

# Wertpapierprospekt

**für das öffentliche Angebot von bis zu 15.000 auf den Inhaber lautenden Teilschuldverschreibungen mit einem maximalen Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 15.000.000,00**

aus der

7,1 % p.a. Unternehmensanleihe 2016/2021

der

**FCR Immobilien Aktiengesellschaft**

**München**

*International Securities Identification Number: DE000A2BPUC4*

*Wertpapier-Kenn-Nummer: A2BPUC*

**26.09.2016**

Dieses Dokument (der „**Prospekt**“) ist ein Prospekt und einziges Dokument im Sinne des Artikel 5 Absatz 3 der Richtlinie 2003/71/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 04.11.2003 betreffend den Prospekt, in der durch die Richtlinie 2010/73/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24.11.2010 geänderten Fassung, der beim öffentlichen Angebot von Wertpapieren oder bei deren Zulassung zum Handel zu veröffentlichen ist, und zur Änderung der Richtlinie 2001/34/EG, zum Zwecke eines öffentlichen Angebots der Schuldverschreibungen in der Bundesrepublik Deutschland und dem Großherzogtum Luxemburg. Dieser Prospekt wurde von der Luxemburgischen Finanzmarktaufsichtsbehörde (Commission de Surveillance du Secteur Financier – „**CSSF**“) gebilligt und an die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („**BaFin**“) gemäß Artikel 19 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10.07.2005 betreffend den Prospekt über Wertpapiere in der jeweils gültigen Fassung notifiziert. Die CSSF übernimmt gemäß Artikel 7 Absatz 7 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10.07.2005 betreffend den Prospekt über Wertpapiere in der jeweils gültigen Fassung keine Verantwortung für die wirtschaftliche oder finanzielle Kreditwürdigkeit der Transaktion und die Qualität und Zahlungsfähigkeit der Emittentin. Der gebilligte Prospekt kann auf der Internetseite <http://www.fcr-immobilien.de> und der Börse Luxemburg ([www.bourse.lu](http://www.bourse.lu)) eingesehen und heruntergeladen werden.

Die Schuldverschreibungen dürfen nur angeboten werden, soweit sich dies mit den jeweils gültigen Gesetzen vereinbaren lässt. Dies gilt ebenso für die Verbreitung des Prospekts. Diese Beschränkungen sind zu berücksichtigen. Die Schuldverschreibungen sind und werden insbesondere weder gemäß dem United States Securities Act von 1933 (der „**Securities Act**“) noch nach dem Wertpapierrecht von Einzelstaaten der Vereinigten Staaten von Ameri-

ka registriert und dürfen innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika oder an oder für Rechnung oder zugunsten einer U.S.-Person (wie in Regulation S unter dem Securities Act definiert) weder angeboten noch verkauft werden, es sei denn, dies erfolgt gemäß einer Befreiung von den Registrierungspflichten des Securities Act oder des Rechtes eines Einzelstaats der Vereinigten Staaten von Amerika oder in einer Transaktion, die den genannten Bestimmungen nicht unterworfen ist.

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

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>I.</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTS .....</b>	<b>6</b>
<b>II.</b>	<b>RISIKOFAKTOREN .....</b>	<b>23</b>
1.	Risiken in Bezug auf die Emittentin .....	23
2.	Marktbezogene Risiken .....	34
3.	Risiken in Bezug auf die Anleihe .....	37
4.	Risiken in Bezug auf die Sicherheiten .....	40
<b>III.</b>	<b>ALLGEMEINE INFORMATIONEN .....</b>	<b>42</b>
1.	Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospekts .....	42
2.	Zukunftsgerichtete Aussagen .....	42
3.	Hinweis zu Quellen der Marktangaben sowie zu Fachbegriffen .....	43
4.	Abschlussprüfer .....	43
5.	Hinweis zu Finanz- und Zahlenangaben .....	43
6.	Einsehbare Dokumente .....	44
7.	Links.....	44
8.	Weitere Hinweise bezüglich dieses Prospekts und des Angebots.....	44
<b>IV.</b>	<b>DIE SCHULDVERSCHREIBUNGEN UND DAS ANGEBOT .....</b>	<b>46</b>
1.	Gegenstand des Angebots .....	46
2.	Finanzintermediäre .....	46
3.	Rendite.....	47
4.	Rang .....	47
5.	Rating.....	47
6.	Informationen zum Angebot .....	47
	Zeichnungsanträge des öffentlichen Angebots über die Zeichnungsfunktionalität	48
	Zeichnungsanträge des öffentlichen Angebots über die Emittentin .....	48
	Emission über den Öffentlichen Abverkauf .....	48
	Privatplatzierung .....	48
	Angebotszeitraum .....	49
	Ausgabebetrag und Fälligkeit .....	49
	Angebotsergebnis, Begebung .....	49
	Zeitplan .....	50
7.	Zuteilung .....	50
8.	Einbeziehung in den Börsenhandel; Zahlstelle .....	50
9.	Verkaufsbeschränkungen .....	51
10.	ISIN, WKN .....	51
11.	Emissionsvertrag / Vertriebsprovision .....	51
12.	Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen, die an der Emission / dem Angebot beteiligt sind .....	51
13.	Gründe für das Angebot und Verwendung des Emissionserlöses .....	52

<b>V.</b>	<b>ANLEIHEBEDINGUNGEN .....</b>	<b>53</b>
1.	Anleihebedingungen (deutsche Fassung) .....	53
<b>VI.</b>	<b>BESICHERUNG.....</b>	<b>65</b>
1.	Allgemeines .....	65
2.	Treuhandvertrag .....	66
<b>VII.</b>	<b>ALLGEMEINE INFORMATIONEN ÜBER DIE GESELLSCHAFT.....</b>	<b>75</b>
1.	Name, Sitz, Geschäftsjahr, Dauer, Gegenstand .....	75
2.	Gründung der FCR Immobilien AG und historische Entwicklung.....	75
3.	Gruppenstruktur .....	75
4.	Angaben über das Kapital der Emittentin .....	79
5.	Organe der Emittentin.....	80
<b>VIII.</b>	<b>GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER EMITTENTIN.....</b>	<b>86</b>
1.	Wichtigste Märkte .....	86
2.	Haupttätigkeitsbereiche der Emittentin und der FCR-Gruppe.....	87
3.	Unternehmensstrategie der Emittentin .....	93
4.	Wettbewerbsstärken der Emittentin.....	93
5.	Sachanlagen.....	94
6.	Wesentliche Verträge .....	94
7.	Investitionen.....	95
8.	Rechtsstreitigkeiten / Verfahren vor Verwaltungsbehörden .....	95
9.	Jüngste Entwicklung und Trends.....	96
10.	Regulatorische Vorschriften .....	96
<b>IX.</b>	<b>AUSGEWÄHLTE FINANZIELLE INFORMATIONEN DER EMITTENTIN .....</b>	<b>97</b>
<b>X.</b>	<b>BESTEUERUNG IN DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND .....</b>	<b>100</b>
1.	Allgemeiner Hinweis .....	100
2.	Einkommensbesteuerung unbeschränkt steuerpflichtiger natürlicher Personen .	100
3.	Teilschuldverschreibungen im Betriebsvermögen.....	102
4.	Erbschaft- und Schenkungsteuern .....	103
5.	Sonstige Steuern .....	103
6.	EU-Zinsrichtlinie.....	103
<b>XI.</b>	<b>BESTEUERUNG im Großherzogtum Luxemburg .....</b>	<b>103</b>
1.	Allgemeiner Hinweis .....	104
2.	Generelles zur luxemburgischen Besteuerung von natürlichen und juristischen Personen .....	104
3.	Quellensteuer i.H. von 10% bei in Luxemburg ansässigen natürlichen Personen .....	105
4.	Einkommensbesteuerung des Kapitals, Zinsen, Gewinnen bei Verkauf oder Rückkauf von in Luxemburg ansässigen Einkommensbesteuerung des Kapitals, Zinsen, Gewinnen bei Verkauf oder Rückkauf von in Luxemburg ansässigen Anleihegläubigern .....	105

5.	Andere luxemburgische Steuern .....	106
<b>XII.</b>	<b>FINANZTEIL</b>	
1.	Konzern-Jahresabschluss der FCR Immobilien AG nach HGB für das Geschäftsjahr 2015 (geprüft).....	F-3
	Bilanz zum 31. Dezember 2015.....	F-5
	Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 .....	F-7
	Anhang für das Geschäftsjahr 2015 .....	F-8
	Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2015 .....	F-18
	Bestätigungsvermerk Geschäftsjahr 2015 .....	F-19
2.	Konzern-Jahresabschluss der FCR Immobilien AG nach HGB für das Geschäftsjahr 2014 (geprüft).....	F-21
	Bilanz zum 31. Dezember 2014.....	F-23
	Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 .....	F-24
	Anhang für das Geschäftsjahr 2014 .....	F-25
	Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2014 .....	F-30
	Bestätigungsvermerk Geschäftsjahr 2014.....	F-32
3.	Jahresabschluss der FCR Immobilien AG nach HGB für das Geschäftsjahr 2015 (geprüft).....	F-33
	Bilanz zum 31. Dezember 2015.....	F-35
	Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015.....	F-37
	Anhang für das Geschäftsjahr 2015 .....	F-38
	Bestätigungsvermerk Geschäftsjahr 2015.....	F-47
	<b>ANLEIHEBEDINGUNGEN (englische Fassung).....</b>	<b>A-1</b>
	<b>UNTERSCHRIFTENSEITE .....</b>	<b>U-1</b>

## I. ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTS

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

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

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

<b>Abschnitt A Einleitung und Warnhinweise</b>		
<b>A.1</b>	<b>Einleitung und Warnhinweise</b>	<p>Die folgende Zusammenfassung sollte als Prospekt einleitung verstanden werden.</p> <p>Der Anleger sollte sich bei jeder Entscheidung, in die Wertpapiere zu investieren, auf den Prospekt als Ganzes stützen.</p> <p>Ein Anleger, der wegen der in diesem Prospekt enthaltenen Angaben Klage einreichen will, muss nach den nationalen Rechtsvorschriften seines Mitgliedsstaats möglicherweise für die Übersetzung des Prospekts aufkommen, bevor das Verfahren eingeleitet werden kann.</p> <p>Zivilrechtlich haften nur diejenigen Personen, die die Zusammenfassung samt etwaiger Übersetzungen vorgelegt und übermittelt haben, und dies auch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung verglichen mit den anderen Teilen des Prospekts irreführend, unrichtig oder inkohärent ist oder verglichen mit den anderen Teilen des Prospekts wesentliche Angaben, die in Bezug auf Anlagen in die betreffenden Wertpapiere für die Anleger eine Entscheidungshilfe darstellen, vermissen lassen.</p>
<b>A.2</b>	<b>Zustimmung zur Verwendung des Prospekts durch Finanzintermediäre</b>	<p>Die Emittentin hat für die Dauer der Gültigkeit dieses Prospekts ihre Zustimmung erteilt, dass der Prospekt von Finanzintermediären im Sinne von Art. 5 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10.07.2005 betreffend den Prospekt für Wertpapiere, denen sie dies im Einzelfall zukünftig ausdrücklich gestattet, zur endgültigen Platzierung in Deutschland und dem Großherzogtum Luxemburg verwendet werden darf.</p> <p>Die Emittentin hat bisher keinen Finanzintermediären solche individuellen Zustimmungen erteilt. Sie behält sich vor, Finanzintermediären diese Zustimmung zu erteilen. Hinsichtlich einer solchen endgültigen Platzierung durch Finanzintermediäre übernimmt die Emittentin die Haftung für den Inhalt des Prospekts. Weitere klare und objektive Bedingungen, an die die Zustimmung gebunden ist oder die für die Verwendung relevant sind, gibt es nicht. Die Angebotsfrist, während derer die spätere Weiterveräußerung</p>

	<p>oder endgültige Platzierung erfolgen kann, entspricht der Angebotsfrist gemäß diesem Prospekt, also dem Zeitraum vom 28.09.2016 (8 Uhr) bis zum 20.09.2017. Die Finanzintermediäre nehmen jeweils nicht am öffentlichen Angebot teil.</p> <p>Sollte die Emittentin Finanzintermediären die Zustimmung zur Verwendung des Prospektes erteilen oder etwaige neue Informationen zu Finanzintermediären vorliegen, die zum Zeitpunkt der Billigung unbekannt waren, wird sie dies unverzüglich auf der Internetseite (<a href="http://www.fcr-immobilien.de">www.fcr-immobilien.de</a>) bekannt machen.</p> <p><b>Jeder den Prospekt verwendende Finanzintermediär hat auf seiner Website anzugeben, dass er den Prospekt mit Zustimmung verwendet.</b></p> <p><b>Falls ein Finanzintermediär ein Angebot macht, wird er die Anleger zum Zeitpunkt der Angebotsvorlage über die Angebotsbedingungen unterrichten.</b></p>
--	--

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

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- FCR Pößneck GmbH &amp; Co. KG</li> <li>- FCR Cottbus GmbH &amp; Co. KG</li> <li>- FCR Salzgitter GmbH &amp; Co. KG</li> <li>- FCR Zeulenroda GmbH &amp; Co. KG</li> <li>- FCR Wismar GmbH &amp; Co. KG</li> <li>- FCR Hoyerswerda GmbH &amp; Co. KG</li> <li>- FCR Rangsdorf GmbH &amp; Co. KG</li> <li>- FCR Seesen GmbH &amp; Co. KG</li> <li>- FCR Wismar 2 GmbH &amp; Co. KG</li> <li>- FCR Hennef GmbH &amp; Co. KG</li> <li>- FCR Neustrelitz GmbH &amp; Co. KG</li> </ul> <p>Die FCR Verwaltungs GmbH ist Komplementärin für alle anderen Tochtergesellschaften in der Rechtsform einer GmbH &amp; Co. KG.</p> <p>Jede der oben genannten Tochtergesellschaften in der Rechtsform einer GmbH &amp; Co. KG hält in der Regel eine, ausnahmsweise auch zwei Gewerbeimmobilie bzw. hat einen entsprechenden Kaufvertrag auf Erwerb einer bzw. zwei Gewerbeimmobilien abgeschlossen.</p> <p>Zudem hält die Emittentin inaktive Beteiligungen. Dies sind Gesellschaften, deren Immobilien verkauft wurden und die für neue Akquisitionen verwendet werden sollen, sowie nach Bedarf reine Vorratsgesellschaften für weitere Akquisitionen.</p> <p>Durch den fortlaufenden Erwerb von Gewerbeimmobilien ändert sich der Bestand der Tochtergesellschaften ständig.</p>
<b>B.9</b>	<b>Gewinnprognosen oder -schätzungen</b>	Dieses Element entfällt, weil keine Gewinnprognosen oder -schätzungen vorliegen.
<b>B.10</b>	<b>Beschränkungen im Bestätigungsvermerk</b>	Dieses Element entfällt, weil keine Beschränkungen in den Bestätigungsvermerken in den historischen Finanzinformationen bestehen.
<b>B.12</b>	<b>Ausgewählte wesentliche historische Finanzinformationen</b>	<p>Die nachfolgenden ausgewählten Finanzdaten wurden im Einklang mit dem deutschen HGB erstellt</p> <p>Die nachfolgend zusammengefassten Finanzdaten sind den geprüften Konzern-Jahresabschlüssen der Emittentin zum 31.12.2015 sowie zum 31.12.2014 entnommen.</p>

		<b>Ausgewählte Posten Gewinn- und Ver- lustrechnung in EUR</b>	<b>31. Dezember 2015 (geprüft)</b>	<b>31. Dezember 2014 (geprüft)</b>
		Umsatzerlöse	12.727.138,39	3.277.523,42
		Sonstige betriebliche Erträge	37.247,80	28.861,70
		Personalaufwand inklusive sozialer Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	- 322.353,69	- 290.446,75
		Abschreibungen	- 44.752,85	- 4.778,89
		Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 1.093.325,74	- 535.800,00
		Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	99.997,41	24.860,85
		Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 1.249.442,54	- 398.789,92
		<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	1.881.066,23	763.170,68
		<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.358.315,86</b>	<b>492.093,84</b>
		<b>Ausgewählte Posten der Bilanz in EUR</b>	<b>31. Dezember 2015 (geprüft)</b>	<b>31. Dezember 2014 (geprüft)</b>
		Sachanlagen	21.801.160,19	21.826.826,80
		Finanzanlagen	25.000,00	25.000,00
		Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2.486.042,48	1.052.551,52

		Flüssige Mittel und Bausparguthaben	6.958.715,23	1.162.626,75
		Eigenkapital	5.785.271,79	3.426.956,93
		Sonstige Rückstellungen	471.200,02	10.000,00
		Verbindlichkeiten	24.472.541,81	20.963.503,06
		<b>Bilanzsumme</b>	<b>31.347.305,62</b>	<b>24.497.966,99</b>
		<b>Ausgewählte Posten der Kapitalflussrechnung in EUR</b>	<b>31. Dezember 2015 (geprüft)</b>	<b>31. Dezember 2014 (geprüft)</b>
		Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	4.032.628,94	611.176,54
		Cash Flow aus Investitionstätigkeit	- 6.731.475,06	- 12.435.000,00
		Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	8.494.384,81	13.012.000,00
		<b>Veränderungen der Finanzmittelfonds</b>	<b>5.795.538,69</b>	<b>1.188.176,54</b>

	<b>Keine wesentliche Verschlechterung der Aussichten der Emittentin</b>	Die Aussichten der Emittentin haben sich seit dem Datum des letzten veröffentlichten geprüften Abschlusses vom 31.12.2015 nicht wesentlich verschlechtert.
	<b>Wesentliche Veränderungen der Finanzlage oder Handelsposition der Emittentin, die nach dem von den historischen Finanzinformationen abgedeckten Zeitraum eingetreten sind</b>	<p>Zu erheblichen Veränderungen der Finanzlage und Handelsposition der Emittentin nach dem von den wesentlichen historischen Finanzinformationen abgedeckten Zeitraum ist es durch die nachfolgend genannten Ereignisse gekommen:</p> <p>Mit Kaufvertrag vom 01.02.2016 erwarb die FCR Hoyerswerda GmbH &amp; Co. KG einen Baumarkt in Hoyerswerda. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.05.2016.</p> <p>Mit Kaufvertrag vom 17.02.2016 erwarb die FCR Rangsdorf GmbH &amp; Co. KG ein Einkaufszentrum in Rangsdorf. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.04.2016.</p>

		<p>Mit Kaufvertrag vom 27.04.2016 erwarb die FCR Oldenburg GmbH &amp; Co. KG einen Fachmarkt in Nienburg. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.07.2016.</p> <p>Mit Kaufvertrag vom 02.05.2016 erwarb die FCR Seesen GmbH &amp; Co. KG ein Einkaufszentrum in Seesen, wobei höhere Investitionen notwendig sind. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.07.2016.</p> <p>Mit Kaufvertrag vom 05.07.2016 erwarb die FCR Wismar 2 GmbH &amp; Co. KG ein Einkaufszentrum in Wismar. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 31.08.2016.</p> <p>Mit Kaufvertrag vom 23.05.2016 hat die FCR Oldenburg GmbH &amp; Co. KG ein Verwaltungsgebäude in Oldenburg veräußert. Der Nutzen- und Lastenübergang erfolgte am 29.07.2016.</p> <p>Mit Kaufverträgen 19.07.2016 hat die FCR Hennef GmbH &amp; Co KG zwei Gewerbeobjekte und zwar in Hennef und Frankenberg erworben. Der Lasten- und Nutzenübergänge soll jeweils voraussichtlich Ende Oktober 2016 erfolgen.</p> <p>Mit Kaufvertrag vom 19.08.2016 hat die FCR Neustrelitz GmbH &amp; Co. KG einen Einkaufs- und Gewerbepark in Neustrelitz erworben. Der Lasten- und Nutzenübergänge soll voraussichtlich am 01.10.2016 erfolgen.</p> <p>Die jeweiligen Finanzierungen erfolgen zunächst komplett aus eigenen Mitteln. Es sollen jeweils Refinanzierungen in Höhe von rd. 75 % des Kaufpreises erfolgen. Indikative Finanzierungsangebote einer Bank für einen Großteil der Kaufpreissumme liegen dabei noch nicht vor.</p> <p>Mit Beschluss der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 25.07.2016 wurde das Grundkapital der Gesellschaft auf EUR 4.148.151,00 erhöht.</p> <p>Darüber hinaus sind seit 31.12.2015 bis zum Datum dieses Prospekts keine wesentlichen Änderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin eingetreten.</p>
<p><b>B.13</b></p>	<p><b>Jüngste Ereignisse der Geschäftstätigkeit der Emittentin, die für die Bewertung ihrer Zahlungsfähigkeit in hohem Maße relevant sind</b></p>	<p>Mit Kaufvertrag vom 01.02.2016 erwarb die FCR Hoyerswerda GmbH &amp; Co. KG ein Einkaufszentrum in Hoyerswerda, mit Kaufvertrag vom 17.02.2016 erwarb die FCR Rangsdorf GmbH &amp; Co. KG ein Einkaufszentrum in Rangsdorf, mit Kaufvertrag vom 27.04.2016 erwarb die FCR Oldenburg GmbH &amp; Co. KG einen Fachmarkt in Nienburg, mit Kaufvertrag vom 02.05.2016 erwarb die FCR Seesen GmbH &amp; Co. KG ein Einkaufszentrum in Seesen, mit Kaufvertrag vom 05.07.2016 erwarb die FCR Wismar 2 GmbH &amp; Co. KG ein Einkaufszentrum in Wismar und mit Kaufverträgen vom 19.07.2016 erwarb die FCR Hennef GmbH &amp; Co KG zwei Gewerbeobjekte in Hennef bzw. Frankenberg sowie mit Kaufvertrag vom 19.08.2016 erwarb die FCR Neustrelitz GmbH &amp; Co. KG einen Einkaufs- und Gewerbepark in Neustrelitz. Mit Kaufvertrag vom 23.05.2016 veräußerte die FCR Oldenburg GmbH &amp; Co. KG ein Verwaltungsgebäude in Oldenburg. Hinsichtlich der Details wird auf B.12 verwiesen.</p>

<p><b>B.14</b></p>	<p><b>Abhängigkeit der Emittentin von anderen Unternehmen der Gruppe</b></p>	<p>Siehe auch B5. Die Emittentin ist abhängig von den Tochtergesellschaften, da sie Zinsen und Rückzahlungsmittel weitgehend nur leisten kann, wenn die Objekte in den Tochtergesellschaften ausreichende Liquidität generieren. Im Übrigen ist die Emittentin nicht von anderen Unternehmen der FCR-Gruppe abhängig.</p>
<p><b>B.15</b></p>	<p><b>Haupttätigkeit der Emittentin</b></p>	<p>Das Geschäftsmodell der Emittentin und der FCR-Gruppe liegt im Erwerb und Betreiben von Fachmarkt- und Einkaufszentren in Deutschland. Die Emittentin hat sich dabei zum einem als Bestandhalter von kleineren und mittelgroßen Handelsimmobilien an Sekundärstandorten positioniert. Diese Standorte bieten nach Einschätzung der Emittentin eine langfristig stabilere Miet- und Wertentwicklung als auf Konjunkturzyklen erfahrungsgemäß stärker reagierende Immobilienmärkte an den Primär-Standorten. Daneben strebt die FCR Immobilien AG - neben der Vereinnahmung von Mieterlösen - an, über geeignete Property und Asset Management Aktivitäten die bauliche und wirtschaftliche Substanz, die Mieterstruktur, Mieterträge und Mietlaufzeiten zu optimieren und nach Aufwertung der Immobilie diese wieder gewinnbringend zu verkaufen. Ihre Erträge erwirtschaftet die FCR Immobilien AG somit im Wesentlichen aus a) der Vermietung der direkt und indirekt gehaltenen Bestandsimmobilien sowie b) dem Verkauf einzelner Gewerbeobjekte nach erfolgreicher Werterhöhung.</p> <p>Zum Datum dieses Prospekts umfasst das Immobilienportfolio der FCR-Gruppe 16 Immobilien, die sich bevorzugt in kleineren und mittelgroßen Städten und Gemeinden befinden, und hat drei weitere Objekte (Hennef und Frankenberg sowie Neustrelitz) am 19.07.2016 bzw. 19.08.2016 erworben, die voraussichtlich Ende Oktober 2016 bzw. am 01.10.2016 übertragen werden. Von diesen insgesamt 16 Immobilien hält die Emittentin vier Immobilien im Direktbesitz, die restlichen 12 Immobilien werden von eigenen GmbH &amp; Co. KGs gehalten, die sich zu 100 % im Besitz der FCR Immobilien AG befinden. Die drei zusätzlich erworbenen werden ebenfalls in getrennten GmbH &amp; Co. KGs gehalten werden.</p> <p>Zum 01.06.2016 erfasste das Immobilienportfolio (inkl. Oldenburg, Hoyerswerda, Nienburg, Rangsdorf und Seesen, jedoch exkl. Wismar II, Hennef und Frankenberg, Neustrelitz) die vermietbare Gesamtfläche von rd. 70.400 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.</p> <p>Die Vermietungsquote des Immobilienportfolios (inkl. Oldenburg, Hoyerswerda, Nienburg, Rangsdorf und Seesen, jedoch exkl. Wismar II, Hennef, Frankenberg) betrug zum 01.06.2016 ca. 85,5 % und die Nettomieteinnahmen pro Jahr ca. EUR 4,6 Mio. Die durchschnittliche Restlaufzeit (WALT) des Immobilienportfolios (inkl. Oldenburg, Hoyerswerda, Nienburg, Rangsdorf und Seesen, jedoch exkl. Wismar II, Hennef, Franken-</p>

		<p>berg, Neustrelitz) betrug zum 01.06.2016 ca. 4,9 Jahre.</p> <p>Der Ausbau des Immobilienportfolios der FCR AG und deren Tochtergesellschaften auf über 25 Objekte ist noch in 2016 geplant.</p>									
<b>B.16</b>	<b>Beteiligungen oder Beherrschungsverhältnisse an der Emittentin</b>	<p>Das Grundkapital der Emittentin beträgt EUR 4.148.151,00 und wird wie folgt gehalten:</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>RAT Asset &amp; Trading AG:</td> <td>3.455.401 Aktien</td> <td>83,3%</td> </tr> <tr> <td>Sonstige:</td> <td>692.750 Aktien</td> <td>16,7%</td> </tr> <tr> <td><b>Summe</b></td> <td><b>4.148.151 Aktien</b></td> <td><b>100,00 %</b></td> </tr> </table> <p>Die Aktien an der RAT Asset &amp; Trading AG (HRB 183812 AG München) werden zu ca. 95 % von Herrn Falk Raudies gehalten. Somit beherrscht Herr Raudies die Emittentin wirtschaftlich.</p>	RAT Asset & Trading AG:	3.455.401 Aktien	83,3%	Sonstige:	692.750 Aktien	16,7%	<b>Summe</b>	<b>4.148.151 Aktien</b>	<b>100,00 %</b>
RAT Asset & Trading AG:	3.455.401 Aktien	83,3%									
Sonstige:	692.750 Aktien	16,7%									
<b>Summe</b>	<b>4.148.151 Aktien</b>	<b>100,00 %</b>									
<b>B.17</b>	<b>Rating</b>	Dieses Element entfällt, da kein Rating durchgeführt wurde.									

<b>Abschnitt C Die Wertpapiere</b>		
<b>C.1</b>	<b>Art und Gattung der angebotenen und/oder zum Handel zuzulassenden Wertpapiere, Wertpapierkennung</b>	<p>Bei den Wertpapieren handelt es sich um Teilschuldverschreibungen (nachfolgend auch die „<b>Teilschuldverschreibungen</b>“, die „<b>Schuldverschreibungen</b>“ oder zusammen auch die „<b>Anleihe</b>“).</p> <p>International Securities Identification Number: (ISIN): DE000A2BPUC4</p> <p>Wertpapierkennnummer (WKN): A2BPUC</p>
<b>C.2</b>	<b>Währung der Wertpapieremission</b>	Die Emission erfolgt in EUR.
<b>C.5</b>	<b>Beschränkungen für die freie Übertragbarkeit der Wertpapiere</b>	Dieses Element entfällt, weil es keine Beschränkungen hinsichtlich der freien Übertragbarkeit der Wertpapiere gibt.
<b>C.8</b>	<b>Beschreibung der mit den Wertpapieren verbundenen Rechte, Rangordnung / Sicherheiten und Beschränkungen dieser Rechte, Sonderkündigungsrechte, Negativverpflichtung und Mehrheitsbeschlüsse</b>	Die nachfolgende Übersicht stellt die mit den Schuldverschreibungen der FCR AG, München, verbundenen Rechte dar.
	<b>Rechte</b>	Die Teilschuldverschreibungen verbriefen das Recht auf Zahlung von Zinsen sowie Rückzahlung des Nominalbetrags.

	<b>Schutzrechte für die Anleihegläubiger (Covenants):</b>	<p>Die Anleihebedingungen enthalten folgende Regelungen über Schutzrechte der Anleihegläubiger:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kündigungsrecht im Fall des Kontrollwechsels</li> <li>- Ausschüttungssperre von 50 %</li> <li>- Beibehaltung einer Deckungsquote von mindestens 1,10 zu 1,00</li> <li>- Kündigungsrechte im Fall von Verzug, Insolvenz, Zahlungseinstellung und Liquidation</li> </ul> <p>wie jeweils näher in den Anleihebedingungen geregelt.</p>
	<b>Rangordnung</b>	<p>Die Schuldverschreibungen begründen nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin. Sicherheiten für Ansprüche aus den Schuldverschreibungen werden aus neu erworbenen Immobilien gestellt; bisher wurden dementsprechend keine Sicherheiten bestellt. Die Sicherheiten werden dabei im zweiten oder dritten Rang bestellt werden, und zwar nach den erstrangigen Finanzgebern wie z.B. Banken. Die Emittentin ist zudem frei, Sicherheiten auszutauschen.</p>
	<b>Beschränkungen der Rechte</b>	<p>Ein Mehrheitsbeschluss einer Versammlung der Anleihegläubiger kann für alle Anleihegläubiger bindend sein, auch für Gläubiger, die ihr Stimmrecht nicht ausgeübt haben oder die gegen den Beschluss gestimmt haben. Ein solcher Beschluss kann die Rechte der Anleihegläubiger beschränken oder ganz oder teilweise aufheben.</p>
<b>C.9</b>	<b>Beschreibung der mit den Wertpapieren verbundenen Rechte und Zinsen, Rückzahlung, Rendite, Vertreter der Schuldtitelinhaber, Rangordnung und Beschränkungen dieser Rechte</b>	<p>Hinsichtlich der mit den Wertpapieren verbundenen Rechte siehe C.8.</p> <p>Die nachfolgende Übersicht stellt die weiteren mit den Schuldverschreibungen der Emittentin verbundenen Rechte dar:</p>
	<b>nominaler Zinssatz</b>	<p>Siehe C.8. 7,1 % p. a. jährlich fällige Zinsen.</p>
	<b>Datum, ab dem die Zinsen zahlbar werden und Zinsfälligkeitstermine</b>	<p>Zinsen werden jährlich nachträglich am 18.10. eines jeden Jahres gezahlt, erstmalig am 18.10.2017, letztmalig am 18.10.2021. Sind Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen, erfolgt die Berechnung auf Grundlage der tatsächlich verstrichenen Tage, geteilt durch die Anzahl der Tage, Act/Act, nach der europäischen Zinsberechnungsmethode.</p>

	<b>wenn Zinssatz nicht festgelegt, dann Beschreibung des Basiswerts</b>	Dieses Element entfällt, weil der Zinssatz festgelegt ist.
	<b>Rückzahlung</b>	Die Teilschuldverschreibungen werden am 18.10.2021 zu ihrem Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen zurückgezahlt, sofern sie nicht vorher zurückgezahlt oder zurückgekauft worden sind.
	<b>Angabe der Rendite</b>	Die individuelle Rendite aus einer Teilschuldverschreibung über die Gesamtlaufzeit muss durch den jeweiligen Anleger unter Berücksichtigung der Differenz zwischen dem Rückzahlungsbetrag einschließlich der gezahlten Zinsen und dem ursprünglich gezahlten Betrag für den Erwerb der Anleihe zuzüglich etwaiger Stückzinsen und unter Beachtung der Haltedauer der Anleihe und seiner Transaktionskosten berechnet werden. Die jeweilige Netto-Rendite der Anleihe lässt sich erst am Ende der Haltedauer bestimmen, da sie von eventuell zu zahlenden individuellen Transaktionskosten wie Depotgebühren abhängig ist. Bei Annahme eines Erwerbsbetrages für die Anleihe von 100 % des Nominalbetrags und vollständigem Erlös dieses Betrages bei der Rückzahlung der Anleihe sowie unter Außerachtlassung von Stückzinsen und Transaktionskosten ergibt sich eine jährliche Rendite in Höhe des nominalen Zinssatzes.
	<b>Name des Vertreters der Schuldtitelinhaber</b>	Dieses Element entfällt, weil in den Anleihebedingungen kein konkreter Vertreter der Anleihegläubiger bestellt ist.
<b>C.10</b>	<b>Beschreibung der mit den Wertpapieren verbundenen Rechte und Angaben zu derivativer Komponente</b>	Siehe C. 9. Angaben zur derivativen Komponente entfallen, weil die Anleihebedingungen keine derivativen Komponenten der Schuldverschreibungen enthalten.
<b>C.11</b>	<b>Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt, Märkte</b>	Dieses Element entfällt, weil die Schuldverschreibungen nicht zum Handel in einem regulierten Markt im Sinne der Richtlinie 2004/39/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 21.04.2004 über Märkte für Finanzinstrumente zugelassen werden, sondern nur die Aufnahme im Handel in einem Freiverkehr einer deutschen Börse geplant ist

**Abschnitt D Risiken**

Nachfolgend sind die Risikofaktoren zusammengefasst, die die Fähigkeit der Gesellschaft beeinträchtigen können, ihren Verpflichtungen im Rahmen der Teilschuldverschreibungen gegenüber den Anleihegläubigern nachzukommen oder die von wesentlicher Bedeutung sind, wenn es darum geht, das Marktrisiko zu bewerten, mit dem die Teilschuldverschreibungen behaftet sind. Der Eintritt eines oder mehrerer dieser Risiken kann erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben. Der Kurs der Teilschuldverschreibungen der Gesellschaft könnte aufgrund jedes dieser Risiken erheblich fallen und Anleger könnten ihr investiertes Kapital teilweise oder ganz verlieren.

**D.2**

**Risiken in Bezug auf die Emittentin**

- Das Geschäft der FCR-Gruppe hat einen sehr großen (Vor-) Finanzierungsbedarf, so dass die erforderlichen Finanzierungen gefunden und zu auskömmlichen Konditionen aufgenommen werden müssen.
- Es besteht das Risiko, dass die FCR-Gruppe Auflagen und Bedingungen sämtlicher oder einer der Finanzierungen, insbesondere der Bankenfinanzierungen und der jeweils ausgegebenen Anleihen nicht einhält.
- Es besteht das Risiko, dass Mieten entfallen und/oder nicht in der erwarteten Höhe erzielt werden können oder dass sich die Leerstandsquote erhöht.
- Die FCR AG 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 AG 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. Bei Erwerben könnte sie die erworbenen Immobilien wirtschaftlich bzw. hinsichtlich der mit ihnen verbundenen Belastungen falsch einschätzen oder Rahmenbedingungen sich ändern.
- Es besteht das Risiko, dass die Gesellschaften der FCR-Gruppe und/oder die FCR AG unterjährig nicht zu jedem Zeitpunkt über ausreichend Liquidität verfügt, um ihre laufenden Verpflichtungen erfüllen zu können. Sie ist dabei auch von der Ausstattung mit Liquidität durch die

		<p>Tochtergesellschaften abhängig. Notverkäufe oder zwangsweise Verwertungen von Immobiliensicherheiten würden zu erheblichen finanziellen Nachteilen für die Emittentin führen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die erfolgreiche Integration und Bewirtschaftung der in der Vergangenheit erworbenen und künftig zu erwerbenden Gewerbeimmobilien, insbesondere die dafür erforderliche Anpassung der Unternehmensstrukturen, könnten misslingen.</li> <li>- Es besteht das Risiko, dass erforderliche Genehmigungen für Modernisierungen oder Sanierungen nicht, nicht rechtzeitig oder nur unter Auflagen oder Nebenbedingungen erteilt werden oder dass Baukosten höher ausfallen als veranschlagt.</li> <li>- Durch Schäden, die nicht von einer Versicherung gedeckt sind bzw. den Versicherungsumfang übersteigen, könnten der Emittentin erhebliche Verluste entstehen.</li> <li>- Die FCR-Gruppe könnte etwa aufgrund von Baumängeln oder aus sonstigen Gründen Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüchen aus dem Verkauf von Immobilien ausgesetzt sein. Selbst wenn ein Dritter für den geltend gemachten Fehler verantwortlich ist, könnte ein Regress unmöglich sein oder nur teilweise möglich sein.</li> <li>- Eine anhaltende negative wirtschaftliche Entwicklung des Immobilienmarkts könnte zu Wertverlusten und außerplanmäßigen Abschreibungen auf die Immobilien der FCR-Gruppe führen.</li> <li>- Der Verlust bestimmter Schlüsselpersonen kann sich nachteilig auf die FCR AG auswirken. Die FCR AG ist insbesondere von Herrn Falk Raudies abhängig.</li> <li>- Es besteht das Risiko, dass Entscheidungen des Vorstands der FCR AG im Zusammenhang mit den Geschäftsbeziehungen zwischen der FCR AG und der CM Center Management GmbH aufgrund der verwandtschaftlichen Beziehungen des Vorstands der FCR Immobilien AG zum Geschäftsführer der CM Center Management GmbH nicht alleine am Interesse der Gesellschaft ausgerichtet werden.</li> <li>- Es bestehen Risiken im IT-Bereich, die Kosten und Vermögensschäden verursachen können.</li> <li>- Die FCR-Gruppe ist von einigen wenigen Mietern abhängig, auf die der wesentliche Teil des Ertrags entfällt.</li> <li>- Die FCR-Gruppe ist Risiken durch Erhöhung der Betriebskosten und anderer Kosten ausgesetzt.</li> <li>- Es besteht das Risiko, dass im Rahmen von befristeten Mietverträgen das gesetzliche Schriftformerfordernis nicht erfüllt sein könnte.</li> <li>- Es bestehen Finanzierungs- und Refinanzierungsrisiken im Hinblick auf bereits erworbene oder noch zu erwerbende Immobilienobjekte.</li> </ul>
--	--	---

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es besteht das Risiko der Kündigung von zur Objektfinanzierung aufgenommenen Darlehen.</li> <li>- Die Vermietung der Immobilien der FCR-Gruppe könnte schwieriger sein als erwartet.</li> <li>- Die Unternehmen und/oder Personen, die mit den Emittenten zusammenarbeiten, könnten den Geschäftsbetrieben der FCR-Gruppe Schaden zufügen.</li> <li>- Schlechtleistungen und Vertragsuntreue von Vertragspartnern.</li> <li>- Mögliche Compliance-Verstöße könnten zukünftig zu behördlichen Ermittlungen, Steuernachzahlungen, Schadensersatzansprüchen und der Beendigung von Beziehungen durch Geschäftspartner führen.</li> <li>- Das Risikomanagementsystem der Emittentin könnte sich teilweise oder insgesamt als unzureichend herausstellen.</li> <li>- Erhöhungen des Zinsniveaus können sich negativ auf den Immobilienmarkt und die Finanzierungskosten sowie die Finanzierungsmöglichkeiten der FCR AG sowie ihrer Kunden auswirken. Der geplante Ausbau des Bestandsgeschäfts der FCR AG ist von einem Fortbestehen des gegenwärtigen niedrigen Zinsniveaus abhängig. Durch das derzeit niedrige Zinsniveau können andererseits, z. B. im Zusammenhang mit Objektverkäufen, bei vorfälliger Darlehensablösung hohe Entschädigungszahlungen an die Kreditgeber anfallen.</li> <li>- Aufgrund der Fokussierung der Emittentin auf den deutschen Immobilienmarkt, ist die Emittentin von den dortigen Entwicklungen abhängig.</li> <li>- Die allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen für Gewerbeimmobilien in Deutschland könnten sich zum Nachteil von Vermietern verschlechtern.</li> <li>- Die Emittentin ist Risiken der Verschlechterung der allgemeinen wirtschaftlichen Lage ausgesetzt.</li> <li>- Es besteht das Risiko, dass die FCR AG weitergehenden aufsichtsrechtlichen Regelungen unterliegen könnte.</li> <li>- Es bestehen steuerliche Risiken.</li> </ul>
<p><b>D.3</b></p>	<p><b>Risiken in Bezug auf die Wertpapiere</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bisher fehlt ein öffentlicher Markt und auch zukünftig wird es keinen organisierten Markt für die Anleihe der Emittentin geben.</li> <li>- Der Kurs der Teilschuldverschreibungen ist möglicherweise volatil.</li> <li>- Das mögliche Angebot weiterer Teilschuldverschreibungen birgt Risiken für Anleger, da die bisher ausgegebenen Teilschuldverschreibungen dadurch an Wert verlieren könnten. Da alle Teilschuldverschreibungen in Bezug auf Zins- und Tilgungsleistungen gleichrangig sind, könnte die Emittentin möglicherweise nicht in der Lage sein, Zins- und Tilgungsleistungen vollständig zu erbringen.</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Da die Mittel aus der Anleihe zum Teil auch für die Finanzierung von Objekten verwendet werden sollen, die über die Laufzeit der Anleihe hinaus im Immobilienportfolio der Gesellschaft bestehen bleiben werden, besteht das Risiko, dass zum Ende der Laufzeit der Anleihe für die Rückzahlung keine finanziellen Mittel aus dem Wiederverkauf dieser Objekte zur Verfügung stehen. Entsprechende Mittel müssten daher zunächst anderweitig beschafft werden.</li> <li>- Die Teilschuldverschreibungen können unter bestimmten Umständen vorzeitig zurückgezahlt werden.</li> <li>- Die Mehrheit der Anleihegläubiger kann nachteilige Beschlüsse für alle Anleger fassen.</li> <li>- Der Marktpreis für die Teilschuldverschreibungen könnte in Folge von Änderungen des Marktzinses fallen.</li> <li>- Risiko des Totalverlusts des Anleihekaptals bei einer Insolvenz der Gesellschaft.</li> <li>- Die Teilschuldverschreibungen könnten nur teilweise platziert werden, was dazu führen kann, dass die Anleihe nur mit einem wesentlich geringeren Volumen ausgegeben wird und der Emittentin entsprechend weniger Kapital zur Verfügung steht. Dies könnte sich negativ auf die Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage der FCR AG und auch negativ auf die Kursentwicklung und die Fungibilität der Teilschuldverschreibungen auswirken.</li> <li>- Die Ansprüche aus den Teilschuldverschreibungen sind wirtschaftlich nachrangig.</li> <li>- Die Ansprüche aus den Teilschuldverschreibungen könnten nicht einklagbar und nicht durchsetzbar sein.</li> <li>- Es könnten keine oder keine ausreichende Besicherung der Ansprüche aus den Schuldverschreibungen bestehen.</li> <li>- Pflichtverletzungen des Treuhänders.</li> <li>- Insolvenzrisiko des Treuhänders.</li> </ul>
--	--	--

<b>Abschnitt E Das Angebot</b>		
<b>E.2b</b>	<b>Gründe für das Angebot und Zweckbestimmung der Erlöse</b>	<p>Das Angebot soll zum einen der Finanzierung des Erwerbs weiterer Immobilien durch die FCR-Gruppe dienen. Zum anderen können die bestehenden Teilschuldverschreibungen der Anleihe mit der ISIN DE000A12TW80/WKN A12TW8 in Höhe von bis zu EUR 4 Mio. zurückgekauft werden.</p> <p>Soweit der Emissionserlös zur Finanzierung des Erwerbs weiterer Immobilien erfolgt, dient er primär der finanziellen Ausstattung von Tochtergesellschaften der Emittentin. Alternativ sollen die Erlöse auch für die Finanzie-</p>

		<p>zung des Erwerbs von Immobilien unmittelbar durch die FCR AG verwendet werden, wobei die Ausstattung der Tochtergesellschaften vorrangig ist. Eine feste Zweckbindung über die Verwendung der Erlöse existiert jedoch nicht.</p>
<b>E.3</b>	<b>Angebotskonditionen</b>	
	<b>Öffentliches Angebot:</b>	<p>In Deutschland und dem Großherzogtum Luxemburg erfolgt ein öffentliches Angebot durch die Emittentin. Die Teilschuldverschreibungen werden wie folgt angeboten</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) in Deutschland über die Zeichnungsfunktionalität der Deutschen Börse AG im XETRA-Handelssystem für die Sammlung und Abwicklung von Zeichnungsaufträgen (die „Zeichnungsfunktionalität“), deren Nutzung beantragt wurde. Anleger, die Zeichnungsanträge stellen möchten, müssen über ihre jeweilige Depotbank bindende Zeichnungsanträge für die Teilschuldverschreibungen stellen.</li> <li>(ii) in Deutschland und Luxemburg über die Emittentin. Die Anleger können bei der Emittentin unter <a href="http://www.fcr-immobilien.de">http://www.fcr-immobilien.de</a> dafür Zeichnungsanträge erhalten und per Post, Email oder Fax an die Emittentin schicken.</li> <li>(iii) in Deutschland über die Annahme von Erwerbsangeboten im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse nach Aufnahme des Handels der Schuldverschreibungen 2016/2021 nach freiem Ermessen durch die Emittentin über einen Finanzintermediär als Finanzkommissionärin („Öffentlicher Abverkauf“).</li> </ul> <p>Der Angebotszeitraum, innerhalb dessen Kaufangebote abgegeben werden können, beginnt am 28.09.2016 (8 Uhr) und endet über die Zeichnungsfunktionalität am 14.10.2016 (15 Uhr) und über die Emittentin und im Öffentlichen Abverkauf am 20. September 2017 oder an jedem früheren Datum, zu dem alle Teilschuldverschreibungen gezeichnet worden sind oder den die Emittentin entscheidet. Die Emittentin kann dabei auch einzelne Zeichnungswege nur vorzeitig beenden.</p> <p>Die Emittentin hat noch keine Festlegungen für die Zuteilung getroffen. Es gibt keine festgelegten Tranchen für die Privatplatzierung und das Öffentliche Angebot. Derzeit ist lediglich beabsichtigt, die Zeichnungen jeweils nach dem Tag des Eingangs der Zeichnungserklärung priorisiert zuzuteilen. Die Emittentin ist berechtigt, nach ihrem freien Ermessen Zeichnungsanträge nicht anzunehmen oder zu kürzen. Eine Reduzierung der Zeichnung seitens des Anlegers nach Zeichnung ist nicht möglich.</p> <p>Die Emittentin behält sich vor, Zeichnungsanträge, die über das Öffentliche Angebot über die Emittentin gestellt werden, bei der Zuteilung erst zu berücksichtigen, wenn der Ausgabebetrag bei der Emittentin eingegangen ist.</p>

	<b>Privatplatzierung:</b>	Weiterhin werden die Schuldverschreibungen an qualifizierte Anleger in bestimmten Ländern im Rahmen einer Privatplatzierung, jedoch insbesondere nicht in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada und Japan, und nicht an U.S.-Personen in Sinne der Regulation S des U.S. Securities Act (der „ <b>Securities Act</b> “) von 1933 in der jeweils gültigen Fassung zum Erwerb angeboten.
	<b>Angebotspreis:</b>	<p>100 % des Nominalbetrages je Teilschuldverschreibung (EUR 1.000,00) bis einschließlich des Tages, an dem die Notierung des Handels der Teilschuldverschreibungen im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse aufgenommen wird.</p> <p>Nach Aufnahme des Handels der Teilschuldverschreibungen im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse entspricht der Ausgabebetrag</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- über die Emittentin 100 % des Nominalbetrages je Teilschuldverschreibung (EUR 1.000,00) und</li> <li>- im Öffentlichen Abverkauf dem jeweiligen Börsenkurs, wobei die Emittentin voraussichtlich keine Erwerbskurse unter 100 % des Nominalbetrages je Teilschuldverschreibung (EUR 1.000,00) annehmen wird;</li> </ul> <p>und zwar zuzüglich Stückzinsen für den Zeitraum vom Emissionstermin (einschließlich) bis zu dem Kalendertag (einschließlich), der dem zweiten Bankarbeitstag, an dem der Anleger sein kontoführendes Kreditinstitut anweist, den Nennbetrag zzgl. etwaiger Stückzinsen auf das Konto der Emittentin bei der Zahlstelle zu überweisen, vorangeht. „Bankarbeitstag“ bezeichnet dabei jeden Tag (mit Ausnahme von Samstag und Sonntag), an denen die Kreditinstitute in Deutschland (Referenzort ist Frankfurt am Main) für den Publikumsverkehr geöffnet sind und der auch ein TARGET-Tag ist. Samstage und Sonntage sind keine Bankarbeitstage. TARGET-Tag ist ein Tag, an dem Zahlungen in Euro über TARGET (Abkürzung für Transeuropean Automated Realtime Gross Settlement Express Transfers System) abgewickelt werden.</p> <p>Der Ausgabebetrag ist bei einer Zeichnung über die Zeichnungsfunktionalität und dem Öffentlichen Abverkauf nach Zuteilung bzw. Annahme Zug um Zug gegen Lieferung der Schuldverschreibungen zu zahlen, bei einer Zeichnung bei der Emittentin 5 Bankarbeitstage nach Zeichnung.</p>
	<b>Einbeziehung in den Börsenhandel:</b>	Die Teilschuldverschreibungen sollen voraussichtlich ab dem 18.10.2016 in den Handel im Freiverkehr an einer deutschen Wertpapierbörse, insbesondere der Frankfurter Wertpapierbörse, einbezogen werden.
	<b>Lieferung und Abrechnung:</b>	Die begebenen Teilschuldverschreibungen werden voraussichtlich 5 Bankarbeitstage nach Zugang der Zeichnungserklärung bei der Emittentin und Zahlung des Ausgabebetrages, frühestens jedoch am 18.10.2016, geliefert.

	<p><b>Verkaufsbeschränkungen:</b></p>	<p>Die Teilschuldverschreibungen sind und werden weder nach den Vorschriften des Securities Act in der jeweils gültigen Fassung noch bei der Wertpapieraufsichtsbehörde eines Bundesstaates der Vereinigten Staaten von Amerika registriert und dürfen außer in Ausnahmefällen aufgrund einer Befreiung von den Registrierungserfordernissen des Securities Act in den Vereinigten Staaten von Amerika weder direkt noch indirekt angeboten, verkauft oder dorthin geliefert werden. Die Gesellschaft hat nicht die Absicht, das Angebot oder einen Teil davon in den Vereinigten Staaten von Amerika zu registrieren oder die Teilschuldverschreibungen dort anzubieten, zu verkaufen oder dorthin zu liefern.</p> <p>Dieser Prospekt stellt in keinem Rechtsgebiet und in keiner Rechtsordnung, in dem/der ein solches Angebot gesetzeswidrig wäre, ein Angebot dar. Dieser Prospekt darf insbesondere nicht in die Vereinigten Staaten von Amerika, nach Kanada oder Japan versandt werden.</p>
<p><b>E.4</b></p>	<p><b>Für die Emission/das Angebot wesentliche Interessen einschließlich Interessenkonflikte</b></p>	<p>Die Berater für die Emission der Schuldverschreibungen 2016/2021, einschließlich der Vertriebspartner haben ein Interesse an der Emission, soweit ihre Vergütung (vgl. Emissionskosten) abhängig von dem Erfolg der Emission geschuldet wird.</p> <p>Die Aktionäre einschließlich des Vorstands der Emittentin haben ein Interesse an der erfolgreichen Umsetzung der Emission, da damit der Geschäftsbetrieb der Emittentin und FCR – Gruppe weiter entwickelt werden kann mit der Folge, dass der Wert ihrer Beteiligung steigt.</p> <p>Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen, die an der Emission bzw. dem Angebot beteiligt sind, einschließlich Interessenskonflikte, sind darüber hinaus nicht bekannt.</p>
<p><b>E.7</b></p>	<p><b>Schätzung der Ausgaben, die dem Anleger in Rechnung gestellt werden</b></p>	<p>Dieses Element entfällt, weil dem Anleger durch die Emittentin keine Ausgaben in Rechnung gestellt werden.</p>

## II. RISIKOFAKTOREN

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

### 1. Risiken in Bezug auf die Emittentin

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

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

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

angestrebten Umfang weiter auf- und auszubauen.

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

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

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

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

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

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

Es ist möglich, dass Mieter von Objekten der FCR-Gruppe ihre Mietverträge kündigen oder ihre Mietverträge aus anderen Gründen nicht mehr erfüllen. In solchen Fällen oder bei leerstehenden Immobilien besteht das Risiko, dass bei Neu- und Anschlussvermietungen die bisherigen oder die kalkulierten Mieten nicht erzielt werden können. Bei auslaufenden Mietverträgen über von der FCR-Gruppe derzeit und/oder künftig gehaltenen Immobilien besteht das Risiko, dass nicht sofort eine Anschlussvermietung möglich ist oder eine Anschlussvermietung nur unter Bedingungen erfolgen kann, die für die FCR-Gruppe weniger attraktiv sind als bisher. Zudem besteht das Risiko, dass eine Neu- oder Anschlussvermietung für längere Zeit nicht möglich ist und es infolge dessen zu einer Erhöhung des Leerstands kommt. Die Gründe für ein sinkendes Mietniveau oder einen Leerstand können vielfältig sein. Beispielsweise kann sich bei der individuellen Immobilie die Lage oder Mieterstruktur verschlechtern haben. Möglich ist aber auch eine Verschlechterung der allgemeinen oder örtlichen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, etwa durch eine gestiegene Arbeitslosigkeit oder eine sinkende Bevölkerungszahl. Mieterwechsel können darüber hinaus mit erheblichen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen verbunden sein, die zu einem vorübergehenden Mietausfall führen und erhebliche Kosten nach sich ziehen können. Auch können gestiegene Anforderungen der Mieter dazu führen, dass die Immobilien in ihrem gegenwärtigen Zustand nicht mehr oder nur zu einem

erheblich geringeren Mietertrag vermietet werden können. Ein Leerstand oder ein reduziertes Mietniveau hätten neben geringeren Einnahmen auch zur Folge, dass der Marktwert der betroffenen Immobilien sinkt und für bestehende und potentielle neue Mieter unattraktiver wird. Ein Leerstand führt zudem dazu, dass die FCR-Gruppe bestimmte Nebenkosten zu tragen hat, die sie im Fall der Vermietung auf den Mieter überwälzen kann. Zudem könnten indexbedingte Mietzinserhöhungen nicht immer vollständig, nicht sofort oder überhaupt nicht durchgesetzt werden. Mieten können dabei auch indexbedingt sinken.

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

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

Die FCR AG ist einem intensiven Wettbewerb ausgesetzt. Beim Einkauf von Immobilienbeständen sind die Wettbewerber vornehmlich andere Immobiliengesellschaften, offene Immobilienfonds und sonstige institutionelle Anleger. Viele Wettbewerber der FCR AG verfügen über erheblich größere finanzielle Mittel bzw. bessere Finanzierungsmöglichkeiten, über größere oder diversifiziertere Immobilienbestände oder umgekehrt aufgrund einer höheren Spezialisierung über zielgruppenspezifischere Immobilienbestände oder über andere Wettbewerbsvorteile gegenüber der FCR AG.

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

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

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

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

stehen oder solche nicht oder nicht vollständig durchsetzbar sind, selbst wenn diese die Belastungen verursacht haben. Die Beseitigung etwaiger Lasten in diesem Sinne und die hiermit im Zusammenhang stehenden weiteren Maßnahmen können zu Mietausfällen führen, Baumaßnahmen erheblich verzögern, unmöglich oder wirtschaftlich unrentabel machen, und mit erheblichen zusätzlichen Kosten verbunden sein.

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

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

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

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

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

Der wirtschaftliche Erfolg der FCR AG ist maßgebend von der Auswahl und dem Erwerb geeigneter Immobilien bzw. Immobilienportfolien abhängig. Das Geschäftsmodell der Emittentin liegt im Erwerb und Betreiben von Fachmarkt- und Einkaufszentren in Deutschland und sie hat sich als Bestandhalter von kleineren und mittelgroßen Handelsimmobilien an Sekundärstandorten positioniert. Zudem anderem erwirbt die FCR –

Gruppe Fachmarkt- und Einkaufszentren, um diese zu sanieren und aufzuwerten und sodann möglichst gewinnbringend wieder zu verkaufen.

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

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

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

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

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

- h. Es besteht das Risiko, dass die Gesellschaften der FCR-Gruppe und/oder die FCR AG sofern notwendig nicht über ausreichend Liquidität verfügen, um ihre laufen-**

### **den Verpflichtungen erfüllen zu können.**

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

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

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

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

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

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

#### **k. Es besteht das Risiko, dass erforderliche Genehmigungen für Modernisierungen oder Sanierungen nicht, nicht rechtzeitig oder nur unter Auflagen oder Nebenbe-**

**dingungen erteilt werden oder dass Baukosten höher ausfallen als veranschlagt.**

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

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

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

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

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

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

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

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

Solche Vorfälle könnten zu langwierigen gerichtlichen und außergerichtlichen Auseinandersetzungen führen, die mit erheblichen Kosten und einer Inanspruchnahme von Managementzeit verbunden sind. Sofern Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüche berechtigt sind oder nicht wirksam abgewehrt werden können, kann es zu erheblichen finanziellen Belastungen der FCR-Gruppe kommen. Zudem kann es in einem solchen Fall dazu kommen, dass der Käufer berechtigt ist, eine Kaufpreisanpassung zu verlangen oder die von ihm erworbene Immobilie an die FCR-Gruppe zurückzugeben und die FCR-

Gruppe im Gegenzug den bereits vereinnahmten Kaufpreis zurückerstatten muss. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass negative Informationen über die FCR-Gruppe und die von ihr veräußerten Immobilien verbreitet werden, was die Reputation der Emittentin und die Marktakzeptanz ihres Angebots beeinträchtigen könnte.

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

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

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

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

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

Der Vorstand Falk Raudies der FCR AG und einzelne andere Führungskräfte verfügen über tiefgreifende Kenntnisse und Kontakte in der Immobilienbranche, die maßgeblich zum erfolgreichen Wirtschaften der Emittentin beitragen. Sollte der Vorstand oder andere Mitarbeiter in Schlüsselpositionen nicht mehr zur Verfügung stehen, so würden diese Kontakte und Kenntnisse fehlen, und es ist unsicher, ob die Emittentin dies durch Neueinstellungen kurzfristig kompensieren kann. Der Vorstand ist mit seiner Erfahrung und seinen Kontakten für das Tagesgeschäft der FCR AG von großer Bedeutung und unterstützt die Emittentin sowohl beim Immobilienerwerb, als auch bei der Veräußerung von Immobilien und nimmt so aktiv Einfluss auf die geschäftliche Entwicklung und Strategie. Somit könnte sich ein Ausscheiden von Herrn Falk Raudies negativ auf die Geschäftstätigkeit auswirken.

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

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

- p. Es besteht das Risiko, dass Entscheidungen des Vorstands der FCR AG im Zusammenhang mit den Geschäftsbeziehungen zwischen der FCR AG und der CM Center Management GmbH aufgrund der verwandtschaftlichen Beziehungen des Vorstands der FCR Immobilien AG zum Geschäftsführer der CM Center Management GmbH nicht alleine am Interesse der Gesellschaft ausgerichtet werden.**

Thorsten Raudies ist als Bruder des Vorstands Falk Raudies zugleich Mehrheitsgesellschafter sowie Geschäftsführer der CM Center Management GmbH. Mit der CM Center Management GmbH, die indirekt auch zu 20 % im Besitz des Vorstands der Gesellschaft steht, hat die Gesellschaft bisher Verwaltungsverträge für sämtliche ihrer durch die FCR-Gruppe gehaltenen Mietobjekten geschlossen.

Aufgrund der verwandtschaftlichen Beziehung zum Geschäftsführer der CM Center Management GmbH sowie der Eigenbeteiligung des Vorstands der Gesellschaft an der CM Center Management GmbH besteht das Risiko, dass für die Gesellschaft relevante Entscheidungen, insbesondere in Bezug zur Kündigung oder Neuverhandlung der Konditionen der beschriebenen Verwaltungsverträge, nicht allein im objektiven Interesse der Gesellschaft getroffen, sondern durch private Interessen beeinflusst werden könnten.

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

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

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

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

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

Ein sogenanntes Klumpenrisiko besteht insbesondere in Bezug auf die filialisierten Einzelhandelsketten, wie z.B. OBI, REWE, KiK, ALDI, Dänisches Bettenlager, Deichmann, PENNY und Thomas Philipps, da diese Mieter an mehreren Standorten der FCR Immobilien vertreten sind und vertreten sein werden. Damit besteht eine Abhängigkeit von diesen Mietern. Sollte es dementsprechend zu einer vorzeitigen außerordentlichen Kündigung fest

abgeschlossener Vereinbarungen oder nach Ende der festen Laufzeit nicht zu einer Verlängerung der Laufzeit kommen, so könnte sich dies erheblich negativ auf die Geschäftstätigkeit der FCR AG auswirken.

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

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

Die Betriebskosten und andere Kosten der Immobilien der FCR-Gruppe könnten aus unterschiedlichen Gründen höher sein als erwartet, ohne dass die FCR-Gruppe die Steigerung durch zusätzliche Einnahmen kompensieren können. Gründe für die zusätzlichen, unerwarteten Erhöhungen könnten unter anderem Änderungen des regulatorischen Umfeldes, stärkere Erhöhungen von Versicherungsprämien oder allgemeine höhere Kostensteigerungen bei Vertragspartnern sein. Solche allgemeinen Risiken könnten sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

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

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

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

Die Emittentin ist aufgrund der Finanzierungsstruktur der von ihr durchgeführten Projekterwerbe, bei der regelmäßig ein wesentlicher Teil der Finanzierung über Fremdkapital erfolgt, darauf angewiesen, dass ihr entsprechendes Fremdkapital tatsächlich zur Verfügung steht. Die Emittentin ist daher dem Risiko sich verschlechternder Rahmenbedingungen für die Finanzierung des Erwerbs der jeweiligen Projektimmobilien sowie für die Refinanzierung der bestehenden Objekte und deren Betreibergesellschaften ausgesetzt. Veränderte Rahmenbedingungen für die Objektfinanzierung bergen insoweit ein gewisses Zinsänderungs- und Finanzierungsrisiko. Weiterhin ist ein Finanzierungsrisiko gegeben bei möglicherweise erforderlichen Nachfinanzierungen. Dies könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FCR AG auswirken.

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

Für die FCR-Gruppe besteht ferner das Risiko der Kündigung aufgenommener Darlehen,

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

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

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

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

Neben der FCR-Gruppe gibt es eine Reihe weiterer Beteiligter beim Betrieb und der Unterhaltung der Immobilien der FCR-Gruppe. Diese mitinvolvierten Unternehmen und Personen wie z.B. Handwerker, Ausstatter, Investment, Property und Asset Manager und sonstige Dienstleister könnten den jeweiligen Immobilien und/oder der FCR-Gruppe erheblichen Schaden zufügen. Dies kann vorsätzlich, durch Fahrlässigkeit und/oder Misswirtschaft, Unfall, etc. geschehen. Dies kann sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

**y. Schlechtleistungen und Vertragsuntreue von Vertragspartnern.**

Bei der Ausführung der Verträge im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Revitalisierung, Modernisierung und dem Betrieb der jeweiligen Immobilien der FCR-Gruppe kann es zu nicht ordnungsgemäßen, d.h. verspäteten und/oder mangelhaften Leistungen kommen, die zu finanziellen Einbußen bei der FCR-Gruppe führen könnten. In der Folge könnten einer der oder die Emittenten zum Beispiel von Pächtern oder Mietern wegen Schäden in Anspruch genommen werden. Es besteht dabei die Gefahr, dass etwaige Regressan-

sprüche der Emittenten gegen Dritte nicht durchsetzbar sind, zum Beispiel weil diese bereits verjährt sind oder der Dritte insolvent ist. Insoweit trägt die FCR-Gruppe das Risiko, dass sich ihre Vertragspartner nicht vertragsgemäß verhalten und/oder in die Insolvenz geraten. Weiter besteht die Gefahr, dass von Dritten gestellte Sicherheiten, bspw. eine Gewährleistungsbürgschaft, nicht verwertet werden können, wenn diese nichtig oder ausgelaufen oder aus anderen Gründen nicht durchsetzbar sind. Dies könnte sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken

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

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

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

Trotz Bestehens eines Risikomanagementsystems können möglicherweise unbekannt 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.

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

Bei der Emission der Schuldverschreibungen wurden noch keine Sicherheiten bestellt, Sicherheiten sollen erst aus noch zu erwerbenden Immobilien gestellt werden. Die Anleihegläubiger haben derzeit damit keine Besicherung für ihre Ansprüche aus den Schuldverschreibungen, auch wenn sie bereits Ausgabebeträge an die Emittentin geleistet haben. Zudem besteht das Risiko, dass die Emittentin keine oder keine ausreichend werthaltigen Sicherheiten bestellt, um die Ansprüche aus Schuldverschreibungen vollständig zu erfüllen. Die Emittentin kann zudem Sicherheiten austauschen und könnte keine gleichwertigen Sicherheiten sowohl hinsichtlich der Höhe als auch Werthaltigkeit bestellt. Dabei besteht auch das Risiko, dass Sicherheiten an Wert verlieren. Sofern die Emittentin ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nicht nachkommt oder nicht nachkommen kann, könnten die Anleihegläubiger damit über keine oder keine ausreichenden Sicherheiten verfügen. Sie könnte damit einen Totalverlust erleiden.

## **2. Marktbezogene Risiken**

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

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

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

Zudem führt eine wesentliche Erhöhung des Zinsniveaus zu einem negativen Einfluss auf den Immobilienmarkt insgesamt.

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

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

Die FCR AG ist ausschließlich auf dem deutschen Immobilienmarkt tätig. Der Immobilienmarkt in Deutschland unterliegt vielfältigen Schwankungen, die auf unterschiedlichen Faktoren beruhen können, wie beispielsweise der Entwicklung von Angebot und Nachfrage, den steuerlichen Rahmenbedingungen und insbesondere auch der gesamtwirtschaftlichen konjunkturellen Lage. Dabei ist zu bedenken, dass die Entwicklung des Immobilienmarktes in den letzten Jahren durch das günstige Zinsniveau positiv beeinflusst wurde. Eine negative Entwicklung des Immobilienmarktes in Deutschland könnte sich negativ auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin auswirken. Der Verkauf von Immobilienvermögen der FCR AG unterliegt dabei potentiell dem Risiko sinkender Verkaufspreise, Fehleinschätzungen bezüglich des Marktwertes der Immobilie sowie negativer Veränderung des Standortes und der Mikrolage. Auch können zum Beispiel aufgrund von gestiegenen Refinanzierungskosten die Attraktivität und damit die Verkaufspreise von Gewerbeimmobilien leiden.

Jede negative Entwicklung des Immobilienmarktes in Deutschland könnte sich erheblich

negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FCR AG auswirken.

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

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

Auch in Zukunft kann es zu Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen kommen. Eine Verschärfung dieser Rahmenbedingungen, etwa hinsichtlich des Mieterschutzes, des Brandschutzes, des Umweltschutzes (beispielsweise zur Energieeinsparung), des Schadstoffrechts (beispielsweise bezüglich Asbest) und daraus resultierender Sanierungspflichten sowie hinsichtlich der Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen kann sich erheblich negativ auf die Rentabilität von Investitionen und die Ertragslage der Emittentin auswirken. Zudem können veränderte rechtliche Rahmenbedingungen einen erheblichen Handlungsbedarf der FCR AG auslösen und hierdurch erhebliche Zusatzkosten verursachen, die aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nur begrenzt oder gar nicht an die Mieter weiterbelastet werden können.

Da die Emittentin nur begrenzt in der Lage ist, ihr Geschäftsmodell entsprechend anzupassen, führen nachteilige Änderungen oder Verschärfungen der rechtlichen Rahmenbedingungen zu wesentlichen Risiken. Jeder Verschlechterung der rechtlichen Rahmenbedingungen könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FCR AG auswirken.

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

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

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

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

keinen operativen Geschäftsbetrieb betreibt und eine Anlagestrategie verfolgt. Ein solches Risiko bestünde auch dann, wenn die zuständige Aufsichtsbehörde insofern eine andere Ansicht vertritt als die Emittentin selbst. Die Emittentin wäre dann sehr umfassende Regelungen in Bezug auf ihr Kapital, ihre Organisation und ihre Verhaltensregeln unterworfen. Dies könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FCR AG auswirken.

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

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

Bisher besteht für Teilschuldverschreibungen der FCR AG kein öffentlicher Markt. Es ist beabsichtigt, die Teilschuldverschreibungen zum Handel in den Freiverkehr an einer deutschen Wertpapierbörse einzubeziehen. Der Platzierungspreis entspricht möglicherweise nicht dem Kurs, zu dem die Teilschuldverschreibungen nach dem Angebot an der jeweiligen Wertpapierbörse gehandelt werden; zumal bei kleineren Werten die Liquidität häufig gering ist. Es besteht keine Gewähr, dass sich ein aktiver Handel in den Teilschuldverschreibungen entwickeln oder anhalten wird. Gläubiger werden möglicherweise nicht in der Lage sein, ihre Teilschuldverschreibungen rasch oder zum Nennbetrag bzw. Ausgabe- bzw. Erwerbsbetrag zu verkaufen. Der Ausgabebetrag der Teilschuldverschreibungen bietet keine Gewähr für die Preise, die sich danach auf dem Markt bilden werden.

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

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

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

Die Emittentin behält sich vor, nach Maßgabe der Anleihebedingungen weitere Teilschuldverschreibungen zu begeben und/oder die mit diesem Prospekt angebotene Anleihe aufzustocken. In diesem Falle muss ein neuer Wertpapierprospekt erstellt werden, sofern die neuen Teilschuldverschreibungen öffentlich angeboten werden. Die bisher ausgegebenen Teilschuldverschreibungen könnten dadurch an Wert verlieren bzw. bei Anlegern, die die Teilschuldverschreibungen bilanzieren, müssten buchmäßige Abschreibungen ausgewiesen werden. Durch die Ausweitung des Umfangs der Teilschuldverschreibungen stellt sich die Höhe der Verschuldung der Emittentin durch die Anleihe möglichen-

erwise größer dar, als Anleger sich das vorstellen und da und sofern alle diese Teilschuldverschreibungen im Rang in Bezug auf Zins- und Tilgungsleistungen gleichrangig sind, verteilt sich die Fähigkeit der Emittentin, Zins- und Tilgungszahlungen zu leisten, möglicherweise auf mehr Teilschuldverschreibungen, als von den Anlegern angenommen und als möglicherweise die Emittentin in der Lage ist, vollständig zu leisten.

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

Die hier beschriebene Anleihe hat eine Laufzeit bis zum 18.10.2021. Die aus der Begebung der Anleihe gewonnenen Mittel werden jedoch zumindest teilweise auch für den Kauf von Immobilien verwendet, die über die Laufzeit der Anleihe hinaus im Immobilienportfolio der Gesellschaft bestehen bleiben sollen. Da die entsprechenden Objekte möglicherweise über die Laufzeit der Anleihe hinaus gehalten werden, besteht das Risiko, dass im Zeitpunkt der Rückzahlung der Anleihe die erforderlichen finanziellen Mittel nicht durch den Verkauf der mit aus den Mitteln der Anleihe finanzierten Objekte zur Verfügung stehen. Dies hätte zur Folge, dass die zur Rückzahlung erforderlichen Mittel zunächst aus anderen Quellen beschafft werden müssten. Es besteht das Risiko, dass eine Verzögerung bei der Beschaffung entsprechender liquider Mittel auftritt oder die Emittentin nicht in der Lage ist, etwaige Mittel überhaupt zu beschaffen. In der Folge könnte die Emittentin möglicherweise nicht in der Lage sein, Zins- und Tilgungsleistungen aus der Anleihe vollständig und fristgerecht zu erbringen.

- e. Die Teilschuldverschreibungen können unter bestimmten Umständen vorzeitig zurückgezahlt werden.**

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

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

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

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

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

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

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

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

Das Angebot umfasst (vorbehaltlich einer Aufstockung) ein Volumen von 15.000 Teilschuldverschreibungen mit einem Nominalbetrag von je EUR 1.000, also ein Emissionsvolumen von EUR 15.000.000,00. Es ist jedoch nicht gesichert, dass sämtliche 15.000 Teilschuldverschreibungen auch platziert werden. Dies kann unter Umständen dazu führen, dass die Anleihe nur mit einem wesentlich geringeren Volumen ausgegeben wird. Dies würde dazu führen, dass entsprechend weniger Kapital der Emittentin zur Verfügung steht. Auch könnte sich dies negativ auf die Kursentwicklung und die Liquidität der Teilschuldverschreibungen auswirken.

**j. Die Ansprüche aus den Teilschuldverschreibungen sind wirtschaftlich nachrangig.**

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

Darüber hinaus hat die Emittentin zwei Anleihen ausgegeben, die im Jahr 2019 zur Rückzahlung fällig werden. Ebenso bestehen weitere Verbindlichkeiten bei der Emittentin, die vor der aufgrund dieses Prospekts ausgegebenen Anleihe fällig werden. Auch im Hinblick auf frühere Fälligkeiten sind die Ansprüche aus dieser Anleihe damit auch insofern wirtschaftlich nachrangig.

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

Die Einforderung und Durchsetzbarkeit von Ansprüchen aus Teilschuldverschreibungen setzt nach § 793 BGB voraus, dass die Globalurkunde im Original vorgelegt wird. Sofern dies nicht erfolgt und auch sonst eine Geltendmachung und Vollstreckung nicht möglich

ist, könnten Anleger nur mit Hürden oder sogar gar nicht aus den Teilschuldverschreibungen Zahlungen verlangen und vollstrecken.

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

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

Sämtliche Ansprüche der Anleihegläubiger auf Rückzahlung der Schuldverschreibungen und Zinszahlungen sowie die Zahlung von sonstigen Beträgen unter den Schuldverschreibungen sollen durch die von der Emittentin an einen Treuhänder bestellten Buchgrundschulden („Sicherungsrechte“) auf im Eigentum der Emittentin oder Tochtergesellschaften der Emittentin stehenden Grundstücken („**Sicherungsgrundstücke**“) besichert werden. Die Emittentin verpflichtet sich, die Sicherungsrechte zu Gunsten des Treuhänders OS Treuhand GmbH (der „**Treuhänder**“) zu bestellen. Bei der Emission der Schuldverschreibungen wurden noch keine Sicherheiten bestellt, Sicherheiten sollen erst aus noch zu erwerbenden Immobilien gestellt werden. Die Anleihegläubiger haben derzeit damit keine Besicherung für ihre Ansprüche aus den Schuldverschreibungen, auch wenn sie bereits Ausgabebeträge an die Emittentin geleistet haben.

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

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

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

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

Es besteht zudem das Risiko, dass der Treuhänder seine vertraglichen oder gesetzlichen Pflichten verletzt, beispielsweise indem er Gelder und Sicherheiten aus den Schuldverschreibungen nicht pflichtgemäß entsprechend dem Treuhandvertrag verwaltet und Sicherheiten freigibt oder fehlerhaft verwertet. Verletzt der Treuhänder seine Pflichten oder trifft Fehlentscheidungen, kann dies zu Nachteilen für die Anleihegläubiger führen, wenn der Treuhänder für seine Pflichtverletzungen – auch aufgrund Haftungsbegrenzungen – nicht oder nicht in vollem Umfang haftet, die Versicherung nicht eingreift oder entsprechende Ansprüche gegen den Treuhänder und die Versicherung nicht durchsetzbar sind.

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

Darüber hinaus tragen die Anleger auch das Insolvenzrisiko des Treuhänders. Im Fall der Insolvenz des Treuhänders könnten die von diesem für die Anleger treuhänderisch gehaltenen Gelder, insbesondere hinterlegte Zinsen, auf Treuhandkonten sowie Sicherheiten nicht ausschließlich und/oder ohne Zeitverzug für die Bedienung der Ansprüche der Anleihegläubiger zur Verfügung stehen. Ein vollständiger Verlust der treuhänderisch gehaltenen Vermögenswerte ist nicht auszuschließen. Für die Anleger besteht daher das Risiko, dass sie aus den Sicherheiten für die 7,1 % Unternehmensanleihe 2016/2021 keine Erlöse erzielen können.

### **III. ALLGEMEINE INFORMATIONEN**

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

Die FCR Immobilien Aktiengesellschaft, München, übernimmt gemäß Artikel 9 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10.07.2005 betreffend den Prospekt für Wertpapiere in der jeweils gültigen Fassung die Verantwortung für den Inhalt dieses Prospekts und erklärt gemäß Artikel 9 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10.07.2005 betreffend den Prospekt für Wertpapiere in der jeweils gültigen Fassung, dass ihres Wissens nach die Angaben in diesem Prospekt richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen worden sind.

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

Unbeschadet von Artikel 13 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10.07.2005 betreffend den Prospekt für Wertpapiere in der jeweils gültigen Fassung ist die Emittentin nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen nicht verpflichtet, den Prospekt zu aktualisieren. Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche auf Grund der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger in Anwendung der einzelstaatlichen Rechtsvorschriften der Staaten des Europäischen Wirtschaftsraums die Kosten für die Übersetzung des Prospekts vor Prozessbeginn zu tragen haben.

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

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

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

Zu diesen Faktoren gehören unter anderem:

- Veränderungen allgemeiner wirtschaftlicher, geschäftlicher oder rechtlicher Bedingungen,

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

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

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

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

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

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

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

### **4. Abschlussprüfer**

Die historischen Finanzinformationen zum 31.12.2015 und zum 31.12.2014 wurden von der RING-TREUHAND GMBH & CO. KG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Adalbertstr. 110, 80798 München, mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

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

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

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

## 6. Einsehbare Dokumente

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

- (i) die Satzung der Gesellschaft;
- (ii) die geprüften Konzern-Jahresabschlüsse (nach HGB) der Gesellschaft für je das am 31.12. 2015 und das am 31.12.2014 abgeschlossene Geschäftsjahr;
- (iii) der Treuhandvertrag;
- (iv) die Anleihebedingungen;
- (v) dieser Wertpapierprospekt.

Der Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2015 mitsamt dem darin enthaltenen Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 ist zudem elektronisch einsehbar unter <http://www.fcr-immobilien.de/investor-relations/geschaeftsberichte>.

## 7. Links

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

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

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

Weder die Zustimmung der Emittentin zur Verwendung dieses Prospektes noch das Angebot, der Verkauf oder die Lieferung von 7,1 % Schuldverschreibungen 2016/2021 darunter schließt aus, dass

- (i) die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben nach dem Datum dieses Prospektes bzw. im Fall eines Nachtrags nach dessen Datum unzutreffend geworden sind, oder
- (ii) nach dem wesentliche nachteilige Veränderung in der Geschäftstätigkeit oder der Finanzlage der Emittentin, die wesentlich im Zusammenhang mit der Begebung und dem Verkauf der Schuldverschreibungen ist, nach dem Datum dieses Prospektes bzw. im Fall eines Nachtrags nach dessen Datum eingetreten sind, oder
- (iii) andere im Zusammenhang mit der Begebung der 7,1 % Schuldverschreibungen 2016/2021 stehende Angaben zu einem anderen Zeitpunkt als dem Zeitpunkt, zu dem sie mitgeteilt wurden oder auf den sie datiert wurden, unzutreffend sind,

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

Die Schuldverschreibungen sind nicht für jeden Anleger geeignet. Weder dieser Prospekt noch andere in Verbindung mit den Schuldverschreibungen gemachten Angaben stellen eine Empfehlung an den Anleger seitens der Emittentin dar, die 7,1 % Schuldverschreibungen 2016/2021

zu erwerben.

Das Angebot, der Verkauf und die Lieferung der 7,1 % Schuldverschreibungen 2016/2021 sowie die Verbreitung dieses Prospekts unterliegen rechtlichen Beschränkungen. Dazu wird auf den Abschnitt IV insbesondere Ziffer 9 verwiesen.

## IV. DIE SCHULDVERSCHREIBUNGEN UND DAS ANGEBOT

### 1. Gegenstand des Angebots

Gegenstand dieses Wertpapierprospekts ist das Angebot (das "**Angebot**") von bis zu 15.000 Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 1.000,00 der FCR AG (die "**Teilschuldverschreibungen**"). Die Teilschuldverschreibungen gewähren den Inhabern einen Anspruch auf Zinsen und Rückzahlung des Kapitals nach den jeweiligen Anleihebedingungen.

Das Volumen der gemäß diesem Prospekt auszugebenden Schuldverschreibungen beträgt EUR 15.000.000,00 (vorbehaltlich von Aufstockungen entsprechend den Anleihebedingungen und Prospektregelungen).

Die Schuldverschreibungen werden voraussichtlich am 18.10.2021 zum Nennbetrag zurückgezahlt, soweit sie nicht vorher zurückgezahlt oder zurückgekauft wurden. Die Teilschuldverschreibungen haben einen Nennbetrag von EUR 1.000,00 je Teilschuldverschreibung und werden mit 7,1 % p.a. („**Zinssatz**“) verzinst. Die Zinsen sind jährlich nachträglich am 18.10. eines jeden Jahres zahlbar. Die erste Zinszahlung erfolgt am 18.10.2017 und die letzte Zinszahlung ist am 18.10.2021 fällig. Die Laufzeit ist vom 18.10.2016 (einschließlich) bis zum 18.10.2021 (ausschließlich).

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

Je Anleger ist mindestens eine Teilschuldverschreibung zu zeichnen. Es besteht kein Höchstbetrag der Zeichnungen. Die Teilschuldverschreibungen werden nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB), konkret nach den §§ 793 ff. BGB, geschaffen auf Grundlage einer Beschlussfassung des Vorstands der FCR AG vom 14.09.2016. Die Emittentin hat keine Tranchen für die Privatplatzierung und das Öffentliche Angebot oder bestimmte Kategorien von Investoren festgelegt.

### 2. Finanzintermediäre

Die Emittentin hat für die Dauer der Gültigkeit dieses Prospekt ihre Zustimmung erteilt, dass der Prospekt von Finanzintermediären im Sinne von Art. 5 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10.07.2005 betreffend den Prospekt für Wertpapiere, denen sie dies im Einzelfall zukünftig ausdrücklich gestattet, zur endgültigen Platzierung in Deutschland und dem Großherzogtum Luxemburg verwendet werden darf. Die Emittentin hat bisher keinen Finanzintermediären solche individuellen Zustimmungen erteilt. Sie behält sich vor, Finanzintermediären diese Zustimmung zu erteilen. Die Finanzintermediäre nehmen nicht am öffentlichen Angebot teil. Auch hinsichtlich solcher endgültigen Platzierung durch die vorgenannten Finanzintermediäre übernimmt die Emittentin die Haftung für den Inhalt des Prospekts. Weitere klare und objektive Bedingungen, an die die Zustimmung gebunden ist oder die für die Verwendung relevant sind, gibt es nicht. Die Angebotsfrist, während derer die spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung erfolgen kann, entspricht der Angebotsfrist gemäß diesem Prospekt, also dem Zeitraum vom 28.09.2016 (8 Uhr) bis zum 20.09.2017

Sollte die Emittentin Finanzintermediären die Zustimmung zur Verwendung des Prospektes erteilen oder etwaige neue Informationen zu Finanzintermediären vorliegen, die zum Zeitpunkt der Billigung unbekannt waren, wird sie dies unverzüglich auf der Internetseite ([www.fcr-](http://www.fcr-)

immobilien.de) bekannt machen.

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

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

### **3. Rendite**

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

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

### **4. Rang**

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

### **5. Rating**

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

### **6. Informationen zum Angebot**

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

Die Teilschuldverschreibungen werden wie folgt angeboten

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

## **Zeichnungsanträge des öffentlichen Angebots über die Zeichnungsfunktionalität**

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

Der Handelsteilnehmer stellt in diesem Fall während der Angebotsfrist für das Öffentliche Angebot über die Zeichnungsfunktionalität für den Anleger auf dessen Aufforderung Kaufangebote über die Zeichnungsfunktionalität ein (anonymisiert). Die Baader Bank AG als Orderbuchmanager (die "Zahlstelle") sammelt in dem Orderbuch die Kaufangebote der Handelsteilnehmer, sperrt das Orderbuch während der Geschäftszeiten mindestens einmal täglich während des Angebotszeitraums (der Zeitabschnitt zwischen Beginn des Angebots und der ersten Sperrung bzw. zwischen jeder weiteren Sperrung wird nachfolgend jeweils als ein "Zeitabschnitt" bezeichnet). Die Zahlstelle nimmt die Zeichnungsanträge im Namen und für Rechnung der Emittentin aufgrund der Vereinbarung zwischen der Zahlstelle und der Emittentin vom 18./24.08.2016 entgegen und teilt die eingegangenen Zeichnungsanträge der Emittentin mit.

## **Zeichnungsanträge des öffentlichen Angebots über die Emittentin**

Die Anleger können in Deutschland und Luxemburg bei der Emittentin und unter <http://www.fcr-immobilien.de> einen Zeichnungsantrag erhalten. Der Zeichnungsantrag muss per Email an [anleihe@fcr-immobilien.de](mailto:anleihe@fcr-immobilien.de), Post an die an die FCR Immobilien AG, Investor Relations, Bavaria-ring 24, 80336 München oder Fax an die Nummer +49 (0) 89 / 2000 511 – 98 gesendet werden.

## **Emission über den Öffentlichen Abverkauf**

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

## **Privatplatzierung**

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

## **Angebotszeitraum**

Der Angebotszeitraum, innerhalb dessen Zeichnungsangebote abgegeben werden können, beginnt am 28.09.2016 (8 Uhr) und endet am 14.10.2016 (15 Uhr) für Zeichnungen über die Zeichnungsfunktionalität und am 20. September 2017 im Übrigen. Die Emittentin behält sich das Recht vor, im Rahmen der Gültigkeitsdauer des Prospekts bis zum letzten Tag des Angebotszeitraums den Angebotszeitraum zu verändern (insbesondere eine vorzeitige Beendigung) und das Angebotsvolumen zu kürzen, Zeichnungen zu kürzen oder zurückzuweisen. Im Fall der Veränderung (mit Ausnahme einer vorzeitigen Beendigung) des Angebotszeitraums wird ein Nachtrag zu diesem Prospekt gemäß Artikel 13 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10.07.2005 betreffend den Prospekt für Wertpapiere veröffentlicht. Die Emittentin kann dabei auch einzelne Zeichnungswege nur vorzeitig beenden.

## **Ausgabebetrag und Fälligkeit**

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

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

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

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

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

## **Angebotsergebnis, Begebung**

Das Angebotsergebnis wird spätestens 14 Tage nach Ende der Angebotsfrist, spätestens am 30.09.2017, unter [www.fcr-immobilien.de](http://www.fcr-immobilien.de) bekannt gegeben. Die begebenen Teilschuldverschreibungen werden voraussichtlich 5 Bankarbeitstage (in Frankfurt am Main) nach Zugang der Zeichnungserklärung bei der Emittentin gegen bzw. vorbehaltlich der Zahlung des Ausgabebetrages geliefert, frühestens am 18.10.2016.

## Zeitplan

Für das öffentliche Angebot der Schuldverschreibungen ist folgender Zeitplan vorgesehen:

Billigung des Wertpapierprospekts	26. September 2016
Veröffentlichung des gebilligten Prospekts auf der Internetseite <a href="http://www.fcr-immobilien.de">http://www.fcr-immobilien.de</a>	26. September 2016
Beginn der Angebotsfristen	28. September 2016 (8 Uhr)
Ende der Angebotsfrist - über die Zeichnungsfunktionalität - über die Emittentin - Öffentlicher Abverkauf	14. Oktober 2016 (15 Uhr) 20. September 2017 20. September 2017
Beabsichtigte Einbeziehung der Anleihe zum Handel im Freiverkehr einer Wertpapierbörse	18. Oktober 2016
Veröffentlichung des Ergebnisses des öffentlichen Angebots auf der Internetseite <a href="http://www.fcr-immobilien.de/">http://www.fcr-immobilien.de/</a> und Übermittlung an die CSSF	30. September 2017

### 7. Zuteilung

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

Sofern es im Rahmen einer Überzeichnung zu einer nur teilweisen Zuteilung kommt, wird die Zeichnung der Anleger auf den entsprechenden Betrag reduziert und die Erstattung des eventuell zu viel gezahlten Ausgabebetrages erfolgt durch Rückzahlung auf das Konto des jeweiligen Zeichners innerhalb von 10 Bankarbeitstagen frühestens am 18.10.2016. Weitere Möglichkeiten zur Reduzierung von Zeichnungen gibt es nicht, insbesondere gibt es keine Möglichkeiten zur Reduzierung von Zeichnungen für den Anleger. Die Emittentin behält sich vor, Zeichnungen im öffentlichen Angebot über die Emittentin erst zu berücksichtigen, wenn der entsprechende Ausgabebetrag gezahlt wurde.

### 8. Einbeziehung in den Börsenhandel; Zahlstelle

Vor Durchführung des Angebots besteht kein öffentlicher Handel für die Teilschuldverschreibungen. Die Teilschuldverschreibungen sollen voraussichtlich ab dem 18.10.2016 in den Han-

del im Freiverkehr einer deutschen Wertpapierbörse, insbesondere der Frankfurter Wertpapierbörse, einbezogen werden. Die Emittentin behält sich vor, vor dem 18.10.2016 einen Handel per Erscheinen in den Teilschuldverschreibungen zu ermöglichen.

Die Teilschuldverschreibungen werden in einer oder mehreren Globalurkunden verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, hinterlegt wird. Zahlstelle ist die Baader Bank AG, Weißenstephaner Str. 4, 85716 Unterschleißheim.

## **9. Verkaufsbeschränkungen**

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

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

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

## **10. ISIN, WKN**

International Securities Identification Number (ISIN): A2BPUC

Wertpapierkennnummer (WKN): DE000A2BPUC4

## **11. Emissionsvertrag / Vertriebsprovision**

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

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

Die Berater für die Emission der Schuldverschreibungen 2016/2021, die Finanzintermediäre und die Zahlstelle haben ein Interesse an der Emission, soweit ihre Vergütung (vgl. Emissionskosten) abhängig von dem Erfolg der Emission geschuldet wird.

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

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

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

Die geschätzten Gesamtkosten der Emission betragen ca. 3% des Emissionsvolumens, das heißt EUR 450.000,00 bei einer angenommenen vollständigen Platzierung sämtlicher Teilschuldverschreibungen. Daraus ergibt sich bei einem Bruttoemissionserlös in Höhe von EUR 15.000.000,00 - bei vollständiger Platzierung - ein Nettoemissionserlös von ca. EUR 14.550.000,00 Mio.

Das Angebot soll zum einen der Finanzierung des Erwerbs weiterer Immobilien durch die FCR-Gruppe dienen. Zum anderen können die bestehenden Teilschuldverschreibungen der Anleihe mit der ISIN DE000A12TW80/ WKN A12TW8 in Höhe von bis zu EUR 4.000.000,00 dadurch zurückgekauft werden.

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

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

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

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

## V. ANLEIHEBEDINGUNGEN

### 1. Anleihebedingungen (deutsche Fassung)

#### **Anleihebedingungen**

Der

*7,1 % Unternehmensanleihe 2016 / 2021 bestehend aus bis zu 15.000 Teilschuldverschreibungen*

Der

**FCR Immobilien Aktiengesellschaft**

München

**ISIN DE000A2BPUC4 – WKN A2BPUC**

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

#### **ANLEIHEBEDINGUNGEN**

### **1. Allgemeines**

#### **1.1 Nennbetrag und Stückelung**

*Diese Anleihe der FCR Immobilien Aktiengesellschaft, München, einer Aktiengesellschaft deutschen Rechts (die „**Emittentin**“), im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 15.000.000,00 (in Worten: fünfzehn Millionen Euro) ist eingeteilt in bis zu 15.000 unter sich gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen zu je EUR 1.000,00 (die „**Teilschuldverschreibungen**“).*

#### **1.2 Globalverbriefung und Verwahrung**

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

### **1.3 Clearing**

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

### **1.4 Begebung weiterer Schuldverschreibungen**

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

## **2. Laufzeit und Verzinsung**

### **2.1 Laufzeit**

Die Laufzeit ist vom 18. Oktober 2016 bis zum 18. Oktober 2021 einschließlich.

### **2.2 Zinssatz und Zinszahlungstage**

Die Teilschuldverschreibungen werden ab dem 18. Oktober 2016 (einschließlich) (der „**Ausgabetag**“) mit jährlich 7,1 % auf ihren Nennbetrag (der „**Zinssatz**“) verzinst. Diese Zinsen sind jährlich nachträglich am 18. Oktober eines jeden Jahres (jeweils ein „**Zinszahlungstag**“) zahlbar. Die erste Zinszahlung ist am 18. Oktober 2017 und die letzte Zinszahlung ist am 18. Oktober 2021 fällig. Der Zinslauf der Teilschuldverschreibungen endet mit Ablauf des Tages, der dem Tag vorausgeht, an dem die Teilschuldverschreibungen zur Rückzahlung fällig werden.

### **2.3 Verzug**

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

### **2.4 Zinstagequotient**

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

### **3. Endfälligkeit; Rückerwerb**

#### **3.1 Endfälligkeit**

Die Teilschuldverschreibungen werden am 18. Oktober 2021 zu ihrem Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen zurückgezahlt, sofern sie nicht vorher zurückgezahlt oder zurückgekauft worden sind.

#### **3.2 Rückkauf**

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

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

Die Emittentin ist berechtigt, die noch ausstehenden Schuldverschreibungen insgesamt, nicht jedoch teilweise, jederzeit mit einer Frist von mindestens 30 und höchstens 60 Tagen durch Bekanntmachung gemäß Ziffer 9 zu kündigen und an dem in der Bekanntmachung festgelegten Tag vorzeitig zum Nennbetrag zuzüglich bis zum Tag der Rückzahlung (ausschließlich) auf den Nennbetrag aufgelaufener Zinsen zurückzuzahlen, falls der Gesamtnennbetrag der ausstehenden Schuldverschreibungen (einschließlich etwaiger gemäß Ziffer 1.4 ausgegebener und mit den Teilschuldverschreibungen verbundener Schuldverschreibungen) zu irgendeinem Zeitpunkt unter 25% des Gesamtnennbetrags der ursprünglich begebenen Schuldverschreibungen (einschließlich etwaiger gemäß Ziffer 1.4 ausgegebener und mit den Teilschuldverschreibungen verbundener Schuldverschreibungen) fällt. Die Kündigungserklärung ist unwiderruflich und muss den Tag der vorzeitigen Rückzahlung angeben. Der Tag der vorzeitigen Rückzahlung muss ein Geschäftstag sein.

### **4. Währung und Zahlungen**

#### **4.1 Währung**

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

#### **4.2 Zahlstelle**

Die Emittentin hat die Baader Bank AG, Weihenstephaner Str. 4, 85716 Unterschleißheim zur Zahlstelle (die „**Zahlstelle**“) bestellt. Jede der Zahlstellen handelt ausschließlich als Erfüllungsgehilfe der Emittentin und übernimmt keinerlei Verpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern und es wird kein Auftrags- oder Treuhandverhältnis zwischen ihr und den Anleihegläubigern begründet.

#### **4.3 Ersetzung der Zahlstelle**

Die Emittentin wird dafür sorgen, dass stets eine Zahlstelle bestellt ist. Die Emittentin kann jederzeit mit einer Frist von mindestens 30 Tagen eine andere anerkannte Bank zur Zahlstelle bestellen. Die Emittentin ist weiterhin berechtigt, die Bestellung einer Bank als Zahlstelle zu beenden. Im Falle einer solchen Beendigung oder falls die bestellte Bank nicht mehr als Zahlstelle tätig werden kann oder will, bestellt die Emittentin eine andere anerkannte Bank als Zahlstelle. Eine solche Bestellung oder Beendigung der Bestellung ist unverzüglich gemäß Ziffer 9 oder, falls dies nicht möglich sein sollte, durch eine öffentliche Bekanntmachung in sonstiger geeigneter Weise bekannt zu machen.

#### **4.4 Zahlungen**

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

#### **4.5 Geschäftstage**

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

#### **4.6 Zahlungstag/Fälligkeitstag**

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

#### **4.7 Hinterlegung bei Gericht**

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

#### **5. Steuern**

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

## **6. Kündigung durch Anleihegläubiger**

### **6.1 Kündigungsrecht**

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

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

## **6.2 Erlöschen des Kündigungsrechts**

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

## **6.3 Kündigungserklärung**

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

## **7. Kontrollwechsel; Verpflichtungserklärungen**

### **7.1 Kontrollwechsel**

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

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

*Wenn ein Kontrollwechsel eintritt, wird die Emittentin unverzüglich, nachdem sie hiervon Kenntnis erlangt, den Anleihegläubigern Mitteilung vom Kontrollwechsel machen (die „**Put-Mitteilung**“), in der die Umstände des Kontrollwechsels sowie das Verfahren für die Ausübung der in dieser Ziffer 7.1 genannten Put Option angegeben sind.*

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

*Ausübungserklärung ist für den Anleihegläubiger unwiderruflich.*

## **7.2 Ausschüttungsbegrenzung**

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

## **7.3 Beibehaltung einer Deckungsquote**

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

*Die Zusicherung bezüglich der Deckungsquote gilt als erfüllt, wenn die Emittentin innerhalb von 90 Tagen ab dem Tag, an dem sie nach den jeweiligen Berichtspflichten (Ziffer 7.5) zur Veröffentlichung ihrer konsolidierten Jahresabschlüsse für das jeweilige Geschäftsjahr verpflichtet war, Maßnahmen implementiert hat (z.B. Kapitalerhöhungen gegen Bareinlage oder Desinvestitionen mit einem den Verschuldungsgrad reduzierenden Effekt), die, wären diese zu Beginn des jeweiligen Geschäftsjahrs implementiert worden, dazu geführt hätten, dass die Emittentin die Zusicherung bezüglich der Deckungsquote eingehalten hätte.*

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

## **7.4 Beibehaltung der Notierung**

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

## **7.5 Berichtspflichten**

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

## **8. Besicherung der Teilschuldverschreibung**

### **8.1 Besicherung durch Buchgrundschuld**

Die Emittentin verpflichtet sich, die Ansprüche der Anleihegläubiger auf Zahlung von Zinsen einschließlich Verzugszinsen gemäß Ziffer 2 sowie auf Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen gemäß Ziffer 3.1 durch Buchgrundschulden auf im Eigentum der Emittentin oder Tochtergesellschaften der Emittentin stehenden Grundstücken (die „**Sicherungsgrundstücke**“) zu Gunsten des Treuhänders OS Treuhand GmbH mit Sitz in München (der „**Treuhänder**“) zu besichern (die „**Sicherungsrechte**“). Die Sicherungsrechte sind bei der Emission der Teilschuldverschreibungen noch nicht bestellt, sondern werden aus noch zu erwerbenden Immobilien gewährt. Die Sicherungsrechte werden dabei nachrangige im zweiten oder dritten Rang nach den vorrangig finanzierenden Banken und anderen Finanzierern stehen. Die Auswahl der als Sicherheit dienenden Grundstücke und die Bestimmung der Höhe der Buchgrundschuld auf einzelnen Grundstücken sowie des jeweiligen Rangs obliegen der Emittentin. Die Höhe der Grundschulden wird insgesamt mindestens einem Betrag in Höhe der Summe der von den Anleihegläubigern tatsächlich geleisteten Einlagen zuzüglich den darauf für die restliche Laufzeit zu zahlenden Zinsen (der „**Mindestsicherungswert**“), jedoch höchstens in Höhe des Gesamtnennbetrags (EUR 15.000.000,00 zuzüglich erfolgter Aufstockungen entsprechend der ausgestellten Globalurkunden) zuzüglich der für die restliche Laufzeit noch zu zahlenden Zinsen entsprechen (der „**Maximale Sicherungsgesamtwert**“).

Während der Laufzeit der Teilschuldverschreibung können einzelne der Grundpfandrechte durch gleichwertige andere Grundpfandrechte oder durch Barmittel nach Maßgabe des nach Ziffer 8.2 abzuschließenden Treuhandvertrages ersetzt werden.

### **8.2 Funktion des Treuhänders und Treuhandvertrag**

Die Sicherungsrechte werden von der Emittentin zu Gunsten eines Treuhänders, jedoch im Interesse der Anleihegläubiger bestellt. Der Treuhänder ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Der Treuhänder wird im Außenverhältnis Inhaber der Sicherungsrechte, verwaltet diese im Innenverhältnis jedoch ausschließlich für die Anleihegläubiger. Die gemäß Ziffer 8.1 bestellten Sicherungsrechte werden zugunsten der Anleihegläubiger vom Treuhänder auf Grundlage des bis zum voraussichtlich 18.10.2016 abzuschließenden Treuhandvertrages (der „**Treuhandvertrag**“) verwaltet. Die Einzelheiten der Aufgabe des Treuhänders und die Einzelheiten der Rechtsbeziehungen zwischen den Anleihegläubigern und dem Treuhänder richten sich alleine nach dem Treuhandvertrag (Vertrag zugunsten Dritter). Sollte das Treuhandverhältnis mit dem Treuhänder vorzeitig beendet werden, ist die Emittentin verpflichtet, einen neuen Treuhänder zu bestellen.

Für die Zwecke der Rechte des Treuhänders aus den gemäß Ziffer 8.1 bestellten Sicherungsrechten ist der Treuhandvertrag in Kopie der Globalurkunde beigefügt; der Treuhandvertrag ist wesentlicher Bestandteil dieser Anleihebedingungen. Durch die Zeichnung der Schuldverschreibungen stimmt jeder Anleihegläubiger (auch für seine Erben und Rechtsnachfolger) dem Abschluss des Treuhandvertrages und der Ernennung des

Treuhänders zu und jeder Anleihegläubiger bevollmächtigt (auch für seine Erben und Rechtsnachfolger) und ermächtigt den Treuhänder, die Rechte unter dem Treuhandvertrag auszuüben. Die Anleihegläubiger erkennen die im Treuhandvertrag festgelegten Beschränkungen an.

## **9. Bekanntmachung**

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

## **10. Änderung der Anleihebedingungen durch Beschluss der Anleihegläubiger; Gemeinsamer Vertreter**

### **10.1 Änderung der Anleihebedingungen**

Die Anleihebedingungen können durch die Emittentin mit Zustimmung der Anleihegläubiger aufgrund Mehrheitsbeschlusses nach Maßgabe der §§ 5 ff. des Gesetzes über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen („SchVG“) in seiner jeweiligen gültigen Fassung geändert werden. Die Anleihegläubiger können insbesondere einer Änderung wesentlicher Inhalte der Anleihebedingungen, einschließlich der in § 5 Absatz 3 SchVG vorgesehenen Maßnahmen, mit den in dem nachstehenden Ziffer 10.2 genannten Mehrheiten zustimmen. Ein ordnungsgemäß gefasster Mehrheitsbeschluss ist für alle Anleihegläubiger verbindlich.

### **10.2 Qualifizierte Mehrheit**

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

### **10.3 Beschlussfassung**

Beschlüsse der Anleihegläubiger werden entweder in einer Gläubigerversammlung nach §§ 9 ff SchVG oder im Wege der Abstimmung ohne Versammlung nach § 18 SchVG getroffen; dabei gilt jedoch, dass Beschlüsse der Anleihegläubiger in einer Gläubigerversammlung getroffen werden, wenn der gemeinsame Vertreter oder Anleihegläubiger, deren Schuldverschreibungen zusammen 5 % des jeweils ausstehenden Gesamtnennbetrags der Schuldverschreibungen erreichen, ausdrücklich eine Gläubigerversammlung verlangen.

- a) Beschlüsse der Anleihegläubiger im Rahmen einer Gläubigerversammlung werden nach §§ 9 ff. SchVG getroffen. Anleihegläubiger, deren Schuldverschreibungen zu-

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

- b) *Beschlüsse der Anleihegläubiger im Wege der Abstimmung ohne Versammlung werden nach § 18 SchVG getroffen. Anleihegläubiger, deren Schuldverschreibungen zusammen 5 % des jeweils ausstehenden Gesamtnennbetrags der Schuldverschreibungen erreichen, können schriftlich die Durchführung einer Abstimmung ohne Versammlung nach Maßgabe von § 9 i.V.m. § 18 SchVG verlangen. Die Aufforderung zur Stimmabgabe durch den Abstimmungsleiter regelt die weiteren Einzelheiten der Beschlussfassung und der Abstimmung. Mit der Aufforderung zur Stimmabgabe werden die Beschlussgegenstände sowie die Vorschläge zur Beschlussfassung den Anleihegläubigern bekannt gegeben.*
- c) *An Abstimmungen der Anleihegläubiger nimmt jeder Gläubiger nach Maßgabe des Nennwerts oder des rechnerischen Anteils seiner Berechtigung an den ausstehenden Schuldverschreibungen teil. Das Stimmrecht ruht, solange die Anteile der Emittentin oder einem mit ihr verbundenen Unternehmen (§ 271 Absatz 2 HGB) zustehen oder für Rechnung der Emittentin oder eines mit ihr verbundenen Unternehmens gehalten werden. Die Emittentin darf Schuldverschreibungen, deren Stimmrechte ruhen, einem anderen nicht zu dem Zweck überlassen, die Stimmrechte an ihrer Stelle auszuüben; dies gilt auch für ein mit der Emittentin verbundenes Unternehmen. Niemand darf das Stimmrecht zu dem in Satz 3 erster Halbsatz bezeichneten Zweck ausüben.*

#### **10.4 Nachweise**

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

#### **10.5 Gemeinsamer Vertreter**

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

*ermächtigt wird, wesentlichen Änderungen der Anleihebedingungen zuzustimmen.*

## **10.6 Bekanntmachungen**

*Bekanntmachungen betreffend diese Ziffer 10 erfolgen gemäß den §§ 5 ff. SchVG sowie gemäß Ziffer 9 dieser Anleihebedingungen.*

## **11. Verschiedenes**

### **11.1 Anwendbares Recht**

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

### **11.2 Erfüllungsort**

*Erfüllungsort ist München, Bundesrepublik Deutschland.*

### **11.3 Gerichtsstand**

*Gerichtsstand für alle Rechtsstreitigkeiten aus den in diesen Anleihebedingungen geregelten Angelegenheiten ist, soweit rechtlich zulässig, und vorbehaltlich Ziffer 11.4, München, Deutschland.*

### **11.4 Gerichtsstand für Entscheidung nach dem Schuldverschreibungsgesetz**

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

### **11.5 Geltendmachung von Ansprüchen**

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

### **11.6 Vorlegungsfrist**

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

### **12. Teilunwirksamkeit**

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

### **13. Sprache**

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

## VI. BESICHERUNG

### 1. Allgemeines

Sämtliche Ansprüche der Anleihegläubiger auf Rückzahlung des Nennbetrages der Schuldverschreibungen und Zinszahlungen sowie die Zahlung von sonstigen Beträgen unter den Schuldverschreibungen werden wie nachfolgend beschrieben, besichert. Die Höhe der Grundschulden wird insgesamt mindestens einem Betrag in Höhe der Summe der von den Anleihegläubigern tatsächlich geleisteten Einlagen zuzüglich den darauf für die restliche Laufzeit zu zahlenden Zinsen (der „**Mindestsicherungswert**“), jedoch höchstens in Höhe des Gesamtnennbetrags (EUR 15.000.000,00 zuzüglich erfolgter Aufstockungen) entsprechend der ausgestellten Globalurkunden zuzüglich der für die restliche Laufzeit noch zu zahlenden Zinsen entsprechen (der „**Maximale Sicherungsgesamtwert**“).

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

Die Emittentin wird voraussichtlich bis zum 18.10.2016 nach Maßgabe des Treuhandvertrags die OS Treuhand GmbH, Widenmayerstr. 43, 80538 München, als Treuhänder (nachfolgend „**Treuhänder**“ genannt) bestellen, dessen Aufgabe es ist, die Sicherheiten im Interesse der Anleihegläubiger nach Maßgabe der Bestimmungen des Treuhandvertrags und den Regelungen der Anleihebedingungen zu verwalten sowie, falls die Voraussetzungen hierfür vorliegen, freizugeben oder zu verwerten. Mit Zeichnung der Anleihe stimmt jeder Anleihegläubiger dem Abschluss des Treuhandvertrags und der Bestellung des Treuhänders - auch für seine jeweiligen Erben und / oder Rechtsnachfolger - ausdrücklich verbindlich zu und bevollmächtigt den Treuhänder verbindlich - auch für seine jeweiligen Erben und / oder Rechtsnachfolger - mit der Ausübung der Rechte unter dem Treuhandvertrag. Die Anleihegläubiger sind verpflichtet, die sich aus dem Treuhandvertrag ergebenden Beschränkungen zu beachten.

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

## **2. Treuhandvertrag**

Die FCR Immobilien AG wird mit der [OS Treuhand GmbH](#) mit Sitz in München einen Treuhandvertrag mit folgendem Inhalt bis voraussichtlich 18.10.2016 abschließen:

## **Treuhandvertrag**

zwischen

**1. FCR Immobilien Aktiengesellschaft**

Dantestraße 27

80637 München

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

und

**2. OS Treuhand GmbH**

Widenmayerstr. 43

80538 München

- nachfolgend auch „**Treuhänder**“ genannt -

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

### **Präambel**

1. Die Emittentin beabsichtigt, eine Anleihe in Form von Inhaberschuldverschreibungen mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 15.000.000,00 (in Worten: fünfzehn Millionen Euro) mit der ISIN DE000A2BPUC4 / WKN A2BPUC zu begeben („**Anleihe**“). Die Anleihe ist eingeteilt in bis zu 15.000 unter sich gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen zu je EUR 1.000,00 (einzeln die „**Teilschuldverschreibungen**“).

2. Grundlage der Anleihe sind die hier als **Anlage P.3** beigefügten Anleihebedingungen (die „**Anleihebedingungen**“). Dem Inhaber der Teilschuldverschreibungen (einzeln der „**Anleihegläubiger**“) stehen daraus die in den Anleihebedingungen bestimmten Rechte zu; insbesondere das Recht auf Zinsen und ein Recht auf Rückzahlung der Anleihe.
3. Die Erlöse der Anleihe werden zum Erwerb von Einzelhandelsimmobilien sowie Rückkauf der bestehenden Anleihe mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 4.000.000,00 (in Worten: vier Millionen Euro) mit der ISIN DE000A12TW80/ WKN A12TW8 verwendet.
4. Die Parteien beabsichtigten, die Erfüllung der Forderungen des Anleihegläubigers aus der Anleihe durch folgende Maßnahmen, wie in diesem Treuhandvertrag und den Anleihebedingungen näher vereinbart, zu sichern:

Die Emittentin soll zu Gunsten des Treuhänders wie in diesem Treuhandvertrag näher definiert Buchgrundschulden auf zukünftig im Eigentum der Emittentin oder Tochtergesellschaften der Emittentin stehenden Grundstücken („**Sicherungsgrundstücke**“) bestellen. Die Auswahl der als Sicherheit dienenden Grundstücke und die Bestimmung der Höhe der Buchgrundschuld auf einzelnen Grundstücken sowie der jeweilige Rang obliegen entsprechend den Anleihebedingungen der Emittentin. Die Höhe der Grundschulden wird insgesamt mindestens einem Betrag in Höhe der Summe der vom Anleihegläubiger tatsächlich geleisteten Einlage zuzüglich den darauf für die restliche Laufzeit zu zahlenden Zinsen („**Mindestsicherungswert**“), jedoch höchstens in Höhe des Gesamtnennbetrags (EUR 15.000.000,00 zuzüglich erfolgter Aufstockungen) entsprechend der ausgestellten Globalurkunden zuzüglich der für die restliche Laufzeit noch zu zahlenden Zinsen entsprechen („**Maximaler Sicherungsgesamtwert**“).

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

5. Der Treuhänder nimmt sämtliche Aufgaben und Rechte aus diesem Treuhandvertrag ausschließlich im wirtschaftlichen Interesse der Anleihegläubiger entsprechend den Regelungen dieses Treuhandvertrags wahr. Sämtliche dem Treuhänder im Rahmen der Sicherheitentreuhand übertragenen Sicherheiten und Rechte sowie deren Surrogate bilden das vom Treuhänder zu Gunsten der Anleihegläubiger verwaltete Treugut. Dem Anleihegläubiger stehen die Rechte gegen den Treuhänder aus diesem Treuhandvertrag aus eigenem Recht zu (§ 328 BGB, Vertrag zugunsten Dritter).

6. Die Treuhandverträge für die weiteren Anleihen der Emittentin (ISIN DE000A1YCF5F0 / WKN A1YC5F und ISIN DE000A12TW80/ WKN A12TW8) beziehen sich lediglich auf die Sicherung dieser jeweiligen Anleihen („**Bestehende Sicherheiten**“). Dieser Treuhandvertrag bezieht sich lediglich auf die Sicherung der Anleihe nach Ziffer 1 („**Neue Sicherheiten**“). Die Treuhandverträge für die Bestehenden Sicherheiten und dieser Treuhandvertrag sind jeweils eigenständige, unabhängig voneinander geschlossene Verträge, die keine Auswirkungen auf den jeweils anderen Vertrag haben. Insbesondere leiten sich aus diesem Treuhandvertrag keine Rechte hinsichtlich der Bestehenden Sicherheiten ab. Die Parteien stellen hiermit ausdrücklich klar, dass es sich bei den Bestehenden Sicherheiten und den Neuen Sicherheiten um getrennte Sicherheiten handelt.

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Parteien was folgt:

## 1. **Aufgaben des Treuhänders**

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

### 1.1. Sicherheitentreuhänder, Sicherungszweck

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

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

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

### 1.2. Verwertung von Sicherheiten

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

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

- 1.2.2. Der Treuhänder wird der Emittentin vor Einleitung von Verwertungsmaßnahmen – unter Ankündigung der konkret beabsichtigten Verwertungsmaßnahmen – eine angemessene Frist von mindestens vier Wochen zur Befriedigung der fälligen Forderungen des Anleihegläubigers setzen. Die Fristsetzung ist entbehrlich, wenn die Emittentin die Erfüllung der besicherten Ansprüche endgültig ablehnt bzw. mitteilt, nicht leisten zu können, sowie für den Fall, dass (i) das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin eröffnet oder mangels Masse die Eröff-

nung abgelehnt wurde, (ii) die Emittentin selbst einen Insolvenzantrag gestellt hat oder (iii) über das Vermögen der Emittentin ein Insolvenzantrag gestellt wurde und dieser nicht innerhalb von zwei Monaten beseitigt wurde.

- 1.2.3. Im Falle der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin wird der Treuhänder gegenüber dem Insolvenzverwalter bezüglich der von ihm verwalteten Sicherheiten seine Rechte aus der jeweils anwendbaren Insolvenzordnung geltend machen.
- 1.2.4. Sämtliche Erlöse aus der Verwertung von Sicherheiten sind auf einem hierzu vom Treuhänder einzurichtenden Treuhandkonto zu hinterlegen. Nach Abschluss der Verwertung wird der Treuhänder – nach Abzug der durch die Verwertung entstandenen Kosten und seiner Vergütung, soweit diese nicht von der Emittentin getragen werden – den Verwertungserlös an den Anleihegläubiger im Verhältnis ihrer nominellen Beteiligung am Emissionserlös der Anleihe auskehren.

### 1.3. Freigabe von Sicherheiten

- 1.3.1. Der Treuhänder ist am Ende der Laufzeit der Anleihe Zug um Zug gegen den schriftlichen Nachweis der Emittentin, dass alle Forderungen des Anleihegläubigers befriedigt wurden, zur Freigabe bzw. Rückabwicklung der Sicherheiten auf Kosten der Emittentin verpflichtet. Der Nachweis wird durch Bestätigung einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft oder des Steuerberaters erbracht.
- 1.3.2. Für den Fall, dass die Emittentin beabsichtigt, die Forderungen des Anleihegläubigers ganz oder teilweise aus Fremdmitteln zu befriedigen, und dem Fremdmittelgeber hierzu Sicherheiten zu gewähren hat, wird der Treuhänder die bestellten Sicherheiten einem mit der Abwicklung betrauten Notar zu treuen Händen herausgeben, verbunden mit der Treuhandauflage, von den übertragenen Sicherheiten nur Gebrauch zu machen, wenn die vollständige Erfüllung der Forderungen des Anleihegläubigers zugunsten des Anleihegläubigers, ggf. über ein Notaranderkonto sichergestellt wird. Die damit verbundenen Kosten trägt die Emittentin.
- 1.3.3. Der Treuhänder ist auch während der Laufzeit der Anleihe verpflichtet, die Sicherheiten freizugeben wenn und soweit die Emittentin zugleich mit der Freigabe der Sicherheit eine andere Anleihe-Grundsschuld in mindestens dem gleichen Umfang und an einem aus wirtschaftlicher Sicht im wesentlichen gleichwertigen Grundstück und in vergleichbarem Rang bestellt oder einen dem Nominalbetrag der freizugebenden Sicherheit entsprechenden Betrag in bar hinterlegt oder durch Vorlage einer Bankbürgschaft absichert.

## 2. Stellung und Pflichten des Treuhänders

- 2.1. Der Treuhänder ist verpflichtet, etwaigen Verwertungserlös aus den Sicherheiten zu jedem Zeitpunkt von seinem sonstigen Vermögen getrennt zu halten und nicht mit seinem sonstigen Vermögen zu vermischen.
- 2.2. Der Treuhänder ist nur verpflichtet, die nach dem Treuhandvertrag ausdrücklich genannten Aufgaben zu übernehmen; insbesondere ist der Treuhänder nicht verpflichtet, die nach Freigabe von Mitteln korrekte Verwendung der Mittel und/oder die sachliche Richtigkeit von Schreiben und Aussagen der Emittentin und/oder Dritter selbst zu prüfen.

- 2.3. *Der Treuhänder ist berechtigt, Untervollmachten nur an von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichtet Personen zu erteilen.*
- 2.4. *Es ist nicht Aufgabe des Treuhänders, den Verkehrswert der Sicherheiten im Zeitpunkt der Stellung dieser Sicherheiten oder während der Laufzeit der Anleihe zu überprüfen, es sei denn, in diesem Treuhandvertrag ist dies ausdrücklich anderes geregelt.*
- 2.5. *Die Sicherheiten werden vom Treuhänder jeweils zugunsten des Anleihegläubigers verwaltet und nur im Außenverhältnis für den Treuhänder bestellt. Im Innenverhältnis nimmt der Treuhänder die Rechte aus den für ihn bestellten Sicherheiten und Thesaurierungsmittel ausschließlich zugunsten des Anleihegläubigers wahr.*
- 2.6. *Für den Fall der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Treuhänders oder der Ablehnung der Eröffnung mangels Masse, überträgt der Treuhänder hiermit sämtliche nicht-akzessorischen Sicherungsrechte an den durch die Emittentin als Nachfolger bestellten Treuhänder, hilfsweise an die Emittentin. Weiterhin tritt der Treuhänder hiermit entsprechend dem vorhergehenden Satz aufschiebend bedingt auf diesen Fall die ihm zustehenden Parallelansprüche nach Ziffer 3 ab. Ziffer 7.6 gilt entsprechend.*
- 2.7. *Die nach Ziffer 2.6 entstehenden Kosten, trägt der Treuhänder.*

### **3. Parallelansprüche des Sicherheitentreuhänders**

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

### **4. Aufgaben der Emittentin**

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

## **5. Rechte des Treuhänders und der Anleihegläubiger**

- 5.1. *Der Treuhänder ist gegenüber der Emittentin berechtigt, jederzeit nach vorheriger Ankündigung die Unterlagen der Emittentin einzusehen, die die Anleihe sowie die von ihm verwalteten Sicherheiten betreffen, soweit dies für die Erfüllung seiner Verpflichtungen aus diesem Vertrag sowie zur Wahrung der Rechte des Anleihegläubigers nach seinem freien Ermessen notwendig ist. Auf Verlangen des Treuhänders hat die Emittentin auf ihre Kosten außerdem Abschriften der vorgenannten Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Die Emittentin ist verpflichtet, dem Treuhänder die Ausübung dieser Rechte auch gegenüber Tochtergesellschaften der Emittentin zu ermöglichen. Der Treuhänder ist nicht verpflichtet, den Gläubigern Einsichtnahme in Unterlagen zu gestatten.*
- 5.2. *Dem Anleihegläubiger stehen die Rechte gegen den Treuhänder und die Emittentin aus diesem Treuhandvertrag aus eigenem Recht zu (§ 328 BGB, Vertrag zugunsten Dritter). Der Anleihegläubiger ist verpflichtet, die sich aus dem Treuhandvertrag ergebenden Beschränkungen zu beachten.*
- 5.3. *Der Treuhänder ist nicht verpflichtet, für den Anleihegläubiger dessen Rechte aus den Anleihebedingungen gegenüber der Emittentin geltend zu machen oder durchzusetzen.*

## **6. Vergütung des Treuhänders**

- 6.1. *Der Treuhänder erhält für seine Tätigkeit von der Emittentin für jedes Jahr seiner Tätigkeit als Treuhänder eine Vergütung in Höhe von EUR 12.000,00 zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer, die jeweils mit Ablauf von vier Wochen nach Ablauf des Jahres fällig ist. Beginnt oder endet der Treuhandauftrag unterjährig, entsteht der Vergütungsanspruch zeitanteilig nach begonnenen Monaten.*
- 6.2. *Auslagen, die im Zusammenhang mit der Erfüllung seiner Verpflichtungen aus diesem Vertrag anfallen, werden dem Treuhänder von der Emittentin gegen Nachweis jeweils gesondert erstattet.*
- 6.3. *Sollte es zur Verwertung der Sicherheiten kommen, erhält der Treuhänder von der Emittentin für diese Verwertungsmaßnahmen ein Stundenhonorar in Höhe von jeweils EUR 250,00 jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer. Dieses Honorar ist monatlich gegen Zeitrachweis zur Zahlung fällig.*
- 6.4. *Im Fall einer (teilweisen) Freigabe der Sicherheit (z.B. durch den Verkauf von Eigentumswohnungen) erhält der Treuhänder von der Emittentin für diese Verwertungsmaßnahmen pro Freigabeverfahren unter Verwendung eines standardisierten Notarvertrages EUR 300,00.*
- 6.5. *Sollten die im Rahmen der Verwertung der Sicherheiten entstandene Kosten (einschließlich des Honorars des Treuhänders gemäß obiger Ziff. 6.3) bis zum Zeitpunkt der Auskehrung des Verwertungserlöses an die Anleihegläubiger nicht von der Emittentin getragen werden, so ist der Treuhänder berechtigt, diese Kosten von dem an den Anleihegläubiger auszukehrenden Verwertungserlös für sich in Abzug zu bringen.*

## **7. Laufzeit und Kündigung**

- 7.1. *Dieser Treuhandvertrag tritt am 18. Oktober 2016 in Kraft.*
- 7.2. *Dieser Treuhandvertrag endet ohne weitere Erklärungen der Parteien*
  - 7.2.1. *mit vollständiger Befriedigung aller Forderungen des Anleihegläubigers und Freigabe der Sicherheiten durch den Treuhänder entsprechend den Regelungen dieses Treuhandvertrages; oder*
  - 7.2.2. *mit vollständiger Verwertung der Sicherheiten und Herausgabe des Verwertungserlöses an den Anleihegläubiger entsprechend den Regelungen dieses Treuhandvertrages.*
- 7.3. *Die Emittentin kann diesen Treuhandvertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn bis spätestens 30. Oktober 2016 keine Zuteilung der Anleihe an den Anleihegläubiger erfolgt ist oder die Emission der Anleihe abgebrochen wurde mit der Folge, dass keine Zuteilung erfolgt oder eine vollständige Rückabwicklung vorgenommen wird. Es wird klargestellt, dass der Treuhänder im Falle einer Kündigung nach diesem Absatz verpflichtet ist, etwaige bereits bestellte Sicherheiten unverzüglich zu Gunsten der Emittentin freizugeben.*
- 7.4. *Während der Laufzeit der Anleihe ist eine ordentliche Kündigung des Treuhandvertrages durch die Emittentin und den Treuhänder ausgeschlossen.*
- 7.5. *Eine jederzeitige Kündigung des Treuhandverhältnisses aus wichtigen Gründen ist durch die Emittentin und den Treuhänder möglich. Das Nichteintreten eventuell von dem Anleihegläubiger angestrebter wirtschaftlicher Vorteile stellt keinen wichtigen Grund im Sinne dieser Bestimmung dar. Ziffern 2.6 und 2.7 gelten entsprechend.*
- 7.6. *Im Falle einer vorzeitigen Beendigung dieses Vertrages - aus welchem Grund auch immer - hat die Emittentin sicherzustellen, dass mit Ausscheiden des Treuhänders ein geeigneter Nachfolger in diesen Vertrag mit sämtlichen Rechten und Pflichten eintritt oder einen neuen Treuhandvertrag zu denselben Konditionen abzuschließen. Die Emittentin hat den Anleihegläubiger unverzüglich über den Wechsel des Treuhänders entsprechend Ziffer 9 der Anleihebedingungen zu informieren. Der Treuhänder ist verpflichtet, bei der Übertragung der Sicherheiten auf den neuen Treuhänder mitzuwirken.*

## **8. Haftung**

- 8.1. *Der Treuhänder haftet nicht für Verbindlichkeiten, die die Emittentin gegenüber dem Anleihegläubiger oder sonstigen Dritten eingeht bzw. eingegangen ist. Der Treuhänder übernimmt insbesondere auch keine Haftung für den Erfolg der Anleihe.*
- 8.2. *Die Haftung des Treuhänders wegen der Verletzung von Vertragspflichten ist gegenüber der Emittentin und dem Anleihegläubiger auf den Höchstbetrag von insgesamt EUR 1.000.000,00 beschränkt. Hiervon unberührt bleibt jeweils die Haftung wegen der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Treuhänder oder ein Erfüllungsgehilfe die Verletzung zu vertreten hat, sowie auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Treuhänders oder eines Erfüllungsgehilfen beruhen.*
- 8.3. *Der Treuhänder stellt auf eigene Kosten sicher, dass seine Haftung nach diesem Treuhandvertrag bis zu dem in Ziffer 8.2 genannten Höchstbetrag für die Laufzeit dieses Treuhandver-*

trages von seiner berufsständischen Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung abgedeckt ist.

## **9. Schlussbestimmungen**

- 9.1. *Dieser Vertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.*
- 9.2. *Bankarbeitstage sind Tage, an denen Banken in Frankfurt am Main und Clearstream für den Publikumsverkehr geöffnet sind.*
- 9.3. *Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für das Schriftformerfordernis.*
- 9.4. *Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so soll dies die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berühren. Die Parteien verpflichten sich, die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung durch eine solche zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Ergebnis des von den Parteien gewollten möglichst nahe kommt. Sollte der Vertrag eine Regelungslücke aufweisen, insbesondere einen offensichtlich regelungsbedürftigen Punkt nicht regeln, so werden die Parteien die Lücke durch eine wirksame Bestimmung ausfüllen, deren wirtschaftliches Ergebnis dem entspricht, was die Parteien vereinbart hätten, wenn sie die Lückenhaftigkeit erkannt hätten.*
- 9.5. *Gerichtsstand für Streitigkeiten im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist München, Deutschland.*
- 9.6. *Die Emittentin und der Treuhänder sind berechtigt, diesen Vertrag einvernehmlich zu ändern, soweit keine wesentlichen Rechte der Anleihegläubiger betroffen sind.*

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

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

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

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

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

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

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

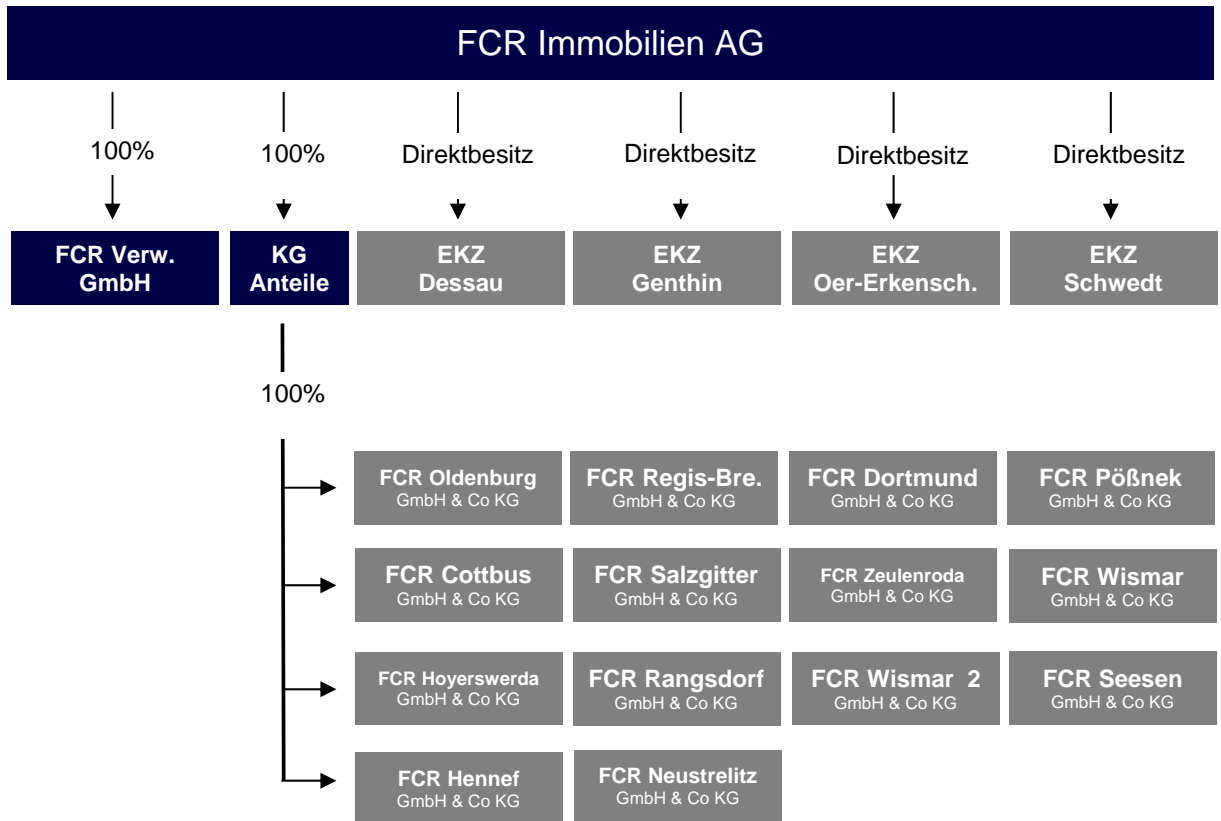
Die FCR Immobilien AG geht auf die FCR Immobilien & Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG mit Sitz in Krailling zurück. Diese wurde 2003 mit Sitz in München, Deutschland, als RMM 22 GmbH & Co. KG gegründet und nahm im Januar 2004 die Geschäftstätigkeit auf. Von deren Kommanditkapital wurden 10 % von Frau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

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

### **3. Gruppenstruktur**

Mit Umfirmierung und Formwechsel im Jahre 2013 der Immobilien & Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG in die heutige Emittentin werden sämtliche ab 2014 neu erworbenen Immobilien in eigenständigen GmbH & Co. KG's gehalten. Die Kommanditanteile befinden sich jeweils zu 100 % im Besitz der Emittentin. Die Geschäftsführung der GmbH & Co. KG erfolgt über den Komplementär, der Verwaltungs- GmbH, die ebenfalls eine 100 % Tochter der Emittentin ist.

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



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

**a) FCR Verwaltungs GmbH**

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

**b) FCR Pößneck GmbH & Co. KG**

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

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

Im Handelsregister des Amtsgerichts München ist unter HRA 102163 die FCR Salzgitter GmbH & Co. KG mit dem Sitz in München eingetragen. An dieser Tochtergesellschaft ist die Emittentin ebenfalls zu 100 % beteiligt. Komplementärin ist die FCR Verwaltungs

GmbH, die am Vermögen der Kommanditgesellschaft nicht beteiligt ist. Kommanditistin ist die FCR Immobilien AG mit einer Kommanditeinlage von 100,00 EUR. Mit Kaufvertrag vom 26.08.2014 erwarb die FCR Salzgitter GmbH & Co. KG die Stadtpassage Salzgitter.

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

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

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

**e) FCR Regis-Breitungen GmbH & Co. KG**

Im Handelsregister des Amtsgerichts München ist unter HRA 102686 die FCR Regis-Breitungen GmbH & Co. KG mit dem Sitz in München eingetragen. An dieser Tochtergesellschaft ist die Emittentin ebenfalls zu 100 % beteiligt. Komplementärin ist die FCR Verwaltungs GmbH, die am Vermögen der Kommanditgesellschaft nicht beteiligt ist. Kommanditistin ist die FCR AG mit einer Kommanditeinlage von 100,00 EUR. Mit Kaufvertrag vom 30.10.2014 erwarb die FCR Regis-Breitungen GmbH & Co. KG eine Supermarkt in Regis-Breitungen.

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

Im Handelsregister des Amtsgerichts München ist unter HRA 102877 die FCR Dortmund GmbH & Co. KG mit dem Sitz in München eingetragen. An dieser Tochtergesellschaft ist die Emittentin ebenfalls zu 100 % beteiligt. Komplementärin ist die FCR Verwaltungs GmbH, die am Vermögen der Kommanditgesellschaft nicht beteiligt ist. Kommanditistin ist die FCR AG mit einer Kommanditeinlage von 100,00 EUR. Mit Kaufvertrag vom 07.11.2014 erwarb die FCR Dortmund GmbH & Co. KG ein Einkaufszentrum in Dortmund.

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

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

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

Im Handelsregister des Amtsgerichts München ist unter HRA 102 328 die FCR Zeulenroda GmbH & Co. KG mit dem Sitz in München eingetragen. An dieser Tochtergesellschaft ist die Emittentin ebenfalls zu 100 % beteiligt. Komplementärin ist die FCR Verwaltungs GmbH, die am Vermögen der Kommanditgesellschaft nicht beteiligt ist. Kommanditistin

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

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

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

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

Im Handelsregister des Amtsgerichts München ist unter HRA 103 239 die FCR Hoyerswerda GmbH & Co. KG mit dem Sitz in München eingetragen. An dieser Tochtergesellschaft ist die Emittentin ebenfalls zu 100 % beteiligt. Komplementärin ist die FCR Verwaltungs GmbH, die am Vermögen der Kommanditgesellschaft nicht beteiligt ist. Kommanditistin ist die FCR AG mit einer Kommanditeinlage von 100,00 EUR. Mit Kaufvertrag vom 01.02.2016 erwarb die FCR Hoyerswerda GmbH & Co. KG ein Einkaufszentrum in Hoyerswerda.

**k) FCR Rangsdorf GmbH & Co. KG**

Im Handelsregister des Amtsgerichts München ist unter HRA 102 324 die FCR Rangsdorf GmbH & Co. KG mit dem Sitz in München eingetragen. An dieser Tochtergesellschaft ist die Emittentin ebenfalls zu 100 % beteiligt. Komplementärin ist die FCR Verwaltungs GmbH, die am Vermögen der Kommanditgesellschaft nicht beteiligt ist. Kommanditistin ist die FCR AG mit einer Kommanditeinlage von 100,00 EUR. Mit Kaufvertrag vom 17.02.2016 erwarb die FCR Rangsdorf GmbH & Co. KG ein Einkaufszentrum in Rangsdorf. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.04.2016.

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

Im Handelsregister des Amtsgerichts München ist unter HRA 102 325 die FCR Seesen GmbH & Co. KG mit dem Sitz in München eingetragen. An dieser Tochtergesellschaft ist die Emittentin ebenfalls zu 100 % beteiligt. Komplementärin ist die FCR Verwaltungs GmbH, die am Vermögen der Kommanditgesellschaft nicht beteiligt ist. Kommanditistin ist die FCR AG mit einer Kommanditeinlage von 100,00 EUR. Mit Kaufvertrag vom 02.05.2016 erwarb die FCR Seesen GmbH & Co. KG ein Einkaufszentrum in Seesen zu einem Kaufpreis in Höhe von EUR 3.000.000,00 zuzüglich Kaufnebenkosten, insgesamt ca. EUR 4.230.000,00. Die Nebenkosten erfassen anschaffungsnahe Herstellungskosten aus Investitionen. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.07.2016.

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

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

Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 31.08.2016

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

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

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

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

Die Emittentin ist von den jeweiligen Tochtergesellschaften insofern abhängig, um die Zinsen zu zahlen und die Schuldverschreibungen 2016/2021 zurückzahlen zu können, sei es durch Erlöse oder die gute Performance der Tochtergesellschaften. Im Übrigen ist die Emittentin von anderen Unternehmen der Gruppe nicht abhängig.

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Aktien an der RAT Asset & Trading AG (HRB 183812 AG München) werden zu ca. 95 % von Herrn Falk Raudies gehalten. Die Aktionäre haben aus jeder Aktie ein Stimmrecht. Unterschiedliche Stimmrechte für einzelne Aktien gibt es bei der FCR Immobilien AG nicht. Herr Falk Raudies beherrscht die Emittentin, Schutzmechanismen gegen den Missbrauch der Beherrschung gibt es nicht.

## 5. Organe der Emittentin

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

### a) Überblick

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

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

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

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

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

## **b) Vorstand**

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

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

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

Ist nur ein Vorstandsmitglied bestellt, vertritt dieses die Gesellschaft allein. Ist der Vorstand aus mehreren Mitgliedern zusammengesetzt, so wird die Gesellschaft durch zwei Vorstandsmitglieder oder ein Vorstandsmitglied gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Sind mehrere Vorstandsmitglieder bestellt, kann der Aufsichtsrat bestimmen, dass einzelne oder mehrere Vorstandsmitglieder einzelvertretungsberechtigt sind und/ oder berechtigt sind, im Namen der Gesellschaft und als

Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte vorzunehmen (Mehrfachvertretung), § 181 2. Alt. BGB.

**bb) Gegenwärtige Mitglieder**

Dem Vorstand der Gesellschaft gehört gegenwärtig an:

**Falk Raudies (\*1974)**

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

Der Vorstand ist unter der Geschäftsadresse der Gesellschaft erreichbar.

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

Potenzielle Interessenkonflikte zwischen den privaten Interessen des Vorstands oder seinen Verpflichtungen gegenüber der FCR Immobilien AG bestehen durch eine Minderheitsbeteiligung von Falk Raudies an der CM Center Management GmbH, mit der die FCR AG Verwaltungsverträge für von der FCR Immobilien AG bzw. ihren Tochtergesellschaften gehaltenen Mietobjekten geschlossen hat.

Es bestehen keine verwandtschaftlichen Beziehungen zwischen dem Vorstand und den Mitgliedern des Aufsichtsrates. Allerdings ist Thorsten Raudies als Bruder des Vorstands Falk Raudies zugleich Mehrheitsgesellschafter sowie Geschäftsführer der CM Center Management GmbH. Ein potentieller Interessenkonflikt könnte sich daher daraus ergeben, dass Entscheidungen des Vorstands der FCR AG im Zusammenhang mit den Geschäftsbeziehungen zur CM Center Management GmbH aufgrund der verwandtschaftlichen Beziehung des Vorstands der FCR AG zum Geschäftsführer der CM Center Management GmbH nicht alleine am Interesse der Gesellschaft ausgerichtet sein könnten.

**c) Aufsichtsrat**

**aa) Zusammensetzung, Beschlussfassung und Ausschüsse**

Der Aufsichtsrat besteht aus drei Mitgliedern, die von der Hauptversammlung gewählt werden. Soweit die Hauptversammlung nicht bei der Wahl einen kürzeren Zeitraum beschließt, erfolgt die Wahl der Aufsichtsratsmitglieder und gegebenenfalls ihrer Ersatzmitglieder gemäß der Satzung der Gesellschaft für die Zeit bis zur Beendigung derjenigen Hauptversammlung, die über die Entlastung des Aufsichtsrates für das vierte Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit beschließt, wobei das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, nicht mitgerechnet wird und soweit die Hauptversammlung nicht eine kürzere Amtsdauer beschlossen hat.. Eine Wiederwahl ist, auch mehrfach, zulässig. Die Hauptversammlung kann mit der Wahl eines Aufsichtsratsmitgliedes gleichzeitig ein Ersatzmitglied wählen, das in den

Aufsichtsrat nachrückt, wenn ein Aufsichtsratsmitglied vorzeitig ausscheidet, ohne dass ein Nachfolger bestellt ist. Tritt ein Ersatzmitglied an die Stelle eines ausscheidenden Aufsichtsratsmitgliedes, so erlischt das Amt mit Beendigung der nächsten Hauptversammlung, die nach seinem Amtsantritt stattfindet. Findet in der nächsten Hauptversammlung keine Ersatzwahl statt, so verlängert sich die Amtszeit bis zum Ende der Amtszeit des vorzeitig ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitgliedes. Ersatzwahlen erfolgen für den Rest der Amtszeit des ausgeschiedenen Mitglieds. Aufsichtsratsmitglied kann gemäß § 100 AktG nicht sein, wer (i) bereits in 10 Handelsgesellschaften, die gesetzlich einen Aufsichtsrat zu bilden haben, Aufsichtsratsmitglied ist, (ii) gesetzlicher Vertreter eines von der Gesellschaft abhängigen Unternehmens ist, (iii) gesetzlicher Vertreter einer anderen Kapitalgesellschaft ist, deren Aufsichtsrat ein Vorstandsmitglied der Gesellschaft angehört oder (iv) in den letzten zwei Jahren Vorstandsmitglied derselben börsennotierten Gesellschaft war, es sei denn, seine Wahl erfolgt auf Vorschlag von Aktionären, die mehr als 25 % der Stimmrechte der Gesellschaft halten.

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

**bb) Gegenwärtige Mitglieder**

Die Namen und Haupttätigkeiten der gegenwärtigen Mitglieder des Aufsichtsrates der FCR Immobilien AG sind, die für die Zeit bis zum Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2016 beschließt, bestellt sind, soweit nicht nachfolgend anders angegeben:

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

**Lebensläufe**

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

Professor Dr. Busse studierte nach seinem Abitur und Wehrdienst sowie nach einer Ausbildung bei der BfG Bank AG Betriebswirtschaftslehre an den Universitäten Würzburg, Grenoble und München. 1973 beendete er das Studium als Diplom-

kaufmann an der Ludwig-Maximilians-Universität München und promovierte. Seit 1982 lehrt Herr Prof. Dr. Busse Finanzwirtschaft und Bankbetriebslehre, Allfinanz, Versicherungswirtschaft und Risikomanagement an der Hochschule für angewandte Wissenschaften in München. Er ist Gründer der Infinanz GmbH in München.

#### **Arwed Fischer**

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

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

Frank Fleschenberg studierte Betriebswirtschaftslehre an der Universität Essen sowie Rechtswissenschaften an der Universität Düsseldorf für vier Semester. Nach seiner Tätigkeit als Profi-Fußballer übernahm er von 1976 bis 1978 die Werbeleitung des Badener Tagblatts. In den darauffolgenden Jahren war er als Manager des 1. FC Nürnberg (von 1978 bis 1982) sowie als Manager des 1. FC – Saarbrücken (von 1982 bis 1997) tätig. Ab 1986 ging er elf Jahre lang einer selbstständigen Tätigkeit im Bereich Immobilienvertrieb und Finanzdienstleistungen nach. In den Jahren 1997 bis 2011 war er als Geschäftsführender Gesellschafter bei EUREKA angestellt. Seit 2006 ist er Mitglied des Vorstandes der Deutschen Gesellschaft für Grundbesitz AG in Leipzig.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates der Gesellschaft haben im Hinblick auf ihre privaten Interessen oder sonstigen Verpflichtungen keine potenziellen Interessenkonflikte in Bezug auf Verpflichtungen gegenüber der FCR Immobilien AG. Insbesondere bestehen keine Dienstleistungsverhältnisse zwischen der der FCR Immobilien AG und den Aufsichtsratsmitgliedern die Vergünstigungen bei Beendigung der Dienstleistungsverhältnisse vorsehen.

Die Aufsichtsratsmitglieder sind unter der Adresse der Gesellschaft erreichbar.

### **d) Hauptversammlung**

#### **aa) Einführung**

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

#### **bb) Beschlussfassung**

Beschlüsse werden, sofern nicht zwingende Vorschriften entgegenstehen, in der Hauptversammlung mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst und, soweit das Gesetz außer der Stimmenmehrheit eine Kapitalmehrheit vor-

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

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

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

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

#### **cc) Einberufung**

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

#### **e) Corporate Governance**

Die Emittentin entspricht den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ nicht. Die Pflicht zur Abgabe einer Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG ist auf die Emittentin nicht anwendbar, da die Regelung nur für börsennotierte Gesellschaften Anwendung fin-

det und die Emittentin nicht börsennotiert im Sinne von § 3 Abs. 2 AktG ist.

## **VIII. GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER EMITTENTIN**

### **1. Wichtigste Märkte**

Die FCR Immobilien AG investiert grundsätzlich nur in Gewerbeimmobilien, die überwiegend 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 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 ALDI, Dänisches Bettenlager, Deichmann, Deutsche Post, KIK, OBI, PENNY, REWE, TAKKO und Thomas Philipps. Diese großen Handelskonzerne verfügen nach Ansicht der Emittentin alle über eine hohe Bonität und gehen in der Regel langfristige Mietverträge mit Laufzeiten über fünf Jahre und mehr ein. Für die FCR AG bzw. ihre Tochterunternehmen als Investorin bedeutet dies nach bisheriger Erfahrung der Emittentin stabile Einkommensströme.

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

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

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

Der Einzelhandel in den ostdeutschen Großstädten konnte 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 für den Handel maßgebliche Kaufkraft liegt nach Kenntnis der Emittentin in den ostdeutschen Wachstumszentren zwar nach wie vor unter dem Bundesdurchschnitt – dennoch stehen den Menschen mittlerweile überall mehr als EUR 5.150,00 pro Kopf für den jährlichen Konsum zur Verfügung.

Die Mieten im Einzelhandel entwickelten sich im vergangenen Jahr in den ostdeutschen Städten überwiegend stabil bis steigend. Nach wie vor werden 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>. Hier gab es in der Spitze Preissteigerungen von rund 14 % auf bis zu 40,00 EUR/m<sup>2</sup> im Potsdamer Geschäftskern (Quelle TLG „Transaktionsmarkt Ostdeutschland 2015“).

Das gewachsene Interesse von Investoren an kleineren Märkten zeigt auch ein Blick auf die ostdeutschen Bundesländer (ohne Berlin): Gegenüber 2013 verdoppelte sich hier der Investitionsumsatz im Jahr 2014 von 1,36 auf 2,7 Mrd. EUR

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

Das Geschäftsmodell der Emittentin liegt im Erwerb und Betreiben von Fachmarkt- und Einkaufszentren in Deutschland und sie hat sich als Bestandhalter von kleineren und mittelgroßen Handelsimmobilien an Sekundärstandorten positioniert. Diese Standorte bieten nach Ansicht der Emittentin eine langfristig stabilere Miet- und Wertentwicklung als auf Konjunkturzyklen erfahrungsgemäß stärker reagierende Immobilienmärkte in den Primär-Standorten. Daneben strebt die FCR Immobilien AG - neben der Vereinnahmung von Mieterlösen - an, über geeignete Property und Asset Management Aktivitäten die bauliche und wirtschaftliche Substanz, die Mieterstruktur, Mieterträge und Mietlaufzeiten zu optimieren und nach Aufwertung der Immobilie diese wieder gewinnbringend zu verkaufen. Ihre Erträge erwirtschaftet die FCR Immobilien AG somit im Wesentlichen aus a) der Vermietung der direkt und indirekt gehaltenen Bestandsimmobilien sowie b) dem Verkauf einzelner Gewerbeobjekte nach erfolgreicher Werterhöhung.

Zum Datum dieses Prospekts umfasst das Immobilienportfolio der FCR-Gruppe 16 Immobilien, die sich bevorzugt in kleineren und mittelgroßen Städten und Gemeinden befinden und hat zwei weitere erworben, die Ende August 2016 übertragen werden sollen. Von diesen insgesamt 16 Immobilien hält die Emittentin vier Immobilien im Direktbesitz, die restlichen 12 Immobilien werden von eigenen GmbH & Co. KGs gehalten, die sich zu 100 % im Besitz der FCR Immobilien AG befinden. Die zwei zusätzlich erworbenen werden ebenfalls in getrennten GmbH & Co. KGs gehalten werden.

### **Einkauf und Investitionsstrategie:**

Grundlage der Einkaufsstrategie ist eine umfassende Analyse der wirtschaftlichen, bautechnischen Gegebenheiten, der Mietstruktur- und mietvertragsrechtliche Ist-Situation, deren Analyse und Bewertung von Ausbau- und Optimierungspotentialen sowie der den Standort bzw. die 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 Einschät-

zung über viele Jahre hinweg in der Region und am Standort nachhaltig etabliert haben und die über ihre Mieterstruktur ein an dem 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) Ankermieters ab.

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

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

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

Während der Haltperiode im Immobilienportfolio strebt die FCR-Gruppe - neben der Vereinbarung der Mieterelöse – an, über geeignete Property und Asset Management Tätigkeiten die bauliche und wirtschaftliche Substanz, die Mieterstruktur, Mieterträge und Mietlaufzeiten zu optimieren.

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

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

Der Bereich Asset Management hingegen, also die Optimierung von Mieterstruktur- und Mietvertragslaufzeiten sowie über den reinen Substanzerhalt hinausgehende Aktivitäten, werden hingegen durch ein internes und im Bereich Handelsimmobilien nach Ansicht der Emittentin langjährig erfahrenes Asset Managementteam betrieben. Von den Vorbesitzern 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 Han-

delsketten 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.

Die FCR – Gruppe beschäftigte Ende 2015 lediglich objektbezogen mehrere Hausmeister, hatte ansonsten jedoch nur sechs Mitarbeiter angestellt. Um sich für die weitere Expansion personell zu rüsten, hat die Emittentin ihre Zentrale in München um weitere Mitarbeiter verstärkt. Zugleich wurden Verwaltungsverträge mit der CM Center Management GmbH abgeschlossen, die auch alle Hausmeister-Anstellungsverhältnisse übernommen hat.

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

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

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

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

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

Zum Datum dieses Prospekts umfasste das Immobilienportfolio der FCR-Gruppe mit den bestehenden 19 Immobilien (einschließlich erworbenen und noch zu übertragenden).

Zum 01.06.2016 erfasste das Immobilienportfolio (inkl. Oldenburg, Hoyerswerda, Nienburg, Rangsdorf und Seesen, jedoch exkl. Wismar II, Hennef und Frankenberg, Neustrelitz) die vermietbare Gesamtfläche von rd. 70.400 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 (inkl. Oldenburg, Hoyerswerda, Nienburg, Rangsdorf und Seesen, jedoch exkl. Wismar II, Hennef und Frankenberg, Neustrelitz) betrug zum 01.06.2016 ca. 85,5 % und die Nettomieteinnahmen pro Jahr ca. EUR 4,6 Mio. Per

01.06.2016 könnte bei einer Vermietung von 100 % der vermietbaren Fläche und auf der Basis von nach marktüblichen Mietpreise für die freie Mietfläche nach Ansicht der Emittentin eine Nettomiete pro Jahr in Höhe von EUR 5,2 Mio. erzielt werden. Die durchschnittliche Restlaufzeit (WALT) des Immobilienportfolios (inkl. Oldenburg, Hoyerswerda, Nienburg, Rangsdorf und Seesen, jedoch exkl. Wismar II, Hennef und Frankenberg, Neustrelitz) betrug zum 01.06.2016 ca. 4,9 Jahre.

Der Ausbau des Immobilienportfolios der FCR AG und deren Tochtergesellschaften auf über 25 Objekte ist noch in 2016 geplant.

Das aktuelle Portfolio der FCR Immobilien AG umfasst folgende Immobilien (Kennzahlen Stand 01.06.2016):

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

Zu den bislang von der FCR Immobilien AG erworbenen Objekten zählt das Damaschke-Center in Dessau. Das 1992 erbaute Einkaufszentrum mit einer Grundstücksfläche von ca. 15.560 m<sup>2</sup> bietet eine vermietbare Fläche von ca. 3.770 m<sup>2</sup> und war zum 01.06.2016 zu ca. 84 % vermietet. Die jährlichen Nettomietserträge lagen zum 01.06.2016 bei ca. EUR 240.000,00. Zu den Hauptmietern zählen ALDI und KIK, deren Mietverträge bis mindestens Oktober 2017 bzw. August 2016 laufen. Es ist geplant, das Objekt zu revitalisieren und die gesamte Gebäudestruktur zu modernisieren. Die bestehenden Ankermieter sollen in das Projekt eingebunden werden, mit dem Ziel die bestehenden Mietverträge durch neue, langfristige Mietverträge zu ersetzen. Nach derzeitigem Planungsstand betragen die Gesamtinvestitionskosten ca. EUR 1.500.000,00. Es ist dabei geplant, einen Teil der Investitionskosten durch Bankdarlehen zu finanzieren.

#### **Einkaufszentrum, Schwedt**

Im Eigentum der FCR Immobilien AG steht auch das 1991 erbaute Einkaufszentrum in Schwedt mit einer Grundstücksfläche von ca. 3.062 m<sup>2</sup> und einer vermietbaren Fläche von ca. 2.495 m<sup>2</sup>. Das zum 01.06.2016 zu ca. 82 % vermietete Objekt erwirtschaftet jährliche Nettomietserträge in Höhe von zum 01.06.2016 ca. EUR 110.000,00. PENNY hat sich als starker Ankermieter bis August 2017 im Einkaufszentrum in Schwedt niedergelassen.

#### **Fachmarktzentrum, Genthin**

Mit Kaufvertrag vom 01.11.2013 erwarb die FCR Immobilien AG das 1991 erbaute Fachmarktzentrum in Genthin mit einer Grundstücksfläche von ca. 7.187 m<sup>2</sup> und einer vermietbaren Mietfläche von ca. 2.486 m<sup>2</sup>. und war zum 01.06.2016 zu 100% vermietet. Die jährlichen Nettomietserträge lagen zum 01.06.2016 bei rd. EUR 172.000,00. Wesentlicher Mieter ist Takko.

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

Im November 2013 erwarb die FCR Immobilien AG das 1978 erbaute Buschkamp-Center in Oer-Erkenschwick mit einer Grundstücksfläche von ca. 12.789 m<sup>2</sup> und einer vermietbaren Mietfläche von ca. 5.700 m<sup>2</sup>. und war zum 01.06.2016 zu 93% vermietet. Die jährlichen Nettomietserträge lagen zum 01.06.2016 bei rd. EUR 257.000,00. Neben dem schon seit 1995 im Objekt vertretenen Thomas Philipps, der seine Fläche seither zweimal vergrößert hat, sind u. a. Kik und Askania Mieter im Buschkamp-Center.

#### **Fachmarktzentrum, Pößneck**

Mit Kaufvertrag vom 15.04.2014 erwarb die FCR Pößneck GmbH & Co. KG das 1992 erbaute

Fachmarktzentrum in Pößneck. Das Objekt hat eine Grundstücksfläche von ca. 21.986 m<sup>2</sup> sowie vermietbare Flächen von zum ca. 7.600 m<sup>2</sup>, wovon zum 01.06.2016 100 % vermietet waren. Die aktuellen jährlichen Nettomieteinnahmen betragen zum 01.06.2016 ca. EUR 321.000,00. Hauptmieter ist seit über 20 Jahren die Baumarktkette OBI, die ihre Fläche zuletzt nochmals vergrößert hat. Die aktuelle Vertragslaufzeit läuft bis Ende 2024. Zweitgrößter Mieter ist Dänisches Bettenlager, daneben sind NKD und ein nordrhein-westfälischer Getränkegroßhändler im Objekt vertreten.

#### **Stadtpassage, Salzgitter**

Mit Kaufvertrag vom 26.08.2014 erwarb die FCR Salzgitter GmbH & Co. KG die 1967 (Wohn- und Bürohaus) bzw. 1985 (Einkaufspassage) erbaute Stadtpassage in Salzgitter. Das Objekt hat eine Grundstücksfläche von ca. 5.525 m<sup>2</sup> sowie vermietbare Flächen von ca. 8.600 m<sup>2</sup>, wovon zum 01.06.2016 ca. 84 % vermietet waren. Die aktuellen jährlichen Nettomieteinnahmen betragen zum 01.06.2016 ca. EUR 827.000,00. Hauptmieter ist Rossmann mit einer aktuellen Vertragslaufzeit bis Juni 2021. Daneben sind zahlreiche weitere Gewerbemieter wie beispielsweise Fielmann, mister\*lady und McPaper sowie diverse Ämter und Arztpraxen im Objekt vertreten. Die Mietverträge der großen Einzelhandelsmieter laufen überwiegend bis 2020 oder länger.

#### **Supermarkt Dortmund**

Mit Kaufvertrag vom 07.11.2014 erwarb die FCR Dortmund GmbH & Co. KG den in 2004 erbauten Supermarkt in Dortmund. Das Objekt hat eine Grundstücksfläche von ca. 6.300 m<sup>2</sup> sowie vermietbare Flächen von ca. 1.300 m<sup>2</sup>, wovon zum 01.06.2016 ca. 97 % an zwei Mieter vermietet waren. Die aktuellen jährlichen Nettomieteinnahmen betragen zum 01.06.2016 ca. EUR 132.000,00. Hauptmieter ist Netto mit einer aktuellen Vertragslaufzeit bis Ende 2024.

#### **Fachmarktzentrum Cottbus**

Mit Kaufvertrag vom 15.12.2014 erwarb die FCR Cottbus GmbH & Co. KG das in 1999 erbaute Fachmarktzentrum in Cottbus. Das Objekt hat eine Grundstücksfläche von ca. 10.665 m<sup>2</sup> sowie vermietbare Flächen von ca. 4.800 m<sup>2</sup>, wovon zum 01.06.2016 ca. 52 % vermietet waren. Die aktuellen jährlichen Nettomieteinnahmen betragen zum 01.06.2016 ca. EUR 252.000,00. Hauptmieter ist REWE mit einer aktuellen Vertragslaufzeit bis November 2021.

#### **Supermarkt Regis-Breitungen**

Mit Kaufvertrag vom 30.10.2014 erwarb die FCR Regis-Breitungen GmbH & Co. KG das in 1999 erbaute Fachmarktzentrum in Regis-Breitungen. Das Objekt hat eine Grundstücksfläche von ca. 3.653 m<sup>2</sup> sowie vermietbare Flächen von ca. 1.028 m<sup>2</sup> und war zum 01.06.2016 zu 100 % an NETTO vermietet. Die aktuellen jährlichen Nettomieteinnahmen betragen zum 01.06.2016 ca. EUR 102.000,00 mit einer aktuellen Vertragslaufzeit bis Ende 2019.

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

Mit Kaufvertrag vom 17.08.2014 erwarb die FCR Zeulenroda GmbH & Co. KG das in 1900 erbaute Einkaufszentrum in Zeulenroda. Das Objekt hat eine Grundstücksfläche von ca. 5.400 m<sup>2</sup> sowie vermietbare Flächen von ca. 5.539 m<sup>2</sup>, wovon zum 01.06.2016 ca. 62 % vermietet waren. Die aktuellen jährlichen Nettomieteinnahmen betragen zum 01.06.2016 ca. EUR 292.000,00. Mieter ist unter anderem Rossmann.

### **Einkaufszentrum Wismar**

Mit Kaufvertrag vom 24.09.2015 erwarb die FCR Wismar GmbH & Co. KG das in 1993 erbaute Einkaufszentrum in Wismar. Das Objekt hat eine Grundstücksfläche von ca. 5.500 m<sup>2</sup> sowie vermietbare Flächen von ca. 4.400 m<sup>2</sup>, wovon zum 01.06.2016 95 % vermietet waren. Die aktuellen jährlichen Nettomieteinnahmen betragen zum Zeitpunkt der Billigung dieses Prospekts ca. EUR 332.000,00. Ankermieter sind unter anderem NETTO und die Sparkasse Wismar.

### **Baumarkt Hoyerswerda**

Mit Kaufvertrag vom 01.02.2016 erwarb die FCR Hoyerswerda GmbH & Co. KG das in 1993 erbaute Baumarkt in Hoyerswerda. Das Objekt hat eine Grundstücksfläche von ca. 26.850 m<sup>2</sup> sowie vermietbare Flächen von ca. 7.400 m<sup>2</sup>, die vollständig (100%) und langfristig an NETTO vermietet ist. Die aktuellen jährlichen Nettomieteinnahmen betragen zum 01.06.2016 ca. EUR 208.000,00. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.05.2016.

### **Einkaufszentrum Rangsdorf**

Mit Kaufvertrag vom 17.02.2016 erwarb die FCR Rangsdorf GmbH & Co. KG das in 2006 erbaute Einkaufszentrum in Rangsdorf. Das Objekt hat eine Grundstücksfläche von ca. 5.900 m<sup>2</sup> sowie vermietbare Flächen von ca. 1.100 m<sup>2</sup>, die vollständig (100%) und langfristig an NETTO vermietet ist. Die aktuellen jährlichen Nettomieteinnahmen betragen zum 01.06.2016 ca. EUR 147.000,00. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.04.2016.

### **Einkaufszentrum Seesen**

Mit Kaufvertrag vom 02.05.2016 erwarb die FCR Seesen GmbH & Co. KG das in 1982 bzw. 2000 erbaute Einkaufszentrum in Seesen. Das Objekt hat vermietbare Flächen von ca. 9.800 m<sup>2</sup>, wovon 91 % vermietet sind. Mieter ist unter anderem EDEKA. Die aktuellen jährlichen Nettomieteinnahmen betragen zum 01.06.2016 ca. EUR 950.000,00. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.07.2016.

### **Fachmarkt Nienburg**

Mit Kaufvertrag vom 27.04.2016 erwarb die FCR Oldenburg GmbH & Co. KG den in 1996 erbauten Fachmarkt in Nienburg. Das Objekt hat eine Grundstücksfläche von ca. 3.630 m<sup>2</sup> sowie vermietbare Flächen von ca. 1.000 m<sup>2</sup>, wovon 100 % an das Dänische Bettenlager vermietet sind. Die aktuellen jährlichen Nettomieteinnahmen betragen zum 01.06.2016 ca. EUR 96.000,00. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 01.07.2016.

### **Einkaufszentrum Wismar 2**

Mit Kaufvertrag vom 05.07.2016 erwarb die FCR Wismar 2 GmbH & Co. KG das 1999 errichtete Einkaufszentrum in Wismar. Das Objekt hat eine Grundstücksfläche von ca. 7.310 m<sup>2</sup> sowie vermietbare Flächen von ca. 3.800 m<sup>2</sup>, wovon zum 01.06.2016 29 % vermietet sind. Die aktuellen jährlichen Nettomieteinnahmen betragen zum 01.06.2016 ca. EUR 119.000,00. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte am 31.08.2016.

### **Gewerbeobjekt Hennef**

Mit Kaufvertrag vom 19.07.2016 erwarb die FCR Hennef GmbH & Co. KG ein Gewerbeobjekt in Hennef. Das Objekt hat eine Grundstücksfläche von ca. 7.500 m<sup>2</sup> sowie vermietbare Flächen von ca. 6.109 m<sup>2</sup>, wovon zum Datum des Prospekts mehr als 90 % vermietet sind. Hauptmieter ist die HIT Handelsgruppe GmbH & Co. KG mit einem langfristigen Mietvertrag bis Ende 2022.

Die aktuellen jährlichen Nettomieteinnahmen werden voraussichtlich ca. EUR 508.000,00 p.a. betragen. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgt voraussichtlich Ende August Oktober 2016.

#### **Gewerbeobjekt Frankenberg**

Mit Kaufvertrag vom 19.07.2016 erwarb die FCR Hennef GmbH & Co. KG ein Gewerbeobjekt in Frankenberg. Das Objekt hat eine Grundstücksfläche von ca. 12.700 m<sup>2</sup> sowie vermietbare Flächen von ca. 3.949 m<sup>2</sup>, die zum Datum des Prospekts vollständig vermietet sind. Die aktuellen jährlichen Nettomieteinnahmen werden voraussichtlich ca. EUR 475.000,00 p.a. betragen. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgt voraussichtlich Ende Oktober 2016.

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

Mit Kaufvertrag vom 19.08.2016 erwarb die FCR Neustrelitz GmbH & Co. KG einen Einkaufs- und Gewerbepark in Neustrelitz. Das Objekt hat eine Grundstücksfläche von ca. 8.500 m<sup>2</sup> sowie vermietbare Flächen von ca. 2.745 m<sup>2</sup>. Hauptmieter ist Penny mit einem langfristigen Mietvertrag bis Anfang 2020. Das Objekt ist zum Datum des Prospekts vollständig vermietet. Die aktuellen jährlichen Nettomieteinnahmen werden voraussichtlich ca. EUR 154.000,00 p.a. betragen. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgt voraussichtlich zum 01.10.2016.

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

In den vergangenen Jahren sank der durchschnittliche Zins für Immobilienfinanzierung deutlich. Die FCR AG beabsichtigt, die gegenwärtig am Markt bestehenden günstigen Finanzierungsbedingungen zu nutzen, um hierdurch die Akquisition von Immobilien mit Entwicklungspotential zu finanzieren. Das gegenwärtige Zinsniveau trägt dabei zu einem positiven Leverage-Effekt bei und soll gezielt für den Aufbau eines ertragsorientierten Gewerbeimmobilienbestands eingesetzt werden.

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

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

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

Nach eigener Einschätzung verfügt die Emittentin über folgende Wettbewerbsstärken:

Die FCR AG verfügt nach eigener Einschätzung nicht nur über ein erhebliches Know-how auf dem Gebiet des Gewerbeimmobiliengeschäfts, welches sie systematisch weiter ausbauen möchte, sondern auch über eine langjährige Erfahrung auf dem Gebiet des Erwerbs und der

Vermietung von Abvermarktungs- und Insolvenzzimmobilien. Außerdem besitzt sie nach eigener Einschätzung ein breites Netzwerk an Kontakten zu Banken, Immobilienfirmen und Fondsgesellschaften.

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

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

## **5. Sachanlagen**

### **a) Grundbesitz**

Der direkt und indirekt gehaltene Grundbesitz der FCR AG wird im Konzern-Jahresabschluss zum 31.12.2015 nach HGB unter den Sachanlagen geführt.

Der wert-, wie flächenmäßige Schwerpunkt der Immobilien mit einem Buchwert von EUR 21.761.455,19 zum 31.12.2015 konzentriert sich auf Ost- und Norddeutschland. Zum Datum dieses Prospekts umfasste das Immobilienportfolio der FCR-Gruppe mit den bestehenden 16 Immobilien zuzüglich drei Objekten, die bereits erworben aber noch nicht übertragen sind.

### **b) Sonstige Sachanlagen**

Das weitere Sachanlagevermögen der FCR Immobilien AG mit einem Buchwert von EUR 39.705,00 zum 31.12.2015 besteht ausschließlich aus Betriebs- und Geschäftsausstattung wie Büromöbel und EDV-Ausstattung sowie einem Firmenwagen.

Insgesamt verfügen die FCR Immobilien AG und deren Tochtergesellschaften zum Tag der Prospektbilligung über 16 Gewerbeimmobilien und drei weitere wurden erworben.

## **6. Wesentliche Verträge**

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

Alle im Bestand befindlichen Fachmarkt- und Einkaufszentren werden von der CM Center Management GmbH verwaltet. Bei dieser sind auch die in den Objekten tätigen Hausmeister angestellt. Für die Verwaltung erhält die CM Center Management GmbH eine angemessene Vergütung. Hinzu kommen je nach Objekt teilweise noch weitere Leistungen – etwa für Hausmeister- oder Reinigungstätigkeiten – die separat abgerechnet werden.

Zum Stichtag 31.12.2015 besteht eine stille Beteiligung in Höhe von EUR 200.000,00. Diese wurde zum Ende des Jahres 2016 gekündigt.

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 31.12.2015 betrug das bis dahin platzierte Emmisionsvolumen rd. EUR 1,4 Mio.

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

## **7. Investitionen**

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

Mit Notarvertrag vom 01.02.2016 hat die FCR-Gruppe über ihre 100 % Tochter FCR Hoyerswerda GmbH & Co. KG ein Einkaufszentrum in Hoyerswerda erworben. Mit Kaufvertrag vom 27.04.2016 erwarb die FCR Oldenburg GmbH & Co. KG einen Fachmarkt in Nienburg. Mit Kaufvertrag vom 02.05.2016 erwarb die FCR Seesen GmbH & Co. KG ein Einkaufszentrum in Seesen und mit Kaufvertrag vom 23.05.2016 veräußerte die FCR Oldenburg GmbH & Co. KG ein Verwaltungsgebäude in Oldenburg. Die Kaufpreiszahlung und der Eigentumsübergang an dem Verwaltungsgebäude in Oldenburg ist am 29.07.2016 erfolgt. Mit Kaufvertrag vom 05.07.2016 erwarb die FCR-Gruppe über ihre 100 % Tochter FCR Wismar 2 GmbH & Co. KG ein Einkaufszentrum in Wismar. Mit Kaufverträgen vom 19.07.2016 erwarb die FCR Hennef GmbH & Co KG ein Objekt in Hennef und ein Objekt in Frankenberg, wobei die Kaufpreiszahlung und der Eigentumsübergang bislang noch nicht erfolgt sind. Weiterhin erfolgte mit Kaufvertrag vom 19.08.2016 der Erwerb eines Einkaufs- und Gewerbepark in Neustrelitz, wobei bislang der Kaufpreis noch nicht gezahlt ist.

Hinsichtlich der Details wird auf Abschnitt VIII verwiesen.

Es sind weitere Investitionen geplant, aber noch nicht beschlossen.

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

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

## 9. Jüngste Entwicklung und Trends

Die Emittentin ist der Ansicht, dass der Markt für Fachmarkt- und Einkaufszentren, weiterhin sehr attraktiv ist, zumal die FCR Immobilien AG nach ihrer Ansicht über ein erfahrenes Management mit einem umfangreichen Netzwerk verfügt. Die Emittentin geht davon aus, auch in Zukunft weiterhin Objekte zu erwerben und zu verkaufen. Seit dem Datum des letzten geprüften Abschlusses zum 31.12.2015 haben sich keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen in den Aussichten der Emittentin ergeben.

## 10. Regulatorische Vorschriften

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

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

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

### b) Nutzung: Geschäftsraummietverhältnisse

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

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

### c) Kapitalanlage

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

## IX. AUSGEWÄHLTE FINANZIELLE INFORMATIONEN DER EMITTENTIN

Die nachfolgend zusammengefassten Finanzdaten sind den geprüften Konzern-Jahresabschlüssen der Emittentin zum 31.12.2015 und zum 31.12.2014 entnommen oder daraus abgeleitet. Die vorgenannten Abschlüsse wurden nach den Grundsätzen des HGB aufgestellt. Die nachstehenden Unternehmens- und Finanzdaten sind im Zusammenhang mit den im Finanzteil abgedruckten vorgenannten Abschlüssen zu lesen.

Die Konzern-Jahresabschlüsse der FCR AG zum 31.12.2015 und zum 31.12.2014 wurden von RING-TREUHAND GMBH & CO. KG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, München, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

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

<b>Ausgewählte Posten Gewinn- und Verlustrechnung in EUR</b>	<b>31. Dezember 2015 (geprüft)</b>	<b>31. Dezember 2014 (geprüft)</b>
Umsatzerlöse	12.727.138,39	3.277.523,42
Sonstige betriebliche Erträge	37.247,80	28.861,70
Personalaufwand inklusive sozialer Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	- 322.353,69	- 290.446,75
Abschreibungen	- 44.752,85	- 4.778,89
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 1.093.325,74	- 380.302,17
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	99.997,41	24.860,85
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 1.249.442,54	- 398.789,92
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.881.066,23</b>	<b>763.170,68</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.358.315,86</b>	<b>492.093,84</b>

<b>Ausgewählte Posten der Bilanz in EUR</b>	<b>31. Dezember 2015 (geprüft)</b>	<b>31. Dezember 2014 (geprüft)</b>
Sachanlagen	21.801.160,19	21.826.794,25

Finanzanlagen	25.000,00	25.000,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2.486.042,48	1.052.551,52
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	6.958.715,23	1.162.626,75
Eigenkapital	5.785.271,79	3.426.956,93
Sonstige Rückstellungen	471.200,02	10.000,00
Verbindlichkeiten	24.472.541,81	20.963.503,06
<b>Bilanzsumme</b>	<b>31.347.305,62</b>	<b>24.497.966,99</b>

<b>Ausgewählte Posten der Kapitalflussrechnung in EUR</b>	<b>31. Dezember 2015 (geprüft)</b>	<b>31. Dezember 2014 (geprüft)</b>
Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	4.032.628,94	611.176,54
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	- 6.731.475,06	- 12.435.000,00
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	8.494.384,81	13.012.000,00
<b>Veränderungen der Finanzmittelfonds</b>	<b>5.795.538,69</b>	<b>1.188.176,54</b>

Mit Notarvertrag vom 01.02.2016 hat die FCR-Gruppe über ihre 100 % Tochter FCR Hoyerswerda GmbH & Co. KG ein Einkaufszentrum in Hoyerswerda erworben. Mit Notarvertrag vom 17.02.2016 hat die FCR Gruppe über ihre 100 % Tochter FCR Rangsdorf GmbH & Co. KG ein Einkaufszentrum in Rangsdorf erworben. Mit Kaufvertrag vom 27.04.2016 erwarb die FCR Oldenburg GmbH & Co. KG einen Fachmarkt in Nienburg. Mit Kaufvertrag vom 02.05.2016 erwarb die FCR Seesen GmbH & Co. KG ein Einkaufszentrum in Seesen und mit Kaufvertrag vom 23.05.2016 veräußerte die FCR Oldenburg GmbH & Co. KG ein Verwaltungsgebäude in Oldenburg. Hinsichtlich der Details wird auf Abschnitt VIII verwiesen. Mit Kaufvertrag vom 05.07.2016 erwarb die FCR Wismar 2 GmbH & Co. KG ein Einkaufszentrum in Wismar. Mit Kaufverträgen vom 19.7.2016 erwarb die FCR Hennef GmbH & Co KG ein Objekt in Hennef und ein Objekt in Frankenberg Mit Kaufvertrag vom 19.08.2016 hat die FCR Neustrelitz einen Einkaufs- und Gewerbepark in Neustrelitz erworben.

Kaufpreiszahlungen und Besitzübergang sind für die Standorte Hennef und Frankenberg sowie

Neustrelitz noch nicht erfolgt. Weitere erhebliche Veränderungen der Finanzlage und des Betriebsergebnisses der Emittentin nach dem von den wesentlichen historischen Finanzinformationen abgedeckten Zeitraum existieren nicht.

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

Darüber hinaus sind seit dem 31.12.2015 bis zum Datum dieses Prospekts keine wesentlichen Änderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin eingetreten.

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

### **1. Allgemeiner Hinweis**

Dieser Abschnitt enthält eine kurze Zusammenfassung einiger wichtiger deutscher Besteuerungsgrundsätze, die im Zusammenhang mit dem Erwerb, dem Halten oder der Übertragung von Teilschuldverschreibungen bedeutsam sein können. Es handelt sich dabei jedoch nicht um eine umfassende und vollständige Darstellung sämtlicher steuerlicher Aspekte, die für Anleihegläubiger relevant sein können. Grundlage dieser Zusammenfassung sind das zum Prospektdatum geltende nationale deutsche Steuerrecht (gesetzliche Regelungen, Auffassung der Finanzverwaltung und finanzgerichtliche Rechtsprechung) sowie Bestimmungen der Doppelbesteuerungsabkommen, die derzeit zwischen der Bundesrepublik Deutschland und anderen Staaten bestehen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich Regelungen oder Rechtsauffassungen – unter Umständen auch rückwirkend – ändern. Für andere als die nachfolgend behandelten Anleihegläubiger können abweichende Besteuerungsregeln gelten.

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

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

Die Ausführungen in diesem Kapitel beziehen sich auf die bei Einreichung des Prospekts geltenden steuerlichen Regelungen.

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

### **2. Einkommensbesteuerung unbeschränkt steuerpflichtiger natürlicher Personen**

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

Die Zinszahlungen der Emittentin an die Anleihegläubiger, die in Deutschland ansässig sind und die Teilschuldverschreibung im Privatvermögen halten, unterliegen der Abgeltungsteuer. Die Abgeltungsteuer wird im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs durch die deutsche Depotbank für Rechnung des Anleihegläubigers von den Zinszahlungen der Emittentin einbehalten. Der Abgeltungsteuersatz beträgt derzeit 25 % (zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag hierauf – insgesamt also 26,375 % – und gegebenenfalls Kirchensteuer) der maßgeblichen Bruttoerträge. Maßgeblich sind die ausgeschütteten Zinsen. Die der Abgeltungsteuer unterliegenden maßgeblichen Bruttoerträge werden nur um einen Sparer-Pauschbetrag in Höhe von EUR 801,00 (EUR 1.602,00 bei zusammen veranlagten Ehegatten) gekürzt. Die tatsächlichen Werbungskosten dürfen nicht abgezogen werden. Mit dem Steuerabzug ist die Einkommensteuerschuld des Anleihegläubigers für die Zinserträge abgegolten; eine Pflicht zur Einbeziehung dieser Einkünfte in die Einkommensteuererklärung des Anlegers besteht daher grundsätzlich nicht.

Bei kirchensteuerpflichtigen Anleihegläubigern wird die Kirchensteuer auf Zinserträge auf Basis eines automatisierten Abfrageverfahrens durch die auszahlende Stelle zusammen mit der Kapitalertragsteuer einbehalten und abgeführt. Ein Abzug der einbehaltenen Kirchensteuer als Sonderausgabe ist nicht zulässig.

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

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

Werden die Schuldverschreibungen von einer inländischen Depotstelle verwahrt, werden sie grundsätzlich der deutschen Besteuerung mit Kapitalertragsteuer wie oben beschrieben, unterworfen. Einbehaltene Kapitalertragsteuer kann nach einem anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommen soweit die Voraussetzungen vorliegen ggf. erstattet werden. Einzelheiten sollte der Anleihegläubiger mit seinem steuerlichen Berater klären.

## **b) Besteuerung von Veräußerungsgewinnen**

Die Abgeltungsteuer ist auch anwendbar auf (Kurs-) Gewinne aus der Veräußerung oder Einlösung der Unternehmensanleihe.

Die Abgeltungsteuer wird auch hier im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs durch die deutsche Depotbank für Rechnung des Anleihegläubigers einbehalten. Der Abgeltungssteuersatz beträgt wiederum 25 % (zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag hierauf – insgesamt also 26,375 % – und gegebenenfalls Kirchensteuer). Bemessungsgrundlage ist der Unterschiedsbetrag zwischen den Einnahmen aus der Veräußerung oder Einlösung der Unternehmensanleihe und den Anschaffungskosten, jeweils inklusive etwaiger anteiliger Stückzinsen, vermindert um die unmittelbar mit der Veräußerung im Zusammenhang stehenden Kosten. Die der Abgeltungsteuer unterliegenden maßgeblichen Bruttoerträge werden nur um den Sparer-Pauschbetrag in Höhe von EUR 801,00 (EUR 1.602,00 bei zusammen veranlagten Ehegatten) gekürzt. Die tatsächlichen Werbungskosten dürfen nicht abgezogen werden. Mit dem Steuerabzug ist die Einkommensteuerschuld des Anleihegläubigers für den Veräußerungsgewinn abgegolten.

Bei kirchensteuerpflichtigen Anleihegläubigern wird die Kirchensteuer auf Zinserträge auf Basis eines automatisierten Abfrageverfahrens durch die auszahlende Stelle zusammen mit der Kapitalertragsteuer einbehalten und abgeführt. Ein Abzug der einbehaltenen Kirchensteuer als Sonderausgabe ist nicht zulässig.

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

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

Veräußerungsgewinne unterliegen grundsätzlich nicht der deutschen Besteuerung, wenn sie von ausländischen Anleihegläubigern erzielt werden. Anleihegläubiger gelten als nicht im Inland ansässig, wenn sie weder ihren Wohnsitz noch ihren gewöhnlichen Aufenthalt in Deutschland haben. Werden die Schuldverschreibungen von einer inländischen Depotstelle verwahrt, werden sie grundsätzlich der deutschen Besteuerung mit Kapitalertragsteuer wie oben beschrieben, unterworfen. Einbehaltene Kapitalertragsteuer kann nach einem anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommen soweit die Voraussetzungen vorliegen ggf. erstattet werden. Einzelheiten sollte der Anleihegläubiger mit seinem steuerlichen Berater klären.

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

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

Vielmehr unterliegen Zinsen und Veräußerungsgewinne im Betriebsvermögen bei natürlichen Personen als Anleihegläubigern der tariflichen Einkommensteuer zuzüglich Gewerbesteuer, falls es sich um einen Gewerbebetrieb handelt. Aufwendungen, die im wirtschaftlichen Zusammenhang mit den Zinsen oder Veräußerungsgewinnen stehen, werden nach den allgemeinen Vorschriften steuermindernd berücksichtigt. Die von der Depotbank einbehaltene Kapitalertragsteuer wird auf die tarifliche Einkommensteuer angerechnet. Entsprechendes gilt für Teilschuldverschreibungen, die von einer Personengesellschaft im Betriebsvermögen gehalten werden, soweit natürliche Personen an dieser Personengesellschaft beteiligt sind.

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

Veräußerungsgewinne unterliegen grundsätzlich nicht der deutschen Besteuerung, wenn sie

von ausländischen Anleihegläubigern erzielt werden, es sei denn sie sind als inländische Einkünfte zu qualifizieren, weil sie zum Beispiel als Teil eines inländischen Betriebsvermögens oder einer inländischen Betriebsstätte gelten. Anleihegläubiger gelten als nicht im Inland ansässig, wenn sie weder ihren Wohnsitz noch ihren gewöhnlichen Aufenthalt bzw. ihren Sitz oder den Ort ihrer Geschäftsleitung in Deutschland haben. Bei Kapitalerträgen aus der Veräußerung oder Einlösung der Schuldverschreibungen eines im Ausland ansässigen Anleihegläubigers wird keine Kapitalertragsteuer einbehalten, wenn die Kapitalerträge Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und der ausländische Anleihegläubiger dies der auszahlenden Stelle nach amtlich vorgeschriebenem Muster erklärt.

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

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

#### **5. Sonstige Steuern**

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

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

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

#### **6. EU-Zinsrichtlinie**

Gemäß der Richtlinie 2003/48/EG des Rates vom 3. Juni 2003 im Bereich der Besteuerung von Zins-erträgen („EU-Zinsrichtlinie“) muss jeder EU-Mitgliedsstaat den zuständigen Behörden eines an jeder EU-Mitgliedsstaats Einzelheiten über die Zahlung von Zinsen und ähnlichen Erträgen durch eine Zahlstelle (wie in der Richtlinie definiert) in seinem Hoheitsgebiet mitteilen, wenn der wirtschaftliche Eigentümer solcher Beträge in dem anderen EU-Mitgliedsstaat ansässig ist.

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

### **1. Allgemeiner Hinweis**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Juristische Personen. Die luxemburgische Körperschaftssteuer (impôt sur le revenu des collectivités), der damit verbundene Beitrag für den Beschäftigungsfonds (contribution au fonds pour l'emploi), die Gewerbesteuer (impôt commercial communal) und die Vermögenssteuer (impôt sur la fortune) sind anwendbar auf die meisten steuerpflichtigen juristischen Personen, die in Luxemburg steuerlich ansässig sind oder die Einkommen aus luxemburgischen Quellen oder luxemburgischen Aktiva erhalten. Die Körperschaftssteuer beträgt gegenwärtig 21 % (20 % bei einem besteuerbaren Einkommen von weniger als EUR 15.000,-). Weiterhin werden ein Beitrag für den Beschäftigungsfonds in Höhe von 7 % der Körperschaftssteuer fällig, sowie eine auf das besteuerbare Einkommen anzuwendende Gewerbesteuer i.H.v. 6,75 % bis 12 % (abhängig von der Kommune, in der die jeweilige Körperschaft ansässig ist). Für in Luxemburg-Stadt ansässige Körperschaften ergibt sich damit ein Gesamtsteuersatz (Körperschaftssteuer, Solidaritätsbeitrag und Gewerbesteuer) i.H.v. 29,22 %. Bezüglich der Vermögenssteuer wird je nach Art der gehaltenen Aktiva und der Bilanzhöhe der jeweiligen steuerpflichtigen juristischen Person eine Mindeststeuer erhoben.

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

steuerpflichtige natürliche Personen, die eine kommerzielle Tätigkeit in Luxemburg ausüben oder daran beteiligt sind, der vorgenannten Gewerbesteuer unterliegen. Die luxemburgische Einkommenssteuer wird nach einem progressiven Satz erhoben (0 - 40 % je nach besteuerbarem Einkommen) und unterliegt darüber hinaus dem Beitrag zum Beschäftigungsfonds i.H.v. 7 % oder 9 % der Einkommenssteuer, abhängig von der Höhe des Einkommens und abhängig von der individuellen Situation der steuerpflichtigen natürlichen Person. Seit dem Steuerjahr 2015 gibt es eine zusätzliche, temporäre Einkommensbesteuerung (impôt d'équilibre budgétaire temporaire - IEBT) i.H.v. 0,5 % der besteuerbaren Basis abzüglich einer Summe, die dem monatlichen Mindesteinkommen für volljährige nicht-qualifizierte Arbeiter, d.h. EUR 1.992,96 (Index 775,17) oder 3/4 des monatlichen Mindesteinkommens entspricht, je nach Art des besteuerbaren Einkommens.

### **3. Quellensteuer i.H. von 10% bei in Luxemburg ansässigen natürlichen Personen**

Zinszahlungen von luxemburgischen Zahlstellen an natürliche Personen, die in Luxemburg ansässig sind, oder an bestimmte niedergelassene Einrichtungen, die Zinszahlungen für solche Privatpersonen sichern (es sei denn, diese Einrichtungen haben sich für die Behandlung wie anerkannte OGAW in Übereinstimmung mit der Richtlinie des Europäischen Rates 85/611/EG oder die Regelungen über den Austausch von Informationen entschieden), unterliegen einer Quellensteuer von 10 % (die „10 % Luxemburg Quellensteuer“).

Dem luxemburgischen Gesetz vom 23. Dezember 2005 in seiner geänderten Fassung zufolge können sich Privatpersonen, welche in Luxemburg ansässig sind, dafür entscheiden, selbst eine Erklärung über ihre Zinseinkünfte abzugeben und so eine Steuer von 10 % (die „10 % Steuer“) auf Zinszahlungen zu entrichten, sofern diese im Rahmen ihres Privatvermögens anfallen. Diese 10 % Steuer betrifft Zinszahlungen, welche nach dem 31. Dezember 2007 von bestimmten, nicht in Luxemburg ansässigen Zahlstellen (wie in der EU-Zinsrichtlinie definiert) geleistet wurden, d.h. Zahlstellen, welche sich in einem EU-Mitgliedsstaat außer Luxemburg, einem Mitgliedsstaat des Europäischen Wirtschaftsraums, der kein Mitgliedsstaat der EU ist, oder einem Staat oder Einrichtung, welche ein internationales Abkommen abgeschlossen haben, das direkt mit der EU-Zinsrichtlinie in Zusammenhang steht, befinden.

Die 10 % Luxemburg Quellensteuer oder die 10 % Steuer stellen die endgültige Steuerpflicht von in Luxemburg ansässigen privaten Steuerzahlern dar, welche Zahlungen im vorgenannten Sinne im Rahmen ihres Privatvermögens erhalten.

### **4. Einkommensbesteuerung des Kapitals, Zinsen, Gewinnen bei Verkauf oder Rückkauf von in Luxemburg ansässigen Einkommensbesteuerung des Kapitals, Zinsen, Gewinnen bei Verkauf oder Rückkauf von in Luxemburg ansässigen Anleihegläubigern**

Natürliche Personen. Ein in Luxemburg ansässiger Anleihegläubiger der Schuldverschreibungen, der im Rahmen der Verwaltung seines Privatvermögens agiert, unterliegt luxemburgischer Einkommensbesteuerung hinsichtlich erhaltener Zinsen, Rückkaufagios oder Ausgabediscouts, außer wenn 10% Luxemburg Quellensteuer oder die 10% Steuer darauf erhoben wurde. Gewinne, die er bei einer Veräußerung jeglicher Art der Schuldverschreibungen realisiert, unterliegen nicht der luxemburgischen Einkommensbesteuerung, soweit der Verkauf mehr als 6 Monate nach deren Akquise stattgefunden hat. Im Ausland auf Zinszahlungen angewandte Quellensteuern (sofern es sich nicht um die 10% Steuer handelt) können ggf. in Luxemburg gemäß internem luxemburgischem Recht oder anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommen für die luxemburgische Einkommensbesteuerung berücksichtigt werden.

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

SICAR. Einkommen aus den Schuldverschreibungen, das durch Risikokapitalinvestmentgesellschaften im Sinne des Gesetzes vom 15. Juni 2004 in seiner aktuellen Fassung realisiert wird, ist von der Körperschaftssteuer befreit, soweit es als qualifiziertes Einkommen im Sinne des vorgenannten Gesetzes behandelt wird.

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

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

## **5. Andere luxemburgische Steuern**

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

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

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

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

# **Finanzinformationen**

## **FCR Immobilien AG**

# Inhaltsverzeichnis

## **Konzern-Jahresabschluss der FCR Immobilien AG nach HGB für das Geschäftsjahr 2015**

<b>(geprüft)</b> .....	F- 3
Bilanz zum 31. Dezember 2015.....	F- 5
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015.....	F- 7
Anhang für das Geschäftsjahr 2015 .....	F- 8
Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2015 .....	F-18
Bestätigungsvermerk Geschäftsjahr 2015.....	F-19

## **Konzern-Jahresabschluss der FCR Immobilien AG nach HGB für das Geschäftsjahr 2014**

<b>(geprüft)</b> .....	F-21
Bilanz zum 31. Dezember 2014.....	F-23
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014.....	F-24
Anhang für das Geschäftsjahr 2014 .....	F-25
Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2014 .....	F-30
Bestätigungsvermerk Geschäftsjahr 2014.....	F-32

## **Jahresabschluss der FCR Immobilien AG nach HGB für das Geschäftsjahr 2015**

<b>(geprüft)</b> .....	F-33
Bilanz zum 31. Dezember 2015.....	F-35
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015.....	F-37
Anhang für das Geschäftsjahr 2015 .....	F-38
Bestätigungsvermerk Geschäftsjahr 2015.....	F-47

# **Konzernjahresabschluss 2015**

Konzernabschluss und Konzernlagebericht

# FCR Immobilien AG

zum 31. Dezember 2015



Ring-Treuhand GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Destouchesstr. 68  
D-80796 München

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

**AKTIVA**

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

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

**PASSIVA**

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

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

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

## FCR Immobilien AG, München

### Konzernjahresabschluss für das Geschäftsjahr

vom 1. Januar 2015 bis zum 31. Dezember 2015

#### Anhang

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

Der freiwillig erstellte Konzernabschluss für das 2015 wurde nach den für alle Kaufleute geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches sowie den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages aufgestellt. Bilanzierung und Bewertung erfolgen unter Beachtung der allgemeinen (§§ 246 – 256 HGB) sowie der speziell für Kapitalgesellschaften im Sinne der §§ 264 ff. HGB geltenden Ansatz- und Bewertungsvorschriften, der ergänzenden Vorschriften des rechtsformspezifischen Gesetzes sowie der Regelungen der Satzung. Wie im Vorjahr wurde das Gliederungsschema der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 22. September 1970, zuletzt geändert durch Verordnung vom 25. Mai 2009 (BGBl. I, S. 1102), verwendet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

**Sitz** der Gesellschaft ist in München.

**Art der Geschäftstätigkeit** - Das Geschäftsmodell der Konzerngruppe liegt im Erwerb, Betrieb und dem Verkauf von Fachmarkt- und Einkaufszentren in Deutschland und hat sich als 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:

Gesellschaft	<u>Anteil</u> %	<u>Gesamt</u> EUR
FCR Cottbus GmbH & Co. KG	100	100,00
FCR Oldenburg GmbH & Co. KG	100	100,00
FCR Pößneck GmbH & Co. KG	100	100,00
FCR Regis Breitingen GmbH & Co. KG	100	100,00
FCR Dortmund GmbH & Co. KG	100	100,00
FCR Salzgitter GmbH & Co. KG	100	100,00
FCR Zeulenroda GmbH & Co. KG	100	100,00
FCR Wismar GmbH & Co. KG	100	100,00

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

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

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

Zwischengewinneliminierungen wurden nicht vorgenommen.

Differenzen aus Währungsumrechnung waren nicht auszuweisen.

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

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

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

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

Die **Forderungen** und **sonstige Vermögensgegenstände** werden zum Nennwert angesetzt. Erkennbare Risiken werden durch Wertberichtigungen Rechnung getragen. Uneinbringliche Forderungen werden in vollem Umfang abgeschrieben.

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

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

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

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

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

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

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

**Umgliederungen im Vergleich zur Konzern Gewinn- und Verlustrechnung per 31.12.2014:**

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

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

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

**(4) Sachanlagen** – Das Sachanlagevermögen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf einen Buchwert von 21.801.160,19 € (Vorjahr 21.826.794,25 €). Davon entfallen auf die Gebäude 18.259.482,28 € (Vorjahr 18.052.597,34 €) und auf den Grund und Boden 3.501.972,91 € (Vorjahr 3.429.521,91 €). Die Betriebs- und Geschäftsausstattung beläuft sich auf 39.705,00 € (Vorjahr 34.675,00 €). Die planmäßigen Abschreibungen werden auf linearer Basis über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 33 bis 50 Jahren (Gebäude), sowie 3 bis 5 Jahren (BGA) vorgenommen.

	Betriebs- und Geschäftsaus- 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	3.912,00	5.818.227,65	310.000,00	6.132.139,65
Stand 31.12.2015	<u>52.073,80</u>	<u>22.883.928,32</u>	<u>0,00</u>	<u>22.936.002,12</u>
<b>Aufgelaufene Abschreibungen</b>				
Stand 1.1.2015	-3.776,15	-507.812,62	0,00	-511.588,77
Abschreibungen	-8.592,65	-614.660,51	0,00	-623.253,16
Abgänge	0,00	0,00	0,00	0,00
Stand 31.12.2015	<u>-12.368,80</u>	<u>-1.122.473,13</u>	<u>0,00</u>	<u>-1.134.841,93</u>
<b>Buchwerte</b>				
Stand 01.01.2015	<u>34.675,00</u>	<u>21.482.119,25</u>	<u>310.000,00</u>	<u>21.826.794,25</u>
Stand 31.12.2015	<u>39.705,00</u>	<u>21.761.455,19</u>	<u>0,00</u>	<u>21.801.160,19</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## (12) Steuerrückstellungen

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

## (13) Sonstige Rückstellungen

	Stand 01.01.2015 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	10.000,00	10.000,00	0,00	14.207,35	14.207,35
Stand 31.12.2015	<u>10.000,00</u>	<u>10.000,00</u>	<u>0,00</u>	<u>471.200,02</u>	<u>471.200,02</u>

**(14) Anleihen** – Im Juli 2014 erfolgte die Ausplatzierung der ersten Unternehmensanleihe („4 Mio. Anleihe“) mit einem Emissionsvolumen von 4.000.000,00 €. Das Wertpapier (WKN A12TW8/ISIN DE000A12TW80) mit einer Laufzeit von 5 Jahren wurde an einen Einzelinvestor platziert. Ausgestattet wurde die Anleihe mit einer festen jährlichen Verzinsung von 8 % zuzüglich eines jährlichen Zinsbonus von 3 %, der am Ende der Laufzeit ausbezahlt wird.

Eine zweite Anleihe konnte von institutionellen Anlegern seit Mai 2014 und als öffentliche Anleihe seit Oktober 2014 auch von Privatanlegern gezeichnet werden („10 Mio. Anleihe“). Die 5-jährige Anleihe (WKN A1YC5F/DE000A1YC5F0) mit einem Emissionsvolumen von 10.000.000,00 € Mio. Euro ist ebenfalls mit einem jährlichen Zinskupon von 8 % zuzüglich eines jährlichen Zinsbonus von 3 % am Ende der Laufzeit ausgestattet. Zum Stichtag 31.12.2015 betrug das bis dahin platzierte Emissionsvolumen 1.380.000,00 €.

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

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

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

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

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

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

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

Immobilienbezogene Aufwendungen beinhalten Grundsteuer 135.474,09 € (Vorjahr 85.130,67 €), Nicht 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 Pößneck 132.733,04 (Vorjahr 63.537,21 €), Zinsen Salzgitter 143.036,54 € (Vorjahr 36.161,92 €), Oldenburg 17.529,24 (Vorjahr 0,00 €), Zinsen Dortmund 21.938,84 (Vorjahr 0,00 €), Zinsen Regis Breitingen 3.256,92 € (Vorjahr 0,00 €), Zinsen Cottbus 12.587,70 € (Vorjahr 0,00 €), Zinsen Zeulenroda 753,01 € (Vorjahr 0,00 €), Zinsaufwendungen für langfristige Verbindlichkeiten 83.571,23 € (Vorjahr 0,00 €) sowie sonstige Zinsaufwendungen 69.510,71 €(Vorjahr 218.414,50 €).

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

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

**(20) Haftungsverhältnisse und schwebende Rechtsstreitigkeiten** – die FCR Immobilien AG haftet gegenüber der Kreissparkasse Saale – Orla für den der FCR Pößneck GmbH & Co. KG gewährten Kredit mit einer Höchstbetragsbürgschaft über 300.000,00 € sowie gegenüber Nord LB für den der FCR Salzgitter GmbH & Co. KG gewährten Kredit mit einer Höchstbetragsbürgschaft über 750.000,00 €. Mit einer Inanspruchnahme wird aufgrund der Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft nicht gerechnet.

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

## **(22) Vorstand und Aufsichtsrat**

### **Vorstand**

Falk Raudies, Kaufmann, München

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

### **Aufsichtsrat**

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

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

Frank Fleschenberg, selbständiger Kaufmann, München

**(23) Inanspruchnahme von § 264b HGB**– nachfolgende inländische Tochtergesellschaften in der Rechtsform einer Personengesellschaft im Sinne von § 264a HGB machen in Teilen von der Befreiungsvorschrift gemäß § 264b HGB Gebrauch:

FCR Cottbus GmbH & Co. KG

FCR Oldenburg GmbH & Co. KG

FCR Pößneck GmbH & Co. KG

FCR Regis Breitingen GmbH & Co. KG

FCR Dortmund GmbH & Co. KG

FCR Salzgitter GmbH & Co. KG

FCR Zeulenroda GmbH & Co. KG

FCR Wismar GmbH & Co. KG

München, den 19. April 2016

Falk Raudies

- Vorstand -

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

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

## **Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

### **An die FCR Immobilien AG, München**

Wir haben den von der FCR Immobilien AG aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Kapitalflussrechnung - und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

München, 19. April 2016

RING - TREUHAND GMBH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

COSTA  
Wirtschaftsprüfer

MÜLLER  
Wirtschaftsprüfer

# **Konzernjahresabschluss 2014**

Konzernabschluss und Konzernlagebericht

# FCR Immobilien AG

zum 31. Dezember 2014



Ring-Treuhand GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Destouchesstr. 68  
D-80796 München

## AKTIVA

	31.12.2014 EUR	
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<u>I) Immaterielle Vermögensgegenstände</u>		
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	3.262,00	
<u>II) Sachanlagen</u>		
1) Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten und Geschäftsbauten	21.482.119,25	
2) technische Anlagen und Maschinen	34.675,00	
3) Geleistete Anzahlungen	310.000,00	
	21.826.794,25	
<u>III) Finanzanlagen</u>		
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<u>I) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>		
1) Forderungen aus Vermietung	881.279,15	
2) Sonstige Vermögensgegenstände	171.272,37	
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr : EUR 3.960,00	1.052.551,52	
<u>II) Flüssige Mittel und Bausparguthaben</u>		
	1.162.626,75	
<b>C) RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
	427.732,47	
	24.497.966,99	

## PASSIVA

	31.12.2014 EUR	
<b>A) EIGENKAPITAL</b>		
I) Gezeichnetes Kapital	1.111.112,00	
II) Kapitalrücklage	1.783.925,36	
III) Gewinnrücklagen	39.825,73	
IV) Bilanzgewinn	492.093,84	
	3.426.956,93	
<b>B) RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1) Steuerrückstellungen	97.507,00	
2) Sonstige Rückstellungen	10.000,00	
<b>C) VERBINDLICHKEITEN</b>		
1) Anleihen	4.517.000,00	
2) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.820.985,78	
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 194.584,05		
3) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	395.253,95	
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 395.253,95		
4) Sonstige Verbindlichkeiten	1.230.263,33	
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 21.616,19		
- davon aus Steuern: EUR 28.135,26		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 1.432,00		
	24.497.966,99	

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2014

FCR Immobilien AG

		2014 EUR
		<u>                    </u>
1)	Umsatzerlöse	
	a) aus der Hausbewirtschaftung	2.716.903,42
	b) aus Verkauf von Grundstücken	<u>560.620,00</u>
		3.277.523,42
2)	Sonstige betriebliche Erträge	28.861,70
3)	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	- 746.936,03
	b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	- 391.068,86
	c) Abschreibungen auf Immobilien	<u>- 355.752,67</u>
		- 1.493.757,56
4)	Personalaufwand	
	a) Löhne und Gehälter	- 270.810,96
	b) Soziale Abgaben	<u>- 19.635,79</u>
	- davon für Altersversorgung EUR 56,91	- 290.446,75
5)	Abschreibungen	
	auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	- 4.778,89
6)	Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 380.302,17
7)	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	24.860,85
8)	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 398.789,92
10)	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	<u>763.170,68</u>
11)	aufgrund eines Teilgewinnabführungsvertrages abgeführte Gewinne	- 87.921,73
12)	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 98.024,44
13)	Sonstige Steuern	- 85.130,67
14)	Jahresüberschuss	<u>492.093,84</u>
15)	Bilanzgewinn	<u>492.093,84</u>

**KONZERNANHANG****FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2014****1. Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss**

Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr wurde erstmalig nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (§§ 242 ff. HGB) und des Gesellschaftsvertrages aufgestellt. Bilanzierung und Bewertung erfolgen unter der 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. Im Geschäftsjahr 2014 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.

**2. Konsolidierungskreis**

<b>Gesellschaft</b>	<b>Anteil</b>	<b>Eigenkapital EUR</b>	<b>Letztes Jahresergebnis 2014 EUR</b>
FCR Cottbus GmbH & Co. KG	100%	100,00	-1.250,00
FCR Dessau GmbH & Co. KG	100%	100,00	-1.365,10
FCR Genthin GmbH & Co. KG	100%	100,00	-1.365,10
FCR Marktredwitz GmbH & Co. KG	100%	100,00	-1.384,10
FCR Oer Erkenschwick GmbH & Co. KG	100%	100,00	-1.374,10
FCR Schwerin GmbH & Co. KG	100%	100,00	-1.365,10
FCR Oldenburg GmbH & Co. KG	100%	100,00	28.626,03
FCR Pößneck GmbH & Co. KG	100%	100,00	73.372,82
FCR Regis Breitingen GmbH & Co. KG	100%	100,00	8.390,61

FCR Dortmund GmbH & Co. KG	100%	100,00	8.370,89
FCR Salzgitter GmbH & Co. KG	100%	100,00	280.194,94
FCR Schwedt GmbH & Co. KG	100%	100,00	-1.365,10

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.

### **3. Konsolidierungsgrundsätze**

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.

### **4. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Die Bewertung von Vermögensgegenständen und Schulden erfolgte unter der Annahme der Fortführung des Geschäftsbetriebes.

**Sachanlagen** wurden zu den Anschaffungs- oder Herstellkosten abzüglich planmäßiger Abschreibung bewertet. Die angewandten Abschreibungssätze und -methoden basieren auf der erwarteten Nutzungsdauer sowie dem erwarteten Verlauf des Werteverlustes der Vermögensgegenstände..

**Finanzanlagen** sind zu Anschaffungskosten bewertet. Außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert wurden im Zeitpunkt einer voraussichtlich dauerhaften Wertminderung vorgenommen.

**Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen, sonstige Vermögensgegenstände und liquide Mittel** sind zum Nennwert angesetzt.

**Sonstige Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verpflichtungen und sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

**Verbindlichkeiten** wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

## **5. Angaben zu einzelnen Posten der Konzernbilanz**

### 5.1 Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens wird nachfolgend im Anlagengitter dargestellt.

### 5.2 Finanzanlagen

Die FCR Immobilien AG hält 100 % der Anteile an der FCR Verwaltungs GmbH, München. Die Anteile sind mit den Anschaffungskosten bilanziert.

### 5.3 Sonstige Vermögensgegenstände

Unter den Sonstigen Vermögensgegenständen werden Kautionen in Höhe von EUR 3.960,00 mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr ausgewiesen.

### 5.4 Rückstellungen

Die Sonstigen Rückstellungen umfassen im Wesentlichen Abschlusskosten.

### 5.5 Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren bestehen in Höhe von TEUR 12.200. TEUR 7.764 sind durch Grundschulden gesichert. Unter den Sonstigen Verbindlichkeiten sind typisch stille Beteiligungen in Höhe von TEUR 450 ausgewiesen, die abzuführenden Gewinnanteile betragen für das Geschäftsjahr 2014 TEUR 88.

## **6. Sonstige Angaben**

### 6.1 Haftungsverhältnisse

Angabepflichtige Haftungsverhältnisse bestanden zum Abschlussstichtag nicht.

### 6.2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen betreffen Mietzahlungen von TEUR 35 p.a. sowie Leasingaufwendungen von TEUR 33 p.a.

### 6.3 Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr um € 111.112,00 im Rahmen einer Barkapitalerhöhung erhöht und beträgt somit zum Bilanzstichtag € 1.111.112,00. Das Grundkapital ist eingeteilt in 1.111.112 auf den Namen lautende Stückaktien. Die Aktien sind Stammaktien.

Die genaue Entwicklung des Eigenkapitals ist dem beigefügten Eigenkapitalspiegel zu entnehmen.

#### 6.4 Mitglieder des Vorstandes des Mutterunternehmens

Mitglieder des Vorstands im Geschäftsjahr waren:

- Falk Raudies, Kaufmann, München
- Matthias Schrade, Kaufmann, Gröbenzell (bis 16.7.2014)

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

Der Vorstand hat im Berichtsjahr keine Bezüge von der Gesellschaft erhalten. Es bestehen Darlehen in Höhe von EUR 115.000,00, die im Geschäftsjahr nicht verzinst wurden.

#### 6.5 Mitglieder des Aufsichtsrates des Mutterunternehmens

Mitglieder des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr waren:

- Prof. Dr. Franz-Joseph Busse (Vorsitzender), Hochschullehrer, München
- Stefan-Ulrich Fleissner (stellvertretender Vorsitzender), Dipl.-Kaufmann, München
- Frank Fleschenberg, selbständiger Kaufmann, München

#### 6.6 Anzahl der Mitarbeiter

Der Konzern beschäftigte im Jahresdurchschnitt zwei Mitarbeiter.

#### 6.7 Ergebnisverwendungsvorschlag

Der Vorstand schlägt vor, das Konzernergebnis in voller Höhe vorzutragen.

München, am 12. März 2015

---

Falk Raudies

## Entwicklung des Konzernanlagevermögens für das Geschäftsjahr 2014

AK/HK	Buchwert 01.01.2014	Zugänge 2014	Abgänge 2014	Umbuch- ungen 2014	Abschrei- bung 2014	Buchwert 31.12.2014	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b> Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2.800,00	807,00	3.670,00	0,00	0,00	1.215,00	3.262,00
<b>Sachanlagen</b> Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	8.171.699,82	7.996.897,78	12.089.389,27	402.682,13	2.149.887,11	351.372,78	21.482.119,25
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	78.582,91	6.254,00	31.585,89	0,00	0,00	3.164,89	34.675,00
Geleistete Anzahlungen	2.149.887,11	2.149.887,11	310.000,00		-2.149.887,11	0,00	310.000,00
	10.400.169,84	10.153.038,89	12.430.975,16	402.682,13	0,00	354.537,67	21.826.794,25
	10.402.969,84	10.153.845,89	12.434.645,16	402.682,13	0,00	355.752,67	21.830.056,25

	<b>2014</b>
	<b>TEUR</b>
<b>Konzern-Kapitalflussrechnung</b>	
Periodenergebnis (vor außerordentlichen Posten)	492
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf das Anlagevermögen	360
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	88
-/+ Verlust / Gewinn aus dem Abgang von Anlagevermögen	170
-/+ Zunahme/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-1.341
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	842
<b>= Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>611</b>
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-12.435
<b>= Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-12.435</b>
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	1.000
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	12.445
- Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten	-433
<b>= Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>13.012</b>
<b>Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>1.188</b>
<b>Finanzmittelfonds am 1. Januar</b>	<b>-25</b>
<b>Finanzmittelfonds am 31. Dezember</b>	<b>1.163</b>

**FCR Immobilien AG, München**  
**Konzern-Eigenkapitalspiegel**  
**für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2014**

<b>Stand 1.1.2014</b>	<b>Anfangsbestand</b>	<b>Kapitalerhöhung</b>	<b>Veränderung Kapitalrücklage</b>	<b>Jahresüberschuss</b>	<b>Stand 31.12.2014</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Gezeichnetes Kapital	1.000.000,00	111.112,00			<b>1.111.112,00</b>
Kapitalrücklage	895.029,36		888.896,00		<b>1.783.925,36</b>
Gewinnrücklage	39.825,73				<b>39.825,73</b>
Jahresüberschuss				492.093,84	<b>492.093,84</b>
<b>Gesamtkapital</b>	<b>1.934.855,09</b>	<b>111.112,00</b>	<b>888.896,00</b>	<b>492.093,84</b>	<b>3.426.956,93</b>

## **Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

### **An die FCR Immobilien AG, München**

Wir haben den von der FCR Immobilien AG aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalpiegel - und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 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, 11. Mai 2015

RING - TREUHAND GMBH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

COSTA  
Wirtschaftsprüfer

MÜLLER  
Wirtschaftsprüfer

# **Jahresabschluss 2015**

# JAHRESABSCHLUSS

der

## **FCR Immobilien AG**

zum 31. Dezember 2015



Ring-Treuhand GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Destouchesstr. 68  
D-80796 München

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

**A K T I V A**

	31.12.2015 EUR	31.12.2014 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	3.183,00	3.262,00
<b><u>II) Sachanlagen</u></b>		
1) Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten und Geschäftsbauten	5.282.446,10	9.774.496,02
2) Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	18.594,00	11.174,00
3) Geleistete Anzahlungen	0,00	310.000,00
	5.301.040,10	10.095.670,02
<b><u>III) Finanzanlagen</u></b>		
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.800,00	25.500,00
<b><u>B. UMLAUFVERMÖGEN</u></b>		
<b><u>I) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u></b>		
1) Forderungen aus Vermietung	115.902,79	745.490,12
2) Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	6.893.629,23	4.053.589,39
3) Sonstige Vermögensgegenstände	952.976,4	153.292,87
	7.962.508,44	4.952.372,38
<b><u>II) Flüssige Mittel und Bausparguthaben</u></b>		
	6.644.061,29	1.070.256,42
<b><u>C) RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</u></b>		
	32.496,00	168.001,13
	19.969.088,83	16.315.061,95

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

**PASSIVA**

	31.12.2015 EUR	31.12.2014 EUR
<b><u>A) EIGENKAPITAL</u></b>		
I) Gezeichnetes Kapital	1.185.186,00	1.111.112,00
II) Kapitalrücklagen	2.709.850,36	1.783.925,36
III) Gewinnvortrag	541.388,22	39.825,73
IV) Jahresüberschuss	1.363.736,81	501.562,49
	5.800.161,39	3.436.425,58
<b><u>B) RÜCKSTELLUNGEN</u></b>		
1) Steuerrückstellungen	618.292,00	97.507,00
2) Sonstige Rückstellungen	419.859,86	10.000,00
	1.038.151,86	107.507,00
<b><u>C) VERBINDLICHKEITEN</u></b>		
1) Anleihen	5.380.000,00	4.517.000,00
2) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.361.931,23	7.266.253,61
3.) Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	36,09	198.000,00
4) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	115.475,23	208.951,36
5) Sonstige Verbindlichkeiten	273.333,03	580.924,40
	13.130.775,58	12.771.129,37
	19.969.088,83	16.315.061,95

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

		Gesamtjahr 2015	Gesamtjahr 2014
		EUR	EUR
1) Umsatzerlöse		10.479.223,18	2.521.273,31
2) Sonstige betriebliche Erträge		37.247,80	28.861,70
3) Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		-6.969.976,27	-1.269.976,12
4) Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	- 285.454,00		-115.352,92
b) Soziale Abgaben	- 36.899,69	-322.353,69	-19.635,79
5) Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	- 7.997,96		-4.379,89
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	- 34.364,89	-42.362,85	
6) Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.042.247,16	-496.325,78
7) Erträge aus Beteiligungen		504.071,53	398.955,29
8) Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		160.491,89	24.860,85
9) Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-917.607,25	-299.090,79
10) Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		<u>1.886.487,18</u>	<u>769.189,86</u>
11) Aufgrund eines Teilgewinnabführungsvertrages abgeführte Gewinne		0,00	-87.921,73
12) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-521.774,37	-98.024,44
13) Sonstige Steuern		-976,00	-81.681,20
14) Jahresüberschuss		<u>1.363.736,81</u>	<u>501.562,49</u>
15) Gewinnvortrag		541.388,22	39.825,73
16) Bilanzgewinn		1.905.125,03	541.388,22

**FCR Immobilien AG, München**  
**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr**  
**vom 1. Januar 2015 bis zum 31. Dezember 2015**

**Anhang**

**(1) Allgemeine Angaben**

**Gründung** – Die Gesellschaft wurde am 25. Februar 2004 unter FCR Immobilien & Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG gegründet. Am 05. Dezember 2013 wurde der Beschluss über die Umwandlung der FCR Immobilien & Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG in eine Aktiengesellschaft gefasst. Die Umwandlung wurde am 25. Februar 2014 im Handelsregister von München unter der HRB 147593 eingetragen.

**Sitz** der Gesellschaft ist in München.

**Gegenstand des Unternehmens** ist der Erwerb, Verwaltung, Nutzung und Verwertung von Grundstücken, Bauten und Beteiligungen aller Art, insbesondere Beteiligung an Unternehmen, die sich auf dem Gebiet der Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Immobilien in allen Rechts- und Nutzungsformen betätigen sowie Vornahmen aller damit im Zusammenhang stehender Geschäfte. Die Gesellschaft übt keine Tätigkeit aus, die einer staatlichen Genehmigung bedarf.

Die Gesellschaft beschäftigte im Jahresdurchschnitt 4 Mitarbeiter.

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

**Maßgebende Rechnungslegungsvorschriften** – Der Jahresabschluss wird nach den für alle Kaufleute geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches sowie den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages aufgestellt. Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne der handelsrechtlichen Vorschriften.

**Grundlage für die Aufstellung** sind das HGB und einschlägige Gesetze.

Die **Gewinn- und Verlustrechnung** wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

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.

**(3) Immaterielle Vermögensgegenstände** – bei den immateriellen Vermögensgegenständen in Höhe von 3.183,00 € (Vorjahr 3.262,00 €) handelt es sich ausschließlich um EDV Software. Die Nutzungsdauer beträgt 3 Jahre.



	<u>Gesamt</u> EUR
<b>Anschaffungskosten</b>	
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>
<b>Aufgelaufene Abschreibungen</b>	
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>
<b>Buchwerte</b>	
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 5.301.040,10 € (Vorjahr 10.095.670,02 €). Davon entfallen auf die Gebäude 4.155.160,00 € (Vorjahr 7.969.510,00 €) und auf den Grund und Boden 1.127.286,10 € (Vorjahr 1.804.986,02 €). Die Betriebs- und Geschäftsausstattung beläuft sich auf 18.594,00 € (Vorjahr 11.174,00 €). Die planmäßigen Abschreibungen werden auf linearer Basis über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 33 bis 50 Jahren (Gebäude), sowie 3 bis 5 Jahren (BGA) vorgenommen.

	<u>Betriebs- und Geschäftsaus- stattung</u> EUR	<u>Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte und Bauten</u> EUR	<u>Geleistete Anzahlungen</u> EUR	<u>Gesamt</u> EUR
<b>Anschaffungskosten</b>				
Stand 1.1.2015	14.950,15	10.149.577,93	310.000,00	10.474.528,08
Zugänge	17.534,65	1.586.564,29	0,00	1.604.098,94
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>28.572,80</u>	<u>5.917.914,57</u>	<u>0,00</u>	<u>5.946.487,37</u>
<b>Aufgelaufene Abschreibungen</b>				
Stand 1.1.2015	-3.776,15	-375.081,91	0,00	-378.858,06
Abschreibungen	-6.202,65	-260.386,56	0,00	-266.589,21
Abgänge	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Stand 31.12.2015	<u>-9.978,80</u>	<u>-635.468,47</u>	<u>0,00</u>	<u>-645.447,27</u>
<b>Buchwerte</b>				
Stand 01.01.2015	<u>11.174,00</u>	<u>9.774.496,02</u>	<u>310.000,00</u>	<u>10.095.670,02</u>
Stand 31.12.2015	<u>18.594,00</u>	<u>5.282.446,10</u>	<u>0,00</u>	<u>5.301.040,10</u>

**(5) Finanzanlagen** – Die FCR Immobilien AG hält 100 % der Anteile an der FCR Verwaltungs GmbH, München. Die Anteile sind mit den Anschaffungskosten bilanziert. Die FCR Immobilien AG hält jeweils 100 % der Kommanditanteile der Objektgesellschaften (GmbH & Co. KG). Komplementärin aller Objektgesellschaften ist die FCR Verwaltungs GmbH, mit einem Kapitalanteil von jeweils 0 %.

		<u>Gesamt</u>
		EUR
Anschaffungskosten	Stand 1.1.2015	25.500,00
	Zugänge	300,00
	Abgänge	<u>0,00</u>
	Stand 31.12.2015	<u>25.800,00</u>
Aufgelaufene Abschreibungen	Stand 1.1.2015	0,00
	Abschreibungen	0,00
	Abgänge	<u>0,00</u>
	Stand 31.12.2015	<u>0,00</u>
Buchwerte	Stand 01.01.2015	<u>25.500,00</u>
	Stand 31.12.2015	<u>25.800,00</u>

Die FCR Immobilien AG hält folgende Anteile:

<b>Gesellschaft</b>	<u>Anteil</u>	<u>Gesamt</u>
	%	EUR
FCR Verwaltungs GmbH	100	25.000,00
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



**(6) Forderungen aus Vermietung** – bestehen aus ausstehenden Mieten gegenüber diversen Mietern 115.902,79 € (Vorjahr 745.490,12 €). Die Forderungen haben, wie im Vorjahr, alle eine Laufzeit von unter einem Jahr.

**(7) Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen** – bestehen aus Darlehnsforderungen 5.896.778,98 € (Vorjahr 3.769.740 €), aus Zinsforderungen 93.823,43 € (Vorjahr 0,00 €) und aus Beteiligungserträgen 903.026,82 € (Vorjahr 398.955,29 €)

Davon haben Forderungen in Höhe von 5.896.778,98 € (Vorjahr 3.769.740,00 €) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

**(8) Sonstige Vermögensgegenstände** – unter dieser Position werden die sonstigen Forderungen 118.204,13 € (Vorjahr 153.292,87 €), noch nicht abgerechnete Nebenkosten 204.455,00 € (Vorjahr 107.000,00 €), noch nicht abgerechnete Leistungen Schwerin 127.295,55 € (Vorjahr 0,00 €), Darlehen Vorstand 107.277,31 (Vorjahr 105.000,00 €), Einbehalt Kaufpreis Schwerin 56.000,00 € (Vorjahr 0,00 €), Umsatzsteuerforderung 339.744,43 € (Vorjahr 0,00 €), erfasst. Diese haben eine Laufzeit von unter einem Jahr.

**(9) Flüssige Mittel und Bausparguthaben** – die Guthaben bei Kreditinstituten bestehen aus Kontokorrentguthaben 6.644.061,29 € (Vorjahr 1.070.256,42 €).

**(10) Rechnungsabgrenzungsposten** – betreffen gemäß § 250 Abs. 3 HGB aktivierte Disagiobeträge 32.496,00 € (Vorjahr 168.001,13 €), die mit 9.284,57 € p.a. aufgelöst werden.

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

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- vortrag	Jahresüberschuss	Eigenkapital Gesamt
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Stand 1.1.2015	1.111.112,00	1.783.925,36	541.388,22	0,00	3.436.425,58
Kapitalerhöhungen	74.074,00	925.925,00	0,00	0,00	999.999,00
Jahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	1.363.736,81	1.363.736,81
Stand 31.12.2015	1.185.186,00	2.709.850,36	541.388,22	1.363.736,81	5.800.161,39

## (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	7.377,59	7.377,59
Abschluss- u. Prüfkosten	10.000,00	10.000,00	0,00	14.207,35	14.207,35
Stand 31.12.2015	<u>10.000,00</u>	<u>10.000,00</u>	<u>0,00</u>	<u>419.859,86</u>	<u>419.859,86</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 7.361.931,23 € (Vorjahr 7.266.253,61 €). Die Immobilien sind mit erstrangigen Grundpfandrechten zugunsten der finanzierenden Kreditinstitute belastet.

**(16) Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** – bestehen aus Zinsforderungen 36,09 € (Vorjahr 198.00,00 €) und haben eine Laufzeit von unter einem Jahr.

**(17) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** – die Verbindlichkeiten 115.475,23 € (Vorjahr 208.951,36 €) sind innerhalb eines Jahres fällig und betreffen im Wesentlichen laufende Immobilienaufwendungen.

**(18) Sonstige Verbindlichkeiten** – unter dieser Position werden die sonstigen Verbindlichkeiten 73.333,03 € (Vorjahr 180.924,40 €) 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 1.267.684,06 € (Vorjahr 1.447.427,58 €), Nebenkostenvorauszahlungen 301.556,61 € (Vorjahr 406.225,73 €), Bestandsveränderung 109.982,51 € (Vorjahr 107.000,00 €) 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 76.965,00 € (Vorjahr 64.576,58 €), Nicht abzugsfähige Vorsteuer 52.804,60 € (Vorjahr 42.972,30 €), Objektkosten 484.788,15 € (Vorjahr 386.825,17 €), übrige Betriebskosten 276.804,31 € (Vorjahr 162.928,37 €) und planmäßige Abschreibungen 260.386,56 € (Vorjahr 221.604,84 €).

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 Vermögenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen 7.997,96 € (Vorjahr 4.379,89 €) und Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten (Forderungsverluste) 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 Prüfkosten 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 178.419,23 € (Vorjahr 121.995,58 €).

Erträge aus Beteiligungen beinhalten den Jahresüberschuss 2015 aus den Töchtergesellschaften: FCR Cottbus GmbH & Co KG 93.968,07 € (Vorjahr 0,00 €), FCR Oldenburg GmbH & Co KG 73.796,64 € (Vorjahr 28.626,03 €), FCR Zeulenroda GmbH & Co KG 53.367,73 € (Vorjahr 0,00 €), FCR Regis Breitingen GmbH & Co KG 48.229,85 € (Vorjahr 8.390,61 €), FCR Pößneck GmbH & Co KG 36.027,03 € (Vorjahr 73.372,82 €), FCR Salzgitter GmbH & Co KG 185.466,20 € (280.194,94 €), FCR Dortmund GmbH & Co KG 13.216,01 € (Vorjahr 8.370,89 €).

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge beinhalten Anleihezinserträge 60.190,50 € (Vorjahr 0,00 €), Zinserträge an verbundenen Unternehmen 95.845,82 € (Vorjahr 0,00 €), sowie sonstige Zinserträge 4.455,57 € (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 €), 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

München, den 19. April 2016

Falk Raudies

- Vorstand -

## **Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

### **An die FCR Immobilien AG, München**

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der FCR Immobilien AG, München, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis zum 31. Dezember 2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung 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 Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht 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 der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. 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 aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss 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 der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft 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

## **ANLEIHEBEDINGUNGEN (englische Fassung)**

### **Terms and Conditions**

of the

7.1 % corporate bond 2016 / 2021 divided into up to 15,000 notes

of

**FCR Immobilien Aktiengesellschaft**

München

**ISIN DE000A2BPUC4 – WKN A2BPUC**

The German version of the Terms and Conditions is the only legally binding version. The English translation is for convenience only.

### **TERMS AND CONDITIONS**

#### **1. General Provisions**

##### **1.1 Principal Amount and Denomination**

This bond by FCR Immobilien Aktiengesellschaft, Munich, a stock corporation (Aktiengesellschaft) incorporated under the laws of Germany (the „**Issuer**“), in the aggregate principal amount of up to EUR 15,000,000.00 (in words fifteen million euros), is divided into 15,000 bonds in bearer form in a principal amount of EUR 1,000.00 (the „**Bonds**“) each, ranking *pari passu* among themselves.

##### **1.2 Global Certificate and Custody**

The Bonds will be represented for the whole term by one or several global notes (the „**Global Certificate**“) without interest coupons. The Global Certificate will be deposited with Clearstream Banking AG, Eschborn (the „**Clearing System**“ or „**Clearstream**“). The respective Global Certificate will only be valid if it bears the handwritten signature(s) of authorized representative of the Issuer necessary for legal representation. The Bondholders have no right to require the issue of Bonds or interest coupons.

##### **1.3 Clearing**

The bonds are assignable. The holders of the Bonds (the „**Bondholders**“) are entitled to joint ownership shares or rights regarding the Global Certificate, which shall be transferable pursuant to applicable law and the rules and regulations of the concerned Clearing System.

##### **1.4 Issue of Additional Notes**

The Issuer reserves the right from time to time without the consent of the Noteholders to issue

additional bonds with identical terms, so that the same shall be consolidated, form a single issue with and increase the aggregate principal amount of the Bonds. The term „**Bonds**“ shall, in the event of such increase, also comprise such additionally issued bonds. The Issuer also reserves the right to issue additional bonds, that do not form a single issue with the Bonds or of similar financial instruments.

## **2. Term and Payment of Interest**

### **2.1 Term**

The term is from 18 October 2016 – 18 October 2021 inclusive.

### **2.2 Interest Rate and Interest Payment Dates**

The Bonds shall bear interest at the rate of 7.1 % (the „**Interest Rate**“) per annum on their Principal Amount from and including 18 October 2016 (the „**Issue Date**“). This interest shall be payable in arrear on 18 October of any year (the „**Interest Payment Date**“). The first interest payment shall be due on 18 October 2017 and the last interest payment shall be due on 18 October 2021. All interest shall cease to accrue with the expiration of the day which precedes the day on which the Notes become due for redemption.

### **2.3 Default**

If the Issuer fails to redeem the Bonds on the day on which they become due for redemption pursuant to section 3, interest shall continue to accrue on the Bonds at the Interest Rate.

### **2.4 Day Count Fraction**

Where interest is to be calculated in respect of a period which is shorter than one year, interests will be calculated on the basis of the actual number of days elapsed divided by 365 (respectively if a part of this period falls into a leap year on the basis of the sum of (i) the actual number of days of the period, that fall into the leap year, divided by 366 and (ii) the actual number of days of the period, that do not fall into the leap year, divided by 365).

## **3. Final Maturity; Repurchase**

### **3.1 Final Maturity**

The Bonds shall be redeemed at the Principal Amount on 18 October 2021, together with interest accrued, unless they have previously been redeemed or repurchased.

### **3.2 Repurchase**

The Issuer and/or any of its affiliates shall be entitled at any time to purchase Bonds in the market or otherwise. Bonds repurchased may be held, cancelled or resold.

### **3.3 Early Redemption at the Option of the Issuer for Reasons of Minimal Outstanding Principal Amount**

If at any time the aggregate of the Principal Amounts of Bonds outstanding (including any Notes

issued pursuant to section 1.4 and associated to the bonds) falls below 25% of the aggregate of the Principal Amounts of the Bonds that were initially issued (including any Notes issued pursuant to section 1.4 and associated to the bonds), the Issuer shall be entitled, by giving not less than 30 nor more than 60 days' notice by publication in accordance with section 9, to terminate the remaining Bonds in whole, but not in part and to redeem them, at their Principal Amount together with interest accrued on the Principal Amount until (but excluding) the date for redemption fixed in the notice. Such notice shall be irrevocable and shall state the date of early redemption. The date of early redemption must be a Business Day.

#### **4. Currency and Payments**

##### **4.1 Currency**

All payments on the Bonds shall be made by the Issuer in euro.

##### **4.2 Paying Agent**

The Issuer has appointed Baader Bank AG, Weißenstephaner Str. 4, 85716 Unterschleißheim, to act as paying agent (the „**Paying Agent**“).

##### **4.3 Substitution of Paying Agent**

The Issuer will procure that there will at all times be a Paying Agent. The Issuer may at any time, by giving not less than 30 days' notice appoint another bank of good reputation as Paying Agent. Furthermore, the Issuer is entitled to terminate the appointment of any Paying Agent. In the event of such termination or such bank being unable or unwilling to continue to act as Paying Agent in the relevant capacity, the Issuer will appoint another bank of international standing as Paying Agent. Such appointment or termination will be published without undue delay in accordance with section 9, or, should this not be possible, be published in another appropriate manner.

##### **4.4 Payments**

Subject to applicable fiscal rules and other legal rules and provisions, payments of principal, interest and all other cash payments payable on the Bonds shall be made by the Issuer on the relevant payment date (section 4.6) to the Paying Agent (section 4.2) for onpayment to Clearstream for credit to the accounts of the respective accountholders in Clearstream for onpayment to the relevant Bondholder). All payments made to Clearstream or to its order shall discharge the liability of the Issuer under the Bonds to the extent of the amounts so paid.

##### **4.5 Business Days**

If any due date for payments on the Bonds is not a Business Day, such payment will not be made until the immediately following Business Day, and no interest shall be paid in respect of the delay in such payment. A „**Business Day**“ shall be any day on which banking institutions in Frankfurt am Main and Clearstream are open for business and payments in euro may be settled.

##### **4.6 Payment Date/Due Date**

For the purposes of these Terms and Conditions, „**payment date**“ means the day on which the payment is actually to be made, where applicable as adjusted in accordance with section 4.5, and „**due date**“ means the payment date provided for herein, without taking account of such adjustment.

#### **4.7 Depositing in Court**

The Issuer may deposit with the local court (Amtsgericht) Munich any amounts payable on the Bonds not claimed by holders of the Bonds within 12 months of the due date. To the extent that the Issuer waives its right to withdraw such deposited amounts, the relevant claims of the Bondholders against the Issuer shall cease.

### **5. Taxes**

All payments by the Issuer on the Bonds will be made without deduction or withholding of any present or future taxes, duties or governmental charges of any nature whatsoever imposed, levied or collected by way of deduction or withholding at source by, in or on behalf of the Federal Republic of Germany or by or on behalf of any political subdivision or authority thereof or therein having power to tax, unless such deduction or withholding is required by law. The Issuer shall not be required to make any additional payments to the Bondholders in respect of such deduction or withholding.

### **6. Termination by Noteholders**

#### **6.1 Events of Default**

The Bondholders' ordinary right of termination is excluded. The right of extraordinary termination for good cause at of the respective Bondholder shall not be affected and may be exercised fully or partially. In case of good cause, each Bondholder is entitled to declare due and payable by submitting a notice of termination (the „**Termination Notice**“) to the Issuer its entire claims arising from the Bonds and demand payment of their Principal Amount, plus interest accrued on the Principal Amount until (but excluding) the day of actual redemption. Good cause shall exist, if

- a) the Issuer, for any reason whatsoever, fails within 20 days after the relevant due date to pay any amounts due and payable on the Bonds; or
- b) the Issuer suspends its payments generally or announces its inability to meet its payment obligations; or
- c) an application for insolvency proceedings or similar proceedings is filed by a creditor with a court against the Issuer and such application shall not have been dismissed or stayed within 60 days after the filing thereof (provided that any dismissal or stay of any such application for insufficiency of assets (mangels Masse) shall not prejudice the Bondholders' right to declare their Bonds due and payable) institutes such proceedings or offers or makes a general arrangement for the benefit of all its creditors; or
- d) the Issuer enters into liquidation, unless such liquidation is to take place in connection with a merger, consolidation or any other form of combination with another company and such

company assumes all obligations under the Bonds arising from these Terms and Conditions.

## **6.2 Cessation of Termination Right**

The Bondholders' right to declare the Bonds due and payable will cease in the event that the event of default has been remedied prior to the exercise of the termination right.

## **6.3 Notice**

Any Termination Notice shall be made by means of a written notice to be delivered by hand or registered mail to the Issuer together with evidence by means of a certificate of the Bondholder's depository bank that such Bondholder at the time of such written notice is a holder of the relevant Bonds. Termination Notices pursuant to section 6.1 shall be irrevocable.

## **7. Change of Control; Undertakings**

### **7.1 Change of Control**

**„Change of Control“** means that the Issuer becomes aware that any third person or group of third persons acting in concert within the meaning of § 2 (5) of the German Securities Acquisition and Takeover Act (Wertpapiererwerbs und Übernahmegesetz, WpÜG) (each an **„Acquirer“**) has become the legal or beneficial owner of more than 50 % of the voting rights of the Issuer.

If a Change of Control occurs, each Bondholder shall have the right to require the Issuer to redeem or, at the Issuer's option, purchase (or procure the purchase by a third party of) in whole or in part his Notes at the Early Redemption amount (the **„Put Option“**). An exercise of the Put Option shall, however, only become valid if during the Put Exercise Period Bondholders of Bonds with a Principal Amount of at least 30% of the aggregate Principal Amount of the Bonds then outstanding have exercised the Put Option. The Put Option shall be exercised as set out below.

If a Change of Control occurs, then the Issuer shall, without undue delay, after becoming aware thereof, give notice of the Change of Control (the **„Put Notice“**) to the Bondholders specifying the nature of the Change of Control and the procedure for exercising the Put Option contained in this section 7.1.

The exercise of the Put Option must be declared by the Bondholder within 30 days after a Put Notice has been published (the **„Put Exercise Period“**) to the Depository Bank of such Bondholder in writing (the **„Put Exercise Notice“**). The Issuer shall redeem or, at its option, purchase (or procure the purchase of) the relevant Bond(s) on the date (the **„Put Redemption Date“**) seven days after the expiration of the Put Exercise Period unless previously redeemed or purchased and cancelled. The settlement will be executed through Clearstream. A Put Exercise Notice, once given, shall be irrevocable.

### **7.2 Limitation on Distributions**

Subject to the applicable restrictions of German law, the Issuer will for all financial year ending

on or before the date all outstanding bonds are repaid in full including interest not pay out any dividends or make any other distributions exceeding 50% of the consolidated net profit (as set out in the respective consolidated income statement of the Issuer) or 50% of the balance sheet profits (as set out in the respective stand-alone financial statement under German Commercial Code, HGB).

### **7.3 Maintenance of Consolidated Coverage Ratio**

The Issuer will maintain for the entire term for each of its financial years a ratio of (i) the aggregate amount of consolidated adjusted EBITDA as such amount can be derived from the consolidated financial statements of the Issuer covering such financial year to (ii) the aggregate amount of all interest and other financial charges of the Issuer accrued in such financial year (including without limitation, any one-off fees and break costs) of at least 1.10 to 1.00 (the „**Consolidated Coverage Ratio Covenant**“).

The Consolidated Coverage Ratio Covenant is deemed to be fulfilled if the Issuer within 90 days from the day on which it was required to publish its consolidated financial statements under the Current Reporting Standards (section 7.5) for the respective financial year has implemented measures (e.g. capital increases against cash or divestments with a deleveraging effect) which, had they been implemented at the beginning of the respective financial year, would have led to the Issuer being in compliance with the Consolidated Coverage Ratio Covenant.

„**adjusted EBITDA**“ means the consolidated profit/(loss) of the Issuer and its Subsidiaries before interest, taxes, depreciation, amortisation, net gains/(losses) from the remeasurement of investment properties, noncash expenses, and extraordinary or nonrecurring items, as determined by reference to the most recent published consolidated financial statements.

### **7.4 Maintenance of Listing**

For so long as such Bonds are outstanding, the Issuer will use reasonable efforts to enable the tradability of the Bonds on a German stock exchange.

### **7.5 Reporting Obligation**

For so long as the Bonds are outstanding the Issuer will publish on its internet page annual and interim reports. Further reporting obligations shall be fulfilled according to the regulations of the respective stock exchange on which the Bonds are traded.

## **8. Security of the Bonds**

### **8.1 Security by registered land charges**

The Issuer undertakes to secure the claims of the Bondholders regarding the payment of interest including interest on arrears pursuant to section 2 and regarding the redemption of the Bonds pursuant to section 3.1 by registered land charges (the „**Security Interest**“) on properties of the Issuer or any subsidiary of the Issuer (the „**Security Property**“) for the benefit of the trustee OS Treuhand GmbH with its registered office in Munich (the „**Trustee**“). The Security Interest are not provided as of issue of the Bonds, but will be granted out of properties to be acquired. The Security Interest will be granted subordinated in the seconds or third rank

after the prior ranking financing banks and further financing parties. The Issuer shall be responsible for the selection of the properties, which will serve as security and the determination of the amount of the registered land charge on the individual property. The amount of the land charges will correspond at least with the sum of the actual contribution made by the Bondholders plus their interest on this amount for the remaining term (the "**Minimum Security Value**") and at most the aggregate principal amount of the Bonds (EUR 15 Mio. plus any increased amount according to the Global Certificate of the Bonds) plus interests which have to be paid for the remaining term (the "**Total Security Value**").

During the term of the Bond single existing mortgages may be replaced by equivalent other mortgages or by cash subject to the trust agreement concluded pursuant to section 8.2.

## **8.2 Function of the Trustee and Trust Agreement**

The Security Interests will be granted by the Issuer for the benefit of the Trustee, but in the interest of the Bondholders. The Trustee will be the owner of the Security Interest in relation to third parties, but in the internal relationship manages them on behalf of the Bondholders. The Security Interests pursuant to section 8.1 will be managed by the Trustee for the benefit of the Bondholders under the Trust Agreement to be concluded until around 18 October 2016 (the "**Trust Agreement**"). The details of the task of the Trustee and the details of the legal relationship between the Bondholders and the Trustee shall be ruled only by the Trust Agreement (contract to the benefit of a third party). In the event that the trust relationship is terminated prematurely, the Issuer is obliged to appoint a new trustee.

## **9. Notices**

All notices by the Issuer regarding the Bonds shall be made by publication in the German Federal Gazette (Bundesanzeiger), unless expressly provided otherwise in these Terms and Conditions. There will be no need for a special notification to the individual holders of the Bonds.

## **10. Amendments to the Terms and Conditions by resolution of the Bondholders; Joint Representative**

### **10.1 Amendments to the Terms and Conditions**

The Issuer may amend the Terms and Conditions with consent by a majority resolution of the Bondholders pursuant to § 5 et seq. of the German Act on Issues of Debt Securities (Gesetz über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen – „**SchVG**“), as amended from time to time. In particular, the Bondholders may consent to amendments which materially change the substance of the Terms and Conditions, including such measures as provided for under § 5 (3) of the SchVG, by resolutions passed by such majority of the votes of the Bondholders as stated under section 10.2 below. A duly passed majority resolution shall be binding upon all Bondholders.

### **10.2 Qualified Majority**

Except as provided by the following sentence and provided that the quorum requirements are being met, the Bondholders may pass resolutions by simple majority of the voting rights

participating in the vote. Resolutions which materially change the substance of the Terms and Conditions, in particular in the cases of § 5 (3) numbers 1 through 9 of the SchVG, may only be passed by a majority of at least 75 % of the voting rights participating in the vote (a „**Qualified Majority**“).

### **10.3 Passing of Resolutions**

Resolutions of the Bondholders shall be made either in a Bondholder's meeting in accordance with § 9 et seq. of the SchVG or by means of a vote without a meeting (Abstimmung ohne Versammlung) in accordance § 18 SchVG provided that resolutions of the Bondholders shall pass in a Bondholder's meeting if the Joint Representative or Bondholders holding Bonds in the total amount of 5 % of the outstanding principal amount of the Bonds expressly request that a meeting of Holders takes place.

- a) Resolutions of the Bondholders in a Bondholder's meeting shall be made in accordance with § 9 et seq. of the SchVG. Bondholders holding Bonds in the total amount of 5 % of the outstanding principal amount of the Bonds may request, in writing, to convene a Bondholders' meeting pursuant to § 9 of the SchVG. The convening notice of a Bondholders' meeting will provide the further details relating to the resolutions and the voting procedure. The subject matter of the vote as well as the proposed resolutions will be notified to Bondholders in the agenda of the meeting. The attendance at the Bondholders' meeting or the exercise of voting rights requires a registration of the Bondholders prior to the meeting. Any such registration must be received at the address stated in the convening notice by no later than the third calendar day preceding the Bondholders' meeting.
- b) Resolutions of the Bondholders by means of a voting not requiring a physical meeting (Abstimmung ohne Versammlung) shall be made in accordance § 18 of the SchVG. Bondholders holding Bonds in the total amount of 5 % of the outstanding principal amount of the Bonds may request, in writing, the holding of a vote without a meeting pursuant to § 9 in connection with § 18 of the SchVG. The request for voting as submitted by the chairman (Abstimmungsleiter) will provide the further details relating to the resolutions and the voting procedure. The subject matter of the vote as well as the proposed resolutions shall be notified to Bondholders together with the request for voting.
- c) All creditors take part in votes of the Bondholders according to the respective nominal value or the calculative share of entitlement as regards to the Bonds outstanding. The voting right is suspended as long as the shares are assigned to the Issuer or to one of its affiliates (§ 271 (2) HGB) or as long as the shares are held for the account of the Issuer or one of its affiliates. The Issuer must not dispose the Bonds comprising a suspended voting right with the objective that somebody else exercises their voting rights in lieu of the Issuer; this also applies to its affiliated companies. Nobody is allowed to exercise the voting right for the intended purpose as outlined in sentence 3.

### **10.4 Proof of Eligibility**

Bondholders must demonstrate their eligibility to participate in the vote at the time of voting by means of a special confirmation of the Depository Bank hereof and by submission of a blocking instruction by the Depository Bank for the benefit of the Paying Agent as depository

*(Hinterlegungsstelle) for the voting period.*

### **10.5 Joint Representative**

*The Bondholders may by majority resolution provide for the appointment or dismissal of a joint representative, the duties and responsibilities and the powers of such joint representative, the transfer of the rights of the Bondholders to the joint representative and a limitation of liability of the joint representative. Appointment of a joint representative may only be passed by a Qualified Majority if such joint representative is to be authorized to consent, to a material change in the substance of the Terms and Conditions.*

### **10.6 Notices**

*Any notices concerning this section 10 shall be made in accordance with § 5 et seq. of the SchVG and section 9 of these Terms and Conditions.*

## **11. Miscellaneous**

### **11.1 Governing Law**

*The Notes, with regard to both form and content, as well as all rights and obligations arising from these Terms and Conditions for the Bondholders and the Issuer shall in all respects be governed by the laws of the Federal Republic of Germany.*

### **11.2 Place of Performance**

*Place of performance shall be Munich, Federal Republic of Germany.*

### **11.3 Place of Jurisdiction**

*Subject to section 11.4 the place of jurisdiction for all proceedings arising from matters provided for in these Terms and Conditions shall, to the extent legally permitted, be Munich, Germany.*

### **11.4 Place of Jurisdiction for judgments pursuant the SchVG**

*The local court (Amtsgericht) Munich shall have jurisdiction for all judgments pursuant to § 9 (2), § 13 (3) and § 18 (2) SchVG in accordance with § 9 (3) SchVG. The regional court I (Landgericht I) Munich shall have exclusive jurisdiction for all judgments over contested resolutions by Bondholders in accordance with § 20 (3) SchVG.*

### **11.5 Enforcement of claims**

*Any Note holder may in any proceedings against the Issuer or to which the Bondholder and the Issuer are parties protect and enforce in its own name its rights arising under its Bonds by submitting the following documents: a certificate issued by its Depository Bank (i) stating the full name and address of the Bondholder, and (ii) specifying an aggregate principal amount of Bonds credited on the date of such statement to such Bondholders' securities deposit account maintained with such Depository Bank. For purposes of the foregoing, „**Depository Bank**“ means any bank or other financial institution authorized to engage in securities deposit business with which the Bondholder maintains a securities deposit account in respect of any Bonds, and*

*includes Clearstream Frankfurt, Clearstream Luxembourg and Euroclear.*

#### **11.6 Term for Presentation**

*The term for presentation of the Bonds with respect to principal and interest shall be one year. In case of presentation, the claim shall expire two years after the end of the Term for Presentation. In case of no presentation, the claim shall expire with the Term for Presentation.*

#### **12. Severability**

*Should any of the provisions of these Terms and Conditions be or become invalid or unenforceable in whole or in part, the validity or the enforceability of the remaining provisions shall not in any way be affected or impaired thereby. In this case the invalid or unenforceable provision shall be replaced by a provision which, to the extent legally possible, provides for an interpretation in keeping with the meaning and the economic purposes of the Terms and Conditions at the time of the issue of the Notes. Under circumstances in which these Terms and Conditions prove to be incomplete, a supplementary interpretation in accordance with the meaning and the purposes of these Terms and Conditions under due considerations of the legitimate interest of the parties involved shall be applied.*

#### **13. Language**

*The German text of these Terms and Conditions is the only legally binding one. This English translation is for convenience only.*

# **Unterschriftenseite**

**München, den 26.09.2016**

## **FCR Immobilien Aktiengesellschaft**

Falk Raudies