

EINBEZIEHUNGSDOKUMENT

für die Einbeziehung der Aktien

der

FCR Immobilien Aktiengesellschaft

Pullach i. Isartal

in das

Scale Segment

der Frankfurter Wertpapierbörse

Internationale Wertpapier-Identifikationsnummer (ISIN):

DE000A1YC913

Börsenkürzel: FC9

22. Juni 2026

INHALTSVERZEICHNIS

I.	Einleitung und Warnhinweise	3
1.	Einleitung	3
2.	Warnhinweise	3
II.	Wesentliche Informationen über die Emittentin	4
1.	Kurze Beschreibung der Emittentin der Wertpapiere	4
2.	Kurze Beschreibung der Geschäftstätigkeit der Emittentin und ihrer Aussichten	5
2.1	Geschichte und Entwicklung der Emittentin	5
2.2	Art der derzeitigen Geschäfts- und Haupttätigkeit der Emittentin	6
2.3	Trends im operativen Geschäft und Markt	16
2.4	Abhängigkeit von Patenten und Lizenzen	18
2.5	Rechtsstreitigkeiten	18
2.6	Bedeutende Veränderungen in der Finanzlage	18
3.	Veröffentlichung von Finanzberichten	18
4.	Erklärung zum Geschäftskapital	18
5.	Wesentliche Risikofaktoren	19
5.1	Kurze Beschreibung der für die FCR-Gruppe wesentlichen Risikofaktoren	19
5.2	Beschreibung bestehender Lock-up-Vereinbarungen	31
5.3	Kurze Beschreibung der für die Wertpapiere wesentlichen Risikofaktoren .	31
6.	Kurze Beschreibung der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane	32
6.1	Vorstand	32
6.2	Aufsichtsrat	36
III.	Wesentliche Informationen über die Wertpapiere und die Einbeziehung	38
1.	Kurze Beschreibung der einzubeziehenden Wertpapiere	38
2.	Kurze Beschreibung der Gründe für die Einbeziehung in Scale	41
3.	Kurze Beschreibung sonstiger relevanter Informationen	41
IV.	Erklärungen	43
1.	Erklärung der für das Einbeziehungsdokument verantwortlichen Person	43
2.	Erklärung des antragstellenden Capital Market Partner	44

I. EINLEITUNG UND WARNHINWEISE

1. Einleitung

Bezeichnung der Wertpapiere, ISIN:	9.870.452 auf den Namen lautende nennwertlose Stückaktien (Stammaktien) mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von je EUR 1,00 der FCR Immobilien Aktiengesellschaft, ISIN: DE000A1YC913
Name, Sitz und Anschrift der Emittentin:	FCR Immobilien Aktiengesellschaft mit Sitz in Pullach i. Isartal, Deutschland, Geschäftsadresse: Kirchplatz 1, 82049 Pullach i. Isartal, Deutschland
Namen und Funktionen der für das Einbeziehungsdocument verantwortlichen Personen bei der Emittentin:	Falk Raudies, Vorstand Christoph Schillmaier, Vorstand
Name, Sitz und Anschrift des antragstellenden Capital Market Partners:	BankM AG mit Sitz in Frankfurt, Geschäftsadresse: Baseler Straße 10, 60329 Frankfurt am Main, Deutschland
Datum der Prüfung des Einbeziehungsdocument durch den antragstellenden Capital Market Partner:	22. April 2026 / 28. Mai 2026 / 17. Juni 2026

2. Warnhinweise

Dieses Einbeziehungsdocument ist kein Prospekt gemäß der Verordnung (EU) 2017/1129.

Dieses Einbeziehungsdocument wurde zum Zwecke der Einbeziehung in Scale erstellt und kann veröffentlicht werden, wobei Scale ein Marktsegment eines multilateralen Handelssystems und nicht eines geregelten Marktes darstellt. Das Einbeziehungsdocument darf nicht für ein öffentliches Angebot genutzt werden, und es wird nach dem Zeitpunkt der Einbeziehung nicht aktualisiert, geändert oder ergänzt.

Das vorliegende Einbeziehungsdocument wurde unter der Verantwortung des Emittenten erstellt, der für seinen Inhalt verantwortlich ist.

Der antragstellende Capital Market Partner hat das Einbeziehungsdocument nach bestem Wissen und Gewissen auf Vollständigkeit i.S.d. Anlage 2 der Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Deutsche Börse AG für den Freiverkehr an der Frankfurter Wertpapierbörse, Kohärenz und Verständlichkeit (nicht aber auf inhaltliche Richtigkeit) geprüft.

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

II. WESENTLICHE INFORMATIONEN ÜBER DIE EMITTENTIN

1. Kurze Beschreibung der Emittentin der Wertpapiere

Die FCR Immobilien Aktiengesellschaft („FCR“, „Gesellschaft“, „Emittentin“ oder, zusammen mit ihren Tochtergesellschaften, „FCR-Gruppe“) 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.

Die FCR hat die Rechtsträgerkennung (LEI) 967600LT9MY90VC0Y128.

Die FCR mit Sitz in Pullach i. Isartal, Deutschland, ist eine Aktiengesellschaft nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. 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

Größter Einzelaktionär der FCR mit ca. 29,89 % der Aktien und Stimmrechte ist die RAT Asset & Trading GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 262197. Darüber hinaus halten die beiden Aktionäre, die CM Center Management GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 115733, 23,05 % der Aktien und Stimmrechte und die FAME Invest & Management GmbH eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 210170, 7,96 % der Aktien und Stimmrechte. Die MAMBO Vermögensverwaltung GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 183812, hält 15,56 % der Stimmrechte an der Emittentin. Die RAT Asset & Trading GmbH, die MAMBO Vermögensverwaltung 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 % und die Anteile an der Mambo Vermögensverwaltung GmbH zu 100 % von Herrn Falk Raudies gehalten, der damit mittelbar einen beherrschenden Einfluss auf die Emittentin hat.

Die Geschäftsführung der Gesellschaft obliegt dem Vorstand. Der Vorstand der Gesellschaft besteht derzeit aus zwei Mitgliedern, Herrn Falk Raudies, einzelvertretungsberechtigt, mit der Befugnis, im Namen der Gesellschaft mit sich als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen sowie Herrn Christoph Schillmaier, der zusammen mit einem weiteren Mitglied des Vorstands oder einem Prokuristen vertretungsberechtigt ist.

Der Jahresabschluss für die Gesellschaft sowie der Konzernjahresabschluss für die FCR-Gruppe für die Geschäftsjahre 2025, 2024 und 2023 wurden jeweils von der MSW GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Berlin, geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

2. Kurze Beschreibung der Geschäftstätigkeit der Emittentin und ihrer Aussichten

2.1 Geschichte und Entwicklung der Emittentin

Die FCR 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 Aktiengesellschaft 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 Hauptversammlung vom 28. Mai 2020 hat die Verlegung des Sitzes von München nach Pullach i. Isartal beschlossen; die Sitzverlegung wurde am 03. Juni 2020 in das Handelsregister eingetragen.

Am 7. November 2018 erfolgte der Börsengang der FCR. Die Aktie (WKN A1YC91, ISIN DE000A1YC913) wurde zunächst im Freiverkehr der Börse Frankfurt am Main im Marktsegment Scale einbezogen. Seit dem 30. Oktober 2020 sind die Aktien zum Handel im Regulierten Markt (General Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen. Der Wechsel in den regulierten Markt wurde seinerzeit als „logischer nächster Schritt der FCR-Wachstumsstory am Kapitalmarkt“ gesehen und ging mit einer Barkapitalerhöhung einher, deren Erlöse dem weiteren Ausbau des Immobilienportfolios diene. Letztlich sollte die höhere Kapitalmarktpräsenz im regulierten Markt das geplante profitable Wachstum der Gesellschaft unterstützen.

Ein wesentlicher Teil der Unternehmensidentität ist die Verbindung von klassischem Immobiliengeschäft mit digitaler Effizienz: FCR setzt verstärkt auf softwaregestützte Analyse- und Verwaltungsprozesse, um die Rentabilität des Bestands zu maximieren. Während das Kerngeschäft in der Generierung stabiler Mieteinnahmen aus dem wachsenden Bestand liegt, nutzt die Gesellschaft heute gezielt Marktchancen für opportunistische Verkäufe optimierter Objekte, um Kapital für neue Akquisitionen zu reinvestieren und so das Gesamtwachstum voranzutreiben.

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.

2.2 Art der derzeitigen Geschäfts- und Haupttätigkeit der Emittentin

Haupttätigkeitsbereiche der Emittentin

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.

Die Hauptaktivität der FCR-Gruppe 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 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 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 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

Haupttätigkeitsbereiche der Tochtergesellschaften

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

Der direkte und über die Tochtergesellschaften indirekt gehaltene Grundbesitz der Emittentin werden im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2025 unter den Posten „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ sowie „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ geführt, die zusammen einen Buchwert von TEUR 396.559 aufweisen.

Zum 31. Dezember 2025 betrug das Gesamtimmobilienportfolio der FCR-Gruppe 81 Objekte. Zum Datum dieses Einbeziehungsdokuments umfasst das Gesamtimmobilienportfolio der FCR-Gruppe 73 Objekte.

Der Fokus bei den Bestandsobjekten liegt auf Handelsimmobilien in Deutschland mit einem Schwerpunkt auf Einkaufs- und Fachmarktzentren mit Nahversorgungsfunktion.

Wichtigste Märkte

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 Investoren bedeutet dies nach bisheriger Erfahrung 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. Standorte außerhalb Deutschlands befinden sich derzeit in Kitzbühel (Österreich) und Mallorca (Spanien).

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.

Beschreibung der wichtigsten Märkte

Markt für Gewerbeimmobilien

Das Transaktionsvolumen im Markt für Gewerbeimmobilien lag im Jahr 2025 mit 33,9 Milliarden Euro etwa vier Prozent unter dem Vorjahresniveau. Insgesamt zeigt sich der Markt weiterhin suchend: Transaktionen jenseits der 100 Millionen Euro bleiben selten, und institutionelle Investoren halten sich nach wie vor zurück.¹

Markt für Büro- und Wohnimmobilien

Wie schon beim Markt für Gewerbeimmobilien insgesamt zeigt auch der Markt für Büroimmobilien in Deutschland 2025 ein verhaltenes Bild. In den deutschen Big 7 (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) wurde 2025 ein Büroflächenumsatz von rund 2.673.000 m² verzeichnet und blieb damit ganz leicht unter dem Ergebnis des Jahres 2024. Die Dynamik ließ im weiteren Jahresverlauf jedoch nach, da viele Unternehmen angesichts der wirtschaftlichen und geopolitischen Unsicherheit bei größeren Mietentscheidungen abwarteten. Der Büroflächenleerstand ist 2025 weiter angestiegen: In

¹ Jones Lang LaSalle Inc. („JLL“), Investmentmarktüberblick Q4 2025 vom 25. Januar 2026, abrufbar unter <https://www.jll.com/de-de/insights/market-dynamics/germany-investment>.

den sieben Metropolen stehen zum Jahresende insgesamt rund 8,1 Millionen m² Bürofläche kurzfristig zur Verfügung, was einer durchschnittlichen Leerstandsquote von 8,1 Prozent entspricht – dem höchsten Stand seit mehr als einem Jahrzehnt. Während Top-Lagen weiterhin geringe Leerstände verzeichnen, sind höhere Leerstände vor allem in peripheren Lagen und in veralteten Objekten zu finden. Die Spitzenmieten haben sich 2025 weiter erhöht: München verzeichnet mit 60,00 €/m²/Monat die höchste Spitzenmiete unter den deutschen Standorten, gefolgt von Frankfurt mit 52,00 €/m².²

Auch der Markt für Wohnimmobilien zeigt eine positive Tendenz. Der deutsche Wohninvestmentmarkt erreichte 2025 ein Transaktionsvolumen von 8,89 Milliarden Euro, wobei das vierte Quartal mit 2,46 Milliarden Euro das stärkste Quartal des Jahres war. In den ersten drei Quartalen des Jahres 2025 beliefen sich die Investitionen auf insgesamt 6,43 Milliarden Euro, was einem Anstieg von 2,5 Prozent gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum entspricht. Das institutionelle Angebots- und Nachfrageverhältnis ist mittlerweile wieder ausgeglichen und die Käuferseite mit den börsennotierten Unternehmen wieder breiter gefächert.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 Binnen- nachfrage durch die Entlastung der privaten Haushalte sieht die Emittentin auch Potenzial bei der Neu- vermietung bisher vakanter Flächen.

Auch auf dem Einzelhandelsinvestmentmarkt setzte sich die Belebung 2025 fort. Mit einem Transakti- onsvolumen von mehr als 6,5 Milliarden Euro im Gesamtjahr schob sich der Einzelhandel auf Platz zwei unter den Assetklassen. Besonders zur Jahreswende trugen zwei Großtransaktionen bei: der Verkauf des Warenhauses Oberpollinger in München für rund 380 Millionen Euro und des Designer Outlet Cen- ters Neumünster für rund 350 Millionen Euro. Die Spitzenrenditen in den zentralen Toplagen zeigten sich konstant: Geschäftshäuser in München verzeichnen mit 3,2 Prozent die niedrigste Spitzenrendite, gefolgt von Berlin und Hamburg (3,4 Prozent), Frankfurt (3,5 Prozent) und Düsseldorf (3,6 Prozent). Stuttgart und Köln liegen bei jeweils 3,7 Prozent.⁴

² JLL, Büromarktüberblick Deutschland Big 7, Q4/2025 vom 23. Januar 2026, abrufbar unter <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/bu-eromarktbericht>.

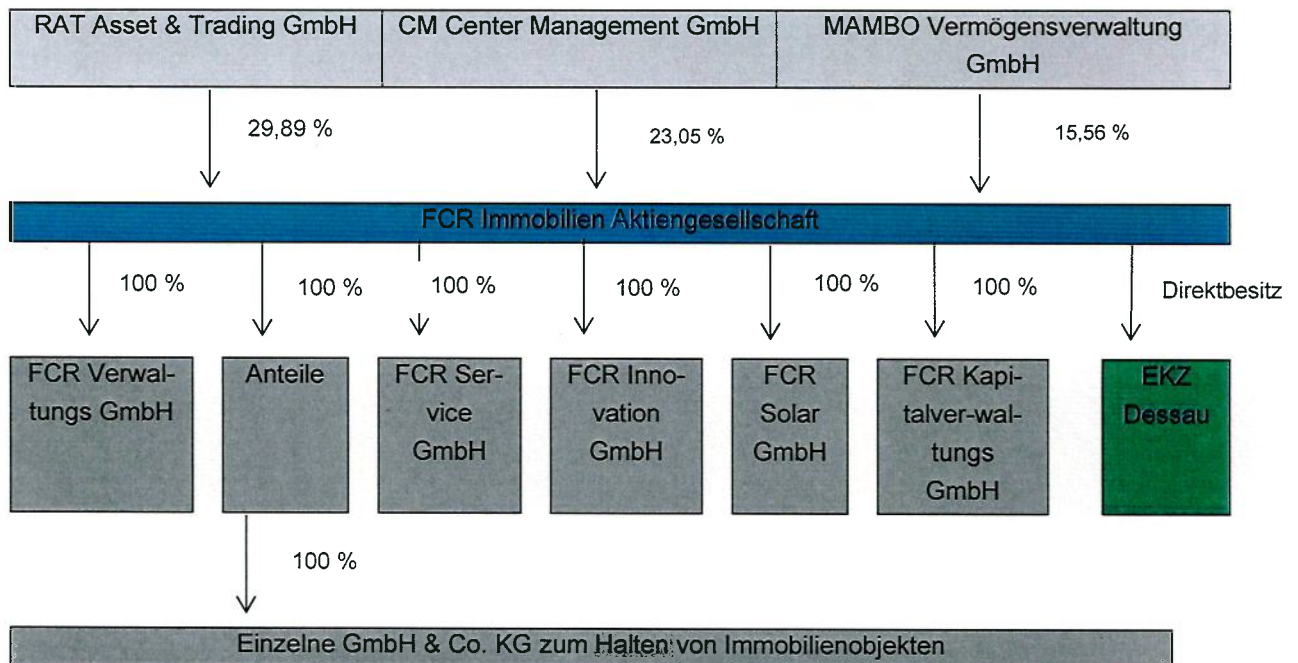
³ JLL, Germany Living Market Dynamics, Q4 2025 vom 28. Januar 2026, abrufbar unter <https://www.jll.com/en-de/insights/market-dynamics/ger-many-living-market-dynamics>.

⁴ JLL, Investmentmarktüberblick Q4/2025 vom 25. Januar 2026 abrufbar unter <https://www.jll.com/de-de/insights/market-dynamics/germany-in-vestment> und Pressemitteilung vom 15. Oktober 2025, abrufbar unter <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/einzelhandelsmark-tueberblick>.

Beteiligungen und Gruppenstruktur

➤ Darstellung der FCR-Gruppe

Zum Datum des Einbeziehungsdokuments stellt sich die Gruppenstruktur wie folgt dar:



➤ 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 von der Emittentin erworbenen 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 Teilschuldverschreibungen 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 FCR Solar GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 276414, wurde 2022 gegründet und ist eine 100 %-Tochter der FCR. Gegenstand des Unternehmens ist die Errichtung, Vermietung sowie der Verkauf von Photovoltaikanlagen.

FCR Kapitalverwaltungs GmbH

Die FCR Kapitalverwaltungs GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 299913, wurde am 21. Januar 2025 gegründet und ist eine 100 %-Tochter der FCR. Gegenstand der FCR Kapitalverwaltungs GmbH ist der Erwerb, das Halten, die Verwaltung und die Veräußerung von Immobilien, Wertpapieren und anderen Vermögenswerten im eigenen Namen und auf eigene Rechnung sowie die Übernahme von Gesellschaftsverwaltungs- und Kontrollaufgaben bei verbundenen Unternehmen.

- **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.

Gesellschaft	Sitz	Stimmrechte 31.12.2025	Stimmrechte 31.12.2024	Gezeichnetes / Stammkapital
FCR Aken GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Alkena 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 Bechhofen GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	-	100 %	-
FCR Bergisch Gladbach GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Beitzdorf GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	-	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 Bückeberg 2 GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Burg GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Cadolzburg GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Calbe GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	-	100 %	-
FCR Chernitz GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	-	100 %	-
FCR Cloppenburg GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Cottbus GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	-	100 %	-
FCR Cuxhaven GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	-	100 %	-
FCR Datteln GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Dettingen GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Duisburg 2 GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	-	100 %	-
FCR Dürrensdorf-Dittersbach 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 Finsterwalde GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Gera AMTP GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Gera BIBC GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Germersheim GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	-	100 %	-
FCR Gerrode GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	-	100 %	-
FCR Glückstadt GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Görlitz Hopfenfeld GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Görlitz Hugo-Meyer GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Gräfenhainichen 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 Hagen GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	-	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 Herford GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Höchststadt GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Innovation GmbH*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	25.000
FCR Jüterbog GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Kaiserslautern GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	-	100 %	-
FCR Kaltennordheim GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Kapitalverwaltungs GmbH*	Pullach i. Isartal	100 %		25.000
FCR Kitzbühel GmbH & Co. KG**	Kitzbühel, Österreich	100 %	100 %	1.000
FCR Köpenick GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Langelsheim GmbH & Co. KG (vormals: FCR Olpe GmbH & Co. KG)*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100

FCR Ludwiglust GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Lügde GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Marktedwitz GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Meerane GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Memmingen GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	-	100 %	-
FCR Merzen GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	-	100 %	-
FCR Monument Investment S.L.***	Islas Baleares, Spanien	100 %	100 %	100
FCR Munster GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Neunkirchen GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	-	100 %	-
FCR Neumünster GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Neustrelitz GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Neustrelitz 2 GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	-	100 %	-
FCR Nienburg GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Osterode GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Pforzheim GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Prettin GmbH & Co. KG	Pullach, Deutschland	-	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 %	-
FCR Saizwedel GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Saizwedel Office 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 %	-
FCR Seesen GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Service GmbH*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	25.000

FCR Siegen GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Solar GmbH*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	25.000
FCR Soltau GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Soltau Zentrallager 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 Verwaltungs GmbH*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	25.000
FCR Vohenstrauß 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 Weizow GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Werdau 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 Wittlingen GmbH & Co. KG*	Pullach, Deutschland	100 %	100 %	100
FCR Workx 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 Zella-Mehlis 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
Mountainview BidCo GmbH	Halle a. d. Saale, Deutschland	2%	10 %	25.000
Solutiance AG	Potsdam, Deutsch- land	8,3 %	8,3 %	6.429.600

*) 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.

***) Bei der FCR Kitzbühel GmbH & Co. KG handelt es sich um eine Kommanditgesellschaft 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.

Im Geschäftsjahr 2025 wurde die FCR Kapitalverwaltungs GmbH neu gegründet

2.3 Trends im operativen Geschäft und Markt

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. Dies hängt allerdings stark von der wirtschaftlichen Entwicklung ab, die sich im Bruttoinlandsprodukt, der Inflationsrate und generell der Einkommenssituation der privaten Haushalte widerspiegelt:

Im Jahr 2025 ist das Bruttoinlandsprodukt um 0,2 Prozent gewachsen.⁵ Für das laufende Geschäftsjahr 2026 erwartet der Internationale Währungsfonds (IWF) ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von 1,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr.⁶ Die grundsätzlich günstigen wirtschaftlichen Perspektiven werden allerdings durch Risiken überschattet. So sind der anhaltende Russland-Ukraine-Krieg und der anhaltende Nahost-Konflikt sowie ein drohender Konflikt zwischen China und Taiwan für die exportabhängige Volkswirtschaft wie die deutsche besorgniserregend. Sollten derartige Maßnahmen den internationalen Gütertausch 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 11. September 2025 entschieden, den Leitzins bei 2,15 Prozent zu belassen.⁷ Dennoch ist die Entwicklung des Leitzinses derzeit ungewiss, der eine signifikante Auswirkung auf die Entwicklung des Immobilienmarktes hat. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland war 2025 von einem nur sehr verhaltenen Aufschwung geprägt. Das BIP stieg im vierten Quartal 2025 preis-, saison- und kalenderbereinigt um 0,3 % gegenüber dem Vorquartal; für das Gesamtjahr ergab sich ein kalenderbereinigter Zuwachs von lediglich 0,3 %. Positive Wachstumsbeiträge kamen vor allem vom Konsum und – anders als in den Vorquartalen – wieder stärker von der Bauinvestition. Die Binnenwirtschaft übernahm stabilisierende Funktionen, während vom Außenhandel keine nennenswerten Impulse ausgingen. Für 2026 erwartet die KfW ein BIP-Wachstum von 1,5 %, für 2027 von 1,8 %. Der Sachverständigenrat prognostiziert für 2026 ein Wachstum von 0,9 %.

Deutlich entlastend wirkte 2025 die nachlassende Inflation. Die Inflationsrate lag im Februar 2026 bei 1,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt 2025 um 2,2 %. Der Preisauftrieb bei Dienstleistungen blieb mit 3,2 % überdurchschnittlich, die Warenpreis-inflation fiel mit 0,8 % deutlich niedriger aus. Die Kerninflation ohne Nahrungsmittel und Energie lag im Februar 2026 bei 2,5 %. Für 2026 und 2027 rechnet die KfW jeweils mit einem Preisauftrieb von 2,1 %.⁸

Die Einkommenssituation der privaten Haushalte verbesserte sich 2025 erkennbar. Die Nominallöhne stiegen im Jahresdurchschnitt um 4,2 %, während die Verbraucherpreise um 2,2 % zunahmen, woraus ein Reallohnanstieg von 2,0 % resultierte. Damit setzte sich die im Vorjahr begonnene Erholung der Realeinkommen fort, nachdem die Jahre 2020 bis 2023 von Kaufkraftverlusten geprägt gewesen waren.

⁵ Statistisches Bundesamt vom 15. Januar 2026, abrufbar unter https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/01/PD26_017_811.html.

⁶ Statista GmbH vom 17. Juli 2024, abrufbar unter <https://de.statista.com/infografik/23188/iwf-prognose-zur-veraenderung-des-realen-bip/>.

⁷ Statista GmbH vom 19. Februar 2026, abrufbar unter <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/201216/umfrage/ezb-zinssatz-fuer-das-hauptrefinanzierungsgeschaeft-seit-1999/>.

⁸ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung vom 27. Februar 2026, https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/02/PD26_069_611.html.

Der Reallohnindex erreichte nahezu wieder das Niveau von vor der Corona-Pandemie. Für konsumorientierte Branchen und den Retail-Immobilienmarkt war dies von erheblicher Bedeutung, weil die verbesserte Kaufkraft ein tragfähigeres Fundament für Umsätze, Mietentragfähigkeit und Investitionsneigung im Handel schuf.⁹

Darüber hinaus bestehen mit Ausnahme einer steigenden Kaufkraft aufgrund der sinkenden Inflation sowie 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 2025 konnte die FCR über ihre 100%-Tochtergesellschaften folgende Objekte erwerben:

Datum des Kaufvertrags	Beteiligungsgesellschaft, an der die Emittentin zu 100 % beteiligt ist	Objektstandort	Übergang Nutzen Lasten
25.09.2025	FCR Langelsheim GmbH & Co. KG	Langelsheim	19.12.2025

Im Geschäftsjahr 2026 wurden bisher keine Objekte erworben.

➤ *Veräußerung von Immobilien*

Im Geschäftsjahr 2025 veräußerte die FCR über ihre 100%-Tochtergesellschaften folgende Objekte:

Datum des Vertrags	Beteiligungsgesellschaft, an der die Emittentin zu 100 % beteiligt ist	Objektstandort	Übergang Nutzen Lasten
14.11.2024	FCR Weidenberg GmbH & Co. KG	Weidenberg	01.02.2025
12.02.2025	FCR Jüterbog GmbH & Co. KG	Jüterbog	01.05.2025
28.04.2025	FCR Köpenick GmbH & Co. KG	Berlin	01.07.2025
23.05.2025	FCR Cadolzburg GmbH & Co. KG	Cadolzburg	01.07.2025

Darüber hinaus erfolgten noch Teilverkäufe bei den Objekten in Gummersbach (Kaiserstraße).

Im Geschäftsjahr 2026 veräußerte die FCR über ihre 100%-Tochtergesellschaften folgende Objekte bzw. wird der Übergang Nutzen-Lasten erfolgen:

Datum des Vertrags	Beteiligungsgesellschaft, an der die Emittentin zu 100 % beteiligt ist	Objektstandort	Übergang Nutzen Lasten
14.11.2025	FCR Pforzheim GmbH & Co. KG	Pforzheim	01.02.2026
29.12.2025	FCR Workx GmbH & Co. KG	Jena	11.03.2026
02.02.2026	FCR Workx GmbH & Co. KG	Naumburg	01.04.2026

⁹ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung vom 27. Februar 2026, https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/02/PD26_068_62321.html.

26.02.2026	FCR Brandenburg Logistik GmbH & Co. KG	Brandenburg a.d. Havel	01.04.2026
26.02.2026	FCR Wittingen GmbH & Co. KG	Wittingen	27.03.2026
26.02.2026	FCR Nienburg GmbH & Co. KG	Nienburg	02.04.2026
26.03.2026	FCR Bergisch Gladbach GmbH & Co. KG	Bergisch Gladbach	02.06.2026
27.03.2026	FCR Gronau GmbH & Co. KG	Gronau	09.06.2026

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

Im Übrigen gab es seit dem 31. Dezember 2025, dem Ende des letzten veröffentlichten geprüften Abschlusses, keine wesentliche Verschlechterung der Aussichten der Emittentin. Ferner produzierte die Gesellschaft seit dem Datum des letzten geprüften Abschlusses zum 31. Dezember 2025 keine Waren und hielt keine Vorräte vor.

2.4 Abhängigkeit von Patenten und Lizenzen

Die FCR-Gruppe ist nicht von Patenten oder Lizenzen sowie Industrie-, Handels- oder einzelnen Finanzierungsverträgen abhängig. Generell ist die FCR-Gruppe aber davon abhängig, auslaufende Finanzierungen zu refinanzieren.

2.5 Rechtsstreitigkeiten

Es gibt keine Rechtsstreitigkeiten, die einen erheblichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Emittentin haben können.

2.6 Bedeutende Veränderungen in der Finanzlage

Seit der Veröffentlichung des letzten Abschlusses ist es zu keinen bedeutenden Veränderungen in der Finanz- und Ertragslage der Emittentin und/oder der FCR-Gruppe gekommen.

3. Veröffentlichung von Finanzberichten

Die gemäß § 17 Abs. 3 lit. c) und d) der Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Deutsche Börse AG für den Freiverkehr an der Frankfurter Wertpapierbörse vorgelegten Abschlüsse und Lageberichte sind veröffentlicht und auf der Internetseite der Gesellschaft unter <https://fcr-immobilien.de/investor-relations/finanzberichte> unter der Rubrik „Investor Relations“, dort in der Unterrubrik „Finanzberichte“ sowie im Unternehmensregister unter <https://www.unternehmensregister.de/de> abrufbar.

4. Erklärung zum Geschäftskapital

Die Emittentin geht davon aus, dass das Geschäftskapital für derzeitige Anforderungen ausreichend ist.

5. Wesentliche Risikofaktoren

Im Folgenden werden nur die Risiken beschrieben, die spezifisch für die FCR-Gruppe und/oder die Wertpapiere der Emittentin sind und die von wesentlicher Bedeutung sind. Die Beurteilung der Wesentlichkeit durch die Emittentin basiert auf dem Verhältnis zwischen der von der Emittentin angenommenen Eintrittswahrscheinlichkeit und dem Umfang der von der Emittentin angenommenen möglichen negativen wirtschaftlichen Auswirkungen. Die Reihenfolge der Risikofaktoren sagt nichts über die Bedeutung eines bestimmten Risikos aus.

5.1 Kurze Beschreibung der für die FCR-Gruppe wesentlichen Risikofaktoren

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

Die FCR 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 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 zu ungünstigen Konditionen vermieten, könnte dies auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FCR 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 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 unmittelbar und mittelbar und hat erhebliche Auswirkungen auf das Anlagevermögen, die Bilanzstruktur und die Finanzierungsbedingungen. Alle Objekte der FCR werden durch einen externen Gutachter bewertet.

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

Es besteht das Risiko, dass bei den Immobilien, die derzeit oder künftig im Eigentum der FCR 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-, Instandhaltungs-, Entwicklungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen entstehen. Insbesondere besteht das Risiko, dass Mängel und baurechtliche und denkmalrechtlich-rechtliche Anforderungen bei dem Erwerb einer Im-

mobilität übersehen oder falsch eingeschätzt werden, was einen negativen Einfluss auf die Kaufentscheidung der FCR haben kann. Auch bei bereits im Eigentum der FCR stehenden Immobilien kann nicht ausgeschlossen werden, dass derzeit noch unbekannte Umstände bekannt werden oder Ereignisse eintreten, die Instandsetzungs- und Instandhaltungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich machen. Dabei könnten auch Mietausfälle entstehen. Zudem können sich Fertigstellungen durch den Bauablauf verzögern und Mietübergabetermine nicht mehr eingehalten werden.

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 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 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 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 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 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 Know-how zum Einsatz, das sich auf wenige Mitarbeiter verteilt. Ein Ausscheiden dieser Mitarbeiter kann nachteilige Auswirkungen 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 Prämienerrhöhungen auch dann eintreten, wenn die Versicherung wegen eines Haftungsfalls in Anspruch genommen wird.

Prämienerrhöhungen, nicht ausreichend abgedeckte Schadensfälle und Zahlungsverpflichtungen, die aus Selbsthalten resultieren, könnten auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FCR und der FCR-Gruppe eine 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 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.

Die Gewährleistungs-, Haftungs- und sonstigen Risiken aus dem Verkauf und der Vermietung könnten auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FCR 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.

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 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 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 Steuerrechts unterliegt einem stetigen Wandel. Eine Änderung der einschlägigen Rechtsprechung der jeweils zuständigen Finanzgerichte kann ebenfalls nicht ausgeschlossen werden.

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

Es bestehen Risiken bei einem Verstoß gegen Datenschutzbestimmungen.

Die Verwendung von Daten durch die FCR-Gruppe, insbesondere von Daten ihrer Mieter, unterliegt den Bestimmungen der Datenschutzgrundverordnung, 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 und/oder die FCR-Gruppe führen, was auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FCR und der FCR-Gruppe eine nachteilige Auswirkung haben könnte.

➤ 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 Geschäfts, Finanzierungen, die entweder in Form von Eigenkapital oder Fremdkapital aufgenommen werden müssen. Eigenkapital, Bankfinanzierungen oder Fremdfinanzierungen über den Kapitalmarkt stehen der Emittentin aber nur in eingeschränktem Umfang zur Verfügung. Der Eintritt oder die Verschärfung von Krisen an den internationalen Finanzmärkten könnte den Zugang zu neuem Fremdkapital und/oder Eigenkapital erheblich erschweren. 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.

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 und der FCR-Gruppe 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.

Die RAT Asset & Trading GmbH, die CM Center Management GmbH und die MAMBO Vermögensverwaltung GmbH, halten mehr als 50 % des gezeichneten Kapitals der FCR. Die Anteile an der RAT Asset & Trading GmbH und der die CM Center Management GmbH werden zu 95 % und die Anteil an der MAMBO Vermögensverwaltung GmbH zu 100 % von Herrn Falk Raudies gehalten. Die vorgenannten 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.

➤ **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 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 Wertschätzung 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 vermieteten Immobilien nachhaltig verschlechtern, so hätte dies erhebliche 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 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, des Nahost-Konflikts und/oder dem Ausbruch anderer Kriege und/oder dem Ausbruch 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 beeinträchtigen diese nach wie vor. Auch durch den am 24. Februar 2022 begonnenen Krieg zwischen Russland und der Ukraine sowie der Angriff der USA auf den Iran am 28. Februar 2026 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 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 sowie ihrer Kunden auswirken. Der geplante Ausbau des Bestandsgeschäfts der FCR 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 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 angemessenen 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 und der FCR-Gruppe eine wesentlich nachteilige Auswirkung haben.

➤ ***Risiken im Zusammenhang mit Tochtergesellschaften***

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

Für die FCR 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.

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, Schadenersatzansprüchen 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 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.

5.2 Beschreibung bestehender Lock-up-Vereinbarungen

Es bestehen keine Lock-up-Vereinbarungen in Bezug auf die Aktien der Emittentin.

5.3 Kurze Beschreibung der für die Wertpapiere wesentlichen Risikofaktoren

Für die Aktionäre besteht das Risiko einer künftigen Verwässerung ihrer Beteiligung an der Gesellschaft.

Die Gesellschaft kann in Zukunft weitere Kapitalmaßnahmen zur Stärkung des Eigenkapitals oder zur Finanzierung der Geschäftstätigkeit und des Wachstums durchführen, da sie für die geplante weitere Geschäftsentwicklung laufend Kapital benötigt. Die Gesellschaft kann nicht garantieren, dass ihr dies in Zukunft zu angemessenen Bedingungen möglich sein wird, zumal auch Umstände eine Rolle spielen, die außerhalb des Einflussbereichs der FCR-Gruppe liegen, wie z. B. die allgemeine Lage an den Kapitalmärkten und auch die Bereitschaft der Altaktionäre, bei Kapitalmaßnahmen neue Aktien zu zeichnen.

Ein Verwässerungsrisiko besteht insbesondere im Falle der Ausnutzung des genehmigten Kapitals, sofern von der Möglichkeit des Bezugsrechtsausschlusses Gebrauch gemacht wird.

Je nach Ausgestaltung künftiger Kapitalmaßnahmen können diese bei einem Verzicht auf die Ausübung des Bezugsrechts oder auch bei einem Ausschluss des Bezugsrechts zu einer Verwässerung der Beteiligung der Aktionäre führen, d. h. zu einer Verringerung des in einer bestehenden Aktie verbrieften Anteils an der Gesellschaft und des entsprechenden Anteils am (möglichen) Gewinn. Dies könnte sich auch negativ auf den Kurs der FCR-Aktie auswirken.

Es besteht das Risiko, dass der Aktienkurs bei künftigen Verkäufen von Aktien durch die derzeitigen Großaktionäre fällt.

Sollten die derzeitigen Großaktionäre in erheblichem Umfang Aktien auf dem öffentlichen Markt verkaufen oder sollte sich auf dem Markt die Überzeugung herausbilden, dass es zu solchen Verkäufen kommen könnte, besteht die Möglichkeit, dass dies den Kurs der Aktie der Gesellschaft negativ beeinflusst.

Es besteht das Risiko einer Insolvenz der Gesellschaft

Eine Investition in Aktien bringt das Eigenkapitalrisiko mit sich. Im Fall der Insolvenz und / oder Auflösung der FCR-Gruppe kann es zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals kommen. Insbesondere werden aus dem Erlös der Verwertung des Gesellschaftsvermögens zunächst vorrangig die Forderungen der Fremdkapitalgeber abgegolten, und erst nach deren vollständiger Erfüllung würde ein (unwahrscheinlicher) verbliebener Überschuss an die Aktionäre verteilt. Auf dieses eigentlich allgemeine Risiko wird hier besonders hingewiesen, weil der Insolvenzfall als denkbare Folge der wesentlichsten Risiken in Bezug auf die FCR-Gruppe (junges Wachstumsunternehmen mit hohen Investitionskosten pro Standort) in diesem Fall näherliegt als in anderen Fällen.

Es bestehen Risiken aus der Volatilität des Kurses der Aktie der Emittentin.

Der Kurs der Aktie der Emittentin kann insbesondere durch Schwankungen der tatsächlichen oder prognostizierten Betriebsergebnisse der Gesellschaft und ihrer Beteiligungen oder ihrer Konkurrenten oder von Konkurrenten ihrer Beteiligungen, Änderungen von Gewinnprognosen bzw. Schätzungen oder Nichterfüllung von Gewinnerwartungen von Wertpapieranalysten, Änderungen der allgemeinen Wirtschaftsbedingungen, Änderungen des Aktionärskreises sowie durch weitere Faktoren erheblichen Preisschwankungen ausgesetzt sein. Auch können generelle Schwankungen der Kurse insbesondere von Aktien von Unternehmen aus der gleichen Branche zu einem Preisdruck auf die Aktien der Emittentin führen, ohne dass dafür notwendigerweise ein Grund im Geschäft oder in den Ertragsaussichten der Gesellschaft gegeben ist. Hohe Schwankungen des Aktienkurses bei geringen gehandelten Stückzahlen ebenso wie Änderungen der Anzahl der im Streubesitz gehaltenen Aktien können zur Folge haben, dass das investierte Kapital der Inhaber der Aktien an der Emittentin hohen Schwankungen unterworfen ist.

6. Kurze Beschreibung der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane

6.1 Vorstand

Zusammensetzung, Beschlussfassung und Vertretung

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

Gegenwärtige Mitglieder des Vorstands

Der Vorstand besteht derzeit aus zwei Mitgliedern:

Falk Raudies (*1974)

Seine berufliche Laufbahn begann Herr Falk Raudies 1993 als geschäftsführender Gesellschafter der Alldis Computer GmbH. Im weiteren Verlauf seiner beruflichen Laufbahn nahm er weitere Führungspositionen, darunter die Geschäftsführung der 3KV GmbH sowie die Rolle als Vorstand der HPI AG, ein. Neben seiner Vorstandstätigkeit bei der FCR engagiert sich Herr Raudies u. a. als Mitglied des Börsenrats der Börse München. Darüber hinaus ist er ehrenamtlich als Vorsitzender der FCR Andrea & Falk Charity Foundation e.V. sowie als Mitglied im EAGLES Charity Golf Club e.V. aktiv. Herr Falk Raudies wurde mit Wirkung zum 01.09.2022 zum Vorsitzenden des Vorstands ernannt. Daneben ist er seit 2020 geschäftsführender Gesellschafter der RAT Asset & Trading GmbH (vormals: RAT Asset & Trading AG).

Herr Falk Raudies übte darüber hinaus in den letzten fünf Jahren vor dem Datum des Einbeziehungs-dokuments folgende weitere Organtätigkeit aus:

- 2017 - 2020: Aufsichtsratsvorsitzender der RAT Asset & Trading AG
- 2022 – 2026: Mitglied des Aufsichtsrats der Solutiance 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 öffentlichen

Anschuldigungen und/oder Sanktionen von Seiten der gesetzlichen Behörden oder der Regulierungsbehörden (einschließlich designierter Berufsverbände). Herr Raudies war in den letzten fünf Jahren nicht an Insolvenzen, Insolvenzverwaltungen oder Liquidationen beteiligt.

Der Vorstand Falk Raudies hält jeweils 95 % der Anteile an der RAT Asset & Trading GmbH und der CM Center Management GmbH sowie 100% der Anteile an der MAMBO Vermögensverwaltung GmbH. Die RAT Asset & Trading GmbH hält 29,89 % der Aktien an der Emittentin, die CM Center Management GmbH 23,05 % und die MAMBO Vermögensverwaltung GmbH 15,56 %. Optionen auf Aktien bestehen derzeit nicht.

Christoph Schillmaier *1987

Herr Schillmaier begann seine berufliche Laufbahn 2008 als Bankkaufmann bei der Kreis- und Stadtsparkasse Wasserburg a. Inn. Anschließend war er von 2015 bis 2019 bei der HypoVereinsbank (UniCredit) tätig, zunächst als Vermögenskundenberater und anschließend als Analyst im Bereich M&A. Seit 2019 ist Herr Schillmaier bei der FCR Immobilien AG beschäftigt, wo er zunächst als Head of Origination und Head of Finance fungierte, bevor er im April 2022 die Position des CFO übernahm und seit September 2022 als Vorstand bestellt ist. Herr Christoph Schillmaier wurde vom Aufsichtsrat bis zum 31.08.2027 zum Vorstand der Gesellschaft bestellt.

Zum Datum des Einbeziehungsdokuments übt Herr Schillmaier keine weitere Organtätigkeit aus.

Herr Christoph Schillmaier übte während der letzten fünf Jahre vor dem Datum des Einbeziehungsdokuments 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 Herrn 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 öffentlichen Anschuldigungen und/oder Sanktionen von Seiten der gesetzlichen Behörden oder der Regulierungsbehörden (einschließlich designierter Berufsverbände). Herr Schillmaier war in den letzten fünf Jahren nicht an Insolvenzen, Insolvenzverwaltungen oder Liquidationen beteiligt.

Der Vorstand Christoph Schillmaier hält derzeit 2.000 Aktien an der Emittentin. Optionen auf Aktien bestehen derzeit nicht.

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

Vergütung

Nachfolgend sind die Vergütungsbestandteile aufgeführt, die im Geschäftsjahr 2025 dem Vorstand der FCR Immobilien AG zugeflossen sind, einschließlich des relativen Anteils dieser Vergütungsanteile an der Gesamtvergütungssumme, die sich hieraus ergibt:

		Falk Raudies (Vorsitzender des Vorstands)	Christoph Schillmaier (Vorstand)
Festvergütung, Nebenleistungen (EUR)		300.600,00	192.699,72
STI (EUR) *		490.000,00	20.000,00
LTI (EUR) **		0,00	0,00
Gesamtvergütung (EUR)		790.600,00	212.699,72
Relativer Anteil der Vergütungsbestandteile an Gesamtvergütung (%)	Feste Bestandteile	38,02	90,60
	Variable Bestandteile	61,98	9,40

* STI=Short Term Incentive (kurzfristige Vergütungskomponente); Auszahlung STI für das Geschäftsjahr 2024

**LTI=Long Term Incentive: Gemäß Erklärung vom 18. Dezember 2023 verzichtet Herr Falk Raudies auf den gesamten bisherigen Anspruch aus der langfristigen Vergütung (LTI) aus den Geschäftsjahren 2021, 2022 und 2023.

Nachfolgend sind die Vergütungsbestandteile, die aufgrund der im Geschäftsjahr 2025 erbrachten Leistung entstanden (aber nicht notwendig dem Vorstand zugeflossen) sind, dargestellt einschließlich des relativen Anteils dieser Vergütungsanteile an der Gesamtvergütungssumme, die sich hieraus ergibt:

		Falk Raudies (Vorsitzender des Vorstands)	Christoph Schillmaier (Vorstand)
Festvergütung, Nebenleistungen (EUR)		300.600,00	192.699,72
STI (EUR)		206.452,90	20.000,00
LTI (EUR) *		500.000,00	22.000,00
Gesamtvergütung (EUR)		1.007.052,90	234.699,72
Relativer Anteil der Vergütungsbestandteile an Gesamtvergütung (%)	Feste Bestandteile	29,85	82,10
	Variable Bestandteile	70,15	17,90

*Vorläufiger Zwischenwert für das Geschäftsjahr 2025 im Rahmen der Mehrjahresvergütung.

Nachrichtlich sei hier noch die damit korrespondierende Zielvergütung für das Geschäftsjahr 2025 angegeben, die sich gemäß den vertraglichen Regelungen bei 100 % Erreichung der variablen Ziele ergeben hätte:

		Falk Raudies (Vorsitzender des Vorstands)	Christoph Schillmaier (Vorstand)
Festvergütung, Nebenleistungen (EUR)		300.000,00	180.000,00
STI (EUR)		490.000,00	20.000,00
LTI (EUR)		500.000,00	22.000,00
Gesamtvergütung (EUR)		1.290.000,00	222.000,00
Relativer Anteil der Vergütungsbestandteile an Gesamtvergütung (%)	Feste Bestandteile	23,26	81,08
	Variable Bestandteile	76,74	18,92

6.2 Aufsichtsrat

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 Datum des Einbeziehungsdokuments 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 Datum des Einbeziehungsdokuments folgende weitere Organtätigkeit aus:

- von 2014 bis 2019 Beirat der Kapitalverwaltungsgesellschaft Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG, Dortmund

Herr Prof. Dr. Busse wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 16. Juni 2026 bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2026 beschließt, 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 Datum des Einbeziehungsdokuments 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 16. Juni 2026 bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2026 beschließt, in den Aufsichtsrat gewählt. Zudem wurde er zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats der Emittentin gewählt.

Felix J. Krekel (*1967)

- Aufsichtsratsmitglied -

Nach abgeschlossener Banklehre und Betriebswirtschaftsstudium sowie einer zwischenzeitlichen Tätigkeit für eine Investmentbank in London war Herr Krekel zehn Jahre für HSBC Trinkaus & Burkhardt u.a. als Assistent des persönlich haftenden Gesellschafters in verschiedenen Positionen tätig. Fünf Jahre nach seinem Wechsel in den Vorstand eines börsennotierten Projektentwicklers trat er in die Geschäftsführung eines Bauträgers ein, der er vier Jahre, u.a. als Vorsitzender angehörte. Von 2018 bis Ende 2023 war er Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin der coinIX GmbH & Co. KGaA, einer auf Kryptowerte und Blockchaintechnologie fokussierten Beteiligungsgesellschaft. Seit Anfang 2024 ist er Vorstand der HELMA Eigenheimbau AG. Herr Krekel hat das ESMT-Zertifikatsprogramm „Der Aufsichtsrat“ sowie die Ausbildung zum CIIA Certified International Investment Analyst erfolgreich abgeschlossen.

Herr Felix Krekel übt derzeit folgende weitere Organtätigkeiten aus:

- seit 2024 Vorstand der HELMA Eigenheim Bau AG,
- seit 2024 Geschäftsführer der HELMA Wohnungsbau GmbH,
- seit 2024 Geschäftsführer der HELMA Ferienimmobilien GmbH,
- seit 2016 Geschäftsführer der K2 – flats & homes Beteiligungs GmbH,
- seit 2022 Geschäftsführer der FJK Invest GmbH sowie
- seit 2018 Stv. Vorsitzender des Aufsichtsrats der Solutiance AG.

Herr Felix Krekel übte in den letzten fünf Jahren vor dem Datum des Einbeziehungsdocuments folgende Organtätigkeiten aus:

- 2024 – 2025 Geschäftsführer der Hausbau Finanz GmbH,
- 2023 – 2024 Aufsichtsrat der HELMA Eigenheimbau AG,
- 2022 – 2023 Vorstand der coinIX COINVEST InvAG mvK sowie
- 2018 – 2023 Geschäftsführer der coinIX Capital GmbH.

Herr Felix Krekel wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 16. Juni 2026 bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2026 beschließt, in den Aufsichtsrat gewählt.

Allgemeines

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 Mitglieder des Aufsichtsrats war in den letzten fünf Jahren an Insolvenzen, Insolvenzverwaltungen oder Liquidationen beteiligt.

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

Aktienbesitz von Aufsichtsratsmitgliedern

Von den Aufsichtsratsmitgliedern werden zum Datum des Einbeziehungsdokuments Aktien der Emittentin gehalten wie folgt:

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.

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

Vergütung

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten für das Geschäftsjahr 2025 eine feste Grundvergütung in Höhe von EUR 15.000,00. Der Vorsitzende erhält eine feste Grundvergütung in Höhe von EUR 20.000,00. Die Mitglieder des Aufsichtsrats sind in die Vermögensschadenhaftpflichtversicherung (D&O-Versicherung) der Gesellschaft für ihre Organmitglieder einbezogen.

III. WESENTLICHE INFORMATIONEN ÜBER DIE WERTPAPIERE UND DIE EINBEZIEHUNG

1. Kurze Beschreibung der einzubeziehenden Wertpapiere

Dieses Einbeziehungsdokument bezieht sich auf das derzeitige Grundkapital der Emittentin in Höhe von EUR 9.870.452,00, eingeteilt in 9.870.452 auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von je EUR 1,00 mit der International Securities Identification Numbers (ISIN) DE000A1YC913. Sämtliche ausgegebenen 9.870.452 Aktien sind voll eingezahlt.

Im Zuge der Einbeziehung der Aktien der Emittentin in das Segment Scale findet kein Angebot von Aktien statt. Bei der Emittentin bestehen derzeit auch keine Aktienbeteiligungsprogramme.

Die Aktien der Emittentin sind geeignet (i) für Privatanleger und solche Anleger, welche die Anforderungen an professionelle Kunden und geeignete Gegenparteien (jeweils im Sinne von MiFID II) erfüllen mit dem Ziel der allgemeinen Vermögensbildung und vertieften Kenntnissen und Erfahrungen in Aktieninvestitionen und (ii) für einen Vertrieb über alle nach MiFID II zulässigen Vertriebskanäle. Die Aktien richten sich hierbei an Anleger, die einen mittel- bis langfristigen Anlagehorizont aufweisen.

Ungeachtet dessen sollten Anleger folgendes beachten: der Preis der Aktien könnte sinken und Anleger könnten ihre gesamte oder Teile ihrer Anlage verlieren; Aktien bieten keinen garantierten Ertrag oder Kapitalschutz; und eine Investition in Aktien ist nur für solche Anleger geeignet, die keinen garantierten Ertrag oder Kapitalschutz benötigen, die entweder eigenständig oder gemeinsam mit einem geeigneten Finanzberater (oder sonstigen Berater) fähig sind, die Vorzüge und Risiken einer solchen Anlage zu beurteilen und die über ausreichende Mittel verfügen, um jeglichen hieraus möglicherweise erwachsenden Verlust zu verkraften.

Innerhalb der Kapitalstruktur der Emittentin zählen die Aktien zum Eigenkapital, somit sind die Aktien im Falle einer Insolvenz der Gesellschaft gegenüber allen anderen Wertpapieren und Forderungen nachrangig.

Dividendenrechte und Recht auf Beteiligung am Gewinn der Emittentin

Die Aktien sind mit voller Gewinnberechtigung ab dem 1. Januar 2026 ausgestattet.

Nach den Regelungen des Aktienrechts bestimmt sich der Anteil eines Aktionärs an einer Dividendenausschüttung nach seinem Anteil am Grundkapital. Werden Einlagen erst im Laufe eines Geschäftsjahres geleistet, werden sie grundsätzlich nach dem Verhältnis der Zeit berücksichtigt, die seit der Leistung verstrichen ist (§ 60 Abs. 2 Satz 3 AktG). Nach § 3 Abs. 2 der Satzung kann ein Erhöhungsbeschluss auch eine abweichende Bestimmung enthalten.

Über die Gewinnverwendung beschließt die Hauptversammlung. Vor dem Beschluss der Hauptversammlung besteht ein Anspruch gegen die Emittentin auf Herbeiführung des Gewinnverwendungsbeschlusses. Die Hauptversammlung ist berechtigt, im Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns über die aufgrund § 58 Abs. 1 und Abs. 2 AktG gebildeten Rücklagen hinaus weitere Beträge in Gewinnrücklagen einzustellen oder als Gewinn vorzutragen.

Der Anspruch auf Auszahlung der Dividende entsteht mit dem Wirksamwerden des Gewinnverwendungsbeschlusses. Der Anspruch auf Auszahlung der Dividende verjährt drei Jahre nach Ablauf des Jahres, in dem die Hauptversammlung den Gewinnverwendungsbeschluss gefasst und der Aktionär davon Kenntnis erlangt hat oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätte erlangen müssen. Verjährt der Anspruch auf Auszahlung der Dividende, ist die Emittentin berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Dividende an den Aktionär, dessen Anspruch verjährt ist, auszuzahlen.

Es gibt weder Dividendenbeschränkungen noch ein besonderes Verfahren für gebietsfremde Wertpapierinhaber.

Die ordentliche Hauptversammlung legt in dem Gewinnverwendungsbeschluss auch die Höhe des Dividendenanspruchs fest. Da Dividenden nur aus dem Bilanzgewinn gezahlt werden dürfen, stellt der in dem nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellte Jahresabschluss ausgewiesene Bilanzgewinn den maximal ausschüttbaren Betrag dar. Die Aktionäre haben Anspruch auf den Bilanzgewinn, soweit er nicht nach Gesetz oder Satzung, durch Hauptversammlungsbeschluss oder als zusätzlicher Aufwand aufgrund des Gewinnverwendungsbeschlusses von der Verteilung an die Aktionäre ausgeschlossen ist. Der auf die einzelnen Aktien entfallende Betrag ergibt sich aus der Division des gemäß

dem von der Hauptversammlung gefassten Gewinnverwendungsbeschluss insgesamt auszuschütten- den Betrages durch die Anzahl der im Zeitpunkt des Dividendenbeschlusses gewinnberechtigten Aktien.

Stimmrechte

Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme. Beschränkungen des Stimmrechts bestehen nicht. Unterschiedliche Stimmrechte für einzelne Aktien gibt es bei der Emittentin nicht. Sonderstimmrechte bestehen nicht.

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

Die Aktien der Emittentin sind im Fall einer Insolvenz der Emittentin gegenüber allen derzeitigen und zukünftigen Verbindlichkeiten der Emittentin nachrangig. An einem etwaigen Liquidationserlös nehmen sie entsprechend ihrem rechnerischen Anteil am Grundkapital teil.

Bezugsrechte auf neue Aktien

Jeder Aktionär hat im Falle einer Kapitalerhöhung einen Anspruch auf den Bezug neuer Aktien entsprechend seinem Anteil am Grundkapital. Dies gilt nicht, wenn die Hauptversammlung einen teilweisen oder vollständigen Bezugsrechtsausschluss beschließt oder der Vorstand und der Aufsichtsrat auf der Grundlage einer von der Hauptversammlung erteilten Ermächtigung das Bezugsrecht ganz oder teilweise ausschließen, etwa bei der Ausnutzung eines genehmigten Kapitals; hieraus wird in der Regel eine Verwässerung der Beteiligung folgen.

Es gibt keine Beschränkungen für die freie Handelbarkeit der Aktien. Es bestehen insoweit keine Einschränkungen oder Veräußerungsverbote.

Dividendenpolitik

Die ordentliche Hauptversammlung vom 16. Juni 2026 hat beschlossen, den Bilanzgewinn aus dem abgelaufenen Geschäftsjahr 2025 in Höhe von EUR 34.517.249,36 wie folgt zu verwenden:

- Ausschüttung eines Teilbetrags in Höhe von EUR 3.454.658,20 als Dividende von EUR 0,35 je dividendenberechtigter Stückaktie, sowie
- Vortrag eines Teilbetrags in Höhe von EUR 31.062.591,16 auf neue Rechnung.

Die Gesellschaft strebt eine Dividendenzahlung auch für das Geschäftsjahr 2026 an. Zukünftige Dividendenzahlungen erfolgen in Abhängigkeit von der Ertragslage der Gesellschaft, ihrer finanziellen Lage, dem Liquiditätsbedarf, der allgemeinen Geschäftslage der Märkte, in denen FCR-Gruppe aktiv ist, sowie dem steuerlichen und regulatorischen Umfeld.

2. Kurze Beschreibung der Gründe für die Einbeziehung in Scale

Vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen im Kapitalmarktrecht hat der Gesetzgeber mit dem Gesetz zur Stärkung des Finanzstandorts Deutschland (Standortförderungsgesetz - StoFöG) eine grundlegende Neuregelung des § 39 BörsG vorgenommen, die seit dem 10. Februar 2026 in Kraft ist. Die Neufassung des § 39 BörsG durch das StoFöG ermöglicht Gesellschaften erstmals einen vereinfachten Segmentwechsel aus dem regulierten Markt in einen KMU-Wachstumsmarkt, ohne dass den Aktionären die mit einem klassischen Delisting verbundenen Nachteile - insbesondere ein Pflichtangebot nach § 39 Abs. 3 BörsG a.F. – entstehen.

Die Emittentin beabsichtigt, von dieser neu geschaffenen gesetzlichen Möglichkeit Gebrauch zu machen und hiernach einerseits den Widerruf der Zulassung der Aktien der Gesellschaft zum Handel im regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse gemäß § 39 Abs. 2 BörsG sowie andererseits die Einbeziehung der Gesellschaft zum Handel in das Scale-Segment im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse zu beantragen.

Die Emittentin ist der Auffassung, dass das Scale-Segment als KMU-Wachstumsmarkt i.S.d. Art. 33 der Richtlinie 2014/65/EU einen geeigneten und angemessenen Handelsrahmen für die Aktien der Gesellschaft bietet. Die FCR möchte durch die Einbeziehung ihrer Aktien in den Handel im Freiverkehr (Scale-Segment) der Frankfurter Börse den mit der Notierung im regulierten Markt verbundenen regulatorischen und administrativen Aufwand zu reduzieren und ihre Kapitalmarktpräsenz zugleich weiterhin an der Frankfurter Wertpapierbörse aufrechterhalten. Scale ist ein Segment des Freiverkehrs (Open Market) der Frankfurter Wertpapierbörse.

Die Gesellschaft wird keine Erlöse im Zusammenhang mit dem Gegenstand dieses Einbeziehungsdocuments erhalten.

3. Kurze Beschreibung sonstiger relevanter Informationen

Da im Rahmen dieser Einbeziehung in das Segment Scale keine neuen Aktien der Gesellschaft ausgegeben werden, werden weder der Gesellschaft noch dem antragstellenden Capital Market Partner durch die Einbeziehung der Aktien der Gesellschaft in das Scale-Segment Wertpapierverkaufserlöse zufließen. Die Gesellschaft ist aktuell nicht im Besitz von eigenen Aktien (*Treasury Shares*).

Der Vorstand Falk Raudies hält jeweils 95 % der Anteile an der RAT Asset & Trading GmbH und CM Center Management GmbH. Die RAT Asset & Trading GmbH hält 29,89 % der Aktien an der Emittentin, die CM Center Management GmbH 23,05 % und die MAMBO Vermögensverwaltung GmbH 15,56 %. Aufgrund dieser Konstellation können sich möglicherweise Interessenkonflikte bei dem Vorstand Falk Raudies 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 BankM AG steht im Zusammenhang mit der Einbeziehung der Aktien in einem vertraglichen Verhältnis mit der FCR. Sie erhält für ihre Tätigkeit eine marktübliche Vergütung. Darüber hinaus hat die

BankM AG kein Interesse an der Einbeziehung in den Handel im Freiverkehr (Segment Scale) der Frankfurter Wertpapierbörse. Interessenkonflikte bestehen insoweit nicht.

Die Vorstände, das Mitglied des Aufsichtsrat Herr Schneider sowie die anderen Aktionäre der Gesellschaft haben auch ein Interesse an dem Gegenstand dieses Einbeziehungsdokuments. Schließlich hat auch die Gesellschaft selbst ein Interesse an dem Gegenstand dieses Einbeziehungsdokuments, da hierdurch der regulatorische und administrative Aufwand und damit einhergehend Kosten reduziert werden können und zugleich die Kapitalmarktpräsenz an der Frankfurter Wertpapierbörse aufrechterhalten wird.

IV. ERKLÄRUNGEN

1. Erklärung der für das Einbeziehungsdokument verantwortlichen Person

Die unterzeichnenden, für das Einbeziehungsdokument verantwortlichen Personen erklären hiermit im Namen und gegenüber der Gesellschaft, der FCR Immobilien Aktiengesellschaft mit Sitz in Pullach i. Isartal (Geschäftsanschrift: Kirchplatz 1, 82049 Pullach i. Isartal, Deutschland), dass ihres Wissens die Angaben in dem Einbeziehungsdokument richtig sind und darin keine Tatsachen verschwiegen werden, die die Aussage des Einbeziehungsdokuments verändern können.


Für und im Namen von FCR Immobilien Aktiengesellschaft


box SIGN 4LR7Q3K6-13Y78PXX

Name: Falk Raudies

Position: Vorstand

Ort, Datum: Pullach i. Isartal, den 23. Juni 2026


box SIGN 4W6JQK68-13Y78PXX

Name: Christoph Schillmaier

Position: Vorstand

Ort, Datum: Pullach i. Isartal, den 23. Juni 2026

2. Erklärung des antragstellenden Capital Market Partner

Der antragstellende Capital Market Partner, die BankM AG mit Sitz in Frankfurt am Main, Deutschland (Geschäftsanschrift: Baseler Straße 10, 60329 Frankfurt am Main, Deutschland) erklärt hiermit gegenüber der Deutsche Börse AG, dass ihres Wissens die Angaben in dem Einbeziehungsdokument vollständig, kohärent und verständlich sind. Eine Prüfung auf sachliche Richtigkeit wurde nicht vorgenommen.

Für und im Namen von BankM AG


Name: Thomas Stewens

Position: Vorstand

Ort, Datum: Frankfurt/Main, 23. Juni 2026


Name: Andreas Roth

Position: Prokurist

Ort, Datum: Frankfurt/Main, 23. Juni 2026