

**Einbeziehungsdokument vom 05.11.2018**

für die Einbeziehung von Stück 4.219.588 auf den Namen  
lautende nennwertlose Stückaktien (Stammaktien)

der

FCR Immobilien Aktiengesellschaft

in das Segment Scale

des Freiverkehrs an der Frankfurter Wertpapierbörse



FCR Immobilien Aktiengesellschaft

München

ISIN: DE000A1YC913

WKN: A1YC91

## Inhaltsverzeichnis

I.	Einleitung .....	3
1.	Warnhinweise .....	3
2.	Allgemeine Angaben.....	3
II.	Wesentliche Informationen über den Emittenten .....	4
1.	Angaben zur Gesellschaft .....	4
a.	Geschäftsführung.....	4
b.	Abschlussprüfer .....	4
2.	Geschäftstätigkeit.....	4
a.	Satzungsmäßiger Gegenstand der Gesellschaft .....	5
b.	Geschäftsmodell .....	5
c.	Immobilienportfolio .....	6
d.	Marktumfeld und Unternehmensstrategie .....	15
e.	Konzernstruktur .....	15
f.	Ausgewählte wesentliche historische Finanzinformationen .....	17
g.	Jüngste Geschäftsentwicklungen und Geschäftsaussichten .....	17
h.	Rating .....	18
3.	Veröffentlichung der Finanzberichte .....	18
4.	Geschäftskapital .....	18
a.	Grundkapital .....	18
b.	Genehmigtes Kapital .....	19
c.	Erklärung zum Geschäftskapital .....	19
5.	Risikofaktoren.....	19
a.	Risiken beim Erwerb von Immobilien .....	19
b.	Risiken im Immobilienbestand.....	20
c.	Finanzwirtschaftliche Risiken .....	20
d.	Risiken beim Verkauf von Immobilien.....	21
e.	Unternehmensstrategische und sonstige Risiken .....	21
f.	Gesamtbeurteilung.....	22
6.	Organe.....	22
a.	Aufsichtsrat.....	22
b.	Vorstand.....	22
7.	Rechtstreitigkeiten .....	23
III.	Wesentliche Informationen über Wertpapiere und über die Einbeziehung.....	23
1.	Beschreibung.....	23
2.	Risikofaktoren.....	24
3.	Einbeziehung in Scale .....	24
IV.	Erklärungen .....	26

# I. Einleitung

## 1. Warnhinweise

Bei dem vorliegenden Einbeziehungsdokument handelt es sich um keinen Prospekt gemäß der Richtlinie 2003/71/EG.

Das vorliegende Einbeziehungsdokument wurde zum Zwecke der Einbeziehung in Scale erstellt und kann für diese Zwecke veröffentlicht werden. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass Scale ein Marktsegment eines multilateralen Handelssystems und nicht eines geregelten Marktes ist. Dieses Einbeziehungsdokument darf nicht für ein öffentliches Angebot genutzt werden und wird nach dem Zeitpunkt der Einbeziehung nicht aktualisiert, geändert oder ergänzt.

Die Verantwortung für die Erstellung trägt die Emittentin, diese ist auch für den Inhalt verantwortlich.

Der Antragstellende Capital Market Partner hat das Einbeziehungsdokument auf Vollständigkeit, Kohärenz und Verständlichkeit überprüft, nicht jedoch auf die inhaltliche Richtigkeit.

Die Deutsche Börse AG hat das Einbeziehungsdokument nicht auf Richtigkeit geprüft.

## 2. Allgemeine Angaben

**Einzubeziehende Wertpapiere:** 4.219.588 auf den Namen lautende nennwertlose Stückaktien (Stammaktien) der FCR Immobilien Aktiengesellschaft

ISIN: DE000A1YC913

**Emittentin:** FCR Immobilien Aktiengesellschaft  
**Sitz:** München  
**Geschäftsadresse:** Bavariaring 24, 80336 München  
**Internetseite:** www.fcr-immobilien.de  
**Email:** in.fo@fcr-immobilien.de  
**Telefon:** +49 89 413 2496 00  
**Fax:** +49 89 413 2496 99  
**Handelsregister:** Amtsgericht München, HRB 210430  
**Vorstand:** Falk Raudies, Kaufmann, München

**Für das Einbeziehungsdokument verantwortliche Personen:** Falk Raudies, Vorstand

**Antragstellender Capital Market Partner und Designated Sponsor** : FinTech Group Bank AG  
über die Repräsentanz BankM  
Mainzer Landstr. 61  
60329 Frankfurt

**Prüfungsdatum durch den antragstellenden Capital Market Partner:** 24.09.2018 bis 05.11.2018

## II. Wesentliche Informationen über den Emittenten

### 1. Angaben zur Gesellschaft

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 Emittentin ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht. Sitz der Gesellschaft ist München. Die Firma der Gesellschaft lautet „FCR Immobilien Aktiengesellschaft“. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 210430 eingetragen. Der LEI lautet 967600LT9MY90VC0Y128.

Das Grundkapital der Emittentin wird zu 70,54 % von der RAT Asset & Trading AG (HRB 183812 Amtsgericht München) gehalten. Die Aktien der RAT Asset & Trading AG werden zu ca. 95 % von Herrn Falk Raudies gehalten.

#### a. Geschäftsführung

Die Geschäftsführung obliegt dem Vorstand.

Der Vorstand der Gesellschaft besteht derzeit aus einem Mitglied:

Falk Raudies, Kaufmann, München.

#### b. Abschlussprüfer

Jahresabschluss und Konzernjahresabschluss der FCR Immobilien Aktiengesellschaft zum 31.12.2017 und 31.12.2016 wurden von der RING-TREUHAND GMBH & CO. KG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, München, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

### 2. Geschäftstätigkeit

Die FCR Immobilien Aktiengesellschaft geht auf die FCR Immobilien & Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG zurück. Diese wurde 12.11.2003 mit Sitz in München, Deutschland, als RMM 22 GmbH & Co. KG gegründet und nahm im Januar 2004 die Geschäftstätigkeit auf. Die Umfirmierung in die FCR Immobilien & Verwaltungs GmbH & Co. KG erfolgt am 10.03.2004. Am 5. Dezember 2013 beschloss die Gesellschafterversammlung die formwechselnde Umwandlung der FCR Immobilien & Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG in die FCR Immobilien Aktiengesellschaft. Die formgerechte Umwandlung wurde durch Eintragung in das Handelsregister am 25. Februar 2014 wirksam.

Die Dauer der Gesellschaft ist unbeschränkt. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

### a. Satzungsmäßiger Gegenstand der Gesellschaft

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 Aktiengesellschaft 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.

### b. Geschäftsmodell

Das Geschäftsmodell der FCR Immobilien Aktiengesellschaft liegt im Erwerb und Betreiben von Fachmarkt- und Einkaufszentren in Deutschland, dabei hat sich die FCR Immobilien Aktiengesellschaft als Bestandhalter von kleineren und mittelgroßen Handelsimmobilien an Sekundärstandorten positioniert. Diese Sekundärstandorte bieten durch ihre Lage überdurchschnittliche Renditepotenziale und können eine langfristig stabilere Miet- und Wertentwicklung aufweisen, als die von Konjunkturzyklen volatiler reagierenden Immobilienmärkte an Primärstandorten. Daneben strebt die FCR Immobilien Aktiengesellschaft – 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 Aktiengesellschaft somit im Wesentlichen aus der Vermietung der direkt und indirekt gehaltenen Bestandsimmobilien sowie dem Verkauf einzelner Gewerbeimmobilien nach erfolgreicher Werterhöhung.

Zum Stichtag 31.12.2017 umfasste das Immobilienportfolio der FCR Immobilien Aktiengesellschaft 41 Immobilien mit einer vermietbaren Gesamtfläche von 139.655 Quadratmetern.

#### *aa. Einkaufs- und Investitionsstrategie*

Typischerweise investiert die FCR Immobilien Aktiengesellschaft in Bestandsimmobilien, die in kleineren und mittelgroßen Städten gelegen sind und sich sowohl über viele Jahre hinweg nachhaltig etabliert haben als auch über ihre Mieterstruktur ein an den Mikrostandort angepasstes Angebot von Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, wie zum Beispiel Lebensmitteldiscounter oder Textilketten, sicherstellen.

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

### *bb. Finanzierungsstruktur*

Typischerweise beträgt der Anteil der erstrangig besicherten Bankfinanzierung zwischen 70 % bis 80 % der Anschaffungs- und Herstellungskosten. Im Rahmen der Refinanzierung der Immobilienerwerbe achtet die FCR Immobilien Aktiengesellschaft darauf, Darlehensverträge auf non-recourse Basis abzuschließen. Hierbei entscheidet die FCR Immobilien Aktiengesellschaft jeweils im Einzelfall und in Abhängigkeit der geplanten Verweildauer der Immobilie im Portfolio der FCR-Gruppe, ob diese Bankkreditfinanzierung entweder langfristig oder kurzfristig ausgestaltet wird.

Zum Stichtag 31.12.2017 betrug die gewichtete Restlaufzeit der Zinsbindungsvereinbarungen knapp 2 Jahre bei einer durchschnittlichen Zinsbelastung in Höhe von ca. 2,2 % p.a.

Die in der Regel als Annuitätendarlehen abgeschlossenen Darlehensverträge weisen typischerweise einen hohen Tilgungsanteil auf. Dieser betrug über das gesamte Immobilienportfolio der FCR Immobilien Aktiengesellschaft zum Stichtag 31.12.2017 ca. 7,8 % p.a.

Die in 2019 endfälligen Anleihen und der damit einhergehende Liquiditätsabfluss sind entsprechend berücksichtigt.

### *cc. Aktives Asset Management und Bestandshaltung*

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

### *dd. Ertragsmodell*

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

## **c. Immobilienportfolio**

Zum 31.12.2017 bestand das direkt oder indirekt gehaltene Immobilienportfolio der FCR Immobilien Aktiengesellschaft aus insgesamt 41 Immobilien mit einer vermietbaren Gesamtfläche von ca. 139.655 qm.

Nachfolgend werden die wesentlichen Kennzahlen der direkt oder indirekt gehaltenen Immobilien per 31.12.2017 dargestellt:

Anzahl der Objekte / Standorte	41
Vermietbare Fläche in qm	139.655
Nettomietumsätze (p.a.)*	9,5 Mio. Euro
Vermietungsquote	87,5 %
Nettopotenzialmiete (p.a.)**	10,9 Mio. Euro
Buchwert der Immobilien per 31.12.2017	62,8 Mio. EUR

Portfolio Nettomietrendite p.a. (IST)	14,1 %
Portfolio Nettomietrendite p.a. (SOLL)	16,1 %

\* Die Nettomietumsätze stellen die Mieterträge aus den vermieteten Flächen dar.

\*\*Die Nettopotenzialmiete bezieht sich auf die gesamte Mietfläche der Immobilien.

Zum 30.09.2018 umfasst das Portfolio der FCR Immobilien Aktiengesellschaft umfasste folgende Immobilien:

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

Zu den bislang von der FCR Immobilien Aktiengesellschaft 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 3.771 m<sup>2</sup> und war zum 31.12.2017 zu ca. 80 % vermietet. Die jährlichen Nettomietenerträge lagen zum 31.12.2017 bei ca. EUR 245.000,00. Zu den Hauptmietern zählen ALDI und KIK, deren Mietverträge bis Mitte 2018 bzw. 2021 laufen.

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

Im November 2013 erwarb die FCR Immobilien Aktiengesellschaft das 1978 erbaute Buschkamp-Center in Oer-Erkenschwick mit einer Grundstücksfläche von ca. 12.781 m<sup>2</sup> und einer vermietbaren Mietfläche von 6.255 m<sup>2</sup>, welches zum 31.12.2017 zu 90,4% vermietet war. Die jährlichen Nettomietenerträge lagen zum 31.12.2017 bei rd. EUR 261.000,00. Neben dem schon seit 1995 im Objekt vertretenen Thomas Philipps ist u. a. KiK 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 7.564 m<sup>2</sup>, wovon zum 31.12.2017 100 % vermietet waren. Die aktuellen jährlichen Nettomieteinnahmen betragen zum 31.12.2017 ca. EUR 324.000,00.

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

#### **Stadtpassage, Salzgitter**

Mit Kaufvertrag vom 26.08.2014 erwarb die FCR Salzgitter GmbH & Co. KG die 1967 (Wohn- und Bürohaus) bzw. 1985 (Einkaufspassage) erbaute Stadtpassage in Salzgitter. Das Objekt hat eine Grundstücksfläche von ca. 5.525 m<sup>2</sup> sowie vermietbare Flächen von 8.612 m<sup>2</sup>, wovon zum 31.12.2017 ca. 92,1 % vermietet waren. Die aktuellen jährlichen Nettomieteinnahmen betragen zum 31.12.2017 ca. EUR 958.000,00. Hauptmieter ist Rossmann mit einer aktuellen Vertragslaufzeit bis Juni 2031. Daneben sind zahlreiche weitere Gewerbemietern wie beispielsweise Fielmann, mister&lady und Gina Laura sowie diverse Ämter und Arztpraxen im Objekt vertreten.

#### **Fachmarktzentrum Cottbus**

Mit Kaufvertrag vom 15.12.2014 erwarb die FCR Cottbus GmbH & Co. KG das in 1999 erbaute Fachmarktzentrum in Cottbus. Das Objekt hat eine Grundstücksfläche von ca. 10.665 m<sup>2</sup> sowie vermietbare Flächen von 4.835 m<sup>2</sup>, wovon zum 31.12.2017 ca. 58,7 % vermietet waren. Die aktuellen jährlichen Nettomieteinnahmen betragen zum 31.12.2017 ca. EUR 232.000,00. Hauptmieter ist REWE mit einer aktuellen Vertragslaufzeit bis November 2021.

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

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

### **Einkaufszentrum Seesen**

Mit Kaufvertrag vom 02.05.2016 erwarb die FCR Seesen GmbH & Co. KG das in 1982 bzw. 2000 erbaute Einkaufszentrum in Seesen. Das Objekt hat eine Grundstücksfläche von 8.012 m<sup>2</sup> sowie vermietbare Flächen von 9.838 m<sup>2</sup>, wovon 92,5 % vermietet sind. Mieter ist unter anderem EDEKA. Die aktuellen jährlichen Nettomieteinnahmen betragen zum 31.12.2017 ca. EUR 966.000,00.

### **Fachmarkt Nienburg**

Mit Kaufvertrag vom 27.04.2016 erwarb die FCR Oldenburg GmbH & Co. KG den in 1996 erbauten Fachmarkt in Nienburg. Das Objekt hat eine Grundstücksfläche von ca. 3.630 m<sup>2</sup> sowie vermietbare Flächen von 1.006 m<sup>2</sup>, wovon 100 % an Dänisches Bettenlager, bis Ende 2020, vermietet sind. Die aktuellen jährlichen Nettomieteinnahmen betragen zum 31.12.2017 ca. EUR 96.000,00.

### **Einkaufszentrum Wismar 2**

Mit Kaufvertrag vom 05.07.2016 erwarb die FCR Wismar 2 GmbH & Co. KG das 1999 errichtete ein Einkaufszentrum in Wismar. Das Objekt hat eine Grundstücksfläche von ca. 7.310 m<sup>2</sup> sowie vermietbare Flächen von 3.799 m<sup>2</sup>, wovon zum 31.12.2017 37,5 % vermietet sind. Die aktuellen jährlichen Nettomieteinnahmen betragen zum 31.12.2017 ca. EUR 91.025,00. Hauptmieter ist ein Medizinisches Versorgungszentrum. Mietende 30.09.2018.

### **Gewerbeobjekt Hennef**

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

### **Gewerbeobjekt Frankenberg**

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

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

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

### **Fachmarkt Aue**

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

### **Fachmarktzentrum Grimmen**

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

### **Supermarkt Wittenberge**

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

### **Baumarkt Bückeberg**

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

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

Mit Kaufvertrag vom 04.05.2017 erwarb die FCR Duisburg GmbH & Co. KG das in 1985 erbaute Büro- und Geschäftshaus in Duisburg mit vermietbaren Flächen von ca. 10.000 m<sup>2</sup>.

### **Einkaufszentrum Gummersbach**

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

### **Supermarkt Rhaunen**

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

### **Fachmarkt Hof**

Mit Kaufvertrag vom 29.08.2017 erwarb die FCR Hof GmbH & Co. KG den in 1992 erbauten Fachmarkt in Hof. Das Objekt hat eine Grundstücksfläche von ca. 2.531 m<sup>2</sup> sowie vermietbare Flächen von 928 m<sup>2</sup>

und war zum 31.12.2017 zu 100 % vermietet. Die aktuellen jährlichen Nettomieteinnahmen betragen zum 31.12.2017 ca. EUR 84.000,00. Hauptmieter ist Takko mit einer aktuellen Vertragslaufzeit bis Anfang 2023.

#### **Supermarkt Bad Kissingen**

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

#### **Fachmarktzentrum Welzow**

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

#### **Studentenwohnheim Bamberg**

Mit Kaufvertrag vom 12.10.2017 erwarb die FCR Bamberg GmbH & Co. KG ein Grundstück in Bamberg. Das Objekt hat eine Grundstücksfläche von ca. 3.900 m<sup>2</sup>, genehmigt sind vermietbare Flächen von 4.200 m<sup>2</sup> für Studentenwohnungen.

#### **Einkaufszentrum Magdeburg**

Mit Kaufvertrag vom 15.11.2017 erwarb die FCR Magdeburg GmbH & Co. KG das in 1979 erbaute Einkaufszentrum in Magdeburg. Das Objekt hat eine Grundstücksfläche von ca. 6.000 m<sup>2</sup> sowie vermietbare Flächen von ca. 2.976 m<sup>2</sup> und war zum 31.12.2017 zu 77,0 % vermietet. Die aktuellen jährlichen Nettomieteinnahmen betragen zum 31.12.2017 ca. EUR 190.000,00. Hauptmieter ist Edeka mit einer aktuellen Vertragslaufzeit bis Ende 2020.

#### **Hotel Kitzbühel**

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

#### **Einkaufszentrum Gera AMTP**

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

#### **Einkaufszentrum Gera BIBC**

Mit Kaufvertrag vom 12.07.2017 erwarb die FCR Gera BIBC GmbH & Co. KG das in 1994 erbaute Einkaufszentrum in Gera. Das Objekt hat eine Grundstücksfläche von ca. 24.485 m<sup>2</sup> sowie vermietbare Flächen von ca. 15.502 m<sup>2</sup> und war zum 31.12.2017 zu 77,1 % vermietet. Die aktuellen jährlichen Nettomieteinnahmen betragen zum 31.12.2017 ca. EUR 747.757,00. Hauptmieter ist Roller mit einer aktuellen Vertragslaufzeit bis Ende 2024.

### **Fachmarktzentrum Schleiz**

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

### **Fachmarktzentrum Burg**

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

### **Fachmarktzentrum Seelze**

Mit Kaufvertrag vom 10.05.2017 erwarb die FCR Seelze GmbH & Co. KG das in 2007 erbaute Fachmarktzentrum in Seelze. Das Objekt hat eine Grundstücksfläche von ca. 13.754 m<sup>2</sup> sowie vermietbare Flächen von 3.661 m<sup>2</sup> und war zum 31.12.2017 zu 91,5 % vermietet. Die aktuellen jährlichen Nettomieteinnahmen betragen zum 31.12.2017 ca. EUR 351.330. Hauptmieter ist DM mit einer aktuellen Vertragslaufzeit bis Ende 2022. Das Objekt wurde mit Kaufvertrag vom 11.06.2018 veräußert. Der Lasten- und Nutzenübergang ist noch nicht erfolgt.

### **Fachmarktzentrum Burgdorf**

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

### **Supermarkt Datteln**

Mit Kaufvertrag vom 10.05.2017 erwarb die FCR Datteln GmbH & Co. KG den in 2006 erbauten Supermarkt in Datteln. Das Objekt hat eine Grundstücksfläche von ca. 5.808 m<sup>2</sup> sowie vermietbare Flächen von 1.037 m<sup>2</sup> und war zum 31.12.2017 zu 96,5 % vermietet. Die aktuellen jährlichen Nettomieteinnahmen betragen zum 31.12.2017 ca. EUR 166.800,00. Hauptmieter ist Netto mit einer aktuellen Vertragslaufzeit bis Oktober 2021.

### **Supermarkt Scheßlitz**

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

### **Fachmarktzentrum Würzburg**

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

### **Supermarkt Brandis**

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

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

Mit Kaufvertrag vom 04.10.2017 erwarb die FCR Altena GmbH & Co. KG das in 1979 erbaute Wohn- und Geschäftshaus in Altena. Das Objekt hat eine Grundstücksfläche von ca. 7.300 m<sup>2</sup> sowie vermietbare Flächen von 12.363 m<sup>2</sup> und war zum 31.12.2017 zu 46,7 % vermietet. Die aktuellen jährlichen Nettomieteinnahmen betragen zum 31.12.2017 ca. EUR 280.000. Hauptmieter ist KiK mit einer Vertragslaufzeit bis März 2022.

### **Fachmarktzentrum Lichtentanne**

Mit Kaufvertrag vom 08.05.2018 erwarb die FCR Lichtentanne GmbH & Co. KG ein 1995 erbautes Fachmarktzentrum in Lichtentanne. Das Objekt hat eine Grundstücksfläche von 7.123 m<sup>2</sup> sowie vermietbare Fläche von 1.454 m<sup>2</sup>. Das Objekt ist zu 94 % vermietet. Ankermieter ist mit 1.079 m<sup>2</sup> ein Penny-Markt.

### **Fachmarktzentrum Görlitz**

Mit Kaufvertrag vom 08.05.2018 erwarb die FCR Görlitz GmbH & Co. KG das 1996 erbaute Fachmarktzentrum in Görlitz. Das Objekt hat eine Grundstücksfläche von 4.650 m<sup>2</sup> sowie vermietbare Fläche von 1.004 m<sup>2</sup> und ist aktuell zu 100 % an die Action Deutschland GmbH vermietet. Der Mietvertrag läuft bis November 2021.

### **Fachmarktzentrum Freital**

Mit Kaufvertrag vom 08.05.2018 erwarb die FCR Freital GmbH & Co. KG das 2010 erbaute Fachmarktzentrum in Freital. Das Objekt hat eine Grundstücksfläche von 3.315 m<sup>2</sup> sowie vermietbare Fläche von 1.459m<sup>2</sup> und ist aktuell zu 100 % an die expert Elektromarkt GmbH vermietet. Der Mietvertrag endet im Juni 2033.

### **Fachmarktzentrum Stuhr**

Mit Kaufvertrag vom 29.05.2018 erwarb die FCR Stuhr GmbH & Co. KG das 2008 erbaute Fachmarktzentrum in Stuhr. Das Objekt hat eine Grundstücksfläche von 5.363 m<sup>2</sup> sowie vermietbare Fläche von 1.904 m<sup>2</sup>. Das Objekt ist zu 100 % vermietet. Ankermieter ist das Dänische Bettenlager.

### **Wohnhaus Weißenfels**

Mit Kaufvertrag vom 25.06.2018 erwarb die FCR Weißenfels GmbH & Co. KG das 1905 errichtete und 1996 sanierte Mehrfamilienhaus in Weißenfels. Das Objekt hat eine Grundstücksfläche von 505 m<sup>2</sup> sowie vermietbare Wohnfläche von 732 m<sup>2</sup>. Das Objekt ist zu 100 % vermietet.

### **Geschäftshaus Bottrop**

Mit Kaufvertrag vom 16.07.2018 erwarb die FCR Bottrop GmbH & Co. KG das 1970 erbaute mehrstöckige Geschäftshaus in Bottrop. Das Objekt hat eine vermietbare Fläche von 5.137 m<sup>2</sup> und ist zu 100 % vermietet.

In nachfolgender Tabelle werden die wesentlichen Kennzahlen für das Portfolio der FCR Immobilien Aktiengesellschaft dargestellt zum 30.09.2018:

Objekt	Lage	Nutzfläche	Vermietungsstand	Hauptmieter	Nettomiete p.a. TEUR
Wohn- und Geschäftshaus Altena	Nordrhein-Westfalen	12.363 m <sup>2</sup>	47 %	KiK	273
Fachmarkt Aue	Sachsen	650 m <sup>2</sup>	100 %	Takko	74
Supermarkt Bad Kissingen	Bayern	1.037 m <sup>2</sup>	100 %	Netto	155
Studentenwohnheim Bamberg	Bayern	4.200 m <sup>2</sup>	In Entwicklung		
Geschäftshaus Bottrop	Nordrhein-Westfalen	5.137 m <sup>2</sup>	100 %	Gewerbe	233
Supermarkt Brandis	Sachsen	2.220 m <sup>2</sup>	100 %	Norma	177
Baumarkt Bückeburg	Niedersachsen	4.980 m <sup>2</sup>	100 %	OBI	320
Fachmarktzentrum Burg	Schleswig-Holstein	2.074 m <sup>2</sup>	100 %	Jawoll	108
Fachmarktzentrum Burgdorf	Niedersachsen	3.698 m <sup>2</sup>	100 %	Zimmermann	263
Einkaufszentrum Cottbus	Brandenburg	4.835 m <sup>2</sup>	59 %	REWE	232
Supermarkt Datteln	Nordrhein-Westfalen	1.037 m <sup>2</sup>	97 %	Netto	167
Damaschke-Center Dessau	Sachsen-Anhalt	3.771 m <sup>2</sup>	80 %	Aldi, KIK	244
Büro- und Geschäftshaus Duisburg	Nordrhein-Westfalen	10.000 m <sup>2</sup>	In Entwicklung		
Gartencenter Frankenberg	Hessen	6.109 m <sup>2</sup>	100 %	Rheika-Delta	480
Fachmarktzentrum Freital	Sachsen	1.459 m <sup>2</sup>	100 %	expert	120
Einkaufszentrum Gera (Amthor-Passage)	Thüringen	7.898 m <sup>2</sup>	71 %	Intersport	388
Einkaufszentrum Gera (Bieblach-Center)	Thüringen	15.502 m <sup>2</sup>	77 %	Roller	748
Fachmarktzentrum Görlitz	Sachsen	1.004 m <sup>2</sup>	100 %	Action	87
Fachmarktzentrum Grimmen	Sachsen	2.045 m <sup>2</sup>	100 %	Norma	196
Einkaufszentrum Gummersbach	Nordrhein-Westfalen	7.397 m <sup>2</sup>	78 %	Deichmann	337
Fachmarkt Hennef	Nordrhein-Westfalen	3.949 m <sup>2</sup>	97 %	HIT	508
Fachmarkt Hof	Bayern	928 m <sup>2</sup>	100 %	Takko	84
Hotel Kitzbühel	Tirol, Österreich	768 m <sup>2</sup>	100 %	Suiten am Schloss	150

Fachmarktzentrum Lichtentanne	Sachsen	1.454 m <sup>2</sup>	94 %	Penny	91
Einkaufszentrum Magdeburg	Brandenburg	2.976 m <sup>2</sup>	77 %	Edeka	170
Einkaufszentrum Neustrelitz	Mecklenburg-Vorpommern	2.745 m <sup>2</sup>	100 %	Penny	152
Fachmarktzentrum Nienburg	Niedersachsen	1.006 m <sup>2</sup>	100 %	Dän. Bettenl.	96
Fachmarkt Oer-Erkenschwick	Nordrhein-Westfalen	6.255 m <sup>2</sup>	90 %	T. Philipps	261
Fachmarktzentrum Pößneck	Thüringen	7.564 m <sup>2</sup>	100 %	OBI	324
Supermarkt Rhaunen	Rheinland-Pfalz	1.290 m <sup>2</sup>	100 %	Lidl	130
Stadtpassage Salzgitter	Niedersachsen	8.612 m <sup>2</sup>	92 %	Rossmann	958
Supermarkt Scheßlitz	Bayern	930 m <sup>2</sup>	100 %	Norma	92
Fachmarktzentrum Schleiz	Thüringen	6.541 m <sup>2</sup>	34 %	KiK	46
Fachmarktzentrum Seelze	Niedersachsen	3.661 m <sup>2</sup>	92 %	dm	351
Einkaufszentrum Seesen	Niedersachsen	9.838 m <sup>2</sup>	93 %	Edeka	966
Fachmarktzentrum Stuhr	Niedersachsen	1.904 m <sup>2</sup>	100 %	Dänisches Bettenlager	171
Fachmarktzentrum Welzow	Brandenburg	1.616 m <sup>2</sup>	100 %	Norma	128
Wohnhaus Weißenfels	Sachsen-Anhalt	732 m <sup>2</sup>	100 %	Diverse	74
Einkaufszentrum Wismar (2)	Mecklenburg-Vorpommern	3.799 m <sup>2</sup>	38 %	Medizinisches Versorgungszentrum	91
Supermarkt Wittenberge	Brandenburg	1.633 m <sup>2</sup>	95 %	Norma	92
Fachmarktzentrum Würzburg	Bayern	1.921 m <sup>2</sup>	100 %	Detlev Louis Motorrad	186
Einkaufszentrum Zeulenroda	Thüringen	5.448 m <sup>2</sup>	68 %	Rossmann	267
<b>Portfolio</b>		<b>172.986</b>	<b>89 %</b>		<b>9.990</b>

#### d. Marktumfeld und Unternehmensstrategie

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

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

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

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

Die FCR AG verfügt 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 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 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.

Der Markt für Fachmarkt- und Einkaufszentren ist weiterhin sehr attraktiv. Die FCR AG geht davon aus, auch in Zukunft weiterhin Objekte zu erwerben und zu verkaufen.

#### e. Konzernstruktur

Mit Umfirmierung in 2004 und Rechtsformwechsel im Jahre 2013 der FCR Immobilien & Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG in die heutige FCR Immobilien Aktiengesellschaft werden sämtliche ab 2014 neu erworbenen Immobilien in eigenständigen GmbH & Co. Kommanditgesellschaften gehalten. Die Kommanditanteile befinden sich jeweils zu 100 % im Besitz der FCR Immobilien Aktiengesellschaft. Die Geschäftsführung der GmbH & Co. KG erfolgt über den Komplementär (FCR Verwaltungs GmbH), der ebenfalls eine 100 % Tochter der FCR Immobilien

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

a) FCR Verwaltungs GmbH

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

b) FCR Service GmbH

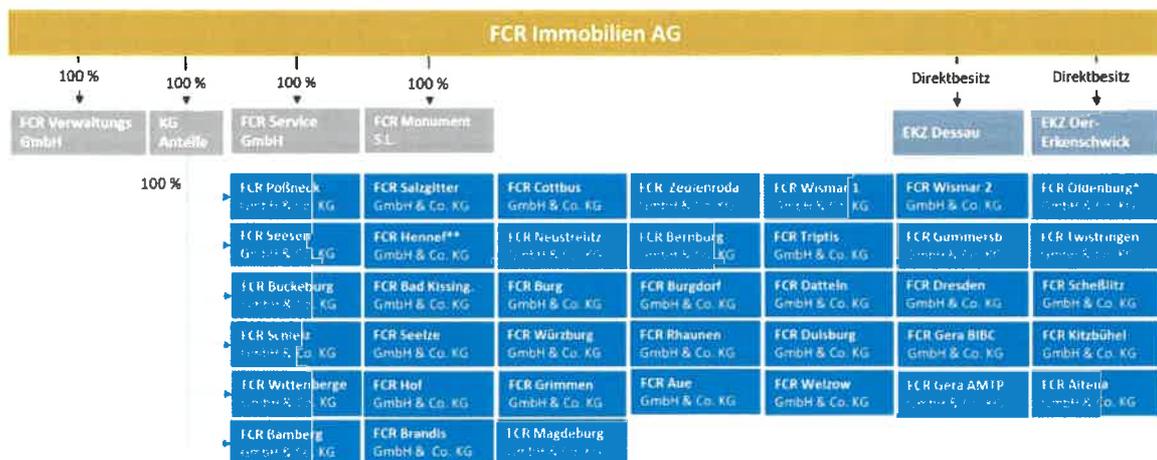
Die in 2017 gegründete FCR Service GmbH ist eine 100 %-Tochter der FCR Immobilien Aktiengesellschaft und erbringt Dienstleistungen rund um den An- und Verkauf von Immobilien und Verwaltung von Immobilien. Die Gesellschaft nahm zu Beginn des Geschäftsjahres 2018 ihre operative Tätigkeit auf.

c) FCR Monument Investment S.L

Die in 2017 gegründete FCR Monument Investment S.L ist eine 100 %-Tochter der FCR Immobilien Aktiengesellschaft und soll künftig Immobilien in Spanien halten. Im Geschäftsjahr 2017 wurde von der FCR Immobilien Aktiengesellschaft ein Darlehen zur Anschubfinanzierung in Höhe von 100.000 EUR ausgereicht.

Zum Stichtag 31.12.2017 stellt sich die Konzernstruktur wie folgt dar:

### Gesellschaftsstruktur FCR-Gruppe zum 31.12.2017



\* Real Estate Immobilien in Naumburg \*\* Real Estate Immobilien in Heilbronn und Franckenberg

## f. Ausgewählte wesentliche historische Finanzinformationen

Die nachfolgend zusammengefassten Finanzdaten sind den geprüften Konzern-Jahresabschlüssen der FCR Immobilien Aktiengesellschaft zum 31.12.2017 und zum 31.12.2016 entnommen oder daraus abgeleitet. Die vorgenannten Abschlüsse wurden nach den Grundsätzen des HGB aufgestellt.

Die Konzern-Jahresabschlüsse der FCR Immobilien Aktiengesellschaft zum 31.12.2017 und zum 31.12.2016 wurden von RING-TREUHAND GMBH & CO. KG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, München, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die Finanzdaten zum 30.06.2018 sind dem ungeprüften Konzernzwischenabschluss entnommen.

Ausgewählte Verlustrechnung in TEUR	Posten	Gewinn- und	01.01.- 30.06.2018	GJ 2017	GJ 2016
Umsatzerlöse			14.526	16.391	12.129
Personalaufwand			-931	-1.297	-739
Operatives Ergebnis (EBITDA)			3.901	4.928	3.109
Abschreibungen			-872	-1.193	-775
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)			3.030	3.735	2.334
Zinsen und ähnliche Aufwendungen			-1.691	-3.100	-1.570
Ergebnis vor Steuern (EBT)			1.459	1.278	849
Steuern			-228	-302	-245
Jahresüberschuss (EAT)			1.063	975	442

Ausgewählte Posten Bilanz in TEUR	30.06.2018	31.12.2017	31.12.2016
Sachanlagen	72.515	69.109	31.794
Finanzanlagen	3.831	2.709	1.731
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	3.447	2.879	5.743
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	15.178	4.946	6.312
Eigenkapital	7.968	6.906	5.931
Sonstige Rückstellungen	1.768	1.023	706
Verbindlichkeiten	85.659	71.763	38.627
<b>Bilanzsumme</b>	<b>95.975</b>	<b>80.147</b>	<b>46.069</b>

Das Konzernanlagevermögen der FCR Immobilien-Gruppe erhöhte sich im Geschäftsjahr 2017 aufgrund weiterer Zukäufe in eigenständige Konzernobjektgesellschaften um mehr als das Doppelte. Es besteht im Wesentlichen aus den Bestandsimmobilien der FCR Immobilien Aktiengesellschaft. Auf der Passivseite erhöhten sich die Verbindlichkeiten von 38,63 Mio. Euro am 31.12.2016 auf nunmehr 71,76 Mio. Euro zum 31.12.2017, im Wesentlichen aufgrund höherer Anleiheverbindlichkeiten und höherer Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zur Finanzierung der erworbenen Immobilien.

## g. Jüngste Geschäftsentwicklungen und Geschäftsaussichten

Im laufenden Geschäftsjahr hat die FCR Immobilien Aktiengesellschaft die Anleihe mit der WKN A2G9G6 mit einem Emissionsvolumen von bis zu EUR 25,0 Mio. ausgegeben. Die Notierungsaufnahmen ist am 20. Februar 2018 an der Frankfurter Wertpapierbörse erfolgt. Die Anleihe wurde Anfang September 2018 vollständig ausplatziert.

Im 1. Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres erfolgten Käufe von Objekten in Lichtentanne, Görlitz, Freital, Stuhr und Weißenfels mit einer Mietfläche von 6.553 m<sup>2</sup>. Die FCR Immobilien Aktiengesellschaft plant zusätzliche Käufe, um die bisherigen Nettomietträge des Immobilienbestandes weiter zu erhöhen.

Im 1. Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres wurden die Objekte Wismar I (Verkaufspreis EUR 3,3 Mio.), Dresden-Weißig (Verkaufspreis EUR 2,5 Mio.) Twistring (Verkaufspreis EUR 1,2 Mio.) sowie Bernburg (Verkaufspreis EUR 1,6 Mio.) mit einem Nettoerlös von EUR 2,1 Mio. veräußert.

Da sich der Immobilienmarkt nach wie vor in einer sehr soliden Verfassung befindet, plant die FCR Immobilien Aktiengesellschaft weitere Immobilienkäufe vorzunehmen. Angesichts einer gut gefüllten „Objekt-Pipeline“ ist die Gesellschaft zuversichtlich, die hohen selbst gesteckten Ertragsansprüche weiterhin erfüllen zu können.

#### h. Rating

Am 17.05.2018 hat Scope Ratings die FCR Immobilien Aktiengesellschaft mit B+, Ausblick Stabil, bewertet. Die von der Emittentin begebenen vier Anleihen ((ISINS: (i) DE000A12TW80; (ii) DE000A1YC5F0; (iii) DE000A2BPUC4; (iv) DE000A2G9G64) werden mit BB- bewertet. Der Ausblick ist Stabil.

### 3. Veröffentlichung der Finanzberichte

Sämtliche Finanzberichte, die von der FCR Immobilien Aktiengesellschaft entsprechend den für die Gesellschaft geltenden Publizitätsvorschriften offengelegt werden, sind am Sitz der Gesellschaft erhältlich. Die Finanzberichte können darüber hinaus auch im Internet unter [www.fcr-immobilien.de](http://www.fcr-immobilien.de) unter der Rubrik „Investor Relations - Geschäftsberichte“ eingesehen werden.

### 4. Geschäftskapital

#### a. Grundkapital

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

Das Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von ursprünglich 1.000.000 auf den Namen lautenden Stückaktien wurde vollständig durch Sacheinlagen erbracht, indem die Gesellschafter des vorherigen Rechtsträgers, der FCR Immobilien & Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG mit dem Sitz in 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 Aktiengesellschaft ausgegebene Aktienkapital eingezahlt, indem die Kapital- und Darlehenskonten der Gründungsgesellschafter in Höhe von EUR 1.000.000,00 zu Grundkapital der FCR Immobilien Aktiengesellschaft wurden.

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

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

Mit Beschluss der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 25.07.2016 wurde das Grundkapital der Gesellschaft aus Gesellschaftsmitteln um EUR 2.962.965,00 auf EUR 4.148.151,00 durch Umwandlung eines Teils der Kapitalrücklage erhöht. Die Kapitalerhöhung wurde am 12.08.2016 im Handelsregister eingetragen.

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

#### b. Genehmigtes Kapital

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

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

#### c. Erklärung zum Geschäftskapital

Die Gesellschaft ist der Auffassung, dass das Geschäftskapital für die derzeitigen Anforderungen ausreichend ist.

## 5. Risikofaktoren

Die Geschäftstätigkeit der FCR Immobilien Aktiengesellschaft ist mit vielfältigen Risiken verbunden. Nachfolgend werden die wesentlichen Risiken der FCR Immobilien Aktiengesellschaft beschrieben. Weitere Ausführungen und eine Beschreibung des Risikomanagementsystems finden sich im Geschäftsbericht der Gesellschaft.

#### a. Risiken beim Erwerb von Immobilien

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

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

## b. Risiken im Immobilienbestand

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

Als bestandshaltende Immobiliengesellschaft unterliegt die FCR Immobilien-Gruppe den geschäftstypischen Vermietungsrisiken und damit verbundenen erhöhten Leerstandskosten. Zudem besteht die Gefahr, dass bei Mieterauszügen eine kurzfristige Neuvermietung nicht möglich ist. Darüber hinaus besteht bei allen Mietverträgen das Risiko, dass diese nicht verlängert werden und eine zeitnahe Neuvermietung nicht erfolgen kann.

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

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

Die FCR Immobilien Aktiengesellschaft trägt das Risiko, dass die in ihrem Eigentum befindlichen Grundstücke mit Altlasten belastet sein könnten und dass sie wegen einer Beseitigung dieser Altlasten durch öffentliche Stellen oder private Dritte in Anspruch genommen wird.

## c. Finanzwirtschaftliche Risiken

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

Grundsätzlich besteht das Risiko, dass durch eine Änderung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen die Immobilienwirtschaft negativ beeinflusst wird. Da das Geschäftsmodell der FCR Immobilien Aktiengesellschaft sehr stark von konjunkturellen Entwicklungen abhängig ist, hätte eine dauerhafte Rezession erheblichen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Ertrags und Finanzlage der FCR Immobilien Aktiengesellschaft. Zudem besteht die Gefahr, dass fiskalpolitische Maßnahmen wie z. B. eine Erhöhung der Grunderwerbsteuer die Ertragskraft von Immobiliengeschäften negativ beeinflusst.

Die FCR Immobilien AG benötigt zur Umsetzung ihres Geschäftskonzepts und ihrer Wachstumsstrategie umfangreiche finanzielle Mittel, die investiv zum Erwerb von Immobilien eingesetzt werden. Sollte die Aufnahme von Fremdkapital zukünftig nicht oder nicht zu angemessenen Konditionen möglich sein, so hätte dies sehr negative Auswirkungen auf das Geschäftsmodell der FCR Immobilien AG.

Es besteht das Risiko, Anschlussfinanzierungen oder Kreditverlängerungen nicht in der geplanten Höhe oder nur zu ungünstigen Konditionen vereinbaren zu können. Gleiches gilt für neu aufzunehmende Finanzierungen im Zusammenhang mit dem Erwerb von weiterem Immobilienvermögen.

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

Je nach geplanter Verweildauer einer Immobilie werden kurz-, mittel, oder langfristige Darlehensverträge abgeschlossen. Es besteht grundsätzlich das Risiko der Erhöhung der Zinssätze nach Ablauf der Zinsbindungsperiode. Durch das derzeit niedrige Zinsniveau können z.B. im Zusammenhang mit Objektverkäufen, bei vorfälliger Darlehensablösung hohe Entschädigungszahlungen an die Kreditgeber anfallen.

#### d. Risiken beim Verkauf von Immobilien

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

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

#### e. Unternehmensstrategische und sonstige Risiken

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

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

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

Die FCR Immobilien Aktiengesellschaft könnte den Vorstand sowie die Mitarbeiter verlieren bzw. nicht in der Lage sein, ausscheidende Mitarbeiter durch ausreichend qualifizierte Kräfte zu ersetzen. Der Vorstand Falk Raudies hat als Gründer den Erfolg und den Werdegang der FCR Immobilien Aktiengesellschaft entscheidend geprägt. Sollte die Arbeitskraft von Herrn Raudies auf Grund derzeit nicht absehbarer Umstände längerfristig nicht zur Verfügung stehen, hätte dies auf die unmittelbare Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FCR Immobilien Aktiengesellschaft möglicherweise negative Auswirkungen.

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

## f. Gesamtbeurteilung

Derzeit bestehen keine bestandsgefährdenden Risiken und sind auch nicht erkennbar.

## 6. Organe

### a. Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der FCR Immobilien Aktiengesellschaft besteht satzungsgemäß aus drei Mitgliedern, die von der Hauptversammlung gewählt werden. Die Bestellung des derzeitigen Aufsichtsrates erfolgt für die Zeit bis zum Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2018 beschließt.

Gegenwärtig bestellt sind:

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

Arwed Fischer, Kaufmann, Aschaffenburg, stv. Vorsitzender

Frank Fleschenberg, Kaufmann, Ottobrunn; Mitglied

Die Aufsichtsratsmitglieder sind unter der Adresse der Gesellschaft erreichbar.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten eine jährliche Vergütung in Höhe von EUR 2.500,00 zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das Eineinhalbfache der vorstehenden festen Vergütung. Die Mitglieder des Aufsichtsrates halten keine Aktien der FCR Immobilien Aktiengesellschaft.

Neben ihrer Tätigkeit als Aufsichtsrat der FCR Immobilien AG nehmen die Mitglieder des Aufsichtsrats noch folgende Organtätigkeiten vor:

Prof. Dr. Franz-Joseph Busse: Scheelen AG, Waldshut-Tiengen, Vorsitzender des Aufsichtsrats / Kapitalverwaltungsgesellschaft Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG, Dortmund, Beirat

Arwed Fischer: 6B47 Real Estate Investors AG, Wien, Vorsitzender des Aufsichtsrats / JS Holding GmbH & Co. KG, Dortmund, Vorsitzender des Beirats

### b. Vorstand

Der Vorstand der Gesellschaft besteht derzeit aus einem Mitglied:

Falk Raudies, Kaufmann, München.

Der Vorstand ist alleinvertretungsberechtigt und bis zum 31. Juli 2020 bestellt.

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.

Herr Falk Raudies hält 95% der Aktien an der RAT Asset & Trading AG, die wiederum 70,54 % der Anteile an der FCR Immobilien Aktiengesellschaft hält.

Der Vorstand ist unter der Geschäftsadresse der Gesellschaft erreichbar.

In den letzten fünf Jahren ist keiner der in Ziffer II.6. aufgeführten Personen wegen betrügerischer Straftaten verurteilt worden

Es wurden gegen die unter Ziffer II.6. aufgeführten Personen weder öffentliche Anschuldigungen und/oder Sanktionen von Behörden oder Berufsverbänden erhoben bzw. verhängt.

Darüber hinaus war keiner der unter Ziffer II.6. aufgeführten Personen in den letzten fünf Jahren von Insolvenzen, Insolvenzverwaltungen oder Liquidationen betroffen.

## 7. Rechtstreitigkeiten

Die FCR Immobilien Aktiengesellschaft wurde mit Klage vom 06.04.2017 auf Zahlung von TEUR 107 Maklerprovision verklagt. Aus Sicht der Emittentin ist die Klage unbegründet, da der Makler keinen anspruchsbegründenden Nachweis erbracht hat.

Im Übrigen liegen keine Rechtsstreitigkeiten vor, die einen erheblichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage des Emittenten haben können.

## III. Wesentliche Informationen über Wertpapiere und über die Einbeziehung

### 1. Beschreibung

Das Grundkapital der FCR Immobilien Aktiengesellschaft ist in 4.219.588 Stück Stammaktien mit einem rechnerischen Nennwert von je EUR 1,00 eingeteilt. Es handelt sich um Namensaktien.

Die Aktien sind in einer Globalurkunde verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, hinterlegt ist. Die Wertpapiere der Gesellschaft sind in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Regelungen frei übertragbar.

Jede Aktie der FCR Immobilien Aktiengesellschaft gewährt eine Stimme. Unterschiedliche Stimmrechte bestehen bei der Gesellschaft nicht.

ISIN: DE000A1YC913

WKN: A1YC91.

Es bestehen derzeit keine Beschränkungen für die freie Übertragbarkeit der Aktien.

Das derzeitige Grundkapital der Gesellschaft wird wie folgt gehalten:

RAT Asset & Trading AG	2.976.697	70,54 %
FAMe Invest & Management GmbH	388.892	9,22 %
Streubesitz	853.999	20,24 %
<b>Summe</b>	<b>4.219.588</b>	<b>100,00 %</b>

Für das Geschäftsjahr 2015 hat die FCR Immobilien Aktiengesellschaft eine Dividende von rund 21 % des Jahresüberschusses ausgeschüttet. Für das Geschäftsjahr 2017 wurde eine Dividende von rund 19 % des Jahresüberschusses ausgeschüttet.

## 2. Risikofaktoren

Änderungen der betrieblichen Ergebnisse der FCR Immobilien Aktiengesellschaft sowie Änderungen der allgemeinen Lage der Immobilienbranche, der Gesamtwirtschaft und der Finanzmärkte können erhebliche Preisschwankungen der Aktien der Gesellschaft bewirken. Solche Schwankungen könnten sich in der Zukunft ungeachtet der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft erheblich negativ auf den Kurs der Aktien auswirken.

Die Aktie richtet sich an Privatkunden, professionelle Kunden sowie an geeignete Gegenparteien, die das Ziel der allgemeinen Vermögensbildung/Vermögensoptimierung verfolgen und einen mittel- oder langfristigen Anlagehorizont haben. Die Aktie richtet sich an Anleger mit Basiskenntnissen und/oder Erfahrungen mit Wertpapieren. Der potenzielle Anleger kann Verluste tragen.

Eine Investition der Aktien birgt stets das Eigenkapitalrisiko. Im Falle der Insolvenz der FCR Immobilien Aktiengesellschaft kann es zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals kommen. Insbesondere werden zunächst vorrangig die Forderungen der Fremdkapitalgeber abgegolten und erst nach deren vollständiger Erfüllung würde eine Rückzahlung auf die Aktien erfolgen.

## 3. Einbeziehung in Scale

Im Zuge des starken Wachstums hat sich die FCR Immobilien Aktiengesellschaft bisher über Anleihen finanziert. Die ab Ende September 2016 angebotene Unternehmensanleihe 2016/2021 mit einem Emissionsvolumen von bis zu EUR 15 Mio. konnte 2017 vollständig platziert werden. Anfang 2018 hat das Unternehmen eine weitere im Freiverkehr der Börse Frankfurt notierte Anleihe mit einem Volumen von bis zu EUR 25 Mio. aufgelegt. Im Rahmen des öffentlichen Angebots im Februar 2018 wurden rund EUR 9 Mio. dieser Anleihe 2018/2023 platziert. Die Anleihe ist seit Anfang September 2018 vollständig ausplatziert.

Durch die Einbeziehung der Aktien der FCR Immobilien Aktiengesellschaft in Scale soll die Ansprache von Investoren weiter ausgebaut werden.

Die FCR Immobilien Aktiengesellschaft hat ein Interesse an der Einbeziehung ihrer Aktien in den Handel im Freiverkehr (Scale Segment) an der Frankfurter Wertpapierbörse. Die FCR Immobilien Aktiengesellschaft möchte insbesondere durch die höheren Transparenzanforderungen im Freiverkehr das Vertrauen der Investoren fördern sowie die Handelbarkeit der Aktien, die Möglichkeiten der Unternehmensfinanzierung und Exit-Möglichkeiten für Aktionäre verbessern sowie die Bekanntheit der Gesellschaft steigern.

Die derzeitigen Aktionäre der FCR Immobilien Aktiengesellschaft haben ein Interesse an der Einbeziehung ihrer Aktien in den Handel im Freiverkehr (Scale Segment) an der Frankfurter Wertpapierbörse, da somit einerseits eine bessere Handelbarkeit ermöglicht wird und andererseits im Falle einer positiven Entwicklung der FCR Immobilien Aktiengesellschaft eine Wertsteigerung ihrer Beteiligung möglich ist.

Die FinTech Group Bank AG über die Repräsentanz BankM steht in Zusammenhang mit der Einbeziehung der bestehenden Aktien in den Handel im Freiverkehr (Scale Segment) an der Frankfurter Wertpapierbörse in einem vertraglichen Verhältnis mit der FCR Immobilien Aktiengesellschaft. Sie erhält für ihre Tätigkeiten eine marktübliche Vergütung. Darüber hinaus hat die FinTech Group Bank AG über die Repräsentanz BankM kein Interesse an der Einbeziehung in den Handel im Freiverkehr (Scale Segment) an der Frankfurter Wertpapierbörse. Interessenkonflikte bestehen insoweit nicht.

Andere für die Einbeziehung wesentliche Interessen natürlicher oder juristischer Personen oder Interessenkonflikte als die in dem Einbeziehungsdokument beschriebenen sind der FCR Immobilien Aktiengesellschaft nicht bekannt.

Unter teilweiser Ausnutzung des Genehmigten Kapital 2016 führte die Gesellschaft im Juni 2018 eine Privatplatzierung von 71.437 Stückaktien zu einem Preis von EUR 14,00 je Aktie durch. Als Ergebnis dieser Privatplatzierung wurde der Streubesitz auf 11,0 % erhöht. Nach einer Umplatzierung des Großaktionärs RAT Asset & Trading AG im Umfang von Stück 390.000 Aktien beträgt der Streubesitz zum 05.11.2018 20,24%.

Voraussichtlich ab Ende November 2018 sollen unter weiterer Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2016 mindestens 521.156 Stückaktien im Rahmen eines öffentlichen Angebots in Scale einbezogen werden. Dabei soll unter Nutzung der Zeichnungsfunktionalität DirectPlace der Investorenkreis bereits im Vorfeld breit angesprochen werden. Der dafür erforderliche Prospekt wurde am 11.09.2018 bei der BaFin eingereicht.

Die Erlöse aus diesen Kapitalerhöhungen sollen für den weiteren Ausbau des Immobilienbestandes genutzt werden.

## IV. Erklärungen

„Als das für das Einbeziehungsdokument verantwortliche Person erkläre ich, dass meines Wissens die Angaben in dem Einbeziehungsdokument richtig sind und darin keine Tatsachen verschwiegen werden, die die Aussage des Einbeziehungsdokuments verändern können.“

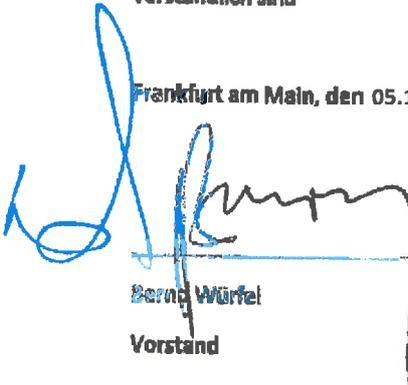
München, den 05.11.2018



Falk Raudies  
Vorstand  
FCR Immobilien AG, Bavariaring 24, 80336 München

Die FinTech Group Bank AG, Frankfurt am Main, Rotfeder-Ring 7, 60327 Frankfurt am Main, erklärt hiermit, dass Ihres Wissens die Angaben in dem Einbeziehungsdokument vollständig, kohärent und verständlich sind

Frankfurt am Main, den 05.11.2018



Bernd Würfel  
Vorstand

Thomas Stewens  
Prokurist