an Altaktionäre ausgegeben. Nur wenn und soweit Altaktionäre von ihrem Bezugsrecht im Rahmen des vorliegenden Angebots nicht in vollem Umfang Gebrauch machen, wird ihre prozentuale Beteiligung am Grundkapital der Emittentin und damit auch das Gewicht ihres Stimmrechts sinken.

Bei einer vollständigen Platzierung der Neuen Aktien bei Personen, die bislang nicht Aktionäre der Emittentin sind, wird sich die Beteiligung am Grundkapital / das Stimmrecht der Altaktionäre um rund 11,00 % auf rund 89,00 % am - erhöhten - Grundkapital reduzieren.

Der Nettobuchwert je Aktie der Emittentin beläuft sich auf rund EUR 1,89 je Aktie berechnet auf Basis der Anzahl der zum Datum des Prospekts ausgegebenen 4.219.588 Stückaktien der Gesellschaft und des Nettobuchwerts zum 30. Juni 2018.

Der Nettobuchwert je Aktie zum 30. Juni 2018 belief sich auf EUR 1,89. Der Nettobuchwert pro Aktie wird berechnet, indem von den gesamten Aktiva (EUR 95.975.488,28) die Gesamtverbindlichkeiten (EUR 85.658.624,69), Rückstellungen (EUR 2.282.632,91) und Rechnungsabgrenzungen (EUR 65.769,82) abgezogen werden und dieser Betrag durch die Anzahl der ausstehenden Aktien geteilt wird. Bei einer vollständigen Platzierung der Neuen Aktien und auf Grundlage der geschätzten Emissionskosten würde der Gesellschaft ein Nettoemissionserlös von EUR 9.020.230,00 zufließen. Wäre dies bereits zum 30. Juni 2018 geschehen und hätte gleichzeitig die aktuelle Aktienanzahl erhöht um die Neuen Aktien bestanden, hätte der Nettobuchwert ca. EUR 3,58 je Aktie betragen. Dies hätte einen unmittelbaren Anstieg des Buchwerts des bilanziellen Eigenkapitals in Höhe von ca. EUR 1,69 je Aktie der Altaktionäre bedeutet (89,41 %) und eine Verwässerung für die Zeichner der Kapitalerhöhung von EUR 13,92 je Aktie (79,54%). Je nach Festsetzung des Bezugspreises ergeben sich abweichende Werte.

Die Berechnung der Verwässerung umfasst auch die unter 4.5 dargestellte zweite Tranche.

#### **4.12. Aktienübernahme**

##### **a) Gegenstand**

Die Gesellschaft und die FinTech Group Bank haben am 18. Dezember 2018 einen Vertrag zur Abwicklung der Barkapitalerhöhung im ersten Angebotszeitraum abgeschlossen. In diesem Vertrag hat sich die FinTech Group Bank ohne Abgabe einer Platzierungsgarantie verpflichtet, nach Maßgabe des Vertrages und vorbehaltlich der Erfüllung bestimmter Bedingungen insgesamt bis zu Stück 521.156 Aktien zu zeichnen, für die der FinTech Group Bank Bezugs- oder Abnahmeerklärungen vorliegen.

##### **b) Rücktritt**

Die Emittentin ist berechtigt, das Angebot bei Vorliegen bestimmter Umstände jederzeit vorzeitig, aber auch noch nach Ablauf des Angebotszeitraums und bis zur Lieferung der Aktien zu beenden. Eine Beendigung kommt insbesondere in Betracht, wenn die FinTech Group Bank vom Emissionsvertrag zurücktritt, wozu die FinTech Group Bank unter bestimmten Umständen berechtigt ist. Zu diesen Umständen zählt unter anderem der Eintritt einer nach Ansicht der FinTech Group Bank wesentlichen Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation der Emittentin oder einer Tochtergesellschaft.

Die FinTech Group Bank erhält für die Erbringung ihrer Leistungen im Rahmen des Emissionsvertrags eine angemessene Provision zuzüglich ggf. anfallender Umsatzsteuer sowie eine Erstattung der im Zusammenhang mit der Kapitalmaßnahme anfallenden Kosten (insgesamt ca. EUR 50.000,00).

#### **c) Haftungsfreistellung**

Die Gesellschaft hat sich im Vertrag mit der FinTech Group Bank verpflichtet, die FinTech Group Bank von bestimmten, sich im Zusammenhang mit dem Angebot möglicherweise ergebenden Haftungsverpflichtungen freizustellen.

Eine Vereinbarung mit einer Bank betreffend die Abwicklung des zweiten Angebotszeitraums hat die Emittentin noch nicht abgeschlossen. Die Emittentin plant, vor Beginn des zweiten Angebotszeitraums eine solche Vereinbarung abzuschließen. Die Emittentin geht derzeit davon aus, dass Gegenstände der Vereinbarung lediglich die Einlieferung der von den Anlegern im Rahmen des zweiten Angebotszeitraums gezeichneten Aktien in das Clearing System und die Einbuchung der Aktien in die Depots der Anleger sein werden und dass sich die Kosten einer solchen Vereinbarung auf nicht mehr als EUR 10.000,00 belaufen werden.

#### **4.13. Kosten des Angebots, geschätzte (Brutto- und Netto-) Emissionserlöse**

Der Gesamterlös des Angebots hängt davon ab, wie viele Aktionäre ihr Bezugsrecht ausüben und wie viele Aktien im Übrigen platziert werden können. Dabei wird sich der Gesamterlös aus der Multiplikation der tatsächlich platzierten Aktien mit dem durch die Gesellschaft festgelegten Angebotspreis (Bezugspreis) ergeben.

Die geschätzten Gesamtkosten der Emission/des Angebots betragen ca. EUR 100.000,00 bei unterstellter vollständiger Platzierung im Rahmen des Bezugsangebots. Unter der Annahme, dass sämtliche Neue Aktien im Rahmen des Bezugsangebots zum Bezugspreis von EUR 17,50 erworben werden, ergibt sich für die Gesellschaft ein Bruttoemissionserlös in Höhe von TEUR 9.120 und ein Nettoemissionserlös von ca. TEUR 9.020.

Der Angebotspreis beim zweiten Angebotszeitraum wird mindestens dem Bezugspreis entsprechen und von Vorstand und Aufsichtsrat der Emittentin voraussichtlich am 18. März 2019 festgelegt und im Wege einer Pressemitteilung auf der Internetseite der Gesellschaft [www.fcr-immobilien.de](http://www.fcr-immobilien.de) unter der Rubrik Mitteilungen veröffentlicht.

#### **4.14. Designated Sponsor**

Die FinTech Group Bank fungiert als Designated Sponsor der an der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelten Aktien der Gesellschaft. Der Designated Sponsor sorgt insbesondere für die Liquidität im Aktienhandel, indem er verbindliche Preise für den An- und Verkauf der Aktien stellt. Der Designated Sponsor erhält von der Gesellschaft für seine Tätigkeiten eine marktübliche Vergütung.

#### **4.15. Zustimmung zur Verwendung des Prospekts durch Finanzintermediäre**

Die Emittentin hat für die Dauer der Gültigkeit dieses Prospekts der Verwendung des Prospekts durch alle Finanzintermediäre zur endgültigen Platzierung in Deutschland zugestimmt (generelle Zustimmung).

Auch hinsichtlich dieser endgültigen Platzierung durch die vorgenannten Finanzintermediäre übernimmt die Emittentin die Haftung für den Inhalt des Prospekts. Die Angebotsfrist, während derer die spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung erfolgen kann, entspricht der

Angebotsfrist gemäß diesem Prospekt, also dem Zeitraum vom 19. Februar 2019 bis zum 05. März 2019.

**Für den Fall, dass ein Finanzintermediär ein Angebot macht, unterrichtet dieser Finanzintermediär die Anleger zum Zeitpunkt der Angebotsvorlage über die Angebotsbedingungen.**

**Jeder den Prospekt verwendende Finanzintermediär hat auf seiner Webseite anzugeben, dass er den Prospekt mit Zustimmung und gemäß den Bedingungen verwendet, an die die Zustimmung gebunden ist.**

**4.16. Gründe für das Angebot, Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen, die an dem Angebot beteiligt sind, Zweckbestimmung**

Andere für das Angebot wesentliche Interessen natürlicher oder juristischer Personen oder Interessenskonflikte als die in dem Prospekt beschriebenen sind der Gesellschaft nicht bekannt.

Die geschätzten Gesamtkosten der Emission/des Angebots betragen ca. EUR 100.000,00 bei unterstellter vollständiger Platzierung im Rahmen des Bezugsangebots. Unter der Annahme, dass sämtliche Neue Aktien im Rahmen des Bezugsangebots zum Bezugspreis von EUR 17,50 erworben werden, ergibt sich für die Gesellschaft ein Bruttoemissionserlös in Höhe von TEUR 9.120 und ein Nettoemissionserlös von ca. TEUR 9.020.

Der mit dem Angebot erzielte Emissionserlös soll vollständig der Finanzierung des Erwerbs weiterer Immobilien durch die FCR Gruppe dienen. Dabei dient der Emissionserlös 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. Eine feste Zweckbindung über die Verwendung der Erlöse existiert jedoch nicht.

## **5. Angaben zur Gesellschaft**

### **5.1. Allgemeine Angaben**

#### **5.1.1. Firma, Registergericht und Registernummer**

Die Firma der Gesellschaft lautet FCR Immobilien Aktiengesellschaft (nachfolgend auch „**Ge-**sellschaft“, „**Emittentin**“ oder „**FCR**“). Dies ist auch der kommerzielle Name der Gesellschaft.

Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 210430 seit dem 25. Februar 2014 eingetragen (vormals FCR Immobilien & Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG seit 2004).

#### **5.1.2. Gründung**

Die FCR 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. Im Jahr 2004 erfolgte die Umfirmierung der RMM 22 GmbH & Co. KG zur FCR Immobilien & Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG. Am 5. Dezember 2013 beschloss die Gesellschafterversammlung die formwechselnde Umwandlung der FCR Immobilien & Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG in die FCR 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.

#### **5.1.3. Dauer, Geschäftsjahr und Unternehmensgegenstand**

Die Dauer der Gesellschaft ist unbeschränkt.

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

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

#### **5.1.4. Sitz, Rechtsform, maßgebliche Rechtsordnung, Anschrift**

Der Sitz der FCR ist München.

Die Geschäftsadresse lautet Bavariaring 24, 80336 München Bavariaring 24, 80336 München. Telefonisch ist die Gesellschaft unter 0049 – (0)89 – 413 2496 00 sowie unter Telefax: 0049 - (0) 89 – 413 2496 99 - 98 erreichbar. Die Internetseite lautet [www.fcr-immobilien.de](http://www.fcr-immobilien.de).

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

### 5.1.5. Verwahrstelle

Verwahrstelle ist die Clearstream Banking AG mit Sitz in Frankfurt/ Main (Geschäftsanschrift: Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn).

### 5.2. Unternehmensgeschichte

Jahr	Ereignis
2003	<ul style="list-style-type: none"><li>Gründung der RMM 22 GmbH &amp; Co. KG mit Sitz in München, Deutschland.</li></ul>
2004	<ul style="list-style-type: none"><li>Aufnahme der Geschäftstätigkeit</li><li>Umfirmierung der RMM 22 GmbH &amp; Co. KG zur FCR Immobilien &amp; Vermögensverwaltungs GmbH &amp; Co. KG</li></ul>
2013	<ul style="list-style-type: none"><li>Beschluss der Gesellschafterversammlung über die die formwechselnde Umwandlung der FCR Immobilien &amp; Vermögensverwaltungs GmbH &amp; Co. KG in die FCR Immobilien AG sowie die Verlegung des Sitzes der Gesellschaft von Krailling nach München</li></ul>
2014	<ul style="list-style-type: none"><li>Formwechselnde Umwandlung der FCR Immobilien &amp; Vermögensverwaltungs GmbH &amp; Co. KG in die FCR Immobilien AG</li><li>Sitzverlegung der FCR von Krailling nach München</li></ul>

### 5.3. Corporate Governance

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

### 5.4. Abschlussprüfer

Die historischen Finanzinformationen zum 31.12.2017, zum 31.12.2016 und zum 31.12.2015 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.

### 5.5. Dividendenpolitik und Gewinnverwendung

Für das Geschäftsjahr 2015 hat die FCR Immobilien AG eine Dividende von rund 21 % des Jahresüberschusses ausgeschüttet. Für das Geschäftsjahr 2016 wurde keine Dividende ausgeschüttet. Für das Geschäftsjahr 2017 betrug die Dividende rund 19 % des Jahresüberschusses. Die Gesellschaft beabsichtigt, bei zukünftigen Gewinnen die Erträge grundsätzlich zu thesaurieren und zur Finanzierung des Wachstums und des weiteren Beteiligungsaufbaus zu verwenden. Bestimmende Faktoren werden insbesondere die Finanzlage, der Kapitalbedarf, die Geschäftsaussichten sowie die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Gesellschaft sein. Soweit der Bedarf an Kapital nach Einschätzung des Vorstands gedeckt ist, wird eine Dividende an die Aktionäre ausgeschüttet werden. Diese soll aus strategischen Gründen jedoch nicht mehr als 25% des Jahresüberschusses betragen.

Solange die Hauptversammlung nichts anderes beschließt, bestimmen sich die Anteile der Aktionäre am auszuschüttenden Gewinn der Gesellschaft nach ihren Anteilen am Grundkapital.

Die Beschlussfassung über die Ausschüttung von Dividenden für ein Geschäftsjahr auf die Aktien der Gesellschaft obliegt der ordentlichen Hauptversammlung, die im darauf folgenden Geschäftsjahr stattfinden soll und die auf Vorschlag des Aufsichtsrats entscheidet. Die Dividende wird sofort fällig, sofern nicht durch die Hauptversammlung im Einzelfall im Gewinnverwendungsbeschluss oder generell durch Satzungsänderungen etwas Abweichendes beschlossen wird. Der Anspruch auf Zahlung der Dividende verjährt nach drei Jahren, wobei die Verjährungsfrist erst mit dem Schluss des Jahres beginnt, in dem der Gewinnverwendungsbeschluss gefasst wurde. Verjäherte Dividenden verbleiben bei der Gesellschaft.

Die Ausschüttung einer Dividende für ein Geschäftsjahr kann nur auf Grundlage eines im handelsrechtlichen Einzelabschluss der Gesellschaft ausgewiesenen Bilanzgewinns erfolgen. Bei der Ermittlung des zur Ausschüttung zur Verfügung stehenden Bilanzgewinns ist das Ergebnis des Geschäftsjahres (der Jahresüberschuss bzw. Jahresfehlbetrag) um Gewinn-/Verlustvorträge des Vorjahres sowie um Entnahmen aus bzw. Einstellungen in Rücklagen zu korrigieren. Bestimmte Rücklagen sind kraft Gesetzes zu bilden. Stellen Vorstand und Aufsichtsrat den Jahresabschluss fest, so können sie einen Betrag von bis zu 50% des Jahresüberschusses in andere Gewinnrücklagen i.S.v. § 266 Abs. 3 A Nr. III.4 Handelsgesetzbuch ("HGB") einstellen; sie sind darüber hinaus ermächtigt, bis zu weitere 50% des verbleibenden Jahresüberschusses in andere Gewinnrücklagen einzustellen, soweit die anderen Gewinnrücklagen die Hälfte des Grundkapitals nicht übersteigen und nach der Einstellung die Hälfte des Grundkapitals nicht übersteigen würden. Bei der Berechnung des in andere Gewinnrücklagen einzustellenden Teils des Jahresüberschusses sind Beträge, die in die gesetzliche Rücklage einzustellen sind, und ein Verlustvortrag vorab vom Jahresüberschuss abzuziehen.

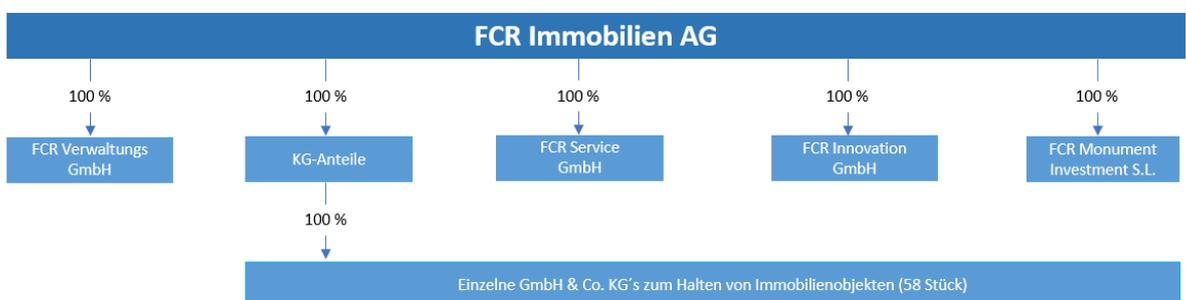
Dividendenbeschränkungen oder besondere Verfahren für gebietsfremde Wertpapierinhaber gibt es nicht.

## 5.6. Struktur der FCR

### 5.6.1. Darstellung der FCR

Mit Umfirmierung und Formwechsel im Jahre 2013 der Immobilien & Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG in die heutige Emittentin werden sämtliche ab 2014 neuerworbenen 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.

## FCR Immobilien-Gruppe Gesellschaftsstruktur



## 5.6.2. Tochtergesellschaften und Beteiligungen

Die Emittentin ist die Hauptgesellschaft, welche die in ihrem Bestand stehenden Gewerbeimmobilien selbst verwaltet. An folgenden Tochtergesellschaften ist sie jeweils zu 100 % beteiligt:

- **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.

- **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.

- **FCR Monument Investment S.L**

Die FCR Monument Investment, S.L. ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Emittentin mit Sitz in Cala Serana (Spanien). Die Gesellschaft hält eine Immobilie auf Mallorca.

- **FCR Innovation GmbH**

Im Handelsregister des Amtsgerichts München ist unter HRB 244445 die FCR Innovation GmbH mit dem Sitz in Pullach seit dem 05.11.2018 eingetragen. An dieser Tochtergesellschaft ist die Emittentin zu 100 % beteiligt. Gegenstand des Unternehmens ist die Softwareentwicklung und Halten von Unternehmensanteilen, insbesondere im Geschäftsfeld „Künstliche Intelligenz“.

- **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 mit einer Kommanditeinlage von 100,00 EUR. Mit Kaufvertrag vom 15.04.2014 erwarb die FCR Pößneck GmbH & Co. KG das Fachmarktzentrum Pößneck.

- **FCR Salzgitter GmbH & Co. KG**

Im Handelsregister des Amtsgerichts München ist unter HRA 102163 die FCR Salzgitter GmbH & Co. KG mit dem Sitz in Pullach 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 mit einer Kommanditeinlage von 100,00 EUR. Mit Kaufvertrag vom 26.08.2014 erwarb die FCR Salzgitter GmbH & Co. KG die Stadtpassage Salzgitter.

- **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 mit einer Kommanditeinlage von 100,00 EUR. Mit Kaufvertrag vom 15.12.2014 erwarb die FCR Cottbus GmbH & Co. KG ein Fachmarkt in Cottbus.

- **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 mit einer Kommanditeinlage von 100,00 EUR. Mit Kaufvertrag vom 17.08.2015 erwarb die FCR Zeulenroda GmbH & Co. KG ein Fachmarkt in Zeulenroda.

- **FCR Nienburg/Oldenburg GmbH & Co. KG**

Im Handelsregister des Amtsgerichts München ist unter HRA 102686 die FCR Nienburg/Oldenburg GmbH & Co. KG mit dem Sitz in Pullach 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 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 Nienburg/Oldenburg GmbH & Co. KG einen Fachmarkt in Nienburg. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.07.2016.

- **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 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

- **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 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.

- **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 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 Nutzenübergang soll jeweils voraussichtlich Ende Oktober 2016 erfolgen.

- **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 mit einer Kommanditeinlage von 100,00 EUR. Mit Kaufvertrag vom 19.08.2016 erwarb die FCR Neustrelitz GmbH & Co. KG einen Einkaufs- und Gewerbehof erworben. Der Lasten- und Nutzenübergang soll jeweils voraussichtlich am 01.10.2016 erfolgen.

- **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. Kommanditistin ist die FCR 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.

- **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 Pullach 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 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.

- **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. Kommanditistin ist die FCR 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.

- **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 Pullach 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 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.

- **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. Kommanditistin ist die FCR 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.

- **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. Kommanditistin ist die FCR 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.

- **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. Kommanditistin ist die FCR 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.

- **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. Kommanditistin ist die FCR 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.

- **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 Pullach 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 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.

- **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. Kommanditistin ist die FCR 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.

- **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. Kommanditistin ist die FCR 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.

- **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. Kommanditistin ist die FCR 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.

- **FCR Kitzbühel GmbH & Co. KG**

Im Handelsregister des Landesgerichts Innsbruck ist unter der FN 474200d die FCR Kitzbühel GmbH & Co. KG mit dem Sitz in Kitzbühel 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 mit einer Kommanditeinlage von EUR 1.000,00. 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.

- **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. Kommanditistin ist die FCR 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.

- **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. Kommanditistin ist die FCR 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.

- **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. Kommanditistin ist die FCR 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.

- **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 Pullach 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 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.

- **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. Kommanditistin ist die FCR 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.

- **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. Kommanditistin ist die FCR 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.

- **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. Kommanditistin ist die FCR 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.

- **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 Pullach 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 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 erfolgte am 01.01.2018.

- **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. Kommanditistin ist die FCR 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 erfolgte am 01.01.2018.

- **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 Pullach 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 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 erfolgte am 01.01.2018.

- **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. Kommanditistin ist die FCR 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 erfolgte am 01.02.2018.

- **FCR Lichtentanne GmbH & Co. KG**

Im Handelsregister des Amtsgerichts München ist unter der HRA 107886 die FCR Lichtentanne 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 mit einer Kommanditeinlage von EUR 100,00. Mit Kaufvertrag vom 08.05.2018 erwarb die FCR Lichtentanne GmbH & Co. KG ein Fachmarktzentrum in Lichtentanne. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.07.2018.

- **FCR Görlitz GmbH & Co. KG**

Im Handelsregister des Amtsgerichts München ist unter der HRA 102327 die FCR Görlitz GmbH & Co. KG mit dem Sitz in Krailling 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 mit einer Kommanditeinlage von EUR 100,00. Mit Kaufvertrag vom 08.05.2018 erwarb die FCR Görlitz GmbH & Co. KG ein Fachmarktzentrum in Görlitz. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.07.2018.

- **FCR Freital GmbH & Co. KG**

Im Handelsregister des Amtsgerichts München ist unter der HRA 107887 die FCR Freital 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 mit einer Kommanditeinlage von EUR 100,00. Mit Kaufvertrag vom 08.05.2018 erwarb die FCR Freital GmbH & Co. KG ein Fachmarktzentrum in Freital. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.07.2018.

- **FCR Pelagone GmbH & Co. KG**

Im Handelsregister des Landesgerichts Innsbruck ist unter der FN 493143k die FCR Pelagone GmbH & Co. KG mit dem Sitz in Kitzbühel 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 mit einer Kommanditeinlage von EUR 1.000,00. Mit Kaufvertrag vom 29.06.2018 erwarb die FCR Pelagone GmbH & Co. KG die Anteile an der Il Pelagone S.r.l, Il Pelagone (Italien). Der Übergang erfolgte am 01.07.2018.

- **FCR Stuhr GmbH & Co. KG**

Im Handelsregister des Amtsgerichts München ist unter der HRA 108846 die FCR Stuhr 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 mit einer Kommanditeinlage von EUR 100,00. Mit Kaufvertrag vom 29.05.2018 erwarb die FCR Stuhr GmbH & Co. KG ein Einkaufszentrum in Stuhr. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.08.2018.

- **FCR Weißenfels GmbH & Co. KG**

Im Handelsregister des Amtsgerichts München ist unter der HRA 108923 die FCR Weißenfels 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 mit einer Kommanditeinlage von EUR 100,00. Mit Kaufvertrag vom 25.06.2018 erwarb die FCR Weißenfels GmbH & Co. KG zwei Wohnhäuser in Weißenfels. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.08.2018. Mit Kaufvertrag vom 04.07.2018 erwarb die FCR Weißenfels GmbH & Co. KG ein Wohnhaus in Weißenfels. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.11.2018

- **FCR Würselen GmbH & Co. KG**

Im Handelsregister des Amtsgerichts München ist unter der HRA 108922 die FCR Würselen 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 mit einer Kommanditeinlage von EUR 100,00. Mit Kaufvertrag vom 17.08.2018 erwarb die FCR Würselen GmbH & Co. KG einen Fachmarkt in Würselen. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.01.2019.

- **FCR Bottrop GmbH & Co. KG**

Im Handelsregister des Amtsgerichts München ist unter der HRA 109191 die FCR Bottrop GmbH & Co. KG mit dem Sitz in Pullach 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 mit einer Kommanditeinlage von EUR 100,00. Mit Kaufvertrag vom 16.07.2018 erwarb die FCR Bottrop GmbH & Co. KG ein Geschäftshaus in Bottrop. Der Lasten- und Nutzenübergang ist erfolgt am 01.09.2018.

- **FCR Kaltennordheim GmbH & Co. KG**

Im Handelsregister des Amtsgerichts München ist unter der HRA 109426 die FCR Kaltennordheim 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 mit einer Kommanditeinlage von EUR 100,00. Mit Kaufvertrag vom 17.08.2018 erwarb die FCR Kaltennordheim GmbH & Co. KG einen Fachmarkt in Kaltennordheim. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.12.2018.

- **FCR Wasungen GmbH & Co. KG**

Im Handelsregister des Amtsgerichts München ist unter der HRA 109412 die FCR Wasungen 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 mit einer Kommanditeinlage von EUR 100,00. Mit Kaufvertrag vom 17.08.2018 erwarb die FCR Wasungen GmbH & Co. KG einen Fachmarkt in Wasungen. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.12.2018.

- **FCR Rastatt GmbH & Co. KG**

Im Handelsregister des Amtsgerichts München ist unter der HRA 109469 die FCR Rastatt 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 mit ei-

ner Kommanditeinlage von EUR 100,00. Mit Kaufvertrag vom 30.08.2018 erwarb die FCR Rastatt GmbH & Co. KG ein Einkaufszentrum in Rastatt. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.10.2018.

- **FCR Zerbst GmbH & Co. KG**

Im Handelsregister des Amtsgerichts München ist unter der HRA 109468 die FCR Zerbst GmbH & Co. KG mit dem Sitz in Pullach 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 mit einer Kommanditeinlage von EUR 100,00. Mit Kaufvertrag vom 13.09.2018 erwarb die FCR Zerbst GmbH & Co. KG einen Fachmarkt in Zerbst. Der Lasten- und Nutzenübergang ist am 01.11.2018 erfolgt.

- **FCR Buchholz GmbH & Co. KG**
- **FCR Neumünster GmbH & Co. KG**
- **FCR Nienburg GmbH & Co. KG**
- **FCR Salzwedel GmbH & Co. KG**
- **FCR Soltau GmbH & Co. KG**
- **FCR Wittingen GmbH & Co. KG**
- **FCR Bremervörde GmbH & Co. KG**
- **FCR Munster GmbH & Co. KG**
- **FCR Glückstadt GmbH & Co. KG**
- **FCR Uelzen GmbH & Co. KG**
- **FCR Soltau Zentrallager GmbH & Co. KG**

Im Handelsregister des Amtsgerichts München sind die FCR Buchholz GmbH & Co. KG, FCR Neumünster GmbH & Co. KG, FCR Nienburg GmbH & Co. KG, FCR Salzwedel GmbH & Co. KG, FCR Soltau GmbH & Co. KG, FCR Wittingen GmbH & Co. KG, FCR Bremervörde GmbH & Co. KG, FCR Munster GmbH & Co. KG, FCR Glückstadt GmbH & Co. KG, FCR Uelzen GmbH & Co. KG, FCR Soltau Zentrallager GmbH & Co. KG mit dem Sitz in Pullach eingetragen. An diesen Tochtergesellschaften 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 mit einer Kommanditeinlage von EUR 100,00. Mit Kaufvertrag vom 27.09.2018 erwarben die Gesellschaften ein Fachmarktportfolio mit 12 Objekten. Der Lasten- und Nutzenübergang ist am 01.12.2018 erfolgt.

- **FCR Aken GmbH & Co. KG**

Im Handelsregister des Amtsgerichts München ist unter der HRA 109389 die FCR Aken 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 mit einer Kommanditeinlage von EUR 100,00. Mit Kaufvertrag vom 23.10.2018 erwarb die FCR Aken GmbH & Co. KG einen Fachmarkt in Aken. Der Lasten- und Nutzenübergang ist am 01.01.2019 erfolgt.

- **FCR Köpenick GmbH & Co. KG**

Im Handelsregister des Amtsgerichts München ist unter der HRA 109685 die FCR Köpenick GmbH & Co. KG mit dem Sitz in Pullach 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 mit einer Kommanditeinlage von EUR 100,00. Mit Kaufvertrag vom 06.11.2018 erwarb die FCR Köpenick GmbH & Co. KG ein Wohnhaus in Berlin. Der Lasten- und Nutzenübergang ist noch nicht erfolgt.

- **FCR Westerburg GmbH & Co. KG**

Im Handelsregister des Amtsgerichts München ist unter der HRA 109590 die FCR Westerburg GmbH & Co. KG mit dem Sitz in Pullach 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 mit einer Kommanditeinlage von EUR 100,00.

Mit Kaufvertrag vom 28.11.2018 hat die FCR Westerburg GmbH & Co. KG ein Hotel in Huy erworben. Der Lasten und Nutzenübergang ist noch nicht erfolgt.

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.

#### **5.7. Gerichts- und Schiedsverfahren**

Die FCR wurde mit Klage vom 06.04.2017 auf Zahlung von EUR 107.000,00 Maklerprovision verklagt. Aus Sicht der Emittentin ist die Klage unbegründet, da der Makler keinen anspruchsbegründenden Nachweis erbracht hat.

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

#### **5.8. Bekanntmachungen**

Die Bekanntmachungen der Gesellschaft erfolgen satzungsgemäß durch Veröffentlichung im Bundesanzeiger, sofern nicht zwingende gesetzliche Vorschriften anderes vorsehen. Informationen an die Aktionäre können unter den gesetzlich vorgesehen Bedingungen auch im Wege der Datenfernübertragung übermittelt werden.

### **6. Überblick über die Geschäftstätigkeiten**

#### **6.1. Hauptgeschäftstätigkeitsbereiche der FCR**

Die satzungsmäßige Geschäftstätigkeit der FCR Immobilien AG umfasst den Erwerb, die Verwaltung, die Nutzung und die Verwertung von Grundstücken und Bauten. Konkret besteht das Geschäftsmodell der FCR Immobilien AG darin, Gewerbeimmobilien und insbesondere Fachmarkt- und Einkaufszentren in Deutschland zu erwerben, weiterzuentwickeln und wieder zu verkaufen. Hierbei hat sich die FCR Immobilien AG als Expertin für kleinere und mittelgroße Handelsimmobilien an Sekundärstandorten positioniert. Diese Sekundärstandorte bieten nach Ansicht der Emittentin eine langfristig stabilere Miet- und Wertentwicklung als auf Konjunkturzyklen erfahrungsgemäß stärker reagierende Immobilienmärkte in den Primär-Standorten. Zu Beginn der Geschäftstätigkeit der FCR Immobilien AG lag der Fokus insbesondere auf dem Halten der erworbenen Immobilien und somit auf der Erzielung von Erträgen aus Mieteinnahmen. In der jüngeren Vergangenheit hat die FCR Immobilien AG ihr Geschäftsmodell dahingehend weiterentwickelt, dass die Immobilien primär nicht mehr über einen längeren Zeitraum im Bestand gehalten werden sollen, sondern nach dem Erwerb und der Durchführung von wertsteigernden Maßnahmen gewinnbringend verkauft werden. Die FCR Immobilien AG plant - neben der kurzzeitigen und untergeordneten Vereinnahmung von Mieterlösen - über geeignete Property und Asset Management Aktivitäten die bauliche und wirtschaftliche Substanz, die Mieterstruktur, die Mieterträge und die Mietlaufzeiten zu optimieren und nach Aufwertung der Immobilie diese wieder gewinnbringend zu verkaufen. Ihre Erträge wird die FCR somit im Wesentlichen aus dem Verkauf einzelner Gewerbeobjekte nach erfolgreicher Werterhöhung erzielen.

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

Grundlage der Einkaufsstrategie ist eine umfassende Analyse der wirtschaftlichen, bautechnischen Gegebenheiten, der Mietstruktur- und mietvertragsrechtlichen Ist-Situation, deren Analyse und Bewertung von Ausbau- und Optimierungspotentialen sowie der dem Standort bzw. der 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 nach Ansicht der FCR 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:**

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

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

Zur Kostenoptimierung der Objektverwaltung sind sämtliche Tätigkeiten im Bereich Property Management, Hausverwaltung und Objektbetreuung inkl. Mieterbetreuung 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 erfahrendes Asset Managementteam betrieben. Von den Voreigentümern zumeist vernachlässigt, lassen sich in den erworbenen Gewerbeimmobilien in der Regel durch Abbau von Leerständen, Mietanpassungen und durch die Entwicklung von Ausbaureserven hohe Wertschöpfungspotentiale realisieren.

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

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

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

In der Regel beträgt die durchschnittliche Verweildauer einer Immobilie im Portfolio der FCR - Gruppe rd. 2-3 Jahre; dies entspricht einer geplanten Veräußerungsquote von rd. 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 reinvestiert.

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

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

Zum 31.12.2017 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 im Geschäftsjahr 2017 liegt ca. 87,7 % und die Nettomieteinnahmen pro Jahr bei ca. EUR 9,6 Mio. Bei einer Vermietung von 100 % der vermietbaren Fläche und auf der Basis von nach marktüblichen Mietpreisen für die freie Mietfläche könnte nach Ansicht der Emittentin eine Nettomiete pro Jahr in Höhe von EUR 10,9 Mio. erzielt werden. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge des Immobilienportfolios betrug rd. 4 Jahre.

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 40 Immobilien werden von eigenen GmbH & Co. KGs gehalten, die sich zu 100 % im Besitz der FCR befinden.

## **6.2. Haupttätigkeitsbereich der Tochtergesellschaften**

Zu den Haupttätigkeitsbereichen der Tochtergesellschaften wird auf die Ausführungen unter vorstehender Ziffer 5.6.2 verwiesen.

## **6.3. Grundbesitz, Sachanlagen/Vermögensgegenstände**

Der direkt und indirekt gehaltene Grundbesitz der FCR wird im Konzern-Jahresabschluss zum 31.12.2017 nach HGB unter den Sachanlagen geführt.

Der wert-, wie flächenmäßige Schwerpunkt der Immobilien mit einem Buchwert von EUR 62.758.679,73 zum 31.12.2017 konzentriert sich auf Ost- und Norddeutschland. Zum Datum dieses Prospekts umfasste das Immobilienportfolio der FCR-Gruppe mit den bestehenden 41 Immobilien.

Das weitere Sachanlagevermögen der FCR mit einem Buchwert von EUR 337.978,80 zum 31.12.2017 besteht ausschließlich aus Betriebs- und Geschäftsausstattung wie Büromöbel und EDV-Ausstattung.

Insgesamt verfügen die FCR und deren Tochtergesellschaften zum Tag der Prospektbilligung über 42 Gewerbeimmobilien.

## **6.4. Investitionen der Gesellschaften**

### **6.4.1. Bedeutende Investitionen der Vergangenheit**

#### **Geschäftsjahr 2015**

- Mit Kaufvertrag vom 15.12.2014 erwarb die die FCR Cottbus GmbH & Co. KG ein Fachmarktzentrum in Cottbus. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte 2015.
- Mit Kaufvertrag vom 17.08.2015 erwarb die FCR Zeulenroda GmbH & Co. KG ein Einkaufszentrum in Zeulenroda.
- Mit Kaufvertrag vom 24.09.2015 erwarb die FCR Wismar GmbH & Co. KG ein Einkaufszentrum in Wismar.

Das Investitionsvolumen (ohne Anschaffungsnebenkosten) betrug 4,6 Mio. EUR.

#### **Geschäftsjahr 2016**

- Mit Kaufvertrag vom 01.02.2016 erwarb die FCR Hoyerswerda GmbH & Co. KG einen Baumarkt in Hoyerswerda, der in 2017 wieder veräußert wurde.
- Mit Kaufvertrag vom 17.02.2016 erwarb die FCR Rangsdorf GmbH & Co. KG ein Einkaufszentrum in Rangsdorf, das in 2016 wieder veräußert wurde.
- Mit Kaufvertrag vom 04.09.2014 erwarb die FCR Oldenburg GmbH & Co. KG eine Logistikimmobilie in Oldenburg sowie mit Kaufvertrag vom 27.04.2016 einen Fachmarkt in Nienburg.
- Mit Kaufvertrag vom 05.07.2016 erwarb die FCR Wismar 2 GmbH & Co. KG ein Fachmarktzentrum in Wismar.
- Mit Kaufvertrag vom 02.05.2016 erwarb die FCR Seesen GmbH Co. KG ein Einkaufszentrum in Seesen.
- Mit Kaufvertrag vom 19.07.2016 erwarb die FCR Hennef GmbH & Co. KG einen Fachmarkt in Hennef sowie einen Gartencenter in Frankenberg.
- Mit Kaufvertrag vom 19.08.2016 erwarb die FCR Neustrelitz GmbH & Co. KG ein Einkaufszentrum in Neustrelitz.
- Mit Kaufvertrag vom 19.12.2016 erwarb die FCR Bernburg eine Wohnanlage in Bernburg
- Mit Kaufvertrag vom 12.10.2016 erwarb die FCR Triptis GmbH & Co. KG ein Fachmarktzentrum in Triptis.

Das Investitionsvolumen (ohne Anschaffungsnebenkosten) betrug 13 Mio. EUR.

### **Geschäftsjahr 2017**

- Mit Kaufvertrag vom 01.12.2016 erwarb die FCR Gummersbach GmbH & Co. KG ein Einkaufszentrum in Gummersbach. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte 2017.
- Mit Kaufvertrag vom 01.12.2016 erwarb die FCR Detmold GmbH & Co. KG ein Einkaufszentrum in Detmold. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte 2017.
- Mit Kaufvertrag vom 07.12.2016 erwarb die FCR Twistringen GmbH & Co. KG einen Verbrauchermarkt in Twistringen. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte 2017.
- Mit Kaufvertrag vom 29.03.2017 erwarb die FCR Zeitz GmbH & Co. KG einen Verbrauchermarkt in Zeitz, der in 2017 wieder veräußert wurde.
- 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 09.05.2017 erwarb die FCR Bad Kissingen GmbH & Co. KG einen Supermarkt in Bad Kissingen.
- 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 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 Dresden GmbH & Co. KG ein Fachmarktzentrum in Dresden.
- Mit Kaufvertrag vom 10.05.2017 erwarb die FCR Scheßlitz GmbH & Co. KG einen Nahversorger in Scheßlitz.
- Mit Kaufvertrag vom 10.05.2017 erwarb die FCR Schleiz GmbH & Co. KG ein Einkaufszentrum in Schleiz.
- 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 Würzburg GmbH & Co. KG ein Fachmarktzentrum in Würzburg.
- Mit Kaufvertrag vom 10.05.2017 erwarb die FCR Rhaunen GmbH & Co. KG einen Supermarkt in Rhaunen.
- Mit Kaufvertrag vom 03.07.2017 erwarb die FCR Wittenberge GmbH & Co. KG einen Supermarkt in Wittenberge.
- Mit Kaufvertrag vom 12.07.2017 erwarb die FCR Gera BIBC GmbH & Co. KG ein Einkaufszentrum in Gera.
- Mit Kaufvertrag vom 01.08.2017 erwarb die FCR Kitzbühel GmbH & Co. KG ein Hotel in Kitzbühel.
- Mit Kaufvertrag vom 10.08.2017 erwarb die FCR Grimmen GmbH & Co. KG ein Fachmarktzentrum in Grimmen.
- Mit Kaufvertrag vom 29.08.2017 erwarb die FCR Hof GmbH & Co. KG einen Fachmarkt in Hof.
- Mit Kaufvertrag vom 21.09.2017 erwarb die FCR Aue GmbH & Co. KG einen Fachmarkt in Aue.
- Mit Kaufvertrag vom 27.09.2017 erwarb die FCR Gera AMTP GmbH & Co. KG ein Einkaufszentrum in Gera.
- Mit Kaufvertrag vom 28.09.2017 erwarb die FCR Welzow GmbH & Co. KG ein Fachmarktzentrum in Welzow.
- Mit Kaufvertrag vom 04.10.2017 erwarb die FCR Altena GmbH & Co. KG ein Wohn- und Geschäftshaus in Altena.
- 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 05.12.2017 erwarb die FCR Brandis GmbH & Co. KG einen Supermarkt in Brandis.

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

### **Geschäftsjahr 2018**

- Mit Kaufvertrag vom 08.05.2018 erwarb die FCR Görlitz GmbH & Co. KG einen Supermarkt in Görlitz. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.07.2018.
- Mit Kaufvertrag vom 08.05.2018 erwarb die FCR Lichtentanne GmbH & Co. KG ein Einkaufszentrum in Lichtentanne. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.07.2018.
- Mit Kaufvertrag vom 08.05.2018 erwarb die FCR Freital GmbH & Co. KG ein Fachmarktzentrum in Freital. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.07.2018.
- Mit Kaufvertrag vom 29.05.2018 erwarb die FCR Stuhr GmbH & Co. KG ein Fachmarktzentrum in Stuhr. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.08.2018.
- Mit Kaufvertrag vom 25.06.2018 erwarb die FCR Weißenfels GmbH & Co. KG zwei Wohnhäuser in Weißenfels. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.08.2018 und am 01.10.2018.
- Mit Kaufvertrag vom 29.06.2018 erwarb die FCR Pelagone GmbH & Co. KG die Anteile an der II Pelagone S.r.l. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.07.2018.
- Mit Kaufvertrag vom 04.07.2018 erwarb die FCR Weißenfels GmbH & Co. KG ein Wohnhaus. Der Lasten- und Nutzenübergang ist noch nicht erfolgt.
- Mit Kaufvertrag vom 16.07.2018 erwarb die FCR Bottrop GmbH & Co. KG ein Geschäftshaus in Bottrop.
- Mit Kaufvertrag vom 30.08.2018 erwarb die FCR Rastatt GmbH & Co. KG ein Einkaufszentrum in Rastatt. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.10.2018.
- Mit Kaufvertrag vom 17.08.2018 erwarb die FCR Würselen GmbH & Co. KG einen Fachmarkt in Würselen. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.01.2019.
- Mit Kaufvertrag vom 17.08.2018 erwarb die FCR Wasungen GmbH & Co. KG einen Fachmarkt in Wasungen. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.12.2018..
- Mit Kaufvertrag vom 17.08.2018 erwarb die FCR Kaltennordheim GmbH & Co. KG einen Fachmarkt in Kaltennordheim. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.12.2018.
- Mit Kaufvertrag vom 13.09.2018 erwarb die FCR Zerbst GmbH & Co. KG einen Fachmarkt in Zerbst. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.11.2018.
- Mit Kaufvertrag vom 27.09.2018 erwarben die FCR Bucholz GmbH & Co. KG, FCR Neumünster GmbH & Co. KG, FCR Nienburg GmbH & Co. KG, FCR Salzwedel GmbH & Co. KG, FCR Soltau GmbH & Co. KG, FCR Wittingen GmbH & Co. KG, FCR Bremervörde GmbH & Co. KG, FCR Munster GmbH & Co. KG, FCR Glückstadt GmbH & Co. KG, FCR Uelzen GmbH & Co. KG, FCR Soltau Zentrallager GmbH & Co. KG Fachmarktportfolio mit 12 Objekten. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.12.2018.
- Mit Kaufvertrag vom 23.10.2018 erwarb die FCR Aken GmbH & Co. KG einen Fachmarkt in Aken. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.01.2019.
- Mit Kaufvertrag vom 06.11.2018 erwarb die FCR Köpenick GmbH & Co. KG ein Wohnhaus in Berlin. Der Lasten- und Nutzenübergang ist noch nicht erfolgt.
- Mit Kaufvertrag vom 28.11.2018 hat die FCR Westerbürg GmbH & Co. KG ein Hotel in Huy erworben. Der Lasten und Nutzenübergang ist noch nicht erfolgt.

Das Investitionsvolumen (ohne Anschaffungsnebenkosten) betrug 96,8 Mio. EUR.

#### **6.4.2. Die wichtigsten laufenden Investitionen**

Die FCR tätigt zum Prospektdatum folgende laufenden Investitionen:

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

#### **6.4.3. Die wichtigsten künftigen Investitionen**

Die FCR hat zum Prospektdatum noch keine konkreten künftigen Investitionen verbindlich beschlossen.

#### **6.5. Versicherungen**

Die FCR hat neben einer D&O-Versicherung für den Vorstand und die Mitglieder des Aufsichtsrats, drei KFZ-Haftpflichtversicherungen, eine Haftpflichtversicherung, eine Betriebs- und Berufshaftpflichtversicherung, eine Sach-Inhaltsversicherung, eine Kautionsversicherung, zwei Haus- und Grundstückshaftpflichtversicherung und zwei Immobilien VS-Sachversicherungen.

#### **6.6. Forschung und Entwicklung, Patente und Lizenzen**

Die FCR betreibt weder Forschung noch Entwicklung. Sie verfügt über keine Patente, Lizenzen oder Marken.

Die FCR ist Inhaberin der folgenden Domain:

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

#### **6.7. Wichtigste Märkte**

Die FCR 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 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-Ankaufprogramm 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.<sup>1</sup>

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

---

<sup>1</sup> Vgl. dazu eine Studie von Jones Lang LaSalle (JLL): Investmentüberblick Deutschland 4. Quartal, Januar 2018.

### 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>.

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

	GJ 2017 TEUR	GJ 2016 TEUR	2015 TEUR
Umsatzerlöse aus Netto-Mieteinnahmen (ohne Nebenkostenvorauszahlungen)	6.968	4.773	3.089
Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	7.901	6.400	6.712

### 6.8. Unternehmensstrategie

In den vergangenen Jahren sank der durchschnittliche Zins für Immobilienfinanzierung deutlich. Die FCR 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, ihre Finanzstruktur zu verbessern, um die Finanzierungskosten zu reduzieren. Dies soll durch die Optimierung der Kapitalstruktur und durch den ausgewogenen Einsatz von Eigen- und Fremdkapitalmaßnahmen erfolgen.

Die FCR 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 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 sollen zu einer Wertsteigerung der möglichst unter Verkehrswert erworbenen Objekte führen.

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

#### **6.9. Wettbewerber**

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

#### **6.10. Wettbewerbsstärken**

Die FCR 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 auf den Erwerb von Abvermarktungs- und Insolvenzzimmobilien spezialisiert hat, erwirbt sie Sachwerte nach ihrer Einschätzung in der Regel weit unter dem Verkehrswert. Die FCR 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 auch hohe Veräußerungsgewinne und somit nach Einschätzung der FCR auch sichere Renditen erwirtschaften. Bereits während der Kaufvertrags- und Preisverhandlungen hat sich die FCR zum Ziel gesetzt, Nettomietrenditen von über 12 % auf den Kaufpreis zu erzielen.

#### **6.11. Wesentliche Verträge**

Die FCR 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.

Im Januar 2018 erfolgte die Emission der vierten Unternehmensanleihe mit einem Emissionsvolumen von 25 Mio. Euro. Das Wertpapier (WKN A2G9G6 /ISIN DE000A2G9G64) mit einer Laufzeit von 5 Jahren wurde an einen Einzelinvestor platziert. Ausgestattet wurde die Anleihe mit einer festen jährlichen Verzinsung von 6,0 Prozent, der am Ende der Laufzeit ausbezahlt wird. Zum Prospektdatum beträgt das bis dahin platzierte Emissionsvolumen rd. EUR 24 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. Organe der FCR**

Die Organe der FCR 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.

### **7.1. 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 Vorstands 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 Vorstands 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 Vorstands 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 Gesell-

schaft ein Mitglied des Vorstands 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 Vorstands und des Aufsichtsrates gesamtschuldnerisch, wenn sie unter Verletzung ihrer Pflichten gehandelt haben.

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

## **7.2. Vorstand**

Gemäß der Satzung der Gesellschaft kann der Vorstand der FCR 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 Vorstands 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.

Der Vorstand besteht zum Prospektdatum aus einer Person:

### **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 AG.

Herr Raudies übt zum Prospektdatum folgende weitere Organtätigkeiten aus:

- Aufsichtsratsvorsitzender der RAT Asset & Trading AG seit 2009

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

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

Der Aufsichtsrat der FCR hat Herrn Raudies bis zum 31. Juli 2020 zum Vorstand der Gesellschaft bestellt.

Der Vorstand Falk Raudies hält 95 % der Aktien an der RAT Asset & Trading AG, diese wiederum 80,5 % 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.

Der Vorstand ist unter der Geschäftsadresse der Gesellschaft erreichbar: Bavariaring 24, 80336 München.

### **7.3. Aufsichtsrat**

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.

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

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

- Aufsichtsratsvorsitzender -

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.

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

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

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

- Protos Invest I, Emissionshaus Steiner & Company, Hamburg
- Protos Invest II, Emissionshaus Steiner & Company, Hamburg
- ISI 8 Investitions- und Beteiligungsgesellschaft, Wiesbaden
- Vorsorgeportfolio I, Deutsche Capital Management AG, Emissionshaus, München
- Vorsorgeportfolio II, Deutsche Capital Management AG, Emissionshaus, München

- Global Act 1 Dachfonds, C-Quadrat Emissionshaus, Frankfurt am Main
- C-Quadrat Portfolio Fonds 1 Dachfonds, C-Quadrat Emissionshaus, Frankfurt am Main
- ISI 6 Fondsgesellschaft, Düsseldorf
- DFH Deutsche Fonds Holding, Emissionshaus Stuttgart, Vermögensstrukturfonds Substanzio

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

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

### **Arwed Fischer**

- stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats-

Arwed Fischer studierte Betriebswirtschaftslehre an der Universität Regensburg. Seit 1988 war er 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.

Herr Fischer übt zum Prospektdatum weiteren Organtätigkeiten aus:

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

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

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

### **Frank Fleschenberg (\*1948)**

- Aufsichtsratsmitglied -

Frank Fleschenberg studierte Betriebswirtschaftslehre an der Universität Essen sowie Rechtswissenschaften an der Universität Düsseldorf für vier Semester. Nach seiner Tätigkeit als 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.

Herr Fleschenberg übt zum Prospektdatum folgende weitere Organtätigkeiten aus:

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

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

Die Aufsichtsräte wurden durch Beschluss der Hauptversammlung vom 23. Juli 2018 für die Zeit bis zum Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2018 beschließt, gewählt.

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

Von den Aufsichtsratsmitgliedern hält zum Prospektdatum keiner Aktien der FCR.

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

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

Die Aufsichtsratsmitglieder sind unter der Adresse der Gesellschaft erreichbar. Bavariaring 24, 80336 München.

#### **7.4. Oberes Management**

Die FCR verfügt nicht über ein oberes Management.

#### **7.5. Potentielle Interessenskonflikte des Vorstands, des Aufsichtsrats oder des oberen Managements**

Es bestehen keine verwandtschaftlichen Beziehungen zwischen dem Vorstand und den Mitgliedern des Aufsichtsrates. 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. Insbesondere bestehen keine Dienstleistungsverhältnisse zwischen der FCR und den Mitgliedern der Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsratsmitgliedern, die Vergünstigungen bei Beendigung der Dienstleistungsverhältnisse vorsehen.

#### **7.6. Ergänzende Informationen**

Während der letzten fünf Jahre sind hinsichtlich der unter den Ziffern 7.2 und 7.3 genannten Personen weder Schuldsprüche in Bezug auf betrügerische Straftaten ergangen, noch wurden von Seiten der gesetzlichen Behörden oder der Regulierungsbehörden (einschließlich bestimmter Berufsverbände) öffentliche Anschuldigungen erhoben und/oder Sanktionen verhängt. Die unter den Ziffern 7.2 und 7.3 genannten Personen wurden während der letzten fünf Jahre auch nicht von einem Gericht für die Mitgliedschaft in einem Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgan eines Emittenten oder für die Tätigkeit im Management oder die Führung der Geschäfte eines Emittenten als untauglich angesehen.

In den vergangenen fünf Jahren war keine der unter den Ziffern 7.2 und 7.3 genannten Personen als Mitglied eines Verwaltungs-, Management- oder Aufsichtsorgans oder des oberen Managements einer Gesellschaft an einer Insolvenz, einer Insolvenzverwaltung oder an einer Liquidation einer Gesellschaft beteiligt.

#### **7.7. Hauptversammlung**

Die Hauptversammlung ist die Versammlung der Aktionäre. Die Hauptversammlung wird im Regelfall einmal jährlich durch den Vorstand einberufen (ordentliche Hauptversammlung). Für die Einberufungsfrist gelten die gesetzlichen Vorschriften. Sofern das Wohl der Gesellschaft es erfordert, ist eine außerordentliche Hauptversammlung einzuberufen. Aktionäre, die zusammen mindestens 5% des Grundkapitals halten, können ebenfalls schriftlich die Einberufung einer Hauptversammlung vom Verwaltungsrat verlangen. Zur Teilnahme an der Hauptversammlung und zur Ausübung des Stimmrechtes sind nur diejenigen Aktionäre berechtigt, die sich vor Ablauf der gesetzlich bestimmten Frist vor der Hauptversammlung durch Vorlage eines besonderen Nachweises ihres Anteilsbesitzes unter der in der Einladung bezeichneten Adresse bei der Gesellschaft anmelden. Der besondere Nachweis des Anteilsbesitzes muss in Textform (§ 126 b BGB) erfolgen und hat sich auf den Beginn des einundzwanzigsten Tages vor der Hauptversammlung zu beziehen. Er ist durch Bestätigung des depotführenden Instituts in deutscher oder englischer Sprache zu erbringen und muss der Gesellschaft unter der in der Einberufung hierfür mitgeteilten Adresse innerhalb der Frist nach § 123 Abs. 3 AktG zugehen. In der Einberufung kann eine kürzere, in Tagen zu bemessende Frist für den Zugang der Anmeldung und den Zugang des Nachweises des Anteilsbesitzes vorgesehen werden.

Der Vorstand ist dazu ermächtigt, vorzusehen, dass Aktionäre an der Hauptversammlung auch ohne physische Anwesenheit an deren Ort und ohne einen Bevollmächtigten teilnehmen und sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können (Online-Teilnahme). Der Vorstand ist ermächtigt, die Einzelheiten zum Verfahren zu treffen. Diese werden mit der Einberufung der Hauptversammlung bekannt gemacht.

Weder das deutsche Recht noch die Satzung der Gesellschaft beschränken das Recht nicht in Deutschland ansässiger oder ausländischer Inhaber von Aktien, die Aktien zu halten oder die mit ihnen verbundenen Stimmrechte auszuüben.

Die Hauptversammlung wird durch den Aufsichtsratsvorsitzenden geleitet, im Falle seiner Verhinderung durch den stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden. Sind beide verhindert, wird der Versammlungsleiter durch die Hauptversammlung gewählt.

Der Versammlungsleiter regelt den Ablauf der Hauptversammlung; u.a. bestimmt er die Reihenfolge der Redner und kann das Frage- und Rederecht der Aktionäre zeitlich angemessen beschränken. Der Versammlungsleiter bestimmt das Abstimmungsverfahren.

Beschlüsse der Hauptversammlung werden, soweit nicht zwingende Vorschriften entgegenstehen, mit einfacher Mehrheit der abgegebenen gültigen Stimmen gefasst und, sofern das Aktiengesetz außer der Stimmenmehrheit eine Kapitalmehrheit vorschreibt, mit der einfachen Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals gefasst. Satzungsändernde Beschlüsse bedürfen einer Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen bzw. – sofern mindestens die Hälfte des Grundkapitals vertreten ist – der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen, soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften entgegenstehen. Jede Aktie gewährt eine Stimme. Das Stimmrecht kann durch Bevollmächtigte ausgeübt werden.

## **8. Vergütungen und sonstige Leistungen**

### **8.1. Vorstand**

Der Vorstand erhält zum Prospektdatum keine Vergütung für seine Tätigkeit. Der Vorstand erhält auch keine Vergünstigungen bei Beendigung seines Amtes.

### **8.2. Aufsichtsrat**

Nach § 6 der Satzung der FCR erhalten die Aufsichtsratsmitglieder insgesamt neben dem Ersatz ihrer Auslagen eine Vergütung, über deren Höhe die Hauptversammlung beschließt.

Es bestehen insgesamt keine Dienstverträge oder ähnliche Verträge mit den Aufsichtsratsmitgliedern, die Klauseln enthalten, die für den Fall der Beendigung des Mandats besondere Vergünstigungen wie Abfindungen etc. vorsehen.

Die Aufsichtsratsmitglieder erhielten im Geschäftsjahr 2017 eine Vergütung in Höhe von TEUR 35.

### **8.3. Oberes Management**

Da die FCR über kein oberes Management verfügt, fällt auch keine Vergütung an.

### **8.4. Pensionsverpflichtungen**

Für die FCR bestehen keine Verpflichtungen aus Pensions- oder Rentenzusagen oder ähnlichen Zusagen gegenüber Organen der Gesellschaft. Von der Gesellschaft wurden dementsprechend auch keine Rückstellungen für Pensions-, Renten- oder ähnlichen Zusagen gemacht.

## 9. Beschäftigte

Die Gesellschaft hat zum Tage des Prospekts 28 Mitarbeiter in Vollzeit sowie ein Vorstandsmitglied.

	2015	2016	2017
<b>GESAMT (durchschnittlich)</b>	4	8	12,4

## 10. Aktionärsstruktur

### 10.1. Übersicht über die Aktionärsstruktur, Hauptaktionäre

Das Grundkapital der Emittentin beträgt EUR 4.219.588,00 und wird wie folgt gehalten:

Aktionär	Anzahl der übernommenen Aktien	Beteiligungsquote in %
RAT Asset & Trading AG , Pullach (Aktien an RAT Asset & Trading AG werden zu ca. 95 % von Herrn Falk Raudies gehalten)	3.398.697	80,5
FAMe Invest & Management GmbH, Grünwald	388.892	9,2
RFC GmbH, München	146.628	3,5
Sonstige	285.371	6,8
<b>Summe</b>	<b>4.219.588,00</b>	<b>100</b>

### 10.2. Stimmrechte der Aktionäre

Die Aktionäre haben aus jeder Aktie ein Stimmrecht. Unterschiedliche Stimmrechte für einzelne Aktien gibt es bei der FCR nicht.

### 10.3. Beherrschungsverhältnis

Die Aktionärin RAT Asset & Trading AG hält 3.398.697 Aktien, was 80,5 % der Stimmrechte an der Gesellschaft entspricht. Die RAT Asset & Trading AG verfügt damit über eine Anzahl von Stimmrechten, die für Mehrheitsbeschlussfassungen in der Hauptversammlung ausreicht und die ihr daher einen beherrschenden Einfluss auf die Gesellschaft ermöglicht.

Die Aktien an der RAT Asset & Trading AG (HRB 183812 AG München) werden zu ca. 95 % von Herrn Falk Raudies gehalten.

Herr Falk Raudies beherrscht die Emittentin, Schutzmechanismen gegen den Missbrauch der Beherrschung gibt es nicht.

#### 10.4. Zukünftige Veränderung der Kontrollverhältnisse

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

#### 11. Geschäfte mit verbundenen Parteien

Vertragspartner	Vertrag		Vertragsgegenstand
FCR Cottbus GmbH & Co. KG	Darlehensvertrag 20.01.2015	vom	Gewährung eines Darlehens durch die FCR Immobilien AG von bis zu TEUR 900
FCR Hennef GmbH & Co. KG	Darlehensvertrag 19.07.2016	vom	Gewährung eines Darlehens durch die FCR Immobilien AG von bis zu TEUR 500
FCR Pößneck GmbH & Co. KG	Darlehensvertrag 10.03.2014	vom	Gewährung eines Darlehens durch die FCR Immobilien AG von bis TEUR 400
FCR Salzgitter GmbH & Co. KG			TEUR 524
FCR Zeulenroda GmbH & Co. KG	Darlehensvertrag 11.08.2015	vom	Gewährung eines Darlehens durch die FCR Immobilien AG von bis zu TEUR 1.600
FCR Wismar GmbH & Co. KG			TEUR 589
FCR Regis-Breitungen GmbH & Co. KG	Darlehensvertrag 30.10.2014	vom	Gewährung eines Darlehens durch die FCR Immobilien AG von bis zur TEUR 700

#### 12. Angaben zum Kapital

##### 12.1. Angaben über das Kapital der Emittentin

Das Grundkapital der Emittentin beträgt derzeit insgesamt EUR 4.219.588,00 und ist eingeteilt in 4.219.588 auf den Namen lautende Aktien ohne Nennwert (Stückaktien). Jeder Aktie kommt zum Prospektdatum ein anteiliger Betrag am Grundkapital in Höhe von EUR 1,00 je Aktie zu. Das gesamte von der FCR ausgegebene Aktienkapital ist eingezahlt. Die Aktionäre haben aus jeder Aktie ein Stimmrecht. Unterschiedliche Stimmrechte für einzelne Aktien gibt es bei der FCR nicht. Beschränkungen des Stimmrechts bestehen nicht. Im Falle der Auflösung der Gesellschaft wird das verbleibende Vermögen der Gesellschaft nach Erfüllung sämtlicher Verbindlichkeiten nach Anteilen am Grundkapital auf die Aktien verteilt.

##### 12.2. Entwicklung des gezeichneten Kapitals

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 Kralling, 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 ausgegebene Aktienkapital eingezahlt, indem die Kapital- und Darlehenskonten der Gründungsgesellschafter in Höhe von EUR 1.000.000,00 zu Grundkapital der FCR wurden.

Mit Eintragung einer Barkapitalerhöhung am 18.12.2014 wurde das Grundkapital der Gesellschaft von EUR 1.000.000,00 um 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.

Auf Grundlage der von der Hauptversammlung vom 25.07.2016 erteilten Ermächtigung beschloss der Vorstand am 20.04.2018 mit Zustimmung des Aufsichtsrates vom 23.04.2018 die teilweise Ausnutzung des genehmigten Kapitals. Die Erhöhung des Grundkapitals um EUR 71.437,00 auf EUR 4.219.588,00 wurde am 16.07.2018 ins Handelsregister eingetragen.

### **12.3. Eigene Aktien**

Die FCR hält zum Prospektdatum keine eigenen Aktien.

### **12.4. Genehmigtes Kapital**

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 25.07.2016 ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 12.08.2021 gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 592.593,00 zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann (Genehmigtes Kapital 2016/I).

Das Genehmigte Kapital vom 25.07.2016 (Genehmigtes Kapital 2016/I) beträgt nach teilweiser Ausschöpfung noch EUR 521.156,00 EUR.

### **12.5. Allgemeine Bestimmungen zur Erhöhung des Grundkapitals**

#### **12.5.1. Reguläre Kapitalerhöhung**

Nach dem Aktiengesetz kann das Grundkapital einer Aktiengesellschaft durch einen Beschluss der Hauptversammlung erhöht werden, der mit einer Mehrheit von mindestens drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals gefasst wird, soweit nicht die Satzung der Gesellschaft andere Mehrheitserfordernisse festlegt.

#### **12.5.2. Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital**

Darüber hinaus kann die Hauptversammlung ein genehmigtes Kapital schaffen. Die Schaffung von genehmigtem Kapital erfordert einen Beschluss mit einer Mehrheit von drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals, durch den der Vorstand ermächtigt wird, mit Zustimmung des Aufsichtsrats innerhalb eines Zeitraumes von nicht mehr als fünf Jahren Aktien bis zu einem bestimmten Betrag auszugeben. Der Nennbetrag des genehmigten Kapitals darf die Hälfte des Grundkapitals, das zur Zeit der Ermächtigung vorhanden ist, nicht übersteigen.

#### **12.5.3. Kapitalerhöhung aus bedingtem Kapital**

Weiterhin kann die Hauptversammlung zum Zwecke der Aktienaussgabe an Inhaber von Wandelschuldverschreibungen oder sonstigen Wertpapieren, die ein Bezugsrecht einräumen, von Aktien, die als Gegenleistung bei einem Zusammenschluss mit einem anderen Unternehmen dienen, oder von Aktien, die Führungskräften und Arbeitnehmern im Wege der Gewährung von Bezugsrechten angeboten wurden, ein bedingtes Kapital schaffen. Hierzu ist jeweils ein Beschluss mit einer Mehrheit von drei Vierteln des vertretenen Grundkapitals erforderlich.

## **12.6. Allgemeine Bestimmungen zu Bezugsrechten**

Jedem Aktionär stehen nach dem AktG grundsätzlich Bezugsrechte auf die im Rahmen einer Kapitalerhöhung neu auszugebenden Aktien sowie auf auszugebende Wandelschuldverschreibungen, Optionsanleihen, Genussrechte oder Gewinnschuldverschreibungen zu. Bezugsrechte sind grundsätzlich frei übertragbar. Während eines festgelegten Zeitraumes vor Ablauf der Bezugsfrist kann ein Handel der Bezugsrechte an den deutschen Wertpapierbörsen stattfinden. Die Gesellschaft ist nicht verpflichtet, einen solchen Handel zu organisieren, und steht auch nicht dafür ein, dass ein solcher Handel stattfindet. Während der Ausübungsfrist nicht ausgeübte Bezugsrechte verfallen und führen zum Verlust des Bezugsanspruchs. Die Gesellschaft kann frei über die nicht bezogenen Aktien, Wandelschuldverschreibungen, Optionsanleihen, Genussrechte oder Gewinnschuldverschreibungen verfügen, indem diese Dritten angeboten werden; das Angebot darf jedoch nicht zu günstigeren Konditionen als das Angebot an die Aktionäre erfolgen.

Die Hauptversammlung kann durch Beschluss, der der Mehrheit der abgegebenen Stimmen und gleichzeitig einer Mehrheit von mindestens drei Viertel des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals bedarf, das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre ausschließen. Für einen Bezugsrechtsausschluss ist ein Bericht des Vorstands erforderlich, in dem zur Begründung des Bezugsrechtsausschlusses dargelegt werden muss, dass das Interesse der Gesellschaft auf Ausschluss des Bezugsrechtes das Interesse der Aktionäre an der Einräumung des Bezugsrechtes überwiegt. Ein Ausschluss des Bezugsrechtes im Falle der Ausgabe neuer Aktien ist insbesondere zulässig, wenn die Gesellschaft das Kapital gegen Bareinlagen erhöht, der Betrag der Kapitalerhöhung 10% des Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis nicht wesentlich unterschreitet.

Das Bezugsrecht dient dazu, dem Aktionär die Aufrechterhaltung seiner bisherigen prozentualen Beteiligung am Grundkapital zu ermöglichen und seine Stimmkraft zu erhalten (Verwässerungsschutz). Wird das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen, so ist stets die Schranke des § 255 Abs. 2 AktG zu beachten, das heißt der festgesetzte Ausgabebetrag der neuen Aktien darf nicht "unangemessen niedrig" sein. Die neuen Aktien dürfen nur zu einem Kurs ausgegeben werden, der den Verlust der mitgliedschaftlichen Vermögenssubstanz des vom Bezugsrecht ausgeschlossenen Aktionärs vollständig kompensiert. Dabei muss sich der Ausgabebetrag der neuen Aktien stets am wirklichen Wert der Gesellschaft orientieren.

Bei einer bedingten Kapitalerhöhung ist ein allgemeines Bezugsrecht der Aktionäre kraft Natur der Sache ausgeschlossen. Zum Schutz der Aktionäre darf der Nennbetrag des bedingten Kapitals ohne Rücksicht auf den Verwendungszweck die Hälfte, in bestimmten Fällen 10%, des Grundkapitals nicht übersteigen. Dient das bedingte Kapital der Gewährung von Bezugsrechten an einen bestimmten Adressatenkreis, darf der Nennbetrag 10% des Grundkapitals nicht übersteigen.

## **12.7. Anzeigepflichten für Anteilsbesitz**

Die FCR unterlag als nicht börsennotierte Gesellschaft bisher nicht den Bestimmungen über Mitteilungspflichten nach dem WpHG (Wertpapierhandelsgesetz) und dem WpÜG (Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz). Gemäß den Vorschriften des Aktiengesetzes muss ein Unternehmen jedoch der Gesellschaft mitteilen, wenn sein Anteil am Gesellschaftskapital 25% bzw. am Kapital oder den Stimmrechten 50% über- oder unterschreitet. Diese Mitteilung ist unverzüglich in den Gesellschaftsblättern zu veröffentlichen.

Das Aktiengesetz enthält verschiedene Regelungen, wonach Stimmrechte bzw. Kapitalbeteiligungen aus im Eigentum von Dritten stehenden Aktien, den jeweiligen Aktionären zugerechnet werden. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die tatsächlich den Aktienbesitz kontrollierenden Unternehmen die Stimmrechtsmitteilung durchführen. Solange der Aktionär seiner Mitteilungspflicht nicht nachkommt, kann er die Rechte aus seinen Aktien nicht ausüben.

### 13. Angaben zu den Finanzinformationen

Im Folgenden werden sowohl die Finanzinformationen der geprüften Konzern-Jahresabschlüssen (HGB) der Emittentin zum 31.12.2017, zum 31.12.2016 und zum 31.12.2015 sowie des ungeprüften Konzernzwischenabschlusses zum 30. Juni 2018 dargestellt. Die Daten für den Zeitraum vom 01.01.2017 bis 30.06.2017 stammen als Vorjahresvergleichszahlen aus dem ungeprüften Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2018.

#### 13.1. Ausgewählte wesentliche historische Finanzinformationen

Die nachfolgend zusammengefassten Finanzdaten sind den geprüften Konzern-Jahresabschlüssen der Emittentin zum 31.12.2017, zum 31.12.2016 und zum 31.12.2015 sowie dem ungeprüften Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2018 entnommen. Die Daten für den Zeitraum vom 01.01.2017 bis 30.06.2017 stammen als Vorjahresvergleichszahlen aus dem ungeprüften Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2018. 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.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2016 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 werden 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.

Gegenüber 31.12.2015 wurde im Jahresabschluss zum 31.12.2016 in der Gewinn- und Verlustrechnung nicht mehr das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit, sondern das Ergebnis nach Steuern dargestellt.<sup>80</sup>

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

Ausgewählte Posten der Bilanz	30.06.2018 (ungeprüft) EUR	31.12.2017 (geprüft) EUR	31.12.2016 (geprüft) EUR	31.12.2015 (geprüft) EUR
Sachanlagen	72.514.564,76	69.109.013,82	31.793.978,38	21.801.160,19
Finanzanlagen	3.831.141,38	2.709.192,72	1.730.763,11	1.092.306,33
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	3.446.598,53	2.878.775,87	5.742.685,16	924.485,60
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	15.177.545,01	4.946.270,69	6.312.149,24	6.958.715,23
Eigenkapital	7.968.460,86	6.905.519,62	5.930.762,11	5.785.271,79

Ausgewählte Posten der Bilanz	30.06.2018 (ungeprüft) EUR	31.12.2017 (geprüft) EUR	31.12.2016 (geprüft) EUR	31.12.2015 (geprüft) EUR
Verbindlichkeiten	85.658.624,69	71.762.907,05	38.626.632,76	24.472.541,81
<b>Bilanzsumme</b>	<b>95.975.488,28</b>	<b>80.146.561,28</b>	<b>46.068.922,59</b>	<b>31.347.305,62</b>

Ausgewählte Posten Gewinn- und Verlustrechnung	1. Geschäfts- halbjahr 2018 (ungeprüft) EUR	1. Geschäfts- halbjahr 2017 (ungeprüft) EUR	Geschäftsjahr 2017 (geprüft) EUR	Geschäftsjahr 2016 (geprüft) EUR	Geschäftsjahr 2015 (geprüft) EUR
Umsatzerlöse	14.525.984,30	7.506.042,39	16.390.719,20	12.129.466,93	12.727.138,39
Personalaufwand	-931.002,43	-537.463,49	-1.297.147,51	-739.108,44	-322.353,69
Abschreibungen	-871.509,30	-399.400,44	-1.192.845,44	-127.713,95	-44.752,85
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-994.907,77	-635.931,33	-2.019.426,51	-1.616.745,59	-1.093.325,74
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>1.230.448,00</b>	<b>781.449,30</b>	<b>976.943,55</b>	<b>604.411,64</b>	<b>1.359.291,86</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.062.641,24</b>	<b>780.983,30</b>	<b>974.757,51</b>	<b>441.786,84</b>	<b>1.358.315,86</b>

Ausgewählte Posten der Kapitalflussrechnung	Geschäftsjahr 2017 (geprüft) TEUR	Geschäftsjahr 2016 (geprüft) EUR	Geschäftsjahr 2015 (geprüft) EUR
Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	2.690	-2.603.025,41	4.032.628,94
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	-34.148	-9.336.163,89	-6.731.475,06
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	30.092	11.292.623,31	8.494.384,81
<b>Veränderungen der Finanzmittelfonds</b>	<b>-1.366</b>	<b>-646.565,99</b>	<b>5.795.538,69</b>

## 13.2. Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

### 13.2.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage der FCR wird im Folgenden auf Grundlage der geprüften Konzern-Jahresabschlüsse der Emittentin zum 31.12.2017, zum 31.12.2016 und zum 31.12.2015 sowie als ungeprüften Konzernzwischenabschluss zum 30.06.2018 dargestellt.

Die Daten für den Zeitraum vom 01.01.2017 bis 30.06.2017 stammen als Vorjahresvergleichszahlen aus dem ungeprüften Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2018.

<b>Posten/ Stichtag</b>	<b>30.06.2018 (ungeprüft) EUR</b>	<b>31.12.2017 (geprüft) EUR</b>	<b>31.12.2016 (geprüft) EUR</b>	<b>31.12.2015 (geprüft) EUR</b>
Immaterielle Vermögensgegenstände	12.012,04	20.059,00	27.108,00	3.183,00
Sachanlagen	72.514.564,76	69.109.013,83	31.793.978,38	21.801.160,19
Finanzanlagen	3.831.141,38	2.709.192,72	1.730.763,11	1.092.306,33
Vorräte	199.248,99	247.695,55	237.565,55	0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	3.446.598,53	2.878.775,87	5.742.685,16	924.485,60
Wertpapiere	485.046,28	0	0	0
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	15.177.545,01	4.946.270,69	6.312.149,24	6.958.715,23
Eigenkapital	7.968.460,86	6.905.519,62	5.930.762,11	5.785.271,79
Rückstellungen	2.282.632,91	1.458.616,51	1.511.527,72	1.089.492,02
Verbindlichkeiten	85.658.624,69	71.762.907,05	38.626.632,76	24.472.541,81
<b>Bilanzsumme</b>	<b>95.975.488,28</b>	<b>80.146.561,28</b>	<b>46.068.922,59</b>	<b>31.347.305,62</b>

## **Geschäftsjahr 2015**

Zum Stichtag 31.12.2015 betrug das Sachanlagevermögen der FCR Gruppe 21,8 Mio. EUR und bestand im Wesentlichen aus den Bestandsimmobilien der FCR Gruppe.

Die Finanzanlagen in Höhe von 1,1 Mio. EUR beinhalten im Wesentlichen Darlehen gegenüber verbundenen Unternehmen.

Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten betragen 9,96 Mio. EUR zum Stichtag 31.12.2015.

Die Konzernverbindlichkeiten betragen zum 31.12.2015 24,47 Mio. EUR und bestanden im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 18,5 Mio. EUR sowie Anleiheverbindlichkeiten in Höhe von 5,4 Mio. EUR. Sowohl Kredit- als auch Anleiheverbindlichkeiten dienten dem Erwerb von Immobilienobjekten.

Das Konzerneigenkapital betrug zum 31.12.2015 5,8 Mio. EUR. Im Geschäftsjahr 2015 erhöhte es sich um den Jahresüberschuss in Höhe von 1,4 Mio. EUR sowie um eine Barkapitalerhöhung. Im Rahmen dieser Kapitalmaßnahme erhöhte sich das Grundkapital um EUR 74.074,00 sowie die Kapitalrücklage in Höhe von EUR 925.925,00.

## **Geschäftsjahr 2016**

Im Geschäftsjahr 2016 erhöhte sich das Sachanlagevermögen der FCR-Gruppe aufgrund von Zukäufen in eigenständige Konzernobjektgesellschaften und betrug zum Stichtag 31.12.2016 31,8 Mio. EUR (Vorjahr: 21,8 Mio. EUR). Es besteht im Wesentlichen aus den Bestandsimmobilien der FCR-Gruppe.

Die Finanzanlagen stiegen auf 1,7 Mio. EUR an (Vorjahr: 1,1 Mio. EUR) und bestehen im Wesentlichen aus Darlehen gegenüber verbundenen Unternehmen.

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände der Gruppe erhöhten sich von 0,9 Mio. EUR auf 5,7 Mio. EUR zum Stichtag 31.12.2016. Der Anstieg beruht im Wesentlichen auf Forderungen aus Grundstücksverkäufen. Die Barmittelbestände der FCR-Gruppe betragen zum Stichtag 6,3 Mio. EUR (Vorjahr 6,96 Mio. EUR).

Auf der Passivseite erhöhten sich die Verbindlichkeiten von 24,5 Mio. EUR auf nunmehr 38,6 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 27,7 Mio. EUR (Vorjahr 18,5 Mio. EUR).

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-Gruppe betrug zum Bilanzstichtag 5,9 Mio. EUR (Vorjahr 5,8 Mio. EUR).

## **Geschäftsjahr 2017**

Das Sachanlagevermögen der FCR-Gruppe erhöht sich aufgrund weiterer Zukäufe in eigenständige Konzernobjektgesellschaften um mehr als das Doppelte und betrug zum Stichtag 31.12.2017 69,1 Mio. EUR (Vorjahr 31,8 Mio. EUR). Es besteht im Wesentlichen aus den Bestandsimmobilien der FCR-Gruppe.

Die Finanzanlagen stiegen auf 2,7 Mio. EUR an (Vorjahr: 1,7 Mio. EUR) und bestehen aus Darlehen gegenüber verbundenen Unternehmen.

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände der Gruppe reduzierte sich von 5,7 Mio. EUR auf 2,9 Mio. EUR zum Stichtag 31.12.2017. Die Verminderung beruht im Wesentlichen auf niedrigeren Forderungen aus Grundstücksverkäufen. Die Barmittelbestände der FCR-Gruppe betragen zum Stichtag 31.12.2017 4,9 Mio. EUR (Vorjahr 6,3 Mio. EUR).

Auf der Passivseite erhöhten sich die Verbindlichkeiten von 38,6 Mio. EUR auf 71,8 Mio. EUR, im Wesentlichen aufgrund höherer Anleiheverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt 20,7 Mio. EUR (Vorjahr 9,3 Mio. EUR) und höherer Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zur Finanzierung der erworbenen Immobilien in Höhe von 49,5 Mio. EUR (Vorjahr 27,7 Mio. EUR).

Das Eigenkapital stieg aufgrund des Jahresüberschusses in Höhe von 1,0 Mio. EUR von 5,9 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2016 auf 6,9 Mio. EUR zum 31.12.2017.

## **Geschäftsjahr 2018**

Die Angaben zum Konzernsachanlagevermögen und Umlaufvermögen sind ungeprüft und ergeben sich aus der (ungeprüften) Bilanz zum 30. Juni 2018.

Das Sachanlagevermögen der FCR - Gruppe erhöhte sich aufgrund weiterer Zukäufe in eigenständige Konzernobjektgesellschaften und betrug 72,5 Mio. Euro **zum Stichtag 30.06.2018**. Es besteht im Wesentlichen aus den Bestandsimmobilien der FCR - Gruppe.

Die Finanzanlagen in Höhe von 3,8 Mio. EUR bestehen im Wesentlichen aus Darlehen gegenüber verbundenen Unternehmen.

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände der Gruppe erhöhten sich auf EUR 3,5 Mio. EUR und bestehen im Wesentlichen aus Forderungen aus Grundstücksverkäufen.

Die Erhöhung der Barmittelbestände per 30.06.2018 auf EUR 15,2 Mio. EUR beruht auf dem Liquiditätszufluss aus der seit Zeichnungsbeginn erfolgreichen Platzierung der jüngsten 25 Mio. EUR Anlage.

Auf der Passivseite erhöhten sich die Verbindlichkeiten auf 85,7 Mio. EUR und hängen im Wesentlichen mit der Erhöhung der Anleiheverbindlichkeiten zusammen.

Das Eigenkapital stieg aufgrund des Jahresüberschusses auf 7,97 Mio. EUR an.

### 13.2.2. Ertragslage

Die Ertragslage der FCR wird im Folgenden auf Grundlage der geprüften Konzern-Jahresabschlüsse (HGB) der Emittentin der Geschäftsjahre 2017, 2016 sowie 2015 sowie der ungeprüften Konzernzwischenabschlüsse zum 30.06.2018 und 30.06.2017 dargestellt:

Ausgewählte Posten Gewinn- und Verlustrechnung in EUR	1. Geschäftshalbjahr 2018 (ungeprüft) EUR	1. Geschäftshalbjahr 2017 (ungeprüft) EUR	Geschäftsjahr 2017 (geprüft) TEUR	Geschäftsjahr 2016 (geprüft) EUR	Geschäftsjahr 2015 (geprüft) EUR
Umsatzerlöse	14.525.984,30	7.506.042,39	16.390.719,20	12.129.466,93	12.727.138,39
Sonstige betriebliche Erträge	129.933,30	41.526,60	205.500,21	273.197,21	37.247,80
Personalaufwand	-931.002,43	-537.463,49	-1.297.147,51	-739.108,44	-322.353,69
Abschreibungen	-871.509,30	-399.400,44	-1.192.845,44	-127.713,95	-44.752,85
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-994.907,77	-635.931,33	-2.019.426,51	-1.616.745,59	-1.093.325,74
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	119.294,67	182.132,98	643.708,88	85.894,29	99.997,41
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.690.635,74	-1.382.830,90	-3.099.950,91	-1.570.278,26	-1.249.442,54
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>1.230.448,00</b>	<b>781.449,30</b>	<b>976.943,55</b>	<b>604.411,64</b>	<b>1.359.291,86</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.062.641,24</b>	<b>780.983,30</b>	<b>974.757,51</b>	<b>441.786,84</b>	<b>1.358.315,86</b>

Im **Geschäftsjahr 2015** erzielte die FCR - Gruppe Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 12.727. Neben den Mieteinnahmen in Höhe von TEUR 3.089 ist im Wesentlichen der Erlös aus dem Verkauf eines Objektes enthalten.

Durch den Ausbau des Immobilienportfolios stiegen die Aufwendungen für bezogene Leistungen auf TEUR 8.273, der Personalaufwand auf TEUR 322, die sonstigen betrieblichen Aufwendungen auf TEUR 1.093 sowie die Zinsen und ähnliche Aufwendungen auf TEUR 1.249.

Insgesamt erzielte die FCR - Gruppe im Geschäftsjahr 2015 einen Jahresüberschuss von TEUR 1.358.

Im **Geschäftsjahr 2016** erzielte die FCR - Gruppe Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 12.146 (Vorjahr TEUR 12.727). Die Umsatzerlöse beinhalten im Wesentlichen Mieteinnahmen in Höhe von TEUR 5.729 (Vorjahr TEUR 3.089) und Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken von TEUR 6.400 (Vorjahr 6.712).

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen fielen von TEUR 8.273 im Vorjahr auf TEUR 7.329. Der Rückgang ist hier im Wesentlichen auf einen Verkauf im Geschäftsjahr 2015 zurückzuführen.

Der Personalaufwand ist im Zuge des weiteren Ausbaus des Immobilienportfolios von TEUR 322 auf TEUR 740 gestiegen, entsprechend erhöhte sich auf die sonstigen betrieblichen Aufwendungen auf TEUR 1.617 (Vorjahr 1.093).

Ebenfalls durch den Portfolioausbau sind die Zinsen und ähnliche Aufwendungen auf TEUR 1.570 gestiegen (Vorjahr TEUR 1.249).

Insgesamt konnte im Geschäftsjahr 2016 ein Jahresüberschuss von TEUR 442 erzielt werden (Vorjahr TEUR 1.359).

Im **Geschäftsjahr 2017** erzielte die FCR - Gruppe Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 16.391 (Vorjahr TEUR 12.129). Neben den gestiegenen Mieteinnahmen führten die Verkäufe eines Objekts der FCR Immobilien AG und sechs Objekte der eigenständigen Konzernobjektgesellschaften zu der Steigerung.

Der Personalaufwand ist 2017 im Zuge der Erweiterung des Immobilienportfolios von TEUR 740 auf TEUR 1.297 gestiegen, entsprechend erhöhten sich auch die Abschreibungen auf Sachanlagen auf TEUR 1.137 (Vorjahr TEUR 687). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beliefen sich im Geschäftsjahr 2017 auf TEUR 2.019 (Vorjahr TEUR 1.617).

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen haben sich im Geschäftsjahr 2017 von TEUR 1.570 auf TEUR 3.100 erhöht. Dies basiert auf den finanziellen Verpflichtungen im Rahmen der Emission einer 15 Mio. Euro Anleihe (vgl. Übersicht 13.2.2. „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“).

Insgesamt erzielte die FCR - Gruppe im Geschäftsjahr 2017 einen Jahresüberschuss von TEUR 975 (Vorjahr TEUR 442). Die Steigerung ist, wie oben beschrieben, auch auf den Sondereffekt der Immobilienverkäufe in 2017 zurückzuführen.

Im **ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2018** erzielte die FCR - Gruppe Umsatzerlöse in Höhe von 14,5 Mio. Euro (Vorjahrzeitraum 7,5 Mio. Euro). Neben den gestiegenen Mieteinnahmen führten Objektverkäufe zu der Steigerung. In der Summe aus Umsatzerlösen, der Bestandsveränderung und den sonstigen betrieblichen Erträgen ergibt sich eine Gesamtleistung der FCR - Gruppe in Höhe von 14,6 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum 7,6 Mio. Euro), damit kann das Vorjahresniveau deutlich übertroffen werden.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen, also die objektbezogenen Aufwendungen, die Kosten für die Hausbewirtschaftung sowie Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke stiegen von 3,9 Mio. Euro im Vorjahreszeitraum auf nunmehr 8,8 Mio. Euro im ersten Halbjahr 2018. Die Steigerung ist hier im Wesentlichen auf die Immobilienverkäufe zurückzuführen.

Der Personalaufwand ist im Zuge der Erweiterung des Immobilienportfolios von 0,5 Mio. Euro auf 0,9 Mio. Euro gestiegen. Die Abschreibungen auf Sachanlagen erhöhten sich auf 0,9 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum 0,4 Mio. Euro). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beliefen

sich im ersten Halbjahr 2018 auf 1,0 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum 0,6 Mio. Euro) und hängt ebenfalls mit dem Ausbau der Geschäftsaktivitäten zusammen.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen haben sich von 1,4 Mio. Euro auf 1,7 Mio. Euro erhöht. Dies basiert auf den finanziellen Verpflichtungen im Rahmen der Emission einer neuen 25 Mio. Euro Anleihe.

Insgesamt erzielte die FCR - Gruppe ein Vorsteuerergebnis in Höhe von 1,5 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum 0,9 Mio. Euro).

### 13.2.3. Finanzlage

Die Finanzlage der FCR wird im Folgenden auf Grundlage der geprüften Konzern-Jahresabschlüsse der Emittentin (HGB) der Geschäftsjahre 2017, 2016 und 2015 dargestellt. Positive Beträge (+) bedeuten Mittelzufluss, negative Beträge (-) stehen für Mittelabfluss.

Ausgewählte Posten der Kapitalflussrechnung	Geschäftsjahr 2017 (HGB) TEUR (geprüft)*	Geschäftsjahr 2016 (HGB) TEUR (geprüft)	Geschäftsjahr 2015 (HGB) TEUR (geprüft)
<b>Periodenergebnis</b>	<b>975</b>	<b>442</b>	<b>1.358</b>
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.137	687	659
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	317	177	982
Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Anlagevermögen	-4.642	-1.920	2.982
Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	2.854	-4.713	-2.559
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-37	995	610
Zinsaufwendungen/Zinserträge	2.456	1.484	0
Ertragsteueraufwand/Ertragsteuerertrag	-370	245	0
<b>Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>2.690</b>	<b>-2.603</b>	<b>4.033</b>
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-10	-38	0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	7.901	6.400	0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-41.705	-15.145	-6.731

Ausgewählte Posten der Kapitalflussrechnung	Geschäftsjahr 2017 (HGB) TEUR (geprüft)*	Geschäftsjahr 2016 (HGB) TEUR (geprüft)	Geschäftsjahr 2015 (HGB) TEUR (geprüft)
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-1.003	-638	0
Verminderung Finanzanlagevermögen aufgrund Konsolidierungskreisänderung	25	0	0
Erhaltene Zinsen	644	86	0
<b>Cash Flow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-34.148</b>	<b>-9.336</b>	<b>-6.731</b>
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaften des Mutterunternehmens	0	2.963	1.000
Einzahlung aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	33.192	13.159	7.912
Auszahlung aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten	0	0	-417
Gezahlte Zinsen	-3.100	-1.570	0
Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens	0	-3.259	0
<b>Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>30.092</b>	<b>11.293</b>	<b>8.494</b>
<b>Veränderungen der Finanzmittelfonds</b>	<b>-1.366</b>	<b>-647</b>	<b>5.796</b>
<b>Finanzmittelfonds am 01.01.</b>	<b>6.312</b>	<b>6.959</b>	<b>1.163</b>
<b>Finanzmittelfonds am 31.12.</b>	<b>4.946</b>	<b>6.312</b>	<b>6.959</b>

\* Alle Zahlen der Übersicht wurden kaufmännisch gerundet und addieren sich daher eventuell nicht zu den angegebenen Summen auf.

Der Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug im **Geschäftsjahr 2015** TEUR 4.032, insbesondere bedingt durch die Mieteinkünfte. Durch den weiteren Ausbau des Immobilienbestandes betrug der Cash Flow aus Investitionstätigkeit im Geschäftsjahr TEUR -6.731. Die zur Finanzierung der Immobilienerwerbe aufgenommenen Verbindlichkeiten führten zu einem Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit von TEUR 8.494. Insgesamt endete das Geschäftsjahr 2015 mit TEUR 5.796 Cash Flow positiv.

Der Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug im **Geschäftsjahr 2016** TEUR -2.603, insbesondere bedingt durch die Aktivierung von Kaufpreisforderungen aus Immobilienverkäufen. Durch den weiteren Ausbau des Immobilienbestandes betrug der Cash Flow aus Investitionstätigkeit im Geschäftsjahr TEUR -9.336. Die zur Finanzierung der Immobilienerwerbe aufgenommenen Verbindlichkeiten führten zu einem Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit von TEUR 11.293. Insgesamt endete das Geschäftsjahr 2016 mit TEUR 647 Cash Flow negativ.

Der Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug im **Geschäftsjahr 2017** TEUR 2.690, insbesondere bedingt durch die Mieteinkünfte und den Veräußerungsgewinnen aus Immobilienverkäufen. Durch den weiteren Ausbau des Immobilienbestandes betrug der Cash Flow aus Investitionstätigkeit im Geschäftsjahr TEUR -34.148. Die zur Finanzierung der Immobilienerwerbe aufgenommenen Verbindlichkeiten führten zu einem Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit von TEUR 30.092. Insgesamt endete das Geschäftsjahr 2017 mit TEUR 1.366 Cash Flow negativ.

### **13.3. Eigenkapitalausstattung der FCR**

Das Grundkapital der Gesellschaft von derzeit EUR 4.219.588,00 ist eingeteilt in 4.219.588 Stück Stammaktien zum Nennwert von je EUR 1,00. Sämtliche Stammaktien sind voll eingezahlt.

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 Krailing, 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 um 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 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 aus Gesellschaftsmitteln um EUR 2.962.965,00 auf EUR 4.148.151,00 durch Umwandlung eines Teils der Kapitalrücklage erhöht. Die Kapitalerhöhung wurde am 12.08.2016 im Handelsregister eingetragen.

Auf Grundlage der von der Hauptversammlung vom 25.07.2016 erteilten Ermächtigung beschloss der Vorstand am 20.04.2018 mit Zustimmung des Aufsichtsrates vom 23.04.2018 die teilweise Ausnutzung des genehmigten Kapitals. Die Erhöhung des Grundkapitals um EUR 71.437,00 auf EUR 4.219.588,00 erfolgte im Rahmen einer Privatplatzierung mit einem Volumen von EUR 1.000.118,00 EUR, die am 16.07.2018 ins Handelsregister eingetragen wurde.

Die folgende Tabelle fasst die Entwicklung des Eigenkapitals der FCR zum 30.06.2018, zum 31. Dezember 2017, zum 31. Dezember 2016 und zum 31. Dezember 2015 zusammen. Die Angaben zum Eigenkapital entstammen den Eigenkapitalveränderungsrechnungen der geprüften Einzelabschlüsse (HGB) der Geschäftsjahre zum 31. Dezember 2017, zum 31. Dezember 2016 und zum 31. Dezember 2015 und dem ungeprüften Zwischenabschluss zum 30.06.2018.

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

TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn	Eigenkapital Gesamt
Stand 01.01.2015	1.111	1.784	0	532	3.427
Zugänge	74	926	0		1.000
Jahresüberschuss	0	0	0	1.358	1.358
<b>Stand 31.12.2015</b>	<b>1.185</b>	<b>2.710</b>	<b>0</b>	<b>1.890</b>	<b>5.785</b>
Zugänge	0	0	565	-565	0
Kapitalerhöhung	2.963	-2.422	-541	0	0
Ausschüttung	0	0	0	-296	-296
Jahresüberschuss	0	0	0	442	442
<b>Stand 31.12.2016</b>	<b>4.148</b>	<b>288</b>	<b>24</b>	<b>1.471</b>	<b>5.931</b>
Zugänge	0	0	77	-77	0
Jahresüberschuss	0	0	0	975	975
<b>Stand 31.12.2017</b>	<b>4.148</b>	<b>288</b>	<b>100</b>	<b>2.369</b>	<b>6.906</b>
Zugänge	0	0	39	-39	0
Jahresüberschuss	0	0	0	1.063	1.063
<b>Stand 30.06.2018</b>	<b>4.148</b>	<b>288</b>	<b>139</b>	<b>3.393</b>	<b>7.968</b>

Das Eigenkapitalquote der FCR - Gruppe verringerte sich leicht von rund 12,9 % auf 8,6 % per 31.12.2017. Dies beruht auf der gesteigerten Bilanzsumme, die sich vor allem aus den neugegründeten Beteiligungsgesellschaften ergibt, die erfolgreiche Neuerwerbungen tätigen konnten.

#### 13.4. Geschäftskapital, Kapitalisierung und Verschuldung

Die Kapitalisierung der FCR zum 30.11.2018 lässt sich wie folgt aufgliedern:

Kapitalisierung	30.11.2018 TEUR (ungeprüft*)
<b>Kurzfristige Schulden</b>	184
- davon garantiert	0
- davon besichert	0
- davon weder garantiert noch besichert	184
<b>Langfristige Schulden</b>	160.749
- davon garantiert	0
- davon besichert	160.749 <sup>2</sup>
- davon weder garantiert noch besichert	0
<b>Eigenkapital</b>	10.411

<sup>2</sup> Von den besicherten langfristigen Schulden sind TEUR 87.773 Grundschulden für Kredite bei Kreditinstituten und TEUR 45.676 Grundschulden zugunsten Treuhänder aus Anleiheverbindlichkeiten.

<b>Kapitalisierung</b>	<b>30.11.2018 TEUR (ungeprüft*)</b>
- davon gezeichnetes Kapital	4.220
- davon gesetzliche Rücklagen	0
- davon andere Rücklagen	1.356
Summe	171.344

\* Die vorstehenden Zahlen sind der Buchhaltung der Gesellschaft entnommen und daher ungeprüft.

Die FCR hat weder indirekte Verbindlichkeiten noch Eventualverbindlichkeiten.

Die Nettofinanzverschuldung der FCR stellt sich zum Stichtag 30.11.2018 wie folgt dar:

<b>Nettofinanzverschuldung</b>	<b>30.11.2018 TEUR (ungeprüft*)</b>
A. Zahlungsmittel	2.854
B. Zahlungsmitteläquivalente	0
C. Wertpapiere	485
<b>D. Liquidität (A. + B. + C.)</b>	<b>3.339</b>
<b>E. Kurzfristige Finanzforderungen</b>	<b>3.447</b>
F. Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0
G. Kurzfristiger Teil der langfristigen Verbindlichkeiten	0
H. Sonstige kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	184
<b>I. Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten (F. + G. + H.)</b>	<b>184</b>
<b>J. Kurzfristige Netto-Finanzverschuldung (I. – E. – D.)</b>	<b>-6.602</b>
K. Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	115.073
L. Anleihen	45.676
M. Sonstige langfristige Finanzverbindlichkeiten	735
<b>N. Langfristige Finanzverbindlichkeiten (K. + L. + M.)</b>	<b>161.484</b>
<b>O. Netto-Finanzverschuldung (J + N.)</b>	<b>154.882</b>

\* Die vorstehenden Zahlen sind der Buchhaltung der Gesellschaft entnommen und daher ungeprüft.

### 13.5. Erklärung zum Geschäftskapital

Die FCR verfügt nach eigener Auffassung zum Prospektdatum über ausreichendes Geschäftskapital für die derzeitigen Bedürfnisse; d.h. ausreichend, um alle Zahlungsverpflichtungen im geplanten Geschäftsbetrieb abzudecken, die mindestens in den nächsten zwölf Monaten ab dem Prospektdatum fällig werden. Aufgrund des Geschäftsmodells wird die Finanzierung überwiegend über grundschuldbesicherte Bankdarlehen dargestellt. Zur zukünftigen Ausweitung des Geschäftsvolumens wird die FCR Gruppe auch zukünftig Kreditfinanzierungen aufnehmen.

### 14. Besteuerung in der Bundesrepublik Deutschland

Dieser Abschnitt enthält eine kurze Zusammenfassung einiger wichtiger deutscher Besteuerungsgrundsätze, die im Zusammenhang mit dem Erwerb, dem Halten oder der Übertragung von Aktien und Bezugsrechten bedeutsam sein können. Es handelt sich dabei jedoch nicht um eine umfassende und vollständige Darstellung sämtlicher steuerlicher Aspekte, die für Aktionäre relevant sein können. Grundlage dieser Zusammenfassung sind das zum Zeitpunkt des Prospektdatums geltende nationale deutsche Steuerrecht (gesetzliche Regelungen, Auffassung der

Finanzverwaltung und finanzgerichtliche Rechtsprechung) sowie Bestimmungen der Doppelbesteuerungsabkommen, die zum Prospektdatum 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 Aktionäre können abweichende Besteuerungsregeln gelten.

Für andere als die nachfolgend behandelten Aktionäre können abweichende Besteuerungsregeln gelten. Potenziellen Erwerbern von Aktien oder Bezugsrechten wird empfohlen, wegen der Steuerfolgen des Kaufs, des Haltens sowie der Veräußerung oder unentgeltlichen Übertragung von Aktien bzw. Bezugsrechten 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 Aktionärs berücksichtigt werden. Der steuerliche Teil dieses Prospekts ersetzt nicht die individuelle Beratung des Anlegers durch einen steuerlichen Berater.

Die Ausführungen in diesem Kapitel beziehen sich auf die zum Prospektdatum geltenden steuerlichen Regelungen. Die Emittentin übernimmt nicht die Verantwortung für die Einbehaltung der Steuern an der Quelle. Sofern die Aktien durch eine Bank oder ein Finanzdienstleistungsinstitut verwahrt werden, sind diese als auszahlende Stellen für den Kapitalertragsteuerabzug verantwortlich.

## **14.1. Ertragsteuern – laufende Besteuerung**

### **14.1.1. Besteuerung der Gesellschaft**

In Deutschland ansässige Kapitalgesellschaften unterliegen grundsätzlich mit ihrem steuerpflichtigen Einkommen der Körperschaftsteuer mit einem einheitlichen Satz von 15% für ausgeschüttete und einbehaltene Gewinne zuzüglich eines Solidaritätszuschlags i.H.v. 5,5% auf die Körperschaftsteuerschuld (insgesamt 15,825%).

Dividenden und andere Gewinnanteile, die die Kapitalgesellschaft sowohl von inländischen als auch von ausländischen Kapitalgesellschaften bezieht, sind im Ergebnis zu 95% steuerbefreit; die 5% gelten pauschal als so genannte „nicht abzugsfähige Betriebsausgaben“. Dieselbe Regelung gilt derzeit für Gewinne der Gesellschaft aus der Veräußerung von Anteilen an einer inländischen oder ausländischen Kapitalgesellschaft. Etwas anderes gilt hingegen für Dividenden, wenn die Beteiligung an der ausschüttenden Kapitalgesellschaft zu Beginn des Kalenderjahres unmittelbar weniger als 10% des Grund- oder Stammkapitals beträgt (Streubesitzdividenden). In diesem Fall sind Dividenden bei der Ermittlung des körperschaftsteuerpflichtigen Einkommens in voller Höhe zu berücksichtigen. Der Erwerb einer Beteiligung von mindestens 10% im Laufe des Jahres gilt als zu Beginn des Kalenderjahres erfolgt. Eine Mindesthaltezeit ist zum Prospektdatum nicht zu beachten. Verluste aus der Veräußerung solcher Anteile sind unabhängig von der Beteiligungshöhe steuerlich nicht abzugsfähig.

Es ist zukünftig nicht auszuschließen, dass Veräußerungsgewinne aus sog. Streubesitzbeteiligungen (Beteiligung an der veräußerten Kapitalgesellschaft unmittelbar weniger als 10% des Grund- oder Stammkapitals) in voller Höhe besteuert werden.

Zusätzlich unterliegen inländische Kapitalgesellschaften mit ihrem in inländischen Betriebsstätten erzielten Gewerbeertrag der Gewerbesteuer. Die Gewerbesteuer beträgt grundsätzlich zwischen 10% und 17% des steuerpflichtigen Gewerbeertrags, je nach Hebesatz der Gemeinde, in der die Betriebsstätte liegt. Der steuerpflichtige Gewerbeertrag entspricht grundsätzlich der Bemessungsgrundlage der Körperschaftsteuer zuzüglich bestimmter Hinzurechnungen und Kürzungen. Der Gewerbesteueraufwand darf bei der Ermittlung des körperschaftsteuerlichen und gewerbesteuerlichen Einkommens der Kapitalgesellschaft nicht als mehr Betriebsausgabe abgezogen werden.

Bei der Gewerbesteuer werden Dividenden und andere Gewinnanteile, die die Gesellschaft von inländischen oder ausländischen Kapitalgesellschaften bezieht, im Ergebnis ebenfalls zu 95% freigestellt. Dies gilt indes nur dann, wenn die Kapitalgesellschaft an der entsprechenden inländischen Kapitalgesellschaft zu Beginn des maßgeblichen Erhebungszeitraums (Stichtagsbetrachtung) und an der entsprechenden ausländischen Kapitalgesellschaft unter bestimmten weiteren Voraussetzungen seit Beginn des maßgeblichen Erhebungszeitraums ununterbrochen (Periodenbetrachtung) mindestens 15% bzw. bei nicht-deutschen EU-Gesellschaften mindestens 10%) des gezeichneten Kapitals der ausschüttenden Gesellschaft hält (sog. „gewerbesteuerliches Schachtelprivileg“). Für Gewinnanteile, die von ausländischen Kapitalgesellschaften stammen, gelten zusätzliche Einschränkungen.

Laufende Verluste eines Wirtschaftsjahres können mit laufenden Gewinnen desselben Wirtschaftsjahres grundsätzlich verrechnet werden. Verluste der Gesellschaft können zunächst – nur für Zwecke der Körperschaftsteuer - bis zu einem Betrag i.H.v. EUR 1 Mio. mit dem zu versteuernden Einkommen des Vorjahres verrechnet werden (sog. „Verlustrücktrag“). Danach verbleibende Verluste werden grundsätzlich zeitlich unbefristet vorgetragen. In Vorjahren erzielte Verluste der Kapitalgesellschaft sind für körperschaftsteuerliche und gewerbesteuerliche Zwecke bis zu einem Betrag i.H.v. EUR 1 Mio. uneingeschränkt mit dem maßgeblichen laufenden Gewinn des Veranlagungszeitraums zu verrechnen. Darüber hinaus können sie nur gegen 60% des maßgeblichen laufenden Gewinns verrechnet werden (sog. „Mindestbesteuerung“). Verbleibende Verluste der Gesellschaft sind erneut vorzutragen und können im Rahmen der dargestellten Regelung von zukünftigen steuerpflichtigen Einkommen und Gewerbeerträgen abgezogen werden. Allerdings kann es unter bestimmten Voraussetzungen zu einem Untergang der Verlustvorträge kommen. Nicht genutzte Verluste gehen vollständig unter, falls innerhalb von fünf Jahren mehr als 50% des gezeichneten Kapitals, der Mitgliedschaftsrechte, Beteiligungsrechte oder der Stimmrechte unmittelbar oder mittelbar auf einen Erwerber oder diesem nahestehende Personen übertragen werden oder ein vergleichbarer Sachverhalt vorliegt (sog. „schädlicher Beteiligungserwerb“). Als ein Erwerber gilt auch eine Gruppe von Erwerbern mit gleichgerichteten Interessen. Zusätzlich können die bis zum Zeitpunkt des schädlichen Beteiligungserwerbs entstandenen Verluste des laufenden Wirtschaftsjahres nicht mehr ausgeglichen werden. Bei entsprechender unmittelbarer und mittelbarer Übertragung von mehr als 25% bis zu 50% des gezeichneten Kapitals oder anderer oben genannten Rechte, kann ein bestehender Verlustvortrag quotaal nicht mehr genutzt werden.

#### **14.1.2. Besteuerung der Aktionäre**

Aktionäre unterliegen der Besteuerung insbesondere im Zusammenhang mit dem Halten von Aktien (Besteuerung von Dividendeneinkünften), der Veräußerung von Aktien und Bezugsrechten (Besteuerung von Veräußerungsgewinnen) und der unentgeltlichen Übertragung von Aktien oder Bezugsrechten (Erbchaft- und Schenkungsteuer).

Die Gesellschaft ist bei inländischer Sammelverwahrung der Aktien nicht zum Einbehalt der Kapitalertragsteuer verpflichtet. Das (inländische) Kredit- bzw. Finanzdienstleistungsinstitut, das inländische Wertpapierhandelsunternehmen oder die inländische Wertpapierhandelsbank (zusammen im Folgenden: "Auszahlende Stelle"), das die Aktien verwahrt und verwaltet hat grundsätzlich Kapitalertragsteuer in Höhe von 25% zzgl. Solidaritätszuschlag i.H.v. 5,5% hierauf (insgesamt ca. 26,38%) von der Bruttodividende einzubehalten und an das zuständige Finanzamt abzuführen. Der Nettobetrag wird dem Aktionär gutgeschrieben bzw. ausgezahlt. Die persönlichen Verhältnisse des jeweiligen Aktionärs können bei entsprechender Vorlage z.B. einer Bescheinigung bei der Berechnung des Kapitalertragsteuerabzugs durch die Auszahlende Stelle berücksichtigt werden. Die die Dividenden ausschüttende Gesellschaft ist in diesen Fällen nicht zur Einbehaltung und Abführung der Kapitalertragsteuer verpflichtet.

Auf Antrag werden ausländischen Körperschaften zwei Fünftel der einbehaltenen und abgeführten Kapitalertragsteuer auf Dividenden erstattet. Für Dividenden, die an eine in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union ansässige Gesellschaft im Sinne der Anlage 2 zum Einkommensteuergesetz (EStG) in Verbindung mit § 43b EStG und der so genannten „Mutter-Tochter-Richtlinie“ (Richtlinie Nr. 90/435/EWG des Rates vom 23. Juli 1990) ausgeschüttet werden oder an eine Kapitalgesellschaft, die in einem Staat, mit dem die Bundesrepublik Deutschland ein

Doppelbesteuerungsabkommen abgeschlossen hat, ansässig ist, kann bei Vorliegen weiterer Voraussetzungen auf Antrag bei einer Gewinnausschüttung von der Einbehaltung der Kapitalertragsteuer ganz oder teilweise abgesehen werden.

Bei Aktionären, die in der Bundesrepublik Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind, sowie bei Aktionären, die im Ausland ansässig sind und die ihre Aktien im Betriebsvermögen einer deutschen Betriebsstätte oder einer festen Einrichtung in Deutschland oder in einem Betriebsvermögen halten, für das ein ständiger Vertreter in Deutschland bestellt ist, wird die einbehaltene und abgeführte Kapitalertragsteuer auf die Einkommen- oder Körperschaftsteuerschuld angerechnet und in Höhe eines etwaigen Überhanges erstattet. Für den Solidaritätszuschlag gilt entsprechendes.

Im Übrigen gilt für Ausschüttungen an im Ausland ansässige Aktionäre: Hat die Bundesrepublik Deutschland mit dem Ansässigkeitsstaat des Aktionärs ein Doppelbesteuerungsabkommen abgeschlossen und hält der Aktionär seine Aktien weder im Vermögen einer Betriebsstätte oder festen Einrichtung in Deutschland noch in einem Betriebsvermögen, für das ein ständiger Vertreter in Deutschland bestellt ist, der im Sinne des anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommens abhängig ist, kann sich der Kapitalertragsteuersatz nach Maßgabe des anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommens reduzieren. Die Ermäßigung der Kapitalertragsteuer wird grundsätzlich in der Weise gewährt, dass die Differenz zwischen dem einbehaltenen Gesamtbetrag einschließlich des Solidaritätszuschlages und der unter Anwendung des einschlägigen Doppelbesteuerungsabkommens tatsächlich geschuldeten Kapitalertragsteuer (in der Regel 15%) auf Antrag durch die deutsche Finanzverwaltung erstattet wird. Formulare für das Erstattungsverfahren sind beim Bundeszentralamt für Steuern, An der Kuppe 1, 53225 Bonn, sowie den deutschen Botschaften und Konsulaten erhältlich und können im Internet von der Website des Bundeszentralamts für Steuern unter [www.bzst.bund.de](http://www.bzst.bund.de) heruntergeladen werden.

#### *Im Inland ansässige Aktionäre*

Bei Aktien, die von unbeschränkt steuerpflichtigen natürlichen Personen im Privatvermögen gehalten werden, unterliegen Dividenden und Veräußerungsgewinne unabhängig von der Haltdauer der Anteile in voller Höhe einer Abgeltungsteuer, d.h. mit dem Einbehalt der Steuer durch die Auszahlende Stelle gilt die Einkommensteuerschuld des Anteilseigners als abgegolten. Die erzielten Einkünfte bleiben im Steuerveranlagungsverfahren des Anteilseigners (d.h. im Rahmen seiner Steuererklärung) unberücksichtigt. Der Abgeltungsteuersatz beträgt 25% (zuzüglich 5,5% Solidaritätszuschlag, insgesamt 26,375%) der maßgeblichen Bruttoerträge (von der Hauptversammlung beschlossene Dividende). Für sämtliche Einkünfte aus Kapitalvermögen wird als Werbungskostenabzug insgesamt ein Sparer-Pauschbetrag in Höhe von EUR 801,00 (EUR 1.602,00 bei zusammen veranlagten Ehegatten oder eingetragenen Lebenspartnern) gewährt. Der Abzug von tatsächlichen Werbungskosten ist hingegen ausgeschlossen. Verluste aus Kapitalvermögen dürfen nicht mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen oder anderweitig genutzt werden. Die Verluste mindern aber die künftigen Einkünfte des Steuerpflichtigen aus Kapitalvermögen.

Auf Antrag des Aktionärs werden die Kapitalerträge mit dem individuellen Einkommensteuersatz besteuert, wenn dies für den Aktionär zu einer niedrigeren Steuerbelastung führt. Allerdings ist auch in diesem Fall ein über den Sparer-Pauschbetrag hinausgehender Werbungskostenabzug ausgeschlossen. Liegt eine Beteiligung von mehr als 25% vor oder besteht eine Beteiligung von mindestens 1% und ist der Anteilseigner beruflich für die Gesellschaft tätig, kommt es auf Antrag zu einer Berücksichtigung der Kapitalerträge im Rahmen des Veranlagungsverfahrens. Hierbei unterliegen 60% der Einkünfte der Besteuerung, in Höhe von 60% ist der Werbungskostenabzug in diesem Falle möglich (sogenanntes „Teileinkünfteverfahren“). Verluste können mit anderen Einkünften verrechnet werden.

Wenn der Aktionär kirchensteuerpflichtig ist und seine Aktien im Privatvermögen hält, wird die Kirchensteuer (je nach Wohnsitz des Aktionärs 8% bis 9% auf die Einkommensteuer) durch die Auszahlende Stelle im Rahmen der anwendbaren Landeskirchensteuergesetze die Kirchensteuer auf die Dividende durch die inländische Zahlstelle, welche die Auszahlung eines Kapital-

ertrags vornimmt, einbehalten und abgeführt. Ab 2015 muss der zur Vornahme des Kapitalertragsteuerabzugs Verpflichtete die Kirchensteuer bei kirchensteuerpflichtigen Aktionären im Rahmen des Steuerabzugs einbehalten, wenn der Aktionär nicht schriftlich gegenüber dem Bundeszentralamt für Steuern der Weitergabe seiner Daten bezüglich der Zugehörigkeit zu einer Religionsgemeinschaft widerspricht. Wird Kirchensteuer im Rahmen des Kapitalertragsteuerabzugs einbehalten und abgeführt, gilt auch die Kirchensteuer für die Dividenden mit dem Steuerabzug als abgegolten. Ein Abzug der einbehaltenen Kirchensteuer als Sonderausgabe bei der Veranlagung ist nicht möglich, allerdings vermindert sich die durch die Gesellschaft einbehaltene Kapitalertragsteuer (einschließlich des Solidaritätszuschlages) um 26,375% der auf die Dividenden einzubehaltenden Kirchensteuer. Wird keine Kirchensteuer im Rahmen des Kapitalertragsteuerabzugs einbehalten, ist ein kirchensteuerpflichtiger Aktionär verpflichtet, die Dividenden in seiner Einkommensteuererklärung anzugeben. Die Kirchensteuer auf die Dividenden wird dann im Wege der Veranlagung erhoben.

Für Dividenden auf Aktien im Betriebsvermögen gilt die Abgeltungswirkung nicht. Sind die Aktien dem Betriebsvermögen des Aktionärs zuzuordnen, so hängt die Besteuerung vielmehr davon ab, ob der Aktionär eine Körperschaft, eine natürliche Person oder eine Personengesellschaft (Mitunternehmerschaft) ist:

- (i) Ist der Aktionär eine inländische Kapitalgesellschaft, so sind ausgeschüttete Dividenden – vorbehaltlich bestimmter Ausnahmen zum Beispiel für Kreditinstitute, Finanzdienstleistungsinstitute, Finanzunternehmen, Pensionsfonds, Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen – grundsätzlich unabhängig von der Haltedauer von der Körperschaftsteuer und dem Solidaritätszuschlag befreit, soweit die unmittelbare Beteiligung zu Beginn des Kalenderjahres mindestens 10% beträgt. Die bezogenen Dividenden sind auch von der Gewerbesteuer befreit, wenn die Körperschaft zu Beginn des maßgeblichen Erhebungszeitraums zu mindestens 15% am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt war. Allerdings gelten in jedem Fall 5% der bezogenen Dividenden als steuerlich nicht abzugsfähige Betriebsausgaben, so dass effektiv 5% der Dividenden der Körperschaftsteuer (zuzüglich Solidaritätszuschlag) und der Gewerbesteuer unterliegen. Darüber hinaus gehende Aufwendungen im Zusammenhang mit der Beteiligung sind steuerlich voll abzugsfähig. Etwas anderes gilt für Dividenden, wenn die Beteiligung an der Gesellschaft zu Beginn des Kalenderjahres unmittelbar weniger als 10% des Grundkapitals beträgt (Streubesitzdividenden). In diesem Fall sind Dividenden bei der Ermittlung des körperschaftsteuerpflichtigen Einkommens in voller Höhe zu berücksichtigen. Der Erwerb einer Beteiligung von mindestens 10% gilt dabei als zu Beginn des Kalenderjahres erfolgt. Die bezogenen Dividenden unterliegen in voller Höhe der Gewerbesteuer, wenn die inländische Kapitalgesellschaft zu Beginn des maßgeblichen Erhebungszeitraums nicht zu mindestens 15% am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt war.
- (ii) Bei Aktien, die von natürlichen Personen im Betriebsvermögen gehalten werden, sind Dividenden und Gewinne aus der Veräußerung oder Entnahme von Aktien zu 40% steuerbefreit (Teileinkünfteverfahren). Entsprechend können Aufwendungen, die mit Dividenden oder Aktienveräußerungs- oder Entnahmegewinnen in wirtschaftlichem Zusammenhang stehen, nur zu 60% abgezogen werden. Gewerbesteuerlich unterliegen die Dividenden der Steuer in voller Höhe, es sei denn, der Steuerpflichtige war zu Beginn des maßgeblichen Erhebungszeitraumes mindestens mit 15% am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt. Sind diese Voraussetzungen erfüllt, gilt die 40%-ige Freistellung der Dividende von der Einkommensteuer für die Gewerbesteuer entsprechend. Allerdings ist die auf die betrieblichen Einkünfte des Aktionärs entfallende Gewerbesteuer unter bestimmten Voraussetzungen im Wege eines pauschalierten Anrechnungsverfahrens auf die persönliche Einkommensteuerschuld des Aktionärs vollständig oder teilweise anrechenbar.
- (iii) Ist der Aktionär eine Personengesellschaft, geht die Dividende in die einheitliche und gesonderte Gewinnfeststellung ein und wird von dort den Gesellschaftern anteilig zugewiesen. Die Besteuerung für Zwecke der Einkommen-/Körperschaftsteuer erfolgt auf der Ebene der Gesellschafter und ist davon abhängig, ob es sich bei dem jeweiligen

Gesellschafter um eine natürliche Person (dann Einkommensteuer) oder um eine Körperschaft (dann Körperschaftsteuer) handelt. Bei körperschaftsteuerpflichtigen Gesellschaftern entspricht die Besteuerung der Dividenden den unter Gliederungspunkt (i) aufgezeigten Grundsätzen. Bei einkommensteuerpflichtigen Gesellschaftern (natürliche Personen) gelten die unter Gliederungspunkt (ii) dargestellten Grundsätze. Die Dividenden unterliegen bei Zurechnung der Aktien zu einer inländischen Betriebsstätte eines Gewerbebetriebs der Personengesellschaft zusätzlich auf Ebene der Personengesellschaft in voller Höhe der Gewerbesteuer, es sei denn die Personengesellschaft war zu Beginn des maßgeblichen Erhebungszeitraums zu mindestens 15% am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt. In diesem Fall unterliegen nur 5% der Dividendenzahlungen der Gewerbesteuer, soweit Kapitalgesellschaften an der Personengesellschaft beteiligt sind. Soweit natürliche Personen an ihr beteiligt sind, unterliegen die Dividenden in diesem Fall nur zu 60% der Gewerbesteuer. Die auf Ebene der Personengesellschaft anfallende Gewerbesteuer wird im Wege eines pauschalierten Anrechnungsverfahrens auf die Einkommensteuer der natürlichen Personen vollständig oder teilweise angerechnet.

#### *Im Ausland ansässige Aktionäre*

Bei in der Bundesrepublik Deutschland beschränkt steuerpflichtigen Aktionären, die ihre Aktien nicht im Betriebsvermögen einer deutschen Betriebsstätte oder festen Einrichtung in Deutschland oder in einem Betriebsvermögen, für das ein ständiger Vertreter in Deutschland bestellt ist, halten, gilt die deutsche Steuerschuld mit Einbehaltung der (ggf. nach einem Doppelbesteuerungsabkommen bzw. der Mutter-Tochter-Richtlinie ermäßigten) Kapitalertragsteuer als abgegolten.

Ist der Aktionär eine natürliche Person und gehören die Aktien zu einem Betriebsvermögen einer deutschen Betriebsstätte oder festen Einrichtung in Deutschland oder zu einem Betriebsvermögen, für das ein im Sinne der anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommen abhängiger ständiger Vertreter in Deutschland bestellt ist, so unterliegen 60% der Dividenden der deutschen Einkommensteuer zuzüglich 5,5% Solidaritätszuschlag hierauf. Gehören die Aktien zu einem gewerblichen Betriebsvermögen, unterliegen die bezogenen Dividenden nach Abzug der mit ihnen im wirtschaftlichen Zusammenhang stehenden Betriebsausgaben der Gewerbesteuer, es sei denn, der Aktionär war zu Beginn des maßgeblichen Erhebungszeitraumes zu mindestens 15% am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt. Allerdings ist die Gewerbesteuer im Wege eines pauschalierten Anrechnungsverfahrens unter gewissen Voraussetzungen auf die persönliche Einkommensteuer des Aktionärs teilweise oder vollständig anrechenbar.

Dividendenausschüttungen an ausländische Körperschaften sind – vorbehaltlich bestimmter Ausnahmen zum Beispiel für Kreditinstitute, Finanzdienstleistungsinstitute, Finanzunternehmen, Pensionsfonds, Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen – grundsätzlich von der Körperschaftsteuer und dem Solidaritätszuschlag befreit, wenn die Aktien einer Betriebsstätte in Deutschland zugerechnet werden können oder durch einen ständigen Vertreter in Deutschland gehalten werden und soweit die unmittelbare Beteiligung zu Beginn des Kalenderjahres mindestens 10% beträgt. Gehören die Aktien zu einer gewerblichen Betriebsstätte in Deutschland, unterliegen die bezogenen Dividenden der Gewerbesteuer, es sei denn, die Beteiligung betrug zu Beginn des maßgeblichen Erhebungszeitraums mindestens 15% des Grundkapitals der Gesellschaft. Auch wenn die Dividende von Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer befreit ist, werden jedoch 5% der Dividenden als steuerlich nicht abziehbare Betriebsausgaben behandelt, so dass effektiv 5% der Dividenden der Körperschaftsteuer (zuzüglich Solidaritätszuschlag) und Gewerbesteuer unterliegen. Etwas anderes gilt für Dividenden, wenn die Beteiligung an der Gesellschaft zu Beginn des Kalenderjahres unmittelbar weniger als 10% des Grundkapitals beträgt (Streubesitzdividenden). In diesem Fall sind Dividenden bei der Ermittlung des körperschaftsteuerpflichtigen Einkommens in voller Höhe zu berücksichtigen. Der Erwerb einer Beteiligung von mindestens 10% gilt dabei als zu Beginn des Kalenderjahres erfolgt. Im Übrigen können tatsächlich anfallende Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Beteiligung stehen, für körperschaft- und gewerbsteuerliche Zwecke in voller Höhe als Betriebsausgaben abgezogen werden.

Ist der Gläubiger der Kapitalerträge eine in Deutschland beschränkt steuerpflichtige Körperschaft, so werden 2/5 der Kapitalertragsteuer auf Antrag erstattet. Der Antrag ist bei dem Bundeszentralamt für Steuern zu stellen. Eine weitergehende Freistellung oder Erstattung nach einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung oder § 43b EStG (Mutter-Tochter-Richtlinie) bleibt unberührt.

## 14.2. Ertragssteuern – Besteuerung bei Veräußerung

### *Im Inland ansässige Aktionäre*

Gewinne aus der Veräußerung von im Privatvermögen einer in Deutschland ansässigen natürlichen Person gehaltenen Aktien und Bezugsrechten sind unabhängig von der Haltedauer der Aktien einkommensteuer- und solidaritätszuschlagspflichtig. Sie unterliegen als Kapitaleinkünfte der Abgeltungsteuer in Höhe von 25% zuzüglich 5,5% Solidaritätszuschlag (sowie ggf. Kirchensteuer). Kapitalertragsteuer auf Veräußerungsgewinne wird nur einbehalten, soweit die Aktien bzw. Bezugsrechte durch eine Auszahlende Stelle verwahrt oder verwaltet werden. Ein Werbungskostenabzug ist über den Sparer-Pauschbetrag hinaus nicht zulässig. Der steuerbare Veräußerungsgewinn ergibt sich aus der Differenz zwischen (a) dem Veräußerungserlös nach Abzug der unmittelbaren Veräußerungskosten und (b) den Anschaffungskosten der Aktien oder Bezugsrechte. Die Anschaffungskosten für von der Gesellschaft originär gewährte Bezugsrechte werden bei der Berechnung mit EUR 0 angesetzt. Unter bestimmten Voraussetzungen können aus dem steuerlichen Einlagekonto geleistete Zahlungen zu einer Senkung der Anschaffungskosten der im Privatvermögen gehaltenen Aktien führen und folglich den zu versteuernden Veräußerungserlös erhöhen. Veräußerungsverluste können lediglich mit Veräußerungsgewinnen aus Aktien verrechnet werden. Soweit dies in dem Veranlagungszeitraum, in dem die Verluste angefallen sind nicht möglich ist, mindern die Verluste die Einkünfte, die der Steuerpflichtige in den folgenden Veranlagungszeiträumen aus der Veräußerung von Aktien erzielt. Verluste aus der Veräußerung von Bezugsrechten können hingegen mit positiven anderen Einkünften aus Kapitalvermögen verrechnet werden.

Werden die Aktien oder die Bezugsrechte von einem inländischen Kreditinstitut oder Finanzdienstleistungsinstitut, einem inländischen Wertpapierhandelsunternehmen oder einer inländischen Wertpapierhandelsbank (die „Auszahlende Stelle“) veräußert und die Kapitalerträge auszahlt oder gutgeschrieben, wird die Steuer auf den Veräußerungsgewinn grundsätzlich damit abgegolten, dass die inländische Zahlstelle eine Kapitalertragsteuer in Höhe von 25% (zuzüglich 5,5% Solidaritätszuschlag darauf und ggf. Kirchensteuer) aus dem Veräußerungsgewinn einbehält und an die Finanzverwaltung abführt. Wurden die Aktien bei der entsprechenden inländischen Zahlstelle seit Erwerb verwahrt oder verwaltet, bemisst sich der Steuerabzug nach der Differenz zwischen dem Veräußerungsbetrag nach Abzug der Aufwendungen, die im unmittelbaren sachlichen Zusammenhang mit dem Veräußerungsgeschäft stehen, und dem Entgelt für den Erwerb der Aktien. Hat sich jedoch die Verwahrstelle seit dem Erwerb der Aktien geändert und sind die Anschaffungskosten nicht nachgewiesen bzw. ist ein solcher Nachweis nicht zulässig, ist die Kapitalertragsteuer in Höhe von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag darauf sowie ggf. Kirchensteuer) auf 30% der Einnahmen aus der Veräußerung der Aktien zu erheben. In diesem Fall ist der Aktionär berechtigt, die Anschaffungskosten der Aktien in seiner Jahressteuererklärung zu belegen.

Ab 2015 muss der zur Vornahme des Kapitalertragsteuerabzugs Verpflichtete (Auszahlende Stelle) die Kirchensteuer bei kirchensteuerpflichtigen Aktionären im Rahmen des Steuerabzugs einbehalten, wenn der Aktionär nicht schriftlich gegenüber dem Bundeszentralamt für Steuern der Weitergabe seiner Daten bezüglich der Zugehörigkeit zu einer Religionsgemeinschaft widerspricht. Wird Kirchensteuer im Rahmen des Kapitalertragsteuerabzugs einbehalten und abgeführt, gilt auch die Kirchensteuer auf den Veräußerungsgewinn mit dem Steuerabzug als abgegolten. Ein Abzug der einbehaltenen Kirchensteuer als Sonderausgabe bei der Veranlagung ist nicht möglich, allerdings vermindert sich die durch die Gesellschaft einbehaltene Kapitalertragsteuer (einschließlich des Solidaritätszuschlags) um 26,375% der auf den Veräußerungsgewinn einzubehaltenden Kirchensteuer. Auf Antrag des Aktionärs können seine erzielten Kapitaleinkünfte, zusammen mit seinem sonstigen steuerpflichtigen Einkommen, statt mit der Ab-

geltungssteuer auf private Kapitaleinkünfte mit der tariflichen Einkommensteuerveranlagt werden, wenn dies für ihn zu einer niedrigeren Steuerbelastung führt. Hierbei sind die Bruttoerträge abzüglich des Sparer-Pauschbetrags in Höhe von EUR 801 (EUR 1.602 bei zusammen veranlagten Ehegatten oder eingetragenen Lebenspartnerschaften) für die Besteuerung maßgeblich. Das Verbot des Abzugs von Werbungskosten und die Einschränkungen bei der Verrechnung von Verlusten gelten auch für eine Veranlagung nach der tariflichen Einkommensteuer. Eine zunächst einbehaltene Kapitalertragsteuer wird in diesem Fall auf die im Wege der Veranlagung erhobene Einkommensteuer angerechnet bzw. bei einem Überhang erstattet.

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien bzw. Bezugsrechten, die im Privatvermögen eines in Deutschland ansässigen Aktionärs gehalten werden, sind jedoch im Teileinkünfteverfahren zu 60% steuerpflichtig, wenn der Aktionär - oder im Falle eines unentgeltlichen Erwerbs sein(e) Rechtsvorgänger - in einem Zeitpunkt während eines der Veräußerung vorausgehenden Fünfjahreszeitraums zu mindestens 1% unmittelbar oder mittelbar am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt war(en) (sog. „Qualifizierte Beteiligung“). In diesem Falle unterliegen auch 60% der Gewinne aus der Veräußerung eines Bezugsrechtes dem individuellen Einkommensteuersatz zuzüglich Solidaritätszuschlag. Verluste aus der Veräußerung der Aktien oder Bezugsrechte sowie Aufwendungen, die im wirtschaftlichen Zusammenhang mit der Veräußerung stehen, sind nur zu 60% abziehbar.

Für den Kapitalertragsteuerabzug (einschließlich Solidaritätszuschlag) im Falle einer Qualifizierten Beteiligung ist die Auszahlende Stelle zuständig. Der Kapitalertragsteuerabzug hat allerdings keine abgeltende Wirkung. Vielmehr ist der Aktionär verpflichtet, den Veräußerungsgewinn in seiner Steuererklärung anzugeben. Die einbehaltene und abgeführte Kapitalertragsteuer (einschließlich Solidaritätszuschlag) wird bei der Veranlagung auf die Einkommensteuerschuld des Aktionärs angerechnet bzw. bei einem Überhang erstattet.

- (i) Ist der Aktionär eine inländische Kapitalgesellschaft, sind Gewinne aus der Veräußerung von Aktien - vorbehaltlich bestimmter Ausnahmen, zum Beispiel für Kreditinstitute, Finanzdienstleistungsinstitute, Finanzunternehmen, Pensionsfonds, Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen - grundsätzlich von der Gewerbe- und Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag befreit. Jedoch werden 5% der Gewinne als steuerlich nicht abzugsfähige Betriebsausgaben behandelt, so dass effektiv 5% der Gewinne der Körperschaftsteuer (zuzüglich Solidaritätszuschlag) und der Gewerbesteuer unterliegen. Tatsächlich anfallende Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Beteiligung stehen, können für körperschaftsteuerliche und gewerbesteuerliche Zwecke als Betriebsausgaben abgezogen werden. Dagegen sind Verluste aus der Veräußerung oder Abschreibung der Aktien sowie andere Gewinnminderungen, die im Zusammenhang mit den Aktien stehen, steuerlich nicht abzugsfähig. Zukünftig können Veräußerungsgewinn aus sog. Streubesitzbeteiligungen ggf. voll besteuert werden.

Gewinne aus der Veräußerung von Bezugsrechten sollten hingegen auf der Grundlage der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes (vgl. insbesondere BFH vom 23.01.2008, I R101/06, BStBl. II 2008, S. 719) voll körperschaft- und gewerbesteuerpflichtig sein. Entsprechend sollten Verluste aus der Veräußerung von Bezugsrechten sowohl bei der Ermittlung der Körperschaftsteuer als auch Ermittlung der Gewerbesteuer im Rahmen der allgemeinen Beschränkungen abzugsfähig sein.

- (ii) Werden die Aktien im Betriebsvermögen eines Einzelunternehmers gehalten, unterliegen 60% der Veräußerungsgewinne dem progressiven Einkommensteuersatz zuzüglich 5,5% Solidaritätszuschlag auf die Einkommensteuer ("Teileinkünfteverfahren"). Mit solchen Veräußerungen im wirtschaftlichen Zusammenhang stehende Aufwendungen und Veräußerungsverluste sowie Verluste aus der Abschreibung der Aktien sind nur zu 60% steuerlich abzugsfähig. Für ggf. zu zahlende Kirchensteuer gilt ebenfalls das Teileinkünfteverfahren. Gehören die Aktien zu einem gewerblichen Betriebsvermögen, sind 60% der Veräußerungsgewinne auch gewerbesteuerpflichtig. Auf der Grundlage der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes (vgl. insbesondere BFH vom 27.10.2005 IX R 15/05, BStBl. II 2006, S.171) sprechen gute Gründe dafür, dass Entsprechendes

auch für Gewinne und Verluste aus der Veräußerung von Bezugsrechten sowie damit in unmittelbarem Zusammenhang stehende Betriebsausgaben gilt.

Die Gewerbesteuer ist im Wege eines pauschalierten Anrechnungsverfahrens unter gewissen Voraussetzungen teilweise oder vollständig auf die persönliche Einkommensteuer des Aktionärs anrechenbar.

- (iii) Ist der Aktionär eine Personengesellschaft, so wird die Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer nur auf Ebene des jeweiligen Gesellschafters dieser Gesellschaft erhoben, nicht aber auf Ebene der Personengesellschaft. Die Besteuerung hängt davon ab, ob der Gesellschafter eine Körperschaft oder natürliche Person ist. Ist der Gesellschafter eine Körperschaft, entspricht die Besteuerung der Veräußerungsgewinne – vorbehaltlich bestimmter Ausnahmen für Unternehmen des Finanz- und Versicherungssektors – den unter Gliederungspunkt (i) aufgezeigten Grundsätzen. Ist der Gesellschafter eine natürliche Person, finden grundsätzlich die unter Gliederungspunkt (ii) dargestellten Grundsätze Anwendung.

Zusätzlich unterliegen die Gewinne aus der Veräußerung von Aktien bzw. Bezugsrechten bei Zurechnung zu einer inländischen Betriebsstätte eines Gewerbebetriebs der Personengesellschaft der Gewerbesteuer auf der Ebene der Personengesellschaft und zwar grundsätzlich zu 60%, soweit natürliche Personen an der Personengesellschaft beteiligt sind, und grundsätzlich zu 5% (zukünftig ggf. nur bei unmittelbaren Beteiligungen von mindestens 10%) bzw. 100% bei Bezugsrechten und ggf. zukünftig unmittelbaren Beteiligungen von weniger als 10%, soweit Kapitalgesellschaften beteiligt sind. Veräußerungsverluste und andere Gewinnminderungen, die im Zusammenhang mit den veräußerten Aktien stehen, bleiben für Zwecke der Gewerbesteuer unberücksichtigt, wenn sie auf eine Körperschaft als Gesellschafter entfallen mit der möglichen Ausnahme bei Verlusten aus der Veräußerung von Bezugsrechten, und werden nur in Höhe von 60% berücksichtigt, wenn sie auf eine natürliche Person als Gesellschafter entfallen. Wenn der Gesellschafter eine natürliche Person ist, wird die von der Personengesellschaft gezahlte, auf seinen Anteil entfallende Gewerbesteuer grundsätzlich nach einem pauschalierten Verfahren vollständig oder teilweise auf seine persönliche Einkommensteuer angerechnet.

#### *Besteuerung der in Deutschland beschränkt steuerpflichtigen Aktionäre*

Erfolgt die Veräußerung der Aktien bzw. Bezugsrechte durch eine ausländische natürliche Person, (i) die die Aktien bzw. Bezugsrechte in einer Betriebsstätte, festen Einrichtung oder in einem Betriebsvermögen hält, für das ein ständiger Vertreter in Deutschland bestellt ist, oder (ii) die selbst - bzw. bei unentgeltlichem Erwerb dessen Rechtsvorgänger - zu irgendeinem Zeitpunkt innerhalb der letzten fünf Jahre vor der Veräußerung der Aktien direkt oder indirekt mit mindestens 1% am Kapital der Gesellschaft beteiligt war, so unterliegen die erzielten Veräußerungsgewinne in Deutschland zu 60% der Einkommensteuer (zuzüglich 5,5% Solidaritätszuschlag). Bei Zurechnung der Aktien bzw. Bezugsrechte zu einer inländischen Betriebsstätte eines Gewerbebetriebes unterliegen die Veräußerungsgewinne zu 60% auch der Gewerbesteuer. Die meisten Doppelbesteuerungsabkommen sehen eine uneingeschränkte Befreiung von der deutschen Besteuerung vor, sofern die Aktien nicht im Vermögen einer inländischen Betriebsstätte oder festen Einrichtung oder durch einen inländischen ständigen Vertreter, der im Sinne des anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommens abhängig ist, gehalten werden.

Veräußerungsgewinne, die eine nicht in Deutschland ansässige Körperschaft erzielt, sind – vorbehaltlich bestimmter Ausnahmen, zum Beispiel für Kreditinstitute, Finanzdienstleistungsinstitute, Finanzunternehmen, Pensionsfonds, Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen – grundsätzlich zu 95% von der deutschen Gewerbe- und der deutschen Körperschaftsteuer befreit. 5% der Gewinne werden als steuerlich nicht abziehbare Betriebsausgaben behandelt, so dass effektiv 5% der Gewinne der Körperschaftsteuer (zuzüglich Solidaritätszuschlag) unterliegen, wenn (i) die Aktien über eine Betriebsstätte gehalten werden oder zu einem Betriebsvermögen gehören, für das in Deutschland ein ständiger Vertreter bestellt ist, der im Sinne des

anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommens abhängig ist, oder (ii) vorbehaltlich der Anwendung eines Doppelbesteuerungsabkommens die ausländische Körperschaft zu irgendeinem Zeitpunkt innerhalb der letzten fünf Jahre vor der Veräußerung der Aktien unmittelbar oder mittelbar zu mindestens 1% am Kapital der Gesellschaft beteiligt war. Gehören die Aktien zu einer inländischen gewerblichen Betriebsstätte der Körperschaft, so unterliegen 5% des Veräußerungsgewinns auch der Gewerbesteuer. Gewinne aus der Veräußerung von Bezugsrechten sind voll körperschaftsteuerpflichtig (vgl. oben) und sofern sie einer Betriebsstätte zuzurechnen sind, auch gewerbsteuerpflichtig. Bei Steuerpflicht im Inland können tatsächlich anfallende Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Beteiligung stehen, für körperschaft- und gewerbsteuerliche Zwecke als Betriebsausgaben abgezogen werden. Verluste aus der Veräußerung oder Abschreibung der Aktien sowie andere Gewinnminderungen, die im Zusammenhang mit den veräußerten Aktien stehen, sind steuerlich hingegen nicht abzugsfähig. Bei Bezugsrechten sollten diese hingegen ausgleichsfähig sein. Zukünftig wird ggf. Veräußerungsgewinn aus sog. Streubesitzbeteiligungen voll besteuert.

#### **14.3. Besonderheiten für Kreditinstitute, Finanzdienstleistungsinstitute und Finanzunternehmen, Pensionsfonds, Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen**

Soweit Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute Aktien halten oder veräußern, welche nach § 1a des Gesetzes über das Kreditwesen (KWG) dem Handelsbuch zuzurechnen sind, gelten weder für Dividenden noch für Veräußerungsgewinne das Teileinkünfteverfahren oder die Befreiung von der Körperschaftsteuer und ggf. von der Gewerbesteuer. Gleiches gilt für Aktien, die von Finanzunternehmen im Sinne des KWG mit dem Ziel der kurzfristigen Erzielung eines Eigenhandelserfolges erworben werden. Dies gilt auch für Kreditinstitute, Finanzdienstleistungsinstitute und Finanzunternehmen mit Sitz in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Gemeinschaft oder einem anderen Vertragsstaat des EWR-Abkommens, soweit sie mit Dividenden und Veräußerungsgewinnen nach Maßgabe der obigen allgemeinen Erläuterungen in der Bundesrepublik Deutschland steuerpflichtig sind.

Dividendenerträge und Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen bzw. Bezugsrechten, die bei Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen den Kapitalanlagen zuzurechnen sind, sind – unter weiteren Voraussetzungen – in voller Höhe körperschaft- und gewerbsteuerpflichtig. Entsprechendes gilt für Pensionsfonds. Darüber hinaus finden für Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen sowie für Pensionsfonds weitere besondere steuerliche Regelungen Anwendung.

Dividenden sind in den vorgenannten Fällen allerdings grundsätzlich von der Gewerbesteuer befreit, wenn der Aktionär zu Beginn des maßgeblichen Erhebungszeitraums zu mindestens 15% am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt war und die Anteile (bei Kranken- und Lebensversicherungen) nicht den Kapitalanlagen dieser Unternehmen zuzuordnen sind.

#### **14.4. Erbschaft- und Schenkungsteuer**

Der Übergang von Aktien auf eine andere Person durch Schenkung oder von Todes wegen unterliegt der deutschen Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer, insbesondere wenn

- (i) der Erblasser, der Schenker, der Erbe, der Beschenkte oder der sonstige Erwerber zurzeit des Vermögensübergangs seinen Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt, seine Geschäftsleitung oder seinen Sitz in Deutschland hatte oder sich als deutscher Staatsangehöriger nicht länger als fünf – in bestimmten Fällen zehn – Jahre dauernd im Ausland aufgehalten hat, ohne im Inland einen Wohnsitz zu haben, oder
- (ii) die Aktien beim Erblasser oder Schenker zu einem Betriebsvermögen gehörten, für das in Deutschland eine Betriebsstätte unterhalten wurde oder ein ständiger Vertreter bestellt war, oder
- (iii) der Erblasser oder Schenker zum Zeitpunkt des Erbfalls oder der Schenkung entweder allein oder zusammen mit anderen ihm nahe stehenden Personen im Sinne des § 1

Abs. 2 Außensteuergesetz (AStG) zu mindestens 10% am Grundkapital der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar beteiligt war.

Die steuerliche Bemessungsgrundlage ist der Verkehrswert. Dies ist in der Regel der zum Zeitpunkt der Erbschaft bzw. Schenkung an der Wertpapierbörse notierte Kurs. Für Direktbeteiligungen von mehr als 25% an der Gesellschaft gilt abhängig von der Zusammensetzung des Betriebsvermögens und den künftigen Geschäftszahlen ein Sonderabschlag, sofern beispielsweise der Erbe oder der Beschenkte eine Haltedauer von mindestens fünf Jahren erfüllt. Je nach Verwandtschaftsgrad der Beziehung zwischen Erblasser oder Schenker und dem Begünstigten gelten unterschiedliche Steuerfreibeträge und Steuersätze.

Die wenigen gegenwärtig in Kraft befindlichen deutschen Erbschaftsteuer-Doppelbesteuerungsabkommen sehen für Aktien in der Regel vor, dass deutsche Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer nur im Fall des ersten Gliederungspunktes und mit Einschränkungen im Fall des zweiten Gliederungspunktes erhoben werden kann.

Besondere Vorschriften gelten für deutsche Staatsangehörige, die im Inland weder einen Wohnsitz noch ihren gewöhnlichen Aufenthalt haben und zu einer inländischen juristischen Person des öffentlichen Rechts in einem Dienstverhältnis stehen und dafür Arbeitslohn aus einer inländischen öffentlichen Kasse beziehen, sowie für zu ihrem Haushalt gehörende Angehörige, die die deutsche Staatsangehörigkeit besitzen, und für ehemalige deutsche Staatsangehörige.

#### **14.5. Sonstige Steuern**

Bei Kauf, Verkauf oder sonstiger Veräußerung von Aktien bzw. Bezugsrechten fällt keine deutsche Kapitalverkehrsteuer, Umsatzsteuer, Stempelsteuer, Börsenumsatzsteuer oder ähnliche Steuer an. Unter bestimmten Voraussetzungen ist es jedoch möglich, dass Unternehmer zu einer Umsatzsteuerpflicht der ansonsten steuerfreien Umsätze optieren.

Vermögensteuer wird in Deutschland gegenwärtig nicht erhoben.

Potentielle Investoren sollten die möglichen Änderungen der Steuergesetze, insbesondere im Hinblick auf die mögliche Einführung einer Finanztransaktionssteuer, beachten und zur Klärung mit ihrem steuerlichen Berater Rücksprache nehmen.

#### **15. Satzung der FCR**

Der Vorstand besteht aus einer oder mehreren Personen. Der Aufsichtsrat bestimmt die Zahl der Mitglieder des Vorstands. Der Aufsichtsrat kann einen Vorsitzenden und einen stellvertretenden Vorsitzenden des Vorstands ernennen. Besteht der Vorstand aus mehreren Personen, wird die Gesellschaft durch zwei Mitglieder des Vorstands gemeinsam oder durch ein Mitglied des Vorstands zusammen mit einem Prokuristen vertreten, ist nur ein Vorstandsmitglied vorhanden, so vertritt dieses die Gesellschaft allein. Der Aufsichtsrat kann einzelne Vorstandsmitglieder ermächtigen, die Gesellschaft allein zu vertreten. Der Aufsichtsrat besteht aus drei Mitgliedern.

Nachfolgend wird die Satzung der Gesellschaft zum Prospektdatum in Wortlaut wiedergegeben:

### **SATZUNG der FCR**

#### **§1 Firma, Sitz, Geschäftsjahr**

- 1) Die Gesellschaft führt die Firma „FCR Immobilien Aktiengesellschaft“.

- 2) Die Gesellschaft hat ihren Sitz in München.
- 3) Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

## **§2 Gegenstand des Unternehmens**

- 1) Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Verwaltung, Nutzung und Verwertung von Grundstücken, Bauten und Beteiligungen aller Art, insbesondere die Beteiligung an Unternehmen, die sich auf dem Gebiet der Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Immobilien in allen Rechts- und Nutzungsformen betätigen, sowie die Vornahme aller damit im Zusammenhang stehender Geschäfte. Die Gesellschaft übt keine Tätigkeit aus, die einer staatlichen Genehmigung bedarf. Die Gesellschaft kann diesen Unternehmensgegenstand selbst oder durch Tochter- und Beteiligungsunternehmen verwirklichen.
- 2) Die Gesellschaft ist zu allen Maßnahmen berechtigt, die den Zweck des Unternehmens fördern. Sie kann zu diesem Zweck insbesondere auch andere Unternehmen gründen, erwerben oder sich an ihnen beteiligen, Zweigniederlassungen im In- und Ausland errichten sowie Unternehmensverträge abschließen.

## **§3 Grundkapital und Aktien**

- 1) Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 4.219.588,00 und ist eingeteilt in 4.219.588 Stückaktien.
- 2) Die Aktien lauten auf den Namen. Dies gilt auch für junge Aktien aus zukünftigen Kapitalerhöhungen, sofern der Erhöhungsbeschluss keine abweichende Bestimmung enthält.
- 3) Der Vorstand bestimmt die Form der Aktienurkunden wie auch der Gewinnanteils- und Erneuerungsscheine. Der Vorstand kann den Anspruch auf Einzelverbriefung der Aktien einschränken oder ausschließen und über mehrere Aktien eines Aktionärs eine Mehrfachurkunde ausstellen. Der Anspruch des Aktionärs auf Einzelverbriefung der Aktien ist ausgeschlossen.
- 4) Im Verhältnis zur Gesellschaft gilt als Aktionär nur, wer als solcher im Aktienregister eingetragen ist.
- 5) Das Grundkapital der Gesellschaft wird durch Sacheinlagen erbracht, in dem die Gesellschafter des bisherigen Rechtsträgers, der FCR Immobilien & Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG mit dem Sitz in Krailling, diese Gesellschaft formwechselnd nach den §§ 190 ff. UmwG in die Rechtsform der Aktiengesellschaft umgewandelt haben und das nach Abzug der Schulden verbleibende (freie) Vermögen der vorgenannten KG mindestens dem Grundkapital der Aktiengesellschaft sowie die von den Aktionären jeweils übernommenen Aktien ihren Haftkapitalanteilen am Vermögen der KG entsprechen, wobei die von der FCR Verwaltungs GmbH übernommenen Aktien von dieser nach Vollzug des Formwechsels an Frau Claudia Raudies abgetreten werden.
- 6) Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum Ablauf des 12.08.2021 einmalig oder mehrmalig um bis zu insgesamt EUR 521.156,00 gegen Bar-und/oder Sacheinlagen durch Ausgabe von neuen Stückaktien zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2016).

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

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

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

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

Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, nach vollständiger oder teilweiser Durchführung der Erhöhung des Grundkapitals aus dem Genehmigten Kapital 2016 oder nach Ablauf der Frist für die Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2016 die Fassung der Satzung entsprechend anzupassen.

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

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

Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend der jeweiligen Ausgabe der Bezugsaktien anzupassen sowie alle sonstigen damit in Zusammenhang

stehenden Anpassungen der Satzung vorzunehmen, die nur die Fassung betreffen. Entsprechendes gilt im Falle der Nichtausnutzung der Ermächtigung zur Ausgabe von Aktienoptionen nach Ablauf des Ermächtigungszeitraumes sowie im Falle der Nichtausnutzung des bedingten Kapitals nach Ablauf der Fristen für die Ausübung von Aktienoptionsprogrammen.

#### **§4 Vorstand**

- 1) Der Vorstand besteht aus einer oder mehreren Personen. Der Aufsichtsrat bestimmt die Zahl der Mitglieder des Vorstands. Der Aufsichtsrat kann einen Vorsitzenden und einen stellvertretenden Vorsitzenden des Vorstands ernennen.
- 2) Besteht der Vorstand aus mehreren Personen, wird die Gesellschaft durch zwei Mitglieder des Vorstands gemeinsam oder durch ein Mitglied des Vorstands zusammen mit einem Prokuristen vertreten, ist nur ein Vorstandsmitglied vorhanden, so vertritt dieses die Gesellschaft allein.
- 3) Der Aufsichtsrat kann einzelne Vorstandsmitglieder ermächtigen, die Gesellschaft allein zu vertreten.
- 4) Der Vorstand fasst seine Beschlüsse mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmengleichheit gibt die Stimme des Vorsitzenden den Ausschlag.
- 5) Der Aufsichtsrat kann die Mitglieder des Vorstands von dem Verbot der Mehrvertretung des § 181 Alt. 2. BGB befreien.
- 6) Der Vorstand kann sich mit Zustimmung des Aufsichtsrats eine Geschäftsordnung geben.
- 7) Der Aufsichtsrat kann in der Geschäftsordnung bestimmen oder im Einzelfall beschließen, dass bestimmte Arten von Geschäften des Vorstands im Innenverhältnis nur mit Zustimmung des Aufsichtsrats vorgenommen werden dürfen.
- 8) Der Vorstand kann in allen Fragen der Geschäftsführung die Entscheidung der Hauptversammlung herbeiführen; er ist dazu verpflichtet bei Verträgen mit einem Gegenwert von mehr als der Hälfte des Grundkapitals, wenn deren Gegenstand die vollständige oder teilweise Veräußerung von Unternehmensbereichen ist und die Gesellschaft bei Vertragsabschluss ein beherrschtes Unternehmen ist.

#### **§5 Aufsichtsrat**

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

- 3) Scheidet der Vorsitzende oder sein Stellvertreter vorzeitig aus dem Amt aus, so hat der Aufsichtsrat unverzüglich einen Nachfolger des Ausgeschiedenen für dessen restliche Amtszeit zu wählen.
- 4) Der Vorsitzende und sein Stellvertreter bleiben bis zur Wahl eines neuen Vorsitzenden bzw. Stellvertreters, jedoch nicht über die Dauer ihrer Mitgliedschaft im Aufsichtsrat hinaus, im Amt.
- 5) Der Aufsichtsrat kann sich eine Geschäftsordnung geben.
- 6) Die Amtsdauer der Aufsichtsratsmitglieder währt bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das vierte Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit beschließt, soweit die Hauptversammlung nicht eine kürzere Amtsdauer beschlossen hat. Das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, wird nicht mitgerechnet. Die Wahl des Nachfolgers eines vor Ablauf der Amtszeit ausgeschiedenen Mitglieds erfolgt für den Rest der Amtszeit des ausgeschiedenen Mitglieds.
- 7) Die Mitglieder des Aufsichtsrats können ihr Amt durch eine an den Vorsitzenden des Aufsichtsrats oder an den Vorstand zu richtende schriftliche Erklärung unter Einhaltung einer Frist von vier Wochen niederlegen.
- 8) Der Aufsichtsrat entscheidet durch Beschluss. Die Sitzungen werden vom Vorsitzenden schriftlich einberufen, und zwar mit einer Ladungsfrist von 14 Tagen. In dringenden Fällen kann die Frist verkürzt werden. Außerhalb der Sitzungen ist auch schriftliche oder fernmündliche Beschlussfassung zulässig, wenn kein Mitglied diesem Verfahren widerspricht. Der Aufsichtsrat ist nur beschlussfähig, wenn alle drei Mitglieder an der Beschlussfassung teilnehmen. Bei Stimmgleichheit gibt die Stimme des Vorsitzenden, bei dessen Abwesenheit die seines Stellvertreters den Ausschlag.
- 9) Der Vorsitzende ist ermächtigt, im Namen des Aufsichtsrats erforderliche Willenserklärungen abzugeben und entgegenzunehmen.

## **§6 Vergütung des Aufsichtsrats**

- 1) Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten neben dem Ersatz ihrer Auslagen eine Vergütung, über deren Höhe die Hauptversammlung beschließt.
- 2) Die auf die Vergütung zu zahlende Umsatzsteuer wird von der Gesellschaft erstattet, soweit die Mitglieder des Aufsichtsrats berechtigt sind, die Umsatzsteuer der Gesellschaft gesondert in Rechnung zu stellen, und sie dieses Recht ausüben.

## **§7 Hauptversammlung**

- 1) Die Hauptversammlung findet am Sitz der Gesellschaft oder am Sitz einer deutschen Wertpapierbörse statt.
- 2) Die Hauptversammlung wird durch den Vorstand oder in den gesetzlich vorgeschriebenen Fällen durch den Aufsichtsrat einberufen.
- 3) Die Hauptversammlung ist mindestens 30 Tage vor dem Tag, bis zu dessen Ablauf sich die Aktionäre zur Teilnahme an der Hauptversammlung anzumelden haben, unter Mitteilung der Tagesordnung einzuberufen. Dabei werden der Tag der Hauptversammlung und der Tag der letztmöglichen Anmeldung nicht mitgerechnet.

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

## **§8 Jahresabschluss**

- 1) Soweit sich aus § 264 Abs. 1 Satz 3 HGB nicht etwas anderes ergibt, hat der Vorstand innerhalb der ersten drei Monate eines jeden Geschäftsjahres für das vergangene Geschäftsjahr den Jahresabschluss und den Lagebericht aufzustellen. Der Jahresabschluss und der Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns sind unverzüglich dem Aufsichtsrat vorzulegen.
- 2) Nach Eingang des Berichts des Aufsichtsrats hat der Vorstand die ordentliche Hauptversammlung einzuberufen, die innerhalb der ersten acht Monate eines jeden Geschäftsjahres stattzufinden hat.
- 3) Die Hauptversammlung beschließt über die Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie über die Verwendung des Jahresgewinns. Sie bestellt den Abschlussprüfer, soweit erforderlich.

## **§9 Schlussbestimmungen**

- 1) Die Bekanntmachungen der Gesellschaft erfolgen ausschließlich im Bundesanzeiger.
- 2) Die Gesellschaft trägt die mit der Gründung verbundenen Kosten bis zu einem Gesamtbetrag von 25.500,- Euro.

### **16. Jüngste Geschäftsentwicklung, Geschäftsaussichten und Trends**

#### **16.1. Jüngste Geschäftsentwicklung**

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, im laufenden Geschäftsjahr und auch in Zukunft weiterhin Objekte zu erwerben und zu verkaufen. Seit dem Datum des letzten geprüften Abschlusses zum 31.12.2017 haben sich keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen in den Aussichten der Emittentin ergeben. Im Rahmen des Geschäftsbetriebs wurden im Jahr 2018 neun Objekte zu einem Gesamtverkaufspreis von gerundet EUR 21.725.000,00 verkauft. Daneben wurden in 2018 17 Immobilien zu einem Gesamtkaufpreis von gerundet EUR 103.451.000,00 erworben.

Mit Kaufvertrag vom 21.02.2018 hat die FCR Wismar GmbH & Co. KG ein Einkaufszentrum in Wismar veräußert. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 30.04.2018.

Mit Kaufvertrag vom 16.03.2018 hat die FCR Dresden GmbH & Co. KG ein Fachmarktzentrum in Dresden veräußert. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 30.04.2018.

Mit Kaufvertrag vom 11.04.2018 hat die FCR Twistringern GmbH & Co. KG ein Fachmarktzentrum in Twistringern veräußert. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 31.05.2018.

Mit Kaufvertrag vom 14.05.2018 hat die FCR Bernburg GmbH & Co. KG ein Fachmarktzentrum in Bernburg veräußert. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 30.06.2018.

Mit Kaufvertrag vom 19.04.2018 hat die FCR Triptis GmbH & Co. KG ein Fachmarktzentrum in Triptis veräußert. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 06.07.2018.

Mit Kaufvertrag vom 11.06.2018 hat die FCR Seelze GmbH & Co. KG ein Fachmarktzentrum in Seelze veräußert. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.11.2018.

Mit Kaufvertrag vom 19.09.2018 hat die FCR Nienburg/Oldenburg GmbH & Co. KG einen Fachmarkt in Nienburg veräußert. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.12.2018.

Mit Kaufvertrag vom 19.09.2018 hat die FCR Bückeberg GmbH & Co. KG einen Fachmarkt in Bückeberg veräußert. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.12.2018.

Mit Kaufvertrag vom 19.11.2018 hat die FCR Burgdorf GmbH & Co. KG ein Fachmarktzentrum in Burgdorf veräußert. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.01.2019.

Mit Kaufvertrag vom 14.01.2019 hat die FCR Salzgitter GmbH & Co. KG eine Stadtpassage in Salzgitter veräußert. Der Lasten- und Nutzenübergang ist noch nicht erfolgt.

Mit Kaufvertrag vom 08.05.2018 erwarb die FCR Görlitz GmbH & Co. KG ein Fachmarktzentrum in Görlitz. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.07.2018.

Mit Kaufvertrag vom 08.05.2018 erwarb die FCR Lichtentanne GmbH & Co. KG ein Fachmarktzentrum in Lichtentanne. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.07.2018.

Mit Kaufvertrag vom 08.05.2018 erwarb die FCR Freital GmbH & Co. KG ein Fachmarktzentrum in Freital. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.07.2018.

Mit Kaufvertrag vom 29.05.2018 erwarb die FCR Stuhr GmbH & Co. KG ein Fachmarktzentrum in Stuhr. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.08.2018.

Mit Kaufvertrag vom 25.06.2018 erwarb die FCR Weißenfels GmbH & Co. KG zwei Wohnhäuser in Weißenfels. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.08.2018 und am 01.10.2018.

Mit Kaufvertrag vom 29.06.2018 erwarb die FCR Pelagone GmbH & Co. KG die Anteile an der II Pelagone S.r.l. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.07.2018.

Mit Kaufvertrag vom 04.07.2018 erwarb die FCR Weißenfels GmbH & Co. KG ein Wohnhaus. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.11.2018.

Mit Kaufvertrag vom 16.07.2018 erwarb die FCR Bottrop GmbH & Co. KG ein Geschäftshaus in Bottrop. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.09.2018.

Mit Kaufvertrag vom 30.08.2018 erwarb die FCR Rastatt GmbH & Co. KG ein Einkaufszentrum in Rastatt. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.10.2018.

Mit Kaufvertrag vom 17.08.2018 erwarb die FCR Würselen GmbH & Co. KG einen Fachmarkt in Würselen. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.01.2019.

Mit Kaufvertrag vom 17.08.2018 erwarb die FCR Wasungen GmbH & Co. KG einen Fachmarkt in Wasungen. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.12.2018.

Mit Kaufvertrag vom 17.08.2018 erwarb die FCR Kaltennordheim GmbH & Co. KG einen Fachmarkt in Kaltennordheim. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.12.2018.

Mit Kaufvertrag vom 13.09.2018 erwarb die FCR Zerbst GmbH & Co. KG einen Fachmarkt in Zerbst. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.11.2018.

Mit Kaufvertrag vom 27.09.2018 erwarben die FCR Buchholz GmbH & Co. KG, FCR Neumünster GmbH & Co. KG, FCR Nienburg GmbH & Co. KG, FCR Salzwedel GmbH & Co. KG, FCR Soltau GmbH & Co. KG, FCR Wittingen GmbH & Co. KG, FCR Bremervörde GmbH & Co. KG, FCR Munster GmbH & Co. KG, FCR Glückstadt GmbH & Co. KG, FCR Uelzen GmbH & Co. KG, FCR Soltau Zentrallager GmbH & Co. KG Fachmarktportfolio mit 12 Objekten. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.12.2018.

Mit Kaufvertrag vom 23.10.2018 erwarb die FCR Akten GmbH & Co. KG einen Fachmarkt in Aken. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.01.2019.

Mit Kaufvertrag vom 06.11.2018 erwarb die FCR Köpenick GmbH & Co. KG ein Wohnhaus in Berlin. Der Lasten- und Nutzenübergang ist noch nicht erfolgt.

Mit Kaufvertrag vom 28.11.2018 hat die FCR Westerbürg GmbH & Co. KG ein Hotel in Huy erworben. Der Lasten und Nutzenübergang ist noch nicht erfolgt.

Der Umsatz konnte im Jahr 2018 im Vergleich zu 2017 nochmals wesentlich gesteigert werden.

## **16.2. Geschäftsaussichten**

Da sich der Immobilienmarkt nach wie vor in einer sehr soliden Verfassung befindet, plant die Gesellschaft weitere Immobilienkäufe vorzunehmen. Angesichts einer gut gefüllten Objekt-Pipeline ist die Gesellschaft zuversichtlich, die hohen selbst gesteckten Ertragsansprüche im laufenden Geschäftsjahr und darüber hinaus weiterhin erfüllen zu können.

## **16.3. Trendinformationen**

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, im laufenden Geschäftsjahr und auch in Zukunft weiterhin Objekte zu erwerben und zu verkaufen.

Nach dem Stichtag des letzten ungeprüften Zwischenabschluss zum 30. Juni 2018 bis zum Prospektdatum sind folgende wesentlichen Veränderungen in der Finanzlage und der Handelsposition der FCR eingetreten:

Im Rahmen des Geschäftsbetriebs wurden seit dem 01. Juli 2018 vier Objekte zu einem Gesamtverkaufspreis von gerundet EUR 18.900.000,00 verkauft. Daneben wurden nach dem 30. Juni 2018 11 Immobilien erworben. Die Mietfläche der verkauften Objekte betrug insgesamt 19.286 m<sup>2</sup>, die Mietfläche der erworbenen Objekte insgesamt 95.382 m<sup>2</sup>. Der Mietertrag für die erworbenen Grundstücke beträgt auf jährlicher Basis ca. EUR 7.092.510,00. Per Saldo hat sich also der Flächenbestand nach dem 1. Juli 2018 wesentlich erhöht, per Saldo um 76.096 m<sup>2</sup>. Der Flächenbestand ist die wesentliche unternehmensbezogene Kennzahl der Emittentin, denn daraus ergibt sich das Potenzial für künftige Umsätze und Erträge aus der Veräußerung von Immobilien, es handelt sich quasi um die Vorräte der Emittentin für künftige Verkäufe. Aufgrund des ausgeweiteten Flächenbestands besteht eine Aussicht auf entsprechende Umsätze wenn diese Flächen entsprechend dem Geschäftsmodell der Emittentin wieder verkauft werden. Wann und zu welchen Preisen das der Fall sein wird ist noch offen. Hinsichtlich der Kosten sind die allgemeinen Kosten der Emittentin unverändert, durch den erhöhten Immobilienankauf haben sich die Kosten für den Erwerb von Immobilien auch entsprechend erhöht.

Zu Beginn ihrer Geschäftstätigkeit hatten das Halten von Immobilien und die Erzielung von Erträgen aus den Mieteinnahmen für die FCR noch einen höheren Stellenwert. Der Erwerb von

Immobilien hatte in der Aufbauphase des Geschäftsmodells zunächst Priorität vor dem Verkauf von Immobilien.

In letzter Zeit hält die FCR die Immobilien grundsätzlich nicht mehr über einen längeren Zeitraum im Bestand, sondern versucht, diese zeitnah nach dem Erwerb und der Durchführung von wertsteigernden Maßnahmen gewinnbringend zu veräußern.

## Finanzteil

### 1. Konzern-Jahresabschluss (HGB) der FCR für das Geschäftsjahr 2015 (geprüft)

#### 1.1 Bilanz zum 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

## 1.2 Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar 2015 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	<u>- 36.899,69</u>	-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	<u>- 34.364,89</u>	-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

### 1.3 Kapitalflussrechnung 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015

<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>

#### 1.4 Eigenkapitalpiegel zum 31. Dezember 2015

	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	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>1.358.315,86</u>	<u>1.358.315,86</u>
Stand 31.12.2015	<u>1.185.186,00</u>	<u>2.709.850,36</u>	<u>531.919,57</u>	<u>1.358.315,86</u>	<u>5.785.271,79</u>

## 1.5 Anhang für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015

### **(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 Bestandshalter 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:

<b>Gesellschaft</b>	<b>Anteil</b> %	<b>Gesamt</b> 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 Geschäftsauss tattung	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	<u>3.912,00</u>	<u>5.818.227,65</u>	<u>310.000,00</u>	<u>6.132.139,65</u>
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	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
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	<u>0,00</u>
Stand 31.12.2015	<u>25.000,00</u>
<b>Aufgelaufene Abschreibungen</b>	
Stand 1.1.2015	0,00
Abschreibungen	0,00
Abgänge	<u>0,00</u>
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.

	<u>Gezeichnetes Kapital</u> EUR	<u>Kapital- rücklage</u> EUR	<u>Gewinn- vortrag</u> EUR	<u>Jahresüberschuss</u> EUR	<u>Eigenkapital Gesamt</u> 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	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>1.358.315,86</u>	<u>1.358.315,86</u>
Stand 31.12.2015	<u>1.185.186,00</u>	<u>2.709.850,36</u>	<u>531.919,57</u>	<u>1.358.315,86</u>	<u>5.785.271,79</u>

## (12) Steuerrückstellungen

	Stand 01.01.2015 EUR	Inanspruchnahme EUR	Auflösung EUR	Zuführung EUR	Stand 31.12.2015 EUR
Gewerbsteuer 2014	0,00	0,00	0,00	10.065,00	10.065,00
Gewerbsteuer 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 EUR	Inanspruchnahme EUR	Auflösung EUR	Zuführung EUR	Stand 31.12.2015 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	<u>10.000,00</u>	<u>10.000,00</u>	<u>0,00</u>	<u>14.207,35</u>	<u>14.207,35</u>
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 abzugsfähige 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 Pöbneck 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 -

## 1.6 Bestätigungsvermerk Geschäftsjahr 2015

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

## 2. Konzern-Jahresabschluss (HGB) der FCR für das Geschäftsjahr 2016 (geprüft)

### 2.1 Bilanz zum 31. Dezember 2016

#### AKTIVA

	31.12.2016 EUR	Vorjahr EUR
<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	27.108,00	3.183,00
<b><u>II) Sachanlagen</u></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><u>III) Finanzanlagen</u></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><u>B. UMLAUFVERMÖGEN</u></b>		
<b><u>I) Vorräte</u></b>		
Unfertige Leistungen	237.565,55	494.250,55
<b><u>II) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u></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><u>III) Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</u></b>	6.312.149,24	6.958.715,23
<b><u>C) RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</u></b>		
	224.673,15	73.204,72
	46.068.922,59	31.347.305,62

**PASSIVA**

	31.12.2016 EUR	Vorjahr EUR
<b><u>A) EIGENKAPITAL</u></b>		
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
	<u>5.930.762,11</u>	<u>5.785.271,79</u>
<b><u>B) RÜCKSTELLUNGEN</u></b>		
1) Steuerrückstellungen	805.330,84	618.292,00
2) sonstige Rückstellungen	706.196,88	471.200,02
	<u>1.511.527,72</u>	<u>1.089.492,02</u>
<b><u>C) VERBINDLICHKEITEN</u></b>		
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
	<u>38.626.632,76</u>	<u>24.472.541,81</u>
	<u>46.068.922,59</u>	<u>31.347.305,62</u>

## 2.2 Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016

	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
	-739.108,44	-322.353,69
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-39.271,25	-10.387,96
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	-88.442,70	-34.364,89
	-127.713,95	-44.752,85
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.616.745,59	-1.093.325,74
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	85.894,29	99.997,41
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.570.278,26	-1.249.442,54
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-244.778,42	-521.774,37
<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>

## 2.3 Kapitalflussrechnung 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016

Konzern-Kapitalflussrechnung	Gesamtjahr 2016	Gesamtjahr 2015
	EUR	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>

## 2.4 Eigenkapitalspiegel zum 31. Dezember 2016

	<u>Gezeichnetes Kapital</u>	<u>Kapital- rücklage</u>	<u>Gewinn- rücklagen</u>	<u>Bilanzgewinn</u>	<u>Eigenkapital Gesamt</u>
	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>

## 2.5 Anhang für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016

### (1) Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss

Der freiwillig erstellte Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2016 wurde nach den für alle Kaufleute geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches sowie den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages aufgestellt. Bilanzierung und Bewertung erfolgen unter Beachtung der allgemeinen (§§ 246 – 256 HGB) sowie der speziell für Kapitalgesellschaften im Sinne der §§ 264 ff. HGB geltenden Ansatz- und Bewertungsvorschriften, der ergänzenden Vorschriften des rechtsformspezifischen Gesetzes sowie der Regelungen der Satzung. Wie im Vorjahr wurde das Gliederungsschema der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 22. September 1970, zuletzt geändert durch Verordnung vom 25. Mai 2009 (BGBl. I, S. 1102), verwendet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

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

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

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

Der Konzern beschäftigte im Jahresdurchschnitt 5,6 Mitarbeiter (FTE).

## (2) Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Gesellschaft	Anteil %	Gesamt 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 & Co. KG	100	100,00
FCR Bernburg GmbH & Co. KG	100	100,00
FCR Triptis GmbH & Co. KG	100	100,00
FCR Detmold GmbH & Co. KG	100	100,00
FCR Bückeberg GmbH & Co. KG	100	100,00
FCR Twistringen GmbH & Co. KG	100	100,00
FCR Gummersbach GmbH & Co. KG	100	100,00

Die FCR Immobilien AG hält jeweils 100 % der Kommanditanteile der vorbezeichneten Gesellschaften.

Komplementärin aller vorbezeichneten Gesellschaften ist die FCR Verwaltungs GmbH, München, mit einem Kapitalanteil von jeweils 0 %. Die FCR Verwaltungs GmbH wurde wegen untergeordneter Bedeutung gemäß § 296 Abs. 2 Satz 1 HGB nicht in den Konsolidierungskreis einbezogen und wird als verbundenes Unternehmen in der Konzernbilanz ausgewiesen.

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

Zwischengewinneliminierungen wurden nicht vorgenommen.

Differenzen aus der Währungsumrechnung 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><u>27.108,00</u></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 Disagioträge 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
Gewerbesteuer 2014	10.065,00	0,00	0,00	0,00	10.065,00
Gewerbesteuer 2015	221.200,00	0,00	0,00	0,00	221.200,00
Gewerbesteuer 2016	0,00	0,00	0,00	66.563,15	66.563,15
Körperschaftsteuer 2014	97.507,00	0,00	0,00	0,00	97.507,00
Körperschaftsteuer 2015	289.520,00	0,00	0,00	0,00	289.520,00
Körperschaftsteuer 2016	0,00	0,00	0,00	120.475,69	120.475,69
Stand 31.12.2016	<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 valutiert die Anleihe mit 4.000.000,00 € (Vorjahr 4.000.000,00 €).

Eine zweite Anleihe konnte von institutionellen Anlegern seit Mai 2014 und als öffentliche Anleihe seit Oktober 2014 auch von Privatanlegern gezeichnet werden („10 Mio. € Anleihe“). Die 5-jährige Anleihe (WKN A1YC5F/DE000A1YC5F0) mit einem Emissionsvolumen von 10.000.000,00 € ist ebenfalls mit einem jährlichen Zinskupon von 8 % zuzüglich eines jährlichen Zinsbonus von 3 % am Ende der Laufzeit ausgestattet. Zum Stichtag 31.12.2016 betrug das bis dahin platzierte Emissionsvolumen 1.676.000,00 € (im Vorjahr 1.380.000,00 €).

Eine weitere Anleihe kann sowohl von institutionellen als auch von Privatanlegern vom 28. September 2016 bis 20. September 2017 gezeichnet werden („15 Mio. € Anleihe“). Die 5-jährige Anleihe (WKN A2BPUC/DE000A2BPUC4) mit einem Emissionsvolumen von 15.000.000,00 € ist mit einem jährlichen Zinskupon von 7,1 % ausgestattet. Zum Stichtag 31.12.2016 betrug das bis dahin platzierte Emissionsvolumen 3.635.000,00 € (im Vorjahr 0,00 €)

**(16) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** – die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen in Höhe von 27.710.357,35 € (Vorjahr 18.482.159,26 €). Die hiermit finanzierten Immobilien sind mit 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 grundpfandrechtlich 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 & 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 -

## 2.6 Bestätigungsvermerk Geschäftsjahr 2016

### 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

### 3. Konzern-Jahresabschluss (HGB) der FCR für das Geschäftsjahr 2017 (geprüft)

#### 3.1 Bilanz zum 31. Dezember 2017

#### AKTIVA

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

**PASSIVA**

**A) EIGENKAPITAL**

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

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

### 3.2 Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017

	<u>2017</u> EUR	<u>2016</u> EUR
1. Umsatzerlöse	16.390.719,20	12.129.466,93
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Erzeugnissen und unfertigen Leistungen	14.630,00	-256.685,00
3. sonstige betriebliche Erträge	205.500,21	273.197,21
<b>4. Gesamtleistung</b>	<b><u>16.610.849,41</u></b>	<b><u>12.145.979,14</u></b>
5. Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen	-8.366.688,24	-6.681.540,38
6. Personalaufwand a) Löhne und Gehälter b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-1.143.617,67 -153.529,84 <u>-1.297.147,51</u>	-671.292,31 -67.816,13 <u>-739.108,44</u>
7. Abschreibungen a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	-1.137.487,26 -55.358,18 <u>-1.192.845,44</u>	-686.568,00 -88.442,70 <u>-775.010,70</u>
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.019.426,51	-1.616.745,59
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	643.708,88	85.894,29
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-3.099.950,91	-1.570.278,26
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-301.556,13	-244.778,42
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>	<b><u>976.943,55</u></b>	<b><u>604.411,64</u></b>
13. sonstige Steuern	-2.186,04	-42.790,57
14. auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrages abgeführte Gewinne	<u>0,00</u>	<u>-119.834,23</u>
<b>15. Jahresüberschuss</b>	<b><u>974.757,51</u></b>	<b><u>441.786,84</u></b>
16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	1.470.709,67	1.890.235,43
17. Einstellungen in die Gewinnrücklagen a) in die gesetzliche Rücklage b) in andere Gewinnrücklagen	-76.859,77 0,00	-23.627,86 -541.388,22
18. Ausschüttungen	<u>0,00</u>	<u>-296.296,52</u>
<b>19. Bilanzgewinn</b>	<b><u>2.368.607,41</u></b>	<b><u>1.470.709,67</u></b>

### 3.3 Kapitalflussrechnung 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017

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

### 3.4 Eigenkapitalpiegel zum 31. Dezember 2017

	Gewinn- rücklagen	Bilanzgewinn	Eigenkapital Gesamt
	EUR	EUR	EUR
Stand 01.01.2017	23.627,86	1.470.709,67	5.930.762,11
Jahresüberschuss	0,00	974.757,51	974.757,51
Zuführung	76.859,77	-76.859,77	0
Stand 31.12.2017	<u>100.487,63</u>	<u>2.368.607,41</u>	<u>6.905.519,62</u>

### 3.5 Anhang für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017

#### (1) Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

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

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

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

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

#### (2) Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

FCR Dessau-Heide GmbH & Co. KG	100%	100,00
FCR Glauchau GmbH & CO. KG	100%	100,00
FCR Kitzbühel GmbH & Co. KG	100%	1.000,00

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

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

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

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

Zwischengewinneliminierungen wurden nicht vorgenommen.

Differenzen aus der Währungsumrechnung waren nicht auszuweisen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Gegenüber dem Vorjahr abweichende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

### (3) Immaterielle Vermögensgegenstände

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

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

### (4) Sachanlagen

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

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

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

## (5) Finanzanlagen

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

	Anteile an verbundenen Unternehmen EUR	sonstige Ausleihungen EUR
<b>Anschaffungskosten</b>		
Stand 01.01.2017	25.000,00	1.705.763,11
Zugänge	0,00	1.003.429,61
Umbuchungen	0,00	0,00
Änderung Konsolidierungs- kreis	25.000,00	0,00
Abgänge	0,00	0,00
Stand 31.12.2017	<u>0,00</u>	<u>2.709.192,72</u>
<b>Aufgelaufene Abschreibungen</b>		
Stand 01.01.2017	0,00	0,00
Abschreibungen	0,00	0,00
Umbuchungen	0,00	0,00
Abgänge	0,00	0,00
Stand 31.12.2017	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
<b>Buchwerte</b>		
Stand 01.01.2017	25.000,00	1.705.763,11
Stand 31.12.2017	<u>0,00</u>	<u>2.709.192,72</u>

## **(6) Anlagespiegel**

Das Anlagevermögen ist zusammengefasst in dem Konzernanlagespiegel dargestellt.

## **(7) Vorräte**

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

## **(8) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**

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

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

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

## **(10) sonstige Vermögensgegenstände**

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

## **(11) Flüssige Mittel**

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

## **(12) Rechnungsabgrenzungsposten**

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

### (13) Eigenkapital

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

	Gewinn- rücklagen EUR	Bilanzgewinn EUR	Eigenkapital Gesamt EUR
Stand 01.01.2017	23.627,86	1.470.709,67	5.930.762,11
Jahresüberschuss	0,00	974.757,51	974.757,51
Zuführung	76.859,77	-76.859,77	0
Stand 31.12.2017	<u>100.487,63</u>	<u>2.368.607,41</u>	<u>6.905.519,62</u>

### (14) Steuerrückstellungen

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

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

### (15) sonstige Rückstellungen

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

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

## (16) Anleihen

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

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

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

## (17) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

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

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

### **(18) Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern**

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

### **(19) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**

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

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

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

### **(21) sonstige Verbindlichkeiten**

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

### **(22) Verbindlichkeitspiegel**

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

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

### (23) Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **(24) Haftungsverhältnisse und schwebende Rechtsstreitigkeiten**

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

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

#### **(25) Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

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

#### **(26) Vorstand und Aufsichtsrat**

##### **Vorstand**

Falk Raudies, Kaufmann, München

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

##### **Aufsichtsrat**

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

Arwed Fischer, Kaufmann

Frank Fleschenberg, Kaufmann

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

## **(27) Inanspruchnahme von § 264b HGB**

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

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

## **(28) Vorgänge von besonderer Bedeutung**

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

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

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

### **BNL im Januar 2018:**

- Einkaufszentrum in Gera (Thüringen).  
Das im historischen Stadtzentrum gelegene Objekt verfügt über eine Verkaufsfläche von rund 7.900 m<sup>2</sup>. Das im Jahr 2000 errichtete, gepflegte Einkaufszentrum „Amthor Passage“ verfügt über einen breiten Mietermix namhafter Filialisten sowie regionaler Einzelhändler. Die vorhandenen Leerstandsflächen sollen durch das aktive Asset Management der FCR Immobilien AG kurzfristig an bonitätsstarke Einzelhändler aus den Bereichen Bekleidung, Sonderposten und Schuhe vermietet werden. Der Vermietungsstand liegt derzeit bei knapp 60 %. Die Immobilie befindet sich in A-Lage der Fußgängerzone im sogenannten Amthor Quartier in der Innenstadt von Gera. Gera ist mit knapp 100.000 Einwohnern die drittgrößte Stadt in Thüringen und verfügt über einen Einzugsbereich, in dem ca. 450.000 Menschen leben. Die Adresse des Einkaufszentrums lautet: Sorge 9 - 11, 07545 Gera.
- Nahversorgungszentrum in Brandis (Sachsen).  
Das 1994 errichtete Objekt wurde 2007 modernisiert sowie erweitert und verfügt über eine Gesamtfläche von über 2.200 m<sup>2</sup>. Die jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf knapp 200 TEUR.  
Neben dem Lebensmittel-Discounter Norma, der als Ankermieter fungiert, sind auch ein Getränkemarkt sowie weitere Einzelhändler im Gebäude langfristig ansässig. Der Ende 2018 auslaufende Mietvertrag mit Norma wurde durch eine Mietverlängerungsoption bis 2023 bereits neu verhandelt. Die vollvermietete Immobilie befindet sich auf einem knapp 7.600 m<sup>2</sup> Grundstück, hat eine Verkaufsfläche von über 2.200 m<sup>2</sup> und verfügt über 110 Stellplätze. Das Einkaufszentrum befindet sich in der rund 10.000 Einwohner großen Stadt Brandis, die etwa 20 Kilometer östlich von Leipzig gelegen ist. Die Adresse lautet: Braustraße 34, 04821 Brandis.
- Errichtung von Studentenapartments in Bamberg (Bayern)  
Errichtet werden in attraktiver Lage der Stadt 141 Studentenapartments, zusätzlich wird im Erdgeschoss ein Gastronomiebereich geschaffen. Eine Tiefgarage mit Stellplätzen sowie weitere Stellflächen und ein extra Fitnessbereich im Objekt runden das Angebot ab.

Die Immobilie mit einer Gesamtfläche von über 4.000 m<sup>2</sup> wird als energiesparendes Effizienzhaus auf einem rund 2.300 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet und ist fußläufig von der beliebtesten Einkaufsstraße Bambergs entfernt. Die Otto-Friedrich-Universität ist durch eine sehr gute Anbindung einfach und schnell erreichbar. Bei der Konzeption und Umsetzung greift die FCR Immobilien AG auf ihr umfangreiches Immobilien Know-how zurück. So ist die Gesellschaft als Investor, neben dem Schwerpunkt Einkaufs- und Fachmarktzentren, auch seit Jahren im Wohnungsbereich tätig. Die Fertigstellung der Studentenapartments ist für Anfang 2020 geplant.

- Einkaufszentrum in Altena (Nordrhein-Westfalen).  
Das Objekt verfügt über eine Vermietungsfläche von insgesamt 12.363 m<sup>2</sup> und liegt in zentraler Lage von Altena am Beginn der Fußgängerzone. Bei rund 10.000 m<sup>2</sup> handelt es sich um Gewerbeflächen, über 2.300 m<sup>2</sup> entfallen auf 29 Apartments. Das Einkaufszentrum Stapel-Center befindet sich in einer Neuausrichtung. Nach bereits 2015/16 vorgenommenen Renovierungen soll jetzt die Aufwertung der Großfläche von 6.500 m<sup>2</sup> abgeschlossen und die Fläche wieder der Vermietung zugeführt werden. Zudem befinden sich zwei kleinere Gewerbeflächen noch in einem Rohbauzustand. Auch diese Flächen stehen nach dem nun anstehenden Ausbau zur Vermietung zur Verfügung. Das erfahrene und aktive Asset Management der FCR Immobilien AG plant eine kurzfristige Vermietung an bonitätsstarke Einzelhändler. Die kalkulierte Gesamtmiete für das Objekt beträgt rund 280 TEU. Die Immobilie steht auf einem rund 7.300 m<sup>2</sup> großen Grundstück und verfügt über eine Tiefgarage mit 190 Plätzen. Hinzu kommen 13 Außenstellplätze, die teilweise durch die Polizei genutzt werden. Das südlich von Dortmund gelegene Altena hat rund 18.000 Einwohner und verfügt über ein Einzugsgebiet von rund 40.000 Einwohnern. Die Adresse lautet: Am Stapel 10, 58762 Altena.

#### **BNL im Februar 2018:**

- Einkaufszentrum in Magdeburg (Sachsen-Anhalt).  
Die im Jahr 2000 vollständig sanierte Immobilie verfügt über eine Verkaufsfläche von knapp 3.000 m<sup>2</sup>. Ferner stehen rund 65 Parkplätze zur Verfügung. Als Ankermieter ist der Lebensmittel-Einzelhändler EDEKA in dem Objekt ansässig. Die jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich insgesamt auf knapp 200 TEUR. Die Landeshauptstadt Magdeburg hat über 230.000 Einwohner. Das auf einem ca. 6.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtete Einkaufszentrum befindet sich nördlich vom Stadtzentrum Magdeburgs in einem großen Wohngebiet. Zudem wurden in unmittelbarer Nachbarschaft in einem Neubaugebiet Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser errichtet. Die Adresse des Objekts lautet: Cruciger Straße 24, 39128 Magdeburg.

#### **Verkäufe nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2017**

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

#### Im Einzelnen

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

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

München, 02.05.2018

Falk Raudies  
-Vorstand-

### **3.6 Bestätigungsvermerk Geschäftsjahr 2017**

#### **An die FCR Immobilien AG, München**

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

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

München, 14. Mai 2018

RING - TREUHAND GMBH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

gez. COSTA  
Wirtschaftsprüfer

gez. MÜLLER  
Wirtschaftsprüfer

Den vorstehenden Prüfungsbericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450).

Der Prüfungsbericht wird gem. § 321 V HGB unter Berücksichtigung von § 32 WPO wie folgt unterzeichnet.

München, 14. Mai 2018

RING - TREUHAND GMBH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

COSTA  
Wirtschaftsprüfer

MÜLLER  
Wirtschaftsprüfer

4. Konzern-Halbjahresbericht (HGB) der FCR für das 1. Halbjahr 2018 (ungeprüft) Bilanz zum 30. Juni 2018

4.1 Bilanz zum 30. Juni 2018

	AKTIVSEITE	
in EUR	30.06.2018	31.12.2017
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und	12.012,04	20.059,00
	<b>12.012,04</b>	<b>20.059,00</b>
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	66.356.489,49	62.758.679,73
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	294.987,38	337.978,80
3. Anlagen im Bau	5.863.087,89	6.012.355,29
	<b>72.514.564,76</b>	<b>69.109.013,82</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0,00
2. sonstige Ausleihungen	3.806.141,38	2.709.192,72
	<b>3.831.141,38</b>	<b>2.709.192,72</b>
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>76.357.718,18</b>	<b>71.838.265,54</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>I. Vorräte</b>		
1. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	199.248,99	247.695,55
	<b>199.248,99</b>	<b>247.695,55</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.051.236,49	1.757.913,80
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	206.522,50	100.000,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.188.839,54	1.020.862,07
	<b>3.446.598,53</b>	<b>2.878.775,87</b>
<b>III. Wertpapiere</b>		
1. sonstige Wertpapiere	485.046,28	0,00
	<b>485.046,28</b>	<b>0,00</b>
<b>IV. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>15.177.545,01</b>	<b>4.946.270,69</b>
<b>Summe Umlaufvermögen</b>	<b>19.308.438,81</b>	<b>8.072.742,11</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
	309.331,29	235.553,63
	<b>95.975.488,28</b>	<b>80.146.561,28</b>

PASSIVSEITE

	30.06.2018	31.12.2017
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	4.148.451,00	4.148.151,00
<b>II. Kapitalrücklage</b>	288.273,58	288.273,58
<b>III. Gewinnrücklagen</b>		
1. andere Gewinnrücklagen	138.916,63	100.487,63
	<b>138.916,63</b>	<b>100.487,63</b>
<b>IV. Bilanzgewinn</b>	3.392.819,65	2.368.607,41
	<b>7.968.460,86</b>	<b>6.905.519,62</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Steuerrückstellungen	514.608,86	435.294,96
2. sonstige Rückstellungen	1.768.024,05	1.023.321,55
	<b>2.282.632,91</b>	<b>1.458.616,51</b>
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Anleihen	36.596.000,00	20.676.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	48.143.335,74	49.537.220,87
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	184.396,87	591.659,54
4. sonstige Verbindlichkeiten	734.892,08	958.026,64
	<b>85.658.624,69</b>	<b>71.762.907,05</b>
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	65.769,82	19.518,10
	<b>95.975.488,28</b>	<b>80.146.561,28</b>

## 4.2 Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar 2018 bis 30. Juni 2018

In EUR		01.01.- 30.06.2018	01.01.- 30.06.2017
Umsatzerlöse			
a) aus Hausbewirtschaftungen	5.975.984,30		3.525.542,39
b) aus Immobilienverkäufe	8.550.000,00		3.980.500,00
		<b>14.525.984,30</b>	<b>7.506.042,39</b>
Erhöhung/Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		-65.446,56	62.700,00
Sonstige betriebliche Erträge		129.933,30	41.526,60
Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftungen	-2.371.059,87		-1.722.854,01
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-6.392.108,28		-2.187.472,25
		<b>-8.763.168,15</b>	<b>-3.910.326,26</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-812.228,53		-480.219,20
b) Soziale Abgaben	-118.773,90		-57.244,29
		<b>-931.002,43</b>	<b>-537.463,49</b>
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-994.907,77	-635.931,33
<b>EBITDA</b>		<b>3.901.392,69</b>	<b>2.526.547,91</b>
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-871.509,30		-400.465,22
b) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens	0,00		1.064,78
		<b>-871.509,30</b>	<b>-399.400,44</b>
<b>EBIT</b>		<b>3.029.883,39</b>	<b>2.127.147,47</b>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		119.294,67	182.132,98
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.690.635,74	-1.382.830,90
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-228.094,32	-145.000,25
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>1.230.448,00</b>	<b>781.449,30</b>
Sonstige Steuern		-167.806,76	-466,00
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>1.062.641,24</b>	<b>780.983,30</b>
Einstellung in die gesetzlichen Gewinnrücklagen		-38.429,00	-38.563,81
Gewinnvortrag		2.368.607,41	1.470.709,67
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>3.392.819,65</b>	<b>2.213.129,16</b>

### 4.3 Anhang für den Zwischenabschluss zum 30. Juni 2018

Ausgewählte erläuternde Anhangsangaben zum 30.06.2018

#### (1) Allgemeine Angaben

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

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

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

#### (2) Grundlagen und Methoden des Konzernhalbjahresberichtes

Der Berichtszeitraum umfasst die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2018. Als Vergleichszahlen dienen die Bilanz zum 31.12.2017 sowie die Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 01.01.-30.06.2017.

Der Konzernhalbjahresbericht wurde nach den für alle Kaufleute geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches sowie den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages aufgestellt. Bilanzierung und Bewertung erfolgen unter Beachtung der allgemeinen (§§ 246 – 256 HGB) sowie der speziell für Kapitalgesellschaften im Sinne der §§ 264 ff. HGB geltenden Ansatz- und Bewertungsvorschriften, der ergänzenden Vorschriften des rechtsformspezifischen Gesetzes sowie der Regelungen der Satzung. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind gegenüber dem Vorjahr beibehalten worden.

Der Zwischenabschluss wird in Euro aufgestellt. Darstellung erfolgt, soweit nicht anders vermerkt, in Tausend Euro (TEUR).

#### (3) Ausgewählte Erläuterungen zur Bilanz

##### Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf einen Buchwert von 72.515 TEUR (Vorjahr 69.109 TEUR). Davon entfallen auf die Grundstücke 66.356 TEUR (Vorjahr 62.758 TEUR).

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung beläuft sich auf 294 TEUR (Vorjahr 337 TEUR). Anzahlungen sind mit 5.863 TEUR (Vorjahr 6.012 TEUR) ausgewiesen. Die planmäßigen Abschreibungen werden auf linearer Basis über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 33 bis 50 Jahre (Gebäude) sowie auf 3 bis 5 Jahren (BG) vorgenommen.

In TEUR	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte und Bauten	Geleistete Anzahlungen
<b>Anschaffungskosten</b>			
Stand 01.01.2018	435	64.868	6.012
Zugänge	12	6.312	4.348
Umbuchungen		4.497	-4.497
Abgänge	1	6.516	
Stand 30.06.2018	<b>446</b>	<b>69.161</b>	<b>5.863</b>
<b>Aufgelaufene Abschreibungen</b>			
Stand 01.01.2018	97	2.109	0
Zugänge	54	809	0
Umbuchungen	0	0	0
Abgänge	0	115	0
Stand 30.06.2018	<b>151</b>	<b>2.804</b>	<b>0</b>

**Buchwerte**

Stand 01.01.2018	<b>338</b>	<b>62.759</b>	<b>6.012</b>
Stand 30.06.2018	<b>295</b>	<b>66.356</b>	<b>5.863</b>

**Finanzanlagen**

Die Position enthält Darlehen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 3.806 TEUR.

**Vorräte**

Es handelt sich hierbei um bereits verauslagte, aber noch nicht abgerechnete Nebenkosten aus Mietverhältnissen, saldiert mit den erhaltenen Anzahlungen aus Nebenkostenvorauszahlungen.

**Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**

Diese Position besteht in Höhe von 1.600 TEUR aus einer Kaufpreisforderung gegenüber einem Käufer. Im Übrigen handelt es sich um Mietforderungen aus laufenden Mietverhältnissen.

**Sonstige Vermögensgegenstände**

In dieser Position sind im Wesentlichen Umsatzsteuerforderungen erfasst.

**Eigenkapital**

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt zum 30.06.2018 4.148.151,00 Euro, eingeteilt in 4.148.151 nennwertlose Stückaktien

In TEUR	Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn	Eigenkapital Gesamt
Stand 01.01.2018	100	2.369	6.906
Jahresüberschuss		1.063	1.063
Zuführung	39	-39	0
Stand 30.06.2018	<b>139</b>	<b>3.393</b>	<b>7.969</b>

**Sonstige Rückstellungen**

Bei den sonstigen Rückstellungen handelt es sich insbesondere um Rückstellungen für Zinsen.

**Anleihen**

Seit dem 31.01.2018 konnte die vierte Anleihe gezeichnet werden. Die 5-jährige Anleihe (WKN A2G9G6/ISIN DE000A2G9G64) mit einem Emissionsvolumen von 25.000 TEUR ist mit jährlich 6,0 % verzinst. Zum 30.06.2018 betrug das bis dahin platzierte Emissionsvolumen 15.920 TEUR. Diese Anleihe konnte Anfang September 2018 vollständig ausplatziert werden.

**Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten**

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen ausschließlich zur Finanzierung der Immobilienerwerbe und sind mit erstrangigen Grundpfandrechten zugunsten der finanzierenden Kreditinstitute belastet.

**(4) Ausgewählte Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Umsatzerlöse beinhalten Mieteinnahmen in Höhe von 5.976 TEUR (Vorjahr 3.526 TEUR) und Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken in Höhe von 8.550 TEUR (Vorjahr 3.981 TEUR).

Immobilienbezogene Aufwendungen beinhalten Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke in Höhe von 6.392 TEUR (Vorjahr 2.187 TEUR) sowie Objektkosten und übrige Betriebskosten in Höhe von 2.371 TEUR (Vorjahr 1.723 TEUR).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 995 TEUR (Vorjahr 636 TEUR) beinhalten im Wesentlichen Raumkosten, Versicherungen, Reparatur- und Instandhaltungsaufwendungen, Fahrzeugkosten, Werbe- und Reisekosten, Fremdleistungen sowie verschiedene betriebliche Aufwendungen.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen beinhalten Anleihezinsen in Höhe von 1.129 TEUR und in Höhe von 547 TEUR Zinsen der Objektgesellschaften zur Finanzierung der Immobilienerwerbe.

## **(5) Sonstige Angaben**

### **Haftungsverhältnisse**

Die FCR Immobilien AG haftet gegenüber der Volksbank eG Waltrop für den der FCR Datteln GmbH & Co. KG gewährten Kredit mit einer Patronatserklärung über 400 TEUR, gegenüber der Volksbank eG Gera Jena Rudolstadt für den der FCR Wittenberge GmbH & Co. KG gewährten Kredit mit einer Höchstbetragsbürgschaft über 640 TEUR, gegenüber der Bank 1 Saar eG für den der FCR Rhaunen GmbH & Co. KG gewährten Kredit mit einer selbstschuldnerischen Bürgschaft über 364 TEUR, gegenüber der Sparkasse Hannover für den der FCR Burgdorf GmbH & Co. KG gewährten Kredit mit einer unwiderruflichen Kapitaldienstgarantie über bis zu 2.136 TEUR und ebenfalls gegenüber der Sparkasse Hannover für den der FCR Seelze GmbH & Co. KG gewährten Kredit mit einer unwiderruflichen Kapitaldienstgarantie über bis zu 2.781 TEUR.

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

### **Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

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

## **(6) Vorstand und Aufsichtsrat**

### **Vorstand**

Falk Raudies, Kaufmann, München

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

### **Aufsichtsrat**

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

Arwed Fischer, Kaufmann

Frank Fleschenberg, Kaufmann

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

## **(7) Vorgänge von besonderer Bedeutung**

### **Käufe und Verkäufe**

Nach dem Abschlussstichtag sind folgende wesentliche Ereignisse eingetreten, die nicht im vorliegenden Abschluss zum 30.06.2018 zu berücksichtigen waren:

Mit Kaufvertrag vom 29.05.2018 erwarb die FCR Stuhr GmbH & Co. KG ein Fachmarktzentrum in Stuhr. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.08.2018.

Mit Kaufvertrag vom 25.06.2018 erwarb die FCR Weißenfels GmbH & Co. KG zwei Wohnhäuser. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.08.2018 und am 01.10.2018.

Mit Kaufvertrag vom 29.06.2018 erwarb die FCR Pelagone GmbH & Co. KG die Anteile an der Il Pelagone S.r.l. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.07.2018.

Mit Kaufvertrag vom 04.07.2018 erwarb die FCR Weißenfels GmbH & Co. KG ein Wohnhaus. Der Lasten- und Nutzenübergang ist noch nicht erfolgt.

Mit Kaufvertrag vom 16.07.2018 erwarb die FCR Bottrop GmbH & Co. KG ein Geschäftshaus. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.10.2018.

Mit Kaufvertrag vom 30.08.2018 erwarb die FCR Rastatt GmbH & Co. KG ein Einkaufszentrum. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.10.2018.

Mit Kaufvertrag vom 17.08.2018 erwarb die FCR Würselen GmbH & Co. KG einen Fachmarkt. Der Lasten- und Nutzenübergang ist noch nicht erfolgt.

Mit Kaufvertrag vom 17.08.2018 erwarb die FCR Wasungen GmbH & Co. KG einen Fachmarkt. Der Lasten- und Nutzenübergang ist noch nicht erfolgt.

Mit Kaufvertrag vom 17.08.2018 erwarb die FCR Kaltennordheim GmbH & Co. KG einen Fachmarkt. Der Lasten- und Nutzenübergang ist noch nicht erfolgt.

Mit Kaufvertrag vom 13.09.2018 erwarb die FCR Zerbst GmbH & Co. KG einen Fachmarkt. Der Lasten- und Nutzenübergang ist noch nicht erfolgt.

Mit Kaufvertrag vom 27.09.2018 erwarben die FCR Bucholz GmbH & Co. KG, FCR Neumünster GmbH & Co. KG, FCR Nienburg GmbH & Co. KG, FCR Salzwedel GmbH & Co. KG, FCR Soltau GmbH & Co. KG, FCR Wittlingen GmbH & Co. KG, FCR Bremervörde GmbH & Co. KG, FCR Munster GmbH & Co. KG, FCR Glückstadt GmbH & Co. KG, FCR Uelzen GmbH & Co. KG, FCR Soltau Zentrallager GmbH & Co. KG ein Fachmarktportfolio mit 12 Objekten. Der Lasten- und Nutzenübergang ist noch nicht erfolgt.

Mit Kaufvertrag vom 23.10.2018 erwarb die FCR Aken GmbH & Co. KG einen Fachmarkt. Der Lasten- und Nutzenübergang ist noch nicht erfolgt.

Mit Kaufvertrag vom 19.04.2018 hat die FCR Triptis GmbH & Co. KG ein Fachmarktzentrum veräußert. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte 06.07.2018.

Mit Kaufvertrag vom 11.06.2018 hat die FCR Seelze GmbH & Co. KG ein Fachmarktzentrum veräußert. Der Lasten- und Nutzenübergang ist noch nicht erfolgt.

Mit Kaufvertrag vom 19.09.2018 hat die FCR Nienburg GmbH & Co. KG ein Fachmarktzentrum veräußert. Der Lasten- und Nutzenübergang ist noch nicht erfolgt.

Mit Kaufvertrag vom 19.09.2018 hat die FCR Bückeberg GmbH & Co. KG einen Baumarkt veräußert. Der Lasten- und Nutzenübergang ist noch nicht erfolgt.

#### **Kapitalerhöhung**

Im Rahmen einer Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital wurden 71.437 Aktien zu je 14,00 EUR je Aktie platziert. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 16.07.2018. Das Eigenkapital erhöhte sich dadurch um TEUR 1.000. Das Grundkapital der FCR Immobilien AG erhöhte sich von 4.148.151,00 EUR auf nunmehr 4.219.588,00 EUR.

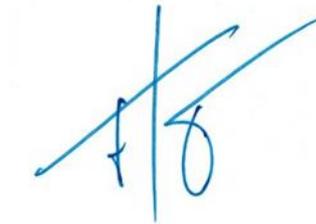
### Hauptversammlung

Am 23.07.2018 fand die ordentliche Hauptversammlung der FCR Immobilien AG in München statt. Dabei wurden alle Beschlussvorschläge angenommen. Unter anderem beschloss die Hauptversammlung die Ausschüttung einer Dividende von 0,07 EUR je Aktie.

Am 23.08.2018 fand eine außerordentliche Hauptversammlung der FCR Immobilien AG statt. Es wurde eine für die Herstellung der Girosammelverwahrung notwendige Satzungsänderung beschlossen.

München, 26. Oktober 2018

FCR Immobilien-Gruppe

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'F' and 'R' followed by a vertical line and a circle, likely representing the initials of Falk Raudies.

Falk Raudies  
Vorstand