

# Basisinformationsblatt

## Zweck

Dieses Informationsblatt stellt Ihnen wesentliche Informationen über dieses Anlageprodukt zur Verfügung. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen dabei zu helfen, die Art, das Risiko, die Kosten sowie die möglichen Gewinne und Verluste dieses Produkts zu verstehen, und Ihnen dabei zu helfen, es mit anderen Produkten zu vergleichen.

## Produkt

Bis zu 10.000 Stück variabel verzinsliche, nachrangige, tokenbasierte Schuldverschreibungen der Serie FCR Berlin Housing 1 im Nennbetrag von je EUR 28,25 im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 282.414,35. ISIN /WKN wurden nicht vergeben. Emittentin: FCR Köpenick GmbH & Co. KG, mit Sitz in Pullach, Kirchplatz 1.82049 Pullach im Isartal, www.FCR-Immobilien.de. Weitere Informationen erhalten Sie telefonisch unter +49 89 413 2496 32.

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) ist für die Aufsicht der Emittentin im Zusammenhang mit dem Basisinformationsblatt zuständig. Eine laufende Aufsicht besteht nicht.

Erstellungsdatum des Basisinformationsblattes: 17. Januar 2022

**Sie sind im Begriff ein Produkt zu erwerben, das nicht einfach ist und schwer zu verstehen sein kann.**

## Um welche Art von Produkt handelt es sich?

### Art

Kapitalanlageprodukt nach deutschem Recht in Form unverbriefter, nachrangiger, tokenbasierter Schuldverschreibungen (die „**Schuldverschreibungen**“), die mit einer vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre ausgestattet sind. Für jede ausgegebene Schuldverschreibung wird ein FCR Berlin Housing 1 Token (FCR1) von der Emittentin an den Anleger herausgegeben, welcher die Rechte aus der Schuldverschreibung repräsentiert und der Blockchain-basiert ist. Die Schuldverschreibungen und die Ansprüche aus den Schuldverschreibungen werden nicht in einer Urkunde verbrieft. Die Schuldverschreibungen begründen ausschließlich schuldrechtliche Zahlungsverpflichtungen der Emittentin gegenüber den Anlegern, sie gewähren keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung der Emittentin. Für die Verwahrung der FCR1-Token benötigen die Anleger ein sog. Wallet, welches mit der verwendeten Blockchain kompatibel ist. Verfügt der Anleger nicht über ein Wallet, wird ihm kostenfrei ein kompatibles Wallet von der Emittentin zur Verfügung gestellt. Die Schuldverschreibungen können ab dem 31. März 2022 durch Abtretung jederzeit auf Dritte übertragen werden. Die Übertragung setzt zwingend die Übertragung der FCR1-Token über die Blockchain voraus.

### Ziele

Die Schuldverschreibungen ermöglichen es Anlegern, an den Erträgen aus der Vermietung und einer eventuellen Veräußerung eines Mehrfamilienhauses in der Zeppelinstraße 9 in D-12459 Berlin (die „**Immobilie**“) zu partizipieren. Bei der Immobilie handelt es sich um ein im Eigentum der Emittentin stehendes im Jahr 1925 errichtetes, vollunterkellertes Mehrfamilienhaus in Berlin, Stadtteil Oberschönweide. Das in den Neunzigern sanierte Eckhaus ist aufgeteilt in 8 Wohneinheiten. Pro Etage befinden sich jeweils Zwei- und Dreizimmerwohnungen mit Wohnflächen zwischen 48 m<sup>2</sup> bis 69 m<sup>2</sup>. Die Wohnungen verfügen teilweise über einen Balkon. Das Mehrfamilienhaus ist zum Datum des Basisinformationsblatts voll vermietet. Auf der Immobilie lastet eine erstrangige Grundschuld in Höhe von EUR [900.000], die zur Sicherheit eines Bankdarlehens dient, welches durch die Emittentin für den Erwerb der Immobilie im Jahr [2018] aufgenommen wurde und das zum Datum des Basisinformationsblatts noch in Höhe von EUR [900.000] valutiert. Es ist geplant, aus dem Emissionserlös der Schuldverschreibungen, Gesellschafterdarlehen zurückzuführen und freie Liquidität an die Gesellschafter auszuschütten. Die Emittentin wird Einnahmen ausschließlich aus Mieterlösen aus der Immobilie sowie ggf. aus einer Veräußerung der Immobilie erzielen. Eine Veräußerung der Immobilie ist frühestens nach 1 Jahr Laufzeit der Schuldverschreibungen geplant.

### Zinsen

Die Schuldverschreibungen werden während der Laufzeit variabel verzinst. Die Zinsen werden endfällig an die Anleger ausgezahlt. Die Höhe der Zinsen ist abhängig von einem Überschuss der Mieterlöse über die Kosten der Immobilie und den sonstigen Aufwand der Emittentin. Die von den Mietern der Immobilie geleisteten Zahlungen werden einem Projektkonto gutgeschrieben. Das Projektkonto ist ein internes, buchhalterisches Abrechnungskonto und kein für den Zahlungsverkehr bestimmtes Geschäftskonto der Emittentin. Die Emittentin wird von den Erlösen auf dem Projektkonto die folgenden Aufwandspositionen abziehen: die Kosten für den Betrieb der Immobilie, die Kosten für das Property- und Asset Management der Immobilie, die Kosten für notwendige Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und/oder Modernisierungsmaßnahmen der Immobilie, die Kosten für die Erstellung von Verkehrswertgutachten für die Ermittlung des Werts der Immobilie, die Kosten für Steuer- und Rechtsberatung der Emittentin sowie ggf. Abschlussprüferkosten, die Kosten für Steuerzahlungen und öffentliche Gebühren durch die Emittentin, die Kosten im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen, insbesondere für deren Strukturierung, Vermittlung und Verwaltung, die Beträge für die Bedienung der fälligen Ansprüche aus bestimmten zulässigen Verbindlichkeiten (insbesondere für das Bankdarlehen) sowie die Beträge für die Bildung einer Rücklage für die Instandsetzung, Instandhaltung und/oder laufende Modernisierung der Immobilie. Ein nach Abzug der vorgenannten Aufwendungen auf dem Projektkonto am Rückzahlungstag bestehender positiver Saldo wird an die Anleger anteilig im Verhältnis des eingezahlten Anleihekaptals eines Anlegers im Verhältnis zum Gesamtnennbetrag ausgezahlt. Der Zinsanspruch besteht im Falle eines unterjährigen Erwerbs der Schuldverschreibungen zeitanteilig. Die Höhe Zinsen wird von der Emittentin berechnet.

### Laufzeit und Rückzahlung

Die Laufzeit der Schuldverschreibungen beginnt am 31. Januar 2022 und endet mit Ablauf des 30. Januar 2028. Die Emittentin ist einseitig berechtigt, die Laufzeit zweimal um jeweils 12 Monate mit einer Frist von mindestens vier Wochen vor dem jeweiligen Ende der Laufzeit einseitig bis zum 30. Januar 2029 bzw. bis zum 30. Januar 2030 zu verlängern. Die Schuldverschreibungen werden vorbehaltlich der Regelungen des Rangrücktritts und der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre am ersten Geschäftstag nach dem Ende der Laufzeit (der „**Rückzahlungstag**“) zum Rückzahlungsbetrag an die Anleger zurückgezahlt. Die Laufzeit der Schuldverschreibungen endet davon abweichend automatisch im Falle eines Asset Deals, durch den die Immobilie an einen nicht konzernrechtlich mit der Emittentin verbundenen Dritten verkauft und übertragen wird (der „**Asset Deal**“). Der Rückzahlungsbetrag beträgt: a) im Falle eines Asset Deals 100 % des Verkaufserlöses oder b) nach dem Ende der Laufzeit 100 % des Verkehrswertes der Immobilie gemäß einem Verkehrswertgutachten eines unabhängigen Sachverständigen, das am Rückzahlungstag nicht älter als 12 Monate sein darf. Der Rückzahlungsbetrag entspricht aber in jedem Falle mindestens dem Nennbetrag der Schuldverschreibungen. Der Rückzahlungsanspruch eines Anlegers besteht anteilig im Verhältnis seines eingezahlten Anleihekaptals im Verhältnis zum Gesamtnennbetrag.

„**Verkaufserlös**“ im Sinne dieser Bedingungen ist der Kaufpreis für den Verkauf der Immobilie, abzüglich Verkaufsnebenkosten, Bewertungsgutachten und anlässlich der Veräußerung anfallenden Steuern auf den Veräußerungsgewinn sowie abzüglich der Restschuld (inkl. etwaiger Vorfälligkeitsentschädigungen) aus dem Bankdarlehen.

Die Emittentin kann die Schuldverschreibungen mit einer Frist von 14 Tagen zum Ende eines Monats jederzeit ganz oder teilweise durch Bekanntmachung kündigen und an die Anleger vorbehaltlich der Regelungen des Rangrücktritts und der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre zum Rückzahlungsbetrag zzgl. aufgelaufener Zinsen zurückzahlen.

**Rang:**

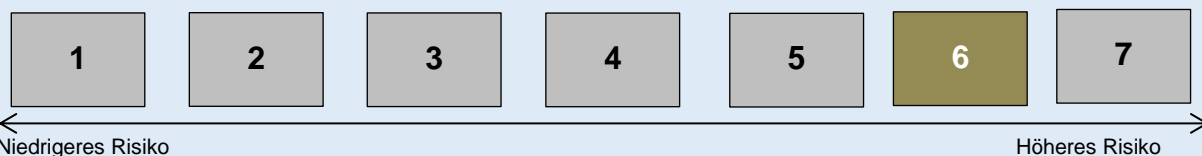
Die Schuldverschreibungen beinhalten für den Anleger einen Rangrücktritt und eine vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre. Im Falle der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin oder der Liquidation der Emittentin treten die Forderungen aus den Schuldverschreibungen im Rang hinter alle nicht nachrangigen Forderungen sowie alle nachrangigen Forderungen im Sinne von § 39 Absatz 1 Nr. 1 bis 5 der Insolvenzordnung zurück. Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre gilt bereits für die Zeit vor Eröffnung eines Insolvenzverfahrens. Der Anleger kann bereits dann keine Erfüllung seiner Ansprüche aus den Schuldverschreibungen verlangen, wenn die Emittentin im Zeitpunkt des Leistungsverlangens des Anlegers überschuldet oder zahlungsunfähig ist oder dies durch die Erfüllung der Ansprüche zu werden droht.

**Kleinanleger-Zielgruppe**

Das Produkt richtet sich an Anleger, die der Emittentin unternehmerisches Kapital zur Verfügung stellen und mit dem Investment eine überdurchschnittliche Renditeerwartung verbinden. Die Anleger sollen einen langfristigen Anlagehorizont verfolgen und einen etwaigen finanziellen Verlust bis hin zum vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals tragen können. Das Produkt zielt auf Anleger mit erweiterten Kenntnissen und Erfahrungen mit Finanzprodukten sowie Basiskenntnissen zu tokenbasierten Produkten und deren Verwahrung in Wallets ab. Das Produkt ist nicht geeignet für Personen, die Wert auf einen Kapitalschutz legen.

**Welche Risiken bestehen und was könnte ich im Gegenzug dafür bekommen?**

**Risikoindikator**



Dieser Risikoindikator beruht auf der Annahme, dass Sie das Produkt bis zum 31. Januar 2027 halten. Eine vorzeitige Auflösung ist nicht möglich. Es besteht lediglich die Möglichkeit, das Produkt an einen Dritten zu veräußern. Es kann jedoch sein, dass Sie Ihr Produkt nicht ohne weiteres veräußern können oder dass Sie es zu einem Preis veräußern müssen, der den Betrag, den Sie zurückerhalten, erheblich schmälert.

Der Gesamtrisikoindikator hilft Ihnen, das mit diesem Produkt verbundene Risiko im Vergleich zu anderen Produkten einzuschätzen. Er zeigt, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass Sie bei diesem Produkt Geld verlieren, weil sich die Märkte in einer bestimmten Weise entwickeln oder wir nicht in der Lage sind, Sie auszubezahlen. Wir haben dieses Produkt auf einer Skala von 1 bis 7 in die Risikoklasse 6 eingestuft, wobei 6 der zweithöchsten Risikoklasse entspricht. Der ausgewiesene Risikoindikator wird bereits aufgrund des bestehenden Marktrisikos in Stufe 6 eingestuft, weil die Schuldverschreibungen keinen Preis haben, der mindestens monatlich festgesetzt wird. Das Kreditrisiko wird in die Stufe 5 eingestuft, weil für die Emittentin keine externen Bonitätsbeurteilungen vorliegen. Das Risiko potenzieller Verluste aus der künftigen Wertentwicklung wird als hoch eingestuft. Bei ungünstigen Marktbedingungen ist es sehr wahrscheinlich, dass unsere Fähigkeit beeinträchtigt wird, Sie auszuzahlen. Die wesentlichen Risiken liegen in einer fallenden Wertentwicklung und Vermietbarkeit der Immobilie. Dieses Produkt beinhaltet keinen Schutz vor künftigen Marktentwicklungen, so dass Sie das angelegte Kapital ganz oder teilweise verlieren könnten. Wenn wir Ihnen nicht das zahlen können, was Ihnen zusteht, könnten Sie das gesamte angelegte Kapital verlieren. Die Veräußerbarkeit des Produktes ist eingeschränkt, da die Schuldverschreibungen nicht an einem geregelten Markt notiert sind.

**Performance-Szenarien**

Anlage: EUR 10.000		1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre (Empfohlene Haltedauer)
Szenarien				
Stressszenario	Was Sie nach Abzug der Kosten erhalten könnten.	€ 7.500	€ 7.703,39	€ 7.737,81
	Jährliche Durchschnittsrendite	-25%	-8,33 %	-5 %
Pessimistisches Szenario	Was Sie nach Abzug der Kosten erhalten könnten.	€ 9.000	€ 9.033,90	€ 9.039,21
	Jährliche Durchschnittsrendite	-10%	-3,33%	-2%
Mittleres Szenario	Was Sie nach Abzug der Kosten erhalten könnten.	€ 11.000	€ 11.032,64	€ 11.040,81
	Jährliche Durchschnittsrendite	+10%	+3,33%	+2%
Optimistisches Szenario	Was Sie nach Abzug der Kosten erhalten könnten.	€ 12.500	€ 12.712,95	12.762,82
	Jährliche Durchschnittsrendite	+25%	+8,33%	+5%

Diese Tabelle zeigt, wie viel Sie in den nächsten 5 Jahren unter verschiedenen Szenarien zurückerhalten könnten, wenn Sie 10.000 Euro anlegen. Die dargestellten Szenarien zeigen, wie sich Ihre Anlage entwickeln könnte. Sie können sie mit den Szenarien für andere Produkte vergleichen. Die Szenarien wurden so ausgewählt, dass sich eine ausgewogene Darstellung der möglichen Ergebnisse der Schuldverschreibungen sowohl unter günstigen als auch unter ungünstigen Bedingungen ergibt. Basis der Darstellung sind von der Emittentin nach vernünftigem Ermessen erstellte angemessene und konservative beste Schätzwerte der künftigen Wertentwicklung; sie sind kein exakter Indikator. Wie viel Sie tatsächlich erhalten, hängt davon ab, wie sich der Markt entwickelt und wie lange Sie die Anlage halten. Das Stressszenario zeigt, was Sie im Fall extremer Marktbedingungen zurückerhalten könnten und berücksichtigt nicht den

Fall, dass wir womöglich nicht in der Lage sind, die Auszahlung vorzunehmen. Das Pessimistische, das Mittlere und das Optimistische Szenario gehen davon aus, dass die Marktentwicklungen positiver als beim Stressszenario verlaufen. Dieses Produkt kann nicht ohne weiteres veräußert werden. Deshalb lässt sich schwer abschätzen, wie viel Sie erhalten, wenn Sie es vor Ende der empfohlenen Haltedauer/Fälligkeit veräußern. Es kann sein, dass Sie es nicht vorzeitig veräußern können oder dass Ihnen bei der Veräußerung ein hoher Verlust entsteht. In den angeführten Zahlen sind sämtliche Kosten des Produkts selbst enthalten, jedoch unter Umständen nicht alle Kosten, die Sie an Ihren Berater oder Ihre Vertriebsstelle zahlen müssen. Bei den angeführten Zahlen ist Ihre persönliche steuerliche Situation nicht berücksichtigt, die sich ebenfalls darauf auswirken kann, wie viel Sie zurückerhalten.

**Was geschieht, wenn der Hersteller nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?**

Die Auszahlungen an Anleger hängen im Wesentlichen von der Entwicklung der Immobilie ab. Sollte die Immobilie sich negativ entwickeln, kann es im ungünstigsten Fall zu einer Insolvenz der Emittentin kommen. In einem solchen Fall besteht das Risiko, dass keine Auszahlungen an Sie geleistet werden. Die Schuldverschreibungen unterliegen keiner Einlagensicherung.

**Welche Kosten entstehen?**

Die Renditeminderung (Reduction of Yield — RIY) zeigt, wie sich die von Ihnen gezahlten Gesamtkosten auf die Anlagerendite, die Sie erhalten könnten, auswirken. In den Gesamtkosten sind einmalige, laufende und zusätzliche Kosten berücksichtigt. Die hier ausgewiesenen Beträge entsprechen den kumulierten Kosten des Produkts bei drei verschiedenen Haltedauern. Bei den angegebenen Zahlen wird davon ausgegangen, dass Sie 10.000 Euro anlegen. Die Zahlen sind Schätzungen und können in der Zukunft anders ausfallen. Weitere Kosten können dem Anleger aus dem Erwerb und der Unterhaltung eines Wallets zur Verwaltung und Verwahrung der FCR1-Token durch Wallet-Anbieter entstehen.

**Kosten im Zeitverlauf**

Die Person, die Ihnen dieses Produkt verkauft oder Sie dazu berät, kann Ihnen weitere Kosten in Rechnung stellen. Sollte dies der Fall sein, informiert Sie die Person über diese Kosten und zeigt Ihnen, wie sich sämtliche Kosten im Zeitverlauf auf Ihre Anlage auswirken werden.

<b>Anlage: 10.000 Euro</b>			
<b>Szenarien:</b>	<b>Wenn Sie nach 1 Jahr einlösen</b>	<b>Wenn Sie nach 3 Jahren einlösen</b>	<b>Wenn Sie nach 5 Jahren einlösen</b>
<b>Gesamtkosten</b>	EUR 0	EUR 0	EUR 0
<b>Auswirkungen auf die Rendite (RIY) pro Jahr</b>	0 %	0 %	0 %

**Zusammensetzung der Kosten**

Aus der nachfolgenden Tabelle geht Folgendes hervor:

- wie sich die verschiedenen Arten von Kosten jedes Jahr auf die Anlagerendite auswirken, die Sie am Ende der empfohlenen Haltedauer erhalten könnten;
- was die verschiedenen Kostenkategorien beinhalten.

<b>Diese Tabelle zeigt die Auswirkungen auf die Rendite pro Jahr</b>			
<b>Einmalige Kosten</b>	<b>Einstiegskosten</b>	0 %	Auswirkung der im Preis bereits inbegriffenen Kosten. Angegeben sind die Höchstkosten; eventuell zahlen Sie weniger.
	<b>Ausstiegskosten</b>	0 %	Auswirkung der Kosten, die anfallen, wenn Sie bei Fälligkeit aus Ihrer Anlage aussteigen.
<b>Laufende Kosten</b>	<b>Portfolio-Transaktionskosten</b>	0 %	Auswirkung der Kosten, die dafür anfallen, dass wir für das Produkt zugrundeliegende Anlagen kaufen und verkaufen.
	<b>Sonstige laufende Kosten</b>	0 %	Auswirkung der Kosten, die wir Ihnen jährlich für die Anlageverwaltung abziehen.
<b>Zusätzliche Kosten</b>	<b>Erfolgsgebühr</b>	0 %	Auswirkung der Erfolgsgebühr.
	<b>Carried Interests</b>	0 %	Auswirkung von Carried Interests.

**Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?**

**Empfohlene Haltedauer: 5 Jahre**

Die Emittentin erwartet keine kurzfristige Wertsteigerung der Immobilie. Beim Kauf der Immobilie und der Emission der Schuldverschreibungen entstehen Nebenkosten, die zunächst durch eine Wertsteigerung der Immobilie ausgeglichen werden müssen, bevor eine positive Rendite zu erwarten ist. Höhere Renditen sind daher erst langfristig zu erwarten. Die Wertentwicklung der Immobilie ist nicht genau vorherzusagen und variiert je nach Betrachtungszeitraum erheblich. Der Anleger hat das Recht, seine Vertragserklärung nach den geltenden Regelungen des Verbraucherrechts zu widerrufen. Hierüber wird er gesondert belehrt. Eine ordentliche Kündigung durch den Anleger vor dem Ablauf der Laufzeit ist ausgeschlossen. Es ist allenfalls eine außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund für Anleger möglich. Die Schuldverschreibungen werden nicht an einer Börse gehandelt. Es existiert kein liquider Zweitmarkt für die Schuldverschreibungen. Eine vorzeitige Veräußerung der Schuldverschreibungen ist daher möglicherweise nicht oder nur mit Verlust möglich.

**Wie kann ich mich beschweren?**

Beschwerden über die Schuldverschreibungen oder das Verhalten der Emittentin können per E-Mail an [info@fcr-immobilien.de](mailto:info@fcr-immobilien.de), auf der Internetseite unter <https://fcr-immobilien.de/kontakt/> oder per Post an folgende Anschrift gerichtet werden: FCR Köpenick GmbH & Co. KG, mit Sitz in Pullach, Kirchplatz 1.82049 Pullach im Isartal. Beschwerden über das Verhalten der Person, die über das Produkt berät oder es verkauft, können direkt an diese Person gerichtet werden.

**Sonstige zweckdienliche Angaben**

Das Basisinformationsblatt steht auf der Internetseite der Emittentin [www.FCR-Immobilien.de](http://www.FCR-Immobilien.de) zum kostenlosen Download bereit.