FCR Immobilien Aktiengesellschaft
Pullach i. Isartal

Wertpapierprospekt

für das öffentliche Angebot von bis zu EUR 60.000.000,00
7,25 % p.a. Inhaberschuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 1.000,00,
fällig am 27. November 2028, der

FCR Immobilien Aktiengesellschaft, Pullach i. Isartal
(die „**Emittentin**")

sowie

für ein **öffentliches Umtauschangebot** einschließlich einer Mehrerwerbsoption der Emittentin an die Inhaber der von der Emittentin am 30 April 2019 begebenen 5,25 % p.a. Schuldverschreibungen 2019/2024 im Gesamtnennbetrag von EUR 30.000.000,00, fällig am 30. April 2024, ISIN: DE000A2TSB16.

27. Oktober 2023

Die FCR Immobilien Aktiengesellschaft (die "**Emittentin**") wird voraussichtlich am 27. November 2023 (der "**Begebungstag**") bis zu 60.000 auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 1.000,00 mit Fälligkeit zum 27. November 2028 (die "**Schuldverschreibungen**", die „**7,25 % Schuldverschreibungen 2023/2028**" oder die "**Teilschuldverschreibungen**") begeben. Die Schuldverschreibungen werden ab dem Begebungstag (einschließlich) bis zum 27. November 2028 (einschließlich) mit jährlich 7,25 % verzinst, zahlbar jeweils halbjährlich als nachträgliche Zahlung am 27. Mai und 27. November eines jeden Jahres. Die Schuldverschreibungen werden am 27. November 2028 zum Nennbetrag zurückgezahlt.

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

Der Gesamtnennbetrag wird nach Beendigung des Öffentlichen Angebots, mithin spätestens am 31. Oktober 2024, ebenfalls auf der Internetseite der Emittentin (http://www.fcr-immobilien.de) unter der Rubrik Investor Relations, Unterrubrik Kapitalmaßnahmen / Anleihen / Anleihe 2023/2028 sowie der Börse Luxemburg (www.luxse.com) veröffentlicht.

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

Ausgabepreis: 100 %

Wertpapierkennnummer (WKN): A352AX
International Securities Identification Number (ISIN): DE000A352AX7

Dieses Dokument (der „**Prospekt**") ist ein Prospekt und einziges Dokument im Sinne des Artikel 6 Absatz 3 Unterabsatz 1 Alternative 1 der Verordnung (EU) 2017/1129 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Juni 2017 über den Prospekt, der beim öffentlichen Angebot von Wertpapieren oder bei deren Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt zu veröffentlichen ist und zur Aufhebung der Richtlinie 2003/71/EG, zuletzt geändert durch Art. 1 VO (EU) 2021/337 vom 16.

Februar 2021 ("**Verordnung (EU) 2017/1129**") zum Zwecke eines öffentlichen Angebots der Schuldverschreibungen in der Bundesrepublik Deutschland und dem Großherzogtum Luxemburg. Dieser Prospekt wurde von der Luxemburgischen Finanzaufsichtsbehörde (Commission de Surveillance du Secteur Financier – „**CSSF**“) gebilligt und an die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („**BaFin**“) gemäß Artikel 25 der Verordnung (EU) 2017/1129 notifiziert. Die CSSF billigt diesen Prospekt nur bezüglich der Standards der Vollständigkeit, Verständlichkeit und Kohärenz gemäß der Verordnung (EU) 2017/1129. Die Billigung sollte nicht als eine Bestätigung der Befürwortung der Emittentin oder der Qualität der Schuldverschreibungen, die Gegenstand dieses Prospekts sind, erachtet werden. Die CSSF übernimmt gemäß Artikel 6 Absatz 4 des Luxemburgischen Gesetzes vom 16. Juli 2019 betreffend den Prospekt über Wertpapiere („**Luxemburgisches Wertpapierprospektgesetz**“) keine Verantwortung für die wirtschaftliche oder finanzielle Kreditwürdigkeit der Transaktion und die Qualität und Zahlungsfähigkeit der Emittentin. Der gebilligte Prospekt kann auf der Internetseite http://www.fcr-immobilien.de und der Börse Luxemburg (www.bourse.lu) eingesehen und heruntergeladen werden.

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

Warnhinweis zur Gültigkeitsdauer des Prospekts

Dieser Prospekt ist nach seiner Veröffentlichung bis zum Ablauf des 27. Oktober 2024 gültig. Eine Pflicht zur Erstellung eines Prospektnachtrags gemäß Art. 23 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2017/1129 besteht grundsätzlich nur dann, wenn wichtige neue Umstände, wesentliche Unrichtigkeiten oder wesentliche Ungenauigkeiten in Bezug auf die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben, die die Bewertung der Wertpapiere beeinflussen können, zwischen der Billigung des Prospekts und dem Auslaufen der Angebotsfrist auftreten oder festgestellt werden. Das öffentliche Angebot, das Gegenstand dieses Prospekts ist, endet spätestens am 26. Oktober 2024. Nach diesem Datum besteht daher gemäß Art. 23 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2017/1129 grundsätzlich keine Pflicht mehr, den Prospekt zu aktualisieren bzw. nachzutragen.

Inhaltsverzeichnis

INHALTSVERZEICHNIS 3

1. ZUSAMENFASSUNG 7

2. RISIKOFAKTOREN 14

2.1 RISIKEN IM ZUSAMMENHANG MIT DER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER EMITTENTIN 16

2.2 RISIKEN IM ZUSAMMENHANG MIT DER ANWENDUNG UND ÄNDERUNGEN GELTENDEN RECHTS 20

2.3 RISIKEN IM ZUSAMMENHANG MIT DER FINANZSTRUKTUR DER EMITTENTIN 23

2.4 RISIKEN IM ZUSAMMENHANG MIT DER AKTIONÄRSSTRUKTUR DER EMITTENTIN 25

2.5 BRANCHENBEZOGENE RISIKEN 26

2.6 RISIKEN IM ZUSAMMENHANG MIT TOCHTERGESELLSCHAFTEN 29

2.7 RISIKEN IM ZUSAMMENHANG MIT COMPLIANCE- UND/ ODER RISIKOMANAGEMENTSYSTEMEN 31

2.8 RISIKEN IN BEZUG AUF DIE BESCHAFFENHEIT DER SCHULDVERSCHREIBUNGEN / RISIKEN IN BEZUG AUF DAS ÖFFENTLICHE ANGEBOT 33

3. VERANTWORTLICHE PERSONEN, ANGABEN VON SEITEN DRITTER, BILLIGUNG DURCH DIE ZUSTÄNDIGE BEHÖRDE UND SONSTIGE ALLGEMEINE INFORMATIONEN 44

3.1 VERANTWORTLICHKEIT FÜR DEN INHALT DES PROSPEKTS 44

3.2 INFORMATIONEN VON SEITEN DRITTER 44

3.3 ERKLÄRUNG ZUR BILLIGUNG DURCH DIE ZUSTÄNDIGE BEHÖRDE 45

3.4 INTERESSEN VON SEITEN NATÜRLICHER UND JURISTISCHER PERSONEN, DIE AN DER EMISSION / DEM ANGEBOT BETEILIGT SIND 45

3.5 HINWEISE ZU ZAHLENANGABEN, WÄHRUNGSANGABEN UND ANGABEN AUS ABSCHLÜSSEN 46

3.6 ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN 46

3.7 VERFÜGBARE DOKUMENTE 46

4. GRÜNDE FÜR DAS ANGEBOT, VERWENDUNG DES EMISSIONSERLÖSES UND GESAMTKOSTEN DER EMISSION 48

4.1 EMISSIONSERLÖS UND KOSTEN DER EMISSION 48

4.2 GRÜNDE FÜR DAS ANGEBOT UND VERWENDUNG DES EMISSIONSERLÖSES 48

5. ANGABEN ZUR EMITTENTIN 49

5.1 GESCHÄFTSGESCHICHTE UND GESCHÄFTSENTWICKLUNG DER EMITTENTIN 49

5.2 ANGABEN ZU DEN WESENTLICHEN VERÄNDERUNGEN IN DER SCHULDEN- UND FINANZIERUNGSSTRUKTUR DER EMITTENTIN SEIT DEM 31. DEZEMBER 2022 51

5.3 ERWARTETE FINANZIERUNG DER TÄTIGKEIT DER EMITTENTIN 52

6. ÜBERBLICK ÜBER DIE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT 53

6.1 HAUPTTÄTIGKEITSBEREICHE 53

6.1.1 HAUPTTÄTIGKEITSBEREICHE DER EMITTENTIN 53

6.1.2 HAUPTTÄTIGKEITSBEREICHE DER TOCHTERGESELLSCHAFTEN 53

6.2 ORGANISATIONSTRUKTUR 55

6.3 WICHTIGSTE MÄRKTE 61

6.3.1 MARKTUMFELD 61

6.3.2 BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MÄRKTE 62

6.3.3 EINZELHANDELSIMMOBILIEN- UND TRANSAKTIONSMARKT OSTDEUTSCHLAND 63

6.4 WETTBEWERBSPOSITION 63

6.5 WESENTLICHE VERTRÄGE 63

7. GERICHTS- UND SCHIEDSVERFAHREN 65

8. TRENDINFORMATIONEN 66

9. ANGABEN ÜBER DIE ANZUBIETENDEN WERTPAPIERE 67

9.1 ART, GATTUNG, ISIN, INHABERPAPIERE 67

9.2 RECHTSVORSCHRIFTEN, AUF DEREN GRUNDLAGE DIE WERTPAPIERE GESCHAFFEN WURDEN 67

9.3 WÄHRUNG DER WERTPAPIEREMISSION 68

9.4 RANG 68

9.5 MIT DEN WERTPAPIEREN VERBUNDENE RECHTE 68

9.6 NOMINALER ZINSSATZ, BESTIMMUNGEN ZUR ZINSSCHULD, DATUM AB DEM DIE ZINSEN FÄLLIG WERDEN, ZINSFÄLLIGKEITSTERMINE, GÜLTIGKEITSDAUER DER ANSPRÜCHE AUF ZINS- UND KAPITALRÜCKZAHLUNGEN 68

9.7 FÄLLIGKEIT DER SCHULDVERSCHREIBUNGEN, RÜCKZAHLUNGSVERFAHREN 69

9.8 RENDITE 69

9.9 BESCHLUSS ÜBER DIE BEGEBUNG DER WERTPAPIERE 70

9.10 ANGABE DES ERWARTETEN EMISSIONSTERMINS DER WERTPAPIERE 70

9.11 BESTEUERUNG 70

10. KONDITIONEN DES ÖFFENTLICHEN ANGEBOTS VON WERTPAPIEREN 71

10.1 ANGEBOTSKONDITIONEN 71

10.1.1 ZEICHNUNGSANTRÄGE IM RAHMEN DES ÖFFENTLICHEN UMTAUSCHANGEBOTS 71

10.1.2 MEHRERWERBSOPTION 71

10.1.3 ZEICHNUNGSANTRÄGE IM RAHMEN DES ÖFFENTLICHEN ANGEBOTS 72

10.1.4 ZEITPLAN 74

10.2 VERTEILUNGS- UND ZUTEILUNGSPLAN 75

10.3 ZINS 76

10.4 EINBEZIEHUNG IN DEN BÖRSENHANDEL, VERBRIEFUNG; ZAHLSTELLE 76

10.5 VERWENDUNG DIESES PROSPEKTS DURCH FINANZINTERMEDIÄRE76

10.6 VERKAUFSBESCHRÄNKUNGEN 77

10.7 EMISSIONSVERTRAG / VERTRIEBSPROVISION 77

11. DIE ANLEIHEBEDINGUNGEN 78

12. BESICHERUNG 90

12.1 ALLGEMEINES 90

12.2 TREUHANDVERTRAG 91

13. UMTAUSCHANGEBOT 99

14. VERWALTUNGS-, LEITUNGS- UND AUFSICHTSORGANE 109

14.1 ALLGEMEINES 109

14.2 VORSTAND 109

14.2.1 ZUSAMMENSETZUNG, BESCHLUSSFASSUNG UND VERTRETUNG 109

14.2.2 GEGENWÄRTIGE MITGLIEDER DES VORSTANDS 109

14.3 AUFSICHTSRAT 111

14.3.1 ZUSAMMENSETZUNG, BESCHLUSSFASSUNG UND AUSSCHÜSSE 111

14.3.2 DERZEITIGE MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS 112

14.4 AUSSCHÜSSE 114

14.5 AKTIENBESITZ VON AUFSICHTSRATSMITGLIEDERN 114

14.6 VERGÜTUNG, VERMÖGENSSCHADENHAFTPFLICHTVERSICHERUNG 114

14.7 OBERES MANAGEMENT 115

14.8 INTERESSENSKONFLIKTE 115

14.9 ERGÄNZENDE INFORMATIONEN 115

14.10 HAUPTVERSAMMLUNG 116

15. HAUPTAKTIONÄRE 117

15.1 AKTIONÄRSSTRUKTUR 117

15.2 VEREINBARUNG ÜBER DIE ÄNDERUNG IN DER BEHERRSCHUNG DER EMITTENTIN 117

16. FINANZINFORMATIONEN UND WESENTLICHE LEISTUNGSINDIKATOREN 118

16.1 ABSCHLUSSPRÜFER 120

16.2 KONZERNJAHRESABSCHLUSS DER FCR-GRUPPE NACH IFRS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 121

16.3 KONZERNJAHRESABSCHLUSS DER FCR-GRUPPE NACH IFRS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022 203

16.4 KONZERNHALBJAHRESABSCHLUSS DER FCR-GRUPPE NACH IFRS FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR 2023 BIS ZUM 30. JUNI 2023 (UNGEPRÜFT) 299

16.5 WESENTLICHE VERÄNDERUNGEN IN DER FINANZLAGE DER EMITTENTIN 314

16.6 ALLGEMEINER HINWEIS ZU DEN FINANZINFORMATIONEN 314

17. GLOSSAR 315

1. ZUSAMENFASSUNG

ABSCHNITT 1 – Einleitung mit Warnhinweisen

1.1 Bezeichnung und internationale Wertpapier-Identifikationsnummer (ISIN) der Wertpapiere.

7,25 % p.a. Inhaberschuldverschreibungen mit der ISIN DE000A352AX7.

1.2 – Identität und Kontaktdaten der Emittentin, einschließlich der Rechtsträgerkennung (LEI).

Emittentin ist die FCR Immobilien Aktiengesellschaft (nachfolgend auch „**Emittentin**“, „**Gesellschaft**“ oder „**FCR“, „FCR AG“ sowie „FCR Immobilien AG**“ und zusammen mit ihren Tochtergesellschaften auch „**FCR-Gruppe**“), Kirchplatz 1, 82049 Pullach im Isartal, Deutschland; Telefon: 0049 – (0)89 – 413 2496 00; Telefax: 0049 – (0) 89 – 413 2496 99; Internet: www.fcr-immobilien.de; E-Mail: info@fcr-immobilien.de; Rechtsträgerkennung (Legal Entity Identifier“(„**LEI**")): 967600LT9MY90VC0Y128.

1.3 - Identität und Kontaktdaten der zuständigen Behörde, die den Prospekt gebilligt hat, und der zuständigen Behörde, die das Registrierungsformular gebilligt hat, sofern sie nicht mit der erstgenannten Behörde identisch ist.

Commission de Surveillance du Secteur Financier („**CSSF**“) 283 Route d‘Arlon, L-1150 Luxembourg, Tel. + (352) 26 25 1-1, E-Mail: direction@cssf.lu.

1.4 - Datum der Billigung des Prospekts.

27. Oktober 2023

1.5 – Warnhinweise

Erklärungen der Emittentin:

a) **Diese Zusammenfassung sollte als Einleitung zu diesem Prospekt verstanden werden.**

b) **Der Anleger sollte sich bei der Entscheidung, in die Schuldverschreibungen der Emittentin zu investieren, auf diesen Prospekt als Ganzes stützen.**

c) **Der Anleger könnte das gesamte angelegte Kapital oder einen Teil davon verlieren.**

d) **Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche aufgrund der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger nach nationalem Recht die Kosten für die Übersetzung dieses Prospekts vor Prozessbeginn zu tragen haben.**

e) **Zivilrechtlich haften nur diejenigen Personen, die diese Zusammenfassung samt etwaiger Übersetzungen vorgelegt und übermittelt haben, und dies auch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird, irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist oder dass sie, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird, nicht die Basisinformationen vermittelt, die in Bezug auf Anlagen in die Schuldverschreibungen der Emittentin für die Anleger eine Entscheidungshilfe darstellen würden.**

ABSCHNITT 2 - BASISINFORMATIONEN ÜBER DIE EMITTENTIN

2.1 - Wer ist die Emittentin der Wertpapiere?

Sitz und Rechtsform der Emittentin, LEI, für sie geltendes Recht und Land der Eintragung

Emittentin ist die FCR Immobilien Aktiengesellschaft mit dem Sitz in Pullach i. Isartal eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 210430. Die LEI lautet: 967600LT9MY90VC0Y128. Die Emittentin ist eine nach deutschem Recht gegründete Aktiengesellschaft und unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

Haupttätigkeiten der Emittentin

Die Hauptaktivität des Konzerns ist der Erwerb und die Veräußerung von Immobilien mit Fokus auf Nahversorger, Fachmärkte und Einkaufszentren. Ergänzend werden u. a. Büro- und Logistikobjekte gehalten. Dabei hat sich die Emittentin als Halterin von kleineren und mittelgroßen Handelsimmobilien an Sekundärstandorten positioniert. Die FCR Immobilien AG ist dabei bundesweit als Investor aktiv. Bevorzugt werden Objekte aus Sondersituationen erworben, gerne an Sekundärstandorten. Diese versprechen aufgrund der oftmals stabilen Nachfragesituation für den Mieter vor Ort stetige, gut planbare Mieten. Typischerweise investiert die FCR Immobilien AG in Bestandsimmobilien, die in kleineren und mittelgroßen Städten gelegen sind und sich sowohl über viele Jahre hinweg nachhaltig etabliert haben, als auch über ihre Mieterstruktur ein an den Mikrostandort angepasstes Angebot von Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sicherstellen. Zu den Mietern gehören in der Regel Lebensmitteldiscounter, Nahversorger und Drogerien. Erworben werden Objekte ab 1 Mio. Euro bis ca. 100 Mio. Euro im Portfoliobereich. Die FCR Immobilien AG zählt zu den innovativsten Immobiliengesellschaften in Deutschland. Basis hierfür ist die inhouse entwickelte Software, die mittels künstlicher Intelligenz die gesamte Wertschöpfungskette optimiert und Wachstums- und Ertragspotenziale aufzeigt

Hauptanteilseigner der Emittentin

Größter Einzelaktionär der FCR Immobilien AG mit ca. 42,01 % der Aktien und Stimmrechte ist die RAT Asset & Trading GmbH. Darüber hinaus halten die beiden Aktionäre, die CM Center Management GmbH 23,05 % und die FAMe Invest & Management GmbH 7,96 % der Aktien und Stimmrechte. Die RAT Asset & Trading GmbH und die CM Center Management GmbH verfügen damit über eine Anzahl von Stimmrechten, die für Mehrheitsbeschlussfassungen in der Hauptversammlung ausreicht und die ihnen daher einen beherrschenden Einfluss auf die Gesellschaft ermöglicht. Die Anteile an der RAT Asset & Trading GmbH und der CM Center Management GmbH werden jeweils zu 95 % von Herrn Falk Raudies gehalten, der damit mittelbar einen beherrschenden Einfluss auf die Emittentin hat.

Identität der Mitglieder des Vorstands

Falk Raudies, einzelvertretungsberechtigt, mit der Befugnis, im Namen der Gesellschaft mit sich als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen.

Christoph Schillmaier, zusammen mit einem weiteren Mitglied des Vorstands oder einem Prokuristen vertretungsberechtigt.

Identität der Abschlussprüfer

MSW GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Berlin.

2.2 - Welches sind die wesentlichen Finanzinformationen über die Emittentin?

Erlöse, Rentabilität, Aktiva, Kapitalstruktur, Kapitalflüsse

Nachfolgende Übersichten enthalten ausgewählte Finanzinformationen, die den geprüften Konzernjahresabschlüssen und Konzernhalbjahresabschlüssen des FCR-Gruppe nach IFRS für die Geschäftsjahre 2021 und 2022 sowie den geprüften Jahresabschlüssen der FCR Immobilien AG für die Geschäftsjahre 2021 und 2022 entstammen oder aus diesen abgeleitet wurden. Sofern Angaben aus der internen Buchhaltung stammen wurden diese als „ungeprüft" gekennzeichnet.

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

FCR-Gruppe

➢ ***Ausgewählte Daten der Gewinn- und Verlustrechnung nach IFRS der FCR-Gruppe***

Zeitraum	**01.01. - 31.12.2022 TEUR (geprüft)**	**01.01. - 31.12.2021 TEUR (geprüft)**	**01.01. – 30.06.2023 TEUR (ungeprüft)**	**01.01. – 30.06.2022 TEUR (ungeprüft)**
Umsatzerlöse	35.001	28.102	19.094	16.227
Materialaufwand	-6.755	-7.006	-3.893	-3.690
Personalaufwand	-5.863	-4.376	-2.513	-2.480
Betriebsergebnis	27.446	18.549	12.587	12.406
Konzern(halb)jahresüberschuss	14.177	12.148	5.538	7.644

➢ ***Ausgewählte Daten der Bilanz nach IFRS der FCR-Gruppe***

Stichtag	**31.12.2022 TEUR (geprüft)**	**31.12.2021 TEUR (geprüft)**	**30.06.2023 TEUR (ungeprüft)**	**30.06.2022 TEUR (ungeprüft)**
Summe Aktiva	471.473	402.192	460.658	471.473
Eigenkapital	118.762	108.002	124.300	118.762
Rückstellungen	294	444	831	294
langfristige Verbindlichkeiten	300.588	276.977	278.367	300.588
kurzfristige Verbindlichkeiten	52.123	17.213	57.991	52.123
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	5.546	14.835	7.666	5.546
Nettofinanzverbindlichkeiten (langfristige Verbindlichkeiten plus kurzfristige Verbindlichkeiten abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente)*	347.165	279.355	328.692	347.165

**Die Nettofinanzverbindlichkeiten entstammen der internen Buchhaltung und sind daher ungeprüft.*

➢ ***Ausgewählte Daten der Kapitalflussrechnung nach IFRS der FCR-Gruppe***

Zeitraum	**01.01. - 31.12.2022 TEUR (geprüft)**	**01.01. - 31.12.2021 TEUR (geprüft)**	**01.01. – 30.06.2023 TEUR (ungeprüft)**	**01.01. – 30.06.2022 TEUR (ungeprüft)**
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	18.508	13.312	15.452	9.218
Cashflow aus Finanzierungstätigkeiten	46.638	37.197	-25.394	37.910
Cashflow aus Investitionstätigkeiten	-74.435	-41.280	12.062	-47.662
Nettozunahme der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-9.289	9.229	2.120	-534

<u>FCR Immobilien Aktiengesellschaft</u>

➢ ***Ausgewählte Daten der Gewinn- und Verlustrechnung (HGB) der FCR Immobilien Aktiengesellschaft***

Zeitraum	**01.01. - 31.12.2022 EUR (geprüft)**	**01.01. - 31.12.2021 EUR (geprüft)**
Umsatzerlöse	469.943,58	2.008.071,07
Materialaufwand	125.367,61	74.506,09
Personalaufwand	3.405.087,98	2.662.265,48
Ergebnis nach Steuern	1.600.500,85	6.767.432,76
Jahresüberschuss	1.590.971,59	6.758.122,00

➢ ***Ausgewählte Daten der Bilanz (HGB) der FCR Immobilien Aktiengesellschaft***

Stichtag	**31.12.2022 EUR (geprüft)**	**31.12.2021 EUR (geprüft)**
Summe Aktiva	140.613.222,95	131.590.260,85
Eigenkapital	34.683.778,71	36.509.856,07
Rückstellungen	387.354,63	315.075,54
Verbindlichkeiten	105.272.381,65	94.581.928,69
Kassenbestand	2.998.863,71	14.867.669,22
Nettofinanzverbindlichkeiten (Verbindlichkeiten abzüglich Kassenbestand)*	102.273.517,94	79.714.259,47

*Die Nettofinanzverbindlichkeiten entstammen der internen Buchhaltung und sind daher ungeprüft.

2.3 - Welche sind die zentralen Risiken, die für die Emittentin spezifisch sind?

Wesentlichste Risiken, die für die Emittentin spezifisch sind:

➢ ***Risiken im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Emittentin***

a) Die Emittentin ist in ihrer Expansionsstrategie darauf angewiesen, weitere Immobilienbestände zu angemessenen Konditionen zu erwerben und zu integrieren. Sollte es der FCR AG nicht gelingen, geeignete Immobilien zu angemessenen Preisen und Konditionen zu finden und erwerben zu können, könnte dies auf die Geschäftstätigkeit der FCR AG und der FCR-Gruppe eine wesentlich nachteilige Auswirkung haben

b) Die FCR AG unterliegt dem Risiko von Fehleinschätzungen beim Erwerb neuer Immobilien. Jede Fehleinschätzung bei der Bewertung von Immobilien, von Immobilienportfolios oder von Beteiligungen an Immobilienunternehmen, verborgene Mängel und nicht geplante Sanierungskosten könnten auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FCR AG und der FCR-Gruppe eine höchst nachteilige Auswirkung haben.

➢ **Risiken im Zusammenhang mit der Anwendung und Änderungen geltenden Rechts**

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

Gewährleistungs-, Haftungs- und sonstigen Risiken aus dem Verkauf und der Vermietung könnten auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FCR AG und der FCR-Gruppe eine höchst nachteilige Auswirkung haben.

- **Risiken im Zusammenhang mit der Finanzstruktur der Emittentin**

a) Es besteht ein Finanzierungs- und Refinanzierungsrisiko im Hinblick auf bereits erworbene oder noch zu erwerbende Immobilienobjekte. Zudem besteht das Risiko der Kündigung von zur Objektfinanzierung aufgenommenen Darlehen. Das Geschäft der FCR-Gruppe hat zudem einen großen (Vor-)Finanzierungsbedarf, wobei das Risiko besteht, dass die erforderlichen Finanzierungen nicht oder nicht zu akzeptablen Konditionen erhalten werden. Eine nicht und/oder nicht ausreichend vorhandene Finanzierung kann höchst nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FCR AG und der FCR-Gruppe haben.

b) Es besteht das Risiko, dass die FCR AG und/oder Gesellschaften der FCR-Gruppe nicht über ausreichend Liquidität verfügen, um ihre laufenden Verpflichtungen erfüllen zu können. Sollte die FCR-Gruppe nicht über ausreichend Liquidität verfügen, könnte dies auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FCR AG und der FCR-Gruppe eine höchst nachteilige Auswirkung haben.

- **Risiken im Zusammenhang mit der Aktionärsstruktur der Emittentin**

Es besteht das Risiko, dass es zwischen der Aktionärsstellung des derzeitigen Hauptaktionärs, auf den Herrn Falk Raudies einen beherrschenden Einfluss hat, und der Vorstandstätigkeit des Herrn Falk Raudies zu Konfliktsituationen kommen kann.

- **Branchenbezogene Risiken**

Die FCR-Gruppe unterliegt den typischen Risiken des deutschen Immobilienmarktes und der allgemeinen Entwicklung der deutschen und europäischen Wirtschaft. Eine anhaltende negative wirtschaftliche Entwicklung des Immobilienmarkts könnte zu Wertverlusten und außerplanmäßigen Abschreibungen auf die Immobilien der FCR-Gruppe führen.

- **Risiken im Zusammenhang mit Tochtergesellschaften**

a) Es besteht das Risiko, dass die wirtschaftliche Entwicklung einzelner Tochtergesellschaften negativ ist, wodurch die Emittentin zu einer Finanzierung der jeweiligen Tochtgesellschaft gezwungen sein kann und/oder keine Ausschüttungen aus den jeweiligen Tochtergesellschaften erhält mit der Folge, dass die Emittentin selbst in Liquiditätsschwierigkeiten kommen kann.

b) Die Veräußerung von Tochtergesellschaften kann bei einem negativen Konjunktur- und/ oder Branchenumfeld und/ oder bei schwachen Finanzmärkten nicht oder nur mit hohen Preisabschlägen möglich sein. Der Verkauf von Tochtergesellschaften in einem ungünstigen konjunkturellen Umfeld und/ oder Branchenumfeld, jeweils mit Preisabschlägen, könnte auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und der FCR-Gruppe eine nachteilige Auswirkung haben.

- **Risiken im Zusammenhang mit Compliance- und/ oder Risikomanagementsystemen**

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

ABSCHNITT 3 - BASISINFORMATIONEN ÜBER DIE WERTPAPIERE

3.1 - Welches sind die wichtigsten Merkmale der Wertpapiere?

Art, Gattung und ISIN

Die Emittentin begibt auf den Inhaber lautende Schuldverschreibungen mit der ISIN DE000A352AX7.

Währung, Stückelung, Anzahl der begebenen Wertpapiere, Laufzeit der Wertpapiere

Die Währung der Schuldverschreibungen lautet in Euro. Die Emittentin begibt bis zu 60.000 auf den Inhaber lautende Schuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 1.000,00 mit einer Laufzeit vom 27. November 2023 bis zum 26. November 2028 (jeweils einschließlich).

Mit den Wertpapieren verbundene Rechte

Der Anleger hat als Gläubiger gegenüber der Emittentin das Recht, Zinszahlungen aus den Schuldverschreibungen zu fordern. Er hat außerdem das Recht, zu den in den Anleihebedingungen genannten Zeitpunkten von der Emittentin die Rückzahlung des jeweiligen fälligen Betrags (nominal) zu fordern.

Relativer Rang der Wertpapiere in der Kapitalstruktur der Emittentin im Fall einer Insolvenz

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 der 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.

Angaben zur Ausschüttungspolitik (Verzinsung)

Die Teilschuldverschreibungen werden ab dem 27. November 2023 (einschließlich) (der „**Ausgabetag**“) bis zum 26. November 2028 (einschließlich) mit jährlich 7,25 % auf ihren Nennbetrag (der „**Zinssatz**“) verzinst. Diese Zinsen sind halbjährlich nachträglich am 27. Mai und 27. November eines jeden Jahres (jeweils ein „**Zinszahlungstag**“) zahlbar. Die erste Zinszahlung ist am 27. Mai 2024 und die letzte Zinszahlung ist am 27. November 2028 (ausschließlich) fällig. Der Zinslauf der Teilschuldverschreibungen endet mit Ablauf des Tages, der dem Tag vorausgeht, an dem die Teilschuldverschreibungen zur Rückzahlung fällig werden. Die Zinsen werden nach der Zinsberechnungsmethode ACT/ACT (ISDA) berechnet (unbereinigt).

Fälligkeit der Schuldverschreibungen

Die Teilschuldverschreibungen werden am 27. November 2028 zu ihrem Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen (ausschließlich) zurückgezahlt, sofern sie nicht vorher zurückgezahlt oder zurückgekauft worden sind.

3.2 - Wo werden die Wertpapiere gehandelt?

Eine Einbeziehung in einen „geregelten Markt" im Sinne der Richtlinie 2014/65/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 15. Mai 2014 über Märkte für Finanzinstrumente erfolgt nicht. Die Einbeziehung in den Handel des Freiverkehrs der Börse Frankfurt ist geplant.

3.3 - Wird für die Wertpapiere eine Garantie gestellt?

Entfällt.

3.4 - Welche sind die zentralen Risiken, die den Wertpapieren eigen sind?

a) Es besteht das Risiko des Totalverlusts bei einer Insolvenz der Gesellschaft, da es keine Einlagensicherung für Anleihen gibt und im Falle einer Insolvenz der Emittentin die Anleger nach Maßgabe der geltenden Insolvenzordnung mit den sonstigen nicht bevorrechtigten Gläubigern der Emittentin gleichgestellt sind.
b) Es besteht das Risiko des Totalverlustes, da der tatsächlich realisierbare Wert der als Sicherheit gewährten Grundschulden nicht ausreichen könnte, um die Ansprüche der Anleihegläubiger im Verwertungsfall zu befriedigen. Zudem besteht eine Abhängigkeit vom ordnungsgemäßen Verhalten des Treuhänders.
c) Es ist nicht sichergestellt, dass die Schuldverschreibungen an einer Börse handelbar sind oder dass ein liquider Sekundärmarkt entsteht. Bisher fehlt ein öffentlicher Markt und auch zukünftig wird es keinen organisierten Markt für die Schuldverschreibungen der Emittentin geben. Die Schuldverschreibungen könnten nur schwer oder nur zu ungünstigen Konditionen an Dritte veräußerbar sein.
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.

ABSCHNITT 4 - BASISINFORMATIONEN ÜBER DAS ÖFFENTLICHE ANGEBOT VON WERTPAPIEREN

4.1 - Zu welchen Konditionen und nach welchem Zeitplan kann ich in dieses Wertpapier investieren?

Öffentliches Angebot:

Das öffentliche Angebot der Schuldverschreibungen setzt sich zusammen aus:

i. Einem **öffentlichen Umtauschangebot** der Emittentin in der Bundesrepublik Deutschland und im Großherzogtum Luxemburg, das ausschließlich durch die Emittentin durchgeführt wird, an die Inhaber der am 30. April 2019 begebenen und am 30. April 2024 fällig werdenden 5,25 % p.a. Schuldverschreibungen 2019/2024 im Gesamtnennbetrag in Höhe von EUR 30 Mio. (zusammen die „**Umtauschschuldverschreibungen**" und jeweils einzeln eine „**Umtauschschuldverschreibung**"), diese gegen die auf Grundlage dieses Prospekts angebotenen Schuldverschreibungen im Umtauschverhältnis 1:1 (eins zu eins) umzutauschen ("**Umtauschangebot**"). Inhaber von Umtauschschuldverschreibungen, die ihre Umtauschschuldverschreibungen zum Umtausch anbieten wollen, erhalten bei Durchführung des Umtauschangebots je Umtauschschuldverschreibung mit einem Nennbetrag von je EUR 1.000,00 eine Schuldverschreibung im Nennbetrag von je EUR 1.000,00 sowie zusätzlich einen Barausgleichsbetrag in Höhe von EUR 20,00 ("**Barausgleichsbetrag**") und Stückzinsen (wie nachstehend definiert).

„**Stückzinsen**" bedeutet die anteilsmäßig angefallenen Zinsen vom letzten Zinszahlungstag (einschließlich) der Umtauschschuldverschreibungen festgelegt bis zum Tag der Begebung der Schuldverschreibungen, dem 27. November 2023 („Begebungstag") (ausschließlich). Die Berechnung von Zinsen für die Umtauschschuldverschreibungen erfolgt für einen Zeitraum, der kürzer als ein Jahr ist, auf Basis der tatsächlich verstrichenen Tage, geteilt durch 365 (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.

Inhaber der Umtauschschuldverschreibungen können über ihre Depotbank innerhalb der Umtauschfrist, die am 2. November 2023 beginnt und am 21. November 2023 (12:00 Uhr) endet, in schriftlicher Form unter Verwendung des über ihre Depotbank zur Verfügung gestellten Formulars ein Angebot zum Umtausch ihrer Umtauschschuldverschreibungen gegenüber der Abwicklungsstelle abgeben. Abwicklungsstelle ist die Bankhaus Gebr. Martin AG, Schlossplatz 7, 73033 Göppingen.

ii. **Mehrerwerbsoption**: Inhaber der Umtauschschuldverschreibungen, die am Umtauschangebot teilnehmen, haben die Möglichkeit, weitere Schuldverschreibungen im Zuge des Umtauschangebots durch Kauf zu erwerben. Diese Mehrerwerbsoption wird als Teil des Umtauschangebots voraussichtlich ebenfalls am 31. Oktober 2023 auf der Internetseite der Emittentin (http://www.fcr-immobilien.de unter der Rubrik Investor Relations, Unterrubrik Anleihe 2023/2028) und voraussichtlich am 31. Oktober 2023 im Bundesanzeiger veröffentlicht werden. Inhaber von Umtauschschuldverschreibungen, die diese Mehrerwerbsoption ausüben wollen, können ein bindendes Angebot zum Kauf weiterer Schuldverschreibungen innerhalb der Umtauschfrist durch Übersendung des ihnen von ihrer Depotbank bereitgestellten Formulars schriftlich bei der Abwicklungsstelle abgeben. Solche Angebote können nur berücksichtigt werden, wenn sie bis zum Ende der Umtauschfrist bei der Abwicklungsstelle eingegangen sind. Die Ausübung der Mehrerwerbsoption ist nur für Beträge von EUR 1.000,00 und einem ganzzahlig Mehrfachen davon möglich.

iii. Einem **öffentlichen Angebot** in der Bundesrepublik Deutschland und im Großherzogtum Luxemburg über die Zeichnungsfunktionalität DirectPlace der Deutsche Börse AG im XETRA-Handelssystem für die Sammlung und Abwicklung von Zeichnungsanträgen ("**Zeichnungsfunktionalität**") ("**Öffentliches Angebot über die Zeichnungsfunktionalität**"), einem öffentlichen Angebot in der Bundesrepublik Deutschland und im Großherzogtum Luxemburg über die Zeichnungsmöglichkeit auf der Internetseite der Emittentin (unter http://www.fcr-immobilien.de unter der Rubrik Investor Relations, Unterrubrik Anleihe

2023/2028) ist ein Zeichnungsantrag erhältlich, der per E-Mail an anleihe@fcr-immobilien gesendet werden muss („**Öffentliches Angebot über die Website**“) sowie in Deutschland über einen **Öffentlichen Abverkauf.**

Angebotszeitraum:

Der Angebotszeitraum, innerhalb dessen Zeichnungsangebote abgegeben werden können, beginnt am 02. November 2023 und endet am 21. November 2023 (12:00 Uhr) (jeweils einschließlich) für Zeichnungen über die Zeichnungsfunktionalität bzw. am 26. Oktober 2024 für Zeichnungen über die Emittentin und/oder über den öffentlichen Abverkauf. Die Emittentin behält sich das Recht vor, im Rahmen der Gültigkeitsdauer des Prospekts bis zum letzten Tag des Angebotszeitraums den Angebotszeitraum zu verändern (insbesondere eine vorzeitige Beendigung) und das Angebotsvolumen zu kürzen, Zeichnungen zu kürzen oder zurückzuweisen. Im Fall der Veränderung (mit Ausnahme einer vorzeitigen Beendigung) des Angebotszeitraums wird ein Nachtrag zu diesem Prospekt veröffentlicht. Die Emittentin kann dabei auch nur einzelne Zeichnungswege vorzeitig beenden.

Ausgabebetrag und Fälligkeit

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

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

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

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

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

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

Nachträgliche Reduzierung der Zeichnungen

Die Möglichkeit, Kaufangebote nachträglich zu reduzieren, ist nicht vorgesehen. Ein Anleger kann daher ein abgegebenes Kaufangebot nachträglich nicht mehr reduzieren.

Angebotsergebnis

Das Angebotsergebnis wird spätestens am 31. Oktober 2024, unter http://www.fcr-immobilien.de bekannt gegeben.

Lieferung/Begebung

Die begebenen Teilschuldverschreibungen werden voraussichtlich vier (4) Bankarbeitstage (in Frankfurt am Main) nach Zugang der Zeichnungserklärung bei der Emittentin gegen bzw. vorbehaltlich der Zahlung des Ausgabebetrages geliefert, frühestens am 27. November 2023.

Die Auslieferung der jeweils von den Anleihegläubigern gezeichneten Teilschuldverschreibungen an die Anleihegläubiger erfolgt entsprechend der Zuteilung über die Zahlstelle. Die Lieferung der Wertpapiere erfolgt im Wege der Verbuchung über das Clearing-System von Clearstream. Für Anleger in Luxemburg, deren Verwahrstelle keinen direkten Zugang zu Clearstream hat, erfolgt die Lieferung und Abrechnung über die von der Verwahrstelle benannte Korrespondenzbank, die einen solchen Zugang zu Clearstream hat.

Zeitplan des Angebots

Billigung des Wertpapierprospekts	27. Oktober 2023
Veröffentlichung des gebilligten Prospekts auf der Internetseite http://www.fcr-immobilien.de.de sowie Veröffentlichung auf der Webseite der Börse Luxemburg unter www.bourse.lu	27. Oktober 2023
Veröffentlichung des Umtauschangebots und der Mehrerwerbsoption auf der Internetseite der Emittentin (http://www.fcr-immobilien.de) sowie im Bundesanzeiger	30. Oktober 2023
Beginn des Umtauschangebots, der Mehrerwerbsoption und des Öffentlichen Angebots über die Website und die Zeichnungsfunktionalität	2. November 2023
Ende des Umtauschangebots und der Mehrerwerbsoption	21. November 2023 (12:00 Uhr)
Ende der Angebotsfrist - über die Zeichnungsfunktionalität	 21. November 2023 (12:00 Uhr)

- über die Emittentin - Öffentlicher Abverkauf	26. Oktober 2024 26. Oktober 2024
Begebungstag und voraussichtliche Lieferung der Schuldverschreibungen	27. November 2023
Beabsichtigte Einbeziehung der Anleihe zum Handel im Freiverkehr einer Wertpapierbörse	27. November 2023
Veröffentlichung des Ergebnisses des öffentlichen Angebots bzw. des Gesamtnennbetrags auf der Internetseite http://www.fcr-immobilien.de/ und Übermittlung an die CSSF sowie Veröffentlichung auf der Webseite der Börse Luxemburg unter www.bourse.lu	31. Oktober 2024

Verteilungs- und Zuteilungsplan

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 05. Dezember 2023. 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.

Zins

Der Ausgabebetrag beträgt 100 % des Nominalbetrages je Teilschuldverschreibung, mithin EUR 1.000,00 je Teilschuldverschreibung. Die Schuldverschreibungen werden mit 7,25 % p.a. verzinst.

Kosten der Emission

Die Gesellschaft schätzt, dass die zu erwartenden Gesamtkosten unter der Annahme eines vollständigen Verkaufs aller Schuldverschreibungen und unter der Annahme, dass die Umtauschschuldverschreibungen zu 40 % umgetauscht wurden, ungefähr EUR 335.000,00 betragen werden. Diese Gesamtkosten sind vollständig von der Gesellschaft zu tragen. Nach Abzug der voraussichtlichen Kosten ergibt sich ein Nettoemissionserlös der Gesellschaft von maximal rund EUR 59.665.000,00.

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.

4.2 - Weshalb wird der Prospekt erstellt?

Gründe für das Angebot, Verwendung des Emissionserlöses

Das Angebot soll der Finanzierung des Erwerbs weiterer Immobilien durch die FCR-Gruppe sowie der Ablösung der 5,25 % p.a. Schuldverschreibungen 2019/2024 dienen.

Soweit der Emissionserlös zur Finanzierung des Erwerbs weiterer Immobilien erfolgt, dient er primär der finanziellen Ausstattung von Tochtergesellschaften der Emittentin. Alternativ sollen die Erlöse auch für die Finanzierung des Erwerbs von Immobilien unmittelbar durch die FCR AG verwendet werden, wobei die Ausstattung der Tochtergesellschaften vorrangig ist. Eine feste Zweckbindung über die Verwendung der Erlöse existiert jedoch nicht.

Interessenskonflikte

Der Vorstand Falk Raudies hält jeweils 95 % der Anteile an der RAT Asset & Trading GmbH und CM Center Management GmbH. Zudem hält er unmittelbar 1.700 Aktien der Gesellschaft. Die RAT Asset & Trading GmbH hält 42,01 % der Aktien an der Emittentin, die CM Center Management GmbH 23,05 %. Aufgrund dieser Konstellation können sich möglicherweise Interessenkonflikte bei dem Vorstand zwischen seinen Verpflichtungen als Organmitglied der Emittentin einerseits und seinen privaten Interessen, insbesondere als Aktionär der Gesellschaft, ergeben. Auf Seiten der Aktionäre könnte z. B. ein erhöhtes Interesse an der Ausschüttung einer (möglichst hohen) Dividende bestehen, während es im Interesse der Gesellschaft liegen könnte, Gewinne zu thesaurieren.

2. RISIKOFAKTOREN

Der jeweilige Anleger sollte vor der Entscheidung über den Kauf von Schuldverschreibungen der Emittentin die nachfolgenden Risikofaktoren, verbunden mit den anderen in diesem Prospekt enthaltenen Informationen, sorgfältig lesen und diese bei seiner Anlageentscheidung sorgfältig berücksichtigen. Der Eintritt eines oder mehrerer dieser Risiken kann höchst nachteilige Auswirkungen auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FCR Immobilien Aktiengesellschaft mit dem Sitz in Pullach i. Isartal, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der HRB 210430 (die „**FCR AG**“ oder die „**Gesellschaft**“ oder die „**Emittentin**“) bzw. der Emittentin und ihrer Tochtergesellschaften (die Emittentin zusammen mit ihren Tochtergesellschaften auch die „**FCR-Gruppe**“) haben. Der Anleger könnte sein investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren. Insbesondere besteht das Risiko, dass etwaige Zinsen oder der Rückzahlungsbetrag nicht gezahlt werden können.

Der jeweilige Anleger sollte die Eignung einer entsprechenden Anlage in die Schuldverschreibungen der FCR AG mit Rücksicht auf seine eigenen finanziellen, steuerlichen und sonstigen Verhältnisse bewerten und bei seiner Anlageentscheidung berücksichtigen, über welche Kenntnisse oder Erfahrungen er bezogen auf Schuldverschreibungen verfügt, um die Risiken, die mit der Anlage in die Schuldverschreibungen der Emittentin verbunden sind, verstehen und angemessen beurteilen zu können. Sollte der Anleger Unterstützung bei seiner Eignungsprüfung bzw. der Anlageentscheidung benötigen oder wünschen, sollte er sich vor der Kaufentscheidung im Hinblick auf seine individuellen Verhältnisse durch seinen Anlageberater oder einen anderen qualifizierten Berater beraten lassen.

Nachstehend sind die für die FCR AG und/oder die FCR-Gruppe und ihre Branche wesentlichen Risiken und die wesentlichen Risiken im Zusammenhang mit den angebotenen Wertpapieren beschrieben. Die nachfolgend aufgeführten Risiken können sich einzeln oder kumulativ oder zusammen mit anderen Umständen verwirklichen und beruhen auf Annahmen, die sich im Nachhinein als unzutreffend erweisen können. Darüber hinaus könnten sich die nachfolgend aufgeführten Risiken rückwirkend betrachtet als nicht abschließend herausstellen und daher nicht die einzigen Risiken sein, denen die Emittentin und die FCR-Gruppe ausgesetzt sind. Weitere Risiken und Unsicherheiten, die der Emittentin gegenwärtig nicht bekannt sind, könnten den Geschäftsbetrieb der FCR-Gruppe ebenfalls beeinträchtigen und nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und der FCR-Gruppe haben. Gleichzeitig beruhen die Auswahl und der Inhalt der Risikofaktoren auf Annahmen, die sich nachträglich als falsch erweisen können.

Um potentiellen Anlegern einen besseren Überblick über die einzelnen Risikofaktoren zu ermöglichen, sind diese in acht Kategorien (siehe Ziffern 2.1 bis 2.8) unterteilt. In jeder Kategorie wird das gemäß der Bewertung der Emittentin wesentlichste Risiko, unter Berücksichtigung der negativen Auswirkungen auf die Emittentin und der Wahrscheinlichkeit ihres Eintretens, zuerst angeführt. Die weiteren Risikofaktoren in der jeweiligen Kategorie sind ebenfalls in der Reihenfolge ihrer Wesentlichkeit aufgeführt. Am Ende jedes Risikofaktors ist eine Erklärung der Gesellschaft zum Datum dieses Prospekts enthalten, die auf dem potentiellen negativen Einfluss des betreffenden Risikos auf die Gesellschaft und die Schuldverschreibungen und der Wahrscheinlichkeit ihres Auftretens basiert, und zwar in Form von Aussagen darüber, ob das Risiko eine „nachteilige Auswirkung", eine „wesentliche nachteilige Auswirkung" oder eine „höchst nachteilige Auswirkung" hat. Da sowohl die

Auswirkung als auch die Wahrscheinlichkeit bei der Bestimmung des potentiellen Einflusses berücksichtigt wurden, ist es möglich, dass ein Risiko mit einer vergleichsweisen höheren Eintrittswahrscheinlichkeit, aber einer vergleichsweisen geringeren Auswirkung als „wesentliche nachteilige Auswirkung" oder „höchst nachteilige Auswirkung" betrachtet wird. Die Reihenfolge der Kategorien sagt nichts über die Wesentlichkeit der jeweiligen Kategorie aus.

2.1 Risiken im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Emittentin

Die Emittentin ist in ihrer Expansionsstrategie darauf angewiesen, weitere Immobilienbestände zu angemessenen Konditionen zu erwerben und zu integrieren.

Der wirtschaftliche Erfolg der FCR AG korreliert mit der Auswahl und dem Erwerb geeigneter Immobilien bzw. Immobilienportfolios. Das Geschäftsmodell der Emittentin liegt im Erwerb und der Vermietung von Fachmarkt- und Einkaufszentren in Deutschland an Sekundärstandorten.

Sollte es der FCR AG nicht gelingen, geeignete Immobilien zu angemessenen Preisen und Konditionen zu finden und erwerben zu können, könnte dies auf die Geschäftstätigkeit der FCR AG und der FCR-Gruppe eine wesentlich nachteilige Auswirkung haben.

Die FCR AG unterliegt dem Risiko von Fehleinschätzungen beim Erwerb neuer Immobilien.

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

Jede Fehleinschätzung bei der Bewertung von Immobilien, von Immobilienportfolios oder von Beteiligungen an Immobilienunternehmen, verborgene Mängel und nicht geplante Sanierungskosten könnten auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FCR AG und der FCR-Gruppe eine höchst nachteilige Auswirkung haben.

Die FCR-Gruppe unterliegt dem Risiko, keine Mieter zu finden sowie dem Risiko des Leerstandes von Bestandsflächen

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.

Gelingt es der Emittentin bzw. der FCR-Gruppe nicht, Mieter zu finden oder muss sie die Immobilien zur ungünstigen Kondition vermieten, könnte dies auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FCR AG und der FCR-Gruppe eine höchst nachteilige Auswirkung haben.

Die FCR-Gruppe unterliegt dem Mietausfall- und dem Mietminderungsrisiko.

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 infolgedessen zu einer Erhöhung des Leerstands kommt. Die Gründe für ein sinkendes Mietniveau oder einen Leerstand können vielfältig sein. 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.

Ein Mietausfall und/oder die Notwendigkeit, Mieten mindern zu müssen, können eine wesentlich nachteilige Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FCR AG und der FCR-Gruppe haben.

Die Emittentin unterliegt dem Risiko der Abwertung von Immobilien.

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. Alle Objekte der FCR Immobilien AG werden durch einen externen Gutachter bewertet.

Eine Abwertung von Immobilien könnte zu einer eine wesentlich nachteilige Auswirkung auf die Finanzlage der FCR AG und der FCR-Gruppe haben.

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

Aufgrund zahlreicher Faktoren 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.

Unerwartete Kosten, wie etwa für die Instandsetzung- und Instandhaltung, für Entwicklungs- oder Sanierungsvorhaben und/oder die Modernisierung von Immobilien und/oder Verstöße gegen bauliche Anforderungen und/oder gegen Vorschriften der Bausicherheit könnten auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FCR AG und der FCR-Gruppe eine nachteilige Auswirkung haben.

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.

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

Altlasten könnten auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FCR AG und der FCR-Gruppe eine nachteilige Auswirkung haben.

Die FCR-Gruppe unterliegt Risiken aus dem Wettbewerb mit anderen Wettbewerbern.

Der Wettbewerb, in dem sich die FCR-Gruppe beim An- und Verkauf sowie bei der Vermietung von Immobilien befindet, besteht einerseits regional am jeweiligen Standort einer Einzelinvestition und andererseits überregional, insbesondere bei Portfolio-Transaktionen. Dabei treten sowohl regionale Investoren, die die regionalen Märkte gut kennen, als auch andere Immobilienportfoliogesellschaften, national und international investierende institutionelle Anleger sowie private Einzelinvestoren aus dem In- und Ausland auf. Insbesondere die institutionellen Anleger und andere internationale Investoren können teilweise über erheblich umfangreichere Mittel zur Finanzierung ihrer Akquisitionen verfügen und können teilweise auch strategisch motivierte, das heißt über den Marktwert hinausgehende, Preise zahlen.

Der Eintritt weiterer Wettbewerber in den Zielmarkt der FCR Immobilien AG könnte dazu führen, dass damit Transaktionspreise steigen und die Mietanfangsrenditen fallen.

Sollte es der FCR-Gruppe nicht gelingen, sich im Wettbewerb zu behaupten oder sich hinreichend gegenüber ihren Wettbewerbern abzusetzen, könnte dies auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FCR AG und der FCR-Gruppe eine nachteilige Auswirkung haben.

Im Geschäftsbetrieb der Gesellschaft kommt Know-how zum Einsatz, das sich auf wenige Mitarbeiter verteilt. Ein Ausscheiden dieser Mitarbeiter kann wesentlich nachteilige Auswirkungen haben.

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

Die vergleichsweise kleine Führungs- und Organisationsstruktur der FCR AG könnte dazu führen, dass sie nicht rechtzeitig und angemessen auf kurzfristig anstehende Projekte oder Störungen der Geschäftsabläufe reagiert oder es zu einer Beeinträchtigung des Geschäftsablaufs kommt.

Zudem kommt im Geschäftsbetrieb der FCR AG Know-how zum Einsatz, das sich auf wenige Mitarbeiter verteilt. Ein Ausscheiden dieser Mitarbeiter kann nachteilige Auswirkungen haben.

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

Die Schuldverschreibungen sollen zum einen den Anleihegläubigern der 5,25 % p.a. Schuldverschreibungen 2019/2024 zum Umtausch angeboten werden. Zum anderen werden die Schuldverschreibungen auch neuen Investoren zur Zeichnung angeboten. Der hieraus erzielte Emissionserlös soll auch für den Ausbau des Beteiligungsportfolios verwendet werden. Allerdings stehen zum Datum dieses Prospekts noch keine konkreten Investitionsobjekte bzw. Investitionsvorhaben in konkrete Zielgesellschaften bzw. Märkte oder Regionen fest. Aus diesem Grund kann die konkrete Mittelverwendung nur zum Teil aufgezeigt und auch nicht mit Sicherheit vorhergesagt werden. Eine Investition in die Gesellschaft hat daher einen sog. Blind-Pool-Charakter. Auch haben die Anleger keinen Einfluss darauf, wie die Gesellschaft den Emissionserlös verwenden wird und ob die Verwendung des Emissionserlöses einen positiven Einfluss auf die Entwicklung der Gesellschaft nehmen wird.

Da nicht klar ist, ob die Verwendung des Emissionserlöses einen positiven Einfluss auf die Entwicklung der Gesellschaft nehmen wird, könnte das Blind Pool-Risiko auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FCR AG und der FCR-Gruppe eine nachteilige Auswirkung haben.

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

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

Prämienerhöhungen, nicht ausreichend abgedeckte Schadensfälle und Zahlungsverpflichtungen, die aus Selbstbehalten resultieren, könnten auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FCR AG und der FCR-Gruppe eine nachteilige Auswirkung haben.

2.2 Risiken im Zusammenhang mit der Anwendung und Änderungen geltenden Rechts

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

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

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

Solche Vorfälle könnten zu langwierigen gerichtlichen und außergerichtlichen Auseinanderset-zungen 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 zurückgeben und die FCR-Gruppe im Gegenzug den bereits vereinnahmten Kaufpreis zurückerstatten muss. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass negative Informationen über die FCR-Gruppe und die von ihr veräußerten Immobilien verbreitet werden, was die Reputation der Emittentin und die Marktakzeptanz ihres Angebots beeinträchtigen könnte.

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

Die Gewährleistungs-, Haftungs- und sonstigen Risiken aus dem Verkauf und der Vermietung könnten auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FCR AG und der FCR-Gruppe eine höchst nachteilige Auswirkung haben

Die Geschäftstätigkeit der FCR-Gruppe sind in erheblichem Maße von den geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen für Immobilienaktiengesellschaften mit Anlagefokus auf

Immobilien in Deutschland abhängig. Es besteht das Risiko von wesentlichen Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen.

Diese rechtlichen Rahmenbedingungen umfassen neben dem Steuerrecht insbesondere auch das Mietrecht und die Vorschriften des Baurechts inklusive Brand- und Schallschutzbestimmungen, des Umweltrechts, des Energierechts, des Bodenrechts und der Betreiberhaftung.

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

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

Da die Emittentin nur begrenzt in der Lage ist, ihr Geschäftsmodell entsprechend anzupassen, könnte jede Änderung und/oder Verschärfung der rechtlichen Rahmenbedingungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FCR AG und der FCR-Gruppe eine höchst nachteilige Auswirkung haben.

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

Dies würde insbesondere dann gelten, wenn die Emittentin auch Finanzierungen einsammelt, die neben Verlust- auch Gewinnrisiken beinhalten, keinen operativen Geschäftsbetrieb betreibt und eine Anlagestrategie verfolgt. Ein solches Risiko bestünde auch dann, wenn die zuständige

Aufsichtsbehörde insofern eine andere Ansicht vertritt als die Emittentin selbst. Die Emittentin wäre dann sehr umfassenden Regelungen in Bezug auf ihr Kapital, ihre Organisation und ihre Verhaltensregeln unterworfen.

Weitergehende aufsichtsrechtliche Regelungen könnten auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft eine wesentlich nachteilige Auswirkung haben.

Steuerrechtliche Veränderung können zu einer finanziellen Mehrbelastung führen.

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

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

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

Steuerrechtliche Veränderung können zu einer finanziellen Mehrbelastung der Anleihegläubiger führen, aber auch eine wesentlich nachteilige Auswirkung auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

Es bestehen Risiken bei einem Verstoß gegen Datenschutzbestimmungen.

Die Verwendung von Daten durch die FCR-Gruppe, insbesondere von Daten ihrer Mieter, unterliegt den Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes und ähnlichen Regelungen. Wenn Dritte unbefugt Zugang zu den von der FCR-Gruppe verarbeiteten Daten erhielten oder wenn die FCR-Gruppe selbst Datenschutzbestimmungen verletzen würde, könnte dies zu Schadensersatzansprüchen führen und der Reputation der FCR-Gruppe schaden.

Ein Verstoß gegen Datenschutzbestimmungen könnte zu Ansprüchen gegen die FCR AG und/oder die FCR-Gruppe führen, was auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FCR AG und der FCR-Gruppe eine nachteilige Auswirkung haben könnte.

2.3 Risiken im Zusammenhang mit der Finanzstruktur der Emittentin

Es besteht ein Finanzierungs- und Refinanzierungsrisiko im Hinblick auf bereits erworbene oder noch zu erwerbende Immobilienobjekte. Zudem besteht das Risiko der Kündigung von zur Objektfinanzierung aufgenommenen Darlehen. Das Geschäft der FCR-Gruppe hat zudem einen großen (Vor-)Finanzierungsbedarf, wobei das Risiko besteht, dass die erforderlichen Finanzierungen nicht oder nicht zu akzeptablen Konditionen erhalten werden.

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

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

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

Darüber hinaus plant die Emittentin den Erwerb weiterer 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.

Eine nicht und/oder nicht ausreichend vorhandene Finanzierung kann höchst nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FCR AG und der FCR-Gruppe haben.

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

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

Sollte die FCR-Gruppe nicht über ausreichend Liquidität verfügen, könnte dies auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FCR AG und der FCR-Gruppe eine höchst nachteilige Auswirkung haben.

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

Die Emittentin unterliegt keinen gesetzlichen, vertraglichen oder sonstigen Beschränkungen in Bezug auf die gesamte Höhe der Verbindlichkeiten, die sie oder die Unternehmen der FCR-Gruppe aufnehmen dürfen. Weitere Verbindlichkeiten können mit den Schuldverschreibungen gleichrangig oder ihnen gegenüber sogar vorrangig sein. Zusätzliche Verbindlichkeiten erhöhen die Verschuldung der FCR AG.

Die fehlende Beschränkung der Verschuldung, die die Emittentin zukünftig aufnehmen darf, könnte auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FCR AG und der FCR-Gruppe eine wesentlich nachteilige Auswirkung haben.

2.4 Risiken im Zusammenhang mit der Aktionärsstruktur der Emittentin

Es besteht das Risiko, dass es zwischen der Aktionärsstellung des derzeitigen Hauptaktionärs, auf den Herrn Falk Raudies einen beherrschenden Einfluss hat, und der Vorstandstätigkeit des Herrn Falk Raudies zu Konfliktsituationen kommen kann.

Die RAT Asset & Trading GmbH mit Sitz in Pullach im Isartal, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 183812 („**RAT Asset & Trading**“) und die CM Center Management GmbH mit Sitz in Pullach im Isartal, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 115733 („CM Center Management“), halten mehr als 50 % des gezeichneten Kapitals der FCR AG. Die Anteile an den beiden vorgenannten Gesellschaften werden zu 95 % von Herrn Falk Raudies gehalten. Die beiden Gesellschaften verfügen damit über eine Anzahl an Stimmrechten, die, insbesondere wenn die Hauptversammlungspräsenz nicht das gesamte Grundkapital umfasst, für nahezu alle Beschlussfassungen der Gesellschaft – z.B. die Wahl neuer Aufsichtsratsmitglieder – ausreicht.

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

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

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

2.5 Branchenbezogene Risiken

Die FCR-Gruppe unterliegt den typischen Risiken des deutschen Immobilienmarktes und der allgemeinen Entwicklung der deutschen und europäischen Wirtschaft. Eine anhaltende negative wirtschaftliche Entwicklung des Immobilienmarkts könnte zu Wertverlusten und außerplanmäßigen Abschreibungen auf die Immobilien der FCR-Gruppe führen.

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

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

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

Eine anhaltende negative wirtschaftliche Entwicklung des Immobilienmarkts könnte zu Wertverlusten und außerplanmäßigen Abschreibungen auf die Immobilien der FCR-Gruppe führen. Wesentlicher Vermögenswert der FCR-Gruppe sind Immobilien. Sollte sich der Markt für die von der FCR AG vermieteten Immobilien nachhaltig verschlechtern, so hätte dies erheblich nachteilige Auswirkungen

auf den Wert der Immobilien zur Folge. Sofern Immobilien langfristig gehalten werden, würde sich bei der Bilanzierung nach dem HGB der Wertverlust unmittelbar durch die jährlich vorzunehmende Bewertung mit dem Zeitwert ergebnismindernd auswirken.

Eine negative gesamtwirtschaftliche Entwicklung oder eine negative Entwicklung des Immobilienmarktes könnten auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FCR AG und der FCR-Gruppe eine höchst nachteilige Auswirkung haben.

Durch den Russland-Ukraine-Krieg, durch den Nahost-Konflikt sowie bereits zuvor durch die COVID-19-Pandemie wurden Lieferketten gestört, wodurch die Preise von Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffen sowie von Energie gestiegen sind und/oder deren Verfügbarkeit sich verschlechtert haben. Aufgrund des anhaltenden Russland-Ukraine-Krieg und/oder dem Ausbruch anderer Kriege und/oder dem Ausbrauch einer neuen Pandemie kann es zu weiteren Störungen in Lieferketten kommen und die Energiepreise könnten weiter steigen.

Es sind erhebliche Risiken für die Entwicklung der Weltwirtschaft aufgetreten. Diese Risiken sind in ihrem Verlauf und ihren Auswirkungen noch nicht greif- und planbar. So hat bereits die COVID-19-Pandemie und die von diversen Staaten getroffenen Gegenmaßnahmen internationale Handelsbeziehungen und Lieferketten erheblich gestört und beinträchtigen diese nach wie vor. Auch durch den am 24. Februar 2022 begonnenen Krieg zwischen Russland und der Ukraine wurden die Lieferketten erheblich beeinträchtigt. Zudem wurden gegen Russland Sanktionen verhängt. Die russischen Reaktionen hierauf waren insbesondere die Einschränkung von Gaslieferungen nach Deutschland und ganz Europa, was die Weltwirtschaft schwer belastet und insbesondere in Deutschland zu einer Verteuerung von Strom, Öl und Benzin geführt hat. Aber auch der China-Taiwan-Konflikt könnte sich zuspitzen und erhebliche Auswirkungen auf den Wirtschaftsstandort Deutschland haben. Auch der Nahost-Konflikt wirkt sich bereits negativ auf den Ölpreis aus und kann sich noch negativ auf die Lieferketten auswirken.

Die Störung von Lieferketten und/oder die weitere Erhöhung von Energiepreisen können dazu führen, dass Vertragspartner der FCR-Gruppe insolvent werden, sich die Nachfrage nach Miet- und Pachtflächen der FCR-Gruppe verringert oder die Nachfrage zu den erwarteten Konditionen sowie die Kreditwürdigkeit der Vertragspartner verschlechtert.

Die vorgenannten Umstände könnten auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FCR AG und der FCR-Gruppe eine wesentlich nachteilige Auswirkung haben.

Weitere 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.

In den vergangenen Jahren begünstigte ein sehr niedriges Zinsniveau den Immobilienmarkt. Das niedrige Zinsniveau hatte zum einen zur Folge, dass Kapitalinvestitionen in Immobilien gegenüber zinsgebundenen Anlageformen attraktiver erschienen. Des Weiteren begünstigte das niedrige Zinsniveau den kreditfinanzierten Immobilienerwerb und -bau, da die Kreditkosten gering waren und sich damit Immobilienfinanzierungen leichter gerechnet haben.

In den vergangenen Monaten wurde der Leitzins der Europäischen Zentralbank bereits mehrfach angehoben. Wenn sich das Zinsniveau weiter 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 weiterer 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 entsprechenden Zinsniveau abhängig und könnte bei einer wesentlichen Erhöhung des Zinsniveaus nicht finanziert werden.

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

Jede Erhöhung des Zinsniveaus könnte auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FCR AG und der FCR-Gruppe eine wesentlich nachteilige Auswirkung haben.

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

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

Aus Anschlägen resultierende hohe Leerstandsquoten und sinkende Wiederverkaufswerte könnten auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FCR AG und der FCR-Gruppe eine wesentlich nachteilige Auswirkung haben.

2.6 Risiken im Zusammenhang mit Tochtergesellschaften

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

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

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

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

Der Eintritt eines oder mehrerer der vorgenannten Risiken könnte auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft eine wesentlich nachteilige Auswirkung haben.

Die Veräußerung von Tochtergesellschaften kann bei einem negativen Konjunktur- und/ oder Branchenumfeld und/ oder bei schwachen Finanzmärkten nicht oder nur mit hohen Preisabschlägen möglich sein.

Das konjunkturelle Umfeld und die Verfassung der Kapitalmärkte zum Zeitpunkt des Verkaufs einer Tochtergesellschaft haben sowohl maßgeblichen Einfluss auf die Möglichkeit eines Verkaufs an sich, als auch auf den erzielbaren Preis und somit auf die erzielbare Rendite. Selbst bei positiver Entwicklung einer Tochtergesellschaft besteht das Risiko, dass wegen eines negativen Konjunktur- und/ oder Branchenumfeldes bei einer Veräußerung kein angemessener Preis erzielt werden kann. In diesem Fall muss die Emittentin bzw. die FCR-Gruppe einen geplanten Verkauf entweder auf einen späteren Zeitpunkt verschieben oder entsprechende Preisabschläge hinnehmen. Im Fall des Aufschubs der Veräußerung einer Objektgesellschaft ist zudem unsicher, ob sich der angestrebte Preis bei dem Verkauf zu einem späteren Zeitpunkt erzielen lässt.

Die FCR-Gruppe kann sich auch aufgrund einer Abwägung der Chancen und Risiken eines längeren Haltens der Tochtergesellschaft und/ oder angesichts konjunktureller Branchen- und

Finanzmarktaussichten dazu entschließen oder gezwungen sein, die jeweilige Tochtergesellschaft trotz negativem Marktumfeld mit erheblichen Preisabschlägen zu verkaufen. Ein Zwang zum Verkauf einer Beteiligung trotz negativem Umfeld kann sich aus unterschiedlichen Gründen ergeben, wie z. B. aus Liquiditätserfordernissen der Emittentin.

Der Verkauf von Tochtergesellschaften in einem ungünstigen konjunkturellen Umfeld und/ oder Branchenumfeld, jeweils mit Preisabschlägen, könnte auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und der FCR-Gruppe eine nachteilige Auswirkung haben.

2.7 Risiken im Zusammenhang mit Compliance- und/ oder Risikomanagementsystemen

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

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

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

Des Weiteren sind beim Erwerb, der Revitalisierung, Modernisierung und dem Betrieb der jeweiligen Immobilien der FCR-Gruppe eine Vielzahl von Auftragnehmern und Subunternehmern eingebunden. Es besteht die Gefahr, dass eingebundene Partner gegen anwendbare rechtliche Vorschriften verstoßen, um Aufträge zu erhalten. 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.

Unzureichende Compliance- und Risikomanagementsysteme könnten auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FCR AG und der FCR-Gruppe eine höchst nachteilige Auswirkung haben.

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

Die FCR-Gruppe ist dabei, sich im Erwerb von Immobilien und Immobilienportfolios sowie Beteiligungen an Immobilienunternehmen auf dem Markt zu positionieren. Es ist möglich, dass die

FCR-Gruppe in der Zukunft schnell wachsen wird, woraus auch Risiken für den Anleger resultieren könnten. Sollte ein schnelles Wachstum der FCR-Gruppe einsetzen, so wäre eine entsprechende kontinuierliche Weiterentwicklung angemessener interner organisatorischer Strukturen (insbesondere im Hinblick auf die Einstellung einer dem Wachstum angemessenen Anzahl qualifizierter Mitarbeiter und deren Integration) und Managementprozesse umzusetzen, was eine Herausforderung für die Gesellschaft darstellen und erhebliche Managementressourcen binden würde. Dies beträfe insbesondere die Bereiche Administration, Portfoliomanagement, Finanzen, Rechnungswesen, Controlling und Personalführung.

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

Aus einem schnellen Wachstum der FCR-Gruppe ergäbe sich außerdem eine ständige Herausforderung für die Gesellschaft, in angemessener Geschwindigkeit und mit der angemessenen Sorgfalt ausreichende Risikomanagementstrukturen zu schaffen, die eine frühzeitige Erkennung von Fehlentwicklungen und Risiken ermöglichen würden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das bestehende Risikomanagementsystem der FCR-Gruppe sich in der fortlaufenden Praxis als unzureichend erweist und Lücken bzw. Mängel des Systems erkennbar werden. Es ist auch nicht gewährleistet, dass es dem Vorstand der Gesellschaft gelingt, im Zusammenhang mit dem geplanten weiteren Wachstum das Risikomanagementsystem in angemessenem Umfang weiterzuentwickeln. Dies könnte die Fähigkeit der FCR-Gruppe, Risiken, Trends und Fehlentwicklungen rechtzeitig zu erkennen und zu steuern, beeinträchtigen.

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

2.8 Risiken in Bezug auf die Beschaffenheit der Schuldverschreibungen / Risiken in Bezug auf das öffentliche Angebot

Es besteht das Risiko des Totalverlusts bei einer Insolvenz der Gesellschaft, da es keine Einlagensicherung für Anleihen gibt und im Falle einer Insolvenz der Emittentin die Anleger nach Maßgabe der geltenden Insolvenzordnung mit den sonstigen nicht bevorrechtigten Gläubigern der Emittentin gleichgestellt sind.

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

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

Eine Insolvenz der Emittentin könnte sich höchst nachteilig auf die Investition der potenziellen Anleger auswirken, und die Anleger könnten ihre Investition in die Schuldverschreibungen der Emittentin ganz (Totalverlust) oder teilweise verlieren.

Es besteht das Risiko des Totalverlustes, da der tatsächlich realisierbare Wert der als Sicherheit gewährten Grundschulden nicht ausreichen könnte, um die Ansprüche der Anleihegläubiger im Verwertungsfall zu befriedigen. Zudem besteht eine Abhängigkeit vom ordnungsgemäßen Verhalten des Treuhänders.

Die Emittentin bestellt zur Besicherung von Forderungen aus der Anleihe Grundschulden. Die Bestellung der Sicherheiten erfolgt zu Gunsten eines Treuhänders, jedoch im Interesse der Anleihegläubiger. Es könnte sein, dass sich der tatsächlich realisierbare Wert der als Sicherheit gewährten Grundschuld / Grundschulden als nicht ausreichend oder nicht werthaltig 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 der Anleihe auf Zahlung von Zinsen und Rückzahlung des Nennbetrags zu befriedigen. Anleihegläubiger könnten in diesem Fall ihr gesamtes oder einen Teil ihres in die Schuldverschreibungen investierten Kapitals verlieren. Es könnte im Rahmen einer Sicherheitenverwertung zu einer Vollstreckung und / oder Veräußerung von Projekten kommen, die schwer verkäuflich sind.

Die Sicherung der Anleihegläubiger ist ferner von der ordnungsgemäßen Abwicklung durch den Treuhänder abhängig.

All diese Faktoren können sich höchst nachteilig auf die Investition des potenziellen Anlegers auswirken.

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

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

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

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

All diese Faktoren können sich wesentlich nachteilig auf die Investition des potenziellen Anlegers auswirken

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 27. November 2028. Die aus der Begebung der 7,25 % Schuldverschreibungen 2023/2028 gewonnenen Mittel sollen jedoch zumindest teilweise auch für den Kauf von Immobilien verwendet werden, die über die Laufzeit der Anleihe hinaus im Immobilienportfolio der Gesellschaft bestehen bleiben sollen. Da die entsprechenden Objekte möglicherweise über die Laufzeit der Anleihe hinaus gehalten werden, besteht das Risiko, dass im Zeitpunkt der Rückzahlung der Anleihe die erforderlichen finanziellen Mittel nicht durch den Verkauf der mit aus den Mitteln der Anleihe finanzierten Objekte zur Verfügung stehen. Dies hätte zur Folge, dass die zur Rückzahlung erforderlichen Mittel zunächst aus anderen Quellen beschafft werden müssten. Es besteht das Risiko, dass eine Verzögerung bei der Beschaffung entsprechender liquider Mittel auftritt oder die Emittentin nicht in der Lage ist, etwaige Mittel überhaupt zu beschaffen. In der Folge könnte die Emittentin möglicherweise nicht in der Lage sein, Zins- und Tilgungsleistungen aus der Anleihe vollständig und fristgerecht zu erbringen, bis hin zum Totalverlust.

All diese Faktoren können sich wesentlich nachteilig auf die Investition des potenziellen Anlegers auswirken.

Die Ansprüche aus den Schuldverschreibungen sind wirtschaftlich nachrangig.

Die jeweiligen Immobilien in den Tochtergesellschaften selbst werden in der Regel auch durch Banken fremdfinanziert. 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 weitere Anleihen ausgegeben, die im Jahr 2024 und 2025 zur Rückzahlung fällig werden. Den Anleihegläubiger der 5,25 % p.a. Schuldverschreibungen 2019/2024 wird ein Umtauschangebot in Schuldverschreibungen der 7,25 % Schuldverschreibungen 2023/2028 gemacht. Ebenso bestehen weitere Verbindlichkeiten bei der Emittentin, die vor der aufgrund dieses Prospekts ausgegebenen 7,25 % Schuldverschreibungen 2023/2028 fällig werden. Auch im Hinblick auf frühere Fälligkeiten sind die Ansprüche aus der 7,25 % Schuldverschreibungen 2023/2028 damit auch insofern wirtschaftlich nachrangig.

All diese Faktoren können sich wesentlich nachteilig auf die Investition des potenziellen Anlegers auswirken.

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

Im Fall der Insolvenz des Treuhänders könnten die von diesem für die Anleger treuhänderisch gehaltenen Geldern, insbesondere hinterlegte Zinsen, auf Treuhandkonten sowie Sicherheiten nicht ausschließlich und/oder ohne Zeitverzug für die Bedienung der Ansprüche der Anleihegläubiger zur

Verfügung stehen. Ein vollständiger Verlust der treuhänderisch gehaltenen Vermögenswerte ist nicht auszuschließen. Für die Anleger besteht daher das Risiko, dass sie aus den Sicherheiten für die Schuldverschreibungen keine Erlöse erzielen können. Es kann zu einem Totalverlust für den Anleger kommen.

Die Insolvenz des Treuhänders kann sich wesentlich nachteilig auf die Investition des potenziellen Anlegers auswirken.

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

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

Pflichtverletzungen des Treuhänders können sich wesentlich nachteilig auf die Investition des potenziellen Anlegers auswirken.

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

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

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

All diese Faktoren können sich wesentlich nachteilig auf die Investition des potenziellen Anlegers auswirken.

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

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

All diese Faktoren können sich nachteilig auf die Investition des potenziellen Anlegers auswirken.

Die Schuldverschreibungen können unter bestimmten Umständen vorzeitig zurückgezahlt werden.

Die Schuldverschreibungen 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 Schuldverschreibungen ausübt, könnten die Inhaber der Schuldverschreibungen eine niedrigere Rendite als erwartet erzielen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die Anleger den aus der Rückzahlung der Schuldverschreibungen vereinnahmten Betrag nur zu schlechteren Konditionen reinvestieren können.

Eine vorzeitige Rückzahlung kann sich nachteilig auf die Investition des potenziellen Anlegers auswirken.

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

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

kann massive nachteilige Auswirkungen auf den Wert der Schuldverschreibungen und dessen Realisierbarkeit haben und bis hin zum Totalverlust der Einlage führen.

Nachteilige Anleihegläubigerbeschlüsse können sich nachteilig auf die Investition des potenziellen Anlegers auswirken.

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

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

Wenn der Marktzins steigt, fällt in aller Regel der Kurs für ein festverzinsliches Wertpapier. Änderungen des Marktzinses können sich daher nachteilig auf den Marktwert (und damit auf den Erlös, der bei einem Verkauf für die Schuldverschreibungen zu erzielen wäre) der Schuldverschreibungen auswirken und im Falle eines Verkaufs vor Ende der Laufzeit zu Verlusten für die Anleger führen. Für diejenigen Anleger, die die angebotenen Schuldverschreibungen in einem Betriebsvermögen halten oder die aus anderen Gründen Bücher mit einem (regelmäßigen) Vermögensstatus (Bilanz) führen müssen, besteht das Risiko, dass der Wert der Schuldverschreibungen während ihrer Laufzeit sinkt und sie, obgleich sie die Schuldverschreibungen weiter halten, nicht liquiditätswirksame Verluste infolge von notwendig werdenden buchmäßigen Abschreibungen ausweisen müssen.

Eine Veränderung des Marktzinses kann sich nachteilig auf die Investition des potenziellen Anlegers auswirken.

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

Das Angebot umfasst (vorbehaltlich einer Aufstockung) ein Volumen von 60.000 Teilschuldverschreibungen mit einem Nominalbetrag von je EUR 1.000,00 also ein Emissionsvolumen von bis zu EUR 60.000.000,00. Es ist jedoch nicht gesichert, dass sämtliche 60.000 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 Schuldverschreibungen auswirken.

Sollten die Schuldverschreibungen nicht vollständig platziert werden können, kann sich dies nachteilig auf die Investition des potenziellen Anlegers auswirken.

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

Die Einforderung und Durchsetzbarkeit von Ansprüchen aus den Schuldverschreibungen 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 Schuldverschreibungen Zahlungen verlangen und vollstrecken.

All diese Faktoren können sich nachteilig auf die Investition des potenziellen Anlegers auswirken.

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

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

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

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

All diese Faktoren können sich nachteilig auf die Investition des potenziellen Anlegers auswirken.

Die Anleger haben keinen Einfluss auf die Geschäftsführung der Emittentin.

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

unternehmerische Entscheidungen dazu führen können, dass die Zinszahlungen oder die Rückzahlung der Schuldverschreibungen aufgrund fehlender Zahlungsmittel beeinträchtigt werden oder nicht erfolgen können.

All diese Faktoren können sich nachteilig auf die Investition des potenziellen Anlegers auswirken.

Die Schuldverschreibungen können durch den Anleger nicht ordentlich gekündigt werden.

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

All diese Faktoren können sich nachteilig auf die Investition des potenziellen Anlegers auswirken.

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

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

All diese Faktoren können sich nachteilig auf die Investition des potenziellen Anlegers auswirken.

Die Emittentin unterliegt keiner Ausschüttungssperre.

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

All diese Faktoren können sich nachteilig auf die Investition des potenziellen Anlegers auswirken.

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

Die Schuldverschreibungen lauten auf den Euro und werden am Ende ihrer Laufzeit in Euro zurückgezahlt; auch die Zinsen werden in Euro ausgezahlt. Für Anleger, für die der Euro eine

Fremdwährung darstellt, besteht demnach das Risiko, dass sich Schwankungen der Wechselkurse nachteilig auf die Erträge aus den Schuldverschreibungen auswirken und damit die Renditechancen mindern können. Es ist insbesondere nicht ausgeschlossen, dass Regierungen oder Währungsbehörden Regelungen hinsichtlich des Zahlungsverkehrs mit dem Ausland (Devisenkontrollen) einführen, die den jeweiligen Wechselkurs negativ beeinflussen.

All diese Faktoren können sich nachteilig auf die Investition des potenziellen Anlegers auswirken.

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

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

All diese Faktoren können sich nachteilig auf die Investition des potenziellen Anlegers auswirken.

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

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

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

All diese Faktoren können sich nachteilig auf die Investition des potenziellen Anlegers auswirken.

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

Anlegern steht es frei, ihre Geldanlage ganz oder teilweise durch Fremdmittel, also z. B. durch Bankdarlehen, zu finanzieren. Hierbei erhöht sich das Risiko der Investitionen der

Schuldverschreibungen, da die aufgenommenen Fremdmittel einschließlich der hiermit verbundenen Kosten (z. B. Darlehenszinsen) zurückzuführen sind, und zwar auch im Falle des vollständigen oder teilweisen Verlustes der Ansprüche aus den Schuldverschreibungen sowie wenn die Schuldverschreibungen ggf. keine ausreichenden Erträge abwerfen.

All diese Faktoren können sich nachteilig auf die Investition des potenziellen Anlegers auswirken.

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

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

- über die erforderlichen Kenntnisse und Erfahrung verfügen, um eine aussagekräftige Bewertung der Schuldverschreibungen, der Chancen und Risiken der Anlage in die Schuldverschreibungen sowie der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen vornehmen zu können,

- die Anleihebedingungen lesen und verstehen, und

- in der Lage sein, mögliche Entwicklungen der Wirtschaft, des Zinssatzes und weiterer Faktoren, die die Anlage beeinflussen können, zu verstehen.

All diese Faktoren können sich nachteilig auf die Investition des potenziellen Anlegers auswirken.

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

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

All diese Faktoren können sich nachteilig auf die Investition des potenziellen Anlegers auswirken.

3. Verantwortliche Personen, Angaben von Seiten Dritter, Billigung durch die zuständige Behörde und sonstige allgemeine Informationen

3.1 Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospekts

Die FCR Immobilien Aktiengesellschaft mit dem Sitz in Pullach i. Isartal übernimmt gemäß Artikel 5 Abs. 1 des Luxemburgischen Wertpapierprospektgesetzes vom 16. Juli 2019 betreffend den Prospekt für Wertpapiere und Art. 11 Abs. 1 Verordnung (EU) 2017/1129 in der jeweils gültigen Fassung die Verantwortung für den Inhalt dieses Prospekts.

Die Emittentin erklärt zudem, dass die Angaben im Prospekt ihres Wissens nach richtig sind und dass der Prospekt keine Auslassungen enthält, die die Aussage verzerren könnten.

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.

Mit Ausnahme von Art. 23 der Verordnung (EU) 2017/1129 ist die Emittentin nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen nicht verpflichtet, den Prospekt zu aktualisieren.

3.2 Informationen von Seiten Dritter

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

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

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

Branchen- und Marktforschungsberichte, öffentlich zugängliche Quellen sowie kommerzielle Veröffentlichungen geben im Allgemeinen an, dass die Informationen, die sie enthalten, aus Quellen stammen, von denen man annimmt, dass sie verlässlich sind, dass jedoch die Genauigkeit und Vollständigkeit solcher Informationen nicht garantiert wird und die darin enthaltenen Berechnungen

auf einer Reihe von Annahmen beruhen. Diese Einschränkungen gelten folglich auch für diesen Prospekt. Externe Daten wurden von der Emittentin nicht auf ihre Richtigkeit überprüft.

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

Jede Website, auf die in diesem Prospekt Bezug genommen wird, wird nur zu Informationszwecken erwähnt und ist nicht Bestandteil dieses Prospekts. Die Informationen auf den Webseiten wurden von der CSSF nicht geprüft oder genehmigt.

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

3.3 Erklärung zur Billigung durch die zuständige Behörde

Die Gesellschaft erklärt hiermit, dass

a) dieser Prospekt durch die CSSF, 283 Route d'Arlon, L-1150 Luxembourg Tel. + (352) 26 25 1-1, E-Mail direction@cssf.lu, als zuständige Behörde gemäß der Verordnung (EU) 2017/1129 gebilligt wurde,

b) die CSSF diesen Prospekt nur bezüglich der Standards der Vollständigkeit, Verständlichkeit und Kohärenz gemäß der Verordnung (EU) 2017/1129 billigt,

c) eine solche Billigung nicht als Befürwortung der Emittentin, die Gegenstand dieses Prospekts ist, erachtet werden sollte,

d) eine solche Billigung nicht als Bestätigung der Qualität der Wertpapiere, die Gegenstand dieses Prospekts sind, erachtet werden sollte,

e) Anleger ihre eigene Bewertung der Eignung dieser Wertpapiere für die Anlage vornehmen sollten.

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

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

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

3.5 Hinweise zu Zahlenangaben, Währungsangaben und Angaben aus Abschlüssen

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

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

In diesem Prospekt sind mit Ausnahme der Angaben, die des geprüften Konzernabschlusses der Emittentin für das Geschäftsjahr 2021 und 2022 sowie dem geprüften Jahresabschluss der Emittentin für das Geschäftsjahr 2021 und 2022 entstammen, keine weiteren Angaben aus Abschlüssen, die von dem Abschlussprüfer geprüft wurden und für die ein Bestätigungsvermerk erteilt wurde, enthalten. Die Angaben aus dem Konzernhalbjahresfinanzberichts für die erste Hälfte des Geschäftsjahres 2023 stammen aus der internen Buchhaltung der Gesellschaft und wurden von dem Abschlussprüfer nicht geprüft.

3.6 Zukunftsgerichtete Aussagen

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

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

3.7 Verfügbare Dokumente

Folgende Unterlagen stehen während der Gültigkeitsdauer dieses Prospekts, d.h. bis zum Ablauf eines Jahres nach der Billigung, bei der FCR AG in Papierform zur Verfügung und können in den

Geschäftsräumen der FCR Immobilien AG, Kirchplatz 1, 82049 Pullach im Isartal während der üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden:

- die Satzung der Gesellschaft (abrufbar unter https://fcr-immobilien.de),
- der geprüfte Konzern-Jahresabschluss (nach IFRS) der FCR-Gruppe für das am 31. Dezember 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr,
- der geprüfte Konzern-Jahresabschluss (nach IFRS) der FCR-Gruppe für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr,
- der geprüfte Jahresabschluss (nach HGB) der FCR AG für das am 31. Dezember 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr,
- der Konzernhalbjahresabschluss zum 30. Juni 2023 (ungeprüft),
- der Treuhandvertrag,
- die Anleihebedingungen,
- das Umtauschangebot,
- dieser Wertpapierprospekt.

Der Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2021 und 2022 mitsamt dem darin enthaltenen Konzern-Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 und 2022 sowie der Konzernhalbjahresabschluss zum 30. Juni 2023 sind zudem elektronisch einsehbar unter https://fcr-immobilien.de/investor-relations/finanzberichte/.

4. Gründe für das Angebot, Verwendung des Emissionserlöses und Gesamtkosten der Emission

4.1 Emissionserlös und Kosten der Emission

Im Zusammenhang mit dem Angebot erhält die Gesellschaft einen Nettoemissionserlös in Höhe des Bruttoemissionserlöses aus dem Verkauf der Schuldverschreibungen abzüglich aller von der Gesellschaft im Zusammenhang mit der Emission zu tragenden Kosten. Aufgrund der Abhängigkeit der Provisionen und Kosten von der Gesamtzahl der platzierten Schuldverschreibungen lassen sich die von der Gesellschaft zu tragenden Gesamtkosten zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht verlässlich vorhersagen.

Unter der Annahme, dass sämtliche mit dem Angebot angebotenen Schuldverschreibungen 60.000 Stück zum Bezugs- bzw. Ausgabepreis von jeweils EUR 1.000,00 erworben werden, ergibt sich ein Bruttoemissionserlös für die Gesellschaft in Höhe von EUR 60.000.000,00.

Die Gesellschaft schätzt, dass die zu erwartenden Gesamtkosten unter der Annahme eines vollständigen Verkaufs aller Schuldverschreibungen und unter der Annahme, dass die Umtauschschuldverschreibungen zu 40 % umgetauscht wurden, ungefähr EUR 335.000,00 betragen werden. Diese Gesamtkosten sind vollständig von der Gesellschaft zu tragen. Nach Abzug der voraussichtlichen Kosten ergibt sich ein Nettoemissionserlös der Gesellschaft von maximal rund EUR 59.665.000,00.

Anlegern werden keine Kosten der Gesellschaft in Rechnung gestellt.

4.2 Gründe für das Angebot und Verwendung des Emissionserlöses

Das Angebot soll der Finanzierung des Erwerbs weiterer Immobilien durch die FCR-Gruppe sowie der Ablösung der 5,25 % p.a. Schuldverschreibungen 2019/2024 dienen.

Soweit der Emissionserlös zur Finanzierung des Erwerbs weiterer Immobilien erfolgt, dient er primär der finanziellen Ausstattung von Tochtergesellschaften der Emittentin. Alternativ sollen die Erlöse auch für die Finanzierung des Erwerbs von Immobilien unmittelbar durch die FCR AG verwendet werden, wobei die Ausstattung der Tochtergesellschaften vorrangig ist. Eine feste Zweckbindung über die Verwendung der Erlöse existiert jedoch nicht.

5. Angaben zur Emittentin

5.1 Geschäftsgeschichte und Geschäftsentwicklung der Emittentin

Gesetzliche und kommerzielle Bezeichnung der Emittentin

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

Ort der Registrierung der Emittentin, ihrer Registrierungsnummer und Rechtsträgerkennung (LEI)

Die Emittentin hat ihren Sitz in Pullach i. Isartal und ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 210430 eingetragen. Ihre Rechtsträgerkennung lautet (LEI) lautet 967600LT9MY90VC0Y128.

Datum der Gründung der Gesellschaft, Existenzdauer und Geschäftsjahr

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

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

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

Die Gesellschaft ist auf unbestimmte Zeit errichtet.

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Sitz, Rechtsform, Anschrift und Handelsregisterdaten, Rechtsordnung, Website

Sitz der FCR Immobilien Aktiengesellschaft ist Pullach i. Isartal, Deutschland, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 210430.

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

Die Geschäftsadresse lautet:	Kirchplatz 1, 82049 Pullach im Isartal
Telefonnummer:	0049 – (0)89 – 413 2496 00
Telefax:	0049 - (0) 89 - 413 2496 99
Internet:	www.fcr-immobilien.de

Die Angaben auf der Internetseite der Emittentin sind nicht Teil dieses Prospekts, sofern Angaben nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.

Grundkapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt derzeit EUR 9.870.452,00 und ist eingeteilt in 9.870.452 auf den Namen lautende Stückaktien (Stammaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,- je Aktie. Sämtliche ausgegebenen 9.870.452 Aktien sind voll eingezahlt.

Sämtliche Aktien der Emittentin sind Bestandteil des Eigenkapitals der Gesellschaft.

Unternehmensgegenstand

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

Jüngste Ereignisse

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

Es hat keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen in den Aussichten der Emittentin seit dem Stichtag des letzten geprüften Jahresabschlusses, mithin dem 31. Dezember 2022, gegeben.

Seit dem Datum des letzten geprüften Abschlusses zum 31. Dezember 2022 produzierte die Gesellschaft keine Waren und hielt keine Vorräte vor.

Darüber hinaus bestehen mit Ausnahme steigender Zinsen nach Kenntnis der Gesellschaft derzeit keine Trends, Unsicherheiten, Anfragen, Verpflichtungen oder Vorfälle, die geeignet sind, die Geschäftsaussichten der Gesellschaft im laufenden Geschäftsjahr wesentlich zu beeinflussen.

➢ *Kauf von Immobilien*

Im Geschäftsjahr 2022 konnte die FCR AG über ihre 100%-Tochtergesellschaften folgende Objekte erwerben

Datum des Kaufver-trags	Beteiligungsgesellschaft, an der die Emittentin zu 100 % beteiligt ist	Objektstandort	Übergang Nutzen Lasten
07.07.2022	FCR Dettingen unter Teck GmbH & Co. KG	Dettingen unter Teck	28.11.2022
19.04.2022	FCR Dürrröhrsdorf-Dittersbach GmbH & Co. KG	Dürrröhrsdorf-Dittersbach	01.08.2022
13.10.2022	FCR Gräfenhainichen GmbH & Co. KG	Gräfenhainichen	31.12.2022
11.10.2022	FCR Marktredwitz GmbH & Co. KG	Marktredwitz	01.12.2022
18.05.2022	FCR Osterode GmbH & Co. KG	Osterode am Harz	01.08.2022
12.04.2022	FCR Salzwedel Office GmbH & Co. KG	Salzwedel	22.06.2022
25.05.2022	FCR Vohenstrauß GmbH & Co. KG	Vohenstrauß	01.11.2022
10.02.2022	FCR Zella-Mehlis GmbH & Co. KG	Zella-Mehlis	01.04.2022

➢ *Veräußerung von Immobilien*

Im Geschäftsjahr 2022 veräußerte die FCR AG über ihre 100%-Tochtergesellschaften folgende Objekte:

Datum des Vertrags	Beteiligungsgesellschaft, an der die Emittentin zu 100 % beteiligt ist	Objekt	Übergang Nutzen Lasten
18.02.2022	FCR Weißenfels GmbH & Co. KG	Weißenfels (Uhlandstr.)	01.04.2022
04.07.2022	FCR Weißenfels GmbH & Co. KG	Weißenfels (Zimmerstr.)	01.09.2022

5.2 Angaben zu den wesentlichen Veränderungen in der Schulden- und Finanzierungsstruktur der Emittentin seit dem 31. Dezember 2022

Seit dem 31. Dezember 2022 gab es folgende wesentlichen Veränderungen in der Schulden- und Finanzierungsstruktur der Emittentin:

Die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft hat am 13. Juni 2023 unter Tagesordnungspunkt 2 (Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns des Geschäftsjahres 2022) beschlossen, dass aus dem Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2022 eine anteilige Dividende in Höhe von EUR 0,24 je dividendenberechtigter Stückaktie ausgeschüttet wird und diese Dividende nach Wahl des einzelnen Aktionärs entweder (a) in bar („Bardividende") oder (b) in Form von Aktien der Gesellschaft („Aktiendividende") geleistet wird. Aufgrund der Ausübung des Wahlrechts der Aktionäre hat der Vorstand am 4. August 2023 mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom selben unter Ausnutzung

des Genehmigten Kapitals 2021/I beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft um EUR 107.455,00 auf EUR 9.870.452,00 gegen Sacheinlage zu erhöhen. Die Erhöhung des Grundkapitals wurde am 18. August 2023 in das Handelsregister der Gesellschaft beim Amtsgericht München unter HRB 210430 eingetragen.

Weitere wesentliche Veränderungen in der Schulden- und Finanzierungsstruktur der Emittentin liegen nicht vor.

5.3 Erwartete Finanzierung der Tätigkeit der Emittentin

Die Emittentin deckt ihren Finanzierungsbedarf aus Verkäufen des Immobilienbestands sowie aus den laufenden Mieteinnahmen.

Außerdem zählt der Emissionserlös aus den Schuldverschreibungen, die Gegenstand dieses Prospekts sind, zu den Finanzierungsquellen der Emittentin.

Im Übrigen plant die Emittentin, soweit erforderlich, den Finanzierungsbedarf (zu marktüblichen Konditionen) auch über (weitere) Bankdarlehen zu decken.

Der Emissionserlös sowie etwaige weitere Bankdarlehen dienen dabei dem weiteren Ausbau der Geschäftsaktivitäten der Gesellschaft.

6. Überblick über die Geschäftstätigkeit

6.1 Haupttätigkeitsbereiche

6.1.1 Haupttätigkeitsbereiche der Emittentin

Die Hauptaktivität des Konzerns ist der Erwerb und die Veräußerung von Immobilien mit Fokus auf Nahversorger, Fachmärkte und Einkaufszentren. Ergänzend werden u. a. Büro- und Logistikobjekte gehalten. Dabei hat sich die Emittentin als Halterin von kleineren und mittelgroßen Handelsimmobilien an Sekundärstandorten positioniert. Die FCR Immobilien AG ist dabei bundesweit als Investor aktiv. Bevorzugt werden Objekte aus Sondersituationen erworben, gerne an Sekundärstandorten. Diese versprechen aufgrund der oftmals stabilen Nachfragesituation für den Mieter vor Ort stetige, gut planbare Mieten. Typischerweise investiert die FCR Immobilien AG in Bestandsimmobilien, die in kleineren und mittelgroßen Städten gelegen sind und sich sowohl über viele Jahre hinweg nachhaltig etabliert haben, als auch über ihre Mieterstruktur ein an den Mikrostandort angepasstes Angebot von Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sicherstellen. Zu den Mietern gehören in der Regel Lebensmitteldiscounter, Nahversorger und Drogerien. Erworben werden Objekte ab 1 Mio. Euro bis ca. 100 Mio. Euro im Portfoliobereich. Die FCR Immobilien AG zählt zu den innovativsten Immobiliengesellschaften in Deutschland. Basis hierfür ist die inhouse entwickelte Software, die mittels künstlicher Intelligenz die gesamte Wertschöpfungskette optimiert und Wachstums- und Ertragspotenziale aufzeigt.

6.1.2 Haupttätigkeitsbereiche der Tochtergesellschaften

Zu den Haupttätigkeitsbereichen der Tochtergesellschaften gehört das unmittelbare Halten von Immobilien.

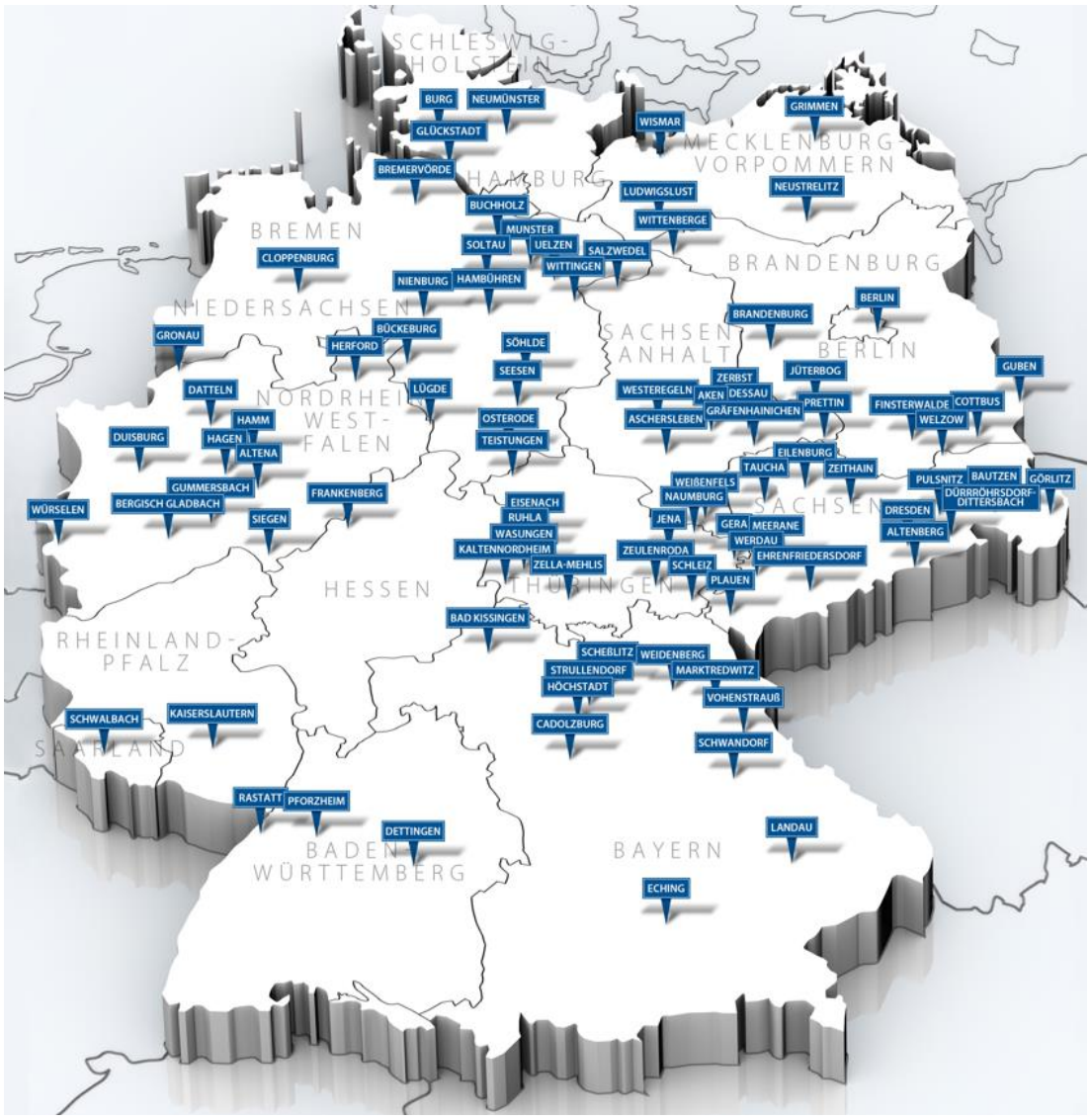
- ***Grundbesitz, Sachanlagen***

Der direkte und über die Tochtergesellschaften indirekt gehaltene Grundbesitz der Emittentin werden im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 unter den Posten „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ sowie „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ geführt. Zum 31. Dezember 2022 sind insgesamt 100 als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und 5 zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte in der FCR-Gruppe enthalten, die zusammen einen Buchwert von TEUR 436.725 aufweisen.

Zum 31. Dezember 2022 betrug das Gesamtimmobilienportfolio der FCR-Gruppe 105 Objekte.

Der Fokus bei den Bestandsobjekten liegt auf Handelsimmobilien in Deutschland mit einem Schwerpunkt auf Einkaufs- und Fachmarktzentren mit Nahversorgungsfunktion. Über 88 % der Mieteinnahmen entfielen im Geschäftsjahr 2022 auf Handelsimmobilien. Hinzu kommen Mieteinnahmen aus den Bereichen Logistik, Büro und Wohnen.

Die FCR-Gruppe hält deutschlandweit Immobilien. Eine Übersicht der Objekte in Deutschland ist nachfolgend zu finden.

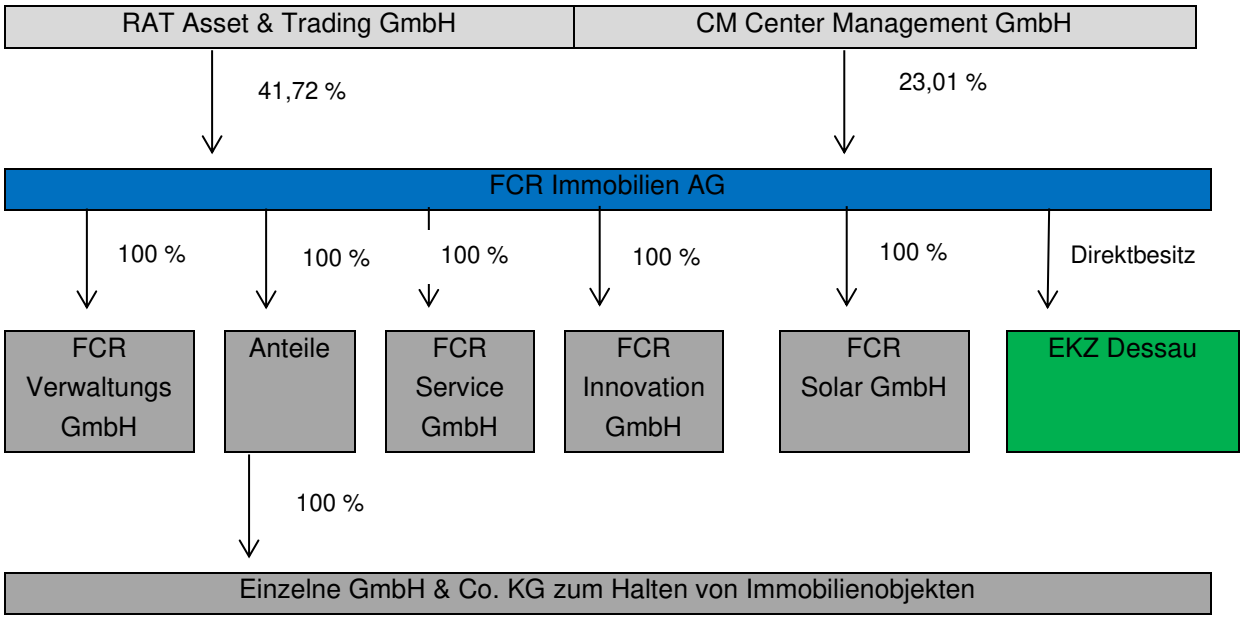

SCHLESWIG-HOLSTEIN
BURG
NEUMÜNSTER
GLÜCKSTADT
BREMERVÖRDE
HAMBURG
WISMAR
GRIMMEN
MECKLENBURG-VORPOMMERN
NEUSTRELITZ
LUDWIGSLUST
WITTENBERGE
BUCHHOLZ
MUNSTER
SOLTAU
UELZEN
SALZWEDEL
WITTINGEN
BREMEN
CLOPPENBURG
NIENBURG
HAMBÜHREN
BRANDENBURG
BERLIN
BRANDENBURG
NIEDERSACHSEN
GRONAU
BÜCKEBURG
HERFORD
SÖHLDE
SACHSEN-ANHALT
BERLIN
SEESEN
JÜTERBOG
GUBEN
ZERBST
DATTELN
LÜGDE
WESTEREGELN
AKEN
DESSAU
PRETTIN
FINSTERWALDE
COTTBUS
NORDRHEIN-WESTFALEN
HAMM
OSTERODE
GRÄFENHAINICHEN
WELZOW
DUISBURG
HAGEN
ASCHERSLEBEN
ALTENA
TEISTUNGEN
EILENBURG
TAUCHA
ZEITHAIN
GUMMERSBACH
WEißENFELS
PULSNITZ
BAUTZEN
GÖRLITZ
FRANKENBERG
NAUMBURG
DÜRRRÖHRSDORF-DITTERSBACH
WÜRSELEN
BERGISCH GLADBACH
EISENACH
SACHSEN
DRESDEN
SIEGEN
RUHLA
JENA
GERA
MEERANE
ALTENBERG
WASUNGEN
WERDAU
KALTENNORDHEIM
ZEULENRODA
EHRENFRIEDERSDORF
ZELLA-MEHLIS
SCHLEIZ
HESSEN
THÜRINGEN
PLAUEN
BAD KISSINGEN
RHEINLAND-PFALZ
SCHEßLITZ
WEIDENBERG
STRULLENDORF
MARKTREDWITZ
HÖCHSTADT
VOHENSTRAUß
SCHWALBACH
KAISERSLAUTERN
CADOLZBURG
SCHWANDORF
SAARLAND
RASTATT
PFORZHEIM
DETTINGEN
LANDAU
BADEN-WÜRTTEMBERG
BAYERN
ECHING

6.2 Organisationstruktur

➢ ***Darstellung der FCR-Gruppe zum 31.12.2022***

Die Mutterunternehmen des Konzerns sind:

Zum 31. Dezember 2022 halten die RAT Asset Trading GmbH 41,72 Prozent und die CM Center Management GmbH 23,01 Prozent der Anteile an der FCR Immobilien AG. Die genannten Gesellschaften sind im Besitz des Vorstandsvorsitzenden der FCR Immobilien AG, Falk Raudies.



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

Die Emittentin ist die Obergesellschaft der FCR-Gruppe und übt die zentrale Leitungsfunktion für die gesamte Gruppe aus. Die RAT Asset & Trading GmbH hält 41,72 % der Anteile an der Emittentin, die CM Center Management GmbH 23,01 %. Die genannten Gesellschaften sind im Besitz des Vorstandsvorsitzenden der FCR Immobilien AG, Falk Raudies. Der Vorstandsvorsitzende ist somit als beherrschende Person anzusehen. Die von der Emittentin neuerworbenen Immobilien werden in eigenständigen GmbH & Co. KG´s gehalten. Die Kommanditanteile befinden sich jeweils zu 100 % im Besitz der Emittentin. Die Geschäftsführung der GmbH & Co. KG erfolgt jeweils über denselben Komplementär, der FCR Verwaltungs GmbH, die ebenfalls eine 100 % Tochter der Emittentin ist. Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin und damit einhergehend die Zinszahlungen sowie die Rückzahlung der Schuldverschreibungen hängen daher auch von dem wirtschaftlichen Erfolg sowie von Gewinnausschüttungen ihrer Tochtergesellschaften ab, da sie Zinsen und Rückzahlungsmittel weitgehend nur dann leisten kann, wenn die Objekte in den Tochtergesellschaften ausreichende Liquidität generieren.

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

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

➢ ***Tochtergesellschaften und Beteiligungen***

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

- ***Kapitalgesellschaften***

  FCR Service GmbH

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

  FCR Innovation GmbH

  Die FCR Innovation GmbH mit dem Sitz in Pullach ist seit dem 05. November 2018 im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 244445 eingetragen. Gegenstand des Unternehmens ist die Softwareentwicklung und das Halten von Unternehmensanteilen, insbesondere im Geschäftsfeld „Künstliche Intelligenz“.

  FCR Verwaltungs GmbH

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

  FCR Solar GmbH

  Die Gesellschaft wurde 2022 gegründet und ist eine 100 %-Tochter der FCR Immobilien AG. Gegenstand des Unternehmens ist die Errichtung, Vermietung sowie der Verkauf von Photovoltaikanlagen.

- ***Personengesellschaften***

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

Firma	Sitz	Handelsre-gister	Handels-register-nummer	Kommandit-kapital in EUR
FCR Cottbus GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 103123	100,00
FCR Zeulenroda GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 102328	100,00
FCR Nienburg GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 109516	100,00
FCR Wismar 2 GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 105648	100,00
FCR Seesen GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 102325	100,00
FCR Frankenberg GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 105655	100,00
FCR Neustrelitz GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 105935	100,00
FCR Gummersbach GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 106404	100,00
FCR Bad Kissingen GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 107018	100,00
FCR Burg GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 107085	100,00
FCR Datteln GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 107055	100,00
FCR Scheßlitz GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 107071	100,00
FCR Schleiz GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 107056	100,00
FCR Gera BIBC GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 107391	100,00
FCR Kitzbühel GmbH & Co. KG*)	Kitzbühel	Landgericht Innsbruck	FN 474200d	1.000,00
FCR Wittenberge GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 107215	100,00
FCR Grimmen GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 107394	100,00
FCR Duisburg 2 GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 111045	100,00
FCR Welzow GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 107392	100,00
FCR Gera AMTP GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 107577	100,00
FCR Altena GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 107759	100,00
FCR Bamberg GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 107758	100,00
FCR Görlitz GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 102327	100,00
FCR Pelagone GmbH & Co. KG*)	Kitzbühel	Landgericht Innsbruck	FN 493143k	1.000,00
FCR Weißenfels GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 108923	100,00
FCR Würselen GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 108922	100,00
FCR Kaltennordheim GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 109426	100,00

FCR Wasungen GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 109412	100,00
FCR Rastatt GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 109469	100,00
FCR Zerbst GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 109468	100,00
FCR Bucholz in der Nordheide GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 109486	100,00
FCR Neumünster GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 109494	100,00
FCR Salzwedel GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 109467	100,00
FCR Soltau GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 109466	100,00
FCR Wittingen GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 109475	100,00
FCR Bremervörde GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 109488	100,00
FCR Munster GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 109471	100,00
FCR Glückstadt GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 109472	100,00
FCR Uelzen GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 109490	100,00
FCR Soltau Zentrallager GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 109489	100,00
FCR Aken GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 109389	100,00
FCR Köpenick GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 109685	100,00
FCR Söhlde-Hoheneggelsen GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 109399	100,00
FCR Brandenburg GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 109020	100,00
FCR Zeithain GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 110656	100,00
FCR Weidenberg GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 110431	100,00
FCR Guben GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 110227	100,00
FCR Bergisch Gladbach GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 110671	100,00
FCR Cloppenburg GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 110654	100,00
FCR Gronau GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 110652	100,00
FCR Hamm GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 110655	100,00
FCR Herford GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 110650	100,00
FCR Prettin GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 110739	100,00
FCR Hambühren GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 110743	100,00
FCR Hagen GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 111740	100,00
FCR Aschersleben GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 111011	100,00
FCR Kaiserslautern GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 111046	100,00
FCR Hagen 2 GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 111044	100,00

FCR Jüterbog GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 111012	100,00
FCR Uelzen Office GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 111251	100,00
FCR Schwalbach GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 111245	100,00
FCR Teistungen GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 111013	100,00
FCR Görlitz Hugo-Meyer GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 110742	100,00
FCR Ehrenfriedersdorf GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 111363	100,00
FCR Cadolzburg GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 111407	100,00
FCR Schwandorf GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 111408	100,00
FCR Strullendorf GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 111564	100,00
FCR Gummersbach 2 GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 110738	100,00
FCR Höchstadt GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 111244	100,00
FCR Landau GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 111458	100,00
FCR Meerane GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 111355	100,00
FCR Altenberg GmbH & Co. KG	Pulllach	AG München	HRA 111262	100,00
FCR Brandenburg Logistik GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 111469	100,00
FCR Bückeburg 2 GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 111444	100,00
FCR Dettingen GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 116075	100,00
FCR Dürrröhrsdorf-Dittersbach	Pullach	AG München	HRA 115644	100,00
FCR Eching GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 111445	100,00
FCR Eilenburg GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 112151	100,00
FCR Eisenach GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 111443	100,00
FCR Finsterwalde GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 114086	100,00
FCR Görlitz Hopfenfeld GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 111448	100,00
FCR Gräfenhainichen GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 116867	100,00
FCR Lügde GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 114090	100,00
FCR Ludwigslust GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 112152	100,00
FCR Marktredwitz GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 115614	100,00
FCR Osterode GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 115607	100,00
FCR Pforzheim GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 114088	100,00

FCR Pulsnitz GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 111637	100,00
FCR Ruhla GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 111364	100,00
FCR Salzwedel Office GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 116194	100,00
FCR Siegen GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 114089	100,00
FCR Vohenstrauß GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 116238	100,00
FCR Westeregeln GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 112051	100,00
FCR Workx Jena GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 110981	100,00
FCR Zeithain Fachmarkt GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 112060	100,00
FCR Zella-Mehlis GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 114087	100,00
FCR Zeulenroda-Triebes Fachmarkt GmbH & Co. KG	Pullach	AG München	HRA 111672	100,00
FCR Monument Investment S.L.**	Islas Beleares, Spanien			100,00
Il Pelagone s.r.l***	Gavorrano, Italien			10.200.000

*) Bei der FCR Kitzbühel GmbH & Co. KG sowie der FCR Pelagone GmbH & Co. KG handelt es sich um Kommanditgesellschaften der Republik Österreich.

Das Handelsregister wird dort als Firmenbuch bezeichnet und wird bei den Landgerichten geführt.

** Bei der FCR Monument Investment S.L. handelt es sich um eine spanische Gesellschaft.

*** Bei der Il Pelagone s.r.l handelt es sich um eine italienische Gesellschaft.

6.3 Wichtigste Märkte

6.3.1 Marktumfeld

➢ ***Allgemein***

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

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

Die Immobilienstandorte befinden sich aktuell fast ausschließlich in Deutschland.

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

Die deutsche Wirtschaft wuchs im Jahr 2022 um 1,9 % (Deutsche Bundesbank vom 13. Januar 2023, abrufbar unter https://www.bundesbank.de/de/aufgaben/themen/destatis-deutsche-wirtschaft-waechst-2022-um-1-9-prozent-903100). Für das laufende Geschäftsjahr 2023 erwartet das ifo Institut hingegen ein Rückgang um 0,4 Prozent erwartet. Gleichwohl erwarten die Forscher des ifo Instituts eine Steigerung der deutschen Wirtschaftsleistung für das Jahr 2024 um 1,5 Prozent (ifo Institut vom 21. Juni 2023, abrufbar unter https://www.ifo.de/pressemitteilung/2023-06-21/ifo-konjunkturprognose-sommer-2023-deutsche-wirtschaft-schrumpft-2023).

Die grundsätzlich günstigen wirtschaftlichen Perspektiven werden allerdings durch Risiken überschattet. So sind der anhaltende Russland-Ukraine-Krieg sowie ein drohender Konflikt zwischen China und Taiwan für die exportabhängige Volkswirtschaft wie die deutsche besorgniserregend. Sollten derartige Maßnahmen den internationalen Güteraustausch maßgeblich beeinträchtigen, so dürfte dies auch die deutsche Exportwirtschaft in Mitleidenschaft ziehen.

Zusätzliche Risiken erwachsen aus dem geldpolitischen Umfeld, gerade im Euroraum: Die EZB hat am 14. September 2023 den Leitzinz zum zehnten Mal in Folge auf nunmehr 4,5 Prozent angehoben (Tagesschau vom 14. September 2023, abrufbar unter
https://www.tagesschau.de/wirtschaft/finanzen/ezb-zinserhoehung-100.html).

6.3.2 Beschreibung der wichtigsten Märkte

- ***Markt für Gewerbeimmobilien***

Das Transaktionsvolumen am deutschen Immobiliengewerbemarkt inklusive Living betrug im Jahr 2022 gemäß Berechnungen von Jones Lang LaSalle (JLL) 66 Mrd. Euro. Dies entspricht im Vergleich zum Vorjahr einem Rückgang des Transaktionsvolumens um 41 Prozent. Im Vergleich zum Zehnjahresschnitt beträgt der Rückgang 8 Prozent. Die zum Jahresende gewöhnlich einsetzende deutliche Belebung bei den Transaktionen blieb aus. Im vierten Quartal 2022 betrug das Transaktionsvolumen rd. 13 Mrd. Euro. Maßgeblich für diese verhaltene Entwicklung war die Veränderung des Zinsumfelds infolge der Inflation. Der von den führenden Notenbanken in Gang gesetzte Zinserhöhungszyklus ließ auch die Finanzierungskosten für Immobilienkredite deutlich steigen. Nach "**JLL**" wurden im 1. Halbjahr 2023 nur 14,9 Mrd. Euro im Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt umgesetzt, was in etwa dem Volumen aus 2012 entspricht. Im langjährigen Schnitt liegt der aktuelle Wert sogar um 53 Prozent darunter. Gegenüber dem Vorjahr ergibt sich nach JLL ein Minus von 59 Prozent. Nach JLL fehlen weiterhin größere Transaktionen – insbesondere im Bürosektor und bei Portfolios. Gleichwohl geht JLL für das Gesamtjahr 2023 von einem Gesamtvolumen in Höhe von EUR 40 Milliarden Euro aus und erwartet zum Jahresende eine leichte Belebung des Gewerbeimmobilien-Investmentmarkts (JLL, Investmentüberblick Q2/2023 vom 24. Juli 2023, abrufbar unter https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick).

- ***Markt für Büro- und Wohnimmobilien***

Wie schon der Markt für Gewerbeimmobilien kühlt nun auch die Nachfrage am Markt für Büroimmobilien, bedingt durch die Erhöhung des Leitzinses und der Inflation, etwas ab. Im 1. Halbjahr 2023 erzielte der Markt für die Vermietung von Büroimmobilien einen Umsatz von EUR 1,16 Mio., was im Vergleich zum Vorjahreszeitraum in der Summe der sieben Immobilienhochburgen einem Rückgang von 40 Prozent entspricht. Auch der Büroflächenumsatz war in jeder der sieben Bürohochburgen (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) rückläufig, wobei das Minus von 15 Prozent in Frankfurt bis zu 70 Prozent in Stuttgart reichte. (JLL, Büromarktüberblick 2. Quartal 2023 vom 20 Juli 2023, abrufbar unter https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/bueromarktueberblick).

Auch der Markt für Wohnimmobilien ist im Vergleich zu den Vorjahren schwieriger geworden. Aufgrund der gestiegenen Zinsen ist insbesondere der Kauf von Wohnimmobilien sowohl für Privathaushalte als auch für institutionelle Investoren uninteressanter geworden. Hinzu kommen gestiegene Grundstückskosten sowie Herstellungskosten bedingt durch Lieferkettenengpässe. Die sog. wirtschaftliche Miete, die für Projektentwickler ökonomisch realisierbar ist, setzt sich aus Grundstücks- und Herstellungskosten (inkl. Risk & Profit) zusammen. Da die wirtschaftliche Miete in 2016 nahe der Angebotsmiete und zwischen 2017 und 2021 jeweils knapp darunter lag, war der Bau von Mietwohnungen in diesen Jahren rentabel. In 2022 haben sich jedoch die Vorzeichen fundamental

geändert, da die Angebotsmiete mit rund 17,90 EUR/m² (arithm. Mittel) unter dem angepeilten Durchschnitt von 21,70 EUR/m² Miete lag und damit eine Rentabilität schwer erreichbar war (BNP Paribas Real Estate, Residential Report Germany 2023, abrufbar unter https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/wohnungsmarkt/deutschland-report-institutionelle-investoren).

6.3.3 Einzelhandelsimmobilien- und Transaktionsmarkt Ostdeutschland

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

Auch nach JLL kann sich der Einzelhandelsvermietungsmarkt im 1. Halbjahr 2023 trotz der weiterhin angespannten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland behaupten. Zum ersten Halbjahr 2023 steigt die Verfügungsquote von Einzelhandelsimmobilien noch einmal an, was insbesondere durch die Schließungswelle der Galeria-Standorte bedingt ist. Die Flächenverfügbarkeit für die Big 9 (Leipzig, Düsseldorf, Stuttgart, Berlin, Köln, München, Hamburg, Hannover, Frankfurt am Main) mit 19,7 % erreichte einen neuen Höchststand und liegt damit um 2,7 Prozentpunkte über dem Wert des zweiten Halbjahres 2022 (JLL, Einzelhandelsmarkt-Überblick 1. Halbjahr 2023 vom 1. August 2023, abrufbar unter https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/einzelhandelsmarktueberblick).

6.4 Wettbewerbsposition

Seit Beginn der Geschäftstätigkeit im Jahr 2014 fokussiert sich die FCR Immobilien AG auf Einzelhandelsimmobilien an etablierten Sekundärstandorten in Deutschland. Die FCR Immobilien AG profitiert davon, dass in dieser Nische der Wettbewerb aufgrund erforderlicher Marktkenntnisse sowie dem notwendigen Zugang zu einer breiten potenziellen Mieterbasis eher gering ist. Die FCR Immobilien AG konnte sich in diesem Segment bereits sehr gut positionieren.

6.5 Wesentliche Verträge

- ***Mietverträge mit Dritten***

Die Tochtergesellschaften der Emittentin haben aufgrund ihres Geschäftsmodells insbesondere Mietverträge mit Dritten abgeschlossen. Die Mietverträge, insbesondere die der Tochtergesellschaften, enthalten nach Ansicht der Emittentin typische bzw. übliche Regelungen.

- ***5,25 % - Schuldverschreibungen 2019/2024***

Im April 2019 erfolgte die Emission der fünften Anleihe (WKN A2TSB1 / ISIN DE000A2TSB16) mit einem Emissionsvolumen von EUR 30 Mio. Diese Anleihe mit einer Laufzeit von 5 Jahren wurde an interessierte Investoren platziert. Die Anleihe wird jährlich mit einem festen Zinssatz in Höhe von 5,25 Prozent verzinst. Die Anleihe war bereits im Januar 2020 ausplatziert.

- ***4,25 % - Schuldverschreibungen 2020/2025***

Im April 2020 erfolgte die Emission der sechsten Anleihe (WKN A254TQ / ISIN DE000A254TQ9) mit einem Emissionsvolumen von EUR 30 Mio. Diese Anleihe mit einer Laufzeit von 5 Jahren wurde an interessierte Investoren platziert. Die Anleihe wird jährlich mit einem festen Zinssatz in Höhe von 4,25 Prozent verzinst.

- **Schuldscheindarlehen**

Im November 2021 hat die Emittentin ein Schuldscheindarlehen über EUR 10. Mio. mit einer Verzinsung von 3,40 % platziert. Im Mai 2022 hat die Emittentin ein weiteres Schuldscheindarlehen über EUR 10 Mio. mit einer Verzinsung von 2,95 % platziert. Ferner hat die Emittentin im Januar 2023 ein weiteres Schuldscheindarlehen über EUR 10 Mio. mit einer Verzinsung von 3,80 % platziert.

Darüber hinaus hat die Emittentin in den vergangenen beiden Jahren keine wesentlichen Verträge abgeschlossen.

7. Gerichts- und Schiedsverfahren

Die Emittentin erklärt, dass innerhalb der letzten 12 Monate keine staatlichen Interventionen, Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren stattfanden bzw. bestehen.

Vorsorglich weist die Emittentin darauf hin, dass die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) mit Bescheid vom 08. Juli 2022 eine Prüfung des offengelegten Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2020 und des zugehörigen Konzernlageberichts für das Geschäftsjahr 2020 der FCR Immobilien AG gemäß § 107 Absatz 1 Satz 1 WpHG angeordnet hat. Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen.

8. Trendinformationen

- ***Wichtige Trends in jüngster Vergangenheit***

Die Emittentin ist der Ansicht, dass der Markt für Fachmarkt- und Einkaufszentren weiterhin sehr attraktiv ist. Die Emittentin geht davon aus, auch in Zukunft weiterhin Objekte zu erwerben und zu verkaufen.

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

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

Darüber hinaus bestehen nach Kenntnis der Gesellschaft mit Ausnahme des Russland-Ukraine-Kriegs derzeit keine Trends, Unsicherheiten, Anfragen, Verpflichtungen oder Vorfälle, die geeignet sind, die Geschäftsaussichten der Gesellschaft im laufenden Geschäftsjahr wesentlich zu beeinflussen.

Im Übrigen gab es seit dem 31. Dezember 2022, dem Ende des letzten veröffentlichen geprüften Abschlusses, keine wesentliche Verschlechterung der Aussichten der Emittentin.

Zudem gab es seit dem 30. Juni 2023 keine wesentliche Änderung der Finanz- und Ertragslage der FCR-Gruppe.

9. ANGABEN ÜBER DIE ANZUBIETENDEN WERTPAPIERE

9.1 Art, Gattung, ISIN, Inhaberpapiere

Gegenstand dieses Wertpapierprospekts sind bis zu 60.000 auf den Inhaber lautendende Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 1.000,00 der FCR AG (die „**Schuldverschreibungen**" oder 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 60.000.000,00 (vorbehaltlich von Aufstockungen entsprechend den Anleihebedingungen und Prospektregelungen). Die Teilschuldverschreibungen werden ausschließlich in Euro ausgegeben.

International Securities Identification Number (ISIN): DE000A352AX7

Wertpapierkennnummer (WKN): A352AX

9.2 Rechtsvorschriften, auf deren Grundlage die Wertpapiere geschaffen wurden

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

Die Vorschrift des § 793 BGB lautet wie folgt:

> „(1) Hat jemand eine Urkunde ausgestellt, in der er dem Inhaber der Urkunde eine Leistung verspricht (Schuldverschreibung auf den Inhaber), so kann der Inhaber von ihm die Leistung nach Maßgabe des Versprechens verlangen, es sei denn, dass er zur Verfügung über die Urkunde nicht berechtigt ist. Der Aussteller wird jedoch auch durch die Leistung an einen nicht zur Verfügung berechtigten Inhaber befreit.
>
> (2) Die Gültigkeit der Unterzeichnung kann durch eine in die Urkunde aufgenommene Bestimmung von der Beobachtung einer besonderen Form abhängig gemacht werden. Zur Unterzeichnung genügt eine im Wege der mechanischen Vervielfältigung hergestellte Namensunterschrift."

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

gewähren keinerlei Geschäftsführungsbefugnisse oder Mitspracherechte und keine Teilnahmerechte an den Gesellschafterversammlungen. Der Anleihegläubiger hat einen schuldrechtlichen Anspruch gegen die Emittentin zum Zeitpunkt der Fälligkeit auf Zahlung der Zinsen sowie der Rückzahlung seines eingesetzten Kapitals.

9.3 Währung der Wertpapieremission

Die Emission erfolgt in Euro (EUR).

9.4 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 der 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.

9.5 Mit den Wertpapieren verbundene Rechte

Der Anleger hat als Gläubiger gegenüber der Emittentin das Recht, Zinszahlungen aus den Schuldverschreibungen zu fordern. Er hat außerdem das Recht, am Ende der Laufzeit von der Emittentin die Rückzahlung des jeweiligen Schuldverschreibungsbetrags (nominal) zu fordern.

Unter bestimmten Voraussetzungen sind Anleihegläubiger gemäß den Anleihebedingungen berechtigt, die außerordentliche Kündigung der Schuldverschreibung zu erklären und die unverzügliche Rückzahlung der Schuldverschreibungen zu verlangen. Zudem haben die Anleihegläubiger im Falle eins Kontrollwechsels ein Wahlrecht auf vorzeitige Rückzahlung.

Die Rechte der Anleihegläubiger können durch einen Mehrheitsbeschluss einer Versammlung der Anleihegläubiger beschränkt, geändert oder ganz oder teilweise aufgehoben werden. Ein Mehrheitsbeschluss einer Versammlung kann für alle Anleihegläubiger bindend sein, auch für Gläubiger, die ihr Stimmrecht nicht ausgeübt haben oder die gegen den Beschluss gestimmt haben.

9.6 Nominaler Zinssatz, Bestimmungen zur Zinsschuld, Datum ab dem die Zinsen fällig werden, Zinsfälligkeitstermine, Gültigkeitsdauer der Ansprüche auf Zins- und Kapitalrückzahlungen

Nominaler Zinssatz; Zinsperiode, Zinsfälligkeitstermin

Die Schuldverschreibungen werden mit 7,25 % p.a. verzinst.

Die Zinsen sind halbjährlich nachträglich am 27. Mai und 27. November eines jeden Jahres (jeweils ein „**Zinszahlungstag**"), am Tag einer vorzeitigen Rückzahlung der Schuldverschreibungen (in Bezug auf die auf die zurückzuzahlenden Schuldverschreibungen aufgelaufenen Zinsen) sowie am 27. November 2028 (der „**Fälligkeitstag**“) der Schuldverschreibungen zu zahlen. Der erste

Zinszahlungstermin ist der 27. Mai 2024. Der letzte Zinszahlungstermin ist der Fälligkeitstag. Der Zinslauf der Schuldverschreibungen endet mit Ablauf des Tages, der dem Fälligkeitstag vorausgeht. Ist ein Zinszahlungstag kein Geschäftstag, so wird die betreffende Zahlung erst am nächstfolgenden Geschäftstag geleistet, ohne dass wegen dieses Zahlungsaufschubes Zinsen und / oder Verzugszinsen zu zahlen sind. Zinsen auf Zinsen („**Zinseszins**") fallen nicht an und sind ausgeschlossen.

Die Zinsen werden nach der Zinsberechnungsmethode ACT/ACT (ISDA) berechnet (unbereinigt). 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).

Gültigkeitsdauer der Ansprüche auf Zins- und Kapitalrückzahlungen

Die in § 801 Abs. 1 Satz 1 BGB bestimmte Vorlegungsfrist wird für die Teilschuldverschreibungen auf ein Jahr verkürzt („Vorlegungsfrist"). 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.

9.7 Fälligkeit der Schuldverschreibungen, Rückzahlungsverfahren

Fälligkeit der Schuldverschreibungen

Die Schuldverschreibungen werden am 27. November 2028 (der „**Fälligkeitstag**") zu 100 % des Nennbetrags von EUR 1.000,00 je Schuldverschreibung zuzüglich aufgelaufener Zinsen, sofern sie nicht vorher zurückgezahlt oder zurückgekauft worden sind, zurückgezahlt.

Rückzahlungsverfahren

Die Emittentin verpflichtet sich, Kapital und Zinsen auf die Schuldverschreibungen bei Fälligkeit in Euro zu zahlen. Die Zahlung von Kapital und Zinsen erfolgt, vorbehaltlich geltender steuerrechtlicher und sonstiger gesetzlicher Regelungen und Vorschriften, über die Hauptzahlstelle zur Weiterleitung an die Clearstream Banking AG, Eschborn („**Clearstream**"), oder nach deren Weisung zur Gutschrift für die jeweiligen Kontoinhaber. Die Zahlung an Clearstream oder nach deren Weisung befreit die Emittentin in Höhe der geleisteten Zahlung von ihren entsprechenden Verbindlichkeiten aus den Schuldverschreibungen.

9.8 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 Erwerbsbetrages für die Anleihe von 100 % des Nominalbetrags und vollständigem Erlös dieses Betrages bei der Rückzahlung der Anleihe sowie unter Außerachtlassung von Stückzinsen und Transaktionskosten ergibt sich eine jährliche Rendite in Höhe der Nominalverzinsung von 7,25 % p.a.

9.9 Beschluss über die Begebung der Wertpapiere

Der Vorstand der Emittentin hat am 27. Oktober 2023 mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom 27. Oktober 2023 die Begebung der Schuldverschreibungen beschlossen.

9.10 Angabe des erwarteten Emissionstermins der Wertpapiere

Der Tag der Begebung der Schuldverschreibungen ist voraussichtlich der 27. November 2023. Die Lieferung der Schuldverschreibungen erfolgt voraussichtlich 5 Bankarbeitstage (in Frankfurt am Main) nach Zugang der Zeichnungserklärung bei der Emittentin gegen bzw. vorbehaltlich der Zahlung des Ausgabebetrages, frühestens am 27. November 2023.

9.11 Besteuerung

<u>Warnhinweis</u>: Die Steuergesetzgebung des Mitgliedstaats des Anlegers und des Gründungsstaats des Emittenten können sich auf die Erträge aus den Inhaberschuldverschreibungen auswirken.

An einem Erwerb der Teilschuldverschreibungen Interessierten wird empfohlen, sich über die anwendbaren steuerrechtlichen Regelungen zu informieren und eine Anlageentscheidung nur unter Heranziehung aller verfügbaren Informationen nach Konsultation mit den eigenen Rechtsanwälten und/ oder Steuerberatern zu treffen.

10. KONDITIONEN DES ÖFFENTLICHEN ANGEBOTS VON WERTPAPIEREN

10.1 Angebotskonditionen

10.1.1 Zeichnungsanträge im Rahmen des Öffentlichen Umtauschangebots

Das Umtauschangebot wird voraussichtlich am 30. Oktober 2023 auf der Internetseite der Emittentin (http://www.fcr-immobilien.de unter der Rubrik Investor Relations, Unterrubrik Anleihe 2023/2028) sowie voraussichtlich am 30. Oktober 2023 im Bundesanzeiger veröffentlicht. Inhaber der Umtauschschuldverschreibungen haben auf der Grundlage des auf der Internetseite der Emittentin (http://www.fcr-immobilien.de) in der Rubrik Investor Relations, Unterrubrik Anleihe 2023/2028 zu veröffentlichenden Umtauschangebots (in diesem Prospekt in 13. DAS UMTAUSCHANGEBOT) die Möglichkeit, ihre Umtauschschuldverschreibungen in die Schuldverschreibungen umzutauschen, die Gegenstand dieses Prospektes sind. Der Umtausch erfolgt dergestalt, dass Inhaber von Umtauschschuldverschreibungen, die ihre Umtauschschuldverschreibungen zum Umtausch anbieten wollen, je Umtauschschuldverschreibung mit einem Nennbetrag von jeweils EUR 1.000,00 eine Schuldverschreibung, die Gegenstand dieses Prospektes ist, im Nennbetrag von je EUR 1.000,00 sowie zusätzlich den Barausgleichsbetrag in Höhe von EUR 20,00 pro umgetauschter Umtauschschuldverschreibung erhalten. Darüber hinaus erhalten die umtauschenden Inhaber der Umtauschschuldverschreibungen Stückzinsen pro umgetauschter Umtauschschuldverschreibung für die laufende Zinsperiode bis zum Begebungstag (ausschließlich) der nach Maßgabe dieses Prospektes angebotenen Schuldverschreibungen. Inhaber der Umtauschschuldverschreibungen können über ihre Depotbank innerhalb der Umtauschfrist, die am 2. November 2023 beginnt und am 21. November 2023 (12:00 Uhr) endet, in schriftlicher Form unter Verwendung des über ihre Depotbank zur Verfügung gestellten Formulars ein Angebot zum Umtausch ihrer Umtauschschuldverschreibungen gegenüber der Abwicklungsstelle abgeben. Abwicklungsstelle ist die Bankhaus Gebr. Martin AG, Schlossplatz 7, 73033 Göppingen.

10.1.2 Mehrerwerbsoption

Inhaber der Umtauschschuldverschreibungen, die am Umtauschangebot teilnehmen, haben die Möglichkeit, weitere Schuldverschreibungen im Zuge des Umtauschangebots durch Kauf zu erwerben. Diese Mehrerwerbsoption wird als Teil des Umtauschangebots voraussichtlich ebenfalls am 31. Oktober 2023 auf der Internetseite der Emittentin (http://www.fcr-immobilien.de unter der Rubrik Investor Relations, Unterrubrik Anleihe 2023/2028) und voraussichtlich am 31. Oktober 2023 im Bundesanzeiger veröffentlicht werden. Inhaber von Umtauschschuldverschreibungen, die diese Mehrerwerbsoption ausüben wollen, können ein bindendes Angebot zum Kauf weiterer Schuldverschreibungen innerhalb der Umtauschfrist durch Übersendung des ihnen von ihrer Depotbank bereitgestellten Formulars schriftlich bei der Abwicklungsstelle abgeben. Solche Angebote können nur berücksichtigt werden, wenn sie bis zum Ende der Umtauschfrist bei der Abwicklungsstelle eingegangen sind. Die Ausübung der Mehrerwerbsoption ist nur für Beträge von EUR 1.000,00 und einem ganzzahlig Mehrfachen davon möglich.

10.1.3 Zeichnungsanträge im Rahmen des Öffentlichen Angebots

Allgemein

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 DirectPlace 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 Wolfgang Steubing AG Wertpapierdienstleister, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 47167 („**Steubing AG**“) , als Orderbuchmanager sammelt in dem Orderbuch die Kaufangebote der Handelsteilnehmer, sperrt das Orderbuch während der Geschäftszeiten mindestens einmal täglich während des Angebotszeitraums (der Zeitabschnitt zwischen Beginn des Angebots und der ersten Sperrung bzw. zwischen jeder weiteren Sperrung wird nachfolgend jeweils als ein "Zeitabschnitt" bezeichnet). Die Steubing AG nimmt die Zeichnungsanträge im Namen und für Rechnung der Emittentin aufgrund einer Vereinbarung zwischen der Steubing AG und der Emittentin entgegen und teilt die eingegangenen Zeichnungsanträge der Emittentin mit.

Zeichnungsanträge des öffentlichen Angebots über die Emittentin

Die Anleger können in Deutschland und Luxemburg auf der Internetseite der Emittentin (http://www.fcr-immobilien.de unter der Rubrik Investor Relations, Unterrubrik Anleihe 2023/2028) einen Zeichnungsantrag erhalten. Der Zeichnungsantrag muss per E-Mail an anleihe@fcr-immobilien.de an die FCR AG gesendet werden.

Emission über den Öffentlichen Abverkauf

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

Privatplatzierung

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

Angebotszeitraum

Der Angebotszeitraum, innerhalb dessen Zeichnungsangebote abgegeben werden können, beginnt am 02. November 2023 und endet am 21. November 2023 (12:00 Uhr) (jeweils einschließlich) für Zeichnungen über die Zeichnungsfunktionalität bzw. am 26. Oktober 2024 für Zeichnungen über die Emittentin und/oder über den öffentlichen Abverkauf. Die Emittentin behält sich das Recht vor, im Rahmen der Gültigkeitsdauer des Prospekts bis zum letzten Tag des Angebotszeitraums den Angebotszeitraum zu verändern (insbesondere eine vorzeitige Beendigung) und das Angebotsvolumen zu kürzen, Zeichnungen zu kürzen oder zurückzuweisen. Im Fall der Veränderung (mit Ausnahme einer vorzeitigen Beendigung) des Angebotszeitraums wird ein Nachtrag zu diesem Prospekt veröffentlicht. Die Emittentin kann dabei auch nur einzelne Zeichnungswege vorzeitig beenden.

Ausgabebetrag und Fälligkeit

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

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

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

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

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

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

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

Nachträgliche Reduzierung der Zeichnungen

Die Möglichkeit, Kaufangebote nachträglich zu reduzieren, ist nicht vorgesehen. Ein Anleger kann daher ein abgegebenes Kaufangebot nachträglich nicht mehr reduzieren.

Angebotsergebnis, Lieferung/Begebung

Das Angebotsergebnis wird spätestens am 31. Oktober 2024 unter http://www.fcr-immobilien.de bekannt gegeben. Die begebenen Teilschuldverschreibungen werden voraussichtlich vier (4) Bankarbeitstage (in Frankfurt am Main) nach Zugang der Zeichnungserklärung bei der Emittentin gegen bzw. vorbehaltlich der Zahlung des Ausgabebetrages geliefert, frühestens am 27. November 2023. Die Auslieferung der jeweils von den Anleihegläubigern gezeichneten Teilschuldverschreibungen an die Anleihegläubiger erfolgt entsprechend der Zuteilung über die Zahlstelle. Die Lieferung der Wertpapiere erfolgt im Wege der Verbuchung über das Clearing-System von Clearstream. Für Anleger in Luxemburg, deren Verwahrstelle keinen direkten Zugang zu Clearstream hat, erfolgt die Lieferung und Abrechnung über die von der Verwahrstelle benannte Korrespondenzbank, die einen solchen Zugang zu Clearstream hat.

10.1.4 Zeitplan

Für das Umtauschangebot nebst Mehrerwerbsoption sowie für das öffentliche Angebot der Schuldverschreibungen ist folgender Zeitplan vorgesehen:

Billigung des Wertpapierprospekts	27. Oktober 2023
Veröffentlichung des gebilligten Prospekts auf der Internetseite http://www.fcr-immobilien.de.de sowie Veröffentlichung auf der Webseite der Börse Luxemburg unter www.bourse.lu	27. Oktober 2023
Veröffentlichung des Umtauschangebots und der Mehrerwerbsoption auf der Internetseite der Emittentin (http://www.fcr-immobilien.de) sowie im Bundesanzeiger	30. Oktober 2023
Beginn des Umtauschangebots, der Mehrerwerbsoption und des Öffentlichen Angebots über die Website und die Zeichnungsfunktionalität	2. November 2023
Ende des Umtauschangebots und der Mehrerwerbsoption	21. November 2023 (12:00 Uhr)
Ende der Angebotsfrist - über die Zeichnungsfunktionalität - über die Emittentin - Öffentlicher Abverkauf	 21. November 2023 (12:00 Uhr) 26. Oktober 2024 26. Oktober 2024
Begebungstag und voraussichtliche Lieferung der Schuldverschreibungen	27. November 2023
Beabsichtigte Einbeziehung der Anleihe zum Handel im Freiverkehr einer Wertpapierbörse	27. November 2023
Veröffentlichung des Ergebnisses des öffentlichen Angebots bzw. des Gesamtnennbetrags auf der Internetseite http://www.fcr-immobilien.de/ und Übermittlung an die CSSF sowie Veröffentlichung auf der Webseite der Börse Luxemburg unter www.bourse.lu	31. Oktober 2024

10.2 Verteilungs- und Zuteilungsplan

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. Das Öffentliche Angebot richtet sich primär an Kleinanleger.

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 05. Dezember 2023. 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.

10.3 Zins

Der Ausgabebetrag beträgt 100 % des Nominalbetrages je Teilschuldverschreibung, mithin EUR 1.000,00 je Teilschuldverschreibung. Die Schuldverschreibungen werden mit 7,25 % p.a. verzinst.

10.4 Einbeziehung in den Börsenhandel, Verbriefung; Zahlstelle

Vor Durchführung des Angebots besteht kein öffentlicher Handel für die Teilschuldverschreibungen. Die Teilschuldverschreibungen sollen voraussichtlich ab dem 27. November 2023 in den Handel im Freiverkehr einer deutschen Wertpapierbörse, insbesondere der Frankfurter Wertpapierbörse, einbezogen werden. Bei dem Freiverkehr handelt es sich nicht um einen regulierten Markt. Die Emittentin behält sich vor, vor dem 27. November 2023 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. Jedem Anleihegläubiger stehen Miteigentumsanteile an der hinterlegten Globalurkunde zu, die nach Maßgabe der Regeln und Vorschriften der Verwahrstelle übertragen werden. Der Anspruch der Anleihegläubiger auf die physische Herausgabe der Globalurkunde und die Ausgabe einzelner Schuldverschreibungen oder Zinsscheine ist ausgeschlossen.

Zahlstelle ist die Bankhaus Gebr. Martin AG, Schlossplatz 7, D-73033 Göppingen.

Frühere Anleihen der Emittentin, mithin die 5,25 % - Schuldverschreibungen 2019/2024 sowie die 4,25 % - Schuldverschreibungen 2020/2025, werden im Freiverkehr an der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt.

10.5 Verwendung dieses Prospekts durch Finanzintermediäre

Die Emittentin stimmt der Verwendung dieses Prospekts, einschließlich etwaiger Nachträge, durch Institute im Sinne von Artikel 5 Abs. 1 UAbs. 2 Verordnung (EU) 2017/1129 als Finanzintermediäre (die "**Finanzintermediäre**") für die Zwecke des öffentlichen Angebots der unter diesem Prospekt begebenen Schuldverschreibungen im Rahmen der geltenden Verkaufsbeschränkungen in der Bundesrepublik Deutschland ("Deutschland") und dem Großherzogtum Luxemburg ("Luxemburg") innerhalb des Angebotszeitraums (vom 02. November 2023 bis zum 26. Oktober 2024) (der "**Angebotszeitraum**") zu. Die Emittentin hat bisher keinen Finanzintermediären solche individuellen

Zustimmungen erteilt. Sie behält sich vor, Finanzintermediären diese Zustimmung zu erteilen. Die Finanzintermediäre nehmen nicht am öffentlichen Angebot teil. Die Zustimmung ist an keine weiteren Bedingungen geknüpft, kann jedoch von der Emittentin jederzeit eingeschränkt oder widerrufen werden, wobei der Widerruf der Zustimmung der Veröffentlichung eines Nachtrags bedarf. Die Angebotsfrist, während derer die spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung erfolgen kann, entspricht dem Angebotszeitraum.

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

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

10.6 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.

10.7 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.

11. Die Anleihebedingungen

ANLEIHEBEDINGUNGEN

der

7,25 % p.a. Inhaberschuldverschreibungen

bestehend aus bis zu 60.000 Teilschuldverschreibungen der

FCR Immobilien Aktiengesellschaft
Pullach i. Isartal
ISIN DE000A352AX7 – WKN A352AX

1. Allgemeines

1.1 Nennbetrag und Stückelung

*Diese Anleihe der FCR Immobilien Aktiengesellschaft, Pullach i. Isartal, einer Aktiengesellschaft deutschen Rechts (die „**Emittentin**"), im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 60.000.000,00 (in Worten: sechzig Millionen Euro) ist eingeteilt in bis zu 60.000 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.

1.5 Status der Teilschuldverschreibungen

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, soweit bestimmte zwingende gesetzliche Bestimmungen nichts anderes vorschreiben.

2. Laufzeit und Verzinsung

2.1 Laufzeit

Die Laufzeit beginnt am 27. November 2023 und endet am 26. November 2028 (jeweils einschließlich).

2.2 Zinssatz und Zinszahlungstage

*Die Teilschuldverschreibungen werden ab dem 27. November 2023 (einschließlich) (der „**Ausgabetag**“) bis zum 26. November 2028 (einschließlich) mit jährlich 7,25 % auf ihren Nennbetrag (der „**Zinssatz**“) verzinst. Diese Zinsen sind halbjährlich nachträglich am 27. Mai und 27. November eines jeden Jahres (jeweils ein „**Zinszahlungstag**“) zahlbar. Die erste Zinszahlung ist am 27. Mai 2024 und die letzte Zinszahlung ist am 27. November 2028 (ausschließlich) fällig. Der Zinslauf der Teilschuldverschreibungen endet mit Ablauf des Tages, der dem Tag vorausgeht, an dem die Teilschuldverschreibungen zur Rückzahlung fällig werden.*

2.3 Zinsperiode

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

2.4 Verzug

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

2.5 Zinstagequotient

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

3. Endfälligkeit; Rückerwerb

3.1 Endfälligkeit

Die Teilschuldverschreibungen werden am 27. November 2028 zu ihrem Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen (ausschließlich) zurückgezahlt, sofern sie nicht vorher zurückgezahlt oder zurückgekauft worden sind.

3.2 Rückkauf

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

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

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

4. Währung und Zahlungen

4.1 Währung

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

4.2 Zahlstelle

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

4.3 Ersetzung der Zahlstelle

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

4.4 Zahlungen

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

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 die Rückzahlung des Nennbetrags zuzüglich der darauf bis zum Tag der tatsächlichen Rückzahlung (ausschließlich) aufgelaufenen Zinsen zu verlangen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn*

a) die Emittentin, gleichgültig aus welchen Gründen, innerhalb von 20 Tagen nach dem betreffenden Fälligkeitstag irgendwelche Beträge, die fällig und auf die Teilschuldverschreibungen zahlbar sind, nicht zahlt; oder

b) die Emittentin ihre Zahlungen allgemein einstellt oder ihre Zahlungsunfähigkeit bekannt gibt; oder

c) ein Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahren oder ein ähnliches Verfahren gegen die Emittentin von einem Gläubiger bei Gericht eingereicht wird und dieser Antrag nicht binnen 60 Tagen nach Einreichung abgewiesen oder ausgesetzt wurde (wobei eine Abweisung oder Aussetzung mangels Masse das Recht der Anleihegläubiger, ihre Schuldverschreibungen fällig zustellen, nicht beeinträchtigt), oder die Emittentin ein solches Verfahren einleitet, oder eine allgemeine Schuldenregelung zu Gunsten aller ihrer Gläubiger anbietet oder durchführt; oder

d) die Emittentin in Liquidation tritt, es sei denn, dass eine solche Liquidation im Zusammenhang mit einer Verschmelzung, Eingliederung oder einer anderen Form des Zusammenschlusses mit einer anderen Gesellschaft erfolgt und diese andere Gesellschaft alle Verpflichtungen hinsichtlich der Teilschuldverschreibungen aus diesen Anleihebedingungen übernimmt.

6.2 Erlöschen des Kündigungsrechts

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

6.3 Kündigungserklärung

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

7. Freiwillige Einhaltung von Transparenzverpflichtungen; Kontrolle

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

7.1 Veröffentlichung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht

Die Emittentin muss innerhalb von sechs Monaten nach Ablauf eines jeden Geschäftsjahres einen geprüften Konzernabschluss und Konzernlagebericht zusammen mit dem Bestätigungsvermerk oder dem Vermerk über dessen Versagung gemäß Ziffer 10 veröffentlichen. Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht müssen entweder gemäß den nach der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Juli 2002 betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards übernommenen internationalen Rechnungslegungsstandards oder gemäß dem deutschen Recht aufgestellt sein.

7.2 Veröffentlichung von verkürztem Konzernabschluss und Konzernzwischenlagebericht

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

7.3 Aktualisierung und Veröffentlichung eines Unternehmenskalenders

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

7.4 Durchführung einer Analysten- oder Investorenveranstaltung

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

8. Kontrollwechsel, Verpflichtungserklärungen

8.1 Kontrollwechsel

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

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

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

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

8.2 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) von mindestens 1,10 zu 1,00 (die „**Deckungsquote**“) beibehalten.*

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

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

8.3 Beibehaltung der Notierung

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

8.4 Berichtspflichten

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

9. Besicherung der Teilschuldverschreibung

9.1 Besicherung durch Buchgrundschuld

*Die Emittentin verpflichtet sich, die Ansprüche der Anleihegläubiger auf Zahlung von Zinsen einschließlich Verzugszinsen gemäß Ziffer 2 sowie auf Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen gemäß Ziffer 3.1 durch Buchgrundschulden auf im Eigentum der Emittentin oder Tochtergesellschaften der Emittentin stehenden Grundstücken (die „**Sicherungsgrundstücke**“) zu Gunsten des Treuhänders Prinz Waldeck Treuhand GmbH mit Sitz in Grünwald (der „**Treuhänder**“) zu besichern (die „**Sicherungsrechte**“). Die Sicherungsrechte sind bei der Emission der Teilschuldverschreibungen noch nicht bestellt, sondern werden aus noch zu erwerbenden Immobilien gewährt. Die Sicherungsrechte werden dabei nachrangig im zweiten oder dritten Rang nach den vorrangig finanzierenden Banken und anderen Finanzierern stehen. Die Auswahl der als Sicherheit dienenden Grundstücke und die Bestimmung der Höhe der Buchgrundschuld auf einzelnen Grundstücken sowie des jeweiligen Rangs obliegen der Emittentin. Die Höhe der Grundschulden wird insgesamt mindestens einem Betrag in Höhe der Summe der von den Anleihegläubigern tatsächlich geleisteten Einlagen zuzüglich den darauf für die restliche Laufzeit zu zahlenden Zinsen (der „**Mindestsicherungswert**“), jedoch höchstens in Höhe des Gesamtnennbetrags (EUR 60.000.000,00 zuzüglich erfolgter Aufstockungen entsprechend der ausgestellten Globalurkunden) zuzüglich der für die restliche Laufzeit noch zu zahlenden Zinsen entsprechen (der „**Maximale Sicherungsgesamtwert**“).*

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

9.2 Funktion des Treuhänders und Treuhandvertrag

Die Sicherungsrechte werden von der Emittentin zu Gunsten eines Treuhänders, jedoch im Interesse der Anleihegläubiger bestellt. Der Treuhänder ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

*Der Treuhänder wird im Außenverhältnis Inhaber der Sicherungsrechte, verwaltet diese im Innenverhältnis jedoch ausschließlich für die Anleihegläubiger. Die gemäß Ziffer 9.1 bestellten Sicherungsrechte werden zugunsten der Anleihegläubiger vom Treuhänder auf Grundlage des bis zum voraussichtlich 27. Oktober 2023 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 verpflichtetet, einen neuen Treuhänder zu bestellen.*

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

10. Bekanntmachung

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

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

11.1 Änderung der Anleihebedingungen

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

11.2 Qualifizierte Mehrheit

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

11.3 Beschlussfassung

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

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

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

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

11.4 Nachweise

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

11.5 Gemeinsamer Vertreter

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

11.6 Bekanntmachungen

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

12. Verschiedenes

12.1 Anwendbares Recht

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

12.2 Erfüllungsort

Erfüllungsort ist Pullach i. Isartal, Bundesrepublik Deutschland.

12.3 Gerichtsstand

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

12.4 Gerichtsstand für Entscheidung nach dem Schuldverschreibungsgesetz

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

12.5 Geltendmachung von Ansprüchen

Jeder Anleihegläubiger kann in Rechtsstreitigkeiten gegen die Emittentin oder in Rechtsstreitigkeiten, an denen der Anleihegläubiger und die Emittentin beteiligt sind, im eigenen Namen seine Rechte aus den von ihm gehaltenen Teilschuldverschreibungen geltend machen unter Vorlage einer Bescheinigung seiner Depotbank, die (i) den vollen Namen und die volle Anschrift des Anleihegläubigers enthält und (ii) den Gesamtnennbetrag der Teilschuldverschreibungen angibt, die am Tag der Ausstellung dieser Bescheinigung dem bei dieser Depotbank bestehenden Depot des

Anleihegläubigers gutgeschrieben sind. Im Sinne der vorstehenden Bestimmungen ist „Depotbank" eine Bank oder sonstiges Finanzinstitut (einschließlich Clearstream Frankfurt, Clearstream Luxemburg und Euroclear), die/das eine Genehmigung für das Wertpapier-Depotgeschäft hat und bei dem der Anleihegläubiger Teilschuldverschreibungen im Depot verwahren lässt.

12.6 Vorlegungsfrist

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

13. Teilunwirksamkeit

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

Pullach i. Isartal, im Oktober 2023

Der Vorstand der FCR Immobilien Aktiengesellschaft

12. Besicherung

12.1 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 60.000.000,00 zuzüglich erfolgter Aufstockungen) entsprechend der ausgestellten Globalurkunden zuzüglich der für die restliche Laufzeit noch zu zahlenden Zinsen entsprechen (der „**Maximale Sicherungsgesamtwert**").

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

Die Emittentin wird voraussichtlich bis zum 27. Oktober 2023 nach Maßgabe des Treuhandvertrags die Prinz Waldeck Treuhand GmbH, Otto-Heilmann-Str. 17, 82031 Grünwald, als Treuhänder (nachfolgend „**Treuhänder**" genannt) bestellen, dessen Aufgabe es ist, die Sicherheiten im Interesse der Anleihegläubiger nach Maßgabe der Bestimmungen des Treuhandvertrags und den Regelungen der Anleihebedingungen zu verwalten sowie, falls die Voraussetzungen hierfür vorliegen, freizugeben oder zu verwerten. Mit Zeichnung der Anleihe stimmt jeder Anleihegläubiger dem Abschluss des Treuhandvertrags und der Bestellung des Treuhänders - auch für seine jeweiligen Erben und / oder Rechtsnachfolger - ausdrücklich verbindlich zu und bevollmächtigt den Treuhänder verbindlich - auch für seine jeweiligen Erben und / oder Rechtsnachfolger - mit der Ausübung der Rechte unter dem Treuhandvertrag. Die Anleihegläubiger sind verpflichtet, die sich aus dem Treuhandvertrag ergebenden Beschränkungen zu beachten.

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

12.2 Treuhandvertrag

Die FCR Immobilien AG wird mit der Prinz Waldeck Treuhand GmbH mit Sitz in Grünwald einen Treuhandvertrag mit folgendem Inhalt bis voraussichtlich 27. Oktober 2023 abschließen:

Treuhandvertrag

zwischen

1. FCR Immobilien Aktiengesellschaft
Kirchplatz 1,
82049 Pullach i. Isartal

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

und

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

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

Präambel

*1. Die Emittentin beabsichtigt, eine Anleihe in Form von Inhaberschuldverschreibungen mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 60.000.000,00 (in Worten: sechzig Millionen Euro) mit der ISIN DE000A352AX7 / WKN A352AX zu begeben („**Anleihe**“). Die Anleihe ist eingeteilt in bis zu 60.000,00 unter sich gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen zu je EUR 1.000,00 (einzeln die „**Teilschuldverschreibungen**“).*

*2. Grundlage der Anleihe sind die hier als **Anlage** beigefügten Anleihebedingungen (die „**Anleihebedingungen**“). Dem Inhaber der Teilschuldverschreibungen (einzeln der „**Anleihegläubiger**“) stehen daraus die in den Anleihebedingungen bestimmten Rechte zu; insbesondere das Recht auf Zinsen und ein Recht auf Rückzahlung der Anleihe.*

3. Die Erlöse der Anleihe werden zum Erwerb von Einzelhandelsimmobilien verwendet.

4. *Die Parteien beabsichtigten, die Erfüllung der Forderungen des Anleihegläubigers aus der Anleihe durch folgende Maßnahmen, wie in diesem Treuhandvertrag und den Anleihebedingungen näher vereinbart, zu sichern:*

   *Die Emittentin soll zu Gunsten des Treuhänders wie in diesem Treuhandvertrag näher definiert Buchgrundschulden auf zukünftig im Eigentum der Emittentin oder Tochtergesellschaften der Emittentin stehenden Grundstücken („**Sicherungsgrundstücke**") bestellen. Die Auswahl der als Sicherheit dienenden Grundstücke und die Bestimmung der Höhe der Buchgrundschuld auf einzelnen Grundstücken sowie der jeweilige Rang obliegen entsprechend den Anleihebedingungen der Emittentin. Die Höhe der Grundschulden wird insgesamt mindestens einem Betrag in Höhe der Summe der vom Anleihegläubiger tatsächlich geleisteten Einlage zuzüglich den darauf für die restliche Laufzeit zu zahlenden Zinsen („**Mindestsicherungswert**"), jedoch höchstens in Höhe des Gesamtnennbetrags (EUR 60.000.000,00 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 DE000A2TSB16 / WKN A2TSB1 sowie ISIN DE000A254TQ9 / A254TQ) beziehen sich lediglich auf die Sicherung dieser jeweiligen Anleihen („**Bestehende Sicherheiten**"). Dieser Treuhandvertrag bezieht sich lediglich auf die Sicherung der Anleihe nach Ziffer 1 („**Neue Sicherheiten**"). Die Treuhandverträge für die Bestehenden Sicherheiten und dieser Treuhandvertrag sind jeweils eigenständige, unabhängig voneinander geschlossene Verträge, die keine Auswirkungen auf den jeweils anderen Vertrag haben. Insbesondere leiten sich aus diesem Treuhandvertrag keine Rechte hinsichtlich der Bestehenden Sicherheiten ab. Die Parteien stellen hiermit ausdrücklich klar, dass es sich bei den Bestehenden Sicherheiten und den Neuen Sicherheiten um getrennte Sicherheiten handelt.*

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Parteien was folgt:

1. Aufgaben des Treuhänders

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

1.1 Sicherheitentreuhänder, Sicherungszweck

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

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

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

1.2 Verwertung von Sicherheiten

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

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

1.2.2 Der Treuhänder wird der Emittentin vor Einleitung von Verwertungsmaßnahmen – unter Ankündigung der konkret beabsichtigten Verwertungsmaßnahmen – eine angemessene Frist von mindestens vier Wochen zur Befriedigung der fälligen Forderungen des Anleihegläubigers setzen. Die Fristsetzung ist entbehrlich, wenn die Emittentin die Erfüllung der besicherten Ansprüche endgültig ablehnt bzw. mitteilt, nicht leisten zu können, sowie für den Fall, dass (i) das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin eröffnet oder mangels Masse die Eröffnung abgelehnt wurde, (ii) die Emittentin selbst einen Insolvenzantrag gestellt hat oder (iii) über das Vermögen der Emittentin ein Insolvenzantrag gestellt wurde und dieser nicht innerhalb von zwei Monaten beseitigt wurde.

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

1.2.4 Sämtliche Erlöse aus der Verwertung von Sicherheiten sind auf einem hierzu vom Treuhänder einzurichtenden Treuhandkonto zu hinterlegen. Nach Abschluss der Verwertung wird der Treuhänder – nach Abzug der durch die Verwertung entstandenen Kosten und

seiner Vergütung, soweit diese nicht von der Emittentin getragen werden – den Verwertungserlös an den Anleihegläubiger im Verhältnis ihrer nominellen Beteiligung am Emissionserlös der Anleihe auskehren.

1.3 Freigabe von Sicherheiten

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

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

1.3.3 Der Treuhänder ist auch während der Laufzeit der Anleihe verpflichtet, die Sicherheiten freizugeben wenn und soweit die Emittentin zugleich mit der Freigabe der Sicherheit eine andere Anleihe-Grundschuld 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, einen 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 zu 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 unternehmen 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 ergebenen Beschränkungen zu beachten.

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

6. Vergütung des Treuhänders

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

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

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

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

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

7. Laufzeit und Kündigung

7.1 Dieser Treuhandvertrag tritt am 02. November 2023 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 27. November 2023 keine Zuteilung der Anleihe an den Anleihegläubiger erfolgt ist oder die Emission der Anleihe abgebrochen wurde mit der Folge, dass keine Zuteilung erfolgt oder eine vollständige Rückabwicklung vorgenommen wird. Es wird klargestellt, dass der Treuhänder im Falle einer Kündigung nach diesem Absatz verpflichtet ist, etwaige bereits bestellte Sicherheiten unverzüglich zu Gunsten der Emittentin freizugeben.

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

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

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

8. Haftung

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

8.2 Die Haftung des Treuhänders wegen der Verletzung von Vertragspflichten ist gegenüber der Emittentin und dem Anleihegläubiger auf den Höchstbetrag von insgesamt EUR 1.000.000,00 beschränkt. Hiervon unberührt bleibt jeweils die Haftung wegen der

Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Treuhänder oder ein Erfüllungsgehilfe die Verletzung zu vertreten hat, sowie auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Treuhänders oder eines Erfüllungsgehilfen beruhen.

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

9. Schlussbestimmungen

9.1 Dieser Vertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

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

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

9.4 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so soll dies die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berühren. Die Parteien verpflichten sich, die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung durch eine solche zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Ergebnis des von den Parteien gewollten möglichst nahekommt. 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.

***

13. Umtauschangebot

Umtauschangebot

DIESES UMTAUSCHANGEBOT WIRD NICHT IN DEN VEREINIGTEN STAATEN VON AMERIKA UNTERBREITET. DAS UMTAUSCHANGEBOT DARF NICHT (I) IN DEN ODER IN DIE VEREINIGTEN STAATEN ÜBER DEN POSTWEG, TELEKOPIERER, E-MAIL, TELEFON, INTERNET ODER SONSTIGE MITTEL DES HANDELS ZWISCHEN EINZELNEN BUNDESSTAATEN ODER DES ZWISCHENSTAATLICHEN HANDELS (MEANS OR INSTRUMENTALITY OF INTERSTATE OR FOREIGN COMMERCE) VERSENDET, VERTEILT ODER WEITERGELEITET WERDENODER (II) AN PERSONEN, DIE IN ANDEREN RECHTSORDNUNGEN, IN DENEN DIE VERBREITUNG DIESES UMTAUSCHANGEBOTS RECHTSWIDRIG WÄRE, GEBIETSANSÄSSIG SIND ODER SICH DORT AUFHALTEN. ZUWIDERHANDLUNGEN GEGEN DIESES VERBOT KÖNNTEN EINEN VERSTOSS GEGEN ANWENDBARE GESETZE DARSTELLEN.

FCR Immobilien Aktiengesellschaft
Pullach i. Isartal

Freiwilliges Angebot an die Inhaber der 5,25 % Schuldverschreibungen 2019/2024 ISIN: DE000A2TSB16 zum Umtausch ihrer Schuldverschreibungen in Schuldverschreibungen 2023/2028 mit der ISIN DE000A352AX7 der FCR Immobilien Aktiengesellschaft (Umtauschangebot)

Die FCR Immobilien Aktiengesellschaft, Pullach i. Isartal („**Emittentin**“) hat am 30. April 2019 die 5,25 % p.a. Schuldverschreibungen 2019/2024 im Gesamtnennbetrag von EUR 30.000.000,00, fällig am 30. April 2024 mit der ISIN DE000A2TSB16 (zusammen die „**Umtauschschuldverschreibungen**“ und jeweils einzeln eine „**Umtauschschuldverschreibung**“) begeben.

Die Umtauschschuldverschreibungen sind eingeteilt in auf den Inhaber lautende, untereinander gleichberechtigte Inhaberschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von jeweils EUR 1.000,00. Der Gesamtnennbetrag der Umtauschschuldverschreibung in Höhe von EUR 30.000.000,00 steht gegenwärtig noch zur Rückzahlung aus. Die Emittentin selbst hält keine Umtauschschuldverschreibungen.

Der Vorstand der Emittentin hat am 27. Oktober2023 mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom 27. Oktober 2023 beschlossen, den Anleihegläubigern der Umtauschschuldverschreibungen („**Anleihegläubiger der Umtauschschuldverschreibungen**“) anzubieten, ihre jeweiligen Umtauschschuldverschreibungen in die 7,25 % Schuldverschreibungen 2023/2028 (ISIN DE000A352AX7) mit einem Nennbetrag von jeweils EUR 1.000,00 und im aggregierten Zielvolumen von bis zu EUR 60 Mio. („**Gesamtnennbetrag**“) (zusammen die „**Schuldverschreibungen“** oder die „**Teilschuldverschreibungen**“ und jeweils einzeln eine „**Schuldverschreibung**“ oder eine „**Teilschuldverschreibung**“), die von der Emittentin in der Bundesrepublik Deutschland und dem Großherzogtum Luxemburg öffentlich zum Erwerb angeboten werden, umzutauschen („**Umtausch**“).

Der Umtausch richtet sich nach den folgenden Bedingungen („**Umtauschbedingungen**“):

§ 1
Einladung zur Abgabe eines Umtauschangebots

Die Emittentin lädt die Anleihegläubiger der Umtauschschuldverschreibungen nach Maßgabe dieser Umtauschbedingungen („**Umtauschangebot**“) ein, verbindliche Angebote zum Umtausch ihrer Umtauschschuldverschreibungen in Schuldverschreibungen abzugeben („**Umtauschaufträge**“ und jeweils einzeln „**Umtauschauftrag**“).

§ 2
Umtauschverhältnis, Mehrerwerbsoption

(1) Der Umtausch erfolgt zum Nennbetrag zuzüglich Stückzinsen (wie nachstehend definiert) zuzüglich eines Barausgleichsbetrages („**Barausgleichsbetrag**“).

(2) Das Umtauschverhältnis beträgt 1:1 (eins zu eins). Dies bedeutet, dass jeder Anleihegläubiger der Umtauschschuldverschreibungen, der einen Umtauschauftrag erteilt, im Fall der Annahme seines Umtauschauftrags durch die Emittentin je eingetauschter Umtauschschuldverschreibung

a) eine Schuldverschreibung,

b) einen Barausgleichsbetrag in Höhe von EUR 20,00 je umgetauschter Umtauschschuldverschreibung und

c) die Stückzinsen, die auf die jeweilige umgetauschten Umtauschschuldverschreibungen entfallen,

erhält.

„**Stückzinsen**“ bedeutet die anteilsmäßig angefallenen Zinsen vom letzten Zinszahlungstag (einschließlich) der Umtauschschuldverschreibungen festgelegt bis zum Tag der Begebung der Schuldverschreibungen, dem 27. November 2023 („**Begebungstag**“) (ausschließlich). Die Berechnung von Zinsen für die Umtauschschuldverschreibungen erfolgt für einen Zeitraum, der kürzer als ein Jahr ist, auf Basis der tatsächlich verstrichenen Tage, geteilt durch 365 (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).

Die Anleihegläubiger der Umtauschschuldverschreibungen haben die Möglichkeit, neben der Abgabe eines Umtauschauftrags ein Angebot zur Zeichnung weiterer Schuldverschreibungen der Emittentin gegen Zahlung des Nennbetrags abzugeben („**Mehrerwerbsoption**“).

Zeichnungsangebote im Rahmen der Mehrerwerbsoption können für eine oder mehrere Schuldverschreibungen abgegeben werden.

§ 3
Umfang des Umtausches

(1) Anleihegläubiger der Umtauschschuldverschreibungen können im Rahmen des Umtauschangebots Umtauschaufträge für alle oder einen Teil der von ihnen gehaltenen Umtauschschuldverschreibungen abgeben.

(2) Die Annahme von Umtauschaufträgen und Zeichnungsanträgen durch die Emittentin stehen im alleinigen und freien Ermessen der Emittentin, wobei das Volumen des Umtauschs und der Zeichnung in jedem Fall auf den Gesamtnennbetrag der Schuldverschreibungen begrenzt ist und das Volumen des Umtauschauftrags bzw. der Zeichnungsanträge stets durch den Nennbetrag der Umtauschschuldverschreibungen teilbar sein muss.

§ 4
Umtauschfrist

(1) Die Umtauschfrist für die Umtauschschuldverschreibungen beginnt am 02. November 2023 um 0:00 Uhr (MEZ) und endet am 21. November 2023 (12:00 Uhr MEZ) („**Umtauschfrist**“).

(2) Die Emittentin ist jederzeit und nach ihrem alleinigen und freien Ermessen berechtigt, ohne Angabe von Gründen die Umtauschfrist zu verlängern oder insbesondere im Fall der Überzeichnung zu verkürzen, den Umtausch vorzeitig zu beenden oder das Umtauschangebot zurückzunehmen. Die Emittentin wird etwaige Veränderungen der Umtauschfrist oder das Entfallen des Umtauschangebots auf ihrer Internetseite http://www.fcr-immobilien.de unter der Rubrik Investor Relations, Unterrubrik Anleihe 2023/2028, im Bundesanzeiger sowie, soweit gesetzlich notwendig einen Nachtrag zum Prospekt der Emittentin vom 27. Oktober 2023 („**Prospekt**“) veröffentlichen.

Eine „**Überzeichnung**“ liegt vor, wenn die Summe der im Rahmen des Umtauschangebots, der Mehrerwerbsoption und des öffentlichen Angebots sowie der im Rahmen der Privatplatzierung der Schuldverschreibungen eingegangenen Umtausch-, Mehrerwerbs- und Zeichnungsanträge den Gesamtnennbetrag der angebotenen Schuldverschreibungen übersteigt.

(3) Die Emittentin ist darüber hinaus nach ihrem alleinigen und freien Ermessen berechtigt, auch nach Ablauf der Umtauschfrist zugegangene Umtauschaufträge anzunehmen.

§ 5
Abwicklungsstelle

(1) Abwicklungsstelle für den Umtausch ist die Bankhaus Gebr. Martin AG, Schlossplatz 7, 73033 Göppingen, Deutschland („**Abwicklungsstelle**“). Die wertpapiertechnische Abwicklung der Mehrerwerbsoption erfolgt ebenfalls über die Abwicklungsstelle.

(2) Die Abwicklungsstelle handelt ausschließlich als Erfüllungsgehilfin der Emittentin und übernimmt keinerlei Verpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern der Umtauschschuldverschreibungen wie auch gegenüber den Zeichnern im Rahmen der

Mehrerwerbsoption und es wird kein Auftrags- oder Treuhandverhältnis zwischen ihr und den Anleihegläubigern der Umtauschschuldverschreibungen wie auch gegenüber den Zeichnern im Rahmen der Mehrerwerbsoption begründet.

§ 6
Umtauschaufträge und Mehrerwerbsoption

(1) Anleihegläubiger der Umtauschschuldverschreibungen, die Umtauschschuldverschreibungen umzutauschen beabsichtigen, sind gehalten, bei ihrer Depotbank einen Umtauschauftrag abzugeben. Die Umtauschaufträge werden in gesammelter Form an die Abwicklungsstelle weitergeleitet und müssen bis zum Ende der Umtauschfrist dort zugegangen sein.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Möglichkeit zur Erteilung eines Umtauschauftrages durch die Anleihegläubiger der Umtauschschuldverschreibungen durch ihre jeweilige Depotbank aufgrund einer Vorgabe der jeweiligen Depotbank bereits vor dem Ende der Umtauschfrist enden kann. Weder die Emittentin noch die Abwicklungsstelle übernehmen eine Gewährleistung oder Haftung dafür, dass innerhalb der Umtauschfrist erteilte Umtauschaufträge auch tatsächlich vor dem Ende der Umtauschfrist bei der Abwicklungsstelle eingehen.

(2) Die Umtauschaufträge haben Folgendes zu beinhalten:

a) ein Angebot des Anleihegläubigers der Umtauschschuldverschreibungen in schriftlicher Form zum Umtausch einer bestimmten Anzahl von Umtauschschuldverschreibungen in Schuldverschreibungen unter Verwendung des über seine jeweilige Depotbank zur Verfügung gestellten Formulars,

b) die unwiderrufliche Anweisung des Anleihegläubigers der Umtauschschuldverschreibungen an seine jeweilige Depotbank,

- die Umtauschschuldverschreibungen, für die ein Umtauschauftrag erteilt wird („**zum Umtausch angemeldete Schuldverschreibungen**“), zu sperren und jegliche Übertragung bis zum Begebungstag zu unterlassen („**Depotsperre**“), und

- die Anzahl der im Wertpapierdepot des den Umtausch beauftragenden Anleihegläubigers der Umtauschschuldverschreibungen befindlichen zum Umtausch angemeldeten Umtauschschuldverschreibungen in die ausschließlich für das Umtauschangebot eingerichtete ISIN DE000A352AY5 für die Umtauschschuldverschreibungen bei der Clearstream Banking Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn („Clearstream“) umzubuchen,

dies vorbehaltlich des automatischen Widerrufs dieser unwiderruflichen Anweisung für den Fall, dass das Umtauschangebot vor dem Ende der Umtauschfrist von der Emittentin zurückgenommen wird.

(3) Umtauschaufträge können nur unwiderruflich abgegeben werden. Der Umtausch ist für die Anleihegläubiger der Umtauschschuldverschreibungen - mit Ausnahme etwaiger Spesen und Kosten der Depotbanken – provisions- und spesenfrei.

(4) Anleihegläubiger der Umtauschschuldverschreibungen, die beabsichtigen, von der Mehrerwerbsoption Gebrauch zu machen, sind gehalten, innerhalb der Umtauschfrist in schriftlicher Form unter Verwendung des über die Depotbank zur Verfügung gestellten Formulars oder in sonstiger schriftlicher Form über die Depotbank ein verbindliches Angebot zum Erwerb weiterer Schuldverschreibungen abzugeben. Die Ausübung der Mehrerwerbsoption kann nur berücksichtigt werden, wenn dieses Angebot spätestens bis zum Ablauf der Umtauschfrist bei der Abwicklungsstelle eingegangen ist.

§ 7
Depotsperre

Die Depotsperre hat bis zum Eintritt des frühesten der nachfolgenden Ereignisse wirksam zu sein, sofern die Emittentin keine abweichende Bekanntmachung veröffentlicht:

- die Abwicklung am Begebungstag oder

- die Veröffentlichung der Emittentin, dass das Umtauschangebot zurückgenommen wird.

§ 8
Anweisung und Bevollmächtigung

(1) Mit Abgabe des Umtauschauftrages geben die Anleihegläubiger der Umtauschschuldverschreibungen folgende Erklärungen ab:

a) sie weisen ihre Depotbank an, die zum Umtausch angemeldeten Umtauschschuldverschreibungen, zunächst in ihrem Wertpapierdepot zu belassen, aber hinsichtlich der zum Umtausch angemeldeten Umtauschschuldverschreibungen in die ISIN DE000A352AY5 bei Clearstream umzubuchen,

b) sie beauftragen und bevollmächtigen die Abwicklungsstelle sowie ihre Depotbank (jeweils unter der Befreiung von dem Verbot des Selbstkontrahierens gemäß § 181 BGB), alle zur Abwicklung dieses Umtauschauftrags erforderlichen oder zweckmäßigen Handlungen vorzunehmen sowie entsprechende Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, insbesondere den Übergang des Eigentums an den zum Umtausch angemeldeten Umtauschschuldverschreibungen herbeizuführen und die Zahlung des Barausgleichsbetrages sowie der Stückzinsen an die Anleihegläubiger der Umtauschschuldverschreibungen abzuwickeln; die Anleihegläubiger der Umtauschschuldverschreibungen haben Kenntnis davon, dass die Abwicklungsstelle auch für die Emittentin tätig wird,

c) sie beauftragen und bevollmächtigen die Abwicklungsstelle, alle Leistungen zu erhalten und Rechte auszuüben, die mit dem Besitz der zum Umtausch angemeldeten Umtauschschuldverschreibungen verbunden sind,

d) sie weisen ihre Depotbank an, ihrerseits etwaige Zwischenverwahrer der zum Umtausch angemeldeten Umtauschschuldverschreibungen sowie Clearstream anzuweisen und zu ermächtigen, der Abwicklungsstelle die Anzahl der im Konto der Depotbank bei Clearstream unter ISIN DE000A352AY5 hinsichtlich der zum Umtausch angemeldeten Umtauschschuldverschreibungen börsentäglich mitzuteilen,

e) sie übertragen - vorbehaltlich des Ablaufs der Umtauschfrist und unter der auflösenden Bedingung der Nichtannahme des Umtauschangebots durch die Emittentin (gegebenenfalls auch teilweise) - die zum Umtausch angemeldeten Umtauschschuldverschreibungen auf die Emittentin mit der Maßgabe, dass Zug um Zug gegen die Übertragung eine entsprechende Anzahl an Schuldverschreibungen sowie die Gutschrift des Barausgleichbetrages und der Stückzinsen an sie übertragen werden,

f) sie ermächtigen die Depotbank, der Abwicklungsstelle Informationen über die Anweisungen des Depotinhabers bekanntzugeben,

g) sie ermächtigen die Depotbank und die Abwicklungsstelle im Falle einer nur teilweisen Annahme des Umtauschangebotes durch die Emittentin - vorbehaltlich einer ausdrücklichen anderweitigen Anweisung der Emittentin im Einzelfall - erforderlichenfalls bei der individuellen Zuteilung von Schuldverschreibungen auf einzelne Depots auf- oder abzurunden.

(2) Die vorstehenden unter lit. a) bis lit. g) aufgeführten Erklärungen, Weisungen, Aufträge und Vollmachten werden im Interesse einer reibungslosen und zügigen Abwicklung unwiderruflich erteilt.

(3) Zugleich erklärt der jeweilige Anleihegläubiger der Umtauschschuldverschreibungen im Hinblick auf das Verfügungsgeschäft über die zum Umtausch angemeldeten Umtauschschuldverschreibungen das Angebot auf Abschluss eines dinglichen Vertrages nach § 929 BGB. Mit der Abgabe des Umtauschauftrages verzichten die Anleihegläubiger der Umtauschschuldverschreibungen gemäß § 151 Abs. 1 BGB auf einen Zugang der Annahmeerklärungen. Die Erklärung des Umtauschauftrages und die Angebotserklärung im Hinblick auf den dinglichen Vertrag kann auch durch einen ordnungsgemäß Bevollmächtigten eines Anleihegläubigers der Umtauschschuldverschreibungen abgegeben werden.

§ 9
Annahme der Umtauschangebote

(1) Mit der Annahme eines Umtauschauftrags durch die Emittentin kommt zwischen dem betreffenden Anleihegläubiger der Umtauschschuldverschreibungen und der Emittentin ein Vertrag über den Umtausch der zum Umtausch angemeldeten Umtauschschuldverschreibungen gegen die Schuldverschreibungen sowie Zahlung des Barausgleichsbetrages und der Stückzinsen gemäß den Umtauschbedingungen zustande. Mit der Annahme eines Zeichnungsangebots im Rahmen der Mehrerwerbsoption durch die Emittentin kommt zwischen dem betreffenden Anleihegläubiger der Umtauschschuldverschreibungen und der Emittentin ein Vertrag über die Zeichnung der Schuldverschreibungen zustande.

Die Schuldverschreibungen werden mit 7,25% p.a. verzinst. Das Zielvolumen der Schuldverschreibungen ist EUR 60.000.000,00.

(2) Die Emittentin behält sich das Recht vor, Umtauschaufträge und Zeichnungsanträge trotz Verstößen gegen die Umtauschbedingungen oder Versäumung der Umtauschfrist anzunehmen, unabhängig davon, ob die Emittentin bei anderen Anleihegläubigern der Umtauschschuldverschreibungen mit ähnlichen Verstößen oder Fristversäumungen in gleicher Weise vorgeht.

(3) Es liegt im alleinigen und freien Ermessen der Emittentin, Umtauschaufträge ohne Angabe von Gründen vollständig oder teilweise nicht anzunehmen. Umtauschaufträge, die nicht in Übereinstimmung mit den Umtauschbedingungen erfolgen oder hinsichtlich derer die Abgabe eines solchen Angebots nicht in Übereinstimmung mit den jeweiligen nationalen Gesetzen und anderen Rechtsvorschriften erfolgt, werden von der Emittentin nicht angenommen, sofern sie nicht ihr in Absatz 2 vorbehaltenes Recht ausübt.

Ohne Beschränkung der Allgemeingültigkeit des Vorangehenden ist jeder vermeintliche, durch eine sich in den Vereinigten Staaten befindende Person oder einen für eine solche Person auf nicht-ermessensfreier Basis handelnden Agenten oder sonstigen Zwischenhändler abgegebene Umtauschauftrag ungültig und wird abgelehnt.

(4) Mit der Übertragung der Umtauschschuldverschreibungen, für die Umtauschaufträge erteilt und von der Emittentin angenommen worden sind, gehen sämtliche mit diesen verbundenen Ansprüchen und sonstige Rechte auf die Emittentin über.

(5) Die Emittentin beabsichtigt, am oder um den 21. November 2023 auf ihrer Internetseite http://www.fcr-immobilien.de unter der Rubrik Investor Relations, Unterrubrik Anleihe 2023/2028 bekannt zu geben, in welchem Umfang sie Umtauschaufträge angenommen hat.

§ 10
Lieferung der Schuldverschreibungen, Zahlung der Barausgleichsbeträge

(1) Die Lieferung der Schuldverschreibungen sowie die Zahlung des Barausgleichsbetrags und der Stückzinsen für die Umtauschschuldverschreibungen, für die Umtauschaufträge erteilt und von der Emittentin angenommen wurden, erfolgt an Clearstream oder auf deren Order zur Gutschrift auf die Konten der jeweiligen Anleihegläubiger der Umtauschschuldverschreibungen Zug um Zug gegen Übertragung der jeweiligen Umtauschschuldverschreibungen, für die Umtauschaufträge erteilt und von der Emittentin angenommen wurden, an die Emittentin. Die Lieferung findet voraussichtlich am oder um den Begebungstag statt.

(2) Die Gutschrift des Barausgleichsbetrags und der Stückzinsen erfolgt über die jeweilige Depotbank der Anleihegläubiger der Umtauschschuldverschreibungen.

§ 11
Gewährleistung der Anleihegläubiger der Umtauschschuldverschreibungen

Jeder Anleihegläubiger der Umtauschschuldverschreibungen, der einen Umtauschauftrag erteilt, sichert mit der Abgabe des Umtauschauftrages sowohl zum Ende der Umtauschfrist als auch zum Begebungstag zu, gewährleistet und verpflichtet sich gegenüber der Emittentin und der Abwicklungsstelle, dass:

- er/sie den Prospekt und die darin enthaltenen Umtauschbedingungen durchgelesen, verstanden und akzeptiert hat,

- die zum Umtausch angemeldeten Umtauschschuldverschreibungen in seinem/ihrem Eigentum stehen und frei von Rechten und Ansprüchen Dritter sind, und

- ihm/ihr bekannt ist, dass sich - von bestimmten Ausnahmen abgesehen - das Umtauschangebot nicht an Anleihegläubiger der Umtauschschuldverschreibungen in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada, Australien und Japan richtet und dass Anleihegläubiger, die sich in diesen Staaten befinden, kein Angebot zum Umtausch ihrer Umtauschschuldverschreibungen abgeben dürfen.

§ 12
Steuerliche Hinweise

Die Veräußerung der Umtauschschuldverschreibungen auf Basis dieses Umtauschangebots kann unter Umständen zu einer Besteuerung eines etwaigen Veräußerungsgewinns führen. Es gelten die jeweils anwendbaren steuerrechtlichen Vorschriften. Je nach den persönlichen Verhältnissen eines Anleihegläubigers der Umtauschschuldverschreibungen können ausländische steuerrechtliche Regelungen zur Anwendung kommen. Die Emittentin empfiehlt, sofern Unsicherheit über die Einschlägigkeit eines etwaigen steuerbaren Vorgangs vorliegt, vor Abgabe des Umtauschauftrages einen Steuerberater zu konsultieren.

§ 13
Zurverfügungstellung des Umtauschangebots, Sonstiges

(1) Das Umtauschangebot wird voraussichtlich am 30. Oktober 2023 auf der Internetseite der Emittentin http://www.fcr-immobilien.de unter der Rubrik Investor Relations, Unterrubrik Anleihe 2023/2028 sowie voraussichtlich am 30. Oktober 2023 im Bundesanzeiger veröffentlicht. Die Veröffentlichung des Umtauschangebotes wird in einer Anzeige in der überregionalen Tageszeitung „Luxemburger Wort“ kommuniziert.

(2) Da die Versendung, Verteilung oder Verbreitung des Umtauschangebots an Dritte sowie die Erteilung eines Umtauschauftrags außerhalb Deutschlands und Luxemburgs gesetzlichen Beschränkungen unterliegen kann, darf das Umtauschangebot weder unmittelbar noch mittelbar in Länder(n) außerhalb Deutschlands veröffentlicht, verbreitet oder weitergegeben werden, soweit dies nach den anwendbaren ausländischen Bestimmungen untersagt oder von der Einhaltung behördlicher Verfahren oder der Erteilung einer Genehmigung oder weiteren Voraussetzungen abhängig ist. Gelangen Personen außerhalb Deutschlands in den Besitz des Umtauschangebots oder wollen sie von dort aus Umtausch und Zeichnungsantrage erteilen, werden sie gebeten, sich über etwaige außerhalb Deutschlands geltende rechtliche Beschränkungen zu informieren und solche Beschränkungen einzuhalten. Die Emittentin

übernimmt keine Gewähr dafür, dass die Versendung, Verteilung oder Verbreitung des Umtauschangebots oder die Erteilung von Umtauschaufträgen und Zeichnungsantragen außerhalb Deutschlands mit den jeweiligen nationalen Vorschriften vereinbar ist. Eine Versendung, Verteilung und Verbreitung des Umtauschangebots außerhalb Deutschlands und Luxemburgs erfolgt nicht im Auftrag der Emittentin oder der Abwicklungsstelle.

(3) Sämtliche Veröffentlichungen und sonstigen Mitteilungen der Emittentin im Zusammenhang mit dem Umtauschangebot erfolgen darüber hinaus, soweit nicht eine weitergehende Veröffentlichungspflicht besteht, ausschließlich auf der Internetseite der Emittentin.

(4) Das Umtauschangebot ist in deutscher Sprache abgefasst. Der deutsche Wortlaut ist maßgeblich und allein rechtsverbindlich.

§ 14
Anwendbares Recht

Diese Umtauschbedingungen, die jeweiligen Umtauschaufträge der Anleihegläubiger der Umtauschschuldverschreibungen sowie alle vertraglichen und außervertraglichen Schuldverhältnisse, die sich aus oder im Zusammenhang damit ergeben, unterliegen deutschem Recht.

§ 15
Gerichtsstand

Für alle Rechtsstreitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesen Umtauschbedingungen, den jeweiligen Umtauschaufträgen der Anleihegläubiger der Umtauschschuldverschreibungen sowie allen vertraglichen und außervertraglichen Schuldverhältnissen, die sich aus oder im Zusammenhang damit ergeben, ist, soweit rechtlich zulässig, ausschließlicher Gerichtsstand München, Deutschland.

RISIKOHINWEISE UND HINWEIS AUF DEN PROSPEKT

Die Emittentin hat für dieses Umtauschangebot und das öffentliche Angebot der Schuldverschreibungen einen von der Commission de Surveillance du Secteur Financier („CSSF“) am 27. Oktober 2023 gebilligten Prospekt erstellt. Die CSSF billigt den Prospekt nur bezüglich der Standards der Vollständigkeit, Verständlichkeit und Kohärenz gemäß der Verordnung (EU) 2017/1129. Die CSSF übernimmt gemäß Artikel 6 Abs. 4 des Luxemburgischen Gesetzes vom 16. Juli 2019 betreffend den Prospekt über Wertpapiere keine Verantwortung hinsichtlich der wirtschaftlichen oder finanziellen Zweckmäßigkeit der Transaktion oder der Qualität und Solvenz der Emittentin. Die CSSF übernimmt auch keine Verantwortung für die inhaltliche Richtigkeit des Prospekts. Vor der Entscheidung über die Abgabe eines Angebots zum Umtausch ihrer Umtauschschuldverschreibungen wird Anleihegläubigern der Umtauschschuldverschreibungen daher empfohlen, den Prospekt und etwaige zukünftig veröffentlichte Nachträge zu dem Prospekt, insbesondere den Abschnitt „Risikofaktoren“, sowie die öffentlich verfügbaren Informationen über die Emittentin, insbesondere ihre Jahresabschlüsse und Halbjahresabschlüsse sowie ihre Pressemitteilungen, zu lesen.

Der Prospekt und etwaige zukünftig veröffentlichte Nachträge zu diesem Prospekt, auf deren Grundlage dieses Umtauschangebot erfolgt, werden in elektronischer Form auf der Internetseite der Emittentin (http://www.fcr-immobilien.de unter der Rubrik Investor Relations, Unterrubrik Anleihe 2023/2028) und auf der Internetseite der Luxemburger Börse (www.luxse.com) veröffentlicht.

Pullach i. Isartal, im Oktober 2023

Der Vorstand der FCR Immobilien Aktiengesellschaft

14. Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane

14.1 Allgemeines

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.

14.2 Vorstand

14.2.1 Zusammensetzung, Beschlussfassung und Vertretung

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

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

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

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

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

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

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

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

14.2.2 Gegenwärtige Mitglieder des Vorstands

Der Vorstand besteht derzeit aus zwei Mitgliedern:

Falk Raudies (*1974)

Herr Falk Raudies wurde vom Aufsichtsrat bis zum 31.07.2025 zum Vorstand der Gesellschaft bestellt. Mit Wirkung zum 01.09.2022 wurde Herr Raudies zum Vorsitzenden des Vorstands ernannt. Daneben ist er seit 2020 geschäftsführender Gesellschafter der RAT Asset & Trading GmbH (vormals: RAT Asset & Trading AG). Zudem ist Herr Falk Raudies seit dem Jahr 2022 Aufsichtsrat der Solutiance AG.

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

- 2017 – 2020: Aufsichtsratsvorsitzender der RAT Asset & Trading AG

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

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

Der Vorstand Falk Raudies hält jeweils 95 % der Anteile an der RAT Asset & Trading GmbH und der CM Center Management GmbH. Die RAT Asset & Trading GmbH hält 42,01 % der Aktien an der Emittentin, die CM Center Management GmbH 23,05 %. Zudem hält er unmittelbar 1.700 Aktien der Gesellschaft.

Christoph Schillmaier *1987

Herr Christoph Schillmaier wurde vom Aufsichtsrat bis zum 31.08.2024 zum Vorstand der Gesellschaft bestellt.

Zum Prospektdatum übt Herr Schillmaier keine weitere Organtätigkeit aus.

Herr Christoph Schillmaier übte während der letzten fünf Jahre vor dem Prospektdatum keine weiteren Organtätigkeiten aus.

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

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

Der Vorstand Christoph Schillmaier hält derzeit 409 Aktien an der Emittentin.

Der Vorstand ist unter der Geschäftsadresse der Gesellschaft, *"Kirchplatz 1, 82049 Pullach i. Isartal"*, erreichbar.

14.3 Aufsichtsrat

14.3.1 Zusammensetzung, Beschlussfassung und Ausschüsse

Der Aufsichtsrat besteht aus drei Mitgliedern.

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

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

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

Der Aufsichtsrat kann sich eine Geschäftsordnung geben.

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

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

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

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

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

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

14.3.2 Derzeitige Mitglieder des Aufsichtsrats

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

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

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

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

- seit 2003: Scheelen AG, Waldshut-Tiengen, Vorsitzender des Aufsichtsrats

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

- Beirat der Kapitalverwaltungsgesellschaft Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG, Dortmund (bis 2019)

Herr Prof. Dr. Busse wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 13. Juni 2023 bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrats für das zweite Geschäftsjahr nach dem Beginn der (neuen) Amtszeit beschließt, wobei das Geschäftsjahr, in dem die (neue) Amtszeit beginnt, nicht mitgerechnet wird, in den Aufsichtsrat gewählt. Zudem wurde er zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates der Emittentin gewählt.

Hanjo Schneider (*1961)
- stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats -

Hanjo Schneider hat eine betriebswirtschaftliche Ausbildung und ein Executive MBA in den USA abgeschlossen. Er startete seine berufliche Laufbahn 1986 bei namhaften internationalen Konzernen (Dun & Bradstreet, Danzas) und war für diese Unternehmen in verschiedenen Ländern in Geschäftsführungspositionen in Europa, Asien und USA tätig.

Herr Hanjo Schneider übt zum Prospektdatum keine weiteren Organtätigkeiten aus.

Herr Hanjo Schneider hat in den letzten fünf Jahren keine Funktionen als Mitglied eines Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgans oder als Partner (d.h. Gesellschafter einer Personengesellschaft) in Gesellschaften außerhalb der FCR-Gruppe ausgeübt.

Herr Hanjo Schneider wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 13. Juni 2023 bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrats für das zweite Geschäftsjahr nach dem Beginn der (neuen) Amtszeit beschließt, wobei das Geschäftsjahr, in dem die (neue) Amtszeit beginnt, nicht mitgerechnet wird, in den Aufsichtsrat gewählt. Zudem wurde er zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats der Emittentin gewählt.

Ludwig A. Fuchs (*1965)
- Aufsichtsratsmitglied -

Ludwig A. Fuchs schloss sein Studium der Betriebswirtschaftslehre an der Ludwig-Maximilians-Universität München 1992 als Diplom-Kaufmann ab. 1996 absolvierte er einen MBA an der INSEAD. Nach Stationen bei Roland Berger und PFW Partner gründete er 1999 die Realtime Technology AG, einen weltweit führenden Anbieter in Sachen 3D / Virtual Reality für industrielle Anwendungen, deren CEO er bis 2014 war. Er forcierte das Wachstum der Realtime Technology AG von drei auf über 750 Mitarbeiter und führte die Realtime Technology AG im Rahmen eines IPO an die Börse.

Herr Ludwig A. Fuchs übt derzeit folgende weitere Organtätigkeiten aus:

- seit 2009 Managing Director der LFL Inc. London,
- seit 2014 Geschäftsführer der FAMe Invest & Management GmbH,
- seit 2014 Geschäftsführer der Fuchs Asset Management GmbH,
- seit 2014 Managing Director der LAF Inc. London,
- seit 2020 Managing Director der Oimara Capital, London, sowie
- seit 2018 Mitglied des Board of Directors der Traxxall Technologies, Montreal.

Herr Ludwig A. Fuchs übte in den letzten fünf Jahren vor dem Prospektdatum keine weiteren als die vorgenannten Organtätigkeiten aus.

Herr Ludwig A. Fuchs wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 13. Juni 2023 bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrats für das

zweite Geschäftsjahr nach dem Beginn der (neuen) Amtszeit beschließt, wobei das Geschäftsjahr, in dem die (neue) Amtszeit beginnt, nicht mitgerechnet wird, in den Aufsichtsrat gewählt.

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

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

Die Aufsichtsratsmitglieder sind unter der Adresse der Gesellschaft, *"Kirchplatz 1, 82049 Pullach i. Isartal"*, erreichbar.

14.4 Ausschüsse

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

14.5 Aktienbesitz von Aufsichtsratsmitgliedern

Von den Aufsichtsratsmitgliedern werden zum Prospektdatum Aktien der Emittentin gehalten:

Herr Schneider hält unmittelbar 0,18 % Aktien der Gesellschaft. Ungeachtet dessen bestehen keine persönlichen oder geschäftlichen Beziehungen zum Unternehmen, den Organen der Gesellschaft oder einem wesentlich an der Gesellschaft beteiligten Aktionär.

Herr Fuchs hält mittelbar 7,96 % Aktien der Gesellschaft. Ungeachtet dessen bestehen keine persönlichen oder geschäftlichen Beziehungen zum Unternehmen, den Organen der Gesellschaft oder einem wesentlich an der Gesellschaft beteiligten Aktionär.

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

14.6 Vergütung, Vermögensschadenhaftpflichtversicherung

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

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

14.7 Oberes Management

Die Emittentin verfügt nicht über ein oberes Management.

14.8 Interessenskonflikte

Der Vorstand Falk Raudies hält jeweils 95 % der Anteile an der RAT Asset & Trading GmbH und CM Center Management GmbH. Zudem hält er unmittelbar 1.700 Aktien der Gesellschaft. Die RAT Asset & Trading GmbH hält 42,01 % der Aktien an der Emittentin, die CM Center Management GmbH 23,05 %. Aufgrund dieser Konstellation können sich möglicherweise Interessenkonflikte bei dem Vorstand zwischen seinen Verpflichtungen als Organmitglied der Emittentin einerseits und seinen privaten Interessen, insbesondere als Aktionär der Gesellschaft, ergeben. Auf Seiten der Aktionäre könnte z. B. ein erhöhtes Interesse an der Ausschüttung einer (möglichst hohen) Dividende bestehen, während es im Interesse der Gesellschaft liegen könnte, Gewinne zu thesaurieren.

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

14.9 Ergänzende Informationen

- ***Verwandtschaftliche Beziehungen***

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

- ***Entsende- und Bestellungsrechte***

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

- ***Pensionsansprüche***

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

- ***Kontrollwechsel***

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

14.10 Hauptversammlung

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

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

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

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

Der Vorstand ist ermächtigt, in der Zeit bis zum 12. Juni 2028 die Hauptversammlung auch als Versammlung ohne physische Präsenz der Aktionäre oder ihrer Bevollmächtigten am Ort der Hauptversammlung (virtuelle Hauptversammlung) einzuberufen sowie die Bestimmungen zum Umfang und zum Verfahren einer solchen virtuellen Hauptversammlung zu treffen. Diese werden mit der Einberufung der Hauptversammlung bekannt gemacht.

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

15. Hauptaktionäre

15.1 Aktionärsstruktur

Das derzeitige Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 9.870.452,00, eingeteilt in 9.870.452 auf den Namen lautenden Stückaktien. Das Grundkapital wird wie folgt gehalten:

Aktionär	Anzahl der Aktien	Beteiligungsquote in %
RAT Asset & Trading GmbH	4.146.123	42,01
CM Center Management GmbH	2.274.974	23,05
FAMe Invest & Management GmbH	785.784	7,96
Sonstige	2.663.571	26,99
Summe	**9.870.452**	**100,00**

Die RAT Asset & Trading GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 183812, hält 4.146.123 Aktien der Emittentin, was 42,01 % der Stimmrechte an der Emittentin entspricht. Die CM Center Management GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 115733, hält 2.274.974 Aktien der Emittentin, was 23,05 % der Stimmrechte an der Emittentin entspricht. Die RAT Asset & Trading GmbH und die CM Center Management GmbH verfügen damit über eine Anzahl von Stimmrechten, die für Mehrheitsbeschlussfassungen in der Hauptversammlung ausreicht und die ihnen daher einen beherrschenden Einfluss auf die Gesellschaft ermöglicht. Die Anteile an der RAT Asset & Trading GmbH und der CM Center Management GmbH werden jeweils zu 95 % von Herrn Falk Raudies gehalten, der damit mittelbar einen beherrschenden Einfluss auf die Emittentin hat.

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

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

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.

15.2 Vereinbarung über die Änderung in der Beherrschung der Emittentin

Die Kontrolle über die Emittentin beruht ausschließlich auf dem Besitz der oben genannten Aktien und der damit verbundenen Stimmrechte. Der Emittentin ist keine andere Form der Kontrolle über die Emittentin als eine Beteiligung am Grundkapital der Emittentin bekannt. Vereinbarungen, die zu einem späteren Zeitpunkt zu einer Veränderung bei der Kontrolle der Gesellschaft führen können, sind der Emittentin nicht bekannt.

16. Finanzinformationen und wesentliche Leistungsindikatoren

Zwischeninhaltsverzeichnis

16.1 Abschlussprüfer **120**

16.2 Konzernjahresabschluss der FCR-Gruppe nach IFRS für das Geschäftsjahr 2021 **121**

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2021 121

Konzern-Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2021 122

Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2021 123

Konzern- Eigenkapitalveränderungsrechnung 125

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2021 126

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 193

16.3 Konzernjahresabschluss der FCR-Gruppe nach IFRS für das Geschäftsjahr 2022 **203**

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022 203

Konzern-Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022 205

Konzern- Eigenkapitalveränderungsrechnung fürGeschäftsjahr2022 206

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2022 208

Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2022 285

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 287

16.4 Konzernhalbjahresabschluss der FCR-Gruppe nach HGB für den Zeitraum vom 1. Januar 2023 bis zum 30. Juni 2023 (ungeprüft)

Konzernbilanz zum 30. Juni 2023 299

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2023 bis 30 Juni 2023 301

Konzern-Kapitalflussrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2023 bis 30 Juni 2023 302

Konzern- Eigenkapitalveränderungsrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2023 bis 30 Juni 2023 304

Konzernanhang für das 1. Halbjahr 2023 305

16.5 Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage der Emittentin 314

16.6 Allgemeiner Hinweis zu den Finanzinformationen 314

16.1 Abschlussprüfer

Der Jahresabschluss der Gesellschaft nach HGB zum 31. Dezember 2021 und zum 31. Dezember 2022 sowie der Konzernabschluss nach IFRS zum 31. Dezember 2021 und zum 31. Dezember 2022 wurde durch die MSW GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Straße des 17. Juni 106 - 108, 10623 Berlin, geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die MSW GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft ist Mitglied der Wirtschaftsprüferkammer, Berlin.

Weder in den Geschäftsjahren 2021 und 2022 noch im laufenden Geschäftsjahr hat ein Wechsel des Abschlussprüfers stattgefunden.

16.2 Konzernjahresabschluss der FCR-Gruppe nach IFRS für das Geschäftsjahr 2021

FCR Immobilien AG Konzern – Bilanz

für den Bilanzstichtag 31. Dezember 2021

AKTIVSEITE

in EUR	Anhang - Nr.	31.12.2021	31.12.2020
A. Langfristiges Vermögen			
Immaterielle Vermögenswerte	4.1.1	2.281.211	1.499.538
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.1.2	345.982.139	314.538.108
Sachanlagen	4.1.3	1.799.956	845.712
Beteiligungen	4.1.4	8.751.000	5.762.500
Langfristige Darlehen und sonstige Ausleihungen	4.1.5	115.114	188.104
Summe langfristiges Vermögen		**358.929.420**	**322.833.962**
B.Kurzfristiges Vermögen			
Vorräte	4.2	2.411.394	4.220.765
Zur kurzfristigen Veräußerung verfügbare Finanzinstrumente	4.3	3.871.991	3.116.057
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.4	16.584.356	5.152.195
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.4	0	517.152
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	4.4	5.464.446	7.101.580
Kurzfristige Steueransprüche	4.6	95.777	103.847
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	4.7	14.834.770	5.605.316
Summe kurzfristiges Vermögen		**43.262.734**	**25.816.912**
Summe Vermögenswerte		**402.192.155**	**348.650.874**

PASSIVSEITE

in EUR	Anhang - Nr.	31.12.2021	31.12.2020
A. Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	5.1.1	9.762.997	9.146.404
Kapitalrücklage	5.1.2	11.497.869	5.763.920
Sonstige Rücklagen	5.1.3	278.915	278.915
Gewinnrücklagen	5.1.4	86.462.252	77.243.139
Summe Eigenkapital		**108.002.034**	**92.432.378**
B. Verbindlichkeiten			
LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN			
Langfristige passive latente Steuern	6.10	17.424.904	15.588.604
Langfristige Anleihen	5.2	78.190.945	55.021.355
Langfristiges Schuldscheindarlehen	5.2	9.867.250	0
Langfristige Bankdarlehen	5.2	171.050.392	156.098.718
Langfristige Verbindlichkeiten	5.4	443.554	0
Summe langfristige Verbindlichkeiten		**276.977.046**	**226.708.677**
KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN			
Kurzfristige Rückstellungen	5.3	444.387	731.526
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten		30.120	700.766
Kurzfristige Anleihen	5.2	0	14.960.752
Kurzfristige Bankdarlehen	5.2	11.848.027	9.568.093
Erhaltene Anzahlungen		22.817	81.217
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.4	2.943.636	1.491.291
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	5.4	1.924.089	1.976.175
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten		**17.213.075**	**29.509.819**
Summe Eigenkapital und Verbindlichkeiten		**402.192.155**	**348.650.874**

FCR Immobilien AG

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

In EUR	Anhang-Nr.	01.01 - 31.12.2021	01.01 - 31.12.2020
Umsatzerlöse	6.1	28.101.605	26.562.529
Umsatzerlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	6.1	24.390.000	12.350.000
Bestandsveränderungen	6.2	40.683	172.070
Andere aktivierte Eigenleistungen	6.3	835.876	863.540
Sonstige betriebliche Erträge	6.4	1.686.888	2.166.828
Erträge aus der Erst-/Entkonsolidierung von Tochterunternehmen		0	5.064
Gesamtleistung		**55.055.051**	**42.120.031**
Materialaufwand	6.5	-7.006.276	-6.601.935
Aufwand für bezogene Leistungen		-203.904	-95.746
Aufwand aus dem Abgang von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	4.1.2	-24.390.000	-10.879.984
Personalaufwand	6.6	-4.375.859	-4.700.625
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.1.2	4.783.632	795.874
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.7	-4.223.112	-5.455.906
Wertminderungsaufwand aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten		-484.267	-344.716
Erträge aus Beteiligungen		0	810
EBITDA		**19.155.265**	**14.837.803**
Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	6.8	-605.683	-415.906
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		**18.549.581**	**14.421.897**
Finanzerträge	6.9	1.101.470	468.828
Fair Value Zuschreibung von Beteiligungen	6.9	2.988.500	3.762.500
Finanzaufwendungen	6.9	-7.749.449	-7.146.613
Ergebnis vor Steuern (EBT)		**14.890.102**	**11.506.612**
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	6.10	-2.742.089	-1.945.888
Konzernjahresüberschuss		**12.148.013**	**9.560.724**
Gesamtergebnis der Berichtsperiode		**12.148.013**	**9.560.724**
Davon entallen auf:			
Anteil der Aktionäre der FCR Immobilien AG		**12.148.013**	**9.560.724**
Ergebnis je Aktie (unverwässert) bezogen auf	6.11	**12.148.013**	**9.560.724**
Ausgegebenen Anteile (gewichtet bei Kapitalveränderungen)		9.692.047	9.146.404
Ergebnis je Aktie (unverwässert)		**1,25**	**1,05**

FCR Immobilien AG

Konzern - Kapitalflussrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

in TEUR	01.01 - 31.12.2021	01.01 - 31.12.2020
Konzernjahresüberschuss	**12.148**	**9.561**
Anpassungen des Periodenüberschusses/(-fehlbetrags) für die Überleitung zum Operating Cashflow:		
Erfolgswirksam erfasste Ertragsteuern	2.742	1.946
Erfolgswirksam erfasste Finanzaufwendungen	7.749	7.147
Erfolgswirksam erfasste Finanzerträge	-4.090	-4.231
Erfolgwirksam erfasste Erträge	-836	0
Erfolgswirksam erfasste Erlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	-1.470
Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	606	416
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-4.784	-796
Ertrag aus der Erstkonsolidierung von Tochterunternehmen	0	-5
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	-815	-586
Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.498	-1.492
Ertragsteuerzahlungen	-907	-615
Mittelab-/-zufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	**13.312**	**9.874**
Investitionen in sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software und Sachanlagen	-2.341	-1.873
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	8.890	16.993
Auszahlungen für von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-48.801	-34.630
Auszahlung für den Erwerb von Wertpapieren und kurzfristigen Anlagen	-6.536	-5.700
Einzahlungen aus der Veräußerung von Wertpapieren und kurzfristigen Anlagen	5.890	3.414
Auszahlungen für Investitionen in (at-equity-bilanzierten) Beteiligungen	0	-2.000

Einzahlungen aus der Rückführung von Ausleihungen an Unternehmen	517	2.456
Erhaltene Zinsen	1.101	469
Mittelabfluss aus der Investitions-/Desinvestitionstätigkeit	**-41.280**	**-20.871**
Einzahlungen aus der Ausgabe neuer Aktien	6.659	0
Ausgabe von Anleihen	23.110	3.200
Rückzahlungen von Anleihen	-15.000	0
Ausgabe von Schuldscheindarlehen	10.000	0
Darlehensaufnahmen	35.288	27.667
Darlehenstilgungen	-12.415	-13.277
Auszahlungen für Dividendenausschüttungen an Aktionäre	-2.929	-2.744
Gezahlte Zinsen	-7.516	-7.324
Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit	**37.197**	**7.522**
Änderung Finanzmittelbestand durch Erst-/Entkonsolidierung/ Verkauf	**0**	**-62**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente)	**9.229**	**-3.538**
Finanzmittelfonds (Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente) zum 01.01.	**5.605**	**9.143**
Finanzmittelfonds (Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente) zum 31.12.	**14.835**	**5.605**
Zur kurzfristigen Veräußerung verfügbare Finanzinstrumente	**3.872**	**3.116**
Finanzmittelfonds inklusive zur kurzfristigen Veräußerung verfügbare Finanzinstrumente	**18.707**	**8.721**

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang unter 7. Konzern-Kapitalflussrechnung.

Es bestanden zu den Bilanzstichtagen keine Verfügungsbeschränkungen bei den Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten.

FCR Immobilien AG
Konzern - Eigenkapitalveränderungsrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

		Eigenkapital der Aktionäre der FCR Immobilien AG				
EUR, mit Ausnahme der Aktienanzahl	**Aktienanzahl im Umlauf**	**Gezeichnetes Kapital**	**Kapitalrücklage**	**Sonstige Rücklagen**	**Gewinnrück-lagen**	**Eigenkapital**
Stand am 31.12.2019	**9.146.404**	**9.146.404**	**5.763.920**	**278.915**	**70.432.798**	**85.622.037**
Periodenergebnis					9.560.724	9.560.724
Änderung des Konsoliderungskreises					-6.462	-6.462
Dividendenzahlung					-2.743.921	-2.743.921
Stand am 31. Dezember 2020	**9.146.404**	**9.146.404**	**5.763.920**	**278.915**	**77.243.138**	**92.432.378**
Periodenergebnis					12.148.013	12.148.013
Kapitalerhöhung	616.593	616.593	6.042.611			6.659.204
Kosten, die im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung stehen			-308.662			-308.662
Dividendenzahlung					-2.928.899	-2.928.899
Stand am 31. Dezember 2021	**9.762.997**	**9.762.997**	**11.497.869**	**278.915**	**86.462.252**	**108.002.034**

FCR Immobilien AG

IFRS - Konzernanhang

für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021

Allgemeine Angaben

Die FCR Immobilien AG (nachfolgend als FCR AG, FCR oder Konzern genannt) ist eine börsennotierte deutsche Aktiengesellschaft. Der Sitz der Gesellschaft befindet sich in 82049 Pullach im Isartal, Deutschland (Amtsgericht München, HRB 210430). Die Geschäftsanschrift befindet sich am Kirchplatz 1, 82049 Pullach im Isartal, Deutschland. Die Aktien der FCR Immobilien AG sind seit dem 07.11.2018 an der Frankfurter Wertpapierbörse notiert und zudem auch im m:access an der Börse München. Seit 30.10.2020 notiert die FCR-Aktie – nach einem Segment-Upgrade – im regulierten Markt, General Standard, der Börse Frankfurt. Die Gesellschaft ist zum Abschlussstichtag im regulierten Markt im General Standard der Frankfurter Wertpapierbörse unter der Kennnummer ISIN DE000A1YC913 und WKN A1YC91 gelistet.

Art der Geschäftstätigkeit: Ausgerichtet ist die FCR Immobilien AG auf die Bestandshaltung von Immobilien mit Fokus auf Nahversorger, Fachmärkte und Einkaufszentren. Ergänzend werden u. a. Büro- und Logistikobjekte gehalten. Die FCR Immobilien AG ist dabei bundesweit als Investor aktiv. Bevorzugt werden Objekte aus Sondersituationen erworben, gerne an Sekundärstandorten. Diese versprechen aufgrund der oftmals stabilen Nachfragesituation für den Mieter vor Ort stetige, gut planbare Mieten. Erworben werden Objekte ab 1 Mio. Euro bis ca. 100 Mio. Euro im Portfoliobereich. Die FCR Immobi-lien AG zählt zu den innovativsten Immobiliengesellschaften in Deutschland. Basis hierfür ist die in-house entwickelte Software, die mittels Künstlicher Intelligenz die gesamte Wertschöpfungskette op-timiert und Wachstums- und Ertragspotenziale aufzeigt.

Der Konzern beschäftigte im Jahresdurchschnitt 73 Mitarbeiter (Vj. 95). Die Beschäftigten untergliedern sich in folgende Gruppen: Vorstand 1 (Vj. 1), Administration 25 (Vj. 26), Service 10 (Vj. 11), Hotel 37 (Vj. 57).

1 Grundlagen der Konzernabschlusserstellung

Zum 31. Dezember 2021 halten die RAT Asset & Trading AG, Pullach i. Isartal, (Mutterunternehmen i.S.v. § 285 Nr. 14 HGB) 41,38 % (Vorjahr: 49,43 %) und die CM Center Management GmbH 23,01 % (Vorjahr: 17,74 %) der Anteile an der FCR Immobilien AG.

Die FCR Immobilien AG stellt den Konzernabschluss für den größten und kleinsten Kreis von Unternehmen auf.

Der von der FCR Immobilien AG als Mutterunternehmen aufgestellte Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (künftig: IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, sowie unter Beachtung der nach § 315e Abs. 1 HGB ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt. Hierbei wurden sämtliche verpflich-tend anzuwendenden Verlautbarungen des International Accounting Standards Boards (IASB) ange-wendet, die bis zum Abschlussstichtag von der EU im Rahmen des sogenannten Endorsement-Prozes-ses übernommen, d.h. im Amtsblatt der EU veröffentlicht worden sind.

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfolgt grundsätzlich unter Anwendung fortgeführter Anschaffungskosten. Hiervon ausgenommen sind insbesondere die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, welche zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden.

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der FCR Immobilien AG und ihrer Tochterunternehmen zum 31. Dezember eines jeden Geschäftsjahres. Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens.

Der Bilanzausweis orientiert sich an der Fristigkeit der entsprechenden Vermögenswerte und Schulden. Dabei gelten Vermögenswerte und Schulden als kurzfristig, falls ihre Realisation bzw. Tilgung innerhalb des normalen Verlaufs des Konzerngeschäftszyklus erwartet wird. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Konzerngesamtergebnisrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Das Geschäftsjahr der FCR Immobilien AG und ihrer in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen entspricht dem Kalenderjahr.

Der Konzernabschluss ist in Euro (EUR) dargestellt, da allen Konzerntransaktionen diese Währung zugrunde liegt und der Euro damit die funktionale Währung des Konzerns darstellt. Sofern nicht anders angegeben, erfolgt der Ausweis in Tausend Euro (TEUR). Wir weisen darauf hin, dass bei der Verwendung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben aufgrund kaufmännischer Rundung Differenzen auch innerhalb einzelner tabellarischer Darstellungen auftreten können. Dies betrifft auch die dargestellten Summen und Zwischensummen des Konzernabschlusses.

Die Berichterstattung für das Geschäftsjahr 2021 erfolgt nach den verpflichtend anzuwendenden Standards und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Abweichungen von Betragsangaben untereinander sind aufgrund von Rundungen möglich..

1.1 Im Geschäftsjahr neu anzuwendende Rechnungslegungsstandards

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die folgenden neuen und geänderten Standards und Interpretationen im Berichtsjahr erstmals anzuwenden:

Standard	**Titel**
Änderungen zu IFRS 4 – Anwendung von IFRS 9	Versicherungsverträge
Änderungen zu IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 und IFRS 16	Interest Rate Benchmark Reform Phase 2
IFRS 17	Versicherungsverträge
Änderungen zu IFRS 16	Leasingverhältnisse – Covid 19 Mietstundung

Die zum 1. Januar 2021 erstmalig anzuwendenden Standards bzw. Interpretationen hatten keine Aus-wirkung auf den Konzernabschluss.

1.2 In zukünftigen Geschäftsjahren neu anzuwendende Rechnungslegungs-standards

Folgende Standards, Änderungen von Standards und Interpretationen waren zum Zeitpunkt der Auf-stellung des Konzernabschlusses bereits vom IASB veröffentlicht, treten jedoch erst in späteren Be-richtsperioden in Kraft und werden vom Konzern nicht vorzeitig angewendet:

Standard	Titel	Erstanwendung verpflichtend für Geschäftsjahre be-ginnend ab	beabsichtigte Erstanwen-dung
Endorsed			

Änderungen zu IFRS 16	Leasingverhältnisse – Covid 19 Mietstundungen nach dem 30. Juni 2021	01.04.2021	01.01.2022
Änderungen zu IFRS 3, IAS 16, IAS 37	Business Combinations, Property, Plant and Equipment, Provisions, contingent liabilities and contingent assets	01.01.2022	01.01.2022
Endorsement ausstehend			
Änderungen zu IAS 1	Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	01.01.2023	01.01.2023
Änderungen zu IAS 8	Schätzungsänderungen und Fehler	01.01.2023	01.01.2023
Änderungen zu IAS 12	Steuern vom Einkommen und Ertrag – latente Steuern	01.01.2023	01.01.2023
Änderungen zu IAS 1	Klassifikation von Verbindlichkeiten	01.01.2023	01.01.2023

Die FCR erwartet aus den veröffentlichten neuen Standards und Interpretationen keine wesentlichen Auswirkungen auf die Rechnungslegung.

2 Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

2.1 Konsolidierungskreis

Der Konzernabschluss der FCR AG beinhaltet den Abschluss des Mutterunternehmens und der von ihm beherrschten Unternehmen (ihre Tochtergesellschaften). Die Gesellschaft erlangt Beherrschung, wenn

- **sie Verfügungsmacht über das Beteiligungsunternehmen ausüben kann**
- **deren Rendite von der Performance der Beteiligung abhängig ist und**
- **sie die Renditen aufgrund ihrer Verfügungsmacht der Höhe nach beeinflussen kann.**

Die Gesellschaft nimmt eine Neubeurteilung vor, ob sie ein Beteiligungsunternehmen beherrscht oder nicht, wenn Tatsachen oder Umstände darauf hinweisen, dass sich eines oder mehrere der oben genannten drei Kriterien der Beherrschung verändert haben.

Ein Tochterunternehmen wird ab dem Zeitpunkt, zu dem die Gesellschaft die Beherrschung über das Tochterunternehmen erlangt, bis zu dem Zeitpunkt, an dem die Beherrschung durch die Gesellschaft endet, in den Konzernabschluss einbezogen. Dabei werden die Ergebnisse der im Laufe des Jahres erworbenen oder veräußerten Tochterunternehmen entsprechend vom tatsächlichen Erwerbszeitpunkt bzw. bis zum tatsächlichen Abgangszeitpunkt in der Konzern-GuV und dem sonstigen Konzernergebnis erfasst.

Alle konzerninternen Vermögenswerte, Schulden, Eigenkapitalpositionen, Erträge, Aufwendungen und Cashflows im Zusammenhang mit den Geschäftsvorfällen zwischen Konzernunternehmen werden im Rahmen der Konsolidierung vollständig eliminiert.

Sämtliche in den Konzernabschluss der FCR AG einbezogene Unternehmen sind in der Aufstellung des Anteilsbesitzes unter den weiteren Angaben (siehe: 8.8 Anteilsbesitz) aufgeführt. Die aus der Aufstel-

lung ersichtlichen Tochtergesellschaften machen jeweils von der Erleichterungsvorschrift des § 264 Abs. 3 HGB Gebrauch. Die ebenfalls aus der Aufstellung des Anteilsbesitzes ersichtlichen Personenhandelsgesellschaften machen von der Erleichterungsvorschrift des § 264b HGB Gebrauch.

Der Konsolidierungskreis umfasst neben dem Mutterunternehmen 96 (Vorjahr: 93) Tochterunternehmen. Sie sind in den Konzernabschluss nach den Regeln der Vollkonsolidierung einbezogen.

Die Abschlussstichtage der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen entsprechen dem Abschlussstichtag des Mutterunternehmens. Die Abschlüsse sind nach einheitlichen Bilanzie-rungs- und Bewertungsgrundsätzen aufgestellt.

Zum Bilanzstichtag ist eine (Vorjahr: eine) Gesellschaft nicht im Konsolidierungskreis enthalten, da sie nur einen geringen bzw. keinen Geschäftsbetrieb hat und für den Konzern sowie für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage von untergeordneter Bedeutung sind.

Unternehmenserwerbe und –verkäufe

Die Zahl der Konzernunternehmen, die im Rahmen der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen werden, hat sich im Berichtszeitraum wie folgt entwickelt:

	2020	2021
Stand zum 01.01.	**99**	**93**
Erwerbe	0	0
Gründungen	4	6
Entkonsolidiert	1	0
Erstkonsolidierungen	0	0
Angewachsene Gesellschaften	8	2
Verkaufte Gesellschaften	1	0
Stand zum 31.12.	**93**	**97**

Wir verweisen auf die nachfolgenden Erläuterungen.

Für den Konzern wesentliche Transaktionen werden nachfolgend unter Unternehmenserwerbe, -verkäufe erläutert.

Neugründungen bzw. Erstkonsolidierungen

In der nachfolgenden Tabelle sind die Sitze der Gesellschaft jeweils Pullach, die Kapitaleinlage beträgt jeweils EUR 100.

Der Komplementär der unten dargestellten GmbH & Co. KGs ist jeweils die im Konsolidierungskreis enthaltene FCR Verwaltungs GmbH. Die Stimmrechte und der Kapitalanteil, die von der FCR Immobilien AG, sowie der FCR Verwaltungs GmbH gehalten werden, belaufen sich jeweils auf 100 %.

Alle einbezogenen Gesellschaften wurden vollkonsolidiert.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden alle Gesellschaften, auch die die von untergeordneter Rolle sind, in den Konzernabschluss einbezogen. Einzige Ausnahme stellt die FCR Fieberbrunn GmbH & Co. KG dar, die aufgrund der untergeordneten Rolle zum 1. Januar 2020 aus dem Konsolidierungskreis entnommen wurde.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden folgende Gesellschaften neu gegründet:

Gesellschaft	Gesellschaft
FCR Lüdge GmbH & Co. KG	FCR Pforzheim GmbH & Co. KG
FCR Finsterwalde GmbH & Co. KG	FCR Siegen GmbH & Co. KG
FCR Vorrat fünf GmbH & Co. KG	FCR Vorrat vier GmbH & Co. KG

Erwerb von Tochterunternehmen

Grundsätzliches

Grundsätzlich werden Unternehmen in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG gegründet. Die Anteile hält in der Regel eine Gesellschaft des FCR Konzerns. Nach Gründung werden die Vermögenswerte (Immobilien) durch diese Gesellschaft erworben.

Konzerninterne Anwachsung

Mit Verkauf der in einer GmbH & Co. KG gehaltenen Immobilie tritt die FCR Immobilien AG als Kommanditistin aus, sodass die Gesellschaft der FCR Verwaltungs GmbH anwächst.

Folgende Gesellschaften sind in 2021 der FCR Verwaltungs GmbH angewachsen:

Gesellschaft
FCR Bottrop GmbH & Co. KG
FCR Magdeburg GmbH & Co. KG

Übersicht über die voll konsolidierten Tochterunternehmen

		Stimmrechtsanteil		
Name	**Sitz**	**31.12.2021**	31.12.2020	Gezeichnetes / Stammkapital
Il Pelagone s.r.l.	Gavorrano, Italien	100 %	100 %	10.200.000
FCR Pelagone GmbH & Co. KG	Kitzbühel, Österreich	100 %	100 %	1.000
FCR Aken GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Altena GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Altenberg GmbH & Co. KG (vormals FCR Magdala GmbH & Co. KG)	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Aschersleben GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Bad Kissingen GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Bamberg GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Bergisch Gladbach GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Bottrop GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	-	100 %	100
FCR Brandenburg GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Brandenburg Logistik GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Bremervörde GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Buchholz GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Burg GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Bückeburg 2 GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Cadolzburg GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Cloppenburg GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Cottbus GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Datteln GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Duisburg 2 GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Eching GmbH & Co. KG (vormals FCR Wohnen Gamma GmbH & Co. KG)	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Ehrenfriedersdorf GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Eilenburg GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Eisenach GmbH & Co. KG (vormals FCR Wohnen Beta GmbH & Co. KG)	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Fieberbrunn GmbH & Co. KG	Kitzbühel, Österreich	100 %*	100 %	1.000
FCR Gera AMTP GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100

Name	Sitz	Stimmrechtsanteil 31.12.2021	Stimmrechtsanteil 31.12.2020	Gezeichnetes / Stammkapital
FCR Gera BIBC GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Glückstadt GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Grimmen GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Gronau GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Guben GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Gummersbach GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Gummersbach 2 GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Görlitz GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Görlitz Hugo-Meyer GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Görlitz Hopfenfeld GmbH & Co. KG (vormals FCR Stendal GmbH & Co. KG)	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Hagen GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Hagen 2 GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Hambühren GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Hamm GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Hennef GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Herford GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Höchstadt GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Jüterbog GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Kaiserslautern GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Kaltennordheim GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Kitzbühel GmbH & Co. KG	Kitzbühel, Österreich	100 %	100 %	1.000
FCR Köpenick GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Landau GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Ludwigslust GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Lügde GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Magdeburg GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	-	100 %	100
FCR Meerane GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Monument Investment S.L.	Islas Baleares, Spanien	100 %	100 %	100.000

Name	Sitz	Stimmrechtsanteil 31.12.2021	Stimmrechtsanteil 31.12.2020	Gezeichnetes / Stammkapital
FCR Münster GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Neumünster GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Neustrelitz GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Nienburg GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Prettin GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Pulsnitz GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Rastatt GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Ruhla GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Salzwedel GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Scheßlitz GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Schleiz GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Schwalbach GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Schwandorf GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Seesen GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Söhlde-Hoheneggelsen GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Soltau GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Soltau Zentrallager GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Strullendorf GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Teistungen GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Uelzen GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Uelzen Office GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Vorrat drei GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	-	100
FCR Vorrat vier GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	-	100
FCR Vorrat fünf GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	-	100
FCR Wasungen GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Weidenberg GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Weißenfels GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Welzow GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100

Name	Sitz	Stimmrechtsanteil 31.12.2021	Stimmrechtsanteil 31.12.2020	Gezeichnetes / Stammkapital
FCR Westeregeln GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Wismar 2 GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Wittenberge GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Wittingen GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Workx Jena GmbH & Co. KG (vormals Wohnen Alpha GmbH & Co. KG)	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Würselen GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Zeithain GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100%	100
FCR Zeithain Fachmarkt GmbH & Co. KG* (vormals FCR Walsrode GmbH & Co.KG)	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Zerbst GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Zeulenroda GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Zeulenroda-Triebes Fachmarkt GmbH & Co. KG (vormals FCR Wohnen Delta GmbH & Co. KG)	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Innovation GmbH	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	25.000
FCR Service GmbH	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	25.000
FCR Verwaltungs GmbH	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	25.000

* 100 % Tochtergesellschaft, jedoch aufgrund von untergeordneter Bedeutung im Geschäftsjahr und Vorjahr nicht in den Konzern einbezogen.

2.2 Kapitalkonsolidierung mittels der Vollkonsolidierung

Grundsätzlich sind alle Tochterunternehmen mittels der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen. Die Bilanzierung erworbener Tochterunternehmen erfolgt nach der Erwerbsmethode nach IFRS 3.

Nach der Erwerbsmethode wird die bei einem Unternehmenszusammenschluss übertragene Gegenleistung zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Dieser bestimmt sich aus der Summe der zum Erwerbszeitpunkt gültigen beizulegenden Zeitwerte der übertragenen Vermögenswerte, der von den früheren Eigentümern des erworbenen Unternehmens übernommenen Schulden und der vom Konzern emittierten Eigenkapitalinstrumente im Austausch gegen die Beherrschung des erworbenen Unternehmens. Mit dem Unternehmenszusammenschluss verbundene Transaktionskosten werden bei Anfall erfolgswirksam erfasst.

Ein Tochterunternehmen wird ab dem Zeitpunkt, zu dem die Gesellschaft die Beherrschung über das Tochterunternehmen erlangt und bis zu dem Zeitpunkt, an dem die Beherrschung durch die Gesell-schaft endet, in den Konzernabschluss einbezogen. Die Anschaffungskosten setzen sich aus den für den Erwerb hingegebenen Zahlungsmitteln zusammen. Der Geschäfts- und Firmenwert ergibt sich als Überschuss der Summe aus der übertragenen Gegenleistung und dem Betrag aller nicht-kontrollieren-den Anteile an dem erworbenen Unternehmen über den Saldo der zum Erwerbszeitpunkt ermittelten beizulegenden Zeitwerte der erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und der übernommenen Schulden. Für den Fall, dass sich – auch nach nochmaliger Beurteilung – ein negativer Unterschiedsbe-trag ergibt, wird dieser unmittelbar als Ertrag erfolgswirksam erfasst. Der Gewinn oder Verlust und jeder Bestandteil des sonstigen Ergebnisses sind den Gesellschaftern des Mutterunternehmens und den nicht-kontrollierenden Gesellschaftern zuzuordnen. Dies gilt selbst dann, wenn es dazu führt, dass die nicht-kontrollierenden Gesellschafter einen Negativsaldo aufweisen. Zu den Stichtagen 31.12.2020 und 31.12.2021 bestehen im FCR Konzern keine nicht-kontrollierenden Gesellschafter.

2.3 Schulden-, Aufwand- und Ertragskonsolidierung sowie Zwischenergebniseliminierung

Konzerninterne Salden, Transaktionen, Gewinne und Aufwendungen der im Konzernabschluss mittels der Vollkonsolidierung einbezogenen Unternehmen werden vollständig eliminiert. Latente Steuern werden auf zeitliche Differenzen aufgrund der Eliminierung von Gewinnen und Verlusten infolge von Transaktionen innerhalb des Konzerns gebildet.

2.4 Währungsumrechnung

Geschäftsvorfälle in fremder Währung werden mit den relevanten Fremdwährungskursen zum Transaktionszeitpunkt umgerechnet. In den Folgeperioden werden die monetären Vermögenswerte und Schulden zum Stichtag bewertet und die daraus resultierenden Umrechnungsdifferenzen erfolgswirksam erfasst. Nicht-monetäre Posten werden zu historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten in Fremdwährung bewertet und mit dem Kurs am Tag des Geschäftsvorfalls umgerechnet.

In den dargestellten Berichtszeiträumen wurden keine wesentlichen Geschäftsvorfälle in fremder Währung realisiert.

3 Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

3.1 Grundsatz

Die in den Konzernabschluss einbezogenen Abschlüsse sind nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen aufgestellt. Im Folgenden werden die im Konzernabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze dargestellt. Darüberhinausgehende Informationen zu einzelnen Posten der Konzern-Gesamtergebnisrechnung und der Konzernbilanz sowie entsprechende Zahlenangaben ergeben sich aus den nachfolgenden dargestellten Erläuterungen. Die Erstellung des Konzernabschlusses erfolgt unter Beachtung des Going-Concern-Prinzips und grundsätzlich unter Anwendung des Anschaffungskostenprinzips (ausgenommen insbesondere die Folgebewertung der Finanzimmobilien unter Anwendung der Neubewertungsmethode zum beizulegenden Zeitwert).

3.2 Beizulegender Zeitwert

Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt werden würde. Dies gilt unabhängig davon, ob der Preis direkt beobachtbar oder unter Anwendung einer Bewertungsmethode geschätzt worden ist.

Bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts eines Vermögenswerts oder einer Schuld berücksichtigt der Konzern bestimmte Merkmale des Vermögenswerts oder der Schuld (bspw. Zustand und Standort des Vermögenswerts oder Verkaufs- und Nutzungsbeschränkungen), wenn Marktteilnehmer diese Merkmale bei der Preisfestlegung für den Erwerb des jeweiligen Vermögenswerts oder die Übertragung der Schuld zum Bewertungsstichtag ebenfalls berücksichtigen würden. Im vorliegenden Konzernabschluss wird der beizulegende Zeitwert für die Bewertung und/oder die Angabepflichten grundsätzlich auf dieser Grundlage ermittelt. Davon ausgenommen sind:

- anteilsbasierte Vergütungen im Anwendungsbereich von IFRS 2,
- Leasingtransaktionen, die gemäß IFRS 16 bilanziert werden und
- Bewertungsmaßstäbe, die dem beizulegenden Zeitwert ähneln, ihm aber nicht entsprechen, z. B. der Nettoveräußerungswert nach IAS 2 oder der Nutzungswert nach IAS 36.

Der beizulegende Zeitwert ist nicht immer als Marktpreis verfügbar. Häufig muss er auf Basis verschiedener Bewertungsparameter ermittelt werden. In Abhängigkeit von der Verfügbarkeit beobachtbarer Parameter und der Bedeutung dieser Parameter für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts im Ganzen wird der beizulegende Zeitwert den Stufen 1, 2 oder 3 zugeordnet. Die Unterteilung erfolgt nach folgender Maßgabe:

- Eingangsparameter der Stufe 1 sind notierte Preise (unbereinigt) auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten, auf die das Unternehmen am Bewertungsstichtag zugreifen kann.
- Eingangsparameter der Stufe 2 sind andere Eingangsparameter als die auf Stufe 1 enthaltenen notierten Preise, die für den Vermögenswert oder die Schuld entweder direkt beobachtbar sind oder indirekt aus anderen Preisen abgeleitet werden können.
- Eingangsparameter der Stufe 3 sind für den Vermögenswert oder die Schuld nicht beobachtbare Parameter.

3.3 Eigenkapitalinstrument

Ein Eigenkapitalinstrument ist ein Vertrag, der einen Residualanspruch an den Vermögenswerten eines Unternehmens nach Abzug aller dazugehörigen Verbindlichkeiten begründet. Eigenkapitalinstrumente werden zum erhaltenen Ausgabeerlös abzüglich direkt zurechenbarer Ausgabekosten erfasst. Ausgabekosten sind solche Kosten, die ohne die Ausgabe des Eigenkapitalinstruments nicht angefallen wären.

Rückkäufe von eigenen Eigenkapitalinstrumenten werden direkt vom Eigenkapital abgezogen. Weder Kauf noch Verkauf, Ausgabe oder Einziehung von eigenen Eigenkapitalinstrumenten werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Von einem Konzernunternehmen emittierte Fremd- und Eigenkapitalinstrumente werden entsprechend dem wirtschaftlichen Gehalt der Vertragsvereinbarung und den Definitionen als finanzielle Verbindlichkeiten oder Eigenkapital klassifiziert.

3.4 Umsatzrealisierung und Umsatzausweis

IFRS 15 regelt, dass Umsatzerlöse in Höhe der Gegenleistung erfasst werden, mit der ein Unternehmen im Gegenzug für die Übertragung von Gütern oder Dienstleistungen auf einen Kunden erwartungsgemäß rechnen kann. Der Kunde erlangt die Verfügungsgewalt entweder zu einem bestimmten Zeitpunkt oder in einem bestimmten Zeitraum. Die FCR AG erfüllt bei der Veräußerung von Immobilien den zeitpunktbezogenen Kontrollübergang. Der Umsatz wird auf Grundlage der in einem Vertrag mit einem Kunden festgelegten Gegenleistung gemessen.

Grundvoraussetzung der Gewinnrealisierung beim Verkauf von Immobilien sind die Wahrscheinlichkeit des Nutzenzuflusses und die verlässliche Quantifizierung der Erlöse. Ergänzend muss es zu einem Übergang der mit dem Eigentum an den Vermögenswerten verbundenen wesentlichen Chancen und Risiken auf den Erwerber kommen, zu einer Aufgabe der rechtlichen oder tatsächlichen Verfügungsmacht über die Vermögenswerte und zu einer verlässlichen Bestimmbarkeit der mit dem Verkauf angefallenen oder noch anfallenden Aufwendungen.

Im Bereich Vermietung und Hotellerie erfolgt die Erlösrealisierung im Regelfall nach Leistungserbringung. Hinsichtlich der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden unter Berücksichtigung von IFRS 15 wird auf die Angaben unter Punkt 6.1 verwiesen.

3.5 Realisierung von sonstigen Erträgen und Zinserträgen

Sonstige Erträge werden entsprechend ihrer Realisierung erfasst. Zinserträge werden effektivzinsgerecht erfasst.

3.6 Realisierung von Aufwendungen und Zinsaufwand

Aufwendungen werden mit Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Zeitpunkt ihrer Verursachung als Aufwand erfasst. Zinsen werden effektivzinsgerecht als Aufwand erfasst.

3.7 Immaterielle Vermögenswerte

Immaterielle Vermögenswerte und Software werden im Zeitpunkt des Zugangs mit ihren Anschaffungskosten angesetzt. In den Folgeperioden wird diese mit ihren Anschaffungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und etwaiger Wertminderungen bewertet.

Die Anschaffungskosten umfassen die direkt zurechenbaren Erwerbs- und Bereitstellungskosten.

Die Herstellungskosten umfassen die Kosten, die aufgewendet werden, um den immateriellen Vermögenswert in einen betriebsfähigen Zustand zu bringen.

Die planmäßige Abschreibung erfolgt nach der linearen Methode. Sie beginnt, sobald der Vermögenswert verwendet werden kann und endet mit Ablauf der Nutzungsdauer bzw. mit dem Abgang des Vermögenswerts. Der Abschreibungszeitraum orientiert sich an der erwarteten Nutzungsdauer. Erwor-bene Software wird über drei bis sechs Jahre abgeschrieben. Andere immaterielle Vermögenswerte werden linear über drei bis sieben Jahre abgeschrieben. Das selbstgeschaffene Intranet wird über 10 Jahre abgeschrieben. Die Abschreibung beginnt mit Inbetriebnahme, nach erfolgter Testphase.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte werden mit den Abschreibungen auf Sachanlagen zusammengefasst und unter den Abschreibungen in der Gesamtergebnisrechnung ausgewiesen.

Forschungskosten werden zum Zeitpunkt der Entstehung in voller Höhe als Aufwand erfasst. Entwicklungskosten für selbst erstellte immaterielle Vermögenswerte werden als Vermögenswerte erfasst, sofern sie die Ansatzkriterien des IAS 38 ‚Immaterielle Vermögenswerte', Abschnitt 57, erfüllen.

Für weiterführende Informationen verweisen wir auf die Ausführungen 4.1.1 Immaterielle Vermögenswerte.

3.8 Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (Investment Property)

Die Qualifizierung von Immobilien als Finanzinvestition basiert auf einem entsprechenden Managementbeschluss, diese Immobilien zur Erzielung von Mieteinnahmen selbst zu nutzen und deren Mietsteigerungspotenzial über einen längeren Zeitraum sowie damit einhergehende Wertsteigerungen selbst zu realisieren. Selbst die im Bestand gehaltenen Hotelgebäude, sollen zur Wertsteigerung gehalten werden, um diese zu einem späteren Zeitpunkt zu einem höheren Betrag zu veräußern.

Finanzimmobilien werden bei erstmaliger Bewertung zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten angesetzt. Im Rahmen der Folgebewertung werden sie zu ihren beizulegenden Zeitwerten angesetzt, die die Marktbedingungen am Bilanzstichtag widerspiegeln. Ein Gewinn oder Verlust aus der Änderung der beizulegenden Zeitwerte wird in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Nachträgliche Kosten für den Aus- und Umbau der Immobilien werden berücksichtigt, soweit diese zu einer Steigerung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie beitragen. Bei der Bewertung wird zudem auf die bestmögliche Verwendung des jeweiligen Objektes abgestellt. Folglich werden Nutzungsänderungen bei der Bewertung berücksichtigt, sofern die technische Durchführbarkeit, die rechtliche Zulässigkeit und die finanzielle Machbarkeit gegeben sind.

Die Bewertung der Finanzimmobilien erfolgt jährlich. Ergeben sich zum Abschlussstichtag wesentliche Veränderungen in den relevanten Inputfaktoren, so erfolgt eine entsprechende Anpassung. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Finanzimmobilien erfolgt auf Grundlage von Gutachten unabhängiger, externer Sachverständiger mithilfe anerkannter Bewertungsverfahren. Die beauftragten unabhängigen Sachverständigen verfügen über entsprechende berufliche Qualifikationen und Erfahrun-

gen zur Durchführung der Bewertung. Die Gutachten basieren im Wesentlichen auf den Informationen, die durch die Gesellschaft zur Verfügung gestellt werden, z. B. aktuelle Mieten, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten oder der aktuelle Leerstand sowie Annahmen des Gutachters, die auf Marktdaten basieren und auf Basis seiner fachlichen Qualifikation beurteilt werden, z. B. künftige Marktmieten, typisierte Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, strukturelle Leerstandsquoten oder Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze.

Die dem Gutachter zur Verfügung gestellten Informationen und die getroffenen Annahmen sowie die Ergebnisse der Immobilienbewertung werden durch den Vorstand analysiert, bevor sie ihre Berücksichtigung finden.

Sämtliche vom Konzern als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden vermietet, bzw. erwirtschaften Umsatzerlöse im Bereich der Hotellerie, Food and Beverage und weiterer hotelnahen Leistungen.

Sollte zum Bilanzierungszeitpunkt feststehen, dass ein als Investment Property klassifiziertes Objekt verkauft wird, in dem eine Kaufabsichtserklärung oder ein unterschriebener Kaufvertrag, mit Vollzug nach dem Stichtag vorliegen, würden diese im Vorratsvermögen ausgewiesen.

Bewertung Investment Property zur Veräußerung gehalten

Die FCR bilanziert als Finanzinvestition gehaltene Immobilien als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte, wenn zum Bilanzstichtag notarielle Kaufverträge vorliegen, aber der Eigentumsübergang später erfolgt. Die Bewertung von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien erfolgt zum beizulegenden Zeitwert.

3.9 Sachanlagen

Sachanlagen, bestehend aus Betriebs- und Geschäftsausstattungen werden im Zeitpunkt des Zugangs mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt. In den Folgeperioden werden diese mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und etwaiger kumulierter Wertminderungen bewertet.

Die Anschaffungskosten umfassen die direkt zurechenbaren Erwerbs- und Bereitstellungskosten.

Die planmäßige Abschreibung erfolgt nach der linearen Methode. Sie beginnt, sobald der Vermögenswert verwendet werden kann, und endet mit dem Abgang des Vermögenswerts. Der Abschreibungszeitraum orientiert sich an der erwarteten Nutzungsdauer. Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird über drei bis 13 Jahre abgeschrieben. Geringwerte Wirtschaftsgüter werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

3.10 Beteiligungen

Unter den Beteiligungen werden Anteile an Unternehmen ausgewiesen, bei denen die FCR keinen maßgeblichen Einfluss ausüben kann. Diese werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Dabei werden die Wertveränderungen vollständig im Periodenergebnis (at fair value through profit or loss, FVTPL) unter dem Finanzergebnis als „Fair Value Zuschreibung von Beteiligungen“ dargestellt. Auf das Wahlrecht gem. IFRS 9 zur Erfassung der Aufwendungen und Erträge im sonstigen Ergebnis (at fair value through other comprehensive income, FVTOCI) wird verzichtet.

3.11 Wertminderung von Vermögenswerten

Ein Werthaltigkeitstest wird bei immateriellen Vermögenswerten mit begrenzter Nutzungsdauer so-wie bei Sachanlagen bei Vorliegen konkreter Anhaltspunkte durchgeführt. Eine Wertminderung wird ergebniswirksam erfasst, soweit der erzielbare Betrag des Vermögenswerts den Buchwert unterschreitet. Der erzielbare Betrag wird für jeden Vermögenswert grundsätzlich einzeln ermittelt. Sofern dies nicht möglich ist, erfolgt die Ermittlung auf Basis einer Gruppe von Vermögenswerten, die weitgehend unabhängige Cashflows generieren. Der erzielbare Betrag ist der höhere Betrag aus beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten und Nutzungswert. Jede Wertminderung wird sofort erfolgswirksam erfasst. Bei Entfall des Grundes für eine in den Vorjahren erfasste Wertminderung erfolgt eine Wertaufholung bis maximal zur Höhe der fortgeführten Anschaffungskosten.

3.12 Vorräte

In der Position Vorräte werden Nebenkosten der vermieteten Immobilien ausgewiesen, die bis zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechnet wurden und Vermögenswerte, die zum Weiterverkauf angeschafft wurden, ausgewiesen.

3.13 Finanzielle Vermögenswerte

Finanzinstrumente sind Verträge, die bei einem Unternehmen zu einem finanziellen Vermögenswert und bei einem anderen Unternehmen zu einer finanziellen Verbindlichkeit oder einem Eigenkapitalinstrument führen. Ein marktüblicher Kauf oder Verkauf von finanziellen Vermögenswerten wird zum Handelstag angesetzt, d. h, zu dem Tag, an dem sich der Konzern verpflichtet, den Vermögenswert zu kaufen oder zu verkaufen. Die erstmalige Bewertung eines Finanzinstruments erfolgt zum jeweiligen beizulegenden Zeitwert. Soweit das Finanzinstrument in der Folgebewertung nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet wird, sind die Transaktionskosten zu berücksichtigen.

Der beizulegende Zeitwert wird dabei nach den folgenden Bewertungsstufen ermittelt:

Stufe 1: auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten notierte (unverändert übernommene) Preise

Stufe 2: Inputfaktoren, bei denen es sich nicht um die auf Stufe 1 berücksichtigten notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit entweder direkt oder indirekt (d. h. in Ableitung von Preisen) beobachten lassen

Stufe 3: nicht auf beobachtbaren Marktdaten basierende Faktoren für die Bewertung des Vermögenswerts oder der Verbindlichkeit (nicht beobachtbare Inputfaktoren)

Der beizulegende Zeitwert der Beteiligungen wurde auf Basis der oben genannten Stufe 3 ermittelt, des Weiteren beruhen alle für Finanzinstrumente ermittelten beizulegenden Zeitwerte auf Informations- und Inputfaktoren der oben umschriebenen Stufe 2.

In Abhängigkeit des vom Unternehmen gewählten Geschäftsmodells und der Eigenschaften der vertraglichen Zahlungsströme werden finanzielle Vermögenswerte klassifiziert.

Finanzielle Vermögenswerte, die im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten werden, dessen Zielsetzung darin besteht, finanzielle Vermögenswerte zur Vereinnahmung vertraglicher Zahlungsströme zu halten und deren Zahlungsströme zu festgelegten Zeitpunkten in Form von Tilgungs- und Zinszahlungen führen, werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Finanzielle Vermögenswerte, die im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten werden, dessen Zielsetzung in der Vereinnahmung vertraglicher Zahlungsströme und im Verkauf des Vermögenswerts be-steht und deren Zahlungsströme zu festgelegten Zeitpunkten in Form von Tilgungs- und Zinszahlungen führen, werden erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertet.

Finanzielle Vermögenswerte werden erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet, wenn sie weder zur Vereinnahmung von Zahlungsströmen noch zur Vereinnahmung von Zahlungsströmen und zum Verkauf gehalten werden.

Die finanziellen Vermögenswerte des Konzerns umfassen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Forderungen aus ausgereichten Darlehen und sonstige Forderungen sowie finanzielle Vermögenswerte. Der Konzern legt die Klassifizierung seiner finanziellen Vermögenswerte mit dem erstmaligen Ansatz fest.

Bei der FCR AG kommt ausschließlich das vereinfachte Wertminderungsmodell zur Anwendung, wo-nach für alle Instrumente unabhängig von ihrer Kreditqualität eine Risikovorsorge in Höhe der erwar-teten Verluste über die gesamte Restlaufzeit des Instruments erfasst werden. Historische Ausfallwahrscheinlichkeiten werden berücksichtigt. Die FCR AG schätzt zu jedem Abschlussstichtag ein, ob finan-zielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten in der Bonität beeinträchtigt sind. Ein fi-nanzieller Vermögenswert ist in der Bonität beeinträchtigt, wenn ein Ereignis oder mehrere Ereignisse mit nachteiligen Auswirkungen auf die erwarteten zukünftigen Zahlungsströme des finanziellen Vermögenswertes auftreten. Die Feststellung der beeinträchtigten Bonität erfolgt nicht automatisch bei einer Überfälligkeit von mehr als 90 Tagen, sondern immer auf Basis der individuellen Beurteilung des Kreditmanagements.

3.14 Finanzielle Verbindlichkeiten

Finanzielle Verbindlichkeiten sind entweder zu fortgeführten Anschaffungskosten oder erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten.

Der Konzern legt die Klassifizierung seiner finanziellen Verbindlichkeiten mit dem erstmaligen Ansatz fest. Die finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns umfassen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und übrige sonstige Verbindlichkeiten, Kontokorrentkredite und Darlehen.

Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden nur dann saldiert und als Nettobetrag in der Bilanz ausgewiesen, wenn zum gegenwärtigen Zeitpunkt ein Rechtsanspruch besteht, die erfassten Beträge miteinander zu verrechnen, und beabsichtigt ist, den Ausgleich auf Nettobasis herbeizuführen oder mit der Realisierung des betreffenden Vermögenswerts die dazugehörige Verbindlichkeit abzulösen. Bankverbindlichkeiten werden mit Forderungen gegen dieselbe Bank verrechnet, wenn die Forderungen den Verbindlichkeiten durch Abtretung als Sicherheit dienen und die Fälligkeiten der Forderungen und Verbindlichkeiten nahezu identisch sind.

3.15 Ausbuchung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten

Ein **finanzieller Vermögenswert** wird ausgebucht, wenn die Ansprüche auf den Erhalt von Zahlungsströmen aus den finanziellen Vermögenswerten ausgelaufen oder übertragen worden sind und der Konzern im Wesentlichen alle Risiken und Chancen aus dem Eigentum übertragen hat.

Eine **finanzielle Verbindlichkeit** wird ausgebucht, sobald die vertragliche Verpflichtung beglichen, aufgehoben oder ausgelaufen ist. Die Differenz zwischen dem Buchwert einer finanziellen Verbindlichkeit, die ausgebucht oder auf eine andere Partei übertragen wurde, und der gezahlten Gegenleistung, einschließlich übertragener nicht zahlungswirksamer Vermögenswerte oder übernommener Verbindlichkeiten, wird als sonstige Erträge bzw. Finanzierungsaufwendungen in der Gewinn- und Verlustrech-nung erfasst.

Wird eine bestehende finanzielle Verbindlichkeit durch eine andere finanzielle Verbindlichkeit dessel-ben Kreditgebers mit substanziell verschiedenen Vertragsbedingungen ausgetauscht oder werden die Bedingungen einer bestehenden Verbindlichkeit wesentlich geändert, wird ein solcher Austausch oder eine solche Änderung als Ausbuchung der ursprünglichen Verbindlichkeit und Ansatz einer neuen Verbindlichkeit behandelt. Die Differenz zwischen den jeweiligen Buchwerten wird erfolgswirksam erfasst.

Wertminderungen werden nach dem Modell des erwarteten Verlusts bewertet. Das Modell sieht drei Stufen vor.

Stufe 1 subsumiert alle finanziellen Vermögenswerte und bemisst den erwarteten Verlust innerhalb der nächsten 12 Monate. Stellt sich für einen finanziellen Vermögenswert eine signifikante Bonitätsverschlechterung ein ist der finanzielle Vermögenswert in Stufe 2 umzugliedern.

In **Stufe 2** wird der erwartete Verlust für die gesamte Laufzeit des finanziellen Vermögenswerts ermittelt.

Der finanzielle Vermögenswert ist in **Stufe 3** umzugliedern, wenn neben der signifikanten Bonitätsverschlechterung objektive Indikatoren für eine Wertminderung vorliegen. Das Unternehmen berücksichtigt die Ausfallwahrscheinlichkeit zum Zeitpunkt des erstmaligen Ansatzes von Vermögenswerten und das Vorliegen einer signifikanten Erhöhung des Ausfallrisikos während aller Berichtsperioden. Um zu beurteilen, ob sich das Ausfallrisiko signifikant erhöht hat, vergleicht das Unternehmen das Ausfallri-siko im Hinblick auf den Vermögenswert am Abschlussstichtag mit dem Ausfallrisiko im Zeitpunkt des erstmaligen Ansatzes. Dabei werden verfügbare angemessene und belastbare zukunftsorientierte Informationen berücksichtigt.

3.16 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

In der Bilanz abgebildete Zahlungsmittel und kurzfristige Einlagen umfassen das Bankguthaben mit einer ursprünglichen Laufzeit von weniger als drei Monaten.

3.17 Sonstige Rückstellungen

Rückstellungen sind Schulden, die der Höhe oder der Fälligkeit nach ungewiss sind. Der Ansatz einer Rückstellung erfordert grundsätzlich eine gegenwärtige Verpflichtung aufgrund eines vergangenen Ereignisses, dass ein entsprechender Ressourcenabfluss wahrscheinlich und die Höhe dieses Ressourcenabflusses verlässlich schätzbar ist. Die Bewertung von Rückstellungen erfolgt mit der bestmöglichen Schätzung des Verpflichtungsumfangs. Bei wesentlichen Zinseffekten werden die Rückstellungen abgezinst.

3.18 Steuern

TATSÄCHLICHE ERTRAGSTEUERN

Die tatsächlichen Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden für laufende und frühere Perioden werden mit dem Betrag bemessen, in dessen Höhe eine Erstattung von der Steuerbehörde bzw. eine Zahlung an die Steuerbehörde erwartet wird. Der Berechnung des Betrags werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gelten.

Steueransprüche und Steuerschulden werden miteinander verrechnet, wenn der Konzern einen einklagbaren Anspruch auf die Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen tatsächliche Steuerschulden hat und diese sich auf Steuern des gleichen Steuersubjektes beziehen und von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden.

LATENTE STEUERN

Die Bildung latenter Steuern erfolgt unter Anwendung der Verbindlichkeitsmethode (Liability-Methode) auf zum Bilanzstichtag bestehende temporäre Differenzen zwischen dem Wertansatz eines Vermögenswerts bzw. einer Schuld in der Bilanz und dem steuerlichen Wertansatz.

Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterscheide, noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge und nicht genutzte Steuergutschriften in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, gegen das die abzugsfähigen temporären Differenzen und die noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und Steuergutschriften verwendet werden können.

Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang reduziert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das der latente Steueranspruch zumindest teilweise verwendet werden kann. Nicht angesetzte latente Steueransprüche werden an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich geworden ist, dass ein künftig zu versteuerndes Ergebnis die Realisierung des latenten Steueranspruchs ermöglicht.

Latente Steueransprüche und –schulden werden anhand der Steuersätze bemessen, die in der Periode, in der ein Vermögenswert realisiert oder eine Schuld erfüllt wird, voraussichtlich Gültigkeit erlangen werden. Dabei werden die Steuersätze und –gesetze zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gelten. Zukünftige Steuersatzänderungen sind am Bilanzstichtag zu berücksichtigten, sofern materielle Wirksamkeitsvoraussetzungen im Rahmen eines Gesetzgebungsverfahrens erfüllt sind.

Latente Steuern, die sich auf den Posten beziehen, die direkt im Eigenkapital erfasst werden, werden nicht in der Gewinn- und Verlustrechnung, sondern ebenfalls im Eigenkapital erfasst.

Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden werden miteinander verrechnet, wenn der Konzern einen einklagbaren Anspruch auf die Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen tatsächliche Steuerschulden hat, diese sich auf Ertragsteuern des gleichen Steuersubjektes beziehen und von dem gleichen Steuersubjekt beziehen und von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden.

3.19 Fremdkapitalkosten

Fremdkapitalkosten, die die Herstellung eines qualifizierten Vermögenswerts betreffen, werden aktiviert. Ein qualifizierter Vermögenswert ist ein Vermögenswert, für den ein beträchtlicher Zeitraum erforderlich ist, um ihn in seinen beabsichtigten gebrauchs- oder verkaufsfähigen Zustand zu versetzen. Diese Voraussetzung wird von allen vom Konzern durchgeführten Projektentwicklungen erfüllt. Alle anderen Fremdkapitalkosten werden in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie anfallen.

3.20 Leasingverhältnisse

FCR ist als Leasingnehmer tätig, wobei die geleasten Vermögenswerte Gebäude umfassen.

Bei Abschluss eines Vertrags stellt FCR fest, ob dieser ein Leasingverhältnis enthält. Ein Vertrag ist oder enthält ein Leasingverhältnis, wenn dieser ein Recht auf die Nutzung des Vermögenswerts (oder der Vermögenswerte) für eine bestimmte Zeit im Austausch für eine Gegenleistung überträgt.

FCR erfasst zum Bereitstellungsdatum des Leasingverhältnisses ein Nutzungsrecht und eine Leasingverbindlichkeit. Das Nutzungsrecht wird anfänglich zu Anschaffungskosten bewertet. Diese ergeben sich aus dem Anfangsbetrag der Leasingverbindlichkeit, bereinigt um etwaige Leasingzahlungen vor oder zum Bereitstellungsdatum des Leasingverhältnisses, zuzüglich etwaiger anfänglich anfallender direkter Kosten und einer Schätzung der Kosten für Abbau, Beseitigung, oder Wiederherstellung des zugrundeliegenden Vermögenswerts oder des Standorts, an dem er sich befindet und abzüglich etwaiger erhaltener Leasinganreize.

Nutzungsrechte werden planmäßig linear über den kürzeren der beiden Zeiträume aus Laufzeit des Leasingverhältnisses und erwarteter Nutzungsdauer des Nutzungsrechtes abgeschrieben. Die geschätzten Nutzungsdauern von Vermögenswerten mit Nutzungsrecht werden auf der gleichen Grundlage wie die von Sachanlagen bestimmt. Zusätzlich wird das Nutzungsrecht fortlaufend um Wertminderungen, sofern notwendig, berichtigt und um bestimmte Neubewertungen der Leasingverbindlichkeit angepasst.

Am Bereitstellungsdatum wird die Leasingverbindlichkeit in Höhe des Barwertes der zu diesem Zeitpunkt noch nicht geleisteten Leasingzahlungen bewertet, mit dem im Leasingverhältnis zugrundeliegenden Zinssatz abgezinst oder, falls dieser Satz nicht ohne Weiteres bestimmt werden kann, mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz des Konzerns. FCR bestimmt seinen Grenzfremdkapitalzinssatz auf Basis eines marktgerechten Zinssatzes, der auf Kapitalmarktdaten basiert.

Die bei der Bewertung der Leasingverbindlichkeit zu berücksichtigenden Leasingzahlungen setzen sich wie folgt zusammen:

- feste Zahlungen, einschließlich de-facto feste Zahlungen;
- variable Leasingraten, die an einen Index oder Zinssatz gekoppelt sind und deren erstmalige Bewertung anhand des am Bereitstellungsdatum gültigen Index oder Zinssatzes vorgenommen wird;

Die Leasingverbindlichkeit wird zu fortgeführten Anschaffungskosten mittels der Effektivzinsmethode bewertet.

IFRS 16 wurde im Vorjahr aus Wesentlichkeitsgründen nicht angewendet.

Kurzfristige Leasingverhältnisse und Leasingverhältnisse von geringem Wert

Der Konzern setzt Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten für kurzfristige Leasingverhältnisse mit einer Laufzeit von höchstens 12 Monaten und für Leasingverhältnisse von geringem Wert (z. B. Büroausstattung) nicht an. Der Konzern erfasst die mit diesen Leasingverhältnissen verbundenen Leasingzahlungen linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses als Aufwand in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung.

Bestimmung der Leasingdauer eines Vertrags mit Verlängerungs- und Kündigungsoptionen – Konzern als Leasingnehmer

FCR bestimmt die Mietvertragslaufzeit als die unkündbare Laufzeit des Mietvertrags, zusammen mit allen Zeiträumen, die von einer Verlängerungsoption abgedeckt werden, wenn deren Ausübung hinreichend sicher ist, bzw. allen Zeiträumen, die von einer Kündigungsoption abgedeckt werden, wenn deren Nichtausübung hinreichend sicher ist.

In der Bilanz erfasste Beträge

In der folgenden Tabelle sind die Buchwerte der als Nutzungsrechte bilanzierten Leasingverträge dargestellt.

TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Gebäude	438	0
Gesamt	**438**	**0**

Die Zugänge an Nutzungsrechten im Geschäftsjahr 2021 betrugen 523 Tsd. € (Vorjahr: 0,0 Tsd. €).

Die folgende Tabelle zeigt die Buchwerte der Leasingverbindlichkeiten.

TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Kurzfristig	117	0
Langfristig	327	0
Gesamt	**444**	**0**

In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasste Beträge

TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Abschreibungsaufwand	84,5	0
Zinsaufwand	15	0
Gesamtaufwand	**99,5**	**0**

Die gesamten Zahlungsmittelabflüsse aus Leasingverhältnissen beliefen sich im Geschäftsjahr 2021 auf 99,5 Tsd. € (Vorjahr: 0,0 Tsd. €).

Fälligkeitsanalyse

TEUR	Kürzer als 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	Mehr als 5 Jahre	Gesamt	Buchwert

Leasingverbindlichkeiten	140	358	0	498	444
Gesamt	**140**	**358**	**0**	**498**	**444**

3.21 Schätzungen und Beurteilungen bei der Bilanzierung

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind zu einem gewissen Grad Annahmen zu treffen und Schätzungen vorzunehmen, die sich auf Höhe und Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie der Eventualforderungen und –verbindlichkeiten der Berichtsperiode ausgewirkt haben. Eine Schätzung erfolgt auf Grundlage der zuletzt verfügbaren verlässlichen Informationen. Die aufgrund von Schätzungen bilanzierten Vermögenswerte, Schulden, Erträge, Aufwendungen sowie Eventualforderungen und –verbindlichkeiten können von den zukünftig zu realisierenden Beträgen abweichen.

Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der Coronavirus-Pandemie und des Krieges in der Ukraine, die Verwerfungen bei globalen Lieferketten, Endmärkten und der Konjunkturentwicklung insgesamt verursacht. Die Entwicklungen sind dynamisch, sodass nicht auszuschließen ist, dass die tatsächlichen Ergebnisse von den im Rahmen dieses Konzernabschlusses getroffenen Schätzungen und Annahmen abweichen beziehungsweise in künftigen Perioden eine Anpassung der getroffenen Schätzungen und Annahmen erforderlich wird und dies einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von FCR haben kann. Die im Rahmen der Erstellung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2021 getroffenen abschlussrelevanten Schätzungen und Annahmen basierten auf dem seinerzeit vorhandenen Wissensstand und den besten verfügbaren Informationen. Obwohl sich die Coronavirus-Pandemie und die Ukraine-Krise zu einer globalwirtschaftlichen Krise entwickelt haben, sind die Auswirkungen auf die Immobilien-Branche und die FCR nicht so gravierend wie in anderen Branchen.

Die Geschäftstätigkeit und damit die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FCR war bei Umsatz und Ergebnis von der Coronavirus-Pandemie betroffen, jedoch nicht in wesentlichem Umfang. Wir stellen zu diesem Zeitpunkt nur geringe Auswirkungen auf Zahlungsausfälle bei Mietern fest. COVID-19-be-dingte Auswirkungen und Auswirkungen der Ukraine-Krise auf den Konzernabschluss können sich weiterhin ergeben aus rückläufigen und volatileren Aktienkursen, Zinsanpassungen in verschiedenen Län-dern, zunehmender Volatilität der Fremdwährungskurse, einer sich verschlechternden Kreditwürdig-keit, Zahlungsausfällen oder verspäteten Zahlungen durch Mieter oder der Schwierigkeit, Vorhersagen und Prognosen aufgrund von Unsicherheiten hinsichtlich Höhe und Zeitpunkt von Zahlungsflüssen zu treffen. Diese Faktoren können sich auf beizulegende Zeitwerte und Buchwerte von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten, Höhe und Zeitpunkt der Ergebnisrealisierung sowie die Zahlungsflüsse auswir-ken. Mögliche künftige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage werden fortlaufend analysiert.

Nachfolgend werden wesentliche Schätzungen und Annahmen weiter erläutert:

IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

In Bezug auf die sonstigen immateriellen Vermögenswerte sind Annahmen und Schätzungen insbesondere im Hinblick auf zukünftige Cashflows, Renditen und Kapitalisierungszinssätze erforderlich. Des Weiteren werden Schätzungen für die Aktivierung des selbstgeschaffenen Intranets herangezogen, dabei werden die Zeiten der Mitarbeiter, welche sie für die Entwicklung und für die Testphase benötigen geschätzt.

Der Buchwert der immateriellen Vermögenswerte, einschließlich der Software, beträgt zum Stichtag TEUR 2.281 (Vorjahr: TEUR 1.500).

FINANZIMMOBILIEN

In Bezug auf die durch die Gesellschaft gehaltenen Immobilien hat der Vorstand zu jedem Stichtag zu entscheiden, ob diese langfristig zur Vermietung bzw. zu Wertsteigerungszwecken oder zur Veräußerung gehalten werden. In Abhängigkeit von dieser Entscheidung werden die Immobilien nach den Grundsätzen für Renditeliegenschaften, als zur Veräußerung bestimmte Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten (Vorräte) bzw. als zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen bilanziert und entsprechend der Klassifizierung zu (fortgeführten) Anschaffungskosten oder zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

Die Annahmen und Schätzungen, die ein wesentliches Risiko in Form einer Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden mit sich bringen können, beziehen sich im Wesentlichen auf die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien („Finanzimmobilien“).

Der beste Hinweis für den beizulegenden Zeitwert von Finanzimmobilien sind auf einem aktiven Markt notierte aktuelle Preise vergleichbarer Immobilien. Da diese Informationen jedoch nicht vollständig vorhanden sind, greift die FCR AG auf standardisierte Bewertungsverfahren zurück.

Eine detaillierte Beschreibung des zur Anwendung kommenden Bewertungsverfahrens finden sich in Kapitel 4.1.2 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Für die als Finanzimmobilien im Bestand von FCR befindlichen Immobilien werden die jeweiligen Marktwerte zum Bilanzierungszweck, gemäß IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13, ermittelt. Veränderungen relevanter Marktbedingungen, wie aktuelle Mietzinsniveaus und Leerstandsquoten, können die Bewertung beeinflussen. Etwaige Änderungen des beizulegenden Zeitwerts des Investmentportfolios werden im Periodenergebnis der Gruppe erfasst und können somit die Ertragslage von FCR wesentlich beeinflussen.

Die beizulegenden Zeitwerte der Finanzimmobilien wurden für das Geschäftsjahr in Bezug auf Mietwohnungen, Ladeneinheiten und Hotellerie mittels Ertragswertverfahren und für die sich noch in Entwicklung befindlichen Objekte nach Residualwertverfahren von unabhängigen Sachverständigen ermittelt und belaufen sich für die Objekte, für die der Besitz-Nutzen und Lasten bei der FCR liegen auf TEUR 345.982. (Vorjahr TEUR 314.538). Für Zwecke der Bewertung müssen Faktoren, wie zukünftige Mieterträge und anzuwendende Kalkulationszinssätze, bzw. mögliche Gesamtverkaufserlöse und anzusetzende Kosten zur Errichtung der Objekte geschätzt werden, die einen unmittelbaren und erheblichen Einfluss auf den beizulegenden Zeitwert haben.

BETEILIGUNGEN

Die Annahmen und Schätzungen, die ein wesentliches Risiko in Form einer Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten mit sich bringen können, beziehen sich im Wesentlichen auf die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Beteiligungen.

RÜCKSTELLUNGEN

Die Bestimmung von Rückstellungen ist in erheblichem Maß mit Einschätzungen verbunden. Der Konzern bildet eine Rückstellung für Nachlaufkosten aus bereits abgerechneten Aufträgen. Diese Einschätzungen können sich infolge neuer Informationen ändern. Der Konzern bildet Rückstellungen für Gewährleistungen, wenn der Betrag oder der Zeitpunkt der Gewährleistungszahlung unsicher ist. Sons-tige Rückstellungen werden für Einzelrisiken gebildet, deren Zahlungszeitpunkte oder Beträge unsicher sind. Zur Bildung der Rückstellungen sind Schätzungen nötig. Die tatsächlichen Beträge und Zeitpunkte der Zahlungen können von den ursprünglichen Einschätzungen abweichen.

ERTRAGSTEUERN

Bei der Feststellung der Höhe von tatsächlichen und latenten Steuern berücksichtigt der Konzern die Auswirkungen von ungewissen Steuerpositionen und, ob zusätzliche Steuern und Zinsen fällig sein können. Diese Beurteilung erfolgt auf der Basis von Schätzungen und Annahmen und kann eine Reihe von Ermessenentscheidungen über künftige Ereignisse enthalten. Es können neue Informationen zur Verfügung stehen, die den Konzern dazu veranlassen, seine Ermessensentscheidungen bezüglich der Angemessenheit der bestehenden Steuerschulden zu ändern; solche Änderungen an den Steuerschulden werden Auswirkungen auf den Steueraufwand in der Periode haben, in der eine solche Feststellung getroffen wird.

Aktive latente Steuern werden in dem Ausmaß angesetzt, in dem nachgewiesen werden kann, dass es wahrscheinlich ist, dass zukünftig ein zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die temporäre Differenz verwendet werden kann. Zu jedem Bilanzstichtag werden die latenten Steueransprüche überprüft und in dem Umfang vermindert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass zukünftig ein ausreichend zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, um den Nutzen des latenten Steueranspruchs zu verwenden.

Weitere Annahmen und Schätzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die konzerneinheitliche Festlegung von Nutzungsdauern und Annahmen bezüglich der Werthaltigkeit von Grundstücken und Gebäuden.

3.22 Erfolgsunsicherheiten (Eventualschulden und –forderungen)

Erfolgsunsicherheiten sind mögliche Verpflichtungen oder Vermögenswerte, die aus Ereignissen der Vergangenheit resultieren und deren Existenz durch das Eintreten oder Nichteintreten eines oder mehrerer unsicherer künftiger Ereignisse bedingt ist, die nicht vollständig unter Kontrolle des Konzerns stehen. Eventualschulden sind zudem gegenwärtige Verpflichtungen, die aus Ereignissen der Vergangenheit resultieren, bei denen der Abfluss von Ressourcen, die wirtschaftlichen Nutzen verkörpern, unwahrscheinlich ist oder bei denen der Umfang der Verpflichtung nicht verlässlich geschätzt werden kann. Eventualschulden werden zu ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt, wenn sie im Rahmen eines Unternehmenserwerbs übernommen wurden. Eventualforderungen werden nicht angesetzt. Sofern ein Abfluss von wirtschaftlichem Nutzen nicht unwahrscheinlich ist, werden im Konzernanhang Angaben zu Eventualschulden gemacht, gleiches gilt für Eventualforderungen, sofern deren Zufluss wahrscheinlich ist.

3.23 Leistungen an Arbeitnehmer

Aufwendungen an staatliche Rentenversicherungsträger für beitragsorientierte Pläne zur Rentenversicherung werden im Personalaufwand erfasst. Leistungsorientierte Vorsorgepläne liegen im FCR Konzern derzeit nicht vor.

Beitragsorientierte Versorgungspläne betreffen im Wesentlichen die Arbeitgeberanteile für die gesetzliche Rentenversicherung der Mitarbeiter.

Die in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfassten Aufwendungen für beitragsorientierte Versorgungspläne betragen TEUR 716 (Vorjahr TEUR 807).

4 Erläuterungen zur Konzernbilanz – Aktiva

4.1 Langfristiges Vermögen

Die Gliederung und die Entwicklung des langfristigen Vermögens sowie die Abschreibungen des Geschäftsjahres und des Vorjahres sind nachfolgend dargestellt:

4.1.1 Immaterielle Vermögenswerte

			2021				2020
TEUR	Anschaffungskosten	Abschreibungen	Buchwerte	Anschaffungskosten	Abschreibungen	Entkonsolidierung	Buchwerte
Stand 01.01	**1.796**	**-296**	**1.500**	**316**	**-119**	**0**	**197**
Zugänge	1.172	-391	782	1.568	-177	0	1.391
Abgänge	0	0	0	-5	0	-83	-88
Stand 31.12.	**2.968**	**-687**	**2.281**	**1.879**	**-296**	**-83**	**1.500**

Bei den immateriellen Vermögenswerten wurden alle Zugänge mit Ausnahme der selbst erstellten immateriellen Vermögenswerte entgeltlich erworben. Die Abschreibungen betreffen vollumfänglich planmäßige Abschreibungen.

Im Geschäftsjahr wurde ein Intranet unter Inanspruchnahme von externen Dienstleistern und den Angestellten der FCR Immobilien AG entwickelt, welches zur Unternehmenssteuerung, Controlling und Kommunikation dient. Dieses Intranet wird stetig weiterentwickelt und soll im Geschäftsjahr 2022 in einer neuen Version in Betrieb genommen werden.

Die aktivierten Personalaufwendungen belaufen sich auf TEUR 836 (Vorjahr: TEUR 864).

Zusätzlich wird auf die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Abschnitt 3.7 Sonstige immaterielle Vermögenswerte verwiesen.

Auf die Bilanzansätze der aktivierten Immateriellen Vermögenswerte hatte die COVID-19 Pandemie keine Auswirkung.

4.1.2 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

	2021		2020	
TEUR	**Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien**	**Anzahl**	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Anzahl
Stand 01.01	**314.538**	**82**	**298.986**	**81**
Zugang [1]	46.448	11	34.430	14
Anzahlungen auf Zugänge im Folgejahr	2.353	4	151	1
Veränderung durch Konsolidierungskreisänderungen	0	0	-86	-1
Abgang	-22.140	-2	-17.489	-7
Umgliederungen in das Vorratsvermögen	0	0	-2.250	-1
Positive Marktwertänderungen	11.288	62	8.653	43
Negative Marktwertänderungen	-6.504	32	-7.857	35
Stand 31.12.	**345.983**	**95**	**314.538**	**82**

[1] *Anschaffungskosten und nachträgliche Anschaffungskosten*

Gesamt-m²	**456**	**342**

In dem Posten „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ werden Ladeneinheiten und Mietwohnungen in Höhe von TEUR 312.057 (Vorjahr: TEUR 268.332) und Hotels in Höhe von TEUR 27.728 (Vorjahr: TEUR 27.118), sowie noch in Entwicklung befindliche Objekte in Höhe von TEUR 3.130 (Vorjahr: TEUR 19.088) und bereits geleistete Anzahlungen auf Immobilien, deren Eigentum erst nach dem Bilanzstichtag übergeht, jedoch künftig als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ausgewiesen werden, in Höhe von TEUR 3.130 (Vorjahr: TEUR 151) ausgewiesen.

Die Details zu den Mieteinnahmen entnehmen Sie bitte dem Abschnitt 6.1 Umsatzerlöse. Für den Unterhalt der im Bestandsportfolio gehaltenen vermieteten Immobilien fielen Aufwendungen in Höhe von TEUR 6.962 (Vorjahr: TEUR 8.104) an. Die direkt mit diesen Immobilien im Zusammenhang stehen-den betrieblichen Aufwendungen betrugen im Geschäftsjahr TEUR 5.737 (Vorjahr: TEUR 7.094). Darin enthalten sind Aufwendungen für die Instandhaltung, nicht umlagefähige Betriebskosten und Kosten für die Hausverwaltungen.

Aufwendungen für den Unterhalt von in Entwicklung befindlichen Objekten sind im Geschäftsjahr wie im Vorjahr von untergeordneter Bedeutung.

Zum Bilanzstichtag sind insgesamt 95 (zum 31.12.2020: 82) als Finanzinvestition gehaltene Immobilien vorhanden.

Die Zugänge gliedern sich in neu erworbene Immobilien und nachträglichen Anschaffungskosten in Höhe von TEUR 40.588 (Vorjahr: TEUR 34.430), und Zugänge aus Baumaßnahmen in Höhe von

TEUR 5.618 (Vorjahr: TEUR 4.327). Im Geschäftsjahr 2021 wurden Fremdkapitalkosten in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 219) aktiviert.

Der Leerstand der Mietobjekte im Bestandsportfolio (ohne Hotels und Development) der FCR entwickelte sich wie folgt:

	31.12.2021	30.12.2020
Leerstandsquoten	7,1 %	9,6 %

Langfristige Mietverträge:

FCR hat als Leasinggeber langfristige Mietverträge für die Immobilien abgeschlossen. Dabei handelt es sich um nicht kündbare Leasingverhältnisse, deren zukünftige Erlöse aufgrund von Mindestleasingzahlungen wie folgt fällig sind:

in TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Summe der Mindestleasingzahlungen	**247.527**	**124.358**
Fälligkeit innerhalb eines Jahres	28.773	21.753
Fälligkeit von 1 bis 5 Jahren	125.103	69.468
Fälligkeit nach 5 Jahren (max. 15 Jahre)	93.651	33.137

Es bestehen unbegrenzt gültige Mietverträge, für diese wurde in der oben gezeigten Tabelle eine Laufzeit von jeweils 15 Jahren angenommen.

Zur Vergleichbarkeit mit dem Vorjahr wurde auf die Darstellung der geschätzten Mindestleasingzahlen der Hotels verzichtet.

Verkehrswert (Fair Values):

Es wurden alle im Bestand befindlichen Immobilien zu den Bilanzstichtagen von einem externen Sachverständigen Gutachter bewertet. Folgende Vorgehensweise wurde bei den Gutachten angewandt:

Bodenwertermittlung:

Der Bodenwert wird grundsätzlich durch Preisvergleich unter Heranziehung von Preisen für Vergleichsgrundstücke ermittelt. Der Bodenwert der Bewertungsgrundstücke lässt sich aus Vergleichswerten oder anhand von Bodenrichtwerten ermitteln.

Gebäudewertermittlung:

Die Gebäudebeurteilung erfolgt auf der Basis einer sachverständigen Inaugenscheinnahme. Die Bewertung erfolgt auf Basis der von der FCR zur Verfügung gestellten Unterlagen zum Bewertungsobjekt, welche vom Sachverständigen auf Plausibilität geprüft wurden. Die Marktwertermittlung erfolgte auf Grundlage der aktuellen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Mit der gegenständlichen Wertermittlung werden zudem die Grundsätze der Wertermittlungsstandards der RICS, Red Book eingehalten.

Die Objekte werden zur Erzielung von Renditen genutzt. Insofern erfolgt die Bewertung auf der Grundlage des Ertragswertes in Anlehnung an die ImmoWertV.

Die im Rahmen der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte verwendeten Inputfaktoren entsprechen gem. IFRS 13 Stufe 3 der Fair Value-Hierarchie auf Basis der nachfolgenden Bewertungsmodelle. Es werden keine Finanzimmobilien auf Grundlage von Operating-Leasingverhältnissen ausgewiesen.

Bei den im Bau befindlichen Finanzimmobilien werden die Bewertungen analog erstellt. In diesen werden die voraussichtlich, durchschnittlich erzielbaren Mieten anhand von Marktwerten geschätzt.

Bei der Bewertung wird ein Liegenschaftszins definiert. Der Liegenschaftszinssatz (auch Kapitalisierungszinssatz) ist der Zinssatz, mit dem Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Dieser ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten.

In der folgenden Tabelle sind die wesentlichen Annahmen, die im Rahmen der beschriebenen Bewertungstechnik in den Bewertungsgutachten verwendet werden, nach Lage der Immobilien dargestellt:

		31.12.2021		31.12.2020
Norddeutschland	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne
Bodenwert				
Bodenwert in EUR/m²	54	17 bis 120	50	15 bis 110
Ertragswert				
Jahresrohertrag (TEUR)	237	73 bis 706	242	73 bis 714
Restnutzungsdauer (in Jahren)	24	30 bis 24	24	30 bis 24
Liegenschaftszins	4,6%	4,1% bis 5,5%	4,8%	4,4% bis 5,7%
Bewirtschaftungskosten p.a.	15,6%	22,6% bis 15,6%	15,3%	10,2% bis 21,6%

		31.12.2021		31.12.2020
Ostdeutschland	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne
Bodenwert				
Bodenwert in EUR/m²	99	15 bis 1.710	104	15 bis 1.201
Ertragswert				
Jahresrohertrag (TEUR)	284	24 bis 1.919	276	23 bis 1.089
Restnutzungsdauer (in Jahren)	23	10 bis 49	25	10 bis 51
Liegenschaftszins	4,9%	1,4% bis 7,2%	4,8%	1,5% bis 6,2%
Bewirtschaftungskosten p.a.	16,1%	32,2% bis 16,1%	16,8%	10,2% bis 37,0%

Süddeutschland	31.12.2021 Mittelwert	31.12.2021 Spanne	31.12.2020 Mittelwert	31.12.2020 Spanne
Bodenwert				
Bodenwert in EUR/m²	163	35 bis 500	134	35 bis 350
Ertragswert				
Jahresrohertrag (TEUR)	512	53 bis 3.456	548	53 bis 3.494
Restnutzungsdauer (in Jahren)	24	15 bis 44	30	16 bis 70
Liegenschaftszins	4,6%	3,8% bis 6,0%	4,5%	2,9% bis 5,3%
Bewirtschaftungskosten p.a.	15,1%	10,7% bis 18,6%	14,6%	10,5% bis 18,7%

Westdeutschland	31.12.2021 Mittelwert	31.12.2021 Spanne	31.12.2020 Mittelwert	31.12.2020 Spanne
Bodenwert				
Bodenwert in EUR/m²	161	40 bis 971	208	15 bis 1.960
Ertragswert				
Jahresrohertrag (TEUR)	226	58 bis 711	236	58 bis 662
Restnutzungsdauer (in Jahren)	21	13 bis 29	22	14 bis 30
Liegenschaftszins	5,0%	3,3% bis 6,8%	5,1%	3,7% bis 6,9%
Bewirtschaftungskosten p.a.	14,2%	21,1% bis 14,2%	14,4%	9,4% bis 20,0%

Die zur Bewertung der Finanzimmobilien verwendeten Annahmen wurden durch einen unabhängigen Gutachter auf Basis seiner fachlichen Erfahrung getroffen und sind grundlegend mit Unsicherheiten behaftet.

Die positiven Marktwertänderungen in den dargestellten Geschäftsjahren resultieren im Wesentlichen aus einer verbesserten Auslastung und optimierten Mietverträgen.

Die Finanzierungen der Objekte erfolgte in der Regel über Bankkredite, für die jeweils eine Grundschuld in Höhe von insgesamt TEUR 223.780 (Vorjahr: TEUR 182.711) eingetragen wurde.

Durch den Verkauf der Immobilien wurden folgende Ergebnisse realisiert:

in TEUR	2021	2020
Umsatzerlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	24.390	12.350
Aufwand aus dem Abgang von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-24.390	-10.880
Kumulierte Wertänderung der Verkauften als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.003	1.558
Gewinn aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	**4.003**	**3.028**

Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien beinhalten die tatsächlich vereinbarten Kaufpreise in Höhe von TEUR 24.390 (Vorjahr: TEUR 12.350).

Der Aufwand aus dem Abgang von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien entspricht den bilanzierten Werten der jeweiligen Vorperiode abzüglich ggf. notwendiger Wertminderungen bis zum Zeitpunkt des Verkaufs.

Die kumulierte Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien ist die Differenz zwischen den ursprünglichen Anschaffungskosten der in 2021 verkauften Objekte und der bis zum Verkaufszeitpunkt kumulierten Veränderungen in ihren beizulegenden Zeitwerten.

4.1.3 Sachanlagen

	2021			**2020**		
TEUR	**Anschaffungskosten**	**Abschreibungen**	**Buchwerte**	Anschaffungskosten	Abschreibungen	Buchwerte
Stand 01.01	**5.913**	**-5.068**	**846**	**5.713**	**-4.864**	**849**
Zugänge	1.169	-215	954	305	-239	66
Abgänge			0	-105	35	-69
Stand 31.12.	**7.082**	**-5.282**	**1.800**	**5.913**	**-5.068**	**846**

Unter den Sachanlagen sind die nach IFRS 16 bilanzierten angemieteten Bürogebäude in Höhe von TEUR 438 ausgewiesen.

Die COVID-19 Pandemie hatte im Geschäftsjahr keine wesentliche Auswirkung auf die Bilanzansätze.

4.1.4 Beteiligungen

TEUR	**31.12.2021**	31.12.2020
Beteiligungen	8.751	5.763
Stand 31.12.	**8.751**	**5.763**

Die FCR hat im Vorjahr eine strategische Equity-Beteiligung in Höhe von 10 % an der Immoware24 GmbH erworben. Die in Halle (Saale) ansässige Firma bietet ein professionelles und innovatives Immobilienverwaltungssystem an, das komplett als Software as a Service (SaaS) über das Internet genutzt werden kann. Die Anschaffungskosten betrugen TEUR 2.000. Die Bewertung zum Bilanzstichtag erfolgt zum beizulegenden Zeitwert in Höhe von TEUR 8.751 (Vorjahr: TEUR 5.763). Der sich aus der Bewertung ergebende Ertrag in Höhe von TEUR 2.989 wurde erfolgswirksam in der Gesamtergebnisrechnung ausgewiesen.

4.1.5 Langfristige Darlehen und sonstige Ausleihungen

	2021			2020		
TEUR	Anschaf-fungs-kosten	Wertmin-derungen	Buch-werte	Anschaf-fungs-kosten	Wertmin-derungen	Buch-werte
Stand 01.01	**188**	**0**	**188**	**195**	**0**	**195**
Zugänge	2	0	2	38	0	38
Abgänge	-75	0	-75	-45	0	-45
Stand 31.12.	**115**	**0**	**115**	**188**	**0**	**188**

Durch die Investitionen und Desinvestitionen in langfristigen Finanzanlagen wurden Ausleihungen zurückgeführt, aber auch wieder ausgegeben.

Ausleihungen, eingestuft zu fortgeführten Anschaffungskosten, sind mit Zinssätzen von 2 % bzw. 4 % und einer Restlaufzeit bis zu 10 Jahren ausgestattet.

Es bestehen zu sämtlichen Stichtagen keine überfälligen Forderungen, auch die COVID-19 Pandemie hat zum Bilanzstichtag keine Auswirkung auf die Werthaltigkeit dieser.

4.2 Vorräte

Unter den Vorräten werden noch nicht abgerechnete Nebenkosten aus der Vermietung, sowie Warenbestände der im Bestand stehenden Hotels ausgewiesen.

Die Vorräte setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	2021	2020
Handelsware	1.013	1.245
Noch nicht abgerechnete Nebenkosten	904	701
Warenbestand	495	24
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	2.250
Gesamt	**2.411**	**4.220**

Die Immobilie in Magdeburg wurde im Vorjahr als Finanzinvestition gehaltene Immobilie ausgewiesen.

Die Verringerung des Warenbestandes resultiert im Wesentlichen aus dem Verkauf des im Vorjahr zu den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten umgegliederte Objekt, welches im Geschäftsjahr veräußert wurde.

Die im Bestand befindlichen Waren sehen sich keinen Wertminderungen aufgrund von Corona gegenüber. Die Geschäftsleitung geht davon aus, dass die Handelswaren (vor allem Masken) mit Blick auf das Pandemie-Geschehen nach wie vor mit Gewinn veräußert werden können.

4.3 Zur kurzfristigen Veräußerung verfügbare Fina nzinstrumente

Im Zuge des aktiven Liquiditätsmanagements wurden liquide Mittel in kurzfristige, geldmarktnahe Finanzanlagen investiert. Daher wurden TEUR 3.872 (Vorjahr: TEUR 3.116) in kurzfristige Wertpapiere angelegt. Diese werden in der Bilanz separat ausgewiesen.

4.4 Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte

Die kurzfristigen Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	**31.12.2021**	31.12.2020
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	**16.584**	**5.152**
Forderungen aus Immobilienverkäufen	12.921	3.500
Forderungen aus Vermietungen	3.659	1.378
Forderungen aus Hotellerie	5	189
Sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	85
Sonstige kurzfristige (nicht finanzielle) Vermögenswerte	**5.464**	**7.102**
Gesamt	**22.049**	**12.254**

Es wurden im Geschäftsjahr Einzelwertberichtigungen in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr TEUR 288) gebildet, unter anderem als Folge der COVID-19 Pandemie.

Weitere wesentliche Forderungen bzw. kurzfristige Vermögenswerte wurden nicht wertberichtigt, da für diese kein Ausfallsrisiko bzw. Kreditverlustrisiko ersichtlich war.

Die oben dargestellten Forderungen und kurzfristigen Vermögenswerte sind vollumfänglich nicht überfällig.

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Deutsche Bank Bauspar AG	1.290	66
Forderungen aus Tilgungszuschuss KfW Darlehen	1.020	629
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	1.066	3.609
Aktive Rechnungsabgrenzungen	338	368
Instandhaltungsrücklage	263	277
Ausgegebene kurzfristige Darlehen	129	1.156
Kautionen	108	87
Erstattungsanspruch aus Überzahlungen	0	237
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	1.251	672
Gesamt	**5.465**	**7.102**

Die dargestellten Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr. Die Buchwerte der dargestellten Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte entsprechen ihrem beizulegenden Zeitwert.

Die Forderungen gegen nahestehende Unternehmen betrifft die Wasserschloss Westerburg GmbH & Co. KG die im Geschäftsjahr trotz der COVID-19 Pandemie den Großteil der offenen Forderungen begleichen konnten. Weitere TEUR 550 wurden bereits im Januar 2022 ausgeglichen.

Wertminderungen, Wertaufholungen oder Ausbuchungen aufgrund von Uneinbringlichkeiten wurden zu den dargestellten Stichtagen nicht erfasst. Auf die oben dargestellten Forderungen hatte, bis auf bei den Forderungen aus Lieferung und Leistung, die COVID-19 Pandemie keine Auswirkung auf die Werthaltigkeit dieser.

4.5 Forderungen gegen verbundene Unternehmen

Die zum Vorjahres-Bilanzstichtag bestehenden Forderungen gegen die FCR Fieberbrunn GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 517, wurden im Geschäftsjahr vollständig beglichen.

Es wurden weder im Geschäftsjahr noch im Vorjahr wesentliche Forderungen bzw. kurzfristige Vermögenswerte wertberichtigt, da für diese kein Ausfallsrisiko bzw. Kreditverlustrisiko ersichtlich war.

4.6 Steueransprüche

Unter den kurzfristigen Steueransprüchen in Höhe von 96 TEUR (Vorjahr: 104 TEUR) werden im Geschäftsjahr im Wesentlichen Forderungen aus Steuerüberzahlungen, sowie Erstattungsansprüche aus der Umsatzsteuer bzw. Einfuhrumsatzsteuer bilanziert.

Die Steueransprüche sind vollumfänglich zu den Stichtagen nicht überfällig, des Weiteren wurde keine Wertminderung vorgenommen.

4.7 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Position Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente setzen sich an allen Stichtagen aus Guthaben bei Kreditinstituten mit einer Restlaufzeit von höchstens drei Monaten und dem Kassenbestand zusammen. Der Buchwert dieser Vermögenswerte entspricht ihrem beizulegenden Zeitwert.

5 Erläuterungen zur Konzernbilanz – Passiva

5.1 Eigenkapital

Zur Entwicklung des Eigenkapitals wird auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung verwiesen.

5.1.1 Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital von EUR 9.762.997 (Vorjahr: EUR 9.146.404) ist in 9.762.997 (Vorjahr: 9.146.404) Stück Stammaktien zum Nennwert von je EUR 1,00 eingeteilt und zu allen Stichtagen vollständig eingezahlt.

Es handelt sich um Namensaktien. Sie tragen jeweils ein Stimmrecht und sind dividendenberechtigt.

Im Zeitraum vom 28. Januar bis 11. Februar 2021 fand eine Kapitalerhöhung statt. Es wurden 616.593 neue Namensaktien zum Nennwert von EUR 1,00 ausgegeben. Der Ausgabepreis pro Namensaktie betrug EUR 10,80. Das gezeichnete Kapital erhöht sich dadurch um TEUR 617 auf jetzt TEUR 9.763.

Angaben über das genehmigte Kapital

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 18.05.2021 wurde die Aufhebung des Genehmigten Kapitals 2020/I sowie die Schaffung eines Genehmigten Kapitals 2021/I mit der Möglichkeit zum Ausschluss des Bezugsrechts angenommen. Danach ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 07.07.2026 einmalig oder mehrmalig um insgesamt bis zu EUR 4.881.498 gegen Bar- und / oder Sacheinlagen durch Ausgabe von neuen, auf den Namen lautende Stückaktien zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2021/I).

Angaben über das bedingte Kapital

Das bedingte Kapital beträgt zum Bilanzstichtag EUR 3.905.198 (bedingtes Kapital 2021).

5.1.2 Kapitalrücklage

Im Geschäftsjahr wurde eine Kapitalerhöhung durchgeführt. Von der Kapitalrücklage werden die Kosten für die stattgefundenen Kapitalerhöhungen direkt vom Eigenkapital in Abzug gebracht. Die Kapitalrücklage erhöht sich dadurch auf TEUR 11.498 (Vorjahr: TEUR 5.764).

5.1.3 Sonstige Rücklagen

Unter den sonstigen Rücklagen wird die gesetzliche Rücklage in Höhe von TEUR 279 (Vorjahr TEUR 279) ausgewiesen.

5.1.4 Gewinnrücklage

Die Gewinnrücklage enthält den Gewinnvortrag, das Periodenergebnis, Effekte aus der Umstellung auf IFRS und Effekte aus der Erstkonsolidierung.

Für das Geschäftsjahr 2020 wurde im Geschäftsjahr 2021 eine Bardividende in Höhe von EUR 0,30 je Aktie (Gesamtbetrag: TEUR 2.929) ausgeschüttet.

Die Veränderungen im Eigenkapital werden in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt.

5.2 Anleihen, Schuldscheindarlehen und Bankdarlehen

Die gesamten Anleihen und Bankdarlehen haben folgende Restlaufzeiten:

Restlaufzeiten zum 31. Dezember 2021:

TEUR	2022	2023	2024	2025	2026	nach 2026	Gesamt
Anleihen	0	24.914	29.861	23.416	0	0	78.191
Schuldscheindarlehen	0	0	0	0	9.867	0	9.867
Bankdarlehen	11.848	11.814	11.764	11.556	10.679	125.237	182.898
Gesamt	**11.848**	**36.728**	**41.625**	**34.972**	**20.546**	**125.237**	**270.957**

Folgende Zinsen sind gem. Vereinbarungen zum 31. Dezember 2021 künftig fällig:

TEUR	bis 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre
Anleihen	4.075	4.551	0
Schuldscheindarlehen	367	1.333	0
Bankdarlehen	3.068	10.152	17.296
Gesamt	**7.510**	**16.036**	**17.296**

Restlaufzeiten zum 31. Dezember 2020:

TEUR	2021	2022	2023	2024	2025	nach 2025	Gesamt
Anleihen	14.961	0	0	24.838	29.801	382	69.982
Bankdarlehen	9.543	7.608	7.302	12.518	7.121	121.575	165.667
Gesamt	**24.529**	**7.608**	**7.302**	**37.356**	**36.921**	**121.932**	**235.649**

Folgende Zinsen sind gem. Vereinbarungen zum 31. Dezember 2020 künftig fällig:

TEUR	bis 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre
Anleihen *	4.025	5.559	0
Bankdarlehen	2.728	9.621	27.551
Gesamt	**6.753**	**15.180**	**27.551**

* Berechnung auf Basis des Zeichnungsvolumens zum 31. Dezember 2020.

Zum Bilanzstichtag betrugen die Verbindlichkeiten für Anleihen, Schuldscheindarlehen und Bankdarle-hen insgesamt TEUR 270.957 (Vorjahr: TEUR 235.649).

Unter den Anleihen werden die gezeichneten Anleihen ausgewiesen.
Am 18. Oktober 2021 wurde die Anleihe mit der Wertpapierkennnummer A2BPUC mit einer Verzinsung von 7,10 % und einem Volumen i. H. v. EUR 15 Mio. vollständig und fristgerecht zurückbezahlt. Die Anleihe mit der Wertpapierkennnummer A254TQ hat zum Geschäftsjahresende einen Zeichnungsstand i. H. v. TEUR 23.539 (Vorjahr: TEUR 429).

Im Geschäftsjahr 2021 konnte ein Schuldscheindarlehen erfolgreich mit einem Volumen von TEUR 10.000 platziert werden.

Für die im Konzern vorhandenen finanziellen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Bankdarlehen) wurden Grundpfandrechte in Höhe von TEUR 223.780 eingetragen.

Die Anleihen wurden mit Grundschulden in Höhe von TEUR 91.000 (Vorjahr: TEUR 70.000) besichert.

Die für die Bankdarlehen, sowie Anleihen besicherten Vermögenswerte sind vollumfänglich in der Bi-lanz als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ausgewiesen.

Die als Sicherheiten verpfändeten Vermögenswerte (mit Buchwert in Höhe von TEUR 345.982) können von den Kreditgebern verwertet werden, falls der Konzern seinen Verpflichtungen aus den Zins- und Tilgungszahlungen der finanziellen Verbindlichkeiten nicht nachkommt.

Es besteht zu allen Stichtagen eine ungenutzte Kontokorrentlinie in Höhe von TEUR 25.

Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Finanzierungstätigkeit ergeben sich im Wesentlichen aus der Aufnahme und Rückzahlung von Verbindlichkeiten, die in der Kapitalflussrechnung im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ersichtlich sind.

Die COVID-19 Pandemie hat keine erkennbaren Auswirkungen auf die Bilanzierung der Anleihen und Darlehen.

5.3 Rückstellungen

In den Rückstellungen sind ausstehende Rechnungen, deren Leistung im Geschäftsjahr erfolgt sind, und Verpflichtungen zur Erfüllung der Aufbewahrungsfrist, berücksichtigt. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung, Nebenkostenabrechnung und Abschlusskosten sind enthalten.

Die Rückstellungen für Abfindungen betreffen etwaige Verpflichtungen der italienischen Gesellschaft bei Kündigungen von Arbeitnehmern, welche in Italien verpflichtend ist.

Die Rückstellungen zum Geschäftsjahresende und zum Vorjahr entsprechen jeweils der Erwartung hinsichtlich des Zahlungsmittelabflusses innerhalb des jeweiligen Folgejahres.

Die gesamten lang- und kurzfristigen sonstigen Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

TEUR	01.01.2021	Zuführung	Auflösung	Inanspruch-nahme	31.12.2021
Rückstellungen für Ab-schluss u. Prüfung	298	180	0	298	180
Rückstellungen für Hausbewirtschaftung	254	33	0	254	33
Rückstellungen für Ab-	15	5	0	0	158
Sonstige Rückstellungen	27	75	0	27	75
Stand 31.12.	**732**	**292**	**0**	**579**	**445**
davon langfristig	0	0	0	0	0
davon kurzfristig	732	292	0	579	445

5.4 Lang- und kurzfristige Verbindlichkeiten

TEUR	**31.12.2021**	31.12.2020
Langfristige Verbindlichkeiten	444	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.944	1.491
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	1.924	1.976
Erhaltene Anzahlungen	23	81
Gesamt	**5.334**	**3.549**

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von weniger als zwölf Monaten. Aufgrund der kurzen Laufzeit bestehen keine wesentlichen Unterschiede zwischen dem Buchwert und dem beizulegenden Zeitwert der Schulden.

Bei den Anzahlungen handelt es sich um erhaltene Vorauszahlungen auf Zimmerbuchungen für das kommende Jahr und die durch die COVID-19 Pandemie nicht in Anspruch genommenen Zimmerbuchungen, die anstelle der Rückvergütung Gutscheine erhalten haben.

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Zinsverbindlichkeiten aus Anleihen	929	1.043
aus Personalverpflichtungen	355	392
aus sozialen Verpflichtungen	191	43
Verbindlichkeiten aus Einbehalte	172	0
Passive Rechnungsabgrenzungen	34	33
aus Steuern	0	168
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	245	298
Gesamt	**1.925**	**1.976**
davon finanzielle sonstige Verbindlichkeiten	929	1.043
davon nicht finanzielle sonstige Verbindlichkeiten	996	933

Die Restlaufzeit der übrigen Schulden beträgt wie im Vorjahr weniger als ein Jahr.

Bei den Zinsverbindlichkeiten aus Anleihen handelt es sich zu allen Stichtagen um kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten.
Unter den langfristigen Verbindlichkeiten werden im Wesentlichen die Leasingverbindlichkeiten passiviert.

5.5 Finanzielle Vermögenswerte und Schulden

Da die finanziellen Vermögenswerte und Schulden ausnahmslos mit ihren Buchwerten beziehungsweise zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, wird an dieser Stelle auf die Risiken der Bewertung im Konzernlagebericht verwiesen.

6 Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

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

Aufgrund der – im Berichtsjahr getätigten – Zugänge in den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind im Folgenden die Jahreswerte und die Vorjahreswerte in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung nur eingeschränkt miteinander vergleichbar.

6.1 Umsatzerlöse

Gemäß Geschäftsmodell resultieren Erlöse durch den Verkauf von Immobilien, sowie deren Bewirtschaftung und Verwaltung, sowie die Vornahme aller damit im Zusammenhang stehender Geschäfte. Des Weiteren werden in den Hotels Umsatzerlöse aus der Hotellerie, wie Erlöse aus Übernachtungen, Food & Beverage und dem in Italien dazugehörigen Hotel & Golfresort realisiert.

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Erlöse aus Vermietungen von als Finanzanlagen gehaltenen Immobilien (inklusive Betriebskosten)	24.058	22.734
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	24.390	12.350
Umsatzerlöse aus Hotellerie / Golfresort	2.809	2.469
Erlöse aus dem Verkauf von Handelswaren	1.234	1.360
Gesamt	**52.492**	**38.913**

6.1.1 Leistungsverpflichtungen und Methoden der Erlöserfassung

Der Umsatz wird auf Grundlage der in einem Vertrag mit einem Kunden festgelegten Gegenleistung gemessen. Der Konzern erfasst Erlöse, wenn er die Verfügungsgewalt über ein Gut oder eine Dienstleistung an einen Kunden überträgt.

Erlöse aus der Vermietung von Immobilien

Die Erlöse aus Vermietungen werden mit Leistungserbringung erfasst. Die Leistung wird durch die zur Verfügung gestellten Räume erbracht, für welche die FCR AG monatliche Mietzahlungen erhält.

Mietfreie Zeiten oder anderweitige Miet-Incentives werden über die voraussichtliche Laufzeit des Mietvertrags verteilt.

Neben den Erlösen aus Vermietung von Immobilien werden die dort angefallenen Nebenkosten an die Mieter weiterbelastet.

Erlöse aus Nebenkosten

Erlöse aus Nebenkosten werden über den Zeitraum erfasst, in der die Dienstleistungen erbracht werden. Der Mieter erhält und verbraucht regelmäßig zeitgleich den Nutzen. Die Umsatzerlöse werden auf Basis inputbasierter Methoden erfasst, wonach die Umsätze auf Basis der entstandenen Kosten bzw. verbrauchten Ressourcen im Verhältnis zu den insgesamt zur Erfüllung dieser Leistungsverpflichtung erwarteten Inputs realisiert werden. Die vereinbarte Gegenleistung ist monatlich fällig. Bei den verbrauchten Ressourcen handelt es sich um die vermieteten Wohn- und Gewerberäume, die von den Mietern verbraucht werden. Diese werden bei den Erlösen aus Vermietungen von als Finanzanlagen gehaltenen Immobilien inkl. Nebenkosten ausgewiesen.

Verkaufserlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Verkaufserlöse aus als Finanzinvestition gehaltener Immobilien werden erfasst, wenn die Verfügungsmacht über die Immobilien an den Kunden übergegangen ist.

Die Käufer erlangen grundsätzlich Verfügungsgewalt über Immobilien, wenn Besitz, Nutzen und Lasten auf diese übergehen. Zu diesem Zeitpunkt ergibt sich ein durchsetzbarer Anspruch auf Zahlung. Die Umsatzerlöse entsprechen dem vertraglich vereinbarten Transaktionspreis. Mehrheitlich ist die Gegenleistung fällig, wenn der Rechtstitel übergegangen ist. Im Transaktionspreis wird daher keine signifikante Finanzierungskomponente berücksichtigt.

6.2 Bestandsveränderungen

Die bilanziellen Auswirkungen der bereits angefallenen, aber noch nicht an die Mieter abgerechneten Nebenkosten werden unter den Bestandsveränderungen erfolgswirksam ausgewiesen. Des Weiteren werden in den Bestandsveränderungen gekaufte, jedoch noch nicht weiterveräußerte Handelswaren berücksichtigt.

6.3 Andere aktivierte Eigenleistungen

Die Aktivierung der Kosten für das selbstgeschaffene Intranet werden in den anderen aktivieren Eigenleistungen dargestellt, diese betragen im Geschäftsjahr TEUR 836 (Vorjahr: TEUR 864).

6.4 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 1.687 (Vorjahr: TEUR 2.167) betreffen im Wesentlichen periodenfremde Erträge von TEUR 96 (Vorjahr: TEUR 607) und Investitionszuschüsse in Höhe von TEUR 675 (Vorjahr: TEUR 629).

6.5 Materialaufwand

Der Materialaufwand enthält die im Zusammenhang mit der Leistungserbringung angefallenen direkt den Umsatzerlösen zuzurechnenden Kosten und setzt sich wie folgt zusammen:

TEUR	**31.12.2021**	31.12.2020
Aufwendungen für die Erzielung von Mieteinnahmen	5.254	4.380
Grundsteuer	897	818
Wareneinkauf Hotellerie & Handelswaren	855	1.403
Gesamt	**7.006**	**6.601**

In den Aufwendungen für die Erzielung von Mieteinnahmen werden folgende Aufwendungen ausgewiesen:

TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Kosten für Gas, Strom, Wasser, Wärme	1.709	1.506
Kosten für Hausmeister	921	700
Kosten für Wartungen & Instandhaltung	560	566
Kosten für Hausverwaltung	567	431
Kosten für Versicherungen	302	267
Hausgeldkosten betr. Aufwendungen	146	253
Kosten für Reinigung	200	239
Kosten für Aufzugsanlage	163	164
Objekt und Wachschutz	63	139
sonstige Kosten nicht umlagefähig	272	18
sonstige umlagefähige Kosten	351	97
Gesamt	**5.254**	**4.380**

6.6 Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Löhne und Gehälter	3.636	4.183
Soziale Abgaben und Altersversorgung	740	518
Gesamt	**4.376**	**4.701**

Die Reduzierung des Personalaufwands resultiert im Wesentlichen aus dem Verkauf der Gesellschaft Westerburg sowie der corona-bedingten Kurzarbeit bzw. den Personalreduzierungen bei den Hotels.

Auch im Jahr 2021 wurde das FCR-Intranet weiterentwickelt, indem bestehende Funktionalitäten ausgebaut und neue Features konzipiert und integriert wurden. Das FCR-Intranet ist eine intern entwickelte Softwarelösung, u.a. basierend auf künstlicher Intelligenz, mit deren Hilfe FCR die Kernprozesse entlang der Wertschöpfungskette sowie die Unternehmenssteuerung automatisiert und dadurch laufend optimiert. Für die Weiterentwicklung wurden anteilig Lohnkosten des zuständigen Personals aktiviert.

6.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

		31.12.2020
Rechts- und Beratungskosten	705	1.020
Raumkosten	692	569
Fremdleistungen	591	553
Periodenfremde Aufwendungen	559	533
Reise- und Fahrzeugkosten	493	515
Werbekosten	254	612
Lizenzkosten	240	189
Versicherungen und Beiträge	210	287
Verkaufsprovisionen	131	178
Nebenkosten des Geldverkehrs	70	66
Spenden an gemeinnützige Einrichtungen	57	5
Reparatur und Instandhaltungen	54	64
Aufsichtsratsvergütungen	35	40
Telefon und Telekommunikation	31	32
Verlust aus dem Abgang von Umlaufvermögen	0	263
Sonstige betriebliche Aufwendungen	101	529
Gesamt	**4.223**	**5.456**

6.8 Abschreibungen

Diese resultieren aus den Abschreibungen entgeltlich erworbener und selbstgeschaffener immaterieller Vermögenswerte, sowie den Sachanlagen.

Die planmäßigen Abschreibungen betragen TEUR 606 (Vorjahr: TEUR 416).

Da die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gem. IAS 40.33-55 mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt werden, wird für diese keine planmäßige Abschreibung realisiert. Die Gebäude werden jährlich von einem unabhängigen Gutachter bewertet und mit dem beizulegenden Zeitwert in der Bilanz angesetzt.

6.9 Finanzergebnis

TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Zinsen auf Bankeinlagen und Forderungen	40	84
Zinsen auf Forderungen	316	11
Anleihezinserträge	402	233
Erträge aus der Bewertung von Wertpapieren	0	141
Ergebnis aus dem Abgang von Umlaufvermögen	345	0
Zinsen aus der Aufzinsung	0	0
Finanzerträge	**1.101**	**469**
Fair Value Zuschreibung von Beteiligungen	**2.989**	**3.763**
Zinsen auf Kontokorrent und Darlehen	3.469	2.749
Zinsen auf Anleihen	4.045	4.376
Abschreibungen Wertpapiere	235	0
Sonstige Finanzaufwendungen	0	21
Finanzaufwendungen	**7.749**	**7.147**
Gesamt	**-3.659**	**-2.915**

Die Zinserträge aus Anleihen betreffen erworbene Anleihen, die jährlich verzinst werden.

Die Zinsaufwendungen auf Anleihen betreffen die unter Anleihen ausgewiesenen gezeichneten Anleihen, die jährlich respektive halbjährlich, vierteljährlich verzinst werden.

Die FCR Immobilien AG hat im August 2019 Verhandlungen mit der Geschäftsleitung der Immoware24 GmbH bezüglich einer Beteiligung an dem Unternehmen aufgenommen, um die technologische Basis, die die FCR stellt, zu erweitern. Die Immoware24 GmbH konnte auch im vergangenen Jahr ein starkes Wachstum verzeichnen, durch welches der Beteiligungsansatz innerhalb des letzten Jahres um weitere TEUR 2.989 (Vorjahr: TEUR 3.763) gesteigert werden konnte.

6.10 Ertragsteuern

Die in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen unterliegen, je nach Rechtsform und Tätigkeit, teilweise der deutschen Körperschaftsteuer (einschließlich des Solidaritätszuschlags) und der Gewerbesteuer. Bei der Ermittlung der steuerlichen Bemessungsgrundlagen kommt es dabei regelmäßig zu Hinzurechnungen und Kürzungen bestimmter Aufwendungen und Erträge. Die Höhe der Ertragsteuern bemisst sich an dem so ermittelten zu versteuernden Einkommen bzw. am so ermittelten Gewerbeertrag. Latente Steuern wurden aufgrund von temporären Abweichungen zwischen Steuerwert und dem Wertansatz in der IFRS-Bilanz berechnet. Ist die Realisierung aktiver latenter Steuern unwahrscheinlich, erfolgt eine Wertberichtigung bis zur Höhe der für das jeweilige Steuersubjekt gebildeten passiven latenten Steuern.

Zu berücksichtigen ist, dass die immobilienverwaltenden Gesellschaften und die Gesellschaften, die lediglich Beteiligungserträge erwirtschaften, von der erweiterten Kürzung gem. § 9 Nr. 1 GewStG Gebrauch machen und somit faktisch gewerbesteuerfreie Gewinne erzielen. Darunter fallen vor allem die Personenhandelsgesellschaften sowie die Beteiligungserträge aus den GmbH & Co. KGs bei der FCR Immobilien AG und die FCR Verwaltungs GmbH.

Bei der Berechnung latenter Steuern wurde in der Regel der gültige zusammengefasste Steuersatz in Höhe von 15,825 % (Vj. 15,825 %) angewandt.

Die latenten Steuern entfallen auf folgende wesentlichen Bilanzposten:

TEUR	Aktive latente Steuern 31.12.2021	Passive latente Steuern 31.12.2021	Aktive latente Steuern 31.12.2020	Passive latente Steuern 31.12.2020
Langfristige Vermögenswerte				
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	303	16.228	134	14.914
sonstige langfristige Vermögenswerte	0	1.242	0	677
Kurzfristige Vermögenswerte				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		17	6	2
Schulden				
Anleihen		69		71
Bankdarlehen		172	32	97
Saldierung	-303	-303	-173	-173
Latente Steuern laut Konzernbilanz	**0**	**17.425**	**0**	**15.589**

Es bestehen keine latenten Steuern sowie Steuererträge, -aufwendungen für nicht fortgeführte Aktivitäten.

Die Veränderungen der latenten Steuern wurden in der Gesamtergebnisrechnung unter den Steuern vom Einkommen und Ertrag erfasst.

Die Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	31.12.2021	30.12.2020
Tatsächlicher Ertragsteueraufwand	907	807
Latente Steuern (Aufwand + / Ertrag -)	1.836	1.139
Gesamt	**2.743**	**1.946**

Die latenten Steuern in der Gewinn- und Verlustrechnung resultieren im Wesentlichen aus der Bewertung zum Zeitpunkt der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, abweichende Realisierung der Umsatzerlöse aus Vermietungen aufgrund von Miet-Incentives und der Nutzung der Effektivzinsmethode bei Finanzschulden.

Entwicklung der latenten Steuern:

TEUR	2021	2020
Latente Steuern, Saldo zum Ende des vorherigen Geschäftsjahres	**15.588**	**14.449**
Latenter Steuerertrag (-aufwand), erfolgswirksam:		
aus fortgeführten Aktivitäten	1.836	1.139
Latente Steuern direkt in den Gewinnrücklagen (Eigenkapital) erfasst:		
Latente Steuern auf Investment Properties	0	0
Latente Steuern, Saldo zum Ende des Geschäftsjahres	**17.425**	**15.588**

Die tatsächlichen Steuern in der Konzernbilanz lassen sich wie folgt darstellen:

TEUR	2021	2020
Kurzfristige Steueransprüche	96	104
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	30	701
Gesamt	**66**	**-597**

Die Steuererstattungsansprüche betreffen im Wesentlichen verauslagte Vorsteuerüberhänge bzw. Einfuhrumsatzsteuern, die durch die laufenden Umsatzsteuervoranmeldungen erstattet werden.

Bei den laufenden Ertragsteuerverbindlichkeiten handelt es sich im Wesentlichen um Körperschaftsteuerrückstellungen des laufenden Jahres.

Steuerliche Überleitungsrechnung

Die steuerliche Überleitungsrechnung erläutert die Relation zwischen effektivem Steueraufwand und dem erwarteten Steueraufwand, der sich aus dem IFRS-Konzernjahresergebnis vor Ertragsteuern durch Anwendung des Ertragsteuersatzes von 15,825 % (Vorjahr: 15,825 %) ergibt. Der Ertragsteuer-satz setzt sich aus 15 % Körperschaftsteuer, hierauf 5,5 % Solidaritätszuschlag, zusammen:

TEUR	2021	2020
Ergebnis vor Steuern	**14.890**	**11.507**
Konzernsteuersatz (%)	15,825 %	15,825 %
Erwarteter Steueraufwand	**2.356**	**1.821**
Steuern aus früheren Perioden	307	-320
Nutzung von Verlustvorträgen	-4	-7
Sonstige Steuereffekte	83	452
Gesamtsteueraufwand	**2.742**	**1.946**
Effektive Steuerbelastung	**18,417 %**	**16,911 %**

6.11 Ergebnis je Aktie

EUR	2021	2020
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	12.148.013	9.560.724
Gewichteter Durchschnitt ausgegebene Aktien	9.692.047	9.146.404
Ergebnis je Aktie in EUR	**1,25**	**1,05**

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie ermittelt sich aus dem Konzernergebnis, dividiert durch den gewichteten Durchschnitt der während der Berichtsperiode im Umlauf befindlichen Aktien.

Zum Ende der Berichtsperiode waren keine verwässernden Finanzinstrumente im Umlauf. Das unverwässerte stimmt mit dem verwässerten Ergebnis überein.

7 Angaben zur Konzern-Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die Zahlungsmittel des Konzerns im Laufe des Berichtsjahres durch Mittelzuflüsse und Mittelabflüsse verändert haben. Hierbei wird zwischen Zahlungsströmen aus der laufenden Geschäftstätigkeit, aus Investitions- und aus Finanzierungstätigkeit unterschieden.

In der Kapitalflussrechnung sind die Zahlungsströme in die Bereiche Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit, Cashflow aus Investitionstätigkeit und Cashflow aus Finanzierungstätigkeit aufgeteilt. Auswirkungen von Veränderungen des Konsolidierungskreises sind in den jeweiligen Positionen eliminiert. Die Ermittlung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit erfolgt nach der indirekten Methode.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit enthält die finanzwirksamen Investitionen und Veräußerungen, insbesondere in bzw. von aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie Sachanlagen.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beinhaltet u. a. Darlehens Ein- und Auszahlungen zur Finanzierung des kurzfristigen und langfristigen Vermögens.

Im Berichtsjahr wurde eine Dividende in Höhe von TEUR 2.929 für das Geschäftsjahr 2020 (Vorjahr: TEUR 2.744 für das Geschäftsjahr 2019) an die Aktionäre ausgeschüttet.

Die Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind, wurden um die mit dem Darlehen verrechneten Forderungen aus dem Verkauf des Objekts in Bamberg (TEUR 12.921), um die Einzahlungen aus den als Vorratsvermögen gehaltenen Immobilie in Magdeburg (TEUR 2.250) sowie die Einzahlung der Forderungen aus dem Verkauf des Objekts in Pößneck (TEUR 3.500) bereinigt. Diese Einzahlungen wurden unter den Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ausgewiesen.

Es bestanden zu den Bilanzstichtagen keine Verfügungsbeschränkungen bei den Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten.

8 Sonstige Erläuterungen

8.1 Geografische Segmente

Geografisch unterteilen sich die Umsatzerlöse sowie die langfristigen Vermögenswerte in das Inland (Deutschland) und das EU-Ausland.

in TEUR	Inland		EU-Ausland	
	2021	2020	2021	2020
Umsatzerlöse	25.179	24.582	2.923	1.980
Langfristige Vermögenswerte				
Immaterielle Vermögenswerte	2.281	1.500	0	0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	315.257	285.865	30.725	28.673
Sachanlagen	910	241	890	604
Beteiligungen	8.751	5.763	0	0
sonstiges langfristigen Vermögenswerte	115	188	0	0
langfristige Vermögenswerte	**293.557**	**293.557**	**29.277**	**29.277**

8.2 Weitere Angaben zu IFRS 9

Klassen von Finanzinstrumenten nach IFRS 9

	Bewertungskategorie nach IFRS 9
Finanzielle Vermögenswerte	
Beteiligungen	Beizulegender Zeitwert durch Anpassung in der Gewinn- und Verlustrechnung
Langfristige Darlehen und sonstige Ausleihungen	zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet
Zur kurzfristigen Veräußerung verfügbare Finanzinstrumente	zu Fair Value bewertet
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet
Finanzielle Verbindlichkeiten	
Langfristige Anleihen	zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet
Langfristiges Schuldscheindarlehen	zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet
Langfristige Bankdarlehen	zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet
Kurzfristige Anleihen	zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet
Kurzfristiges Schuldscheindarlehen	zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet
Kurzfristige Bankdarlehen	zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet
Finanzielle sonstige Verbindlichkeiten	zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet

Wertansätze nach IFRS 9 und beizulegende Zeitwerte zum 31.12.2021

	31.12.2021		31.12.2020	
TEUR	**Buchwert**	beizulegender Zeitwert	**Buchwert**	beizulegender Zeitwert
Vermögenswerte				
Beteiligungen	8.751	8.751	5.763	5.763
Langfristige Darlehen und sonstige Ausleihungen	115	115	188	188
Zur kurzfristigen Veräußerung verfügbare Finanzinstrumente	3.872	3.872	2.974	3.116
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	16.584	16.584	5.152	5.152
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	14.835	14.835	5.605	5.605
Verbindlichkeiten				
Langfristige Anleihen	78.191	77.280	55.021	54.740
Langfristiges Schuldscheindarlehen	9.867	9.867	0	0
Langfristige Bankdarlehen	171.050	163.138	156.124	156.537
Kurzfristige Anleihen	0	0	14.961	15.060
Schuldscheindarlehen	0	0	0	0
Kurzfristige Bankdarlehen	11.848	11.581	9.543	9.769
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.944	2.944	1.510	1.510
Finanzielle sonstige Verbindlichkeiten	929	929	1.043	1.043

Im Geschäftsjahr und dem Vorjahr gab es keine Umgliederungen zwischen den Kategorien von Finan-zinstrumenten nach IFRS 9.

Der beizulegende Zeitwert der Beteiligungen basiert auf nicht beobachtbaren Marktdaten und wird auf Basis der erwarteten künftigen Zahlungsströme ermittelt. Die mit einem aktuellen Marktzinssatz diskontiert werden (Level 3).

Für die Kategorie „Zu fortgeführten Anschaffungskosten“ nach IFRS 9, wird angenommen, dass die beizulegenden Zeitwerte den Buchwerten entsprechen. Die gleiche Annahme gilt für die der Kategorie „Andere finanzielle Verbindlichkeiten“ zugeordnete Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten.

Der beizulegende Zeitwert von kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, basiert entweder auf den Kursnotierungen zum Bilanzstichtag (Level 1) oder wird auf Basis der erwarteten künftigen Zahlungsströme ermittelt. Die mit einem aktuellen Marktzinssatz diskontiert werden (Level 3), wobei bei variablen Zinssätzen davon ausgegangen wird, dass diese dem Marktzins entsprechen.

8.3 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Zu den der Gesellschaft nahestehenden Personen und Unternehmen zählen die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie die Organmitglieder von Tochtergesellschaften, jeweils einschließlich deren naher Familienangehöriger, sowie diejenigen Unternehmen, auf die Vorstands- oder Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft bzw. deren nahe Familienangehörige einen maßgeblichen Ein-fluss ausüben können oder an denen sie einen wesentlichen Stimmrechtsanteil halten. Darüber hinaus zählen zu den nahestehenden Unternehmen diejenigen Unternehmen, mit denen die Gesellschaft ei-nen Konzernverbund bildet oder an denen sie eine Beteiligung hält, die ihr eine maßgebliche Einfluss-nahme auf die Geschäftspolitik des Beteiligungsunternehmens ermöglicht, sowie auf die Hauptaktio-näre der Gesellschaft einschließlich deren konzernverbundener Unternehmen.

FCR unterhält folgende Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Personen:

Aktienbesitz von Mitgliedern des Vorstands und von Vorstandsmitgliedern nahestehenden Personen an FCR

Der alleinige Vorstand hält über die RAT Asset & Trading GmbH 41,38 % (Vorjahr: 49,43 %) und über die CM Center Management GmbH 23,01 % (Vorjahr: 17,74 %) an der FCR Immobilien AG und ist als beherrschende Person im Sinne von IAS 24.13 anzusehen.

Verträge und Geschäftsbeziehungen zwischen den Vorstandsmitgliedern unmittelbar und FCR

Im Geschäftsjahr 2021 wurde ein Darlehen gegenüber dem Vorstand in Höhe von EUR 1,1 Mio. durch Herrn Raudies zurückgeführt. Zum Bilanzstichtag bestehen keine weiteren Verträge zwischen Vorstand und FCR.

Tätigkeiten von Aufsichtsratsmitgliedern in Gesellschaften außerhalb von FCR

Prof. Dr. Franz-Joseph Busse:

Professor Dr. Busse studierte nach Abitur, Wehrdienst sowie einer Ausbildung bei der BfG Bank AG Betriebswirtschaftslehre an den Universitäten Würzburg, Grenoble und München. 1973 beendete er das Studium als Diplomkaufmann an der Ludwig-Maximilians-Universität München und promovierte. Danach hatte er verschiedene Managementpositionen in der freien Wirtschaft inne, so im Generalikonzern und später als Vorstandsvorsitzender einer deutsch arabischen Aktiengesellschaft mit Sitz in Kairo. 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. Darüber hinaus bekleidete er Beirats- und Beratungsmandate und bisher 13 Aufsichtsratsmandate. Aktuell bekleidet er ein Beirats- und Beratungsmandat. Herr Prof. Dr. Busse ist Vorsitzender des Aufsichtsrats der Scheelen AG, Waldshut-Tiengen sowie Vorsitzender des Aufsichtsrats der FCR Immobilien AG.

Die folgende Übersicht gibt die von Herrn Prof. Dr. Busse in den letzten fünf Jahren ausgeübten Funktionen als Mitglied des Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgans oder als Partner (d.h. Gesellschaf-ter einer Personengesellschaft) in Gesellschaften außerhalb der FCR-Gruppe wieder:

Gesellschaft	Funktion	von - bis
Finance base AG, München	Vorsitzender des Aufsichtsrats	2014 bis 2017
Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG, Dortmund	Beirat	2014 bis 2019
Scheelen AG, Waldshut-Tiengen	Vorsitzender des Aufsichtsrats	seit 2003

Hanjo Schneider:

Hanjo Schneider hat eine betriebswirtschaftliche Ausbildung und ein Executive MBA in den USA abgeschlossen. Er startete seine berufliche Laufbahn 1986 bei namhaften internationalen Konzernen (Dun & Bradstreet, Danzas) und war für diese Unternehmen in verschiedenen Ländern in Geschäftsführungspositionen in Europe, Asien und USA tätig. Er baute in weniger als 10 Jahren die stark deutsch geprägte Hermes Gruppe zum größten privaten Paket Dienstleister in Europe auf (Umsatzvolumen in 2018 über EUR 3 Mrd.). Im Jahre 2002 agierte er zunächst als CEO der Hermes Gruppe, 2008 wurde er in den Vorstand der Otto Gruppe berufen. In 2015 übernahm er den Vorsitz des Aufsichtsrats der Hermes Gruppe.

Die folgende Übersicht gibt die von Herrn Hanjo Schneider in den letzten fünf Jahren ausgeübten Funk-tionen als Mitglied des Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgans oder als Partner (d.h. Gesellschaf-ter einer Personengesellschaft) in Gesellschaften außerhalb der FCR-Gruppe wieder:

Gesellschaft	Funktion	von - bis
Otto Group	Vorstannd	2008 bis 2017
Hermes Europe	Aufsichtsratsvorsitzender	2015 bis 2017

Ludwig A. Fuchs:

Ludwig A. Fuchs schloss sein Studium der Betriebswirtschaftslehre an der Ludwig Maximilians Universität 1992 als Diplom Kaufmann ab. 1996 absolvierte er einen MBA an der INSEAD. Nach Stationen bei Roland Berger und PFW Partner gründete er 1999 die Realtime Technology AG, einen weltweit führenden Anbieter in Sachen 3D / Virtual Reality für industrielle Anwendungen, deren CEO er bis 2014 war. Er forcierte das Wachstum der Realtime Technology AG von drei auf über 750 Mitarbeiter und führt die Realtime Technology AG im Rahmen eines IPO an die Börse. Seit 2014 ist er geschäftsführender Gesellschafter der FAMe Investment & Management GmbH, die weltweit ca. 20 Beteiligungen an Technologie Start-ups und Wachstumsunternehmen hält.

Die folgende Übersicht gibt die von Herrn Fuchs in den letzten fünf Jahren ausgeübten Funktionen als Mitglied des Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgans oder als Partner (d.h. Gesellschafter einer Personengesellschaft) in Gesellschaften außerhalb der FCR-Gruppe wieder:

Gesellschaft	Funktion	von - bis
FAMe Invest & Management GmbH	Geschäftsführer	seit 2014
Fuchs Asset Management	Geschäftsführer	seit 2014
LFL Inc, London	Managing Director	seit 2009
LAF Inc, London	Managing Director	seit 2014
Oimara Capital, London	Managing Director	seit 2020
Traxxall Technologies, Montreal	Mitglied des Board of Directors	seit 2018

Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Personen

Im Geschäftsjahr 2021 bestanden keine Geschäftsvorfälle mit dem Vorstand.

Verträge mit weiteren nahestehenden Personen

Die FCR Kitzbühel GmbH & Co. KG vermietet seit 2017 die im Eigentum stehenden Apartments an die Betreibergesellschaft Suiten am Schloss GmbH mit Sitz in Kitzbühel, Österreich, für eine Jahresmiete von TEUR 113 (Vorjahr: TEUR 113). Geschäftsführer der Suiten am Schloss GmbH ist Herr Thorsten Raudies, welcher der Bruder des alleinigen Vorstands ist.

Mit der Ehefrau von Herrn Falk Raudies (Vorstand) besteht ein Vertragsverhältnis zur Erbringung von Managementdienstleistungen. Die Brutto-Vergütung für die Tätigkeit betrug im Geschäftsjahr rund TEUR 131 (Vorjahr: TEUR 140).

8.4 Nahestehende Personen in Schlüsselpositionen

Als nahestehende Personen in Schlüsselpositionen gelten die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats, die für das Geschäftsjahr unten dargestellt sind.

Mitglieder des Vorstands des Mutterunternehmens

Im Vorstand der FCR Immobilen AG haben sich im Berichtszeitraum keine Veränderungen ergeben. Herr Falk Raudies vertritt die Gesellschaft als Vorstand seit Gründung der Gesellschaft.

Die Vergütung von Herrn Falk Raudies betrug im Geschäftsjahr 2021 insgesamt TEUR 665. Im Jahresabschluss des Geschäftsjahres sind noch nicht an den Vorstand bezahlte Vergütungen in Höhe von TEUR 179 enthalten.

Mitglieder des Aufsichtsrats des Mutterunternehmens

Dem Aufsichtsrat gehören an:

- Prof. Dr. Franz-Joseph Busse (Vorsitzender), Hochschullehrer
- Hanjo Schneider (stellvertretender Vorsitzender),
- Ludwig A. Fuchs, Geschäftsführer

Der Aufsichtsrat erhielt im Geschäftsjahr eine fixe Vergütung in Höhe von TEUR 35 (Vorjahr: TEUR 35).

8.5 Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Eventualposten

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Verpflichtungen aus bestehenden Miet- und Leasingverträgen belaufen sich auf:

TEUR	bis 1 Jahr		über 1 Jahr bis 5 Jahre		über 5 Jahren	
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
Miet-, Leasing- und Service-verträge	405	275	627	304	0	0

Bei den dargestellten Beträgen handelt es sich um Mindest-Zahlungen.

Die FCR hat Büroflächen angemietet. Dies trägt auch zur Verringerung der Kapitalbindung bei und belässt das Investitionsrisiko beim Leasinggeber. Der Mietvertrag über die Firmenzentrale in Pullach im Isartal führt zu einem jährlichen Mietaufwand in Höhe von TEUR 139,7 Die Miet-, Leasing- und Serviceverträge beziehen sich auf „operating“ Leasingvereinbarungen und umfassen Büroräumlichkeiten, Firmenfahrzeuge sowie IT-Ausstattung.

Eventualschulden und Eventualforderungen

Zum Abschlussstichtag bestehen folgende Eventualverbindlichkeiten. Eventualforderungen beste-hen dahingehend nicht.

Haftungsverhältnisse	**Betrag TEUR**
Aus Bürgschaften, Wechsel- und Scheckbürgschaften	0

(Vorjahr: 3.600) Die vorstehenden Haftungsverhältnisse werden aus folgenden Gründen nicht bilanziert:

Mit einer Inanspruchnahme aus den Haftungsverhältnissen ist nicht zu rechnen, weil den durch vorstehende Haftungsverhältnisse gesicherten Verbindlichkeiten von verbundenen Unternehmen Vermögensgegenstände gegenüberstehen, welche die Haftungshöhe im Wert regelmäßig übersteigen.

8.6 Risikomanagement des Konzerns

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

Die FCR Immobilien AG hat daher zahlreiche Tools im Risikomanagement entwickelt, um potenzielle Risiken erfassen zu können, die sich auf die zukünftige Entwicklung des Unternehmens ungünstig auswirken und somit zu einer Gefährdung des Unternehmensbestands führen können. Das System ist auf die derzeit überschaubare Unternehmensgröße mit flachen Hierarchieebenen zugeschnitten.

Ziele des FCR-Risikomanagements sind die Sicherung der Ausschöpfung aller Wertschöpfungspotenziale, die Absicherung der Unternehmensziele gegen störende Ereignisse und die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswerts. In diesem Zuge umfasst das Risikomanagement der FCR die systematische Identifikation, Analyse und Bewertung sowie Überwachung aller wesentlichen Risiken durch den FCR-Vorstand. Durch die enge Einbindung des Vorstands in alle wesentlichen Aktivitäten in den FCR-Kernbereichen Transaction Management, Asset Management, Finance, Operations Management und Innovation Management wird ein laufendes Monitoring der relevanten Risiken sichergestellt. Flache Hierarchien unterstützen dabei diesen wichtigen Prozess.

Unser Unternehmen verfügt in diesem Zusammenhang über klar definierte Richtlinien/Verfahrensanweisungen zu den Schwerpunkten unternehmens- und marktbezogene Risiken. Dazu gehören u.a. Risiken bei der Auswahl von Immobilien, Immobilienbestandsrisiken, Bewertungsrisiken, Vermietungsrisiken, Baurisiken, Finanzierungs-, Liquiditäts- und Zinsrisiken, rechtliche Risiken (bspw. HGB, AktG, WpHG), konjunkturelle Risiken und Branchenrisiken.

Ferner verfügt unser Unternehmen über einen Compliance-Beauftragten, der für die Umsetzung der Richtlinien, die Weiterentwicklung des Compliance-Managements und die Berichterstattung an die Unternehmensführung verantwortlich ist. Compliance wird dabei regelmäßig in der Aus- und/oder Weiterbildung der FCR-Mitarbeiter thematisiert. Unser Unternehmen berichtet über die Umsetzung von Compliance-Maßnahmen sowie über Compliance-Ziele und -Verstöße. Um Verstöße aufzudecken werden regelmäßig interne und wenn notwendig externe Audits durchgeführt.

Im Rahmen des Risikomanagements setzt FCR zahlreiche Tools ein. Nachfolgend ein Überblick dazu:

- Liquiditätsplan:
  Mit dem Liquiditätsplan können tagesaktuelle Kontostände der FCR Immobilien AG und der Kommanditgesellschaften sowie Einnahmen- und Ausgaben (z.B. Darlehenszahlungen) eingesehen werden. Zudem werden hier aktuelle und geplante Einnahmen aus Objektverkäufen und Ausgaben für Objektankäufe erfasst. FCR ist mit dem Liquiditätsplan in der Lage, den Konzern auf einer 12-Monats-Basis vorausschauend zu steuern. Es ist zu jedem Zeitpunkt sichergestellt, dass entsprechende Liquidität für die jeweiligen Maßnahmen vorhanden ist. Die unter den Zinsänderungsrisiken dargestellten Fälligkeiten werden auch in der Liquiditätsplanung berücksichtigt. Auf dieser Basis stellt die Gesellschaft sicher, dass sie ihre fälligen Zahlungen aus den operativen Cashflows, aus dem Zufluss der fällig werdenden Vermögenswerte und aus geplanten Kapitalmaßnahmen erfüllen wird.

- Finanzierungsplan:
  Im Finanzierungsplan ist u.a. das Zinsbindungsende von Darlehen erfasst. So ist FCR in der Lage, sich frühzeitig ein Bild von auslaufenden Festzinsvereinbarungen zu machen und recht-zeitig mit Banken über eine Verlängerung der Zinsfestschreibung zu verhandeln und / oder alternative Finanzierungsmittel (variabel) über andere Banken zu prüfen.

- Mieteinnahmenplan:
  Durch den Mieteinnahmenplan, der integraler Bestandteil des FCR-Intranets ist, lassen sich Abweichungen zwischen der Mieterliste aus dem FCR-Intranet (laut Mietvertrag) und den tatsächlich verbuchten Mieten (laut DATEV) feststellen. Durch diese Kontrollmöglichkeit wird die korrekte und vollständige Erfassung aller Mieter sichergestellt.

- Forderungsmanagement:
  Mittels dieser Übersicht hat FCR die Möglichkeit, rückständige Mieten und Mieter auszuwerten und in diesem Zuge die Basis für eine schnelle, proaktive Einleitung von Lösungen mit den entsprechenden Mietern zu schaffen.

Nachfolgend werden die wesentlichen Risiken beschrieben, die nachteilige Auswirkungen auf die Finanzinstrumente der Gesellschaft haben können. Risiken, die derzeit noch nicht bekannt sind oder Risiken, die als unwesentlich eingeschätzt werden, könnten sich ebenfalls auf die Geschäftstätigkeit der FCR Immobilien AG auswirken.

Finanzwirtschaftliche Risiken

Risiken aus der Finanzierungstätigkeit:

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

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

Zinsänderungsrisiko:

Je nach geplanter Verweildauer einer Immobilie werden kurz-, mittel-, oder langfristige Darlehensverträge abgeschlossen. Es besteht grundsätzlich das Risiko der Erhöhung der Zinssätze nach Ablauf der Zinsbindungsperiode. Durch das derzeit niedrige Zinsniveau können z.B. im Zusammenhang mit Objektverkäufen, bei vorfälliger Darlehensablösung hohe Entschädigungszahlungen an die Kredit-geber anfallen. Zum Management dieses Risikos setzt FCR u.a. das Tool „Finanzierungsplan“ ein.

	31.12.2021	Cashflows 2022			Cashflows 2023 - 2026			Cashflows > 2027		
TEUR	**Buchwert**	Zins fix	Zins va-riabel	Til-gung	Zins fix	Zins vari-abel	Tilgung	Zins fix	Zins va-riabel	Tilgung
Anleihen	**78.191**	3.267	0	0	2.640		0	0	0	0
Schuldschein-darlehen	**9.867**	367	0	0	1.437		0	0	0	0
Bankdarlehen	**165.667**	1.052	2.016	11.848	3.645		6.507	6.796	10.500	108.005
Summe	**253.725**	**4.685**	**2.016**	**11.848**	**7.723**	**6.507**	**134.352**	**6.796**	**10.500**	**108.005**

Risiken beim Verkauf von Immobilien

Marktrisiko:
Der Verkauf von Immobilienvermögen der FCR Immobilien AG unterliegt potenziell dem Risiko sinken-der Verkaufspreise oder Fehleinschätzungen bezüglich des Marktwerts der Immobilien bei negativen Veränderungen des Standorts. Auch können zum Beispiel aufgrund gestiegener Refinanzie-rungskosten die Attraktivität und damit die Verkaufspreise von Gewerbeimmobilien sinken.

8.7 Mitarbeiter

Im Jahresdurchschnitt waren im Konzern mit Vorstand insgesamt 73 Voll- und Teilzeitbeschäftigte (Vorjahr: 95) tätig. Die Beschäftigten untergliedern sich in folgende Gruppen:

Mitarbeiter		2020
Vorstand	1	1
Administration	25	26
Service	10	11
Hotel	37	57
Gesamt	**73**	**95**

8.8 Anteilsbesitz

Gesellschaft	Anteil
FCR Aken GmbH & Co. KG	100 %
FCR Altena GmbH & Co. KG	100 %
FCR Aschersleben GmbH & Co. KG	100 %
FCR Bad Kissingen GmbH & Co. KG	100 %
FCR Bergisch Gladbach GmbH & Co. KG	100 %
FCR Brandenburg GmbH & Co. KG	100 %
FCR Bremervörde GmbH & Co. KG	100 %
FCR Buchholz GmbH & Co. KG	100 %
FCR Burg GmbH & Co. KG	100 %
FCR Cloppenburg GmbH & Co. KG	100 %
FCR Cottbus GmbH & Co. KG	100 %
FCR Datteln GmbH & Co. KG	100 %
FCR Duisburg 2 GmbH & Co. KG	100 %
FCR Ehrenfriedersdorf GmbH & Co. KG	100 %
FCR Gera AMTP GmbH & Co. KG	100 %
FCR Gera BIBC GmbH & Co. KG	100 %
FCR Glückstadt GmbH & Co. KG	100 %
FCR Görlitz GmbH & Co. KG	100 %
FCR Görlitz Hugo-Meyer GmbH & Co. KG	100 %
FCR Grimmen GmbH & Co. KG	100 %
FCR Gronau GmbH & Co. KG	100 %
FCR Guben GmbH & Co. KG	100 %
FCR Gummersbach GmbH & Co. KG	100 %
FCR Hagen GmbH & Co. KG	100 %
FCR Hagen 2 GmbH & Co. KG	100 %
FCR Hambühren GmbH & Co. KG	100 %
FCR Hamm GmbH & Co. KG	100 %
FCR Herford GmbH & Co. KG	100 %
FCR Kaiserslautern GmbH & Co. KG	100 %
FCR Kaltennordheim GmbH & Co. KG	100 %
FCR Kitzbühel GmbH & Co. KG	100%
FCR Köpenick GmbH & Co. KG	100 %
FCR Meerane GmbH & Co. KG	100 %
FCR Munster GmbH & Co. KG	100 %
FCR Neumünster GmbH & Co. KG	100 %
FCR Neustrelitz GmbH & Co. KG	100 %
FCR Nienburg GmbH & Co. KG	100 %
FCR Prettin GmbH & Co. KG	100 %
FCR Pulsnitz GmbH & Co. KG	100 %
FCR Rastatt GmbH & Co. KG	100 %
FCR Salzwedel GmbH & Co. KG	100 %
FCR Scheßlitz GmbH & Co. KG	100 %
FCR Schleiz GmbH & Co. KG	100 %
FCR Seesen GmbH & Co. KG	100 %
FCR Söhlde GmbH & Co. KG	100 %
FCR Soltau GmbH & Co. KG	100 %
FCR Soltau Zentrallager GmbH & Co. KG	100 %
FCR Uelzen GmbH & Co. KG	100 %

FCR Uelzen Office GmbH & Co. KG	100 %
FCR Wasungen GmbH & Co. KG	100 %
FCR Weidenberg GmbH & Co. KG	100 %
FCR Weißenfels GmbH & Co. KG	100 %
FCR Welzow GmbH & Co. KG	100 %
FCR Wismar 2 GmbH & Co. KG	100 %
FCR Wittenberge GmbH & Co. KG	100 %
FCR Wittingen GmbH & Co. KG	100 %
FCR Würselen GmbH & Co. KG	100 %
FCR Zeithain GmbH & Co. KG	100 %
FCR Zerbst GmbH & Co. KG	100 %
FCR Zeulenroda GmbH & Co. KG	100 %
FCR Brandenburg Logistik GmbH & Co. KG	100 %
FCR Bückeburg 2 GmbH & Co. KG	100 %
FCR Cadolzburg GmbH & Co. KG	100 %
FCR Eilenburg GmbH & Co. KG	100 %
FCR Gummersbach 2 GmbH & Co. KG	100 %
FCR Höchstadt GmbH & Co. KG	100 %
FCR Jüterbog GmbH & Co. KG	100 %
FCR Landau GmbH & Co. KG	100 %
FCR Ruhla GmbH & Co. KG	100 %
FCR Schwalbach GmbH & Co. KG	100 %
FCR Schwandorf GmbH & Co. KG	100 %
FCR Strullendorf GmbH & Co. KG	100 %
FCR Teistungen GmbH & Co. KG	100 %
FCR Westeregeln GmbH & Co. KG	100 %

Erworbene Objekte mit BNL in 2021

FCR Finsterwalde GmbH & Co. KG	100 %
FCR Workx Jena GmbH & Co. KG	100 %
FCR Görlitz Hopfenfeld GmbH & Co. KG	100 %
FCR Altenberg GmbH & Co. KG	100 %
FCR Eching GmbH & Co. KG	100 %
FCR Zeulenroda Triebes GmbH & Co. KG	100 %

Verkaufte Objekte mit BNL in 2021

FCR Magdeburg GmbH & Co. KG	100 %
FCR Bamberg GmbH & Co. KG	100 %
FCR Bottrop GmbH & Co. KG	100 %

Hotels

Il Pelagone s.r.l.	100 %
FCR Kitzbühel GmbH & Co. KG	100 %

Projekt-/Entwicklungsgesellschaft

FCR Monuments Investment S.L.	100 %
FCR Hennef GmbH & Co. KG	100 %

Vorratsgesellschaften

FCR Ludwigslust GmbH & Co. KG	100 %
FCR Vorrat vier GmbH & Co. KG	100 %
FCR Lügde GmbH & Co. KG	100 %
FCR Vorrat fünf GmbH & Co. KG	100 %
FCR Schifferstadt GmbH & Co. KG	100 %
FCR Siegen GmbH & Co. KG	100 %

sonstige Gesellschaften

FCR Innovation GmbH	100 %
FCR Verwaltungs GmbH	100 %
FCR Service GmbH	100 %
FCR Pelagone GmbH & Co. KG	100 %

8.9 Befreiung nach § 264 Abs. 3 HGB bzw. § 264b HGB

Die nachfolgenden Tochtergesellschaften in der Rechtsform einer Personengesellschaft im Sinne von § 264a HGB machen für das Geschäftsjahr 2021 von der Befreiung des § 264b HGB Gebrauch:

FCR Aken GmbH & Co. KG	FCR Lüdge GmbH & Co. KG
FCR Altena GmbH & Co. KG	FCR Ludwigslust GmbH & Co. KG
FCR Altenberg GmbH & Co. KG	FCR Magdeburg GmbH & Co. KG
FCR Aschersleben GmbH & Co. KG	FCR Meerane GmbH & Co. KG
FCR Bad Kissingen GmbH & Co. KG	FCR Monument Investment S.L.
FCR Bamberg GmbH & Co. KG	FCR Munster GmbH & Co. KG
FCR Bergisch Gladbach GmbH & Co. KG	FCR Neumünster GmbH & Co. KG
FCR Bottrop GmbH & Co. KG	FCR Neustrelitz GmbH & Co. KG
FCR Brandenburg GmbH & Co. KG	FCR Nienburg GmbH & Co. KG
FCR Brandenburg Logistik GmbH & Co. KG	FCR Pelagone GmbH & Co. KG
FCR Bremervörde GmbH & Co. KG	FCR Prettin GmbH & Co. KG
FCR Buchholz GmbH & Co. KG	FCR Pulsnitz GmbH & Co. KG
FCR Bückeburg 2 GmbH & Co. KG	FCR Rastatt GmbH & Co. KG
FCR Burg GmbH & Co. KG	FCR Ruhla GmbH & Co. KG
FCR Cadolzburg GmbH & Co. KG	FCR Salzwedel GmbH & Co. KG
FCR Cloppenburg GmbH & Co. KG	FCR Scheßlitz GmbH & Co. KG
FCR Cottbus GmbH & Co. KG	FCR Schifferstadt GmbH & Co. KG
FCR Datteln GmbH & Co. KG	FCR Schleiz GmbH & Co. KG
FCR Duisburg 2 GmbH & Co. KG	FCR Schwalbach GmbH & Co. KG
FCR Eching GmbH & Co. KG	FCR Schwandorf GmbH & Co. KG
FCR Ehrenfriedersdorf GmbH & Co. KG	FCR Seesen GmbH & Co. KG
FCR Eilenburg GmbH & Co. KG	FCR Service GmbH
FCR Eisenach GmbH & Co. KG	FCR Siegen GmbH & Co. KG
FCR Finsterwalde GmbH & Co. KG	FCR Söhlde GmbH & Co. KG
FCR Gera AMTP GmbH & Co. KG	FCR Soltau GmbH & Co. KG

FCR Gera BIBC GmbH & Co. KG	FCR Soltau Zentrallager GmbH & Co. KG
FCR Glückstadt GmbH & Co. KG	FCR Strullendorf GmbH & Co. KG
FCR Görlitz GmbH & Co. KG	FCR Teistungen GmbH & Co. KG
FCR Görlitz Hopfenfeld GmbH & Co. KG	FCR Uelzen GmbH & Co. KG
FCR Görlitz Hugo-Meyer GmbH & Co. KG	FCR Uelzen Office GmbH & Co. KG
FCR Grimmen GmbH & Co. KG	FCR Verwaltungs GmbH
FCR Gronau GmbH & Co. KG	FCR Vorrat drei GmbH & Co. KG
FCR Guben GmbH & Co. KG	FCR Vorrat fünf GmbH & Co. KG
FCR Gummersbach 2 GmbH & Co. KG	FCR Vorrat vier GmbH & Co. KG
FCR Gummersbach GmbH & Co. KG	FCR Wasungen GmbH & Co. KG
FCR Hagen 2 GmbH & Co. KG	FCR Weidenberg GmbH & Co. KG
FCR Hagen GmbH & Co. KG	FCR Weißenfels GmbH & Co. KG
FCR Hambühren GmbH & Co. KG	FCR Welzow GmbH & Co. KG
FCR Hamm GmbH & Co. KG	FCR Westeregeln GmbH & Co. KG
FCR Hennef GmbH & Co. KG	FCR Wismar 2 GmbH & Co. KG
FCR Herford GmbH & Co. KG	FCR Wittenberge GmbH & Co. KG
FCR Höchstadt GmbH & Co. KG	FCR Wittingen GmbH & Co. KG
FCR Innovation GmbH	FCR Workx Jena GmbH & Co. KG
FCR Jüterbog GmbH & Co. KG	FCR Würselen GmbH & Co. KG
FCR Kaiserslautern GmbH & Co. KG	FCR Zeithain Fachmarkt GmbH & Co. KG
FCR Kaltennordheim GmbH & Co. KG	FCR Zeithain GmbH & Co. KG
FCR Kitzbühel GmbH & Co. KG	FCR Zerbst GmbH & Co. KG
FCR Köpenick GmbH & Co. KG	FCR Zeulenroda GmbH & Co. KG
FCR Landau GmbH & Co. KG	FCR Zeulenroda-Triebes Fachmarkt GmbH & Co. KG
	Il Pelagone s.r.l.

8.10 Honorare des Abschlussprüfers

Der für das Geschäftsjahr berechnete Aufwand für den Abschlussprüfer beträgt insgesamt TEUR 87 (Vorjahr: TEUR 75), davon für Abschlussprüfungsleistungen TEUR 85 (Vorjahr: TEUR 75) und für andere Bestätigungsleistungen TEUR 2 (Vorjahr: TEUR 0).

8.11 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach Ablauf des Geschäftsjahres sind folgende Ereignisse eingetreten, die von wesentlicher Bedeu-tung sind und zu einer veränderten Beurteilung des Unternehmens führen könnten:

Nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 erfolgte der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang (BNL) von 2021 erworbenen / notariell beurkundeten Immobilien:

- Einkaufszentraum in Eisenach, Thüringen (BNL Januar 2022)
  Die FCR Immobilien AG hat ein Einkaufszentrum in Eisenach, Thüringen, mit einer Verkaufsfläche von rd. 26.000 m^2 erworben. Das vollvermietete Objekt mit namhaften Einzelhandelsunternehmen erwirtschaftet eine jährliche Ist-Netto-Miete von über 4 Mio. Euro.

- Fachmarkt in Zeithain, Sachsen (BNL Januar 2022)
  Die FCR Immobilien AG hat einen Fachmarkt in Zeithain, Sachsen, mit einer Verkaufsfläche von rd. 7.850 m^2 erworben. Das vollvermietete Objekt mit der Handelskette Hammer als langfristigen Ankermieter erwirtschaftet eine jährliche Ist-Netto-Miete von rd. 0,26 Mio. Euro.

- Fachmarkt in Pforzheim, Baden-Württemberg (BNL Februar 2022)
  Die FCR Immobilien AG hat einen Fachmarkt in Pforzheim, Baden-Württemberg, mit einer Verkaufsfläche von rd. 5.600 m^2 erworben. Das vollvermietete Objekt mit toom als langfristigen Ankermieter erwirtschaftet eine jährliche Ist-Netto-Miete von rd. 0,2 Mio. Euro.

- Fachmarkt in Lügde, Nordrhein-Westfalen (BNL März 2022)
  Die FCR Immobilien AG hat einen Fachmarkt in Lügde, Nordrhein-Westfalen mit einer Verkaufsfläche von rd. 6.400 m^2 erworben. Das vollvermietete Objekt mit toom als langfristigen Ankermie-ter erwirtschaftet eine jährliche Ist-Netto-Miete von rd. 0,46 Mio. Euro.

- Geschäftshaus in Siegen, Nordrhein-Westfalen (BNL April 2022)
  Die FCR Immobilien AG hat in der Fußgängerzone von Siegen, Nordrhein-Westfalen, ein Geschäftshaus mit über 7.000 m^2 Verkaufsfläche erworben. Das vollvermietete Objekt in 1A-Lage verfügt mit C&A über einen renommierten Ankermieter. Die jährliche Ist-Netto-Miete beläuft sich auf über 1 Mio. Euro.

Mit Blick auf die aktuelle Corona-Lage und den Ukraine-Krieg gehen wir davon aus, dass hieraus ggf. resultierende Entwicklungen sich nicht signifikant auf die Geschäftsaktivitäten der FCR Immobilien AG auswirken werden.

Es liegen keine weiteren Vorgänge von besonderer Bedeutung zwischen dem Bilanzstichtag und der Erstellung dieses Berichts vor.

8.12 Gewinnverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, den Bilanzgewinn aus dem abgelau-fenen Geschäftsjahr der FCR Immobilien AG in Höhe von TEUR 14.345 zur Ausschüttung einer Divi-dende von 0,35 EUR je dividendenberechtigter Aktie zu verwenden und den restlichen Betrag auf neue Rechnung vorzutragen.

8.13 Corporate Governance

Die Gesellschaft hat die Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG abgegeben und auf der Website der Gesellschaft (https://fcr-immobilien.de/corporate-governance/) dauerhaft öffentlich zugänglich ge-macht.

9 Erklärung des Vorstands

Der Vorstand der FCR Immobilien AG trägt die Verantwortung für die Aufstellung, die Vollständigkeit und die Richtigkeit des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts für die Gesell-schaft und den Konzern.

Der Vorstand hat diesen Abschluss am 23. März 2022 zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzern-abschluss billigt.

Der Konzernabschluss wurde nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt.

Der zusammengefasste Lagebericht für die Gesellschaft und den Konzern enthält Analysen zur Vermö-gens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns sowie weitere Erläuterungen, die nach § 315 HGB anzuge-ben sind.

Versicherung

der gesetzlichen Vertreter der FCR Immobilien AG (Konzern)

Ich versichere nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Fi-nanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im zusammengefassten Lagebericht für die Gesell-schaft und den Konzern der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns be-schrieben sind.

Pullach im Isartal, 23. März 2022,
FCR Immobilien AG,
Falk Raudies, Vorstand

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die FCR Immobilien AG, Pullach im Isartal:

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES KONZERNLAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der FCR Immobilien AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2021, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der FCR Immobilien AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 geprüft. Die in dem Abschnitt „Sonstige Informationen" genannten Teile des Konzernlageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2021 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 und

- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf die unter „Sonstige Informationen" genannten nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Konzernlageberichts.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat (uneingeschränkter Bestätigungsvermerk).

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Die Werthaltigkeit der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

In dem Konzernabschluss der FCR Immobilien AG zum 31. Dezember 2021 werden als Finanz-investition gehaltene Immobilien in Höhe von TEUR 345.982 ausgewiesen. Die FCR Immobilien AG bewertet die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert. Der Anteil des Postens an der Bilanzsumme beläuft sich auf insgesamt 86 % und hat somit einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögenslage des Konzerns. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Erträge aus positiven Wertänderungen der beizulegenden Zeitwerte in Höhe von TEUR 4.784 in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung erfasst.

Die Bewertung der Immobilien erfolgt durch einen externen Gutachter, der imtargis Retail Assets GmbH (im folgenden imtargis) unter Anwendung des Ertragswertverfahrens gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Die Bewertung von imtargis erfolgte auf den Bewertungsstichtag 31. Dezember 2021.

In die Bewertung der Immobilien fließen zahlreiche bewertungsrelevante Annahmen ein, die mit erheblichen Schätzunsicherheiten und Ermessen verbunden sind. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Annahmen können zu wesentlichen Änderungen der resultierenden beizulegenden Werte führen.

Die wesentlichen Bewertungsannahmen für die Bewertung der Immobilien waren zum Bewertungsstichtag die jährlichen Mietraten sowie die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze.

Es besteht das Risiko für den Abschluss, dass aufgrund der bestehenden Schätzunsicherheiten und der Ermessensbehaftung die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nicht angemessen ist.

Prüferisches Vorgehen

Unsere Prüfungshandlungen umfassten unter anderem die Beurteilung der Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen, der Angemessenheit der verwendeten wesentlichen Bewertungsannahmen wie der jährlichen Mietraten sowie der angewandten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze.

Wir haben das Bewertungsverfahren auf Angemessenheit des Bewertungsmodells beurteilt und uns davon überzeugt, dass die für die Bewertung relevanten Daten und Annahmen sachgerecht für den Bemessungsstichtag erhoben wurden.

Wir haben die Angemessenheit der gewählten Bewertungsannahmen anhand einer risikoorientierten bewussten Auswahl von Immobilien beurteilt. Dabei haben wir die im Bewertungsmodell der imtargis verarbeiteten Mietraten mit den im ERP-System hinterlegten Sollmieten verglichen. Wir haben uns zuvor von der Angemessenheit und der Funktionsfähigkeit der implementierten Kontrollen im Vermietungsprozess überzeugt, um sicherzustellen, dass die im ERP-System hinterlegten Mietraten mit den Vertragsmieten übereinstimmen. Weiterhin haben wir die bei der Bestimmung der immobilienspezifischen Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze herangezogenen Annahmen unter Beachtung von Art und Lage der ausgewählten Objekte durch Abgleich mit markt- und branchenspezifischen Richtwerten auf Angemessenheit beurteilt.

Wir haben uns von der Qualifikation und Objektivität, des von der FCR Immobilien AG für die Bewertung der Immobilien beauftragten Gutachters überzeugt.

Unsere Schlussfolgerungen

Das der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zugrunde liegende Vorgehen ist sachgerecht und steht im Einklang mit den Bewertungsgrundsätzen. Die Annahmen, Einschätzungen und Parameter der Gesellschaft sind sachgerecht.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Konzern-lageberichts:

- **der Verweis auf die Konzernerklärung zur Unternehmensführung mit Corporate-Gover-nance-Bericht gemäß § 315d HGB und die Informationen, auf die sich der Verweis bezieht,**
- **Versicherung der gesetzlichen Vertreter (§ 297 Abs. 2 Satz 4 HGB, § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB.**

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Konzernabschlussprüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- **wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, den inhaltlich geprüften Bestandteilen des Konzernlageberichts oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder**
- **anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.**

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- **identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.**

- **gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.**

- **beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.**

- **ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.**

- **beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.**

- **holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.**

- **beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.**

- **führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.**

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

SONS TIGE GESETZLICHE UND A NDERE RECHTLICHE A NFORDERUNGEN

Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wieder-gaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB

Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei "FCR Immobilien AG_ESEF-2021-12-31.zip" enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen.

In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten beigefügten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat.

Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten beigefügten Datei enthaltenen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410) durchgeführt.

Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

Verant wortung der gesetzlichen Vertreter und des A ufsichtsrats für die ESEF-Unterlagen

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unter-lagen mit den elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 HGB. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind. Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

Verant wortung des Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshand-lungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen ange-messen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.

- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d.h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.

- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften Konzernlageberichts ermöglichen.

- beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung mit Beschluss vom 18. Mai 2021 zum Abschlussprüfer bestellt. Wir wurden am 30. Dezember 2021 vom Vorsitzenden des Aufsichtsrats beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2020 als Konzernabschlussprüfer der FCR Immobilien AG tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

SONSTIGER SACHVERHA LT – VERWENDUNG DES BESTÄIIGUNGSVERMERKS

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Konzernabschluss und dem geprüften Konzernlagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Konzernabschluss und Konzernlagebericht – auch die im Bundesanzeiger bekanntzumachenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften Konzernlageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist der ESEF-Vermerk und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

VERANTWOR TLICHER WIR TSCHAFTSPRÜFER

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Dr. Mathias Thiere.

Berlin, den 7. April 2022

MSW GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

_____

Dr. Thiere Wirtschaftsprüfer

Konzern-Bilanz

Für die Stichtage 31.12.2022 und 31.12.2021:

In TEUR

AKTIVA	***Note***	**31.12.2022**	**31.12.2021**
Langfristiges Vermögen			
Immaterielle Vermögenswerte	5.1	3.966	2.281
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5.2	420.423	345.982
Sachanlagen	5.3	3.015	1.800
Beteiligungen an at-Equity bilanzierten Unternehmen	9	1.719	-
Beteiligungen	4.2	8.751	8.751
Langfristige Darlehen und sonstige Ausleihungen	5.7	-	115
Summe langfristiges Vermögen		**437.874**	**358.929**
Kurzfristiges Vermögen			
Vorräte	5.6	1.243	2.411
Forderungen aus Lieferung und Leistung	4.1	7.121	16.584
Zur kurzfristigen Veräußerung verfügbare Finanzinstrumente	4.2	8	3.872
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	5.7	1.766	5.464
Kurzfristige Steueransprüche	5.7	1.613	96
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	4.3	5.546	14.835
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	5.8	16.302	-
Summe kurzfristiges Vermögen		**33.599**	**43.263**
Summe Vermögenswerte		**471.473**	**402.192**

In TEUR

PASSIVA	***Note***	**31.12.2022**	**31.12.2021**
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	6	9.763	9.763
Kapitalrücklage	6	11.498	11.498
Gewinnrücklagen	6	97.222	86.462
Sonstige Rücklagen	6	279	279
Eigenkapital		**118.762**	**108.002**
Langfristige Verbindlichkeiten			
Finanzverbindlichkeiten	4.4.2	207.915	171.050
Anleihenverbindlichkeiten	4.5	52.571	78.191
Schuldscheindarlehen	4.5	19.723	9.867
Sonstige Verbindlichkeiten	5.9	296	444
Passive latente Steuern	5.5	20.083	17.425
Summe langfristige Verbindlichkeiten		**300.588**	**276.977**
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	4.4	1.460	2.944
Finanzverbindlichkeiten	4.5	22.684	11.848
Anleihenverbindlichkeiten	4.5	24.621	-
Vertragsverbindlichkeiten	1	22	23
Sonstige Verbindlichkeiten	5.9	3.029	1.924
Rückstellungen	5.10	294	444
Ertragsteuerschulden		13	30
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten		**52.123**	**17.213**
Summe Verbindlichkeiten		**352.711**	**294.190**
Summe Eigenkapital und Verbindlichkeiten		**471.473**	**402.192**

Konzern-Gesamtergebnisrechnung
Für die Geschäftsjahre 2022 und 2021:

In TEUR	***Note***	**2022**	**2021**
Umsatzerlöse	1	35.001	28.102
Umsatzerlöse aus dem Verkauf von als Finanz-investitionen gehaltenen Immobilien	1	911	24.390
Bestandsveränderungen	3.2	193	40
Andere aktivierte Eigenleistungen	3.3	1.007	836
Sonstige Erträge	3.6	1.247	1.687
Gesamtleistung		**38.359**	**55.055**
Materialaufwand	3.4	-6.755	-7.006
Aufwand für bezogene Leistungen		-229	-204
Aufwand aus dem Abgang von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	5.2	-911	-24.390
Personalaufwand	3.5	-5.863	-4.376
Wertveränderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	3.1 & 5.2	9.905	4.784
Sonstige Aufwendungen	3.7	-5.350	-4.223
Ergebnis aus at-Equity bilanzierten Unternehmen	9	481	0
Wertminderungsaufwand aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen u. Vertragsvermögenswerten	4.1 & 5.6	-1.078	-484
EBITDA*		**28.559**	**19.155**
Abschreibungen	5.1 & 5.3	-1.113	-606
Betriebsergebnis (EBIT)		**27.446**	**18.549**
Finanzerträge	3.8	284	1.101
Fair Value Zuschreibungen von Beteiligungen	3.8	-	2.989
Finanzaufwendungen	3.8	-10.416	-7.749
Finanzergebnis		**-10.132**	**-3.659**
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		**17.314**	**14.890**
Ertragsteueraufwendungen	3.9	-3.137	-2.742
Konzernjahresüberschuss		**14.177**	**12.148**

*Keine nach IFRS definierte Kennzahl

Ergebnis je Aktie, dass den Stammaktionären zuzurechnen ist:			
Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie	11	1,45	1,25

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
Für das Geschäftsjahr 2022:

In TEUR	*Note*	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	Gewinn-rücklagen	Sonstige Rücklagen	Summe Eigenkapital
Stand 1. Januar 2022	**6**	**9.763**	**11.498**	**86.462**	**279**	**108.002**
Periodenergebnis	6			14.177		**14.177**
Gesamtergebnis der Periode	**6**	**9.763**	**11.498**	**100.639**	**279**	**122.179**
Dividende				-3.417		**-3.417**
Stand 31. Dezember 2022	**6**	**9.763**	**11.498**	**97.222**	**279**	**118.762**

Für das Geschäftsjahr 2021:

In TEUR	*Note*	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	Gewinn-rücklagen	Sonstige Rücklagen	Summe Eigenkapital
Stand 1. Januar 2021		**9.146**	**5.764**	**77.243**	**279**	**92.432**
Periodenergebnis		0	0	12.148	0	**12.148**
Kapitalerhöhung		617	6.043	0	0	**6.659**
Transaktionskosten im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung		0	-309	0	0	**-309**
Gesamtergebnis der Periode		**9.763**	**11.498**	**89.391**	**279**	**110.931**
Dividende				-2.929		**-2.929**
Stand am 31. Dezember 2021		**9.763**	**11.498**	**86.462**	**279**	**108.002**

Konzernanhang

Allgemeine Angaben

Die FCR Immobilien AG (nachfolgend auch „Gesellschaft“) ist eine börsennotierte deutsche Aktiengesellschaft. Die FCR Immobilien AG als Mutterunternehmen bildet gemeinsam mit ihren direkten und indirekten Tochterunternehmen die FCR Gruppe („Konzern“). Eine Aufstellung der wesentlichen Tochterunternehmen ist in Anhangangabe 9 enthalten. Die FCR Immobilien AG, mit Sitz am Kirchplatz 1, 82049 Pullach im Isartal, ist im Amtsgerichtes München unter HRB 210430 eingetragen. Die Gesellschaft ist zum Abschlussstichtag im regulierten Markt im General Standard der Frankfurter Wertpapierbörse unter der Kennnummer ISIN DE000A1YC913 und WKN A1YC91 gelistet.

Die Hauptaktivität des Konzerns ist die Bestandshaltung von Immobilien mit Fokus auf Nahversorger, Fachmärkte und Einkaufszentren. Ergänzend werden u. a. Büro- und Logistikobjekte gehalten. Die FCR Immobilien AG ist dabei bundesweit als Investor aktiv. Bevorzugt werden Objekte aus Sondersituationen erworben, gerne an Sekundärstandorten. Diese versprechen aufgrund der oftmals stabilen Nachfragesituation für den Mieter vor Ort stetige, gut planbare Mieten. Erworben werden Objekte ab 1 Mio. Euro bis ca. 100 Mio. Euro im Portfoliobereich. Die FCR Immobilien AG zählt zu den innovativsten Immobiliengesellschaften in Deutschland. Basis hierfür ist die inhouse entwickelte Software, die mittels künstlicher Intelligenz die gesamte Wertschöpfungskette optimiert und Wachstums- und Ertragspotenziale aufzeigt.

Der Konzernabschluss wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards („IFRS“), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 und 3 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt.

Der Konzernabschluss wird auf Basis fortgeführter Anschaffungs- und Herstellungskosten erstellt, mit Ausnahme von zur Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten, derivativen Finanzinstrumenten, Planvermögen sowie Eigenkapitalinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis. Diese werden zu ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Die FCR Immobilien AG erstellt und veröffentlicht ihren Konzernabschluss in Euro. Sofern nicht etwas anderes angegeben wird, werden die Zahlen auf tausend Euro („TEUR“) gerundet. Aufgrund von Rundungen ist es möglich, dass sich einzelne Zahlen in diesem Konzernabschluss nicht genau zur angegebenen Summe addieren lassen und dass dargestellte Prozentangaben nicht genau die absoluten Zahlen widerspiegeln, auf die sie sich beziehen.

Der Konzernabschlussstichtag entspricht dem Abschlussstichtag des Mutterunternehmens und der Tochterunternehmen zum 31.12.2022. Der Konzernabschluss wurde durch den Vorstand aufgestellt und durch den Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 13.04.2023 gebilligt.

1 Umsatzerlöse

Der Konzern erwirtschaftet Erlöse zeitpunktbezogen aus der Bewirtschaftung und Verwaltung der Immobilien, sowie der Vornahme aller damit im Zusammenhang stehender Geschäfte. Des Weiteren werden in den Hotels Umsatzerlöse aus der Hotellerie, wie Erlöse aus Übernachtungen, Food & Beverage und dem in Italien dazugehörigen Hotel & Golfresort erfasst.

in TEUR	**2022**	**2021**
Erlöse aus Vermietung	28.269	20.093
Erlöse aus Betriebskosten	3.767	3.965
Erlöse aus Hotellerie	2.946	2.809
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien	911	24.390
Sonstige Umsatzerlöse	19	1.234
Summe	**35.912**	**52.492**

Für detaillierte Angaben zu den Erlösen aus Vermietung wird auf Kapitel 0 Leasingverhältnisse verwiesen.

Der Konzern hat die folgenden Vertragsvermögenswerte und -verbindlichkeiten erfasst:

in TEUR	**2022**	**2021**
Noch nicht abgerechnete Nebenkosten aus Mietverträgen	1.083	904
Summe Vertragsvermögenswerte	**1.083**	**904**
Erhaltene Anzahlungen aus der Hotellerie	22	23
Summe Vertragsverbindlichkeiten	**22**	**23**

Die noch nicht abgerechneten Nebenkosten aus Mietverträgen werden unter den Vorräten ausgewiesen. Siehe hierzu Kapitel 0.

2 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

in TEUR	**2022**	**2021**
Erlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	911	24.390
Aufwand aus dem Abgang von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-911	-24.390
Summe	**0**	**0**

Im Geschäftsjahr 2022 wurden sechs Immobilien verkauft, darunter ein Teilverkauf. Bei zwei der verkauften Objekte fand bereits in 2022 der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten statt.

2 Wesentliche Gewinn- oder Verlustposten

Der Konzern hat zahlreiche Posten identifiziert, die aufgrund ihrer Art und/oder Höhe wesentlich sind. Sie werden hier gesondert aufgeführt, um ein besseres Verständnis der Ertragslage des Konzerns zu ermöglichen.

3.1 Ergebnis aus der Bewertung von als zur Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts durch externe Gutachter bewertet. Gewinne oder Verluste aus einer Änderung des beizulegenden Zeitwerts werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die Bewertung der zur Finanzinvestition gehaltenen Immobilien führte im Geschäftsjahr 2022 zu einem positiven Ergebnis in Höhe von TEUR 9.905 (2021: TEUR 4.784; siehe Erläuterungen in Kapitel 0).

Wesentliche Treiber der Immobilienaufwertungen sind Vermietungsstand, Mietrestlaufzeit (WAULT), Mieterhöhungen durch indexorientierte Mietverträge sowie der Umstand, dass es sich bei den Immobilien vorwiegend um Objekte mit schwerpunktmäßig konjunkturunabhängigen Mietern handelt. Gegenläufig auf die Wertansätze wirkte sich der starke Anstieg des Zinsniveaus aus.

3.2 Bestandsveränderungen

Die bilanziellen Auswirkungen der bereits angefallenen, aber noch nicht an die Mieter abgerechneten Nebenkosten werden unter den Bestandsveränderungen erfolgswirksam ausgewiesen. Des Weiteren werden in den Bestandsveränderungen gekaufte, jedoch noch nicht weiterveräußerte Handelswaren berücksichtigt.

Die Bestandsveränderungen im Geschäftsjahr bestehen vollständig aus noch nicht abgerechneten Nebenkosten in Höhe von TEUR 193 (Vorjahr: TEUR: 40).

3.3 Andere aktivierte Eigenleistungen

Die Aktivierung der Kosten für das selbstgeschaffene Intranet werden in den anderen aktivieren Eigenleistungen dargestellt, diese betragen im Geschäftsjahr TEUR 1.007 (Vorjahr: TEUR 836).

3.4 Materialaufwand

Der Materialaufwand enthält die im Zusammenhang mit der Leistungserbringung angefallenen direkt den Umsatzerlösen zuzurechnenden Kosten und setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	**2022**	**2021**
Aufwendungen für die Erzielung von Mieteinnahmen	5.136	5.254
Grundsteuer	995	897
Wareneinkauf Hotellerie & Handelswaren	624	855
Summe	**6.755**	**7.006**

In den Aufwendungen für die Erzielung von Mieteinnahmen werden folgende Aufwendungen ausgewiesen:

in TEUR	**2022**	**2021**
Kosten für Gas, Strom, Wasser, Wärme	1.957	1.709
Kosten für Wartungen & Instandhaltung	890	560
Kosten für Hausmeister	584	921
Kosten für Hausverwaltung	552	567
Kosten für Versicherungen	363	302
Kosten für Reinigung	257	200
Hausgeldkosten betr. Aufwendungen	161	146
Kosten für Aufzugsanlage	159	163
Objekt und Wachschutz	74	63
Kosten für nicht abziehbare Vorsteuern	44	-
Kosten für Maklerprovisionen	14	-
sonstige umlagefähige Kosten	43	351
sonstige Kosten nicht umlagefähig	38	272
Summe	**5.136**	**5.254**

Die Aufwendungen für die Erzielung von Mieteinnahmen konnten trotz der im Geschäftsjahr 2022 zugegangenen Immobilien leicht gesenkt werden. Dies liegt vor allem daran, dass Hausmeisterleistungen sowie Leistungen für Hausverwaltung intern erbracht wurden.

3.5 Personalaufwand

in TEUR	**2022**	**2021**
Löhne und Gehälter	4.924	3.636
Soziale Abgaben und Altersvorsorge	939	740
Summe	**5.863**	**4.376**

Beitragsorientierte Pensionspläne betreffen im Wesentlichen die Arbeitgeberanteile für die gesetzliche Rentenversicherung der Mitarbeiter. Für die beitragsorientierten Pensionspläne wurden im Berichtsjahr Aufwendungen in Höhe von TEUR 891 (Vorjahr: TEUR 716) als Bestandteil des Personalaufwands erfasst.

3.6 Sonstige Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 1.247 (Vorjahr: TEUR 1.687) betreffen im Wesentlichen Investitionszuschüsse in Höhe von TEUR 788 (Vorjahr: TEUR 675) und Versicherungsentschädigungen von TEUR 87 (Vorjahr: TEUR 0).

3.7 Sonstige Aufwendungen

in TEUR	**2022**	**2021**
Fremdleistungen	1.137	591
Raumkosten	992	692
Rechts- und Beratungskosten	696	705
Reise- und Fahrzeugkosten	448	493
Werbekosten	323	254
Lizenzkosten	386	240
Verkaufsprovisionen	154	131
Versicherungen und Beiträge	148	210
Spenden	111	57
Nebenkosten des Geldverkehrs	99	70
Aufsichtsratsvergütungen	35	35
Periodenfremde Aufwendungen	30	559
Reparatur und Instandhaltungen	24	54
Telefon und Telekommunikation	24	31
Sonstige betriebliche Aufwendungen	743	101
Summe	**5.350**	**4.223**

Der Anstieg der Fremdleistungen im Vergleich zum Vorjahr resultiert insbesondere aus Leistungen an der im Vorjahr abgegangenen Immobilie in Bamberg, welche direkt im Aufwand erfasst wurden.

3.8 Finanzerträge und Finanzaufwendungen

in TEUR	**2022**	**2021**
Finanzielle Vermögenswerte, die nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden		
Zinsen auf Bankeinlagen und Forderungen	55	40
Zinsen auf Forderungen	-	316
Erträge aus Beteiligungen	110	-
Anleihenzinserträge	119	402
Ergebnis aus dem Abgang von Umlaufvermögen	-	345
Finanzerträge	**284**	**1.101**
Finanzielle Vermögenswerte, bewertet zu FVTPL - Nettoänderung des beizulegenden Zeitwerts:		
Erträge aus der Bewertung von Finanzbeteiligungen	-	2.989
Finanzerträge inklusive Fair Value Zuschreibung Beteiligungen	**284**	**4.090**
Finanzielle Verbindlichkeiten, die nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden		
Zinsaufwendungen aus finanziellen Verbindlichkeiten	9.648	7.499
Zinsaufwendungen aus Leasingverbindlichkeiten	25	15
Ergebnis aus dem Abgang von Umlaufvermögen	372	-
Finanzielle Verbindlichkeiten, bewertet zu FVTPL - Nettoänderung des beizulegenden Zeitwerts:		
Aufwendungen aus der Bewertung von Wertpapieren	162	235
Aufwendungen aus der Bewertung von Derivaten	193	-
Sonstige		
Sonstige Finanzaufwendungen	16	-
Finanzierungsaufwendungen	**10.416**	**7.749**
Finanzergebnis	**-10.132**	**-3.659**

Die Zinserträge aus Anleihen betreffen erworbene eigene Anleihen, die jährlich verzinst werden. Die Erträge aus Beteiligungen resultieren aus der Finanzbeteiligung an der Immoware24 GmbH.

Die Zinsaufwendungen aus finanziellen Verbindlichkeiten betreffen vor allem die unter Anleihen ausgewiesenen gezeichneten Anleihen, die jährlich respektive halbjährlich, vierteljährlich verzinst werden sowie die Verzinsung aus Bankdarlehen und Schuldscheindarlehen.

Der beizulegende Zeitwert der Immoware24 GmbH beträgt TEUR 8.751 und ist im Vergleich zum Vorjahr unverändert geblieben.

3.9 Ertragsteuern

3.9.1 Im Gewinn oder Verlust erfasste Steuern

Der Steueraufwand (-vorteil) des Konzerns verteilt sich folgendermaßen auf tatsächliche und latente Steuern:

In TEUR	**2022**	**2021**
Tatsächliche Steuern		
Tatsächliche Steuern auf das Periodenergebnis	408	600
Anpassungen für tatsächliche Steuern aus Vorjahren	71	306
Summe tatsächlicher Steueraufwand	**479**	**906**
Latente Ertragsteuern		
Latente Steuern auf das Periodenergebnis	2.658	1.836
Summe latenter Steueraufwand (-vorteil)	**2.658**	**1.836**
Ertragsteueraufwand (-vorteil)	**3.137**	**2.742**

Aus Konzernsicht bestehen zu sämtlichen Bilanzstichtagen keine wesentlichen, berichtspflichtigen, unsicheren Steuerpositionen.

3.9.2 Steuerüberleitungsrechnung

Die steuerliche Überleitungsrechnung erläutert den Zusammenhang zwischen dem effektivem Steueraufwand und dem erwarteten Steueraufwand, der sich aus dem IFRS-Konzernjahresergebnis vor Ertragsteuern ergibt:

In TEUR	**2022**	**2021**
Ergebnis vor Ertragsteueraufwand	17.314	14.890
Steuersatz der Mutter: 15,825 %	15,825%	15,825%
Erwarteter Steueraufwand (-ertrag) der Periode	2.740	2.356
Nicht abziehbare Betriebsausgaben	33	-
Aperiodischer Steueraufwand für Vorjahre	318	-
Steuerfreie Erträge	-18	-
Anpassungen für tatsächliche Steuern aus Vorjahren	71	306
Steuerfreiheit von Ergebnissen aus at-Equity bilanzierten Unternehmen	-73	-
Zuvor nicht erfasste steuerliche Verluste, die nunmehr zur Reduzierung des tatsächlichen Steueraufwands genutzt werden	-5	-4
Sonstige Effekte	71	83
Ertragsteueraufwand (-vorteil)	3.137	2.742

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag setzen sich dabei aus Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag zusammen. Der Körperschaftsteuersatz in Deutschland betrug für den Veranlagungszeitraum 2022 wie im Vorjahr 15,0 %, der darauf anzuwendende Solidaritätszuschlag 5,5 %. Zu berücksichtigen ist, dass die immobilienverwaltenden Gesellschaften und die Gesellschaften, die lediglich Beteiligungserträge erwirtschaften, von der erweiterten Kürzung gem. § 9 Nr. 1 GewStG Gebrauch machen und somit faktisch gewerbesteuerfreie Gewinne erzielen. Der effektive Steuersatz der FCR Immobilien AG beträgt für das Geschäftsjahr 2022 18,12 % (Vorjahr: 18,41 %).

4 Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten

Diese Anhangangabe enthält Informationen zu den Finanzinstrumenten des Konzerns, u.a.:

- einen Überblick über alle vom Konzern gehaltenen Finanzinstrumente
- detaillierte Informationen zu jeder Art von Finanzinstrument
- Rechnungslegungsmethoden

Der Konzern hält die folgenden Finanzinstrumente:

Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte

In TEUR	**31.12.2022**	**31.12.2021**
Forderungen aus Lieferung und Leistung	7.121	16.584
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	5.546	14.835
Summe	**12.667**	**31.419**
Langfristig	-	-
Kurzfristig	12.667	31.419

Zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte

In TEUR	**31.12.2022**	**31.12.2021**
Langfristige finanzielle Vermögenswerte	8.751	8.751
Zur kurzfristigen Veräußerung verfügbare Finanzinstrumente	8	3.872
Summe	**8.759**	**12.623**

Der Rückgang der zur kurzfristigen Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumente ist auf die vorgenommene Saldierung von gehaltenen eigenen Anleihen mit den Anleihenverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 2.001 (Vorjahr: TEUR 0) zurückzuführen.

Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten

In TEUR	**31.12.2022**	**31.12.2021**
Finanzverbindlichkeiten	230.406	182.898
Anleihenverbindlichkeiten	77.192	78.191
Schuldscheindarlehen	19.723	9.867
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.460	2.944
Summe	**328.781**	**273.900**
Langfristig	280.016	259.108
Kurzfristig	48.765	14.792

Zusätzlich sind noch finanzielle Verbindlichkeiten unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Es handelt sich dabei um abgegrenzte Zinsen für Anleihenverbindlichkeiten und Leasingverbindlichkeiten. Details hierzu sind in Kapitel 0 dargestellt.

Zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten		
In TEUR	**31.12.2022**	**31.12.2021**
Langfristige derivative Finanzverbindlichkeiten	193	-
Summe	**193**	**0**

Die derivative Finanzverbindlichkeiten resultiert aus einem gehaltenen Zinsderivat mit negativem Marktwert. In der Bilanz ist das Derivat unter den Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

Die Position des Konzerns im Hinblick auf verschiedene mit den Finanzinstrumenten verbundene Risiken wird in Kapitel 0 erläutert.

4.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

In TEUR	**31.12.2022**	**31.12.2021**
Forderungen aus Immobilienverkäufen	3.406	12.921
Forderungen aus Vermietungen	3.532	3.659
Forderungen aus Hotellerie	70	5
Sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	113	-
Summe	**7.121**	**16.584**

Es wurden im Geschäftsjahr Einzelwertberichtigungen in Höhe von TEUR 51 (Vorjahr TEUR 0) gebildet.

Weitere wesentliche Forderungen bzw. kurzfristige Vermögenswerte wurden nicht wertberichtigt, da für diese kein Ausfallsrisiko bzw. Kreditverlustrisiko ersichtlich war.

Die oben dargestellten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden vollumfänglich als werthaltig eingestuft.

4.1.1 Klassifizierung als Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind von Kunden geschuldete Beträge für im gewöhnlichen Geschäftsverlauf vorgenommene Verkäufe oder erbrachte Dienstleistungen. Sie sind im Allgemeinen innerhalb von 30 Tagen nach erbrachter Dienstleistung zu begleichen und werden daher als kurzfristig eingestuft. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind beim erstmaligen Ansatz zum Betrag der unbedingten Gegenleistung zu erfassen. Der Konzern hält Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, um die vertraglichen Cashflows zu vereinnahmen und bewertet sie in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten. Einzelheiten zu den Wertminderungsmethoden des Konzerns und der Berechnung der Wertberichtigung sind in Anhangangabe 7.2.2 enthalten.

4.1.2 Beizulegende Zeitwerte der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Aufgrund der kurzfristigen Art der Forderungen entspricht deren Buchwert dem beizulegenden Zeitwert.

4.1.3 Wertminderungen und Risiken

Informationen zu Wertminderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und dem Ausfallrisiko, Fremdwährungsrisiko und Zinsänderungsrisiko, denen der Konzern ausgesetzt ist, sind Anhangangabe 7.1 und 7.2 zu entnehmen.

4.2 Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte

4.2.1 Klassifizierung von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten

Der Konzern bewertet Finanzinvestitionen in Eigenkapitalinstrumente, bei denen die FCR entschieden hat, Änderungen des beizulegenden Zeitwerts nicht im sonstigen Ergebnis zu erfassen, sondern erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert.

In TEUR	**31.12.2022**	**31.12.2021**
Finanzbeteiligungen	8.751	8.751
Summe langfristig	**8.751**	**8.751**
Für kurzfristige Zwecke gehaltene Wertpapiere	8	3.872
Summe kurzfristig	**8**	**3.872**

Im Zuge des aktiven Liquiditätsmanagements werden bei Bedarf liquide Mittel in für kurzfristige Zwecke gehaltene Finanzanlagen investiert. Im Geschäftsjahr 2022 wurden TEUR 8 (Vorjahr: TEUR 3.872) in für kurzfristige Zwecke gehaltene Wertpapiere angelegt. Diese werden in der Bilanz separat ausgewiesen. Zudem hält die FCR Immobilien AG eigene Anleihen, welche im Geschäftsjahr 2022 erstmalig mit den korrespondierenden Anleihenverbindlichkeiten saldiert wurden. Diese Saldierung führte zu einem Rückgang der für kurzfristige Zwecke gehaltenen Wertpapiere.

Die FCR hat im Geschäftsjahr 2020 eine strategische Eigenkapitalbeteiligung in Höhe von 10 % an der Immoware24 GmbH erworben. Die in Halle (Saale) ansässige Firma bietet ein professionelles und innovatives Immobilienverwaltungssystem an, das komplett als Software as a Service (SaaS) über das Internet genutzt werden kann. Die Anschaffungskosten betrugen TEUR 2.000. Die Bewertung zum Bilanzstichtag erfolgt zum beizulegenden Zeitwert in Höhe von TEUR 8.751 (Vorjahr: TEUR 8.751).

4.2.2 Risikoexposition und Bewertung zum beizulegenden Zeitwert

Informationen über das Risiko des Konzerns im Hinblick auf Marktrisiken sind in Anhangangabe 7 enthalten. Für Informationen zu den bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts verwendeten Methoden und Annahmen verweisen wir auf Anhangangabe 7.

Für Finanzinstrumente, die dem Fair Value Level 3 zuzuordnen sind, ist eine Sensitivitätsanalyse auf die Veränderung von relevanten, nicht beobachtbaren Inputparametern anzuwenden. Nachfolgend sind die Veränderungen des Marktwerts der Beteiligung an der Immoware24 GmbH resultierend aus der Erhöhung oder Minderung von relevanten Inputparametern angegeben.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Beteiligung an der Immoware24 GmbH wurde mittels des Ertragswertverfahrens auf Basis der Unternehmensplanung ermittelt.

Wären für die Inputfaktoren der Berechnungen andere Werte herangezogen worden, hätte sich ein anderer beizulegender Zeitwert berechnet. Diese hypothetischen Abweichungen sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

In TEUR	**31.12.2022**	**31.12.2021**
Basiszinssatz -0,50 %	448	448
Marktwert der Finanzbeteiligung Immoware24 GmbH	8.751	8.751
Basiszinssatz +0,50 %	-644	-644

In TEUR	**31.12.2022**	**31.12.2021**
EBT +10 %	846	846
Marktwert der Finanzbeteiligung Immoware24 GmbH	8.751	8.751
EBT -10 %	-849	-849

4.3 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

In TEUR	**31.12.2022**	**31.12.2021**
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	5.546	14.835
Summe	**5.546**	**14.835**

Die Buchwerte der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalenten entsprechen aufgrund deren kurzfristiger Art den beizulegenden Zeitwerten.

4.4 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige finanzielle Verbindlichkeiten

4.4.1 Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete sonstige finanzielle Verbindlichkeiten

In TEUR	**31.12.2022**	**31.12.2021**
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	1.460	2.944
Summe	**1.460**	**2.944**

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind unbesichert und werden überwiegend innerhalb von 30 bis 60 Tagen nach Zugang beglichen. Die Buchwerte der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen entsprechen aufgrund deren kurzfristiger Art den beizulegenden Zeitwerten.

4.4.2 Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten

In TEUR	**31.12.2022**	**31.12.2021**
Langfristige derivative Finanzverbindlichkeiten	193	-
Summe	**193**	**-**

Bei den derivativen Finanzverbindlichkeiten handelt es sich um eine langfristige Zinsabsicherung in Form eines Zinscaps. Der Marktwert des Derivats liegt zum 31.Dezember 2022 bei einem negativen Wert in Höhe von TEUR 193. Der negative Effekt aus der Bewertung wurde im Finanzaufwand erfasst.

4.5 Kreditaufnahmen

4.5.1 Finanzverbindlichkeiten und als Sicherheiten gestellte Vermögenswerte

Zum Bilanzstichtag betrugen die Verbindlichkeiten für Anleihen, Schuldscheindarlehen und Bankdarlehen insgesamt TEUR 327.321 (Vorjahr: TEUR 270.956).

In TEUR	**31.12.2022**	**31.12.2021**
Bankdarlehen	230.406	182.898
Anleihenverbindlichkeiten	77.192	78.191
Schuldscheindarlehen	19.723	9.867
Summe	**327.321**	**270.956**

Langfristig	280.016	259.108
Kurzfristig	47.305	11.848

Unter den Anleihenverbindlichkeiten sind langfristige Schulden aus den zwei ausgegebenen Anleihen kumuliert sowie kurzfristige Schulden aus der im Geschäftsjahr 2023 fälligen 6,00% Anleihe angegeben.

Im Geschäftsjahr 2022 wurde ein weiteres Schuldscheindarlehen mit einem Nominalbetrag in Höhe von TEUR 10.000 aufgenommen. Zum 31.12.2022 bestehen Verbindlichkeiten aus Schuldscheindarlehen in Höhe von TEUR 19.728 (Vorjahr: TEUR 9.867).

Für die im Konzern vorhandenen finanziellen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Bankdarlehen) wurden Grundpfandrechte in Höhe von TEUR 260.229 eingetragen. Die Anleihen wurden mit Grundschulden in Höhe von TEUR 96.000 (Vorjahr: TEUR 91.000) besichert.

Die für die Bankdarlehen, sowie Anleihen besicherten Vermögenswerte sind vollumfänglich in der Bilanz als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ausgewiesen.

Die als Sicherheiten verpfändeten Vermögenswerte (mit Buchwert in Höhe von TEUR 437.025) können von den Kreditgebern verwertet werden, falls der Konzern seinen Verpflichtungen aus den Zins- und Tilgungszahlungen der finanziellen Verbindlichkeiten nicht nachkommt.

Es besteht zu allen Stichtagen eine ungenutzte Kontokorrentlinie in Höhe von TEUR 25 (Vorjahr: TEUR 25).

Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Finanzierungstätigkeit ergeben sich im Wesentlichen aus der Aufnahme und Rückzahlung von Verbindlichkeiten, die in der Kapitalflussrechnung im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ersichtlich sind.

Die FCR Immobilien AG hat in den Berichtsperioden 2022 und 2021 alle finanziellen Kreditauflagen eingehalten. Weitere Informationen zu den Kreditauflagen und den Laufzeiten sind in Anhangangabe 7 dargestellt.

5 Nichtfinanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten

5.1 Immaterielle Vermögenswerte

Für das Geschäftsjahr 2022:

In TEUR	**Immaterielle Vermögenswerte**
Anschaffungs- und Herstellungskosten	**2.968**
Stand am 01.01.2022	
Zugänge	2.237
Abgänge	
Umbuchungen	
Stand am 31.12.2022	**5.205**
Kumulierte Abschreibungen	**687**
Stand am 01.01.2022	
Zugänge	552
Abgänge	
Umbuchungen	
Zuschreibungen	
Stand am 31.12.2022	**1.239**
Nettobuchwert am 31.12.2022	**3.966**

In TEUR	**Immaterielle Vermögenswerte**
Anschaffungs- und Herstellungskosten	**1.796**
Stand am 01.01.2021	
Zugänge	1.172
Abgänge	
Umbuchungen	
Stand am 31.12.2021	**2.968**
Kumulierte Abschreibungen	**296**
Stand am 01.01.2021	
Zugänge	391
Abgänge	
Umbuchungen	
Zuschreibungen	
Stand am 31.12.2021	**687**
Nettobuchwert am 31.12.2021	**2.281**

Im Geschäftsjahr 2022 wurden Aktivierungen für die Erstellung von immateriellen Vermögenswerten in Höhe von TEUR 549 aus den Vorräten umgegliedert.

5.1.1 Abschreibungsmethoden und Nutzungsdauer

Der Konzern schreibt immaterielle Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer linear über die folgenden Zeiträume ab:

Anlagenklasse	Nutzungsdauer
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	3-20 Jahre

Siehe Anhangangabe 19.14 zu den sonstigen, für Immaterielle Vermögenswerte relevanten Rechnungslegungsmethoden und Anhangangabe 19.9 zu den Methoden des Konzerns im Hinblick auf die Erfassung von Wertminderungen.

Bei den immateriellen Vermögenswerten wurden alle Zugänge mit Ausnahme der selbst erstellten immateriellen Vermögenswerte entgeltlich erworben. Die Abschreibungen betreffen vollumfänglich planmäßige Abschreibungen.

Im Geschäftsjahr wurde ein Intranet unter Inanspruchnahme von externen Dienstleistern und den Angestellten der FCR Immobilien AG weiterentwickelt, welches zur Unternehmenssteuerung, Controlling und Kommunikation dient. Dieses Intranet wird stetig weiterentwickelt und soll im Geschäftsjahr 2023 in einer neuen Version in Betrieb genommen werden.

Die aktivierten Personalaufwendungen belaufen sich auf TEUR 1.007 (Vorjahr: TEUR 836).

5.2 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

	2022	2021
TEUR	**Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien**	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien*
Stand 01.01	**345.983**	**314.538**
Erwerbe*	81.748	**44.448
Anzahlungen auf Zugänge im Folgejahr	-	**4.353
Abgang	-911	-22.140
Umgliederungen in kurzfristige zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-16.302	-
Positive Marktwertänderungen	17.214	11.288
Negative Marktwertänderungen	-7.309	-6.504
Stand 31.12.	**420.423**	**345.983**

* Anschaffungskosten und nachträgliche Anschaffungskosten

**Im Vorjahr wurden TEUR 2.000 gezahlte Anzahlungen als Erwerbe ausgewiesen.

Zum Bilanzstichtag sind insgesamt 100 als Finanzinvestition gehaltene Immobilien vorhanden. Im Geschäftsjahr 2022 sind 13 Immobilien wirtschaftlich auf den Konzern übergegangen. Es wurden zwei Immobilien und eine Teilimmobilie verkauft. Hieraus resultierten Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 911 (Vorjahr: TEUR 24.390).

Es bestehen keine Beschränkungen hinsichtlich der Veräußerbarkeit. Verpflichtungen zu Reparaturen und Instandhaltung ergeben sich im normalen Umfang der Geschäftstätigkeit aus den jeweiligen Mietverträgen.

Die Zugänge gliedern sich in neu erworbene Immobilien und nachträglichen Anschaffungskosten in Höhe von TEUR 80.146 (Vorjahr: TEUR 38.588), und Zugänge aus Baumaßnahmen in Höhe von TEUR 1.602 (Vorjahr: TEUR 5.618).

Auf Grund der kurzfristigen Verkaufsabsicht wurden fünf Immobilien (Vorjahr: 0) als zur kurzfristigen Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden keine Fremdkapitalkosten aktiviert (Vorjahr: TEUR 0).

5.2.1 Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, hauptsächlich Fachmarktzentren, werden zu Zwecken langfristiger Mieteinnahmen gehalten und vom Konzern nicht selbst genutzt. Sie werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Änderungen des beizulegenden Zeitwerts werden als Teil der sonstigen Erträge im Gewinn oder Verlust ausgewiesen.

5.2.2 Wesentliche Schätzung – beizulegender Zeitwert von als zur Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Verkehrswert (Fair Values):

Es wurden alle im Bestand befindlichen Immobilien zu den Bilanzstichtagen von externen, sachverständigen Gutachtern bewertet. Folgende Vorgehensweise wurde bei den Gutachten angewandt:

Bodenwertermittlung:

Der Bodenwert wird grundsätzlich durch Preisvergleich unter Heranziehung von Preisen für Vergleichsgrundstücke ermittelt. Der Bodenwert der Bewertungsgrundstücke lässt sich aus Vergleichswerten oder anhand von Bodenrichtwerten ermitteln.

Gebäudewertermittlung:

Die Gebäudebeurteilung erfolgt auf der Basis einer sachverständigen Inaugenscheinnahme. Die Bewertung erfolgt auf Basis der von der FCR zur Verfügung gestellten Unterlagen zum Bewertungsobjekt, welche vom Sachverständigen auf Plausibilität geprüft wurden. Die Marktwertermittlung erfolgte auf Grundlage der aktuellen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Mit der gegenständlichen Wertermittlung werden zudem die Grundsätze der Wertermittlungsstandards der RICS, Red Book eingehalten.

Die Objekte werden zur Erzielung von Renditen genutzt. Insofern erfolgt die Bewertung auf der Grundlage des Ertragswertes in Anlehnung an die ImmoWertV.

Die im Rahmen der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte verwendeten Inputfaktoren entsprechen gem. IFRS 13 Stufe 3 der Fair Value-Hierarchie auf Basis der nachfolgenden Bewertungsmodelle. Es werden keine Finanzimmobilien auf Grundlage von Operating-Leasingverhältnissen ausgewiesen.

Bei der Bewertung wird ein Liegenschaftszins definiert. Der Liegenschaftszinssatz (auch Kapitalisierungszinssatz) ist der Zinssatz, mit dem Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Dieser ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten.

In der folgenden Tabelle sind die wesentlichen Annahmen, die im Rahmen der beschriebenen Bewertungstechnik in den Bewertungsgutachten verwendet werden, nach Lage der Immobilien dargestellt:

	31.12.2022		31.12.2021	
Norddeutschland	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne
Bodenwert				
Bodenwert in EUR/m²	55	15 bis 130	54	17 bis 120
Ertragswert				
Jahresrohertrag (TEUR)	240	73 bis 688	237	73 bis 706
Restnutzungsdauer (in Jahren)	23	14 bis 30	24	30 bis 24
Liegenschaftszins	4,4 %	3,7 % bis 5,6 %	4,6 %	4,1 % bis 5,5 %
Bewirtschaftungskosten p.a.	15,7 %	11,1 % bis 22,6 %	15,6 %	22,6 % bis 15,6 %

	31.12.2022		31.12.2021	
Ostdeutschland	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne
Bodenwert				
Bodenwert in EUR/m²	88	15 bis 1.400	99	15 bis 1.710
Ertragswert				
Jahresrohertrag (TEUR)	342	4 bis 2.644	284	24 bis 1.919
Restnutzungsdauer (in Jahren)	22	7 bis 48	23	10 bis 49
Liegenschaftszins	4,6 %	1,4 % bis 7,1 %	4,9 %	1,4 % bis 7,2 %
Bewirtschaftungskosten p.a.	16,1 %	9,9 % bis 31,9 %	16,1 %	32,2 % bis 16,1 %

	31.12.2022		31.12.2021	
Süddeutschland	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne
Bodenwert				
Bodenwert in EUR/m²	165	33 bis 500	163	35 bis 500
Ertragswert				
Jahresrohertrag (TEUR)	429	49 bis 3.709	512	53 bis 3.456
Restnutzungsdauer (in Jahren)	23	6 bis 43	24	15 bis 44
Liegenschaftszins	4,4 %	3,5 % bis 5,5 %	4,6 %	3,8 % bis 6,0 %
Bewirtschaftungskosten p.a.	13,6 %	4,0 % bis 24,4 %	15,1 %	10,7 % bis 18,6 %

	31.12.2022		31.12.2021	
Westdeutschland	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne
Bodenwert				
Bodenwert in EUR/m²	290	39 bis 2.400	161	40 bis 971
Ertragswert				
Jahresrohertrag (TEUR)	307	79 bis 986	226	58 bis 711
Restnutzungsdauer (in Jahren)	21	12 bis 30	21	13 bis 29
Liegenschaftszins	4,8 %	3,0 % bis 6,7 %	5,0 %	3,3 % bis 6,8 %
Bewirtschaftungskosten p.a.	14,2 %	8,7 % bis 23,1 %	14,2%	21,1 % bis 14,2 %

Die zur Bewertung der Finanzimmobilien verwendeten Annahmen wurden durch unabhängige Gutachter auf Basis seiner fachlichen Erfahrung getroffen und sind grundlegend mit Unsicherheiten behaftet.

Die positiven Marktwertänderungen in den dargestellten Geschäftsjahren resultieren im Wesentlichen aus einer verbesserten Auslastung und optimierten Mietverträgen.

Der Leerstand der Mietobjekte im Bestandsportfolio (ohne Hotels und Development) der FCR entwickelte sich wie folgt:

	31.12.2022	31.12.2021
Leerstandsquoten	6,7 %	7,1 %

Die FCR Immobilien AG geht zum Abschlussstichtag davon aus, dass künftige Schwankungen des beizulegenden Zeitwertes weitestgehend aus nicht beeinflussbaren Faktoren resultieren werden. Zu diesen Faktoren zählen im Wesentlichen die im Rahmen der Bewertung genutzten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze.

Deutliche Erhöhungen (Kürzungen) des Jahresrohertrags würden zu einem deutlich höheren (niedrigeren) beizulegenden Zeitwert der betroffenen Immobilien führen. Deutliche Erhöhungen (Rückgänge) der langfristigen Leerstandsraten und des Liegenschaftszinssatzes würden jeweils zu einem deutlich niedrigeren (höheren) beizulegenden Zeitwert führen.

Eine Erhöhung der Marktzinsen würden zu einem Rückgang der Immobilienwerte und zu einer Verringerung der Wertanpassungen aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien führen und hätte entsprechend Auswirkungen auf den EBITDA und die Bilanzbuchwerte. Gleichzeitig würde eine Verringerung der Marktzinsen zu einer Erhöhung der Immobilienwerte und einer Erhöhung des Ergebnisses aus der Wertanpassung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien führen.

5.2.3 Als Sicherheit gestellte langfristige Vermögenswerte

Die Finanzierungen der Objekte erfolgte in der Regel über Bankkredite, für die jeweils eine Grundschuld in Höhe von insgesamt TEUR 260.229 (Vorjahr: TEUR 223.780) eingetragen wurde.

5.2.4 Leasingvereinbarungen

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien sind im Rahmen langfristiger Operating-Leasingverträge mit monatlichen Mietzahlungen vermietet. Leasingerträge aus Operating-Leasingverhältnissen, bei denen der Konzern als Leasinggeber auftritt, werden linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfolgswirksam erfasst.

Leasingzahlungen beinhalten für einige Verträge Erhöhungen auf Basis von Verbraucherpreisindizes, darüber hinaus gibt es keine anderen index- oder zinsabhängigen variablen Leasingzahlungen. Zur Verringerung bestehender Kreditrisiken werden teilweise Bankgarantien für die Dauer der Leasingverhältnisse eingeholt.

Obwohl der Konzern Restwertrisiken am Ende der laufenden Leasingverträge ausgesetzt ist, ergibt sich keine sofortige Realisierung einer Wertminderung am Ende der Laufzeit dieser Leasingverträge, da i. d. R. unmittelbar neue Operating-Leasingverträge abgeschlossen werden. Erwartungen über künftige Restwerte sind im beizulegenden Zeitwert der Immobilien berücksichtigt.

Die FCR hat als Leasinggeber langfristige Mietverträge für die Immobilien abgeschlossen. Dabei handelt es sich um nicht kündbare Leasingverhältnisse, deren zukünftige Erlöse aufgrund von Mindestleasingzahlungen wie folgt fällig sind:

in TEUR	**31.12.2022**
Summe der Mindestleasingzahlungen	**201.247**
Fälligkeit innerhalb eines Jahres	35.091
Fälligkeit von 1 bis 5 Jahren	105.896
Fälligkeit nach 5 Jahren (max. 15 Jahre)	60.260

Es bestehen unbegrenzt gültige Mietverträge, für diese wurde in der oben gezeigten Tabelle eine Laufzeit von jeweils 15 Jahren angenommen.

5.3 Sachanlagen

Für das Geschäftsjahr 2022:

In TEUR	**Fahrzeuge und Betriebs- und Geschäftsausstattung**	**Nutzungsrechte**	**Summe**
Anschaffungs- und Herstellungskosten			
Stand am 01.01.2022	6.560	523	7.083
Zugänge	1.838	120	1.958
Abgänge	-183	-	-183
Umbuchungen	-	-	
Stand am 31.12.2022	**8.215**	**643**	**8.858**
Kumulierte Abschreibungen			
Stand am 01.01.2022	5.198	85	5.283
Zugänge	425	135	560
Abgänge			
Umbuchungen			
Zuschreibungen			
Stand am 31.12.2022	**5.623**	**220**	**5.843**
Nettobuchwert am 31.12.2022	**2.592**	**423**	**3.015**

Für das Geschäftsjahr 2021:

In TEUR	Fahrzeuge und Betriebs- und Geschäftsausstattung	Nutzungsrechte	Summe
Anschaffungs- und Herstellungskosten			
Stand am 01.01.2021	5.913		5.913
Zugänge	647	523	1.170
Abgänge			0
Umbuchungen			
Stand am 31.12.2021	**6.560**	**523**	**7.083**
Kumulierte Abschreibungen			
Stand am 01.01.2021	5.068	0	5.068
Zugänge	130	85	215
Abgänge			
Umbuchungen			
Stand am 31.12.2021	**5.198**	**85**	**5.283**
Nettobuchwert am 31.12.2021	**1.362**	**438**	**1.800**

Unter den Sachanlagen werden gekaufte Fahrzeuge sowie Büroausstattung bilanziert. Zudem werden die Leasingverhältnisse unter IFRS 16 unter den Sachanlagen ausgewiesen.

Abschreibungsmethoden und Nutzungsdauer

Alle Sachanlagen werden zu historischen Anschaffungskosten abzüglich Abschreibungen erfasst.

Die planmäßige Abschreibung erfolgt linear. Dabei wird die Differenz zwischen den Anschaffungs- oder Herstellungskosten und den Restwerten linear über die folgenden voraussichtlichen Nutzungsdauern (bzw. bei Mietereinbauten über die jeweils kürzere Mietlaufzeit) verteilt:

Anlagenklasse	Nutzungsdauer
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3-13 Jahre

Siehe Kapitel 19.16 zu den für die Sachanlagen relevanten sonstigen Rechnungslegungsmethoden.

5.4 Leasingverhältnisse

In dieser Anhangangabe werden Informationen zu Leasingverhältnissen gegeben, in denen der Konzern Leasingnehmer ist.

5.4.1 In der Bilanz erfasste Beträge

Die jeweilige Nutzungsdauer der in der Bilanz ausgewiesenen Nutzungsrechte können der folgenden Tabelle entnommen werden:

Anlagenklasse	Nutzungsdauer
Büro- und Lagerräumlichkeiten	2-4 Jahre

In der Bilanz werden nachfolgende Posten im Zusammenhang mit Leasingverhältnissen ausgewiesen:

Nutzungsrecht

In TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Büro- und Lagerräumlichkeiten	423	438

Zugänge zu Nutzungsrechten

In TEUR	2022
Zugänge	120

Im Geschäftsjahr 2021 gab es keine Zugänge.

Leasingverbindlichkeit

In TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Langfristig	296	327
Kurzfristig	140	117
Summe	**436**	**444**

5.4.2 In der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste Beträge

Die Gewinn- und Verlustrechnung zeigt folgende Beträge im Zusammenhang mit Leasingverhältnissen:

Abschreibung des Nutzungsrechts

In TEUR	**2022**	**2021**
Büro- und Lagerräumlichkeiten	135	85

Zinsaufwand

In TEUR	**2022**	**2021**
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	25	15

Im Geschäftsjahr 2022 wurden Kosten für kurzfristige Mietverträge für Stellplätze und Lagerflächen mit einer Laufzeit unter einem Jahr in Höhe von TEUR 209 direkt im Aufwand erfasst. Für Mieten von geringwertigen Wirtschaftsgütern wie insbesondere Büroausstattung wurden Aufwendungen in Höhe von TEUR 26 erfasst.

Die gesamten Auszahlungen für Leasingverträge im Sinne des IFRS 16 betrugen im Geschäftsjahr 2022 TEUR 152.

5.4.3 Leasingaktivitäten des Konzerns und ihre bilanzielle Behandlung

Der Konzern mietet verschiedene Bürogebäude. Mietverträge für Gebäude werden in der Regel für feste Zeiträume bis zu 5 Jahren abgeschlossen, können jedoch Verlängerungsoptionen beinhalten.

Verträge können sowohl Leasing- als auch Nichtleasingkomponenten beinhalten. Bei der Anlageklasse „Gebäude- und Lagerräumlichkeiten" hat sich der Konzern dafür entschieden, das Wahlrecht nicht auszuüben und Leasingkomponenten von Nicht-Leasingkomponenten zu trennen.

Leasingverhältnisse werden zu dem Zeitpunkt, zu dem der Leasinggegenstand dem Konzern zur Nutzung zur Verfügung steht, als Nutzungsrecht und entsprechende Leasingverbindlichkeit bilanziert. Vermögenswerte und Schulden aus Leasingverhältnissen werden bei Erstansatz zu Barwerten erfasst. Die Leasingverbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen den Barwert aus festen und variablen Leasingzahlungen.

In der Bewertung der Leasingverbindlichkeit sind darüber hinaus Leasingzahlungen aufgrund einer hinreichend sicheren Inanspruchnahme von Verlängerungsoptionen berücksichtigt. Sofern der interne Zinsfuß des Leasinggebers nicht ermittelt werden kann, werden Leasingzahlungen mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz des Leasingnehmers abgezinst. Dies ist der Zinssatz, den der jeweilige Leasingnehmer zahlen müsste, wenn er Mittel aufnehmen müsste, um in einem vergleichbaren wirtschaftlichen Umfeld einen Vermögenswert mit einem vergleichbaren Wert für eine vergleichbare Laufzeit mit vergleichbarer Sicherheit unter vergleichbaren Bedingungen zu erwerben.

Zur Bestimmung des Grenzfremdkapitalzinssatzes verwendet der Konzern vor allem die Konditionen der mit Dritten aufgenommenen Finanzierungen.

Nutzungsrechte werden zu Anschaffungskosten bewertet, die sich wie folgt zusammensetzen:

- der Betrag der Erstbewertung der Leasingverbindlichkeit
- sämtliche bei oder vor der Bereitstellung geleistete Leasingzahlungen abzüglich aller etwaig erhaltener Leasinganreize
- alle dem Leasingnehmer entstandenen anfänglichen direkten Kosten.

Nutzungsrechte werden linear über den kürzeren der beiden Zeiträume aus Nutzungsdauer und Laufzeit des zugrundeliegenden Leasingvertrags abgeschrieben. Wenn die Ausübung einer Kaufoption aus

Sicht des Konzerns hinreichend sicher ist, erfolgt die Abschreibung über die Nutzungsdauer des zugrundeliegenden Vermögenswerts.

Der Konzern setzt Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten für kurzfristige Leasingverhältnisse (z. B. kurzfristige Lager) mit einer Laufzeit von höchstens 12 Monaten und für Leasingverhältnisse von geringem Wert (z. B. Büroausstattung) nicht an. Der Konzern erfasst die mit diesen Leasingverhältnissen verbundenen Leasingzahlungen linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses als Aufwand in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung.

5.4.4 Verlängerungs- und Kündigungsoptionen

Leasingverträge für Büro- und Lagerräumlichkeiten des Konzerns enthalten Verlängerungs- und Kündigungsoptionen. Die bestehenden Verlängerungs- und Kündigungsoptionen können nur durch den Konzern und nicht durch den jeweiligen Leasinggeber ausgeübt werden.

Kritische Schätzungen bei der Bestimmung der Laufzeit der Leasingverhältnisse

Bei der Bestimmung der Laufzeit von Leasingverhältnissen berücksichtigt der Vorstand Tatsachen und Umstände, die einen wirtschaftlichen Anreiz zur Ausübung von Verlängerungsoptionen oder Nichtausübung von Kündigungsoptionen bieten. Sich aus der Ausübung von Verlängerungs- oder Kündigungsoptionen ergebende Laufzeitänderungen wurden nur dann in die Vertragslaufzeit einbezogen, wenn eine Verlängerung oder Nichtausübung einer Kündigungsoption hinreichend sicher ist.

Die Beurteilung der Verlängerungsoptionen wird zu jedem Bilanzstichtag und wenn ein wesentliches Ereignis oder eine signifikante Änderung von Umständen eintritt, überprüft. Eine Neubeurteilung der ursprünglich getroffenen Einschätzung erfolgt dann, wenn ein wesentliches Ereignis oder eine wesentliche Änderung der Umstände eintritt, welche die bisherige Beurteilung beeinflussen können - sofern dies in der Kontrolle des Leasingnehmers liegt. In der laufenden Berichtsperiode ergaben sich keine diesbezüglichen Anpassungen der Vertragslaufzeiten.

5.5 Latente Steuern

31.12.2022

In TEUR	**Aktive latente Steuern**	**Passive latente Steuern**
Langfristige Vermögenswerte		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	284	18.509
Sonstige langfristige Vermögenswerte	-	1.318
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderung aus Lieferungen und Leistungen	-	15
Verbindlichkeiten		
Anleihenverbindlichkeiten	-	187
Finanzverbindlichkeiten	31	369
Steuerforderungen (-verbindlichkeiten) vor Verrechnung	315	20.398
Saldierung	-315	-315
Netto Steuerforderungen (-verbindlichkeiten)	**-**	20.083

31.12.2021

In TEUR	**Aktive latente Steuern**	**Passive latente Steuern**
Langfristige Vermögenswerte		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	303	16.228
Sonstige langfristige Vermögenswerte	-	1.242
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderung aus Lieferungen und Leistungen	-	17
Verbindlichkeiten		
Anleihenverbindlichkeiten	-	69
Finanzverbindlichkeiten	-	172
Steuerforderungen (-verbindlichkeiten) vor Verrechnung	303	17.728
Verrechnung Steuer	-303	-303
Netto Steuerforderungen (-verbindlichkeiten)	0	17.425

5.6 Vorräte

TEUR	**2022**	2021
Noch nicht abgerechnete Nebenkosten	1.083	904
Warenbestand	115	494
Handelswaren	45	1.013
Gesamt	**1.243**	**2.411**

Im Geschäftsjahr wurden Abwertungen von Vorräten in der Höhe von TEUR 978 (Vorjahr: TEUR 0) aufwandswirksam erfasst.

5.7 Sonstige Vermögenswerte und kurzfristige Steueransprüche

Zum 31. Dezember 2022 bestehen kurzfristige sonstige Vermögenswerte in Höhe von TEUR 1.766 (Vorjahr: TEUR 5.465). Diese bestehen insbesondere aus ausgebenden Darlehen in Höhe von TEUR 1.365 (Vorjahr: TEUR 115), Kautionen i.H.v. TEUR 79 (Vorjahr: TEUR 108) sowie aus Miet-Incentives und Instandhaltungsrücklagen i.H.v. TEUR 305 (Vorjahr: TEUR 263). Der Rückgang zum Vorjahr ist in der Rückzahlung von ausgegebenen Darlehen begründet.

Die dargestellten Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr. Die Buchwerte der dargestellten Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte entsprechen ihrem beizulegenden Zeitwert. Wertminderungen, Wertaufholungen oder Ausbuchungen aufgrund von Uneinbringlichkeiten wurden zu den dargestellten Stichtagen nicht erfasst.

Die kurzfristigen Steueransprüche in Höhe von TEUR 1.613 (Vorjahr: TEUR 96) bestehen insbesondere aus investitionsbedingten Steuererstattungen i.H.v. TEUR 781 und Körperschaftsteuerforderungen i.H.v TEUR 541. Wertminderungen, Wertaufholungen oder Ausbuchungen aufgrund von Uneinbringlichkeiten wurden bei den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten und den kurzfristigen Steueransprüchen zu den dargestellten Stichtagen nicht erfasst.

5.8 Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

In TEUR	**31.12.2022**	**31.12.2021**
Buchwert zum 01.01.	0	2.250
Umgliederung aus als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	16.302	-
Abgang durch Verkauf Grundstücken und Gebäuden	-	-2.250
Buchwert zum 31.12.	**16.302**	**0**

Zum 31.12.2022 werden fünf (Vorjahr: 0) Immobilien, die bisher als Finanzinvestition gehaltene Immobilien bilanziert wurden, als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte ausgewiesen. Es handelt sich dabei um Immobilien, die sich zum Stichtag im Verkaufsprozess befinden, bei denen das Eigentum aber noch nicht auf den Käufer übergegangen ist. Von zwei der als zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte gehaltenen Immobilien wurde bereits Teile vollständig im Geschäftsjahr 2022 veräußert.

Die im Geschäftsjahr 2021 abgegangenen Immobilien in Höhe von TEUR 2.250 wurden unter den Vorräten ausgewiesen.

5.9 Sonstige Verbindlichkeiten

In TEUR	**31.12.2022**	**31.12.2021**
Zinsen für Anleihenverbindlichkeiten	941	929
Leasingverbindlichkeit	436	444
Personalverbindlichkeiten	670	546
Passive Abgrenzungen	440	34
Sonstige Verbindlichkeiten aus Steuern	301	-
Verbindlichkeiten aus Einbehalten	135	172
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	402	245
Summe	**3.325**	**2.368**
Langfristig	296	444
Kurzfristig	3.029	1.924
Finanzielle Verbindlichkeiten	1.377	1.373
Nicht-finanzielle Verbindlichkeiten	1.948	995

Die Verbindlichkeiten aus Zinsen für Anleihen resultieren aus abgegrenzten, noch nicht ausgezahlten Zinszahlungen zum Stichtag. Es handelt sich dabei um eine finanzielle Verbindlichkeit.

In den Personalverbindlichkeiten sind im Wesentlichen ausstehende Verpflichtungen aus Urlaubs- und Arbeitszeitguthaben sowie aus Bonuszahlungen enthalten.

Die passiven Abgrenzungen beinhalten zum 31. Dezember 2022 insbesondere zugesicherte Zahlungen aus Förderprogrammen, welche nach Erhalt erfolgswirksam erfasst werden.

5.10 Rückstellungen

in TEUR	**Sonstige Rückstellungen**
01.01.2022	**445**
Zuführung	104
Verbrauch im laufenden Jahr	-255
31.12.2022	**294**

Langfristig	-
Kurzfristig	294

in TEUR	**Sonstige Rückstellungen**
01.01.2021	**732**
Zuführung	292
Verbrauch im laufenden Jahr	-579
31.12.2021	**445**

Langfristig	-
Kurzfristig	445

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten insbesondere Rückstellungen für Abfindungsansprüche, Hausbewirtschaftung und weitere Leistungen, deren Höhe zum 31. Dezember 2022 noch nicht hinreichend sicher war.

Die Rückstellungen zum Geschäftsjahresende und zum Vorjahr entsprechen jeweils der Erwartung hinsichtlich des Zahlungsmittelabflusses innerhalb des jeweiligen Folgejahres.

6 Eigenkapital

6.1 Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital von TEUR 9.763 (Vorjahr: EUR 9.763) ist in 9.762.997 (Vorjahr: 9.762.997) Stück Stammaktien zum Nennwert von je EUR 1,00 eingeteilt und zu allen Stichtagen vollständig eingezahlt.

Es handelt sich um Namensaktien. Sie tragen jeweils ein Stimmrecht und sind dividendenberechtigt.

6.2 Kapitalrücklage

Der jeweilige Stand der Kapitalrücklage zu den Bilanzstichtagen und die Entwicklung der Kapitalrücklage in den Geschäftsjahren ergeben sich aus der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung. In der Kapitalrücklage werden Aufgelder aus der Ausgabe von Anteilen ausgewiesen.

6.3 Gewinnrücklage

Der jeweilige Stand der Gewinnrücklage zu den Bilanzstichtagen und die Entwicklung der Gewinnrücklage in den Geschäftsjahren ergeben sich aus der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung.

Für das Geschäftsjahr 2021 wurde im Geschäftsjahr 2022 eine Bardividende in Höhe von EUR 0,35 je Aktie (Gesamtbetrag: TEUR: 3.417) ausgeschüttet. Im Vorjahr wurden Dividenden i. H. v. TEUR 2.929 ausgeschüttet. Die Veränderungen im Eigenkapital werden in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt.

6.4 Sonstige Rücklagen

Unter den sonstigen Rücklagen wird die gesetzliche Rücklage in Höhe von TEUR 279 (Vorjahr TEUR 279) ausgewiesen.

7 Finanzrisikomanagement

Der nachfolgende Abschnitt erläutert die Positionen des Konzerns im Hinblick auf finanzielle Risiken und wie sich diese auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns in der Zukunft auswirken können. Angaben zu Gewinnen und Verlusten des laufenden Jahres wurden, soweit relevant, einbezogen, um Zusammenhänge klarzustellen.

Risiko	Risiken aus	Bewertung
Marktrisiko - Zinssatz	Kreditaufnahmen zu variablen Zinssätzen	Sensitivitätsanalyse
Ausfallrisiko	Zahlungsmittel, Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen gegenüber Kunden und Schuldtitel	Bonitätsbewertungen
Liquiditätsrisiko	Kreditaufnahmen und sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Auszahlungsprofile

Die Risikomanagementfunktion wird innerhalb der Gesellschaft mit Blick auf finanzielle, betriebliche und rechtliche Risiken eingesetzt. Die finanziellen Risiken umfassen das Marktrisiko (einschließlich Zinsänderungsrisiko), das Ausfallrisiko und das Liquiditätsrisiko. Die primären Ziele des Finanzrisikomanagements bestehen darin, Risikolimite festzulegen und sicherzustellen, dass die Risikogefährdung diese Limite nicht übersteigt. Die Funktionen des betrieblichen und rechtlichen Risikomanagements sollen den reibungslosen Ablauf bei internen Regelungen und Verfahrensweisen sicherstellen, damit betriebliche und rechtliche Risiken minimiert werden. Das Risikomanagement wird von einer zentralen Finanz- und Rechtsabteilung in enger Zusammenarbeit mit den operativen Geschäftsbereichen des Konzerns und unter der Aufsicht des Vorstands ausgeübt.

Ziele des FCR-Risikomanagements sind die Sicherung der Ausschöpfung aller Wertschöpfungspotenziale, die Absicherung der Unternehmensziele gegen störende Ereignisse und die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswerts. In diesem Zuge umfasst das Risikomanagement der FCR die systematische Identifikation, Analyse und Bewertung sowie Überwachung aller wesentlichen Risiken durch den Vorstand der FCR Immobilien AG. Durch die enge Einbindung des Vorstands in alle wesentlichen Aktivitäten in den Kernbereichen der FCR Immobilien AG, wie Transaction Management,

Asset Management, Finance, Operations Management und Innovation Management, wird ein laufendes Monitoring der relevanten Risiken sichergestellt. Flache Hierarchien unterstützen dabei diesen wichtigen Prozess.

Die FCR Immobilien AG verfügt in diesem Zusammenhang über klar definierte Richtlinien/Verfahrensanweisungen zu den Schwerpunkten unternehmens- und marktbezogene Risiken. Dazu gehören u.a. Risiken bei der Auswahl von Immobilien, Immobilienbestandsrisiken, Bewertungsrisiken, Vermietungsrisiken, Baurisiken, Finanzierungs-, Liquiditäts- und Zinsrisiken, rechtliche Risiken (bspw. HGB, AktG, WpHG), konjunkturelle Risiken und Branchenrisiken.

Compliance wird dabei regelmäßig in der Aus- und/oder Weiterbildung der FCR-Mitarbeiter thematisiert. Die Gesellschaft berichtet über die Umsetzung von Compliance-Maßnahmen sowie über Compliance-Ziele und -Verstöße. Um Verstöße aufzudecken, werden regelmäßig interne und, wenn notwendig, auch externe Audits durchgeführt.

Im Rahmen des Risikomanagements setzt FCR zahlreiche Tools ein. Nachfolgend ein Überblick dazu:

- Liquiditätsplan:
  Mit dem Liquiditätsplan können tagesaktuelle Kontostände der FCR Immobilien AG und der Kommanditgesellschaften sowie Einnahmen- und Ausgaben (z.B. Darlehenszahlungen) eingesehen werden. Zudem werden hier aktuelle und geplante Einnahmen aus Objektverkäufen und Ausgaben für Objektankäufe erfasst. FCR ist mit dem Liquiditätsplan in der Lage, den Konzern auf einer 12-Monats-Basis vorausschauend zu steuern. Es ist zu jedem Zeitpunkt sichergestellt, dass entsprechende Liquidität für die jeweiligen Maßnahmen vorhanden ist. Die unter den Zinsänderungsrisiken dargestellten Fälligkeiten werden auch in der Liquiditätsplanung berücksichtigt. Auf dieser Basis stellt die Gesellschaft sicher, dass sie ihre fälligen Zahlungen aus den operativen Cashflows, aus dem Zufluss der fällig werdenden Vermögenswerte und aus geplanten Kapitalmaßnahmen erfüllen wird.

- Finanzierungsplan:
  Im Finanzierungsplan ist u.a. das Zinsbindungsende von Darlehen erfasst. So ist FCR in der Lage, sich frühzeitig ein Bild von auslaufenden Festzinsvereinbarungen zu machen und rechtzeitig mit Banken über eine Verlängerung der Zinsfestschreibung zu verhandeln und / oder alternative Finanzierungsmittel (variabel) über andere Banken zu prüfen.

- Mieteinnahmenplan:
  Durch den Mieteinnahmenplan, der integraler Bestandteil des FCR-Intranets ist, lassen sich Abweichungen zwischen der Mieterliste aus dem FCR-Intranet (laut Mietvertrag) und den tatsächlich verbuchten Mieten (laut DATEV) feststellen. Durch diese Kontrollmöglichkeit wird die korrekte und vollständige Erfassung aller Mieter sichergestellt.

- Forderungsmanagement:
  Mittels dieser Übersicht hat FCR die Möglichkeit, rückständige Mieten und Mieter auszuwerten und in diesem Zuge die Basis für eine schnelle, proaktive Einleitung von Lösungen mit den entsprechenden Mietern zu schaffen.

Nachfolgend werden die wesentlichen Risiken beschrieben, die nachteilige Auswirkungen auf die Finanzinstrumente der Gesellschaft haben können. Risiken, die derzeit noch nicht bekannt sind oder Risiken, die als unwesentlich eingeschätzt werden, könnten sich ebenfalls auf die Geschäftstätigkeit der FCR Immobilien AG auswirken.

7.1 Marktrisiko

7.1.1 Cashflow- und Marktzinsrisiko

Das wichtigste Zinsänderungsrisiko des Konzerns geht in erster Linie auf Kreditaufnahmen mit variablen Zinsen zurück, bei denen eine Zinsmarge auf den variablen EURIBOR Basiszinssatz angewandt wird, die den Konzern einem Cashflow-Zinsrisiko aussetzen.

Die Kreditaufnahmen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Sie werden regelmäßig vertraglich den Marktzinsen angepasst (siehe nachstehend) und sind in diesem Ausmaß ebenfalls zukünftigen Änderungen der Marktzinsen ausgesetzt.

Sensitivität

Der Gewinn oder Verlust reagiert auf höhere/geringere Zinsaufwendungen aus Kreditaufnahmen infolge von Zinssatzänderungen:

	Einfluss auf das Ergebnis nach Steuern	
In TEUR	**2022**	**2021**
Zinssätze - Erhöhung um 50 Basispunkte	924	688
Zinssätze - Verminderung um 50 Basispunkte	-876	-286

Die Tabelle zeigt die Auswirkung einer Marktzinssteigerung auf den Zinsaufwand der FCR Immobilien AG in den jeweiligen Perioden. Dabei wurde die Sensitivitätsrechnung auf die variabel verzinslichen Bankdarlehen angewendet, welche einer Bindung an den gültigen Marktzinssatz unterliegen.

Der Konzern setzt ein Zinsderivat ein, um punktuell die Zinsrisiken abzusichern. Der bestehende Zinscap deckt dabei einen Teil des Nominalbetrags eines variabel verzinslichen Darlehens ab. Zum 31. Dezember 2022 besitzt das Derivat einen negativen Marktwert i.H.v. TEUR 193.

Kapitalmarktrisiken

Die FCR Immobilien AG investiert mittels börsennotierten Eigenkapitaltiteln liquide Mittel am Kapitalmarkt und unterliegt folglich einem Marktpreisrisiko. Das Risiko ergibt sich aus der Unsicherheit künftiger Wertentwicklungen dieser Wertpapiere. Zum 31. Dezember 2022 hat die FCR Immobilien AG liquide Mittel in unwesentlicher Höhe investiert, weshalb das Risiko als gering einzuschätzen ist.

Risiken beim Verkauf von Immobilien

Der Verkauf von Immobilienvermögen der FCR Immobilien AG unterliegt potenziell dem Risiko sinkender Verkaufspreise oder 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.

7.2 Ausfallrisiko

Der Konzern ist dem Ausfallrisiko ausgesetzt, d.h. der Gefahr, dass ein Vertragspartner bei einem Geschäft über ein Finanzinstrument bei dem anderen Vertragspartner finanzielle Verluste verursacht, da er seinen Verpflichtungen nicht nachkommt. Als Ausfallrisiko gilt das Risiko, dass die Vertragspartner – im Wesentlichen die Mieter von Immobilien – ihren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen können und dies zu einem Verlust führen wird. Zur Steuerung der Ausfallrisiken wird eine regelmäßige Überprüfung der Bonität der Mieter vorgenommen.

Ausfallrisiken entstehen aus Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten sowie aus Forderungen aus Verträgen mit Kunden, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden.

7.2.1 Risikomanagement

Das Ausfallrisiko für finanzielle Vermögenswerte wird durch den Konzern auf Konzernebene gesteuert.

Der Konzern begrenzt das Ausfallrisiko durch Festlegung von Risikolimits für einzelne Geschäftspartner oder Gruppen von Geschäftspartnern. Ausfallrisiken werden laufend überwacht und jährlich – bei Bedarf auch häufiger – überprüft. Die Risikosteuerung beurteilt die Kreditqualität der Käufer und Mieter, unter Berücksichtigung ihrer Vermögens- und Finanzlage, Erfahrungen in der Vergangenheit und sonstiger Faktoren.

Das im Hinblick auf zweifelhafte Forderungen, bei denen rechtliche Maßnahmen unumgänglich sind, oder im Hinblick auf überfällige Forderungen bestehende Ausfallrisiko wird fortlaufend zentral in enger Abstimmung mit den operativen Geschäftsbereichen überwacht.

Der Konzern verteilt die Zahlungsmittelbestände auf mehrere Banken, um das diesbezügliche Kontrahenten Risiko zu steuern.

7.2.2 Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten

Der Konzern hat folgende finanzielle Vermögenswerte, die dem Modell der erwarteten Kreditverluste unterliegen:

- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
- sonstige finanzielle Vermögenswerte

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente unterliegen ebenfalls den Wertminderungsvorschriften von IFRS 9. Aufgrund der kurzfristigen Instrumente und deren Ausfallwahrscheinlichkeit bestand keine Notwendigkeit zur Bildung einer Risikovorsorge.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Der Konzern wendet den vereinfachten Ansatz nach IFRS 9 an, um die erwarteten Kreditverluste zu bemessen; demzufolge werden für alle Forderungen aus Lieferungen und Leistungen die über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste herangezogen.

Zum Stichtag werden die bestehenden Forderungen in Abhängigkeit der Bonität der Debitoren analysiert und entweder als vollständig werthaltig oder nicht werthaltig angesehen. Forderungen, die als nicht werthaltig klassifiziert werden, werden vollständig wertgemindert. Folglich sind zum 31.12.2022 nur vollständig werthaltige Forderungen ausgewiesen. Der Wertminderungsaufwand im Geschäftsjahr 2022 beläuft sich auf TEUR 51 (Vorjahr: TEUR 484).

Wertminderungsaufwendungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden im Betriebsergebnis als Wertminderungsaufwendungen, netto, dargestellt. In Folgeperioden erzielte, früher bereits abgeschriebene Beträge werden im gleichen Posten erfasst.

Bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, beurteilt der Konzern zusätzlich zu jedem Berichtszeitpunkt, ob es Indikatoren gibt, die darauf hindeuten, dass Forderungen aus Lieferungen und Leistungen individuell wertgemindert oder abgeschrieben werden müssen.

Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Der Konzern berücksichtigt die Ausfallwahrscheinlichkeit zum Zeitpunkt des erstmaligen Ansatzes von Vermögenswerten und das Vorliegen einer signifikanten Erhöhung des Ausfallrisikos während aller Berichtsperioden. Um zu beurteilen, ob sich das Ausfallrisiko signifikant erhöht hat, vergleicht der Konzern das Ausfallrisiko im Hinblick auf den Vermögenswert am Abschlussstichtag mit dem Ausfallrisiko im Zeitpunkt des erstmaligen Ansatzes. Dabei werden verfügbare angemessene und belastbare zukunftsorientierte Informationen berücksichtigt.

Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte

Der Konzern ist des Weiteren Ausfallrisiken aus Schuldtiteln ausgesetzt, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Zum Ende der Berichtsperiode entspricht das maximale Ausfallrisiko dem Buchwert.

7.2.3 Wesentliche Schätzungen und Ermessensausübungen

Die Wertminderungen für finanzielle Vermögenswerte beruhen auf Annahmen zum Ausfallrisiko und zu den erwarteten Verlustquoten. Der Konzern übt bei der Aufstellung dieser Annahmen und der Auswahl der Inputfaktoren für die Berechnung der Wertminderung Ermessen aus, basierend auf den Erfahrungen des Konzerns aus der Vergangenheit, bestehenden Marktbedingungen sowie zukunftsorientierten Schätzungen zum Ende jeder Berichtsperiode.

7.3 Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko besteht darin, dass ein Unternehmen möglicherweise nicht in der Lage ist, seine Verpflichtungen aus finanziellen Verbindlichkeiten zu erfüllen. Die Geschäftsleitung überwacht den Zahlungsmittelbestand und dessen Entwicklung auf monatlicher Basis anhand der erwarteten Cashflows.

Eine umsichtige Liquiditätsrisikosteuerung bedeutet, ausreichend Zahlungsmittel vorzuhalten, sowie Finanzmittel durch einen angemessenen Betrag zugesagter Kreditlinien zur Verfügung zu haben, um fällige Verpflichtungen erfüllen und Marktpositionen schließen zu können. Am Ende der Berichtsperiode hielt der Konzern sofort verfügbare Bankguthaben von TEUR 5.546 (Vorjahr: TEUR 14.835).

Fälligkeiten der finanziellen Verbindlichkeiten

Die nachstehenden Tabellen analysieren die finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns in die jeweiligen Laufzeitbänder, basierend auf ihren vertraglichen Laufzeiten für alle nicht derivativen finanziellen Verbindlichkeiten.

Bei den in der Tabelle ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die vertraglichen, nicht abgezinsten Cashflows. Innerhalb von 12 Monaten fällige Salden entsprechen deren Buchwerten, da der Einfluss der Abzinsung nicht signifikant ist.

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. Zum Management dieses Risikos setzt FCR u.a. das Tool „Finanzierungsplan“ ein.

31.12.2022

In TEUR	**Bis zu einem Jahr**	**Zwischen einem und fünf Jahren**	**Über fünf Jahren**	**Summe vertragliche Cashflows**	**Buchwerte**
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	1.460			1.460	1.460
Finanzverbindlichkeiten	24.930	122.081	160.141	307.152	230.599
Anleihenverbindlich-keiten	27.839	56.588	-	84.426	77.192
Schuldscheindarlehen	635	21.073	-	21.708	19.723
Leasingverbindlichkeiten	161	317	-	479	436
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	941			941	941
Summe	55.966	200.059	160.141	416.166	330.351

31.12.2021

In TEUR	**Bis zu einem Jahr**	**Zwischen einem und fünf Jahren**	**Über fünf Jahren**	**Summe vertragliche Cashflows**	**Buchwerte**
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	2.944			2.944	2.944
Finanzverbindlichkeiten	14.916	55.966	125.301	196.183	182.898
Anleihenverbindlich-keiten	4.077	84.414		88.491	78.191
Schuldscheindarlehen	367	11.437		11.804	9.867
Leasingverbindlichkeiten	140	347		487	444
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	929			929	929
Summe	23.373	152.164	125.301	300.838	275.273

Die Positionen Bankdarlehen, Anleihenverbindlichkeiten und Schuldscheindarlehen beinhalten auch jeweils die fälligen Zinszahlungen in den betrachteten Zeiträumen.

Bei den sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten handelt es sich um abgegrenzte Zinsverbindlichkeiten aus den Anleihen. Die Zinsverbindlichkeiten werden kurzfristig nach dem Stichtag beglichen. In der Bilanz sind die Zinsverbindlichkeiten aus Anleihen in den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

7.4 Kategorien von Finanzinstrumenten und beizulegende Zeitwerte

Gemäß IFRS 9 werden in den folgenden Tabellen die Buchwerte, Wertansätze und beizulegenden Zeitwerte der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten für jede einzelne Kategorie von Finanzinstrumenten sowie die entsprechenden Stufen der Fair-Value-Hierarchie nach IFRS 13 dargestellt.

31.12.2022

in TEUR	**Kategorie IFRS 9**	**Buchwert**	**Fortgeführte Anschaffungs-kosten**	**Beizulegender Zeitwert**	**Beizulegender Zeitwert Stufe**
Vermögenswerte					
Zahlungsmittel und Zahlungs-mitteläquivalente	AC	5.546	5.546	n/a	
Forderungen aus Lieferung und Leistung	AC	7.121	7.121	n/a	
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	AC	1.365	1.365	1.365	2
Zur kurzfristigen Veräußerung verfügbare Finanzinstrumente	FVTPL	8		8	1
Beteiligungen	FVTPL	8.751		8.751	3
Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	AC	1.460	1.460	n/a	
Kurzfristige Bankdarlehen	AC	22.684	22.684	22.684	2
Kurzfristige Anleihenverbindlichkeiten	AC	24.621	24.621	24.621	1
Derivative Finanzverbindlich-keiten	FVTPL	193		193	2
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	AC	941	941	941	2
Leasingverbindlichkeiten	AC	436	436	n/a	
Langfristige Bankverbindlich-keiten	AC	207.722	207.722	200.868	2
Langfristige Schuldschein-darlehen	AC	19.723	19.723	18.903	2
Langfristige Anleihenverbindlichkeiten	AC	52.571	52.571	51.028	1

31.12.2021

in TEUR	Kategorie IFRS 9	Buchwert	Fortgeführte Anschaffungs-kosten	Beizulegender Zeitwert	Beizulegender Zeitwert Stufe
Vermögenswerte					
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	AC	14.835	14.835	n/a	
Forderungen aus Lieferung und Leistung	AC	16.584	16.584	n/a	
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	AC	115	115	115	2
Zur kurzfristigen Veräußerung verfügbare Finanzinstrumente	FVTPL	3.872		3.872	1
Beteiligungen	FVTPL	8.751		8.751	3
Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	AC	2.944	2.944	n/a	-
Kurzfristige Bankdarlehen	AC	11.848	11.848	11.848	2
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	AC	929	929	929	2
Leasingverbindlichkeiten	AC	444	444	n/a	-
Langfristige Bankverbindlich-keiten	AC	171.050	171.050	163.138	2
Langfristige Schuldschein-darlehen	AC	9.867	9.867	9.867	2
Langfristige Anleihenverbindlichkeiten	AC	78.191	78.191	77.280	1

Der beizulegende Zeitwert von Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstigen finanziellen Vermögenswerten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, kurzfristigen Darlehen und sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten entspricht aufgrund der kurzfristigen Fälligkeit dieser Instrumente ihrem Buchwert.

Die unter zur kurzfristigen Veräußerung verfügbare Finanzinstrumente ausgewiesenen Wertpapieranlagen sind separat auf der Bilanz ausgewiesen und der Bewertungskategorie „Financial Assets Measured at Fair Value through Profit or Loss (FVTPL)“ zugeordnet. Hierbei handelt es sich um Wertpapieranlagen, die dem Fair-Value-Level 1 zugeordnet wurden.

Für die Bewertung der zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Beteiligung an der Immoware24 GmbH erfolgt eine Analyse des Ertragswertverfahren. Dieser finanzielle Vermögenswert ist der Fair-Value-Stufe 3 zuzuordnen.

Das derivative Finanzinstrument in Höhe von TEUR 193 wurden zum 31. Dezember 2022 zum Marktwert mittels der Kapitalwertmethode (NPV) bestimmt. Der beizulegende Zeitwert der Bankverbindlichkeiten und Verbindlichkeiten aus Schuldscheindarlehen wird anhand eines Discounted-Cashflow-Modells berechnet unter Zugrundelegung eines Diskontierungssatzes, der sich aus dem risikolosen Marktzinssatz, adjustiert um einen angemessenen Kreditrisikoaufschlag, ergibt. Der beizulegende Zeitwert für Anleihenverbindlichkeiten ergibt sich aus der Kursnotierung zum Stichtag.

In der folgenden Tabelle werden die Änderungen der Instrumente in Stufe 3 für die Berichtsperioden zum 31. Dezember 2022 und 2021 dargestellt.

In TEUR	**31.12.2022**	**31.12.2021**
Eröffnungsbilanzsaldo zum 1. Januar	8.751	5.763
Erwerbe	-	-
Neubewertung	-	2.988
Abgänge	-	-
Schlusssaldo zum 31. Dezember	**8.751**	**8.751**

8 Kapitalmanagement

8.1.1 Risikomanagement

Die Ziele des Kapitalmanagements des Konzerns sind primär darauf ausgelegt, die Wachstumsstrategie des Konzerns zu finanzieren, sowie ein effizientes Working-Capital Management sicherzustellen. Die Gesamtstrategie des Konzerns ist gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Die Geschäftsführung überwacht im Rahmen des regulären Managementreportings insbesondere den Zahlungsmittelbestand und stellt damit eine adäquate Finanzierung des Konzerns sicher.

Die Strategie des Geschäftsjahres entspricht der des Vorjahres. Die Ziele des Kapitalmanagements wurden im Berichtsjahr sowie auch im Vorjahr erreicht.

8.1.2 Kreditauflagen (Covenants)

Die FCR Immobilien AG unterliegt externen Covenants insbesondere aus bestehenden Schuldscheindarlehen. Die vertraglichen Covenants umfassen Standardkennziffern wie die Mindesteigenkapitalquote, den Nettoverschuldungsgrad und den Loan-to-Value (LTV). Bei einer Verletzung der vereinbarten Vorgaben kann es zu einer Verpflichtung zur vorzeitigen Rückzahlung kommen, was Auswirkungen auf die Liquidität der FCR Immobilien AG haben kann. Zum 31. Dezember 2022 wurden alle Auflagen aus Fremdfinanzierungsverträgen eingehalten.

9 Anteile an anderen Unternehmen

Gesellschaft	Sitz	Stimmrechte 31.12.2022	Stimmrechte 31.12.2021	Gezeichnetes/ Stammkapital
Il Pelagone s.r.l.*	Gavorrano, Italien	100 %	100 %	10.200.000
FCR Pelagone GmbH & Co. KG*	Kitzbühel, Österreich	100 %	100 %	1.000
FCR Aken GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Altena GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Altenberg GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Aschersleben GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Bad Kissingen GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Bamberg GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Bergisch Gladbach GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Brandenburg GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Brandenburg Logistik GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Bremervörde GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Buchholz GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Burg GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Bückeburg 2 GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Cadolzburg GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Cloppenburg GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Cottbus GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Datteln GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Duisburg 2 GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Eching GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Ehrenfriedersdorf GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Eilenburg GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Eisenach GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100

FCR Fieberbrunn GmbH & Co. KG	Kitzbühel, Österreich	100 %	100 %	1.000

Gesellschaft	Sitz	Stimmrechte 31.12.2022	Stimmrechte 31.12.2021	Gezeichnetes/ Stammkapital
FCR Gera AMTP GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Gera BIBC GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Glückstadt GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Grimmen GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Gronau GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Guben GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Gummersbach GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Gummersbach 2 GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Görlitz GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Görlitz Hugo-Meyer GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Görlitz Hopfenfeld GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Hagen GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Hagen 2 GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Hambühren GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Hamm GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Hennef GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Herford GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Höchstadt GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Jüterbog GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Kaiserslautern GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Kaltennordheim GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Kitzbühel GmbH & Co. KG*	Kitzbühel, Österreich	100 %	100 %	1.000
FCR Köpenick GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Landau GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Ludwigslust GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Lügde GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Magdeburg GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100

Gesellschaft	Sitz	Stimmrechte 31.12.2022	Stimmrechte 31.12.2021	Gezeichnetes/ Stammkapital
FCR Meerane GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Monument Investment S.L.*	Islas Baleares, Spanien	100 %	100 %	100
FCR Münster GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Neumünster GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Neustrelitz GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Nienburg GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Prettin GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Pulsnitz GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Rastatt GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Ruhla GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Salzwedel GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Scheßlitz GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Schleiz GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Schwalbach GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Schwandorf GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Seesen GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Söhlde GmbH & Co.KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Soltau GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Soltau Zentrallager GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Strullendorf GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Teistungen GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Uelzen GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Uelzen Office GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Vorrat drei GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Vorrat vier GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100

Gesellschaft	Sitz	Stimmrechte 31.12.2022	Stimmrechte 31.12.2021	Gezeichnetes/ Stammkapital
FCR Vorrat fünf GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Wasungen GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Weidenberg GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Weißenfels GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Welzow GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Westeregeln GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Wismar 2 GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Wittenberge GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Wittingen GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Workx Jena GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Würselen GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Zeithain GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Zeithain Fachmarkt GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Zerbst GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Zeulenroda GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Zeulenroda-Triebes Fachmarkt GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Innovation GmbH*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	25.000
FCR Service GmbH*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	25.000
FCR Verwaltungs GmbH*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	25.000
Immoware24 GmbH	Halle a. d. Saale, Deutschland	10 %	10 %	25.000

Im Geschäftsjahr 2022 wurden die folgenden Gesellschaften neu gegründet bzw. erworben:

Gesellschaft	Sitz	Stimmrechte 31.12.2022	Stimmrechte 31.12.2021	Gezeichnetes/ Stammkapital in EUR
FCR Solar GmbH*	Pullach, Deutschland	100 %	-	25.000
FCR Dettingen GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	-	100
FCR Dürrröhrsdorf-Dittersbach GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	-	100
FCR Gräfenhainichen GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	-	100
FCR Marktredwitz GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	-	100
FCR Osterode GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	-	100
FCR Vohenstrauß GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	-	100
Solutiance AG	Potsdam, Deutschland	22,7 %	-	5.473.043

* Mit Einbeziehung in den Konzernabschluss der FCR Immobilien AG wurde von vollkonsolidierten verbundenen Unternehmen von der Regelung des § 264 III bzw. § 264b HGB, keinen Anhang und Lagebericht zur erstellen sowie auf die Offenlegung zu verzichten, Gebrauch gemacht.

Der Komplementär der oben dargestellten GmbH & Co. KGs ist jeweils die im Konsolidierungskreis enthaltene FCR Verwaltungs GmbH. Die Stimmrechte und der Kapitalanteil, die von der FCR Immobilien AG, sowie der FCR Verwaltungs GmbH gehalten werden, belaufen sich jeweils auf 100 %.

Anteile an assoziierten Unternehmen

Im Geschäftsjahr 2022 hat die FCR Immobilien AG 22,7 % des Stammkapitals an der Solutiance AG, Potsdam, erworben, welche zu einem maßgeblichen Einfluss der FCR Immobilien AG über die Geschäftsaktivitäten der Solutiance AG geführt hat. Somit wurde die Solutiance AG als assoziiertes Unternehmen mittels der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen. Es handelt sich dabei um eine strategische Beteiligung im Bereich Plattformentwicklung für die Immobilienbranche.

Die folgende Tabelle zeigt die Zusammensetzung der Buchwerte und der Ergebnisse der anhand der Equity-Methode bewerteten assoziierten Unternehmen:

TEUR	**31.12.2022**	**31.12.2021**
At-Equity Buchwert	1.719	-
At-Equity Ergebnis	481	-

Das Ergebnis aus der erstmaligen Anwendung der At-Equity Methode ergibt sich insbesondere aus der erfolgswirksamen Erfassung des entstandenen negativen Unterschiedsbetrags.

Zusammengefasste Finanzinformationen nach IFRS der assoziierten Unternehmen:

Der folgenden Tabelle können die zusammengefassten Finanzinformationen nach IFRS der assoziierten Unternehmen entnommen werden:

TEUR	**31.12.2022**
Angaben zur Gesamtergebnisrechnung	
Umsatzerlöse	662
Finanzergebnis	119
Gesamtergebnis	-364
Angaben zur Bilanz	
Langfristige Vermögenswerte	10.067
Kurzfristige Vermögenswerte	345
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	9
Langfristige Schulden	1.252
Kurzfristige Schulden	1.609
Eigenkapital	7.551
Überleitung des Reinvermögens	
Anteiliges Reinvermögen im Zugangszeitpunkt	1.774
Anteiliges Periodenergebnis	-54
Anteiliges Reinvermögen zum 31.12.2022	1.719

Die an der Solutiance AG gehaltenen Aktien haben zum 31.12.2022 einen Marktwert in Höhe von TEUR 2.031, welcher dem beizulegenden Zeitwert entspricht.

10 Angaben zu Cashflows

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die Zahlungsmittel des Konzerns im Laufe des Berichtsjahres durch Mittelzuflüsse und Mittelabflüsse verändert haben. Hierbei wird zwischen Zahlungsströmen aus der laufenden Geschäftstätigkeit, aus Investitions- und aus Finanzierungstätigkeit unterschieden.

In der Kapitalflussrechnung sind die Zahlungsströme in die Bereiche Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit, Cashflow aus Investitionstätigkeit und Cashflow aus Finanzierungstätigkeit aufgeteilt. Auswirkungen von Veränderungen des Konsolidierungskreises sind in den jeweiligen Positionen eliminiert. Die Ermittlung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit erfolgt nach der indirekten Methode.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit enthält die finanzwirksamen Investitionen und Veräußerungen, insbesondere in bzw. von aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie Sachanlagen.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beinhaltet u. a. Darlehens Ein- und Auszahlungen zur Finanzierung des kurzfristigen und langfristigen Vermögens.

Im Berichtsjahr wurde eine Dividende in Höhe von TEUR 3.417 für das Geschäftsjahr 2021 (Vorjahr: TEUR 2.929) an die Aktionäre ausgeschüttet.

Die Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind, wurden um die beglichene Forderung im Zusammenhang mit dem Verkauf des Objekts in Bamberg (TEUR 10.000) korrigiert. Diese Einzahlungen wurden unter den Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ausgewiesen.

In den Darlehenstilgungen in Höhe von TEUR 17.803 (Vorjahr: TEUR 12.415) sind Darlehensrückführungen, Sondertilgungen und reguläre Tilgungen enthalten.

Es bestanden zu den Bilanzstichtagen keine Verfügungsbeschränkungen bei den Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten.

Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Finanzierungstätigkeiten

TEUR	Leasingverbindlichkeiten	Darlehens-Verbindlich-keiten	Anleihen-verbindlich-keiten	Schuldschein-darlehen	Derivative Finanzverbindlich-keiten	Sonstige finanzielle Verbind-lichkeiten	Gesamt
Geschäftsjahr zum 31.12.2022							
Saldo zum 01.01.2022	444	182.898	78.191	9.867		929	272.329
Zahlungwirksame Veränderungen							
Aufnahme		66.085	1.214	10.000			77.299
Tilgung	-127	-17.803				-929	-18.859
Zahlungsunwirksame Veränderungen							
Neue Leasingverhältnisse	120						120
Neubewertung					193		193
Zinsaufwand						941	941
Effektivzinsmethode		-774	-96	-144			-1.014
Saldierung			-2.117				-2.117
Saldo zum 31.12.2022	**436**	**230.406**	**77.192**	**19.723**	**193**	**941**	**328.892**

Zum 31. Dezember 2022 bestehen nicht ausgeschöpfte Kreditlinien in Höhe von TEUR 25 (31.12.2021: TEUR 25).

TEUR	Leasingverbindlichkeiten	Darlehens-Verbindlich-keiten	Anleihenverbindlichkeiten	Schuldschein-darlehen	Sonstige finanzielle Verbind-lichkeiten	Gesamt
Geschäftsjahr zum 31.12.2021						
Saldo zum 01.01.2021	-	165.667	69.982		1.043	236.692
Zahlungwirksame Veränderungen						
Aufnahme	523	35.288	23.110	10.000		68.921
Tilgung	-79	-12.415	-15.000		-1.043	-28.537
Zahlungsunwirksame Veränderungen						
Neue Leasingverhältnisse						
Neubewertung						
Zinsaufwand					929	929
Effektivzinsmethode		-642	99	-133		-676
Saldierung		-5.000				-5.000
Saldo zum 31.12.2021	**444**	**182.898**	**78.191**	**9.867**	**929**	**272.329**

11 Ergebnis je Aktie

	2022	2021
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis in TEUR	14.177	12.148
Gewichteter Durchschnitt ausgegebene Aktien in Tausend	9.763	9.692
Ergebnis je Aktie in EUR	1,45	1,25

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie ermittelt sich aus dem Konzernergebnis, dividiert durch den gewichteten Durchschnitt der während der Berichtsperiode im Umlauf befindlichen Aktien.

Zum Ende der Berichtsperiode waren keine verwässernden Finanzinstrumente im Umlauf. Das unverwässerte stimmt mit dem verwässerten Ergebnis überein.

12 Geografische Segmente

Geografisch unterteilen sich die Umsatzerlöse sowie die langfristigen Vermögenswerte in das Inland (Deutschland) und das EU-Ausland.

In TEUR	**Inland 2022**	**EU-Ausland 2022**
Umsatzerlöse	31.960	3.040
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	3.966	-
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	397.644	22.779
Sachanlagen	1.099	1.916
Beteiligungen	8.751	-
Summe	**411.460**	**24.695**
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	8.761	7.541

In TEUR	**Inland 2021**	**EU-Ausland 2021**
Umsatzerlöse	25.179	2.923
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	2.281	-
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	315.257	30.725
Sachanlagen	910	890
Beteiligungen	8.751	-
sonstige langfristige Vermögenswerte	115	-
Summe	**327.314**	**31.615**

13 Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Als nahestehende Unternehmen oder Personen im Sinne des IAS 24 gelten Unternehmen bzw. Personen, die den Konzern beherrschen oder von ihm beherrscht werden. Beherrschung liegt hierbei vor, wenn ein Gesellschafter die Entscheidungsgewalt aufgrund von Stimmrechten oder anderen Rechten über das Tochterunternehmen hat, er an positiven und negativen Rückflüssen partizipiert und diese Rückflüsse durch seine Entscheidungsgewalt beeinflussen kann.

Darüber hinaus gelten Personen und deren nahe Familienangehörige als nahestehend, wenn sie maßgeblichen Einfluss auf das Unternehmen ausüben oder im Management des Unternehmens oder des Mutterunternehmens eine Schlüsselposition innehaben. Die FCR Immobilien AG hat ihre Geschäftsführer und nahestehende Angehörigen sowie die Mitglieder des Aufsichtsrats als nahestehende Personen identifiziert.

13.1 Mutterunternehmen

Die Mutterunternehmen des Konzerns sind:

Zum 31. Dezember 2022 halten die RAT Asset & Trading GmbH (Mutterunternehmen i.S.v. §285 Nr. 14 HGB) 41,72 % (Vorjahr: 41,38 %) und die CM Center Management GmbH 23,01 % (Vorjahr: 23,01 %) der Anteile an der FCR Immobilien AG. Die genannten Gesellschaften sind im Besitz des Vorstandsvorsitzenden der FCR Immobilien AG, Falk Raudies. Der Vorstandsvorsitzende ist als beherrschende Person im Sinne des IAS 24.13 anzusehen.

Name	Firmensitz	31.12.2022	31.12.2021
RAT Asset & Trading GmbH	Pullach i. Isartal	41,72 %	41,38 %
CM Center Management GmbH	Pullach i. Isartal	23,01 %	23,01 %

13.2 Tochterunternehmen und assoziierte Unternehmen

Die Anteile an Tochterunternehmen und assoziierte Unternehmen können Anhangangabe 9 entnommen werden.

13.3 Vergütungen für Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen

Die Vergütungen für Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen betreffen ausschließlich den Vorstand der FCR Immobilien AG.

Die Zusammensetzung des Vorstandes hat sich gegenüber dem Vorjahr verändert. Zum 01. September 2022 wurde der aktuelle CFO, Herr Christoph Schillmaier, in den Vorstand berufen und bildet gemeinsam mit Herrn Falk Raudies die Geschäftsführung der FCR Immobilien AG.

Die Vergütung des Vorstands betrug im Geschäftsjahr 2022 insgesamt TEUR 1.199 (Vorjahr: TEUR 665). Dabei handelt es sich um erfolgsabhängige Boni für das Geschäftsjahr 2021 und die Festvergütung für das Geschäftsjahr 2022. Die Festvergütung inkl. Nebenleistungen bemisst sich auf TEUR 360 und die einjährige variable Vergütung auf TEUR 508. Die langfristige Vergütung des Vorstands der FCR beträgt im Geschäftsjahr 2022 TEUR 331.

13.4 Zusammensetzung des Aufsichtsrats

Dem Aufsichtsrat des Konzernmutterunternehmens gehören im Geschäftsjahr 2022, unverändert zu den vorherigen Geschäftsjahren, Prof. Dr. Franz-Joseph Busse (Vorsitzender), Hochschullehrer, Hanjo Schneider (stellvertretender Vorsitzender), Ludwig A. Fuchs, Geschäftsführer an.

Der Aufsichtsrat erhielt im Geschäftsjahr eine fixe Vergütung in Höhe von TEUR 35 (Vorjahr: TEUR 35).

Die folgende Übersicht gibt die durch die Mitglieder des Aufsichtsrats in den letzten fünf Jahren ausgeübten Funktionen als Mitglieder des Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgans oder als Partner (d.h. Gesellschafter einer Personengesellschaft) in Gesellschaften außerhalb der FCR-Gruppe wieder:

Prof. Dr. Franz-Joseph Busse:

Gesellschaft	Funktion	von - bis
Finance base AG, München	Vorsitzender des Aufsichtsrats	2014 bis 2017
Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG, Dortmund	Beirat	2014 bis 2019
Scheelen AG, Waldshut-Tiengen	Vorsitzender des Aufsichtsrats	seit 2003

Hanjo Schneider:

Gesellschaft	Funktion	von - bis

Otto Group	Vorstand	2008 bis 2017
Hermes Europe	Aufsichtsratsvorsitzender	2015 bis 2017

Ludwig A. Fuchs:

Gesellschaft	Funktion	von - bis
FAMe Invest & Management GmbH	Geschäftsführer	seit 2014
Fuchs Asset Management	Geschäftsführer	seit 2014
LFL Inc., London	Managing Director	seit 2009
LAF Inc., London	Managing Director	seit 2014
Oimara Capital, London	Managing Director	seit 2020
Traxxall Technologies, Montreal	Mitglied des Board of Directors	2018 bis 2022

13.5 Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Die folgenden Transaktionen mit nahestehenden Personen und Unternehmen fanden statt:

Die FCR Kitzbühel GmbH & Co. KG vermietet seit 2017 die im Eigentum stehenden Apartments an die Betreibergesellschaft Suiten am Schloss GmbH mit Sitz in Kitzbühel, Österreich, für eine Jahresmiete von TEUR 113 (Vorjahr: TEUR 113). Geschäftsführer der Suiten am Schloss GmbH ist Herr Thorsten Raudies, welcher der Bruder des Vorstandsvorsitzenden ist.

Mit der Ehefrau von Herrn Falk Raudies (Vorstandsvorsitzender) besteht ein Vertragsverhältnis zur Erbringung von Managementdienstleistungen für die FCR Immobilien AG und alle FCR GmbHs & Co. KGs. Die Brutto-Vergütung für die Tätigkeit betrug im Geschäftsjahr 2022 insgesamt TEUR 148 (Vorjahr: TEUR 131).

Zudem bestehen zum 31. Dezember 2022 unverzinsliche, kurzfristige Darlehen an Gesellschafter in Höhe von TEUR 1.365. Die Darlehen wurden nach dem Bilanzstichtag vollständig zurückgezahlt.

14 Mitarbeiteranzahl

Der Konzern beschäftigte im Jahresdurchschnitt 88 Mitarbeiter (Vorjahr: 73). Die Beschäftigten untergliedern sich in folgende Gruppen:

	2022	2021
Mitarbeiter		
Vorstand	2	1
Administration	26	25
Service	15	10
Hotel	45	37
Gesamt	**88**	**73**

15 Honorare des Abschlussprüfers

Für die erbrachten Dienstleistungen der MSW GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ist folgendes Honorar als Aufwand erfasst worden:

Der für das Geschäftsjahr berechnete Aufwand für den Abschlussprüfer beträgt insgesamt TEUR 96 (Vorjahr: TEUR 87). Dabei handelt es sich vollständig um Abschlussprüfungsleistungen in Höhe von TEUR 96 (Vorjahr: TEUR 85). Bestätigungsleistungen sind nicht angefallen (Vorjahr: TEUR 2).

In TEUR	**2022**	**2021**
Abschlussprüferleistungen	96	85
Bestätigungsleistungen	-	2
Summe	**96**	**87**

16 Sonstige Angaben

Die FCR Immobilien AG stellt den Konzernabschluss für den größten und kleinsten Kreis von Unternehmen auf.

Zum 31.12.2022 bestehen die folgenden Verpflichtungen:

In TEUR	**Bis zu einem Jahr**	**Zwischen einem und fünf Jahren**	**Über fünf Jahren**
Miet-, Leasing- und Serviceverträge	321	531	68

Zum 31.12.2021:

In TEUR	**Bis zu einem Jahr**	**Zwischen einem und fünf Jahren**	**Über fünf Jahren**
Miet-, Leasing- und Serviceverträge	405	627	-

17 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach Ablauf des Geschäftsjahres sind folgende Ereignisse eingetreten, die von wesentlicher Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung des Unternehmens führen könnten:

Finanzierung:

Am 20.02.2023 wurde die im Konzernabschluss als kurzfristig ausgewiesene 6,00 %-Anleihe in Höhe von TEUR 25.000 fristgerecht und vollständig zurückgezahlt. Dies führt zu einer signifikanten Reduktion der Zinsaufwendungen.

Immobilientransaktionen:

Der Nutzen- und Lasten-Wechsel für die als zur Veräußerung gehaltenen Immobilien in Söhlde-Hoheneggelsen und bei Teilverkäufen in Kitzbühel sowie Gummersbach erfolgte im ersten Quartal 2023.

18 Wesentliche Schätzungen, Ermessensentscheidungen und Fehler

Die Aufstellung des Abschlusses erfordert die Anwendung rechnungslegungsbezogener Schätzungen, die nicht den tatsächlichen Ergebnissen entsprechen müssen. Die Anwendung der Rechnungslegungsmethoden des Konzerns unterliegt außerdem verschiedenen Ermessensausübungen durch das Management. Nachstehend geben wir einen Überblick über Bereiche mit höheren Beurteilungsspielräumen oder höherer Komplexität sowie über Posten, bei denen es wahrscheinlich zu einer wesentlichen Anpassung kommt, wenn Schätzungen und Annahmen sich als falsch erweisen. Ausführliche Informationen zu diesen Schätzungen und Ermessensentscheidungen sind in den jeweiligen Anhangangaben enthalten, zusammen mit der Berechnungsgrundlage für jeden betroffenen Abschlussposten.

Wesentliche Schätzungen und Ermessensentscheidungen

Wesentliche Schätzungen oder Ermessensentscheidungen wurden ausgeübt bei:

- Schätzungsunsicherheiten i.Z.m. Immateriellen Vermögenswerten – Anhangangabe 5.1
- Schätzungsunsicherheiten i.Z.m. zur Finanzinvestition gehaltenen Immobilien – Anhangangabe 5.2
- Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten (insbesondere Beteiligungen) – Anhangangabe 7.2.2
- Erfassung von Rückstellungen– Anhangangabe 5.10
- Berechnung der Ertragsteuern - Anhangangabe 3.9

Sämtliche Schätzungen und Ermessensentscheidungen werden fortlaufend überprüft und basieren auf Erfahrungen der Vergangenheit und sonstigen Faktoren, einschließlich Erwartungen über zukünftige Ereignisse, die das Unternehmen finanziell beeinflussen können, und die unter den gegebenen Umständen als sachgerecht gelten.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind zu einem gewissen Grad Annahmen zu treffen und Schätzungen vorzunehmen, die sich auf Höhe und Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden und der Erträge und Aufwendungen der Berichtsperiode ausgewirkt haben. Eine Schätzung erfolgt auf Grundlage der zuletzt verfügbaren, verlässlichen Informationen. Die aufgrund von Schätzungen bilanzierten Vermögenswerte, Schulden, Erträge und Aufwendungen können von den zukünftig zu realisierenden Beträgen abweichen.

Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der Coronavirus-Pandemie und des Krieges in der Ukraine, die Verwerfungen bei globalen Lieferketten, Endmärkten und der Konjunkturentwicklung insgesamt verursacht haben. Die Entwicklungen sind dynamisch, sodass nicht auszuschließen ist, dass die tatsächlichen Ergebnisse von den im Rahmen dieses Konzernabschlusses getroffenen Schätzungen und Annahmen abweichen beziehungsweise in künftigen Perioden eine Anpassung der getroffenen Schätzungen und Annahmen erforderlich wird und dies einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von FCR haben kann. Die im Rahmen der Erstellung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2022 getroffenen abschlussrelevanten Schätzungen und Annahmen basierten auf dem seinerzeit vorhandenen Wissensstand und den besten verfügbaren Informationen. Obwohl sich die

Coronavirus-Pandemie und die Ukraine-Krise zu einer globalwirtschaftlichen Krise entwickelt haben, sind die Auswirkungen auf die Immobilien-Branche und somit auch auf die FCR nicht so gravierend wie in anderen Branchen.

Die Geschäftstätigkeit und damit die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FCR war bei Umsatz und Ergebnis von der Coronavirus-Pandemie betroffen, jedoch nicht in wesentlichem Umfang. Wir stellen zu diesem Zeitpunkt nur geringe Auswirkungen auf Zahlungsausfälle bei Mietern fest. COVID-19-bedingte Auswirkungen und Auswirkungen der Ukraine-Krise auf den Konzernabschluss können sich weiterhin ergeben aus rückläufigen und volatileren Aktienkursen, Zinsanpassungen in verschiedenen Ländern, zunehmender Volatilität der Fremdwährungskurse, einer sich verschlechternden Kreditwürdigkeit, Zahlungsausfällen oder verspäteten Zahlungen durch Mieter oder der Schwierigkeit, Vorhersagen und Prognosen aufgrund von Unsicherheiten hinsichtlich Höhe und Zeitpunkt von Zahlungsflüssen zu treffen. Diese Faktoren können sich auf beizulegende Zeitwerte und Buchwerte von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten, Höhe und Zeitpunkt der Ergebnisrealisierung sowie die Zahlungsflüsse auswirken. Mögliche künftige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage werden fortlaufend analysiert.

Nachfolgend werden wesentliche Schätzungen und Annahmen weiter erläutert:

Immaterielle Vermögenswerte

Es werden Schätzungen für die Aktivierung des selbstgeschaffenen Intranets herangezogen.

Dabei werden die Zeiten der Mitarbeiter, welche sie für die Entwicklung und für die Testphase benötigen, geschätzt.

Der Buchwert der immateriellen Vermögenswerte, einschließlich der Software, beträgt zum Stichtag TEUR 3.966 (Vorjahr: TEUR 2.281).

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

In Bezug auf die durch die Gesellschaft gehaltenen Immobilien hat der Vorstand zu jedem Stichtag zu entscheiden, ob diese langfristig zur Vermietung bzw. zu Wertsteigerungszwecken oder zur Veräußerung gehalten werden. In Abhängigkeit von dieser Entscheidung werden die Immobilien nach den Grundsätzen für Renditeliegenschaften, als zur Veräußerung bestimmte Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten (Vorräte) bzw. als zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen bilanziert und entsprechend der Klassifizierung zu (fortgeführten) Anschaffungskosten oder zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

Die Annahmen und Schätzungen, die ein wesentliches Risiko in Form einer Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden mit sich bringen können, beziehen sich im Wesentlichen auf die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien („Finanzimmobilien“).

Der beste Hinweis für den beizulegenden Zeitwert von Finanzimmobilien sind auf einem aktiven Markt notierte aktuelle Preise vergleichbarer Immobilien. Da diese Informationen jedoch nicht vollständig vorhanden sind, greift die FCR AG auf standardisierte Bewertungsverfahren zurück.

Eine detaillierte Beschreibung des zur Anwendung kommenden Bewertungsverfahrens findet sich in Kapitel 0 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.

Für die als Finanzimmobilien im Bestand von FCR befindlichen Immobilien werden die jeweiligen Marktwerte zum Bilanzierungszweck, gemäß IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13, ermittelt. Veränderungen relevanter Marktbedingungen, wie aktuelle Mietzinsniveaus und Leerstandsquoten, können die Bewertung beeinflussen. Etwaige Änderungen des beizulegenden Zeitwerts des Investmentportfolios werden im Periodenergebnis der Gruppe erfasst und können somit die Ertragslage von FCR wesentlich beeinflussen.

Die beizulegenden Zeitwerte der Finanzimmobilien wurden für das Geschäftsjahr in Bezug auf Mietwohnungen, Ladeneinheiten und Hotellerie mittels Ertragswertverfahren von unabhängigen Sachverständigen ermittelt. Für Zwecke

der Bewertung müssen Faktoren, wie zukünftige Mieterträge und anzuwendende Kalkulationszinssätze, bzw. mögliche Gesamtverkaufserlöse und anzusetzende Kosten zur Errichtung der Objekte geschätzt werden, die einen unmittelbaren und erheblichen Einfluss auf den beizulegenden Zeitwert haben.

Beteiligungen

Die Annahmen und Schätzungen, die ein wesentliches Risiko in Form einer Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten mit sich bringen können, beziehen sich im Wesentlichen auf die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Finanzbeteiligung.

Rückstellungen

Die Bestimmung von Rückstellungen ist in erheblichem Maß mit Einschätzungen verbunden. Diese Einschätzungen können sich infolge neuer Informationen ändern. Der Konzern bildet Rückstellungen für Gewährleistungen, wenn der Betrag oder der Zeitpunkt der Gewährleistungszahlung unsicher ist. Sonstige Rückstellungen werden für Einzelrisiken gebildet, deren Zahlungszeitpunkte oder Beträge unsicher sind. Zur Bildung der Rückstellungen sind Schätzungen nötig. Die tatsächlichen Beträge und Zeitpunkte der Zahlungen können von den ursprünglichen Einschätzungen abweichen.

Ertragsteuern

Aktive latente Steuern werden in dem Ausmaß angesetzt, in dem nachgewiesen werden kann, dass es wahrscheinlich ist, dass zukünftig ein zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die temporäre Differenz verwendet werden kann. Zu jedem Bilanzstichtag werden die latenten Steueransprüche überprüft und in dem Umfang vermindert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass zukünftig ein ausreichend zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, um den Nutzen des latenten Steueranspruchs zu verwenden.

Weitere Annahmen und Schätzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die konzerneinheitliche Festlegung von steuerlichen Nutzungsdauern und Annahmen bezüglich der Werthaltigkeit von Grundstücken und Gebäuden.

19 Zusammenfassung der wesentlichen Rechnungslegungsmethoden

Die vorliegende Anhangangabe umfasst eine Liste der wesentlichen, bei der Aufstellung dieses Konzernabschlusses verwendeten Rechnungslegungsmethoden, es sei denn, sie wurden bereits in vorstehenden Anhangangaben dargestellt. Diese Methoden wurden - soweit nicht gegenteilig vermerkt - durchgängig für alle dargestellten Perioden angewandt. Der vorliegende Abschluss ist ein Konzernabschluss, der aus den Abschlüssen der FCR Immobilien AG und ihren Tochterunternehmen besteht.

19.1 Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte

Eine Reihe von Rechnungslegungsmethoden und Angaben des Konzerns verlangen die Be-stimmung der beizulegenden Zeitwerte für finanzielle und nicht finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten.

Bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes eines Vermögenswertes oder einer Schuld verwendet der Konzern, soweit möglich, am Markt beobachtbare Daten. Basierend auf den in den Bewertungstechniken verwendeten Inputfaktoren werden die beizulegenden Zeitwerte in unterschiedliche Stufen der Fair Value-Hierarchie eingeordnet:

- Stufe 1: Notierte Preise (unbereinigt) auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte und Schulden.
- Stufe 2: Bewertungsparameter, bei denen es sich nicht um die in Stufe 1 berücksich-tigten, notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Schuld entweder direkt (das heißt als Preis) oder indirekt (das heißt als Ableitung von Preisen) beobachten lassen.
- Stufe 3: Bewertungsparameter für Vermögenswerte oder Schulden, die nicht auf beobachtbaren Marktdaten beruhen.

Wenn die zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes eines Vermögenswertes oder einer Schuld verwendeten Inputfaktoren in unterschiedliche Stufen der Fair Value-Hierarchie ein-geordnet werden können, wird die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert in ihrer Gesamt-heit der Stufe der Fair Value-Hierarchie zugeordnet, die dem niedrigsten Inputfaktor ent-spricht, der für die Bewertung insgesamt wesentlich ist. Der Konzern erfasst Umgruppierungen zwischen verschiedenen Stufen der Fair Value-Hierarchie zum Ende der Berichtsperiode, in der die Änderung eingetreten ist.

Im Konzernabschluss als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien, Beteiligungen und für kurzfristige Zwecke gehaltene Wertpapiere werden mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Für weitere Ausführungen verweisen wir auf die Abschnitte zur Ausführung der entsprechenden Bilanzposition:

- Beteiligungen - Anhangangabe 0
- Für kurzfristige Zwecke gehaltene Wertpapiere- Anhangangabe 0
- Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien - Anhangangabe 0
- Derivative Finzinstrumente - Anhangangabe 0

19.2 Vom Konzern übernommene neue und geänderte Standards

Der Konzern hat in der jährlichen Berichtsperiode ab 1. Januar 2022 die folgenden Standards und Änderungen erstmalig angewandt:

- Änderungen an IAS 16 – Erlöse vor beabsichtigter Nutzung
- Änderungen an IAS 37 – Belastende Verträge: Kosten der Vertragserfüllung
- Änderungen an IFRS 3 – Verweis auf das Rahmenkonzept
- Jährliche Verbesserungen der IFRS (Zyklus 2018-2022)

Die vorstehend aufgeführten Änderungen hatten keine Auswirkung auf die in Vorperioden erfassten Beträge und haben voraussichtlich keinen signifikanten Einfluss auf die aktuelle bzw. künftige Perioden.

19.3 Grundsätze der Konsolidierung

Tochterunternehmen sind alle Unternehmen, die vom Konzern beherrscht werden. Beherrschung liegt vor, wenn der Konzern aus seiner Beteiligung am Unternehmen variablen Renditen ausgesetzt ist bzw. Anspruch auf diese hat, und diese Renditen mittels seiner Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen beeinflussen kann.

Für die Bilanzierung von Unternehmenszusammenschlüssen wendet der Konzern die Erwerbsmethode an.

Konzerninterne Geschäftsvorfälle, Salden und unrealisierte Gewinne aus Geschäftsvorfällen zwischen Konzerngesellschaften werden eliminiert. Auch unrealisierte Verluste werden eliminiert, sofern sich aus dem Geschäftsvorfall keine Hinweise darauf ergeben, dass der übertragene Vermögenswert einer Wertminderung unterliegt. Die Rechnungslegungsmethoden von Tochterunternehmen wurden geändert, soweit dies zur Sicherstellung der Konsistenz mit den vom Konzern angewandten Methoden erforderlich war.

Vollkonsolidierung:

In den Konzernabschluss der FCR Immobilien AG werden alle wesentlichen Tochterunternehmen einbezogen, bei denen direkt oder indirekt die Möglichkeit zur Beherrschung dieser Gesellschaften besteht. Tochterunternehmen werden ab dem Zeitpunkt, zu dem Beherrschung erlangt wird, vollkonsolidiert. Die Beherrschung wird mit dem Zeitpunkt erlangt, zu dem die folgenden Bedingungen kumulativ erfüllt sind:

Es besteht Verfügungsgewalt, um die maßgeblichen Tätigkeiten des Tochterunternehmens lenken zu können.

Die FCR Immobilien AG ist den variablen Rückflüssen aus diesen Tochtergesellschaften ausgesetzt.

Die FCR Immobilien AG verfügt über die Fähigkeit, mittels ihrer Verfügungsgewalt die variablen Rückflüsse zu beeinflussen.

Tochterunternehmen sind ab dem Zeitpunkt voll zu konsolidieren, an dem die Beherrschung auf den Konzern übergeht. Sie werden ab dem Zeitpunkt entkonsolidiert, an dem die Beherrschung endet.

Verlust der Beherrschung eines Tochterunternehmens:

Verliert die FCR Immobilien AG die Beherrschung über ein Tochterunternehmen, werden die Vermögenswerte und Schulden der Tochtergesellschaft sowie die dazugehörigen nicht beherrschenden Anteile ausgebucht. Das Ergebnis wird in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Assoziierte Unternehmen

Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, auf das der Konzern maßgeblichen Einfluss hat und das weder ein Tochterunternehmen noch ein Gemeinschaftsunternehmen ist. Maßgeblicher Einfluss ist die Möglichkeit, an den finanz- und geschäftspolitischen Entscheidungen des Unternehmens, an dem die Beteiligung gehalten wird, mitzuwirken. Dabei liegt weder Beherrschung noch gemeinschaftliche Führung der Entscheidungsprozesse vor.

Anteile an assoziierten Unternehmen und dem Gemeinschaftsunternehmen werden nach der Equity-Methode bilanziert. Sie werden zunächst mit den Anschaffungskosten angesetzt, wozu auch Transaktionskosten zählen. Nach dem erstmaligen Ansatz enthält der Konzernabschluss den Anteil des Konzerns am Gesamtergebnis der nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen bis zu dem Zeitpunkt, an dem der maßgebliche Einfluss oder die gemeinschaftliche Führung endet.

19.4 Unternehmenszusammenschlüsse

Für die Bilanzierung sämtlicher Unternehmenszusammenschlüsse wird die Erwerbsmethode angewendet, unabhängig davon, ob Eigenkapitalinstrumente oder sonstige Vermögenswerte erworben wurden.

Im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworbene identifizierbare Vermögenswerte sowie übernommene Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten werden mit geringen Ausnahmen zunächst zu ihrem beizulegenden Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt bewertet.

Erwerbsbezogene Kosten werden als Aufwand erfasst.

Der Überschuss der übertragenen Gegenleistung und über den beizulegenden Zeitwert des erworbenen identifizierbaren Reinvermögens wird als Geschäfts- oder Firmenwert erfasst. Sind diese Beträge geringer als der beizulegende Zeitwert des identifizierbaren Reinvermögens des erworbenen Geschäftsbetriebs, wird der Unterschiedsbetrag unmittelbar erfolgswirksam als Erwerb zu einem Preis unter dem Marktwert erfasst.

Erfolgt die Begleichung eines Teils der Zahlung zu einem späteren Zeitpunkt, werden die zukünftig zu zahlenden Beträge auf ihren Barwert zum Erwerbszeitpunkt abgezinst.

Eine bedingte Gegenleistung wird entweder als Eigenkapital oder als finanzielle Verbindlichkeit klassifiziert. Eine bedingte Gegenleistung, die als finanzielle Verbindlichkeit klassifiziert ist, wird in der Folge zu ihrem beizulegenden Zeitwert neu bewertet, wobei die Änderungen des beizulegenden Zeitwerts erfolgswirksam erfasst werden.

19.5 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die Qualifizierung von Immobilien als Finanzinvestition basiert auf einem entsprechenden Managementbeschluss, diese Immobilien zur Erzielung von Mieteinnahmen zu nutzen und deren Mietsteigerungspotenzial über einen längeren Zeitraum sowie damit einhergehende Wertsteigerungen zu realisieren. Selbst die im Bestand gehaltenen Hotelgebäude sollen zur Wertsteigerung gehalten werden, um diese zu einem späteren Zeitpunkt zu einem höheren Betrag zu veräußern.

Finanzimmobilien werden bei erstmaliger Bewertung zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten angesetzt. Im Rahmen der Folgebewertung werden sie zu ihren beizulegenden Zeitwerten angesetzt, die die Marktbedingungen am Bilanzstichtag widerspiegeln. Ein Gewinn oder Verlust aus der Änderung der beizulegenden

Zeitwerte wird in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Nachträgliche Kosten für den Aus- und Umbau der Immobilien werden berücksichtigt, soweit diese zu einer Steigerung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie beitragen. Bei der Bewertung wird zudem auf die bestmögliche Verwendung des jeweiligen Objektes abgestellt. Folglich werden Nutzungsänderungen bei der Bewertung berücksichtigt, sofern die technische Durchführbarkeit, die rechtliche Zulässigkeit und die finanzielle Machbarkeit gegeben sind.

Die Bewertung der Finanzimmobilien erfolgt grundsätzlich jährlich. Wenn keine wesentlichen wertmäßigen Entwicklungen zu erwarten sind, wird in Ausnahmefällen der beizulegende Zeitwert über einen längeren Zeitraum als ein Jahr fortgeführt. Ergeben sich zum Abschlussstichtag wesentliche Veränderungen in den relevanten Inputfaktoren, so erfolgt eine entsprechende Anpassung. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Finanzimmobilien erfolgt auf Grundlage von Gutachten unabhängiger, externer Sachverständiger mithilfe anerkannter Bewertungsverfahren. Die beauftragten, unabhängigen Sachverständigen verfügen über entsprechende berufliche Qualifikationen und Erfahrungen zur Durchführung der Bewertung. Die Gutachten basieren im Wesentlichen auf den Informationen, die durch die Gesellschaft zur Verfügung gestellt werden, z. B. aktuelle Mieten, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten oder der aktuelle Leerstand sowie Annahmen des Gutachters, die auf Marktdaten basieren und auf Basis seiner fachlichen Qualifikation beurteilt werden, z. B. künftige Marktmieten, typisierte Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, strukturelle Leerstandsquoten oder Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze.

Die dem Gutachter zur Verfügung gestellten Informationen und die getroffenen Annahmen sowie die Ergebnisse der Immobilienbewertung werden durch den Vorstand analysiert, bevor sie ihre Berücksichtigung finden.

Sämtliche vom Konzern als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden vermietet, bzw. erwirtschaften Umsatzerlöse im Bereich der Hotellerie, Food and Beverage und weiterer hotelnahen Leistungen.

Bewertung von zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Sollte zum Bilanzierungszeitpunkt ein notariell beurkundeter Kaufvertrag, für ein als zur Finanzinvestition gehaltene Immobilie klassifiziertes Objekt, mit Vollzug nach dem Stichtag vorliegen, und wesentliche Verkaufsaktivitäten eingeleitet wurden, werden diese Immobilien gemäß IFRS 5 als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte ausgewiesen werden.

Die Bewertung von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien erfolgt zum beizulegenden Zeitwert.

19.6 Erfassung der Umsatzerlöse

Umsatzerlöse werden in Höhe der Gegenleistung erfasst, mit der ein Unternehmen im Gegenzug für die Übertragung von Gütern oder Dienstleistungen auf einen Kunden erwartungsgemäß rechnen kann. Der Kunde erlangt die Verfügungsgewalt entweder zu einem bestimmten Zeitpunkt oder in einem bestimmten Zeitraum. Die FCR AG erfüllt bei der Veräußerung von Immobilien den zeitpunktbezogenen Kontrollübergang. Der Umsatz wird auf Grundlage der in einem Vertrag mit einem Kunden festgelegten Gegenleistung bemessen.

Erlöse aus der Vermietung von Immobilien

Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung beinhalten Einnahmen aus der Vermietung von Bestandsimmobilien (zur Finanzinvestition gehaltene Immobilien) und von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien, die unter Abzug von Erlösschmälerungen entsprechend den zugrunde liegenden Vertragslaufzeiten realisiert werden, sofern die Vergütung vertraglich festgesetzt oder verlässlich bestimmbar und die Erfüllung der damit verbundenen Forderungen wahrscheinlich ist.

Die Erlöse aus Vermietungen werden mit Leistungserbringung erfasst. Die Leistung wird durch die zur Verfügung gestellten Räume erbracht, für welche die FCR AG monatliche Mietzahlungen erhält.

Mietfreie Zeiten oder anderweitige Miet-Incentives werden über die voraussichtliche Laufzeit des Mietvertrags verteilt. Noch nicht abgerechnete Nebenkosten werden als Vertragsvermögenswerte ausgewiesen und nach Rechnungsstellung realisiert.

Für zusätzliche Angaben zu den Erlösen aus der Objektvermietung wird auf den Abschnitt 0 Leasingverhältnisse verwiesen.

Erlöse aus Betriebskosten

Erlöse aus Betriebskosten werden realisiert, sofern die weiterbelastbaren Kosten und die Höhe der Erlöse verlässlich bestimmt werden können und die Leistungen erbracht worden sind. Für alle wesentlichen Betriebskostenarten ist die FCR in der Gesamtbetrachtung als Prinzipal tätig, da unter anderem das Bestandsrisiko, insbesondere im Fall von Leerstand, in allen Fällen bei der Gesellschaft liegt.

Die vereinbarte Gegenleistung ist monatlich im Rahmen der Betriebskostenvorauszahlung fällig. Bei den verbrauchten Ressourcen handelt es sich um die vermieteten Wohn- und Gewerberäume, die von den Mietern verbraucht werden. Diese werden bei den Erlösen aus Vermietungen von als Finanzanlagen gehaltenen Immobilien inkl. Nebenkosten ausgewiesen.

Neben den Erlösen aus Vermietung von Immobilien werden die dort angefallenen Nebenkosten an die Mieter weiterbelastet.

Nach IFRS 15 ist für Unterscheidung in Prinzipal- oder Agentenstellung entscheidend, ob eine Vertragspartei vor der Übertragung einer Leistung auf einen Kunden Kontrolle über die Leistung besitzt. Für die Betriebskosten bei Mietverhältnissen agiert die FCR Immobilien AG als Prinzipal, da das Unternehmen die Verfügungsgewalt über die Dienstleistungen erlangt und somit in der Leistungsverpflichtung gegenüber den Mietern ist. Erhaltene Anzahlungen auf Betriebskosten werden als Vertragsverbindlichkeiten ausgewiesen.

Für Erlöse aus der Objektvermietung wird auf den Anhangangabe 5.4 Leasingverhältnisse verwiesen.

Erlöse aus Hotellerie

Im Bereich Erlöse aus Hotellerie erfolgt die Erlösrealisierung im Regelfall nach Leistungserbringung. Erhaltene Anzahlungen auf gebuchte Hotelzimmer werden als Vertragsverbindlichkeiten ausgewiesen.

Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien

Verkaufserlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden erfasst, wenn die Verfügungsmacht über die Immobilien an den Kunden übergegangen ist. Die Käufer erlangen grundsätzlich Verfügungsgewalt über Immobilien, wenn Besitz, Nutzen und Lasten auf diese übergehen. Zu diesem Zeitpunkt ergibt sich ein durchsetzbarer Anspruch auf Zahlung. Die Umsatzerlöse entsprechen dem vertraglich vereinbarten Transaktionspreis. Mehrheitlich ist die Gegenleistung fällig, wenn der Rechtstitel übergegangen ist. Im Transaktionspreis wird daher keine signifikante Finanzierungskomponente berücksichtigt.

Grundvoraussetzung der Erlösrealisierung beim Verkauf von Immobilien sind die Wahrscheinlichkeit des Nutzenzuflusses und die verlässliche Quantifizierung der Erlöse. Ergänzend muss es zu einem Übergang der mit dem Eigentum an den Vermögenswerten verbundenen wesentlichen Chancen und Risiken auf den Erwerber kommen, zu einer Aufgabe der rechtlichen oder tatsächlichen Verfügungsmacht über die Vermögenswerte und zu einer verlässlichen Bestimmbarkeit der mit dem Verkauf angefallenen oder noch anfallenden Aufwendungen.

Der Aufwand aus dem Abgang von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien entspricht dem Kaufpreis der Immobilie.

Die kumulierte Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien ist die Differenz zwischen den ursprünglichen Anschaffungskosten der in 2022 verkauften Objekte und der bis zum Verkaufszeitpunkt kumulierten Veränderungen in ihren beizulegenden Zeitwerten.

Erlöse aus dem Verkauf von Handelswaren

Erlöse aus dem Verkauf von Handelswaren werden zeitpunktbezogen im Moment der Transaktion erfasst.

Vertragskosten

Kosten zur Anbahnung von Verträgen mit Kunden werden entsprechend IFRS 15.94 unmittelbar bei ihrem Entstehen als Aufwand erfasst. Bei den Kosten handelt es sich insbesondere um Verkaufs- und Maklerprovisionen.

19.7 Bestandsveränderungen

Die bilanziellen Auswirkungen der bereits angefallenen, aber noch nicht an die Mieter abgerechneten Nebenkosten werden unter den Bestandsveränderungen erfolgswirksam ausgewiesen. Des Weiteren werden in den Bestandsveränderungen gekaufte, jedoch noch nicht weiterveräußerte Handelswaren berücksichtigt.

19.8 Ertragsteuern

Der Ertragsteueraufwand bzw. die -gutschrift für die Periode entspricht der Steuerschuld auf das zu versteuernde Einkommen der aktuellen Periode, basierend auf dem geltenden Ertragsteuersatz einer Steuerjurisdiktion, bereinigt um Änderungen der aktiven und passiven latenten Steuern, die auf temporäre Differenzen und steuerliche Verlustvorträge entfallen.

Der tatsächliche Ertragsteueraufwand wird aufgrund der zum Bilanzstichtag in den Ländern gültigen bzw. angekündigten Steuergesetze ermittelt, in denen das Unternehmen, seine Tochterunternehmen und seine assoziierten Unternehmen tätig sind und zu versteuerndes Einkommen erwirtschaften. Das Management überprüft regelmäßig die Positionen in den Steuererklärungen im Hinblick auf Situationen, bei denen das geltende Steuerrecht verschiedene Auslegungen zulässt. Das Management bildet Rückstellungen aufgrund der voraussichtlich an die Steuerbehörden zu zahlenden Beträge.

Latente Steuern werden auf temporäre Differenzen zwischen der steuerlichen Basis der Vermögenswerte und Schulden und deren Buchwerten im Konzernabschluss unter Anwendung der Verbindlichkeitsmethode vollumfänglich ausgewiesen. Passive latente Steuern werden jedoch nicht erfasst, wenn sie aus der erstmaligen Erfassung eines Geschäfts- oder Firmenwerts herrühren. Latente Ertragsteuern werden unter Anwendung der Steuersätze (und Gesetze) ermittelt, die zum Ende der Berichtsperiode gültig bzw. angekündigt sind und voraussichtlich gelten, wenn die zugehörigen aktiven latenten Ertragsteuern realisiert bzw. die passiven latenten Ertragsteuern beglichen werden.

Aktive latente Steuern werden nur dann erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass ein zu versteuerndes Ergebnis verfügbar sein wird, um diese temporären Differenzen und Verlustvorträge in Anspruch zu nehmen.

Aktive und passive latente Steuern werden nur dann saldiert, wenn ein einklagbares Recht vorliegt, die tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen die Steuerschulden aufzurechnen und die latenten Steuersalden die gleiche Steuerbehörde betreffen. Tatsächliche Steuererstattungsansprüche und Steuerverbindlichkeiten werden saldiert, wenn das Unternehmen ein einklagbares Recht zur Aufrechnung hat und beabsichtigt, einen Ausgleich auf Nettobasis herbeizuführen oder gleichzeitig mit der Realisierung der Ansprüche die Verpflichtungen abzulösen.

Tatsächliche und latente Steuern werden im Gewinn oder Verlust erfasst, es sei denn, sie betreffen Posten, die direkt im Eigenkapital oder im sonstigen Ergebnis ausgewiesen werden. In diesem Fall werden die Steuern ebenfalls im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital verbucht.

19.9 Wertminderung von Vermögenswerten

Geschäfts- oder Firmenwerte und immaterielle Vermögenswerte mit unbegrenzter Nutzungsdauer werden nicht planmäßig abgeschrieben, sondern jährlich auf Wertminderungen überprüft, bzw. häufiger, wenn Ereignisse oder Änderungen der Umstände darauf hinweisen, dass Wertminderungen vorliegen könnten. Sonstige Vermögenswerte werden auf Wertminderungen überprüft, sobald Ereignisse oder Änderungen der Umstände darauf hinweisen, dass der Buchwert möglicherweise nicht mehr erzielbar ist. Ein Wertminderungsaufwand wird in Höhe des Betrags erfasst, um den der Buchwert des Vermögenswerts seinen erzielbaren Wert übersteigt. Der erzielbare Betrag ist der höhere Wert aus beizulegendem Zeitwert eines Vermögenswerts, abzüglich Veräußerungskosten, und Nutzungswert. Falls es nicht möglich ist, den erzielbaren Betrag für einen einzelnen Vermögenswert zu schätzen, werden die Vermögenswerte zu zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zusammengefasst. Unter einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit wird die kleinste identifizierbare Gruppe von Vermögenswerten, die Mittelzuflüsse erzeugen, die weitestgehend unabhängig von den Mittelzuflüssen anderer Vermögenswerte bzw. Gruppen von Vermögenswerten sind, verstanden. Nichtfinanzielle Vermögenswerte mit Ausnahme des Geschäfts- oder Firmenwerts, die von einer Wertminderung betroffen waren, werden zum Ende jeder Berichtsperiode auf mögliche Wertaufholungen überprüft.

19.10 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Für Zwecke der Darstellung in der Kapitalflussrechnung umfassen die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente Bargeldbestände, kurzfristig abrufbare Guthaben bei Kreditinstituten, sonstige kurzfristige, hochliquide Finanzinvestitionen mit ursprünglichen Laufzeiten von drei Monaten oder weniger, die jederzeit in liquide Mittel umgewandelt werden können und die einem unwesentlichen Wertänderungsrisiko unterliegen und Kontokorrentkredite. Die Kontokorrentkredite sind in der Bilanz als Kreditaufnahmen unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Verfügungsbeschränkte Guthaben werden, wenn die Voraussetzungen für einen Ausweis in den Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten nicht gegeben sind, unter den finanziellen Vermögenswerten ausgewiesen.

19.11 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind beim erstmaligen Ansatz zum Betrag der unbedingten Gegenleistung zu erfassen. Enthalten sie signifikante Finanzierungskomponenten, sind sie stattdessen zum beizulegenden Zeitwert anzusetzen. In der Folge werden sie zu fortgeführten Anschaffungskosten nach der Effektivzinsmethode, abzüglich Wertberichtigungen, angesetzt. Für weitere Informationen zur Bilanzierung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen im Konzern siehe Anhang-angabe 4.1 sowie zur Beschreibung der Wertminderungsgrundsätze des Konzerns Anhangangabe 7.2.2.

19.12 Vorräte

Die Bewertung von Vorräten erfolgt zum jeweils niedrigeren Wert aus Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert. Die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten umfassen Material- und Fertigungseinzelkosten sowie angemessene Teile der variablen und fixen Gemeinkosten, wobei die letztgenannten Kosten auf Basis einer Normalkapazität ermittelt werden. Die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten werden den einzelnen Posten der Vorräte auf der Basis gewogener durchschnittlicher Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten zugeordnet. Die Anschaffungskosten erworbener Vorräte werden nach Abzug von Rabatten und Preisnachlässen ermittelt. Der Nettoveräußerungswert bestimmt sich als geschätzter Verkaufserlös im gewöhnlichen Geschäftsverlauf, abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der geschätzten zur Veräußerung notwendigen Kosten.

19.13 Finanzinvestitionen und sonstige finanzielle Vermögenswerte

19.13.1 Klassifizierung

Der Konzern stuft seine finanziellen Vermögenswerte in die folgenden Bewertungskategorien ein:

- solche, die in der Folge zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden (entweder erfolgsneutral oder erfolgswirksam) und
- solche, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden.

Die Klassifizierung ist abhängig vom Geschäftsmodell des Unternehmens für die Steuerung der finanziellen Vermögenswerte und von den vertraglichen Zahlungsströmen.

Bei zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Vermögenswerten werden die Gewinne und Verluste entweder erfolgswirksam oder erfolgsneutral erfasst. Bei Investitionen in Eigenkapitalinstrumente, die nicht zu Handelszwecken gehalten werden, ist dies abhängig davon, ob sich der Konzern zum Zeitpunkt des erstmaligen Ansatzes unwiderruflich dafür entschieden hat, die Eigenkapitalinstrumente erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten.

Der Konzern klassifiziert Schuldinstrumente nur dann um, wenn sich das Geschäftsmodell zur Steuerung solcher Vermögenswerte ändert.

19.13.2 Ansatz und Ausbuchung

Ein marktüblicher Kauf oder Verkauf von finanziellen Vermögenswerten wird zum Handelstag angesetzt, d. h. zu dem Tag, an dem sich der Konzern verpflichtet, den Vermögenswert zu kaufen oder zu verkaufen. Finanzielle Vermögenswerte werden ausgebucht, wenn die Ansprüche auf den Erhalt von Zahlungsströmen aus den finanziellen Vermögenswerten ausgelaufen oder übertragen worden sind und der Konzern im Wesentlichen alle Risiken und Chancen aus dem Eigentum übertragen hat.

19.13.3 Bewertung

Beim erstmaligen Ansatz bewertet der Konzern einen finanziellen Vermögenswert zum beizulegenden Zeitwert zuzüglich – im Falle eines in der Folge nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerts – der direkt auf den Erwerb dieses Vermögenswerts entfallenden Transaktionskosten. Transaktionskosten von erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten werden im Gewinn und Verlust als Aufwand erfasst.

Finanzielle Vermögenswerte mit eingebetteten Derivaten werden in ihrer Gesamtheit betrachtet, wenn ermittelt wird, ob ihre Zahlungsströme ausschließlich Tilgungs- und Zinszahlungen darstellen.

Schuldinstrumente

Die Folgebewertung von Schuldinstrumenten ist abhängig vom Geschäftsmodell des Konzerns zur Steuerung des Vermögenswerts und den Zahlungsstrommerkmalen des Vermögenswerts. Der Konzern stuft seine Schuldinstrumente in drei Bewertungskategorien ein:

- Zu fortgeführten Anschaffungskosten: Vermögenswerte, die zur Vereinnahmung der vertraglichen Zahlungsströme gehalten werden, und bei denen diese Zahlungsströme ausschließlich Zins- und Tilgungszahlungen darstellen, werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Zinserträge aus diesen finanziellen Vermögenswerten werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode in den Finanzerträgen ausgewiesen. Gewinne oder Verluste aus der Ausbuchung werden direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, und – zusammen mit den Fremdwährungsgewinnen und - verlusten – unter den sonstigen Gewinnen/(Verlusten) ausgewiesen.

- FVOCI: Vermögenswerte, die zur Vereinnahmung der vertraglichen Zahlungsströme und zur Veräußerung der finanziellen Vermögenswerte gehalten werden, und bei denen die Zahlungsströme ausschließlich Zins- und Tilgungszahlungen darstellen, werden erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Veränderungen des Buchwerts werden im sonstigen Ergebnis ausgewiesen, mit Ausnahme der Wertminderungserträge oder -aufwendungen, Zinserträge und Fremdwährungsgewinne und -verluste, die im Gewinn oder Verlust erfasst werden. Bei Ausbuchung des finanziellen Vermögenswerts wird der zuvor im sonstigen Ergebnis angesetzte kumulierte Gewinn oder Verlust aus dem Eigenkapital in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert und in den sonstigen Gewinnen/(Verlusten) ausgewiesen. Zinserträge aus diesen finanziellen Vermögenswerten werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode in den Finanzerträgen ausgewiesen. Fremdwährungsgewinne

und -verluste werden in den sonstigen Gewinnen/(Verlusten) und Wertminderungsaufwendungen in einem gesonderten Posten in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

- FVPL: Vermögenswerte, welche die Kriterien der Kategorie „zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet“ oder „FVOCI“ nicht erfüllen, werden in die Kategorie „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert“ (FVPL) eingestuft. Gewinne oder Verluste aus einem Schuldinstrument, das in der Folge zum FVPL bewertet wird, werden im Gewinn oder Verlust saldiert unter den sonstigen Gewinnen/(Verlusten) in der Periode ausgewiesen, in der sie entstehen.

Eigenkapitalinstrumente

Der Konzern bewertet alle gehaltenen Eigenkapitalinstrumente in der Folge zum beizulegenden Zeitwert. Hat das Management des Konzerns entschieden, Effekte aus der Änderung des beizulegenden Zeitwerts von Eigenkapitalinstrumenten im sonstigen Ergebnis darzustellen, erfolgt nach der Ausbuchung des Instruments keine spätere Umgliederung dieser Gewinne und Verluste in den Gewinn oder Verlust. Dividenden aus solchen Instrumenten werden weiterhin im Gewinn oder Verlust unter den sonstigen Erträgen erfasst, wenn der Anspruch des Konzerns auf den Erhalt von Zahlungen begründet wird.

Änderungen des beizulegenden Zeitwerts der erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerte werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unter den sonstigen Gewinnen/(Verlusten) erfasst. Wertminderungsaufwendungen (und Wertaufholungen) der erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Eigenkapitalinstrumente werden nicht getrennt von den sonstigen Änderungen des beizulegenden Zeitwerts ausgewiesen.

19.13.4 Wertminderung

Der Konzern beurteilt auf zukunftsgerichteter Basis, die mit zu fortgeführten Anschaffungskosten oder erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Schuldinstrumenten verbundenen erwarteten Kreditverluste. Die Wertminderungsmethode ist abhängig davon, ob eine signifikante Erhöhung des Kreditrisikos vorliegt.

Bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wendet der Konzern den gemäß IFRS 9 zulässigen vereinfachten Ansatz an, dem zufolge die über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste ab dem erstmaligen Ansatz der Forderungen zu erfassen sind; zu weiteren Einzelheiten siehe Anhangangabe 7.2.2.

19.14 Immaterielle Vermögenswerte

Immaterielle Vermögenswerte und Software werden zum Zeitpunkt des Zugangs mit ihren Anschaffungskosten angesetzt. In den Folgeperioden werden diese mit ihren Anschaffungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und etwaiger Wertminderungen bewertet.

Die Anschaffungskosten umfassen die direkt zurechenbaren Erwerbs- und Bereitstellungskosten. Die Herstellungskosten umfassen die Kosten, die aufgewendet werden, um den immateriellen Vermögenswert in einen betriebsfähigen Zustand zu bringen.

Die planmäßige Abschreibung erfolgt nach der linearen Methode. Sie beginnt, sobald der Vermögenswert verwendet werden kann und endet mit Ablauf der Nutzungsdauer bzw. mit dem Abgang des Vermögenswerts. Der Abschreibungszeitraum orientiert sich an der erwarteten Nutzungsdauer. Erworbene Software wird über drei bis sechs Jahre abgeschrieben. Andere immaterielle Vermögenswerte werden linear über drei bis sieben Jahre abgeschrieben. Das selbstgeschaffene Intranet wird über 10 Jahre abgeschrieben. Die Abschreibung beginnt nach erfolgter Testphase mit der Inbetriebnahme.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte werden mit den Abschreibungen auf Sachanlagen zusammengefasst und unter den Abschreibungen in der Gesamtergebnisrechnung ausgewiesen.

Entwicklungskosten für selbst erstellte immaterielle Vermögenswerte werden als Vermögenswerte erfasst, sofern sie die Ansatzkriterien des IAS 38 ‚Immaterielle Vermögenswerte‘, Abschnitt 57, erfüllen.

Für weiterführende Informationen verweisen wir auf die Ausführungen unter der Anhangangabe 4.1.1 Immaterielle Vermögenswerte.

19.15 Leasingverhältnisse

Leasingnehmer

Bei Abschluss eines Vertrags stellt der Konzern fest, ob der Vertrag ein Leasingverhältnis ist oder enthält. Ein Vertrag ist oder enthält ein Leasingverhältnis, wenn der Vertrag ein Recht auf die Nutzung des Vermögenswerts (oder der Vermögenswerte) im Austausch für eine Gegenleistung überträgt. Um zu beurteilen, ob ein Vertrag das Recht der Kontrolle der Nutzung eines identifizierten Vermögenswerts überträgt, prüft der Konzern, ob:

- der Vertrag die Nutzung eines identifizierten Vermögenswerts beinhaltet. Dies kann explizit oder implizit festgelegt werden und sollte physisch abgrenzbar sein oder im Wesentlichen die gesamte Kapazität eines physisch abgrenzbaren Vermögenswerts darstellen. Hat der Lieferant ein materielles Substitutionsrecht, so wird der Vermögenswert nicht als Leasingverhältnis identifiziert,

- der Konzern das Recht hat, während der gesamten Nutzungsdauer im Wesentlichen den gesamten wirtschaftlichen Nutzen aus der Nutzung des Vermögenswerts zu ziehen, und

- der Konzern das Recht hat, die Verwendung des Vermögenswerts zu bestimmen. Der Konzern hat dieses Recht, wenn er über die Entscheidungsrechte verfügt, die für die Änderung der Art und Weise und des Zwecks der Nutzung des Vermögenswerts am relevantesten sind. In seltenen Fällen, in denen die Entscheidung darüber, wie und zu welchem Zweck der Vermögenswert verwendet wird, vorbestimmt ist, hat der Konzern das Recht, die Verwendung des Vermögenswerts zu bestimmen, wenn:
  - der Konzern das Recht hat, den Vermögenswert zu betreiben oder
  - der Konzern den Vermögenswert so konzipiert hat, dass im Voraus festgelegt wird, wie und zu welchem Zweck er verwendet wird.

Bei Abschluss oder Neubeurteilung eines Vertrags, der eine Leasingkomponente enthält, ordnet der Konzern die im Vertrag enthaltene Gegenleistung jeder Leasingkomponente auf der Grundlage ihrer relativen Einzelpreise zu. Bei Leasingverhältnissen für Fahrzeuge, bei denen der Konzern Leasingnehmer ist, hat der Konzern entschieden, von der Trennung von Nichtleasing- und Leasingkomponenten abzusehen und stattdessen jede Leasingkomponente und alle damit verbundenen Nichtleasingkomponenten als eine einzige Leasingkomponente zu bilanzieren.

Der Konzern erfasst am Bereitstellungsdatum des Leasingverhältnisses ein Nutzungsrecht und eine Leasingverbindlichkeit. Das Nutzungsrecht wird anfänglich zu Anschaffungskosten bewertet. Diese ergeben sich aus dem Anfangsbetrag der Leasingverbindlichkeit, bereinigt um etwaige Leasingzahlungen vor oder zum Bereitstellungsdatum des Leasingverhältnisses, zuzüglich etwaiger anfänglich anfallender direkter Kosten und einer Schätzung der Kosten für Abbau, Beseitigung, oder Wiederherstellung des zugrundeliegenden Vermögenswerts oder des Standorts, an dem er sich befindet und abzüglich etwaiger erhaltener Leasinganreize.

Die Abschreibung des Nutzungsrechts erfolgt linear vom Bereitstellungsdatum, entweder bis zum Ende seiner Nutzungsdauer, oder, sollte dieses früher eintreten, bis zum Ende der Laufzeit des Leasingverhältnisses. Die geschätzte Nutzungsdauer von Vermögenswerten mit Nutzungsrecht wird auf der gleichen Grundlage wie die von Sachanlagen bestimmt. Darüber hinaus wird das Nutzungsrecht regelmäßig um etwaige Wertminderungen gemindert und bei Neubewertungen der Leasingverbindlichkeit entsprechend angepasst.

Am Bereitstellungsdatum wird die Leasingverbindlichkeit mit dem Barwert, der zu diesem Zeitpunkt noch nicht geleisteten Leasingzahlungen bewertet, abgezinst mit dem Leasingverhältnis zugrundeliegenden Zinssatz oder falls dieser Satz nicht ohne Weiteres bestimmt werden kann mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz des Konzerns. Im Allgemeinen verwendet der Konzern seinen Grenzfremdkapitalzinssatz als Abzinsungssatz.

Die bei der Bewertung der Leasingverbindlichkeit zu berücksichtigenden Leasingzahlungen setzen sich wie folgt zusammen:

- feste Zahlungen,

- variable Leasingraten, die an einen Index oder Zinssatz gekoppelt sind und deren erstmalige Bewertung anhand des am Bereitstellungsdatum gültigen Indexes oder Zinsssatzes vorgenommen wird,

- Beträge, die der Leasingnehmer im Rahmen von Restwertgarantien voraussichtlich wird entrichten müssen,

- dem Ausübungspreis einer Kaufoption, wenn der Konzern hinreichend sicher ist, dass er diese auch tatsächlich wahrnehmen wird, Leasingzahlungen eines optionalen Verlängerungszeitraums, wenn der Konzern hinreichend sicher ist, dass er die Verlängerungsoption ausübt sowie Strafzahlungen für eine vorzeitige Kündigung des Leasingverhältnisses, es sei denn der Konzern ist hinreichend sicher nicht vorzeitig zu kündigen.

Die Leasingverbindlichkeit wird zu fortgeführten Anschaffungskosten mittels der Effektivzinsmethode bewertet. Eine Neubewertung erfolgt, wenn sich die künftigen Leasingzahlungen aufgrund einer Änderung des Index oder des Zinssatzes ändern, oder wenn sich die Schätzung des Konzerns hinsichtlich des Betrags ändert, der voraussichtlich im Rahmen einer Restwertgarantie zu zahlen ist, oder wenn der Konzern seine Einschätzung ändert, ob eine Kauf-, Verlängerungs- oder Kündigungsoption ausgeübt wird. Wenn eine Neubewertung der Leasingverbindlichkeit erfolgt, wird eine entsprechende Anpassung des Buchwerts des Nutzungswerts vorgenommen oder wird diese in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, wenn der Buchwert des Nutzungsrechts auf null reduziert wurde.

Der Konzern weist in der Bilanz Nutzungsrechte als separate Bilanzposten aus. Leasingverbindlichkeiten werden unter den Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

Leasinggeber

Aus Sicht des Leasinggebers ist jedes Leasingverhältnis entweder als Operating-Leasingverhältnis oder als Finanzierungsleasing klassifiziert. Ein Leasingverhältnis wird als Finanzierungsleasing eingestuft, wenn es im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen überträgt. Ist dies nicht der Fall, wird ein Leasingverhältnis als Operating-Leasingverhältnis klassifiziert.

Grundlage für die Klassifizierung von Leasingverhältnissen beim Leasinggeber ist der Umfang, in welchem die mit dem Eigentum an einem zugrundeliegenden Vermögenswert verbundenen Risiken und Chancen übertragen werden. Zu den Risiken gehören die Verlustmöglichkeiten aufgrund von ungenutzten Kapazitäten oder technischer Überholung und Renditeabweichungen aufgrund geänderter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen. Chancen können die Erwartungen eines gewinnbringenden Einsatzes im Geschäftsbetrieb während der wirtschaftlichen Nutzungsdauer des zugrundeliegenden Vermögenswerts und eines Gewinns aus einem Wertzuwachs oder aus der Realisierung eines Restwerts sein.

Die FCR ist Leasinggeber für die Mietverträge ihrer Immobilien. Diese Leasingverhältnisse sind gemäß IFRS 16 als Operating Leasing zu klassifizieren, da die wesentlichen Risiken und Chancen bei der FCR verbleiben. Die Erträge aus operativen Leasingverträgen werden linear über die Laufzeit der entsprechenden Verträge in der Gesamtergebnisrechnung in den Erlösen aus der Objektbewirtschaftung erfasst. Mietvergünstigungen werden ertragsmindernd in den Gesamterlösen aus der Objektbewirtschaftung über die Laufzeit des Miet- bzw. Leasingvertrages berücksichtigt.

Eine Leasingvereinbarung kann Bestimmungen enthalten, nach denen die Leasingzahlungen angepasst werden, wenn zwischen dem Beginn des Leasingverhältnisses und dem Bereitstellungsdatum bestimmte Änderungen (wie eine Änderung der Kosten des Leasinggebers in Bezug auf den zugrundeliegenden Vermögenswert oder in Bezug auf die Finanzierung des Leasingverhältnisses) eintreten. In diesem Fall sind für die Zwecke der Einstufung des Leasingverhältnisses die Auswirkungen solcher Änderungen so zu behandeln, als hätten sie zu Beginn des Leasingverhältnisses stattgefunden.

Bei Mietverträgen über Immobilien sind Leasing- und Nichtleasingkomponenten eines Vertrags zu trennen. Die FCR Immobilien AG bilanziert die vertraglich vereinbarte Nettomiete als Leasingzahlung gemäß IFRS 16. Betriebskosten, die im Zusammenhang mit dem Vertrag stehen, werden gemäß IFRS 15 behandelt. Informationen hierzu sind in Anhangangabe 19.6 zu finden.

Die FCR Immobilien AG gewährt ihren Mietern abhängig von der Vertragsgestaltung Lease Incentives in Form von mietfreien Zeiten. Lease Incentives werden über die Laufzeit erfasst und werden in den sonstigen finanziellen Vermögenswerten ausgewiesen.

Zudem fallen bei manchen Verträgen anfänglich zusätzliche Kosten in Form von Maklerprovisionen an. Die Kosten werden über die Mietvertragslaufzeit verteilt.

19.16 Sachanlagen

Alle Sachanlagen sind zu historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um Abschreibungen, bilanziert. Die historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten umfassen Aufwendungen, die direkt dem Erwerb der Gegenstände zuzuordnen sind.

Nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten werden nur dann in den Buchwert des Vermögenswerts einbezogen oder als separater Vermögenswert erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass dem Konzern ein mit der Sachanlage verbundener zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird und die Kosten der Sachanlage verlässlich bestimmt werden können. Der Buchwert einer Komponente, die als separater Vermögenswert bilanziert ist, wird ausgebucht, wenn diese ersetzt wird. Alle sonstigen Reparatur- und Wartungsaufwendungen werden in der Periode, in der sie entstehen, aufwandswirksam erfasst.

Die vom Konzern angewandten Abschreibungsmethoden und -perioden sind in Kapitel 5.3 dargestellt.

Die Restwerte und Nutzungsdauern der Vermögenswerte werden am Ende jeder Berichtsperiode überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Der Buchwert eines Vermögenswerts wird unmittelbar auf seinen erzielbaren Betrag abgeschrieben, wenn der Buchwert des Vermögenswerts größer als sein erzielbarer Betrag ist.

Veräußerungsgewinne und -verluste werden durch einen Vergleich der Veräußerungserlöse mit dem Buchwert ermittelt. Sie werden erfolgswirksam erfasst.

19.17 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden

Die Position Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte kann neben einzelnen langfristigen Vermögenswerten auch Gruppen von Vermögenswerten (Veräußerungsgruppen) oder Unternehmensbestandteile (aufgegebener Geschäftsbereich) enthalten, sofern eine Veräußerung innerhalb der nächsten zwölf Monate als höchstwahrscheinlich angesehen wird.

Gemäß IFRS 5 erfolgt die Bewertung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert. Für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die unter den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten ausgewiesen sind, erfolgt die Bewertung mit dem beizulegenden Zeitwert gemäß IAS 40.

19.18 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige finanzielle Verbindlichkeiten

Diese Beträge betreffen noch ausstehende Verbindlichkeiten für die vom Konzern vor Ende des Geschäftsjahres empfangenen Waren und Dienstleistungen. Die Beträge sind unbesichert und werden gewöhnlich innerhalb von 30 Tagen nach Einbuchung bezahlt. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten werden als kurzfristige Verbindlichkeiten ausgewiesen, es sei denn, deren Begleichung ist nicht innerhalb von 12 Monaten nach der Berichtsperiode fällig. Sie werden zunächst zu ihrem beizulegenden Zeitwert und in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten nach der Effektivzinsmethode angesetzt.

19.19 Aufgenommene Kredite

Bankdarlehen, Schuldscheindarlehen und Anleihenverbindlichkeiten werden zunächst zum beizulegenden Zeitwert abzüglich entstandener Transaktionskosten angesetzt. In der Folge werden die Kredite zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Differenzen zwischen den erhaltenen Beträgen (abzüglich Transaktionskosten) und dem Tilgungsbetrag werden über die Laufzeit der Darlehen nach der Effektivzinsmethode in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Gebühren für die Einrichtung von Kreditfazilitäten werden als Transaktionskosten im Rahmen des Kredits in dem Umfang erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass ein Teil oder die gesamte Fazilität in Anspruch genommen wird. In diesem Fall wird die Gebühr bis zur Inanspruchnahme abgegrenzt. Soweit keine Hinweise darauf bestehen, dass die Inanspruchnahme eines Teils oder der gesamten Fazilität wahrscheinlich ist, wird die Gebühr als Vorauszahlung für Finanzdienstleistungen aktiviert und über die Laufzeit der Fazilität, auf die sie sich bezieht, amortisiert.

Bankdarlehen, Schuldscheindarlehen und Anleihenverbindlichkeiten werden ausgebucht, sobald die vertragliche Verpflichtung beglichen, aufgehoben oder ausgelaufen ist. Die Differenz zwischen dem Buchwert einer finanziellen Verbindlichkeit, die ausgebucht oder auf eine andere Partei übertragen wurde, und der gezahlten Gegenleistung einschließlich übertragener, nicht zahlungswirksamer Vermögenswerte oder übernommener Verbindlichkeiten, wird als sonstige Erträge bzw. Finanzierungsaufwendungen in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Bankdarlehen, Schuldscheindarlehen und Unternehmensanleihen werden als kurzfristige Verbindlichkeiten bilanziert, sofern der Konzern nicht ein uneingeschränktes Recht hat, die Erfüllung der Verpflichtung um mindestens 12 Monate nach der Berichtsperiode zu verschieben.

19.20 Rückstellungen

Rückstellungen für Rechtsansprüche und Gewährleistungen werden dann erfasst, wenn der Konzern aufgrund vergangener Ereignisse eine gegenwärtige rechtliche oder faktische Verpflichtung hat, und es wahrscheinlich ist, dass die Erfüllung der Verpflichtung zu einem Abfluss von Ressourcen führen wird, deren Höhe verlässlich geschätzt werden kann. Für künftige operative Verluste werden keine Rückstellungen gebildet.

Wenn mehrere ähnliche Verpflichtungen bestehen, wird die Wahrscheinlichkeit eines Mittelabflusses für deren Begleichung ermittelt, indem die Gruppe der Verpflichtungen als Ganzes betrachtet wird. Eine Rückstellung wird auch dann gebildet, wenn die Wahrscheinlichkeit eines Mittelabflusses für einzelne Posten innerhalb derselben Gruppe der Verpflichtungen möglicherweise gering ist, ein Mittelabfluss zur Erfüllung dieser Gruppe von Verpflichtungen insgesamt jedoch durchaus wahrscheinlich ist.

Die Bewertung der Rückstellungen erfolgt zum Barwert auf der Basis der bestmöglichen Schätzung des Managements hinsichtlich der Aufwendungen, die zur Erfüllung der gegenwärtigen Verpflichtung am Ende der Berichtsperiode erforderlich sind. Der Diskontierungssatz zur Ermittlung des Barwerts ist ein Vorsteuersatz, der die aktuellen Markterwartungen hinsichtlich des Zeitwerts des Geldes und der mit der Verbindlichkeit verbundenen spezifischen Risiken widerspiegelt. Die Erhöhung der Rückstellung aufgrund des Zeitablaufs wird als Zinsaufwand erfasst.

19.21 Eigenkapital

Als Eigenkapital werden das gezeichnete Kapital, die Kapitalrücklage, Gewinnrücklage und die sonstigen Rücklagen klassifiziert.

19.22 Darstellungsänderungen

Die FCR Immobilien AG hat in diesem Jahr aus Zwecken der Optimierung der Berichterstattung und zur Verbesserung der Transparenz die Struktur des IFRS-Konzernabschlusses punktuell angepasst. Zum einem gab es Anpassungen in den Bezeichnungen der Bilanzpositionen und in der Gliederung der Kapitalflussrechnung, zum anderen wurden die Anhangsangaben strukturell angepasst:

Anpassung der Bezeichnungen in der Bilanz:

In der Konzernbilanz wurden die folgenden Postenbezeichnungen angepasst:

Langfristige Verbindlichkeiten:

Bisherige Bezeichnung	Angepasste Bezeichnung
Langfristige Anleihen	Anleihenverbindlichkeiten
Langfristiges Schuldscheindarlehen	Schuldscheindarlehen
Langfristige Bankdarlehen	Finanzverbindlichkeiten

Kurzfristige Verbindlichkeiten:

Bisherige Bezeichnung	Angepasste Bezeichnung
Kurzfristige Anleihen	Anleihenverbindlichkeiten
Kurzfristige Bankdarlehen	Finanzverbindlichkeiten
Erhaltene Anzahlungen	Vertragsverbindlichkeiten

Anpassung in den Anhangsangaben:

Zudem wurden die IFRS Anhangsangaben komplett überarbeitet. Der Fokus der Überarbeitung lag in einer getrennten Darstellung von finanziellen und nicht-finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten mit dem Zweck, einen besseren Überblick über die Bilanzpositionen und den dazugehörigen Ausweis und Bewertungsmethoden zu geben. Die Angaben zum Zahlenwerk stehen in der neuen Struktur im Vordergrund, die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind am Ende dargestellt. Zudem wird der gesamte Konzernabschluss in tausend Euro angegeben, um eine einheitliche Berichtslogik zu schaffen.

Einzelne Anhangsangaben können dadurch vom Vorjahr abweichen.

19.23 Künftige neue Standards und Interpretationen

Die nachfolgenden neuen, bereits verabschiedeten und ab dem Geschäftsjahr 2023 gültigen Standards und Interpretationen wurden zwischenzeitlich veröffentlicht, sind jedoch noch nicht verpflichtend zum 31. Dezember 2022 anzuwenden. Die FCR Immobilien AG erwartet aus keiner der künftigen Änderungen einen wesentlichen Einfluss auf die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage des Konzerns.

Titel	Wesentliche Bestimmungen	Verpflichtender Anwendungszeitpunkt
IFRS 17 - Versicherungsaufträge	IFRS 17 wurde im Mai 2017 als Ersatz für IFRS 4 „Versicherungsverträge“ veröffentlicht. Das Bewertungsmodell des IFRS 17 basiert auf der Ermittlung der aktuellen Erfüllungswerte der Versicherungsverträge, so dass deren Wertansätze in jeder Berichtsperiode aufgrund von Schätzungsänderungen anzupassen sind. Versicherungsverträge werden grds. nach einem „Building Block Approach“ bewertet. Hiernach fließen in die Bewertung folgende Bausteine ein: • diskontierte wahrscheinlichkeitsgewichtete erwartete Zahlungsströme • eine explizite Risikoanpassung und • eine vertragliche Servicemarge, die den noch nicht verdienten Gewinn aus dem Vertrag darstellt und die über den Zeitraum, über die das Unternehmen Versicherungsschutz gewährt, als Ertrag erfasst wird. Der Standard räumt ein Wahlrecht ein, wonach die Auswirkungen von Änderungen der Diskontierungssätze entweder im Gewinn und Verlust oder direkt im sonstigen Ergebnis erfasst werden dürfen. Die Ausübung dieses Wahlrechts wird voraussichtlich die Art und Weise widerspiegeln, wie die Versicherer ihre finanziellen Vermögenswerte nach IFRS 9 bilanzieren. Für bestimmte Versicherungsverträge mit einer kurzen Laufzeit darf wahlweise ein vereinfachtes Verfahren (sog. Premium Allocation Approach) für die Ermittlung der Rückstellung für den zukünftigen Versicherungsschutz angewendet werden. Diese kurzfristigen Verträge werden häufig von Schaden- und Unfallversicherern abgeschlossen. Für bestimmte Verträge von Lebensversicherern, bei denen die Versicherungsnehmer an den Renditen der zugrundeliegenden Vermögenswerte beteiligt sind, kommt das allgemeine Bewertungsmodell des Standards in Form des „Variable Fee Approach“ zu Anwendung. Bei der Anwendung dieses Verfahrens wird der Anteil des Unternehmens an den Fair-Value-Änderungen der zugrundeliegenden Vermögenswerte in die vertragliche Servicemarge einbezogen. Die Ergebnisse der Versicherer, die dieses Modell verwenden, dürften daher weniger volatil sein, als bei Anwendung des allgemeinen Modells. Die neuen Regeln werden sich auf die Abschlüsse und Kennzahlen aller Unternehmen auswirken, die Versicherungsverträge oder Investmentverträge mit ermessensabhängiger Überschussbeteiligung ausgeben. Kleinere im Juli 2020 veröffentlichte Änderungen zielen auf eine Erleichterung der Implementierung des IFRS 17 durch Reduzierung von Implementierungskosten sowie Erleichterungen bei der Erläuterung der Auswirkungen des Übergangs für Investoren und Dritte ab. Gleichzeitig wurde hierdurch der verpflichtende Anwendungszeitpunkt des IFRS 17 auf Berichtsperioden, die am oder nach dem 1. Januar 2023 beginnen, verschoben.	Ursprünglich 01. Januar 2021, jedoch im März 2020 vom IASB auf den 01. Januar 2023 verschoben
Änderungen an IAS 1 - Klassifizierung von Verbindlichkeiten als kurz- oder langfristig	Die eng gefasste Änderung an IAS 1 stellt klar, dass sich die Klassifizierung von Verbindlichkeiten als kurz- oder langfristig nach den Rechten richtet, die am Ende der Berichtsperiode bestehen. Die Klassifizierung ist sowohl unabhängig von den Erwartungen des Managements als auch von etwaigen Ereignissen nach dem Bilanzstichtag (z. B. Erhalt einer Verzichtserklärung oder ein Vertragsbruch nach dem Bilanzstichtag). Die Änderung stellt auch klar, was in IAS 1 mit „Erfüllung“ (settlement) einer Verbindlichkeit gemeint ist. Sofern Unternehmen bislang die Absichten des Managements bei der Bestimmung der Klassifizierung von Verbindlichkeiten berücksichtigt haben, können sich Auswirkungen ergeben. Dies gilt auch für einige Verbindlichkeiten, die in	Ursprünglich 1. Januar 2022, jedoch im August 2020 auf den 1. Januar 2023 verschoben.

	Eigenkapital umgewandelt werden können. Die Änderung ist rückwirkend in Übereinstimmung mit IAS 8 anzuwenden. Im Juli 2020 veröffentlichte der IASB eine Verschiebung des verpflichtenden Anwendungszeitpunkts der Änderung um ein Jahr auf den 1. Januar 2023.	
Änderungen an IAS 1 und IFRS Practice Statement 2 - Angaben von Rechnungslegungs-methoden	In IAS 1 wurde klargestellt, dass Unternehmen alle wesentlichen (material) Rechnungslegungsmethoden anzugeben haben. Zuvor sprach der Standard von maßgeblichen (significant) Rechnungslegungsmethoden. Die Änderungen definieren, was unter „wesentlichen Rechnungslegungsmethoden“ zu verstehen ist und wie man sie identifiziert. Sie stellen auch klar, dass unwesentliche Informationen zu Rechnungslegungsmethoden nicht angegeben werden müssen. Wenn sie jedoch angegeben werden, dürfen hierdurch wesentliche Informationen zu Rechnungslegungsmethoden nicht verschleiert werden. Ergänzend zur Änderung des IAS 1 wurde das IFRS Practice Statement 2 ebenfalls geändert, um den Unternehmen Leitlinien für die praktische Anwendung des Konzepts der Wesentlichkeit auf die Angaben zu den Rechnungslegungsmethoden bereitzustellen.	01. Januar 2023
Änderungen an IAS 8 - Definition rechnungslegungsbezogener Schätzungen	Durch die Änderungen an IAS 8 wird klargestellt, wie zwischen Änderungen von Rechnungslegungsmethoden und rechnungslegungsbezogenen Schätzungen zu unterscheiden ist. Die Unterscheidung ist wichtig, da Änderungen von Schätzungen prospektiv auf künftige Geschäftsvorfälle und Ereignisse, solche von Rechnungslegungsmethodenänderungen hingegen retrospektiv auf vergangene Geschäftsvorfälle und Ereignisse sowie die laufende Periode anzuwenden sind.	01. Januar 2023
Latente Steuern aus Transaktionen bei denen bei erstmaliger Erfassung betragsgleiche steuerpflichtige und abzugsfähige temporäre Differenzen entstehen	IAS 12 wurde dahingehend geändert, dass Unternehmen verpflichtet sind, latente Steuern für Transaktionen anzusetzen, aus denen beim erstmaligen Ansatz betragsgleiche zu versteuernde und abzugsfähige temporäre Differenzen entstehen. Die Änderungen werden typischerweise Auswirkungen i. Z. m. Leasingverhältnissen beim Leasingnehmer und Rückbauverpflichtungen haben und zur Erfassung zusätzlicher aktiver und passiver latenter Steuern führen. Die Änderungen sind auf Transaktionen anzuwenden, die am oder nach dem Beginn der frühesten im Abschluss dargestellten Vergleichsperiode stattfanden. Zusätzlich sind zu Beginn der frühesten dargestellten Periode aktive latente Steuern (soweit werthaltig) und passive latente Steuern für alle abzugsfähigen und zu versteuernden temporären Differenzen in Verbindung mit • Nutzungsrechten und Leasingverbindlichkeiten und • Stilllegungs-, Wiederherstellungs- und ähnlichen Verpflichtungen und den entsprechenden Beträgen, die als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten des entsprechenden Vermögenswerts erfasst wurden, zu erfassen. Die kumulierte Auswirkung der erstmaligen Anwendung der Regelung ist in den Gewinnrücklagen (oder einem anderen Bestandteil des Eigenkapitals, wenn angemessen) zu erfassen. IAS 12 enthielt zuvor keine expliziten Regelungen zur Erfassung der Steuereffekte i. Z. m. Leasingverhältnissen (beim Leasingnehmer) und in der Praxis wurden unterschiedliche Vorgehensweisen als zulässig erachtet. Daher kann es sein, dass einige Unternehmen schon bislang eine Bilanzierungsweise gewählt hatten, die den neuen Regelungen entspricht und sich für sie keine Auswirkung ergibt.	01. Januar 2023
Änderungen an IFRS 10 und IAS 28 - Veräußerung von Vermögenswerten eines Investors an bzw. Einbringung in sein assoziiertes Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen	Inhalt der Änderungen an IFRS 10 und IAS 28 ist eine Klarstellung, wonach der Gewinn oder Verlust aus der Übertragung von Vermögenswerten auf ein assoziiertes Unternehmen oder ein Gemeinschaftsunternehmen in vollem Umfang zu erfassen ist, wenn ein Geschäftsbetrieb (“business”) im Sinne des IFRS 3 übergeht. Demgegenüber ist der Gewinn oder Verlust aus einer solchen Transaktion nur anteilig zu erfassen, wenn die übertragenen Vermögenswerte keinen Geschäftsbetrieb darstellen. Die Änderungen sollen prospektiv anwendbar sein.	Im Dezember 2015 wurde der verpflichtende Erstanwendungszeitpunkt der Änderungen auf einen noch zu bestimmenden Zeitpunkt nach Abschluss des Forschungsprojekts zur Equity-Methode verschoben.

20 Gewinnverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, den Bilanzgewinn aus dem abgelaufenen Geschäftsjahr der FCR Immobilien AG in Höhe von TEUR 12.519 zur Ausschüttung einer Dividende von 0,35 EUR je dividendenberechtigte Aktie zu verwenden und den restlichen Betrag auf neue Rechnung vorzutragen.

21 Entsprechenserklärung

Weitere Informationen zur Unternehmensführung und -überwachung, einschließlich der Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG, finden sich in der Erklärung zur Unternehmensführung (§§ 289 f, 315 d HGB) unter https://fcr-immobilien.de/corporate-governance/

22 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Erklärung gemäß § 117 Nr. 1 WpHG i. V. m. §§ 297 Abs. 2 Satz 4 und 315 Abs. 1 Satz 5 HGB

„Ich versichere nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.“

Konzern-Kapitalflussrechnung
Für die Geschäftsjahre 2022 und 2021:

	In TEUR	***Note***	**2022**	**2021**
	1. Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit			
	Konzernjahresüberschuss		**14.177**	**12.148**
+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagenvermögens	5.1 & 5.3	1.113	606
-	Zunahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		4.179	-815
+	Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-1.617	1.498
-	Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5.2	-9.905	-4.784
-	Andere aktvierte Eigenleistungen	3.3	-1.007	-836
-	Ergebnis aus at Equity bilanzierten Unternehmen	9	-481	-
-	Finanzerträge	3.8	-284	-4.090
+	Finanzaufwendungen	3.8	10.416	7.749
+	Ertragsteueraufwand	3.9	3.137	2.742
-	Ertragsteuerzahlungen		-1.220	-907
	Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit		**18.508**	**13.312**
	2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit			
+	Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestion gehaltene Immobilien	5.2	10.911	8.890
-	Auszahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestion gehaltene Immobilien	5.2	-81.748	-48.801
-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	5.1 & 5.3	-2.704	-2.341
+	Einzahlungen aus der Veräußerung von Wertpapieren und kurzfristigen Anlagen	4.2	4.457	5.890
-	Auszahlung für den Erwerb von Wert-papieren und kurzfristigen Anlagen	4.2	-3.147	-6.536
-	Auszahlungen aus gewährten Darlehen	5.7	-1.250	-
-	Auszahlungen für Investitionen in at-Equity bilanzierte Ausleihungen	9	-1.238	-
	Einzahlungen aus der Rückführung von Ausleihungen an Unternehmen		-	517
+	Erhaltene Zinsen	3.8	284	1.101
	Cashflow aus der Investitionstätigkeit		**-74.435**	**-41.280**
	3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit			
+	Einzahlung aus der Ausgabe neuer Aktien	6	-	6.659
+	Ausgabe von Anleihen	4.5	1.214	23.110
-	Rückzahlung von Anleihen	4.5		-15.000
-	Ausgaben von Schuldscheindarlehen	4.5	10.000	10.000

+	Einzahlung aus Kreditaufnahmen	4.5	66.085	35.288
-	Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	4.5	-17.803	-12.415
-	Tilgungsanteil von Leasingzahlungen	5.4	-127	-
-	Gezahlte Zinsen		-9.314	-7.516
-	Auszahlungen für Dividendenaus-schüttungen	6	-3.417	-2.929
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit			**46.638**	**37.197**
Nettozunahme der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente			**-9.289**	**9.229**
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 01. Januar			14.835	5.605
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 31. Dezember			5.546	14.835
Zur kurzfristigen Veräußerung verfügbare Finanzinstrumente			8	3.872
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente inkl. für kurzfristige Zwecke gehaltene Wertpapiere zum 31. Dezember			**5.554**	**18.707**

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die FCR Immobilien AG, Pullach im Isartal:

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES KONZERNA BSCHLUSSES UND DES KONZERNLA GEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der FCR Immobilien AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022, der Konzern-Gesamt-ergebnisrechnung, der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzern-Kapitalfluss-rechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der FCR Immobilien AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft. Die in dem Abschnitt „Sonstige Informationen" genannten Teile des Konzern lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2022 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 und

- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf die unter „Sonstige Informationen" genannten nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Konzernlagebericht.

  Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat (uneingeschränkter Bestätigungsvermerk).

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Die Werthaltigkeit der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

In dem Konzernabschluss der FCR Immobilien AG zum 31. Dezember 2022 werden als Finanzin-vestition gehaltene Immobilien in Höhe von TEUR 420.423 ausgewiesen. Die FCR Immobilien AG bewertet die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert. Der Anteil des Postens an der Bilanzsumme beläuft sich auf insgesamt 89 % und hat somit einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögenslage des Konzerns. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Erträge aus positiven Wertänderungen der beizulegenden Zeitwerte in Höhe von TEUR 9.905 in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung erfasst.

Die Bewertung der Immobilien erfolgt durch Hinzuziehung externer Gutachter unter Anwendung des Ertragswertverfahrens gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Die Bewertung erfolgte grundsätzlich auf den Bewertungsstichtag 31. Dezember 2022.

In die Bewertung der Immobilien fließen zahlreiche bewertungsrelevante Annahmen ein, die mit erheblichen Schätzunsicherheiten und Ermessen verbunden sind. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Annahmen können zu wesentlichen Änderungen der resultierenden beizu-legenden Werte führen.

Die wesentlichen Bewertungsannahmen für die Bewertung der Immobilien waren zum Bewertungs-stichtag die jährlichen Mietraten sowie die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze.

Es besteht das Risiko für den Abschluss, dass aufgrund der bestehenden Schätzunsicherheiten und der Ermessensbehaftung die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nicht angemessen ist.

Prüferisches Vorgehen

Unsere Prüfungshandlungen umfassten unter anderem die Beurteilung der Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen, der Angemessenheit der verwendeten wesentlichen Bewertungsannahmen wie der jährlichen Mietraten sowie der angewandten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze.

Wir haben das Bewertungsverfahren auf Angemessenheit beurteilt und uns davon überzeugt, dass die für die Bewertung relevanten Daten und Annahmen sachgerecht für den Bemessungsstichtag erhoben wurden.

Wir haben die Angemessenheit der gewählten Bewertungsannahmen anhand einer risikoorientierten bewussten Auswahl von Immobilien beurteilt. Dabei haben wir die im Bewertungsmodell der Gutachter verarbeiteten Mietraten mit den im ERP-System hinterlegten Sollmieten verglichen. Wir haben uns zuvor von der Angemessenheit und der Funktionsfähigkeit der implementierten Kontrollen im Vermietungsprozess überzeugt, um sicherzustellen, dass die im ERP-System hinterlegten Mietraten mit den Vertragsmieten übereinstimmen. Weiterhin haben wir die bei der Bestimmung der immobilienspezifischen Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze herangezogenen Annahmen unter Beachtung von Art und Lage der ausgewählten Objekte durch Abgleich mit markt- und branchenspezifischen Richtwerten auf Angemessenheit beurteilt.

Wir haben uns von der Qualifikation und Objektivität, der von der FCR Immobilien AG für die Bewertung der Immobilien beauftragten Gutachter überzeugt.

Unsere Schlussfolgerungen

Das der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zugrunde liegende Vorgehen ist sachgerecht und steht im Einklang mit den Bewertungsgrundsätzen. Die Annahmen, Einschätzungen und Parameter der Gesellschaft sind sachgerecht.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Konzernlageberichts:

- **der Verweis auf die Konzernerklärung zur Unternehmensführung mit Corporate-Governance-Bericht gemäß § 315d HGB und die Informationen, auf die sich der Verweis bezieht,**
- **Versicherung der gesetzlichen Vertreter (§ 297 Abs. 2 Satz 4 HGB, § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB).**

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Konzernabschlussprüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- **wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, den inhaltlich geprüften Bestandteilen des Konzernlageberichts oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder**
- **anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.**

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmens-tätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grund-lage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäfts-betriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernla-geberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grund-haltung. Darüber hinaus

- **identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzern-abschluss und im Konzernlagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;**

- **gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.**

- **beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von**

den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- **ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.**

- **beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäfts-vorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.**

- **holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.**

- **beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.**

- **führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunfts-orientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.**

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

SONSTIGE GESETZLICHE UND A NDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB

Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei "967600LT9MY90VC0Y128-2022-12-31-de.zip" (SHA1: Eb0E732D99E90F3D673AA8D358ADCE2431DCFA05) enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Ein-klang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten beigefügten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten beigefügten Datei enthaltenen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (06.2022)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüfer-praxis (IDW QS 1) angewendet.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die ESEF-Unterlagen

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 HGB. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind. Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

Verantwortung des Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungs-handlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen,

- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben,

- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d.h. ob die die ESEF-Unterlagenenthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt,

- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften Konzernlageberichts ermöglichen,

- beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) nach Maßgabe der Artikel 4 und 6 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der am Abschlussstichtag geltenden Fassung eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung mit Beschluss vom 18. Mai 2022 zum Abschlussprüfer bestellt. Wir wurden am 16. Dezember 2022 vom Vorsitzenden des Aufsichtsrats beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2020 als Konzernabschlussprüfer der FCR Immobilien AG tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

SONS TIGER SACHVERHALT – VERWENDUNG DES BESTÄTIGUNGS VERMERKS

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Konzernabschluss und dem geprüften Konzernlagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Konzernabschluss und Konzernlagebericht – auch die im Bundesanzeiger bekanntzumachenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften Konzernlageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist der ESEF-Vermerk und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

VERA NTWOR TLICHER WIR TSCHAFTSPRÜFER

Berlin, den 28. April 2023

MSW GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Dr. Thiere
Wirtschaftsprüfer

16.4 Konzernhalbjahresabschluss der FCR-Gruppe nach IFRS für den Zeitraum vom 1. Januar 2023 bis zum 30. Juni 2023 (ungeprüft)

Der Konzernhalbjahresabschluss wurde anhand der internen Buchhaltung der Emittentin nach den internationalen Rechnungslegungsstandards des IFRS erstellt und ist nicht von den Abschlussprüfern geprüft worden, weshalb diese Angaben als „ungeprüft" gekennzeichnet sind.

IFRS-Konzernhalbjahresabschluss 2023

Konzernbilanz

für den Bilanzstichtag 30. Juni 2023

In TEUR

AKTIVA	**30.06.2023**	**31.12.2022**
Langfristiges Vermögen		
Immaterielle Vermögenswerte	3.766	3.966
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	419.120	420.423
Sachanlagen	2.798	3.015
Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	1.462	1.719
Beteiligungen	8.751	8.751
Summe langfristiges Vermögen	**435.897**	**437.874**
Kurzfristiges Vermögen		
Vorräte	1.905	1.243
Forderungen aus Lieferung und Leistung	3.702	7.121
Zur kurzfristigen Veräußerung verfügbare Finanzinstrumente	8	8
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	1.639	1.766
Kurzfristige Steueransprüche	952	1.613
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	7.666	5.546
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	8.889	16.302
Summe kurzfristiges Vermögen	**24.761**	**33.599**
Summe Vermögenswerte	**460.658**	**471.473**

In TEUR

PASSIVA	**30.06.2023**	**31.12.2022**
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	9.763	9.763
Kapitalrücklage	11.498	11.498
Gewinnrücklagen	102.760	97.222
Sonstige Rücklagen	279	279
Eigenkapital	**124.300**	**118.762**
Langfristige Verbindlichkeiten		
Finanzverbindlichkeiten	212.302	207.915
Anleihenverbindlichkeiten	25.731	52.571
Schuldscheindarlehen	19.802	19.723
Sonstige Verbindlichkeiten	224	296
Passive latente Steuern	20.308	20.083
Summe langfristige Verbindlichkeiten	**278.367**	**300.588**
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	759	1.460
Finanzverbindlichkeiten	23.638	22.684
Anleihenverbindlichkeiten	29.357	24.621
Vertragsverbindlichkeiten	402	22
Sonstige Verbindlichkeiten	3.003	3.029
Rückstellungen	831	294
Ertragsteuerschulden	1	13
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	**57.991**	**52.123**
Summe Verbindlichkeiten	**336.358**	**352.711**
Summe Eigenkapital und Verbindlichkeiten	**460.658**	**471.473**

FCR Immobilien

Konzern-Gesamtergebnisrechnung
für die Zeit vom 01. Januar bis 30. Juni 2023

In TEUR	**30.06.2023**	**30.06.2022**
Umsatzerlöse	19.094	16.227
Umsatzerlöse aus dem Verkauf von als Finanz-investitionen gehaltenen Immobilien	11.943	395
Bestandsveränderungen	102	129
Andere aktivierte Eigenleistungen	328	473
Sonstige Erträge	512	109
Gesamtleistung	**31.979**	**17.333**
Materialaufwand	-3.893	-3.690
Aufwand für bezogene Leistungen	-54	-53
Aufwand aus dem Abgang von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-11.943	-395
Personalaufwand	-2.513	-2.480
Wertveränderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	1.720	3.908
Sonstige Aufwendungen	-1.835	-1.833
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	-78	0
Wertminderungsaufwand aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Vertragsvermögens-werten	-186	-3
EBITDA*	**13.197**	**12.787**
Abschreibungen	-610	-381
Betriebsergebnis (EBIT)	**12.587**	**12.406**
Finanzerträge	141	220
Finanzaufwendungen	-6.965	-3.836
Finanzergebnis	**-6.824**	**-3.616**
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	**5.763**	**8.790**
Ertragsteueraufwendungen	-225	-1.146
Periodenüberschuss	**5.538**	**7.644**

*Keine nach IFRS definierte Kennzahl

Ergebnis je Aktie, dass den Stammaktionären zuzurechnen ist:		
Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie	0,57	0,78

Konzern-Kapitalflussrechnung

für die Zeit vom 01. Januar bis 30. Juni 2023

In TEUR		30.06.2023	30.06.2022
1. Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit			
Periodenüberschuss		**5.538**	**7.644**
+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagenvermögens	610	381
+	Zunahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	3.544	851
+	Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	316	201
-	Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1.720	-3.908
-	Andere aktvierte Eigenleistungen	-328	-473
+	Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	78	0
-	Finanzerträge	-141	-220
+	Finanzaufwendungen	6.965	3.836
+	Ertragsteueraufwand	225	1.146
+	Ertragsteuerzahlungen	365	-240
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit		**15.452**	**9.218**
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit			
+	Einzahlungen aus dem Verkauf von Immobilien	11.943	10.000
-	Auszahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-1.494	-55.365
-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-568	-876
+	Einzahlungen aus der Veräußerung von Wertpapieren, kurzfristigen Anlagen sowie von at-equity-bilanzierten Beteiligungen	695	1.253
-	Auszahlung für den Erwerb von Wert-papieren und kurzfristigen Anlagen	-20	-2.939
+	Einzahlungen aus der Rückführung von Ausleihungen an Unternehmen	1.365	45
+	Erhaltene Zinsen	8	220
+	Ausschüttungen aus Beteiligungen	133	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		**12.062**	**-47.662**

3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit			
+	Ausgabe von Anleihen	1.470	1.150
-	Rückzahlung von Anleihen	-25.000	0
-	Ausgaben von Schuldscheindarlehen	0	10.000
+	Einzahlung aus Kreditaufnahmen	19.430	40.418
-	Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-14.341	-6.240
-	Tilgungsanteil von Leasingzahlungen	-69	-58
-	Gezahlte Zinsen	-6.884	-3.944
-	Auszahlungen für Dividendenaus-schüttungen	0	-3.417
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		**-25.394**	**37.910**
Nettozunahme der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		**2.120**	**-534**
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 01. Januar		5.546	14.835
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 30. Juni		7.666	14.301
Zur kurzfristigen Veräußerung verfügbare Finanzinstrumente		8	5.558
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente inkl. für kurzfristige Zwecke gehaltene Wertpapiere zum 30. Juni		**7.674**	**19.859**

Es bestanden zu den Bilanzstichtagen keine Verfügungsbeschränkungen bei den Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten.

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für die Zeit vom 01. Januar bis 30. Juni 2023

In TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	Gewinn-rücklagen	Sonstige Rücklagen	Summe Eigenkapital
Stand 1. Januar 2023	**9.763**	**11.498**	**97.222**	**279**	**118.762**
Periodenergebnis	-	-	5.538	-	**5.538**
Gesamtergebnis der Periode	**9.763**	**11.498**	**102.760**	**279**	**124.300**
Dividende	-	-	-	-	**-**
Stand 30. Juni 2023	**9.763**	**11.498**	**102.760**	**279**	**124.300**

Für die Zeit vom 01. Januar bis 30. Juni 2022

In TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	Gewinn-rücklagen	Sonstige Rücklagen	Summe Eigenkapital
Stand 1. Januar 2022	**9.763**	**11.498**	**86.462**	**279**	**108.002**
Periodenergebnis	-	-	7.644	-	**7.644**
Gesamtergebnis der Periode	**9.763**	**11.498**	**94.106**	**279**	**115.646**
Dividende	-	-	-3.417	-	**-3.417**
Stand 30. Juni 2022	**9.763**	**11.498**	**90.689**	**279**	**112.229**

Konzernanhang

Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum Halbjahresfinanzbericht für die Zeit vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2023

Allgemeine Angaben

Die FCR Immobilien AG (nachfolgend als FCR AG, FCR oder Konzern genannt) ist eine börsennotierte deutsche Aktiengesellschaft. Der Sitz der Gesellschaft befindet sich in 82049 Pullach im Isartal, Deutschland (Amtsgericht München, HRB 210430). Die Aktien der FCR Immobilien AG notieren seit dem 30. Oktober 2020 – nach einem Segment-Upgrade – im regulierten Markt, General Standard, der Börse Frankfurt. Die Gesellschaft ist zum Zwischenabschlussstichtag im regulierten Markt im General Standard der Frankfurter Wertpapierbörse unter der Kennnummer ISIN DE000A1YC913 und WKN A1YC91 gelistet. Die FCR Immobilien AG erstellt und veröffentlicht ihren Konzernabschluss zum Halbjahr 2023 in Euro. Sofern nicht etwas anderes angegeben wird, werden die Zahlen auf tausend Euro („TEUR“) gerundet. Aufgrund von Rundungen ist es möglich, dass sich einzelne Zahlen in diesem Konzernabschluss nicht genau zur angegebenen Summe addieren lassen und dass dargestellte Prozentangaben nicht genau die absoluten Zahlen widerspiegeln, auf die sie sich beziehen.

1 Grundlagen und Methoden des Konzernzwischenabschlusses

Die FCR Immobilien AG stellt den Konzernzwischenabschluss für den größten und kleinsten Kreis von Unternehmen auf.

Der von der FCR Immobilien AG als Mutterunternehmen aufgestellte Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2023 wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (künftig: IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, unter Beachtung der nach § 315e Abs. 1 HGB ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie nach den Regelungen des IAS 34 („Zwischenberichterstattung“) erstellt. Ergänzend hierzu wurden die Vorschriften des Deutschen Rechnungslegungsstandards 16 (DRS 16 – Zwischenberichterstattung) berücksichtigt.

Der Berichtszeitraum umfasst die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2023 („1. HJ“). Als Vergleichszahlen dienen die Bilanz zum 31. Dezember 2022 sowie die Gesamtergebnisrechnung für den Zeitraum 1. Januar bis 30. Juni 2022.

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben des Konzernzwischenabschlusses erfolgte mit denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 zugrunde lagen.

Dieser verkürzte Zwischenabschluss enthält nicht alle für einen Jahresabschluss erforderlichen Informationen und ist daher im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 zu lesen. Die Erstellung des Konzernzwischenabschlusses erfolgte unter der Annahme der Unternehmensfortführung (going concern).

1.1 Prüferische Durchsicht

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2023 sowie der Konzernzwischenlagebericht wurden weder nach § 317 HGB geprüft, noch einer prüferischen Durchsicht durch einen Abschlussprüfer unterzogen.

1.2 In zukünftigen Geschäftsjahren neu anzuwendende Rechnungslegungsstandards

Die bei der Erstellung des Zwischenberichts angewandten Rechnungslegungsmethoden stimmen mit den Rechnungslegungsmethoden überein, die bei der Erstellung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2022 angewendet wurden. Eine Ausnahme stellt die Anwendung neuer Standards, die ab dem 1. Januar 2023 gültig sind. FCR hat keinen Standard, keine Interpretation oder Änderungen vorzeitig angewendet.

Die ab dem Geschäftsjahr 2023 anzuwendenden Änderungen und Interpretationen haben keine Auswirkung auf die Zwischenberichterstattung.

3 Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz – Aktiva

2.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Eine Bewertung der Immobilienbestände erfolgt in der Regel jährlich zum 31. Dezember durch einen externen und unabhängigen Sachverständigen. Die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert erfolgt mit Hilfe international anerkannter Bewertungsverfahren und basiert auf Informationen, die durch die Gesellschaft zur Verfügung gestellt werden, z. B. aktuelle Mieten, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten oder der aktuelle Leerstand, sowie Annahmen des Gutachters, die auf Marktdaten basieren und auf Basis seiner fachlichen Qualifikation beurteilt werden, z. B. künftige Marktmieten, typisierte Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, strukturelle Leerstandsquoten oder Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze (Level 3 der Fair Value Hierarchie). Für die Bewertung zum 30. Juni 2023 wurden die Grundsätze stetig wie zum 31. Dezember 2022 angewandt. Bei der Bewertung des erstmaligen Ansatzes werden die Anschaffungs- oder Herstellungskosten

sowie die Transaktionskosten einbezogen. Da zum 30. Juni 2023 keine erneute Gutachtenbewertung erfolgte, wird auf eine Darstellung von Sensitivitäten der Fair Value Berechnung verzichtet und auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 verwiesen.

Die dem Gutachter zur Verfügung gestellten Informationen und die getroffenen Annahmen sowie die Ergebnisse der Immobilienbewertung wurden zum 31.12.2022 durch den Wirtschaftsprüfer analysiert und testiert.

Nach Rücksprache mit den beauftragten Gutachtern im Rahmen des Halbjahresabschlusses 2023 besteht aus deren Sicht, insbesondere mit Blick auf die aktuelle Bewertung der Immobilien, kein Wertberichtigungsbedarf für das Gesamtportfolio im Geschäftsjahr 2023. Dies entspricht auch der Einschätzung des Vorstands, der in diesem Zusammenhang auf Basis interner Analysen die Bewertung der Immobilien als werthaltig und sachgerecht einstuft. Wie im Brief des Vorstands bereits erwähnt werden die Bestandsimmobilien zum Faktor 12,7 zum Halbjahr 2023 bewertet und liegen damit unterhalb der gängigen Marktbewertungen (siehe dazu u.a. NAI apollo-Investorenbefragung im Zeitraum 15.06.-04.07.2023).

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung der Renditeliegenschaften dar:

in TEUR	**30.06.2023**	31.12.2022
Anfangsbestand zum 01.01.	**420.423**	**345.983**
Erwerbe *	1.494	81.748
Anzahlungen auf Zugänge im Folgejahr	-	-
Abgang	-1.850	-911
Umgliederung in kurzfristige zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-2.667	-16.302
Unrealisiertes Bewertungsergebnis aus der Zeitwertbewertung (Marktwertänderung)	1.720	9.905
Gesamt	**419.120**	**420.423**

* Anschaffungskosten und nachträgliche Anschaffungskosten

Im ersten Halbjahr 2023 wurden zwei als kurzfristig zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte mit einem Buchwert von TEUR 3.487 veräußert. Zudem wurde ein Objekt als langfristig zur Veräußerung gehaltene Immobilie mit einem Buchwert von TEUR 1.850 verkauft. Darüber hinaus erfolgten bei zwei Objekten, die als kurzfristig zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte ausgewiesen werden, Teilverkäufe. In diesem Zusammenhang ist anzuführen, dass in den Bewertungsergebnissen Verkaufsgewinne durch Verkäufe oberhalb des Gutachterwerts miteinfließen.

Zum Bilanzstichtag sind 96 Objekte (31.12.2022: 100) als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ausgewiesen. 6 Objekte (31.12.2022: 5) befinden sich in der Position zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte. Zum Bilanzstichtag sind insgesamt 102 Objekte (31.12.2022: 105) ausgewiesen.

2.2 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Position Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente setzen sich an allen Stichtagen aus Guthaben bei Kreditinstituten mit einer Restlaufzeit von höchstens drei Monaten und dem Kassenbestand zusammen. Der Buchwert dieser Vermögenswerte entspricht ihrem beizulegenden Zeitwert. Die Summe aus Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente beträgt zum Stichtag TEUR 7.666 (31.12.2022: TEUR 5.546).

2.3 Eigenkapital

Zur Entwicklung des Eigenkapitals wird auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung verwiesen.

2.4 Anleihen, Schuldscheindarlehen und Bankdarlehen

Unter den Anleihen werden die gezeichneten Anleihen ausgewiesen. Anleihen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert und wurden vollständig besichert. Als Sicherheit für die Anleihen dienen, analog zu den Bankdarlehen, die in der Bilanz als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Am 20.02.2023 wurde die im Konzernabschluss als kurzfristig ausgewiesene 6,00 %-Anleihe in Höhe von TEUR 25.000 fristgerecht und vollständig zurückgezahlt. Im April 2024 ist eine Anleihe in Höhe von TEUR 30.000 fällig, weshalb hierfür eine kurzfristige Anleihenverbindlichkeit ausgewiesen wird.

Bankdarlehen und Schulscheindarlehen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Angefallene Transaktionskosten werden mittels der Effektivzinsmethode über die Laufzeit der Darlehen verteilt. Im ersten Halbjahr 2023 wurden Bankdarlehen in Höhe von TEUR 19.430 aufgenommen.

Die als Sicherheiten verpfändeten Vermögenswerte können von den Kreditgebern verwertet werden, falls der Konzern seinen Verpflichtungen aus den Zins- und Tilgungszahlungen der finanziellen Verbindlichkeiten nicht nachkommt.

3 Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern-Gesamtergebnisrechnung

3.1 Umsatzerlöse

Gemäß Geschäftsmodell resultieren Erlöse durch den Verkauf von Immobilien sowie deren Bewirtschaftung und Verwaltung, sowie die Vornahme aller damit im Zusammenhang stehender Geschäfte.

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	**1. HJ 2023**	1. HJ 2022
Erlöse aus Vermietungen von Investment Properties	17.761	15.263
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	11.943	395
Sonstige Umsatzerlöse	1.332	964
Gesamt	**31.036**	**16.622**

4 Sonstige Angaben

4.1 Geografische Segmente

Geografisch unterteilen sich die Umsatzerlöse sowie die langfristigen Vermögenswerte in das Inland (Deutschland) und das EU-Ausland.

in TEUR	**Inland**		**EU-Ausland**	
	1. HJ 2023	**1. HJ 2022**	**1. HJ 2023**	**1. HJ 2022**
Umsatzerlöse	29.670	15.601	1.366	1.021
Langfristige Vermögenswerte	**30.06.2023**	**31.12.2022**	**30.06.2023**	**31.12.2022**
Immaterielle Vermögenswerte	3.766	3.966	0	0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	395.479	397.644	23.641	22.779
Sachanlagen	983	1.099	1.815	1.916
Beteiligung an at-equity-bilanzierten Unternehmen	1.462	1.719	0	0
Beteiligungen	8.751	8.751	0	0
Langfristige Vermögenswerte	**410.441**	**413.179**	**25.456**	**24.695**

4.2 Angaben zu Finanzinstrumenten

Gemäß IFRS 9 werden in der folgenden Tabelle die Buchwerte, Wertansätze und beizulegenden Zeitwerte der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten für jede einzelne Kategorie von Finanzinstrumenten sowie die entsprechenden Stufen der Fair-Value-Hierarchie nach IFRS 13 dargestellt.

		30.06.2023			31.12.2022			
in TEUR	**Kategorie IFRS 9**	**Buchwert**	**Fortgeführte Anschaffungskosten**	**Beizulegender Zeitwert**	**Buchwert**	**Fortgeführte Anschaffungskosten**	**Beizulegender Zeitwert**	**Beizulegender Zeitwert Stufe**
Vermögenswerte								
Zahlungsmittel und Zahlungsmittel-äquivalente	AC	7.666	7.666	-	5.546	5.546	-	-
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	AC	3.702	3.702	-	7.121	7.121	-	-
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	AC	0	0	0	1.365	1.365	1.365	2
Zur kurzfristigen Veräußerung verfügbare Finanzinstrumente	FVTPL	8	-	8	8	-	8	1
Beteiligungen	FVTPL	8.751	-	8.751	8.751	-	8.751	3
Verbindlichkeiten								
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	AC	759	759	-	1.460	1.460	-	-
Kurzfristige Bankdarlehen	AC	23.638	23.638	23.638	22.684	22.684	22.684	2
Kurzfristige Anleihenverbindlichkeiten	AC	29.357	29.357	29.357	24.621	24.621	24.621	1
Derivative Finanzverbindlichkeiten	FVTPL	193	-	193	193	-	193	2
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	AC	621	621	621	941	941	941	2
Leasingverbindlichkeiten	AC	367	367	-	436	436	-	-
Langfristige Bankverbindlichkeiten	AC	212.302	212.302	204.811	207.722	207.722	200.868	2
Langfristiges Schuldscheindarlehen	AC	19.802	19.802	18.950	19.723	19.723	18.903	2
Langfristige Anleihenverbindlichkeiten	AC	25.731	25.731	24.233	52.571	52.571	51.028	1

Der beizulegende Zeitwert von Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstigen finanziellen Vermögenswerten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, kurzfristigen Darlehen und sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten entspricht aufgrund der kurzfristigen Fälligkeit dieser Instrumente ihrem Buchwert.

Die unter zur kurzfristigen Veräußerung verfügbare Finanzinstrumente ausgewiesenen Wertpapieranlagen sind separat in der Bilanz ausgewiesen und der Bewertungskategorie „Financial Assets Measured at Fair Value through Profit or Loss (FVTPL)“ zugeordnet. Hierbei handelt es sich um Wertpapieranlagen, die dem Fair-Value-Level 1 zugeordnet wurden.

Die Bewertung der zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Beteiligung an der Immoware24 GmbH erfolgte anhand des Ertragswertverfahrens zum 31.12.2022. Aus Unternehmenssicht wird für den Halbjahresabschluss kein Anpassungsbedarf gesehen. Dieser finanzielle Vermögenswert ist der Fair-Value-Stufe 3 zuzuordnen.

4.3 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Die Geschäftsbeziehungen zwischen vollkonsolidierten Konzerngesellschaften und nicht-vollkonsolidierten Konzerngesellschaften erfolgen zu unter Fremden üblichen Bedingungen.

4.4 Nahestehende Personen in Schlüsselpositionen

Als nahestehende Personen in Schlüsselpositionen gelten die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats, die für das Geschäftsjahr nachfolgend dargestellt sind.

Mitglieder des Vorstands des Mutterunternehmens

Im Vorstand der FCR Immobilen AG haben sich im Berichtszeitraum keine Veränderungen ergeben. Herr Falk Raudies und Herr Christoph Schillmaier vertreten die Gesellschaft als Vorstände der FCR Immobilien AG.

Mitglieder des Aufsichtsrats des Mutterunternehmens

Dem Aufsichtsrat gehören an:

- Prof. Dr. Franz-Joseph Busse (Vorsitzender), Hochschullehrer
- Hanjo Schneider (stellvertretender Vorsitzender), Unternehmer
- Ludwig A. Fuchs, Geschäftsführer

4.5 Eventualschulden und Eventualforderungen

Zum Stichtag bestehen weder wesentliche Eventualverbindlichkeiten noch wesentliche Eventualforderungen.

4.6 Weitere wesentliche Sachverhalte

Der Krieg in der Ukraine hat die Weltwirtschaftsordnung nachhaltig verändert und die hohe Inflation droht zu einem langfristigen Problem zu werden. Da die Gruppe weder auf dem russischen noch auf dem ukrainischen Markt tätig ist, erwartet sie keine wesentlichen Auswirkungen auf ihren Konzernabschluss. Aufgrund der unbeständigen Lage beobachtet die Gruppe regelmäßig die Auswirkungen des Krieges zwischen Russland und der Ukraine auf die wirtschaftliche Situation.

4.7 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag konnte der Verkauf von vier Objekten, die als kurzfristig zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte ausgewiesen werden, notariell beurkundet werden.

Auf der Hauptversammlung am 13. Juni 2023 wurde die Zahlung einer Dividende für das Geschäftsjahr 2022 von 0,35 Euro je Aktie beschlossen. Die Aktionäre konnten zwischen der Bardividende und dem Bezug neuer Aktien entscheiden (Aktiendividende). Aktionäre mit rd. 55 % des dividendenberechtigten Grundkapitals haben sich für den Bezug neuer Aktien anstelle der Bardividende entschieden. Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 04.08.2023 wurden damit insgesamt 107.455 neue Aktien ausgegeben. Mit Eintragung in das Handelsregister am 18.08.2023 beträgt die neue Gesamtzahl nun 9.870.452 Aktien. Die Bardividende in Höhe von 2.127.588,95 Euro wurde am 23.08.2023 ausbezahlt. Die Einbeziehung der neuen Aktien in die bestehende Notierung erfolgte am 24.08.2023.

Versicherung

der gesetzlichen Vertreter der FCR Immobilien AG (Konzern)

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Halbjahresfinanzberichterstattung der Konzernhalbjahresabschluss für das Halbjahr zum 30. Juni 2023 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Pullach im Isartal, den 31. August 2023
FCR Immobilien AG

Falk Raudies	Christoph Schillmaier
Vorsitzender des Vorstands	Finanzvorstand

16.5 Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage der Emittentin

Seit dem 30. Juni 2023 sind bei der FCR - Gruppe keine wesentlichen Veränderungen der Finanzlage oder Handelsposition eingetreten.

16.6 Allgemeiner Hinweis zu den Finanzinformationen

Die vorgenannten Finanzinformationen entsprechen den Pflichtangaben der Verordnung (EU) 2017/1129.

Sofern in den vorgenannten Konzernanhängen und/oder Bestätigungsvermerken ein Bezug auf einen Lagebericht genommen wird, handelt es sich bei dem Lagebericht um keine Informationen, die zu den Pflichtangaben nach der Verordnung (EU) 2017/1129 zählen. Der Lagebericht wurde daher nicht gesondert in den Prospekt aufgenommen.

17. Glossar

Abs.	Absatz
AG	Aktiengesellschaft
AktG	deutsches Aktiengesetz
AG München	Amtsgericht München
Angebotsfrist	Zeitraum, in dem die Zeichnung neu aufgelegter Wertpapiere möglich ist.
Anleihe	Sammelbezeichnung für alle Schuldverschreibungen mit vor Ausgabe festgelegter Verzinsung, Laufzeit und Rückzahlung.
Anleihegläubiger	Anleiheanleger, Käufer, Inhaber von Anleihen, welche die Rechte daraus gegenüber der Emittentin geltend machen können. Vertragspartner der Emittentin.
Asset Klasse	Unter dem Begriff Asset Klasse werden Anlageklassen verstanden bzw. eine Einteilung des Kapitalmarktes in verschiedene Segmente von Anlageformen. Die wichtigsten, nicht abschließend zu nennenden, Anlageklassen sind Immobilien, Aktien, festverzinsliche Wertpapiere, liquide Mittel und Rohstoffe.
Asset Management	Allgemein versteht man unter Asset Management von Immobilien die aktive Planung, Steuerung, Umsetzung und Kontrolle von sämtlichen wertbeeinflussenden Maßnahmen einer Immobilie oder eines Immobilienportfolios auf Objektebene während der Bewirtschaftungsphase
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
BGB	deutsches Bürgerliches Gesetzbuch
Bruttoergebnis	(= Bruttomarge) ist definiert als Umsatzerlöse abzüglich Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen.
Cashflow	Unter einem Cashflow versteht man in der Wirtschaft eine betriebswirtschaftliche Kennzahl, bei der Einzahlungen und Auszahlungen innerhalb eines bestimmten Zeitraums einander gegenübergestellt (saldiert) werden und dadurch Aussagen zur

	Innenfinanzierung oder Liquidität eines Wirtschaftssubjektes ermöglichen.
Clearstream	Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn
CSSF	Die *Commission de Surveillance du Secteur Financier* – CSSF ist die Luxemburgische Finanzaufsichtsbehörde
D&O Versicherung	D&O-Versicherung (Directors-and-Officers-Versicherung, auch Organ- oder Manager-Haftpflichtversicherung) ist eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung, die ein Unternehmen für seine Organe und leitenden Angestellten abschließt.
DIW	Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung
Emission	Die Ausgabe und Platzierung neuer Wertpapiere (Aktien, Anleihen usw.) auf einem Kapitalmarkt durch einen öffentlichen Verkauf wird als Emission bezeichnet. Sie kann durch die Vermittlung einer Bank (Emissionsbank) oder auch als Eigenemission ohne Zuhilfenahme eines Intermediärs durchgeführt werden. Die Emission von Wertpapieren dient zumeist der Beschaffung von Kapital für das emittierende Unternehmen.
Emittentin	FCR Immobilien Aktiengesellschaft
EU	Europäische Union
EStG	deutsches Einkommenssteuergesetz
Facility Management	Auch Liegenschaftsverwaltung oder Objektbetreuung oder Hausmeisterarbeit genannt, bezeichnet die Verwaltung und Bewirtschaftung von Gebäuden sowie deren technische Anlagen und Einrichtungen.
FIAR	Fonds dìnvestissement alternative rèservè - Reservierte Alternative Investmentfonds
Freiverkehr	Handel in amtlich nicht notierten Werten. Dieser findet entweder im Börsensaal während der Börsenzeit oder im elektronischen Handelssystem statt. Handelsrichtlinien sollen einen ordnungsgemäßen Handel gewährleisten. Im Vergleich zum regulierten Markt sind die qualitativen Anforderungen an die Wertpapiere sowie die Publizitätsanforderungen geringer.

Gesellschaft	FCR Immobilien Aktiengesellschaft
ggf.	gegebenenfalls
GewO	deutsche Gewerbeordnung
Handelsgesetzbuch	deutsches Handelsgesetzbuch (HGB)
IFRS	Die *International Financial Reporting Standards* sind internationale Rechnungslegungsvorschriften für Abschlüsse, die nach den International Financial Reporting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind (IFRS), erstellt werden.
inkl.	inklusive
ISIN	Abkürzung für International Security Identification Number. Die ISIN dient der eindeutigen internationalen Identifikation von Wertpapieren. Sie besteht aus einem zweistelligen Ländercode (zum Beispiel DE für Deutschland), gefolgt von einer zehnstelligen numerischen Kennung.
i.d.R.	in der Regel
KESt	Die Kapitalertragsteuer ist eine Quellensteuer. Erträge aus z. B. Wertpapieren werden direkt bei dem emittierenden Unternehmen bzw. der Depotbank besteuert, um dem Fiskus einen schnellen und direkten Zugriff auf die Steuer zu ermöglichen. Die abgeführte Kapitalertragsteuer führt bei dem Anleger zu einer Steuergutschrift, die im Rahmen der persönlichen Einkommensbesteuerung berücksichtigt wird.
KStG	deutsches Körperschaftsteuergesetz
Leverage-Effekt	Der Leverage-Effekt, auch Hebeleffekt, beschreibt allgemein Situationen, bei denen kleine Änderungen einer Variablen zu großen Ausschlägen im Resultat führen.
Mio.	Millionen
Mikrolage	Die Mikrolage ist dabei eine von zwei Möglichkeiten, den Standort einer Immobilie einzuschätzen und betrachtet insbesondere die nähere Umgebung des Objekts, wie die anliegenden Straßen, die Nachbarschaft, das Viertel.
Nennwert	Nennbetrag. Nominalwert einer Aktie, Anleihe usw. Der Nominalwert entspricht dem Anlage-Rückzahlungsbetrag eines Wertpapiers.

Property Management	Das Property Management ist ein Teilgebiet des Immobilienmanagements und gehört innerhalb dessen – zusammen mit dem Facility Management – zum operativen Objektmanagement.
rd.	rund
Retail-Immobilien	Einzelhandelsimmobilien
Revenue-Modell	Auch Ertragsmodell genannt. Es beschreibt, aus welchen Quellen und auf welche Weise ein Unternehmen sein Einkommen erwirtschaftet.
SchVG	deutsches Gesetz über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen
Scale-Segment	Freiverkehr der Deutsche Börse AG (Frankfurter Wertpapierbörse)
SICAR	Société d'Investissement en capital à risqué – Risikokapital-Investmentgesellschaft
Top 7 Städte/Standorte	Städte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart, mithin die Städte mit dem derzeit größten Wachstumspotential in Deutschland
Tqm	Tausendquadratmeter
u.U.	unter Umständen
value add	Mit dem Begriff „Value Added“ wird eine Risikoklasse im Immobilien-Investment bezeichnet, deren Renditeerwartungen bei vergleichsweise großem Ausfallrisiko ein hohes Niveau erreichen.
vGA	verdeckte Gewinnausschüttung
Wertpapierkennnummer (WKN)	sechsstellige Ziffern- und Buchstabenkombination (*National Securities Identifying Number*) zur Identifizierung von Finanzinstrumenten.
WpHG	deutsches Wertpapierhandelsgesetz
WpÜG	deutsches Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz
z.B.	zum Beispiel