

# Wertpapierprospekt

für die Zulassung von 163 auf den Inhaber lautenden Genussscheinen

der

## IHS Nr. 2 GS GmbH

mit Sitz in Grünwald, Landkreis München

*International Securities Identification Number: DE000A2N86D2*

*Wertpapier-Kenn-Nummer: A2N86D*

**zum Handel im Regulierten Markt der Börse Luxemburg**

13. Dezember 2019

Die IHS Nr. 2 GS GmbH (die „**Emittentin**“) hat am 30. Oktober 2018 (der „**Begebungstag**“) die Ausgabe von bis zu 500 untereinander gleichberechtigten, auf den Inhaber lautenden Genussscheinen im Nennbetrag von je EUR 100.000,00 (der „**anfängliche Nennbetrag**“), mithin im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 50 Mio. (der „**Gesamtnennbetrag**“) beschlossen. Zum Datum dieses Prospekts sind davon 163 Genussscheine im Gesamtnennbetrag von EUR 16,3 Mio. begeben.

Die Gläubiger erhalten als Gegenleistung für die Bereitstellung des anfänglichen Nennbetrags während der Laufzeit der Genussscheine für jedes Geschäftsjahr der Emittentin eine Ausschüttung der Emittentin, die vom Jahresüberschuss des jeweiligen Geschäftsjahres der Emittentin abhängt (die „**Ausschüttung**“). Die Ausschüttung wird jährlich am 1. Oktober („**Ausschüttungstag**“) nachträglich für die jeweilige Ausschüttungsperiode seit dem letzten Ausschüttungstag fällig und gezahlt, wenn und soweit diese aus der freien Liquidität (unter Berücksichtigung eines jedes Jahr als Liquiditätspuffer zurückzustellenden Betrages von 0,25 % des Gesamtnennbetrags der Genussscheine, also bis zu EUR 125.000,00) bedient werden kann. Wenn und soweit über mindestens fünf Jahre jeweils eine Ausschüttung erfolgt ist, können die Gläubiger in ihrer Gesamtheit zusätzlich eine Ausschüttung aus dem Betrag verlangen, auf den sich die jährlichen Liquiditätspufferrückstellungen summiert haben (also bei 5 Jahren mit entsprechender Rückstellung bis zu EUR 625.000,00), wobei aber mindestens ein Betrag in Höhe von 0,5 % des Gesamtnennbetrags der Genussscheine, also bis zu EUR 250.000,00 im Liquiditätspuffer verbleibt.

Die Forderungen der Gläubiger aus den unter diesen Bedingungen begebenen Genussscheinen gehen allen anderen gegenwärtigen und zukünftigen nicht besicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin im Rang nach (der „**Nachrang**“).

Die Laufzeit der Genussscheine (die „**Laufzeit**“) endet mit Ablauf des 30. Oktober 2033 (das „**Laufzeitende**“). Der Ausstehende Nennbetrag der Genussscheine ist am Laufzeitende abzüglich von Kosten und Steuern, zuzüglich zahlbarer Ausschüttungen zu tilgen.

Die in den Genussscheinen verbrieften Genussrechte (die „**Genussrechte**“) begründen direkte, unbesicherte Verbindlichkeiten der Emittentin. Sie gewähren ausschließlich auf schuldrechtlicher Grundlage Gläubigerrechte, jedoch keine Gesellschafterrechte an der Emittentin, insbesondere keine Teilnahme-, Mitwirkungs- oder Stimmrechte in einer Gesellschafterversammlung der Emittentin. Den Gläubigern steht kein Recht zur Einflussnahme auf die Geschäftsführung der Emittentin zu.

Der IHS Nr. 2 GS GmbH Inhaber-Genussschein ist seit dem 26. Februar 2019 unter der ISIN DE000A2N86D2 / WKN A2N86D in den Handel im Freiverkehr an der Börse Hamburg einbezogen. Die Zulassung der Genussscheine zum Handel im regulierten Markt der Börse Luxemburg, der ein regulierter Markt im Sinne der Richtlinie 2014/65/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 15. Mai 2014 über Märkte für Finanzinstrumente ist, soll auf Basis des vorliegenden Prospekts beantragt werden.

Dieses Dokument (der „**Prospekt**“) ist ein Prospekt und einziges Dokument im Sinne des Artikel 6 Absatz 3 Unterabsatz 1 Alternative 1 der VERORDNUNG (EU) 2017/1129 DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 14. Juni 2017 über den Prospekt, der beim öffentlichen Angebot von Wertpapieren oder bei deren Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt zu veröffentlichen ist und zur Aufhebung der Richtlinie 2003/71/EG (die „**Prospektverordnung**“) der zum Zwecke eines öffentlichen Angebots der Genussscheine in der Bundesrepublik Deutschland und dem Großherzogtum Luxemburg erstellt wurde.

Der Prospekt wurde von der Luxemburgischen Finanzmarktaufsichtsbehörde (*Commission de Surveillance du Secteur Financier* - „**CSSF**“) als zuständige Behörde gemäß der Prospektverordnung gebilligt. Die CSSF billigt diesen Prospekt nur bezüglich der Standards der Vollständigkeit, Verständlichkeit und Kohärenz gemäß der Prospektverordnung. Eine solche Billigung sollte nicht als eine Befürwortung der Emittentin, die Gegenstand dieses Prospekts ist, erachtet werden. Eine solche Billigung sollte auch nicht als Bestätigung der Qualität der Wertpapiere, die Gegenstand dieses Prospektes sind, erachtet werden. Anleger sollten ihre eigene Bewertung der Eignung dieser Wertpapiere für die Anlage vornehmen. In Bezug auf diesen Prospekt wurde die Notifizierung an die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („**BaFin**“) gem. Artikel 25 der Prospektverordnung beantragt. Der gebilligte Prospekt kann auf der Internetseite der Emittentin ([www.ihs2gs.eu](http://www.ihs2gs.eu)) und der Börse Luxemburg ([www.bourse.lu](http://www.bourse.lu)) eingesehen und heruntergeladen werden.

Die Inhaber-Genussscheine sind nicht und werden nicht im Rahmen dieses Angebots gem. dem United States Securities Act von 1933 in der jeweils geltenden Fassung (der „US Securities Act“) registriert und dürfen innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika oder an oder für Rechnung oder zugunsten einer U.S.-Person (wie in Regulation S unter dem US Securities Act definiert) weder angeboten noch verkauft werden, es sei denn, dies erfolgt gemäß einer Befreiung von den Registrierungs-pflichten der US Securities Act.

Jegliche Internetseiten, die in diesem Prospekt genannt werden, dienen ausschließlich Informationszwecken und sind nicht Bestandteil dieses Prospektes. Auf diesen enthaltene Informationen, sind nicht von der CSSF geprüft oder gebilligt.

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I.</b>	<b>RISIKOFAKTOREN</b> .....	<b>5</b>
1.	Risiken in Bezug auf die Emittentin .....	5
2.	Risiken in Bezug auf die Marktsituation.....	6
3.	Risiken in Bezug auf die Immobilien.....	8
4.	Risiken in Bezug auf die Genussscheine .....	14
<b>II.</b>	<b>ALLGEMEINE INFORMATIONEN</b> .....	<b>18</b>
1.	Verantwortlichkeit für den Inhalt des Wertpapierprospekts .....	18
2.	Zukunftsgerichtete Aussagen .....	18
3.	Hinweis zu Quellen der Marktangaben sowie zu Fachbegriffen .....	19
4.	Abschlussprüfer .....	20
5.	Hinweis zu Finanz- und Zahlenangaben .....	20
6.	Verfügbare Dokumente.....	20
<b>III.</b>	<b>BÖRSENZULASSUNG</b> .....	<b>21</b>
1.	Gegenstand des Prospekts .....	21
2.	Bestehende Börsennotierung .....	21
3.	Zeitplan .....	21
4.	Rendite.....	22
5.	Rang .....	23
6.	Angaben zum Basiswert .....	23
7.	WKN / ISIN .....	23
8.	Form und Verbriefung, Verwahrstelle und Zahlstelle .....	23
9.	Kosten der Zulassung.....	23
10.	Interessen natürlicher und juristischer Personen, die an der Zulassung beteiligt sind .....	23
<b>IV.</b>	<b>GENUSSSCHEINBEDINGUNGEN</b> .....	<b>24</b>
<b>V.</b>	<b>WEITERE INFORMATIONEN ZU DEN GENUSSSCHEINEN</b> .....	<b>41</b>
1.	Mitteilungen an die Genussscheininhaber.....	41
2.	Ermittlung des Ausschüttungsbetrags durch die Berechnungsstelle. ....	41
<b>VI.</b>	<b>ALLGEMEINE INFORMATIONEN ÜBER DIE EMITTENTIN</b> .....	<b>42</b>
1.	Sitz, Geschäftsjahr, Dauer, Gegenstand, Gründung .....	42
2.	Historische Entwicklung der heutigen Emittentin, Trends .....	42
3.	Organe der Emittentin.....	43

4.	Gesellschaftskapital und Hauptgesellschafter.....	45
<b>VII.</b>	<b>GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER EMITTENTIN.....</b>	<b>46</b>
1.	Wichtigste Märkte .....	46
2.	Haupttätigkeitsbereiche der Emittentin.....	47
3.	Rechtsstreitigkeiten .....	51
<b>VIII.</b>	<b>FINANZLAGE DER EMITTENTIN.....</b>	<b>52</b>
1.	Schulden- und Finanzierungsstruktur.....	52
2.	Finanzierung .....	52
3.	Finanzlage .....	52
<b>IX.</b>	<b>WARNHINWEIS ZUR STEUERGESETZGEBUNG .....</b>	<b>53</b>
	<b>FINANZTEIL.....</b>	<b>F-1</b>

## I. RISIKOFAKTOREN

Anleger sollten bei der Entscheidung über den Kauf der Genussscheine der IHS Nr. 2 GS GmbH mit Sitz in Grünwald, Landkreis München (nachfolgend auch die „**Gesellschaft**“ oder die „**Emittentin**“ genannt) die nachfolgenden Risikofaktoren, verbunden mit den anderen in diesem Prospekt enthaltenen Informationen, sorgfältig lesen und berücksichtigen. Der Kurs der Genussscheine der Gesellschaft könnte aufgrund jedes dieser Risiken erheblich fallen, Ausschüttungen könnten ausfallen und Anleger könnten ihr investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren. Nachstehend sind die für die Emittentin wesentlichen Risiken und die wesentlichen Risiken im Zusammenhang mit den angebotenen Wertpapieren beschrieben. Weitere Risiken und Unsicherheiten, die der Gesellschaft gegenwärtig nicht bekannt sind, könnten den Geschäftsbetrieb der Emittentin ebenfalls beeinträchtigen und könnten die Fähigkeit der Emittentin, ihren sich aus den Wertpapieren ergebenden Verpflichtungen nachzukommen, beeinflussen. In jeder Kategorie werden die gemäß der Bewertung der Emittentin wesentlichsten Risiken, unter Berücksichtigung der negativen Auswirkungen auf die Emittentin und der Wahrscheinlichkeit ihres Eintretens, zuerst angeführt. Gleichzeitig beruhen die Auswahl und der Inhalt der Risikofaktoren auf Annahmen, die sich nachträglich als falsch erweisen können.

### 1. Risiken in Bezug auf die Emittentin

- a) **Die Emittentin könnte finanziell nicht in der Lage sein, während der Laufzeit der Genussscheine Ausschüttungen an die Genussscheininhaber zu tätigen und/oder den Nennbetrag der Genussscheine bei Fälligkeit zurückzuzahlen, wenn sie mit ihren Investitionen nicht die notwendigen Jahresüberschüsse und die notwendige Liquidität erwirtschaftet**

Die Emittentin verfügt über begrenzte Ressourcen. Ihr Vermögen beschränkt sich im Wesentlichen auf die Mittel aus den ausgegebenen Genussscheinen bzw. auf die mit diesen Mitteln ihrerseits erworbenen Rechte an Immobiliengesellschaften.

Die Emittentin ist nach den Bedingungen der prospektgegenständlichen Genussscheine verpflichtet, das gesamte durch Ausgabe der Genussscheine aufgenommene Kapital ausschließlich für Investitionen in Objektgesellschaften zu verwenden, die wiederum das Kapital für Investitionen in Immobilien verwenden. Zum Datum des Prospekts hat die Emittentin ausschließlich in Genussrechte an Objektgesellschaften investiert, die jeweils eine vermietete oder zu vermietende Gewerbeimmobilie (z.B. Lagerhallen und sonstige Gebäude für den Logistikbedarf, Läden, Bürogebäude), teilweise mit geringen Wohnanteil, erwerben oder erworben haben und im Bestand halten, um laufende Mieterträge zu erzielen. Erhält die Emittentin aus den erworbenen Genussrechten keine Ausschüttungen der Objektgesellschaften, wird sie nicht in der Lage sein, ihre Verpflichtungen gegenüber den Inhabern der ihrerseits ausgegebenen prospektgegenständlichen Genussscheine zu erfüllen. In diesem Fall haben die Genussscheininhaber keine Ansprüche oder sonstigen Rückgriffmöglichkeiten gegenüber der Emittentin. Sie haben auch keinen Zugriff auf die mit ihrem Kapital finanzierten Immobilien. Es besteht daher das Risiko, dass die Genussscheininhaber keine Rendite auf ihr eingesetztes Kapital erhalten, oder, im schlimmsten Fall, ihr ursprünglich eingesetztes Kapital verlieren. Die Genussscheininhaber sind mittelbar sämtlichen Risiken der Emittentin und der Objektgesellschaften, in die die Emittentin

investiert, ausgesetzt. Die Erträge und damit die Ausschüttungen der Objektgesellschaften sind abhängig von den Immobilien, in die seitens der Objektgesellschaften investiert wird, und der jeweiligen Markt- und Nachfragesituation für die Vermietung entsprechender Immobilien.

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

#### **b) Kurze Erfolgsbilanz und Betriebshistorie**

Als neu gegründete Gesellschaft mit gerade einmal einem Jahr Geschäftstätigkeit verfügt die Emittentin über keine nennenswerte Betriebshistorie oder Erfolgsbilanz, die es den Anlegern erleichtern könnte, dass mit einer Investition in die Genussscheine verbundene Risiko einzuschätzen.

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

#### **c) Der Verlust bestimmter Schlüsselpersonen kann sich nachteilig auf die Emittentin auswirken**

Die Emittentin ist von bestimmten Schlüsselpersonen abhängig, insbesondere von Herrn Fritz Roth, zum Prospektdatum Alleingesellschafter der Emittentin und mittelbarer 45%iger Anteilseigner der Objektgesellschaften, in die die Emittentin investiert hat, sowie Geschäftsführer und 45%iger Anteilseigner der Asset Management Gesellschaft, die die Immobilien verwaltet, sowie von Herrn Friedrich Eschenbaum, dem zum Prospektdatum ebenfalls 45% dieser Asset Management Gesellschaft und mittelbar 45% der Objektgesellschaften gehören.

Ein Verlust der Unterstützung durch einen oder beider Personen wäre für die Emittentin bzw. die Objektgesellschaften nur schwer durch andere Personen mit ähnlichen Fähigkeiten zu ersetzen, da das Geschäftsmodell der Emittentin maßgeblich auf den Kenntnissen und Fähigkeiten der Herren Roth und Eschenbaum basiert.

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

## **2. Risiken in Bezug auf die Marktsituation**

### **a) Aufgrund der Fokussierung der Emittentin und der Objektgesellschaften auf den deutschen Raum sind die Objektgesellschaften und die Emittentin allgemein von den dortigen Entwicklungen und insbesondere den Entwicklungen auf dem dortigen Immobilienmarkt abhängig**

Die Emittentin und die Objektgesellschaften sind im deutschen Raum tätig. Damit sind die Emittentin und die Objektgesellschaften von der Entwicklung des Immobilienmarktes in diesem Raum abhängig. Der hier relevante Immobilienmarkt unterliegt vielfältigen Schwankungen, die auf unterschiedlichen

Faktoren beruhen können, wie beispielsweise der Entwicklung von Angebot und Nachfrage im deutschsprachigen aber auch im europäischen Raum, den steuerlichen Rahmenbedingungen der wirtschaftlichen und sozialen Lage im deutschsprachigen und europäischen Raum, der Bevölkerungsentwicklung und insbesondere auch der gesamtwirtschaftlichen konjunkturellen Lage im deutschsprachigen sowie auch im europäischen Raum. Dabei ist zu bedenken, dass die Entwicklung des Immobilienmarktes in den letzten Jahren durch das günstige Zinsniveau positiv beeinflusst wurde. Eine negative Entwicklung des Immobilienmarktes im deutschsprachigen, aber auch im europäischen Raum, könnte sich negativ auf die Geschäftstätigkeit der Objektgesellschaften und damit der Emittentin auswirken.

Jede negative Entwicklung des Immobilienmarktes im deutschsprachigen und europäischen Raum könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Objektgesellschaften und damit der Emittentin auswirken.

**b) Erhöhungen des Zinsniveaus können sich negativ auf den Immobilienmarkt und die Finanzierungskosten sowie die Finanzierungsmöglichkeiten der Objektgesellschaften sowie ihrer Kunden auswirken**

Bereits seit längerer Zeit begünstigt ein sehr niedriges Zinsniveau den Immobilienmarkt. Das niedrige Zinsniveau hat zum einen zur Folge, dass Kapitalinvestitionen in Immobilien gegenüber zinsgebundenen Anlageformen attraktiver erscheinen. Des Weiteren begünstigt das niedrige Zinsniveau den kreditfinanzierten Immobilienerwerb und -bau, da die Kreditkosten gering sind und sich damit Immobilienfinanzierungen leichter rechnen. Das betrifft die Finanzierung von Projekten durch die Objektgesellschaften.

Wenn sich das Zinsniveau erhöht, führt dies zu einer Erhöhung der Finanzierungskosten der Objektgesellschaften. Ein Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus würde sich im Fall von variablen Verzinsungen oder im Fall neuer aufgenommenen oder verlängerter Finanzierungen in den Finanzierungskosten der Objektgesellschaften niederschlagen. In dem Falle, dass der Erwerb einzelner Immobilien durch die Objektgesellschaften zu einem wesentlichen Teil durch Kredite finanziert werden sollte, was einzeln beabsichtigt ist, ist dies von einem Fortbestehen des gegenwärtigen niedrigen Zinsniveaus abhängig und könnte bei einer wesentlichen Erhöhung des Zinsniveaus eventuell nicht finanziert werden. Des Weiteren wird aufgrund erhöhter Finanzierungskosten bei einem Ansteigen des Zinsniveaus möglicherweise der zu erzielende Kaufpreis für das Angebot der Objektgesellschaften fallen und die Zahl der potentiellen Käufer wird abnehmen.

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

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

Die Geschäftstätigkeit der Emittentin ist in erheblichem Maße von den geltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen für Gewerbeimmobilien abhängig. Dies umfasst insbesondere die gesetzlichen Re-

gelungen zum Mietrecht. Zudem haben sich wesentliche Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen in den vergangenen Jahren beispielsweise im Umweltrecht ergeben. Dies betrifft etwa die Vorgaben der jeweils anwendbaren und immer wieder aktualisierten Energieeinsparverordnung und anderer umweltrechtlicher Bestimmungen. Darüber hinaus haben sich die rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen in Deutschland in der Vergangenheit vielfach verschlechtert.

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

Da die Emittentin nur begrenzt in der Lage ist, ihr Geschäftsmodell entsprechend anzupassen, führen nachteilige Änderungen oder Verschärfungen der rechtlichen Rahmenbedingungen zu wesentlichen Risiken. Jeder Verschlechterung der rechtlichen Rahmenbedingungen könnte erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

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

#### **a) Wertverluste im Immobilienbestand**

Bei den von den Objektgesellschaften gehaltenen oder zu erwerbenden Gewerbeimmobilien (z.B. Lagerhallen und sonstige Gebäude für den Logistikbedarf, Läden, Bürogebäude) handelt es sich um sog. Bestandsimmobilien, d.h. Immobilien mit einer angestrebten Haltedauer von mindestens zwei Jahren, bei denen aus der Vermietung laufend Einnahmen erzielt werden.

Soweit sich Immobilien im Bestand der Objektgesellschaften befinden, können diese Immobilien (auch während einer etwaigen Projektentwicklung mit Blick auf künftige Nutzungen) aufgrund von, auch durch die Emittentin bzw. die Objektgesellschaften, nicht beeinflussbaren Faktoren Wertverluste erleiden, etwa wegen verschlechterter Sozialstrukturen des Standorts, überdurchschnittlicher Abnutzung, auftretendem Sanierungsbedarf oder ähnlicher Faktoren.

Von entscheidender Bedeutung für den Wert einer Immobilie ist ihre Lage. Dabei kommt es sowohl auf die Makro- als auch die Mikrolage an. Nur in einer ökonomisch und ökologisch gesunden Umgebung ist mit einer stabilen Entwicklung des Immobilienmarktes zu rechnen. Des Weiteren ist immer zu berücksichtigen, dass künftige städtebauliche Entwicklungen, Trends oder geänderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen dazu führen können, dass sich die Standortattraktivität ändert und damit der Immobilienwert aufgrund der geänderten Nachfrage steigt oder fällt.

Der Wert einer Immobilie ist auch immer von deren Zustand abhängig. Es besteht die Gefahr, dass der Zustand der Immobilie – z.B. aufgrund von unentdeckten Umständen - nicht den beim Kauf bestehenden Erwartungen entspricht. Jede Immobilie unterliegt außerdem der gewöhnlichen Abnutzung. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich der Zustand der Immobilie zukünftig überdurchschnittlich schnell verschlechtert. Eine solche Entwicklung könnte z.B. aufgrund von Wetterextremen auftreten.

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

**b) Es besteht das Risiko, dass von den Objektgesellschaften erworbene oder zu erwerbende Immobilien mit Altlasten, anderen schädlichen Bodenverunreinigungen, Schadstoffen oder Kriegslasten belastet sind, für deren Beseitigung erhebliche Kosten erforderlich wären, insbesondere weil diese als Altlastverdachtsfläche erfasst ist**

Hinsichtlich der Gewerbeimmobilien, die erworben wurden oder noch erworben werden, könnten Altlasten und andere schädliche Bodenverunreinigungen in größerem Umfang bestehen, als bei Abschluss des Kaufvertrages angenommen, z. B. durch die nicht sachgemäße Entsorgung giftiger Stoffe und die Nichteinhaltung der Vorschriften für die Lagerung und das Handling von Chemikalien und giftigen Stoffen, die eine Gefahr der Kontaminierung des Bodens mit sich bringen können. Bodenverunreinigungen können etwa dazu führen, dass die Objektgesellschaften von den zuständigen Behörden zu einer Beseitigung der damit verbundenen Gefahren aufgefordert werden, was typischerweise mit erheblichen Kosten verbunden ist und ein solches Projekt lange verzögert oder unmöglich machen kann.

Auch nachdem die Objektgesellschaften die entsprechenden Grundstücke und Immobilien an Dritte verkauft haben, besteht das Risiko, dass die Erwerber Schadensersatz- und sonstige Gewährleistungsansprüche gegen die Objektgesellschaften geltend machen können. Diese Pflichten und Ansprüche sind unabhängig von einer Verursachung der entsprechenden Bodenbelastungen durch die Objektgesellschaften und es könnte sein, dass ihnen keinerlei Regressansprüche gegen Dritte zustehen, 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. Allein der Umstand, dass hier eine Erfassung als Altlastverdachtsfläche besteht, kann sich wertmindernd auf die Immobilie auswirken.

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

**c) Risiko, dass aufwendige Sanierungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen die Nutzung von Immobilien einschränken und ebenfalls zu erheblichen Kosten führen**

Aufgrund zahlreicher Faktoren, u.a. das Alter der Bausubstanz, Schadstoffe in Baumaterialien, die Bodenbeschaffenheit oder nicht eingehaltene baurechtliche und denkmalschutzrechtliche Anforderungen an die von den Objektgesellschaften erworbenen oder zu erwerbenden Immobilien könnten Kosten für aufwendige Sanierungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen entstehen.

Erfahrungsgemäß ist davon auszugehen, dass innerhalb eines Zyklus von 25 bis 40 Jahren ab Errichtung einer Immobilie eine grundlegende Modernisierung/Erneuerung des Gebäudes erforderlich werden wird. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass bereits wenige Jahre nach dem Erwerb der Gewerbeimmobilien nicht unerhebliche zusätzliche finanzielle Mittel für Modernisierung und Instandhaltung der Gebäude und der technischen Anlagen zur Verfügung gestellt werden müssen. Gleiches gilt auch, wenn durch Gesetzesänderungen neue Vorgaben für die Technik umzusetzen sind.

Auch können Modernisierungsmaßnahmen erforderlich werden. Da Gewerbeimmobilien (z.B. Lagerhallen und sonstige Gebäude für den Logistikbedarf, Läden, Bürogebäude) vermietet werden, zieht dies erfahrungsgemäß eine erhöhte Abnutzung nach sich. Die mit den Modernisierungsmaßnahmen verbundenen Kosten sowie Reparaturkosten sind von der jeweiligen Objektgesellschaft selbst zu tragen und müssen im Rahmen ihrer Finanzplanung berücksichtigt werden. Werden erforderliche Reparatur- oder Sanierungsmaßnahmen nicht vorgenommen, kann dies dazu führen, dass nur ein reduzierter Mietzins verlangt werden kann und im Fall eines Verkaufs ein geringerer Verkaufserlös als erwartet erzielt wird.

Es besteht weiterhin das Risiko, dass solche Arbeiten etwaige Beeinträchtigungen zur Folge haben - wie z.B. Renovierungslärm. Zudem könnte es zu Einschränkungen in der Nutzung kommen, notwendige Genehmigungen nicht oder nur mit Zeitverlust / Zusatzaufwand oder Auflagen erlangt werden oder Nachbauseinandersetzungen zu Beeinträchtigungen führen. Weiterhin besteht das Risiko, dass sich die Instandhaltungsmaßnahmen zeitlich verzögern, es zu Mängeln bzw. Mehrkosten kommt.

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

**d) Risiko, dass von den Objektgesellschaften erworbene oder zu erwerbende Immobilien unzutreffend bewertet werden oder an Wert verlieren**

Es besteht das Risiko, dass die Objektgesellschaften die baulichen, rechtlichen, wirtschaftlichen und sonstigen Umstände betreffend ggf. durchzuführender Sanierungen/Modernisierungen falsch einschätzen oder in anderer Form nicht richtig bewerten. Darüber hinaus könnten sich die getroffenen Annahmen in Bezug auf das Ertragspotenzial der Immobilien nachträglich teilweise oder in vollem Umfang als unzutreffend herausstellen. Das hätte beispielsweise zur Folge, dass Objekte nicht den erwarteten Cashflow generieren und daher nicht mit Profit bewirtschaftet werden können.

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

**e) Die Immobilienprojekte der Objektgesellschaften sind verschiedenen Risiken ausgesetzt, insbesondere Kostensteigerungs-, Verzögerungs- und Zahlungsausfallrisiken**

Bei der Durchführung von Immobilienprojekten kann es zur Überschreitung der geplanten Kosten kommen. Denkbare Ursachen sind insbesondere äußere Einflüsse wie Wetter, Streitigkeiten mit oder Insolvenzen von Subunternehmern oder sonstige Verzögerungen im Bauablauf, etwa durch Planungsfehler. Aber auch eine unrichtige Kalkulation der Kosten insbesondere wegen fehlerhafter Annahmen ist möglich, die sich schon allein deswegen ergeben können, weil die Entwicklung und der Bau von Immobilienprojekten über einen längeren Zeitraum andauern können und hierbei Annahmen über künftige Entwicklungen zu treffen sind.

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

**f) Risiko, dass Schadensersatz oder Vertragsstrafen zu zahlen sind aufgrund von Baumängeln oder sonstigen Mängeln an Immobilien sowie aus Vertragsstrafenvereinbarungen sowie das - auch noch nach Jahren - Immobilien von Käufern zurückgegeben werden können oder an Veräußerer zurück zu übertragen sind**

Für den Fall, dass die jeweiligen Objektgesellschaften ein von ihnen übernommenes Immobilienprojekt ganz oder teilweise weiterveräußern, kann es später zu Verpflichtungen der jeweiligen Objektgesellschaften aus Garantien, Gewährleistungen, Vertragsstrafen oder ähnlichen Vereinbarungen kommen. Insbesondere könnte es sein, dass die jeweiligen Objektgesellschaften für Mängel der von ihnen selbst erbrachten Leistungen haften, ebenso aber auch für Mängel der von Dritten erbrachten Leistungen haften und im letztgenannten Fall aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht in der Lage sind, bei diesen Dritten Regress zu nehmen. Die jeweilige Objektgesellschaft könnte etwa auch Vertragsstrafen ausgesetzt sein im Rahmen der Veräußerung. Denkbar ist auch, dass die Objektgesellschaften Garantien abgeben, wie beispielsweise Mietgarantien, für die sie später einstehen müssen und die zu einer Haftung führen. All diese Ansprüche können unter Umständen auch noch nach vielen Jahren gegen die jeweilige Objektgesellschaft geltend gemacht werden.

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

**g) Durch Schäden, die nicht von einer Versicherung gedeckt sind bzw. den Versicherungsumfang übersteigen, könnten den Objektgesellschaften erhebliche Verluste entstehen**

Die jeweiligen Objektgesellschaften haben zur Absicherung von Schäden, die möglicherweise ihnen oder Dritten aus ihrem Geschäftsbetrieb entstehen können, verschiedene Versicherungen abgeschlossen. Die Versicherungen sind in der Regel nicht unbegrenzt, sondern unterliegen Haftungsbe-

schränkungen und Haftungsausschlüssen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass den Objektgesellschaften Schäden entstehen, die durch ihre Versicherungen nicht gedeckt sind oder die Deckungsgrenzen übersteigen. Zudem könnte es den Objektgesellschaften zukünftig nicht gelingen, angemessenen Versicherungsschutz zu erhalten, oder der bestehende Versicherungsschutz könnte gekündigt werden oder aufgrund gestiegener Kosten für die Objektgesellschaften nicht mehr finanzierbar sein.

Teilweise sind Versicherungen durch den jeweiligen Mieter abzuschließen. Es besteht die Möglichkeit, dass ein Mieter es versäumt, eine entsprechende Versicherung abzuschließen mit der Folge, dass die Objektgesellschaft einen möglichen Schaden nicht oder erst nach langwierigen Rechtsstreitigkeiten gegen den Mieter ersetzt bekommt.

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

**h) Es besteht das Risiko, dass Mieten entfallen oder nicht in der erwarteten Höhe erzielt werden können oder dass sich die Leerstandsquote erhöht**

Es ist möglich, dass Mieter von Objekten der Objektgesellschaften 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 den Objektgesellschaften künftig oder derzeit bereits gehaltene Immobilien besteht das Risiko, dass nicht sofort eine Anschlussvermietung möglich ist oder eine Anschlussvermietung nur unter Bedingungen erfolgen kann, die für die Objektgesellschaften weniger attraktiv sind als ursprünglich angenommen. Zudem besteht das Risiko, dass eine Anschlussvermietung für längere Zeit nicht möglich ist und es infolge dessen zu einer Erhöhung des Leerstands kommt. Die Gründe für ein sinkendes Mietniveau oder einen Leerstand können vielfältig sein. Beispielsweise kann sich bei der individuellen Immobilie die Lage oder Mieterstruktur verschlechtern. Möglich ist aber auch eine Verschlechterung der allgemeinen oder örtlichen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, etwa durch eine gestiegene Arbeitslosigkeit oder eine sinkende Bevölkerungszahl. Mieterwechsel können darüber hinaus mit erheblichen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen verbunden sein, die zu einem vorübergehenden Mietausfall führen und erhebliche Kosten nach sich ziehen können. Beispielsweise können gestiegene Anforderungen der Mieter dazu führen, dass die Immobilien in ihrem gegenwärtigen Zustand nicht mehr oder nur zu einem erheblich geringeren Mietertrag vermietet werden können. Ein Leerstand oder ein reduziertes Mietniveau hätten neben geringeren Einnahmen auch zur Folge, dass der Marktwert der betroffenen Immobilien sinkt. Ein Leerstand führt zudem dazu, dass die Objektgesellschaften bestimmte Nebenkosten zu tragen haben, die sie im Fall der Vermietung auf den Mieter übertragen können.

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

**i) Die Emittentin ist darauf angewiesen, das weiterhin neue Objektgesellschaften Immobilien zu angemessenen Konditionen erwerben können. Bei Erwerben könnten die Ob-**

**jektgesellschaften die erworbenen Immobilien wirtschaftlich bzw. hinsichtlich der mit ihnen verbundenen Belastungen falsch einschätzen**

Der wirtschaftliche Erfolg der Objektgesellschaften und damit der Emittentin ist maßgeblich von der Auswahl und dem Erwerb geeigneter Immobilien abhängig. Dies wird insbesondere durch einen zunehmenden Wettbewerb um attraktive Bestandsimmobilien erschwert. Damit verbunden ist das Risiko, dass die Objektgesellschaften die baulichen, rechtlichen, wirtschaftlichen und sonstigen Umstände betreffend der anzukaufenden Objekte falsch einschätzen oder in anderer Form nicht richtig bewerten. Darüber hinaus könnten sich die getroffenen Annahmen in Bezug auf das Ertragspotenzial der Immobilien nachträglich teilweise oder in vollem Umfang als unzutreffend herausstellen. Das hätte beispielsweise zur Folge, dass Objekte, die für die Bestandshaltung erworben wurden, nicht den erwarteten Cashflow generieren und daher nicht mit Profit bewirtschaftet werden können.

Der Immobilienwert orientiert sich im Wesentlichen am Ertragswert, welcher wiederum von der Höhe der jährlichen Mieteinnahmen, der Standortsituation, der Entwicklung des langfristigen Kapitalmarktzinses und dem allgemeinen Zustand der Immobilie abhängig ist. Die Objektgesellschaften und die Emittentin lassen Immobilien vor dem Erwerb durch die Objektgesellschaften in der Regel durch einen externen Gutachter bewerten oder eine Prüfung durch einen Bausachverständigen durchführen. Die Emittentin und die Objektgesellschaften könnten Immobilien daher beim Erwerb zu hoch bewerten und damit könnten die Objektgesellschaften einen überhöhten Kaufpreis zahlen. Des Weiteren könnte eine erheblich negative Änderung der vorgenannten Faktoren zu einem niedrigeren Ertragswert mit der Folge einer Reduzierung von im Bestand befindlichen Immobilienwerten führen.

Für die Bestandshaltung erwerben und halten die Objektgesellschaften Bestandsimmobilien, um aus der Bewirtschaftung dieser Bestände über einen längeren Zeitraum stabile Cashflows zu erzielen. Soweit sich Immobilien im Bestand der Objektgesellschaften befinden, können diese Immobilien aufgrund von durch die Objektgesellschaften nicht beeinflussbarer Faktoren Wertverluste erleiden, etwa wegen Verschlechterung der allgemeinen oder örtlichen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, verschlechterter Sozialstrukturen des Standorts, überdurchschnittlicher Abnutzung, auftretendem Sanierungsbedarf oder ähnlicher Faktoren. Auch im Rahmen der Projektentwicklung werden die Immobilien teilweise von den Objektgesellschaften für eine Übergangszeit selbst gehalten, innerhalb derer die Immobilien einem Wertverfall aus den vorgenannten Gründen ausgesetzt sind.

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

**j) Notverkäufe oder zwangsweise Verwertungen von Immobiliensicherheiten würden zu erheblichen finanziellen Nachteilen für die Objektgesellschaften und damit der Emittentin führen.**

Die Objektgesellschaften werden oder haben für ihre Finanzierungen Sicherheiten im erheblichen Umfang gestellt. Die Finanzierung der einzelnen Objektgesellschaften und ihrer Projekte erfolgt außer durch das Kapital aus der Begebung der Genussrechte auch durch Bankdarlehen und durch das Kapital aus der Begebung einer Anleihe. Zur Absicherung haben die Objektgesellschaften insbesondere

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

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

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

##### **a) Die Festlegung des im Falle eines Jahresüberschusses auf die Genussscheininhaber entfallenden Ausschüttungsbetrages liegt im freien Ermessen der Berechnungsstelle**

Für jedes Geschäftsjahr, in dem die Emittentin einen Jahresüberschuss erzielt, ermittelt die Berechnungsstelle auf Basis des Jahresüberschusses nach freiem Ermessen den Ausschüttungsbetrag pro Genussschein. Die Ausschüttung ist damit nicht nur davon abhängig, ob und in welcher Höhe die Objektgesellschaften jeweils einen Jahresüberschuss erzielen und an die Emittentin ausschütten (siehe Risikofaktor 1 a), sondern auch von der freien Entscheidung der Berechnungsstelle, welcher Anteil dieses Jahresüberschusses an die Genussscheininhaber ausgeschüttet werden soll. Zwar berücksichtigt die Berechnungsstelle die Interessen der Genussscheininhaber. Aufgrund ihres freien Ermessens ist für die Genussscheininhaber aber nicht absehbar, in welcher Höhe eine Ausschüttung an sie erfolgen wird. Genussscheininhaber könnten niedrigere Ausschüttungen als erwartet erhalten.

##### **b) Bisher fehlt ein öffentlicher Markt und auch zukünftig wird es keinen organisierten Markt für die Genussscheine geben**

Bisher besteht für Genussscheine der Emittentin kein öffentlicher Markt. Zwar sind diese seit dem 26. Februar 2019 unter der ISIN DE000A2N86D2 / WKN A2N86D in den Handel im Freiverkehr an der Börse Hamburg einbezogen und die Zulassung der Genussscheine zum Handel im regulierten Markt der Börse Luxemburg soll auf Basis des vorliegenden Prospekts beantragt werden. Es findet jedoch faktisch bisher kein Handel statt. Die Genussscheine liegen in der Hand eines einzigen Investors. Es besteht keine Gewähr, dass sich ein aktiver Handel in den Genussscheinen entwickeln oder anhalten wird. Genussscheininhaber werden möglicherweise nicht in der Lage sein, ihre Genussscheine rasch oder zum Tageskurs zu verkaufen. Der Ausgabebetrag der Genussscheine bietet keine Gewähr für die Preise, die sich danach auf dem Markt bilden werden.

##### **c) Der Kurs der Genussscheine ist möglicherweise volatil**

Der Kurs der Genussscheine kann insbesondere durch Schwankungen der tatsächlichen oder prognostizierten Betriebsergebnisse der Gesellschaft oder ihrer Konkurrenten, Änderungen von Gewinn-

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

**d) Das mögliche Angebot weiterer Genussscheine birgt Risiken für Anleger**

Die Emittentin behält sich vor, nach Maßgabe der Genussscheinbedingungen weitere Genussscheine zu begeben. In diesem Falle muss ein neuer Wertpapierprospekt erstellt werden, sofern die neuen Genussscheine öffentlich angeboten werden. Die bisher ausgegebenen Genussscheine könnten dadurch an Wert verlieren bzw. bei Anlegern, die die Genussscheine bilanzieren, müssten buchmäßige Abschreibungen ausgewiesen werden. Durch die Ausweitung des Umfangs der Genussscheine stellt sich die Höhe der Verschuldung der Emittentin durch den Genussschein möglicherweise größer dar, als Anleger sich das vorstellen und da all diese Genussscheine im Rang in Bezug auf Zins- und Tilgungsleistungen gleichrangig sind, verteilt sich die Fähigkeit der Emittentin, Zins- und Tilgungszahlungen zu leisten, möglicherweise auf mehr Genussscheine, als von den Anlegern angenommen und als möglicherweise die Emittentin in der Lage ist, vollständig zu leisten.

**e) Die Genussscheine können vorzeitig zurückgezahlt oder außerordentlich gekündigt werden**

Die Genussscheine können von der Emittentin entsprechend den Genussscheinbedingungen nach ihrem Ermessen vorzeitig zurückgezahlt werden. Bei Eintritt bestimmter Ereignisse ist die Emittentin entsprechend den Genussscheinbedingungen zudem berechtigt, sämtliche oder einzelne außerordentlich zu kündigen. Der Rückzahlungsbetrag entspricht in beiden Fällen dem ausstehenden Nennbetrag der Genussscheine zzgl. ausstehenden Ausschüttungen (oder - falls niedriger – dem anteiligen Erlös aus der Verwertung des Vermögens der Emittentin) sowie des anteiligen Liquiditätspuffer.

Wenn die Emittentin ihr Recht zur vorzeitigen Rückzahlung oder zur außerordentlichen Kündigung der Genussscheine ausübt, könnten die Inhaber der Genussscheine eine niedrigere Rendite als erwartet erzielen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die Anleger den aus der Rückzahlung der Genussscheine vereinnahmten Betrag nur zu schlechteren Konditionen reinvestieren können.

**f) Die Mehrheit der in einer Gläubigerversammlung vertretenen Genussscheininhaber kann nachteilige Beschlüsse für alle Anleger fassen; Kündigungsrechte der Genussscheininhaber sind im Vorfeld von Gläubigerversammlungen in bestimmten Fällen ausgeschlossen**

Die Genussscheinbedingungen sehen vor, dass die Genussscheininhaber bestimmte Maßnahmen, insbesondere die Änderung der Genussscheinbedingungen, mit Mehrheitsbeschluss verbindlich für

alle Genussscheininhaber beschließen können. Die Beschlüsse sind auch für Gläubiger bindend, die an der Beschlussfassung nicht teilgenommen oder gegen diese gestimmt haben. Versammlungen der Genussscheininhaber können (wenn es sich um eine zweite Versammlung handelt) schon beschlussfähig sein, wenn nur ein einzelner Genussscheininhaber vertreten ist oder, in Bezug auf Beschlüsse, die einer qualifizierten Mehrheit bedürfen, wenn wenigstens 25 % der Genussscheininhaber vertreten sind. Ein Genussscheininhaber unterliegt daher dem Risiko, dass er an Beschlüsse gebunden ist, denen er nicht zugestimmt hat, und hierdurch Rechte aus den Genussscheinen gegen seinen Willen verlieren kann.

Die Genussscheinbedingungen sehen einen Ausschluss des Kündigungsrechts der Genussscheininhaber wegen Verletzung der Genussscheinbedingungen und / oder einer Verschlechterung der Vermögensverhältnisse der Emittentin dann vor, wenn im Zusammenhang mit diesem Kündigungsrecht eine Versammlung der Genussscheininhaber einberufen wurde. Dadurch kann gerade in einer Situation, in der die Genussscheininhaber ihr Kündigungsrecht besonders dringlich ausüben möchten, weil die wirtschaftliche Lage der Emittentin z.B. negativ ist, das Kündigungsrecht nicht bestehen.

**g) Es gibt keine Beschränkung für die Höhe der Verschuldung, die die Emittentin künftig aufnehmen darf**

Es gibt keine Beschränkung für die Höhe der Verschuldung, die die Emittentin gleichrangig oder vorrangig mit den Genussscheinen aufnehmen darf. Jede Aufnahme zusätzlicher Verbindlichkeiten der Emittentin, die nicht gegenüber den Genussscheinen nachrangig sind, erhöht die Verschuldung der Emittentin und kann den Betrag reduzieren, den die Inhaber der Genussscheine im Falle einer Liquidation oder Insolvenz der Emittentin auf ihre Forderungen erhalten.

**h) Risiko des Totalverlusts des Genussscheinkapitals bei einer Insolvenz der Gesellschaft insbesondere weil andere Verbindlichkeiten besichert und die Genussscheine unbesichert sind**

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

Die Genussscheine sind hingegen unbesichert. Den Genussscheininhabern sind keine Sicherheiten für den Fall eingeräumt worden, dass die Emittentin ihre Verpflichtungen aus den Genussscheinen nicht erfüllen kann. Zudem ist die Emittentin berechtigt, jederzeit Sicherheiten an ihren Vermögensgegenständen zugunsten Dritter zu bestellen. Im Falle einer Insolvenz stehen daher möglicherweise keine oder nahezu keine Mittel in der Insolvenzmasse zur Verteilung zur Verfügung und die Genussscheininhaber erhalten keine oder nur geringe Zahlungen auf ihre Forderungen.

**i) Zur Rückzahlung der Genussscheine kann die Emittentin auf eine Refinanzierung angewiesen sein**

Der Gesamtnennbetrag der Genussscheine ist nicht in Raten über einen längeren Zeitraum verteilt zurückzuzahlen, sondern in einer Summe am Ende der Laufzeit im Jahr 2033, soweit die Emittentin nicht von ihrem vorzeitigen Kündigungsrecht Gebrauch macht. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Emittentin zur Rückzahlung der Genussscheine auf eine neue Refinanzierung, eventuell durch die Begebung neuer Genussscheine, angewiesen sein wird. Sofern eine zur Rückzahlung erforderliche Finanzierung - gleich aus welchen Gründen - nicht zur Verfügung steht, wird die Emittentin möglicherweise nicht in der Lage sein, die Genussscheine zu tilgen.

**j) Anleger dürfen sich nicht auf Meinungen und Prognosen verlassen**

Bei den im vorliegenden Prospekt wiedergegebenen zukunftsgerichteten Annahmen und Aussagen handelt es sich vorwiegend um Meinungen und Prognosen des Managements. Sie geben die gegenwärtige Auffassung des Managements in Hinblick auf zukünftige mögliche Ereignisse wieder, die allerdings noch ungewiss sind. Eine Vielzahl von Faktoren kann dazu führen, dass sich tatsächlich eintretende Ereignisse wesentlich von der prognostizierten Lage unterscheiden. Dies kann zu möglicherweise nachteiligen Änderungen in der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und in der Folge zu nachteiligen Auswirkungen für Anleger führen.

## II. ALLGEMEINE INFORMATIONEN

### 1. Verantwortlichkeit für den Inhalt des Wertpapierprospekts

Die IHS Nr. 2 GS GmbH mit Sitz in Grünwald, Landkreis München ist verantwortlich für die Angaben in diesem Prospekt. Sie erklärt, dass ihres Wissens nach die Angaben in diesem Prospekt richtig sind und dass der Prospekt keine Auslassungen enthält, die die Aussage des Prospektes verzerren könnten.

Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche aufgrund der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger in Anwendung der einzelstaatlichen Rechtsvorschriften der Staaten des Europäischen Wirtschaftsraums die Kosten für die Übersetzung des Prospektes vor Prozessbeginn zu tragen haben.

Die Inhaber-Genussscheine sind nicht und werden nicht gem. dem United States Securities Act von 1933 in der jeweils geltenden Fassung (der „**US Securities Act**“) registriert und dürfen innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika oder an oder für Rechnung oder zugunsten einer U.S.-Person (wie in Regulation S unter dem US Securities Act definiert) weder angeboten noch verkauft werden, es sei denn, dies erfolgt gemäß einer Befreiung von den Registrierungspflichten der US Securities Act.

Der Prospekt wurde gebilligt durch die Luxemburgische Finanzmarktaufsichtsbehörde (Commission de Surveillance du Secteur Financier - „**CSSF**“) als zuständiger Behörde gemäß Verordnung (EU) 2017/1129 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Juni 2017 über den Prospekt, der beim öffentlichen Angebot von Wertpapieren oder bei deren Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt zu veröffentlichen ist und zur Aufhebung der Richtlinie 2003/71/ EG („**Verordnung (EU) 2017/1129**“). Die CSSF hat diesen Prospekt nur in Bezug auf Vollständigkeit, Verständlichkeit und Kohärenz gemäß der Verordnung (EU) 2017/1129 gebilligt. Eine solche Billigung sollte nicht als Bestätigung der Emittentin, die Gegenstand dieses Prospekts ist, erachtet werden. Ferner sollte eine solche Billigung nicht als Bestätigung der Qualität der Wertpapiere, die Gegenstand dieses Prospekts sind, erachtet werden. Anleger sollten ihre eigene Bewertung der Eignung dieser Wertpapiere für die Anlage vornehmen.

Der gebilligte Prospekt ist ab dem 14. Dezember 2020 nicht mehr gültig. Die Pflicht zur Erstellung eines Prospektnachtrags im Falle wichtiger neuer Umstände, wesentlicher Unrichtigkeiten oder wesentlicher Ungenauigkeiten besteht nicht, wenn der Prospekt ungültig geworden ist.

### 2. Zukunftsgerichtete Aussagen

Dieser Prospekt enthält in die Zukunft gerichtete Aussagen. In die Zukunft gerichtete Aussagen sind alle Aussagen, die sich nicht auf historische Tatsachen und Ereignisse beziehen. Dies gilt auch für Aussagen in den Abschnitten „Risikofaktoren“ und „Geschäftsgang und Aussichten“ und überall dort, wo der Prospekt Angaben über die zukünftige finanzielle Ertragsfähigkeit, Pläne und Erwartungen in Bezug auf das Geschäft der Emittentin und ihrer Tochtergesellschaften, über Wachstum und Profitabilität sowie über wirtschaftliche Rahmenbedingungen, denen die vorgenannten Gesellschaften ausge-

setzt sind, enthält. Die in die Zukunft gerichteten Aussagen basieren auf der gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzung durch die Gesellschaft. Solche in die Zukunft gerichteten Aussagen basieren auf Annahmen und Faktoren und unterliegen daher Risiken und Ungewissheiten. Deshalb sollten unbedingt insbesondere die Abschnitte „Risikofaktoren“, „Geschäftstätigkeit der Emittentin“ und „Geschäftsgang und Aussichten“ gelesen werden, die eine ausführliche Darstellung von Faktoren enthalten, die Einfluss auf die Geschäftsentwicklung der Emittentin und auf die Branche, in der die Emittentin tätig ist, nehmen können.

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

Zu diesen Faktoren gehören unter anderem:

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

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

Die Gesellschaft beabsichtigt nicht, über ihre gesetzliche Verpflichtung hinaus derartige in die Zukunft gerichtete Aussagen fortzuschreiben und / oder an zukünftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen; es besteht allerdings eine (gesetzliche) Pflicht einen Nachtrag zum Prospekt zu erstellen und zu veröffentlichen, soweit wichtige neue Umstände auftreten oder eine wesentliche Unrichtigkeit in Bezug auf die im Prospekt enthaltenen Informationen bekannt wird, welche die Beurteilung der angebotenen Wertpapiere der Gesellschaft beeinflussen könnten und die nach der Billigung dieses Prospekts und vor dem endgültigen Schluss des öffentlichen Angebots auftreten oder festgestellt werden.

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

Angaben in diesem Prospekt aus Studien Dritter zu Marktumfeld, Marktentwicklungen, Wachstumsraten, Markttrends und zur Wettbewerbssituation hat die Emittentin ihrerseits nicht verifiziert. Die Gesellschaft hat diese Informationen von Seiten Dritter korrekt wiedergegeben und die darin enthaltenen

Angaben wurden nach Wissen der Gesellschaft, soweit es für die Gesellschaft aus den veröffentlichten Informationen ersichtlich ist, nicht durch Auslassungen unkorrekt oder irreführend gestaltet.

Des Weiteren basieren die Angaben zu Marktumfeld, Marktentwicklungen, Wachstumsraten und Markttrends auf Einschätzungen der Gesellschaft.

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

#### **4. Abschlussprüfer**

Der Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 wurde von der Linner Wirtschaftsprüfung, Anschrift am Prospektdatum: Wallbergstr. 3, 85598 Baldham bei München, mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die Linner Wirtschaftsprüfung ist Mitglied der deutschen Wirtschaftsprüferkammer.

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

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

#### **6. Verfügbare Dokumente**

Für die Gültigkeitsdauer dieses Prospektes können die folgenden Dokumente auf der Website der Emittentin unter [www.ihs2gs.eu](http://www.ihs2gs.eu) eingesehen werden.

- (i) der aktuelle Gesellschaftsvertrag;
- (ii) der geprüfte Jahresabschluss der Gesellschaft für das Rumpfgeschäftsjahr zum 31. Dezember 2018;
- (iii) die Genussscheinbedingungen.

### III. BÖRSENZULASSUNG

#### 1. Gegenstand des Prospekts

Gegenstand dieses Prospekts ist die Zulassung von 163 bestehenden auf den Inhaber lautenden Genussscheinen der IHS Nr. 2 GS GmbH (die „**Genussscheine**“) zum Handel im regulierten Markt der Börse Luxemburg. Bisher sind die bestehenden Genussscheine nicht in den Handel an einem regulierten Markt einbezogen. Die Zulassung wird voraussichtlich am 13. Dezember 2019 beantragt werden. Die Entscheidung über die Zulassung der Genussscheine liegt im Ermessen der Börse Luxemburg und wird am 16. Dezember 2019 erwartet. Es wird keinen Erlös und auch keine Verwendung des Erlöses durch die Emittenten geben.

Es wird erwartet, dass der Handel mit den Genussscheinen der Gesellschaft im regulierten Markt am 17. Dezember 2019 aufgenommen wird.

#### **Identität und Kontaktdaten der zuständigen Behörde, die den Prospekt billigt:**

Commission de Surveillance du Secteur Financier („**CSSF**“), 283, route d'Arlon, L-1150 Luxemburg, Telefon: (+352) 26 25 1-1, Fax: (+352) 26 25 1 - 2601, E-Mail: [direction@cssf.lu](mailto:direction@cssf.lu).

Die Genussscheine wurden nach deutschem Recht aufgrund einer Ermächtigung gemäß dem Gesellschafterbeschluss vom 24. Oktober 2018 geschaffen und unterliegen der deutschen Rechtsordnung. Da das Recht der Genussscheine lediglich in Grundzügen in §§ 793 ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) geregelt ist, gelten die in diesem Wertpapierprospekt abgedruckten Bedingungen. Die Genussscheine haben einen Nennbetrag von je EUR 100.000,00 und verbriefen das Recht auf Zahlung einer jährlichen Ausschüttung der Emittentin während ihrer Laufzeit, die vom Jahresüberschuss der Emittentin des jeweiligen Geschäftsjahres abhängt, und das Recht auf Rückzahlung des anfänglichen Nennbetrags am Ende der Laufzeit. Die Laufzeit endet mit Ablauf des 30. Oktober 2033.

#### 2. Bestehende Börsennotierung

Die bestehenden Genussscheine sind unter der ISIN DE000A2N86D2 / WKN A2N86D seit dem 26. Februar 2019 in den Handel im Freiverkehr der Börse Hamburg einbezogen.

#### 3. Zeitplan

Für die Zulassung der Genussscheine ist folgender voraussichtlicher Zeitplan vorgesehen:

13. Dezember 2019	Datum der Billigung des Prospektes durch die CSSF
13. Dezember 2019	Veröffentlichung des Prospekts auf der Internetseite der Gesellschaft ( <a href="http://www.ihs2gs.eu">www.ihs2gs.eu</a> )
13. Dezember 2019	Voraussichtliches Datum der Beantragung der Zulassung der Genussscheine zum Handel im regulierten Markt an der Börse Luxemburg.
16. Dezember 2019	Voraussichtliche Zulassung der Genussscheine zum Börsenhandel im regulierten Markt an der Börse Luxemburg

17. Dezember 2019

Voraussichtliche Notierungseinbeziehung an der Börse Luxemburg

#### 4. Rendite

Die individuelle Rendite des jeweiligen Anlegers kann in einzelnen Fällen unterschiedlich ausfallen und hängt von der Differenz zwischen dem erzieltm Erlös bei Verkauf der Genussscheine und dem ursprünglich gezahlten Betrag für den Erwerb der Genussscheine zuzüglich etwaiger Ausschüttungen, der Haltedauer der Genussscheine, den beim jeweiligen Anleger individuell anfallenden Gebühren und Kosten sowie der individuellen Steuersituation ab. Aus diesem Grund kann die Emittentin keine betragsmäßige Aussage über die jährliche Rendite des jeweiligen Anlegers treffen.

Die Gläubiger erhalten als Gegenleistung während der Laufzeit der Genussscheine für jedes Geschäftsjahr der Emittentin eine Ausschüttung, die vom Jahresüberschuss des jeweiligen Geschäftsjahres abhängt.

Die Emittentin hat die Praeclarus 2 Holding GmbH als Berechnungsstelle zur Durchführung der Berechnungen für die jährlichen Ausschüttungen gemäß Genussscheinbedingungen beauftragt. Die Berechnung erfolgt am zehnten Bankgeschäftstag vor dem jeweiligen Ausschüttungstag. Der Ausschüttungstag ist jeweils der 1. Oktober eines jeden Jahres.

Die Berechnungsstelle hat sich gegenüber der Emittentin verpflichtet, die Berechnung der Ausschüttung gemäß nachfolgenden Berechnungskriterien vorzunehmen:

#### **Jahresüberschuss des jeweiligen Geschäftsjahres**

---

- Abzüglich:
- Rechnerische Liquiditätsreserve für zu erwartenden Verwaltungskosten und Ausgaben der Emittentin in den folgenden zwei Ausschüttungsperioden<sup>1</sup>;  
darin enthalten:
    - Verwaltungskosten der folgenden zwei Ausschüttungsperioden
    - Kosten der Buchführung und Jahresabschlusskosten
    - Verwahrstellengebühren
    - Bankgebühren
    - Skontrogebühren
    - Kosten der Objektverwaltung
    - weitere Ausgaben der Emittentin
  - pauschaler Liquiditätspuffer  
(0,25 % des Gesamtnennbetrags aller begebenen Genussscheine)
- 

**= Kapital, das für Ausschüttungen zur Verfügung steht und ausgeschüttet werden soll**

---

<sup>1</sup> Ausschüttungsperiode = Periode ab dem Begebungstag bzw. ab dem jährlichen Ausschüttungstag am 1. Oktober (einschließlich) bis zum nächsten Ausschüttungstag (ausschließlich)

## **5. Rang**

Die Genussscheine begründen nicht besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin. Die Forderungen der Gläubiger gehen gemäß den Genussscheinbedingungen allen anderen gegenwärtigen und zukünftigen nicht besicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin im Rang nach.

## **6. Angaben zum Basiswert**

Die Genussscheine sind nicht von einem Basiswert im herkömmlichen Sinne abhängig. Allerdings kann die Gewinn- und Verlustsituation der Emittentin als eine Art Basiswert zu den Genussscheinen angesehen werden, da das Recht auf Zahlung einer jährlichen Ausschüttung während der Laufzeit der Schuldverschreibungen vom Jahresüberschuss der Emittentin des jeweiligen Geschäftsjahres abhängt. (siehe auch Ziffern I.3 und VI.2)

## **7. WKN / ISIN**

Die ISIN (International Securities Identification Number) lautet DE000A2N86D2, die WKN (Wertpapierkennnummer) lautet A2N86D.

## **8. Form und Verbriefung, Verwahrstelle und Zahlstelle**

Bei den Genussscheinen handelt es sich um globalverbriefte auf den Inhaber lautende Genussscheine. Die Genussscheine der Gesellschaft sind in einer Globalurkunde verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG mit dem Sitz in Frankfurt, Geschäftsanschrift: Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, verwahrt wird.

Zahlstelle ist die Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG, Kaiserstraße 24, 60311 Frankfurt am Main („Hauck & Aufhäuser“).

## **9. Kosten der Zulassung**

Die gesamten Kosten der Zulassung der Genussscheine der Gesellschaft - einschließlich der Erstellung dieses Wertpapierprospekts sowie der Börsengebühr - werden voraussichtlich ca. EUR 30.000,00 betragen.

## **10. Interessen natürlicher und juristischer Personen, die an der Zulassung beteiligt sind**

Die derzeitigen Genussrechtsinhaber der Gesellschaft haben ein Interesse an der Zulassung der Genussscheine zum Handel im regulierten Markt an der Börse Luxemburg, da somit einerseits eine bessere Handelbarkeit ermöglicht wird und andererseits im Falle einer positiven Entwicklung der Gesellschaft eine Wertsteigerung der Genussscheine möglich ist. Interessenkonflikte bestehen insoweit nicht.

Weitere Interessen natürlicher und juristischer Personen, die an der Zulassung beteiligt sind, sind nicht bekannt.

#### IV. GENUSSSCHEINBEDINGUNGEN

##### GENUSSSCHEINBEDINGUNGEN der IHS Nr. 2 GS GmbH bezogen auf Genussscheine der Objektgesellschaften Praeclarus 1 bis 10 mbH

##### INHALTSVERZEICHNIS

§ 1	Emittentin; Begebung; Verbriefung; Rang; Sicherheiten .....	6
§ 2	Verwendungsbeschränkung .....	6
§ 3	Beschränkter Rückgriff; Verzicht auf gerichtliche Schritte und Rechtsverfolgung .....	7
§ 4	Ausschüttung auf Genussscheine .....	7
§ 5	Informationspflichten zu den Ausschüttungen .....	8
§ 6	Barmittelkonto; Liquiditätsreserve .....	8
§ 7	Laufzeit, Endfällige Tilgung und Rückzahlung .....	9
§ 8	Zahlungen, Berechnungen, Feststellungen, Regelungen für VAG-Investoren .....	10
§ 9	Außerordentliche Kündigung durch die Emittentin .....	11
§ 10	Außerordentliches Kündigungsrecht der Gläubiger .....	12
§ 11	Informationsrechte der Gläubiger, Sonstige Pflichten der Emittentin .....	14
§ 12	Zahlstelle, Berechnungsstelle, Berechnungen, Rundungen, Kontoführende Bank, Transaktionsverträge .....	14
§ 13	Verwendungsreihenfolge .....	15
§ 14	Steuern .....	16
§ 15	Mitteilungen .....	16
§ 16	Anwendbares Recht, Erfüllungsort, Zuständiges Gericht, Salvatorische Klausel .....	16
§ 17	Verschiedenes .....	17

##### Definitionen

Die folgenden Begriffe haben, soweit nicht abweichend in diesen Genussscheinbedingungen (die „**Bedingungen**“) definiert, die nachfolgende Bedeutung:

- (1) „**Anfänglicher Nennbetrag**“ ist der Nennbetrag je *Genussschein* am *Begebungstag*.
- (2) „**Außerordentlicher Kündigungsbetrag**“ meint im Fall einer außerordentlichen Kündigung der *Emittentin* einen Betrag je *Genussschein*, entsprechend dem *Ausstehenden Nennbetrag* der *Genussscheine* zzgl. der Vergütungen nach § 5 dieser *Bedingungen* oder falls niedriger, der Höhe der *Maßgeblichen Erlöse* (§ 9 (5) dieser *Bedingungen*).
- (3) „**Außerordentlicher Kündigungstag**“ meint den Tag zu dem die Kündigung nach § 9 (1) dieser *Bedingungen* wirksam wird.
- (4) „**Ausstehender Nennbetrag**“ ist der *Anfängliche Nennbetrag* abzüglich sämtlicher Rückzahlungen gemäß § 7 dieser *Bedingungen*.
- (5) „**Ausschüttung**“ meint die Gegenleistung nach § 4 dieser *Bedingungen*.

- (6) **„Ausschüttungsbetrag“** meint den Betrag, der auf jeden *Genussschein* bezogen auf den *Ausstehenden Nennbetrag* für die jeweilige *Ausschüttungsperiode* zum jeweiligen *Ausschüttungstag* zeitanteilig zu zahlen ist.
- (7) **„Ausschüttungsberechnungstag“** meint den zehnten *Bankgeschäftstag* vor dem jeweiligen *Ausschüttungstag*.
- (8) **„Ausschüttungsperiode“** ist jede Periode ab dem (i) *Begebungstag* (einschließlich) und danach ab dem jeweiligen *Ausschüttungstag* (einschließlich) bis (ii) zum nächsten *Ausschüttungstag* (ausschließlich), und bis zum *Laufzeitende* oder *Vorzeitigen Laufzeitende* (jeweils ausschließlich).
- (9) **„Ausschüttungstag“** ist jeweils der 01. Oktober eines jeden Jahres, und letztmals zum *Laufzeitende* oder *Vorzeitigen Rückzahlungstag*.
- (10) **„Bankgeschäftstag“** ist jeder Tag (außer einem Samstag oder einem Sonntag), an dem das Trans-European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer-System 2 (TARGET2) zur Abwicklung von Zahlungen geöffnet ist und Banken am Sitz der *Zahlstelle* (§ 12 (1) dieser *Bedingungen*) sowie der *Berechnungsstelle* (§ 14 (2) dieser *Bedingungen*) für den Geschäftsbetrieb geöffnet sind und Zahlungen abwickeln.
- (11) **„Barmittelkonto“** meint das Konto der *Emittentin* bei der Kontoführenden Bank, dessen Kontostand sämtliche liquide Vermögenspositionen der *Emittentin* widerspiegelt.
- (12) **„Begebungstag“** meint den 30. Oktober 2018.
- (13) **„Berechnungsstelle“** meint die Praeclarus 2 Holding GmbH.
- (14) **„Eigenkapital“** meint das der *Emittentin* zugeordnete, gezeichnete Kapital zuzüglich (i) Kapitalrücklage, (ii) Gewinnrücklagen, (iii) Gewinnvortrag bzw. abzüglich Verlustvortrag sowie (iv) Jahresüberschuss bzw. abzüglich Jahresfehlbetrag, einschließlich des unter diesen *Bedingungen* aufgenommen Kapitals und etwaiger stiller Einlagen, ausschließlich von etwaigen anderen nachrangigen Verbindlichkeiten.
- (15) **„Emittentin“** meint die IHS Nr. 2 GS GmbH.
- (16) **„EUR“** meint Euro das gesetzliche Zahlungsmittel der Mitgliedsstaaten der Europäischen Union, die gemäß dem Vertrag zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft, geändert durch den Vertrag über die Europäische Union, geändert durch den Vertrag von Amsterdam, die Gemeinschaftswährung eingeführt haben.
- (17) **„Fälligkeitstag für den Außerordentlichen Kündigungsbetrag“** meint den zehnten *Bankgeschäftstag* nach dem Tag, an dem die *Emittentin* den vollständigen Erlös aus der Verwertung der Ansprüche aus den *Transaktionsverträgen* erhalten hat, spätestens jedoch nach dem Ende des *Verwertungszeitraums* gemäß § 9 dieser *Bedingungen*.
- (18) **„Fälligkeitstag für den Kündigungsbetrag“** meint den zehnten *Bankgeschäftstag* nach dem Tag, an dem die *Emittentin* den vollständigen Erlös aus der Verwertung der Ansprüche aus den *Transaktionsverträgen* erhalten hat, spätestens jedoch nach dem Ende des *Verwertungszeitraums* gemäß § 9 dieser *Bedingungen*.

- (19) „**Freie Liquidität**“ meint Liquidität der *Emittentin* am Ende einer *Ausschüttungsperiode*, die dieser nach der Erfüllung von Verbindlichkeiten aus Steuern und sonstiger nicht die *Genussscheine* betreffender Verbindlichkeiten sowie des jährlich zurückzustellenden *Liquiditätspuffers* zur Verfügung steht.
- (20) „**Gesamtnennbetrag**“ meint den *Nennbetrag* aller unter diesen *Bedingungen* begebenen *Genussscheine* von insgesamt bis zu *EUR* 50 Millionen.
- (21) „**Genussrecht**“ hat die ihm in § 1(5) dieser *Bedingungen* zugewiesene Bedeutung.
- (22) „**Genussschein**“ ist jede Urkunde, die ein *Genussrecht* verbrieft.
- (23) „**Gläubiger**“ meint jeden Inhaber der *Genussscheine* sowie jede Person, auf die die Rechte aus einem oder mehreren *Genussscheinen* von einem anderen *Gläubiger* übertragen wurden.
- (24) „**Globalurkunde**“ meint den Global-Inhaber-Genussschein, der die *Genussscheine* für ihre gesamte Laufzeit verbrieft.
- (25) „**Gezeichneter Nennbetrag**“ meint den Betrag, in dessen Höhe sich der *Gläubiger* durch Unterzeichnung einer entsprechenden *Zeichnungsvereinbarung* verpflichtet hat, von der *Emittentin* die entsprechende Anzahl von Wertpapieren zu erwerben.
- (26) „**Jahresabschluss**“ meint den nach den für die *Emittentin* geltenden handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften festgestellten und von einem unabhängigen Wirtschaftsprüfer geprüften und testierten Jahresabschluss für ein Geschäftsjahr der *Emittentin*.
- (27) „**Jahresüberschuss**“ meint den Betrag, der sich aus dem *Jahresabschluss* der *Emittentin* für das maßgebliche Geschäftsjahr vor Berücksichtigung von an die *Gläubiger* und an weitere gewinnbeteiligte *Gläubiger* zu leistende Zahlungen bzw. Aufwendungen ergibt.
- (28) „**KAGB**“ meint das Kapitalanlagegesetzbuch in seiner jeweils geltenden Fassung.
- (29) „**Kontoführende Bank**“ meint bezüglich des *Barmittelkontos* die Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG.
- (30) „**Kündigungsbetrag**“ meint im Fall einer außerordentlichen Kündigung durch einen *Gläubiger*, den Betrag je *Genussschein* entsprechend der Höhe des *Ausstehenden Nennbetrags* zzgl. Vergütungen oder falls niedriger, der Höhe der *Maßgeblichen Erlöse* (§ 10 (6) dieser *Bedingungen*) entspricht, die anteilig auf die von dem jeweiligen *Gläubiger* gekündigten *Genussscheine* entfallen.
- (31) „**Kündigungsereignis**“ bezeichnet jedes Ereignis nach § 9 (2) dieser *Bedingungen*, welches die *Emittentin* zu einer Außerordentlichen Kündigung berechtigt, soweit dieses nach der im billigen Ermessen (§ 315 BGB) getroffenen Feststellung der *Emittentin* eine wirtschaftlich nachteilige Auswirkung auf die *Genussscheine* hat.
- (32) „**Laufzeit**“ meint den Zeitraum, der am 30. Oktober 2018 beginnt und mit Ablauf des 30. Oktober 2033 endet.
- (33) „**Laufzeitende**“ meint den 30. Oktober 2033.
- (34) „**Liquiditätspuffer**“ meint einen Betrag in Höhe von 0,25 % berechnet auf den *Gesamtnennbetrag*.

- (35) „**Liquiditätsreserve**“ meint eine rechnerische *Liquiditätsreserve* am *Begebungstag* sowie zu jedem *Vergütungszahlungstag*, in der Höhe der in den folgenden zwei Ausschüttungsperioden zu erwartenden Verwaltungskosten und Ausgaben der *Emittentin*.
- (36) „**Liquiditätstest**“ meint einen Test wie er in § 6 (1) dieser *Bedingungen* beschrieben wird.
- (37) „**Maßgebliche Erlöse**“ meint im Sinne des § 9 bzw. § 10 dieser *Bedingungen*, den Reinerlös, der unter Berücksichtigung der auf dem *Barmittelkonto* verfügbaren Barmittel, aus der Verwertung getätigter Kapitalanlagen und der Forderungen aus den *Transaktionsverträgen* während des *Verwertungszeitraums* realisiert wurde, nach Abzug der unter § 13 dieser *Bedingungen* genannten Positionen, vorbehaltlich jedoch von § 9 (3) Satz 3 bzw. § 10 (5) Satz 3 dieser *Bedingungen*.
- (38) „**Registrierte Ratingagentur**“ meint Creditreform oder eine Ratingagentur gemäß der Verordnung (EG) Nr. 1060/2009 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16.09.2009 über Ratingagenturen.
- (39) „**Rückzahlungsbetrag**“ meint einen solchen nach den Bestimmungen des § 7 (3) dieser *Bedingungen*.
- (40) „**Rückzahlungstag**“ meint einen solchen nach den Bestimmungen des § 7 (3) dieser *Bedingungen*.
- (41) „**Transaktionen**“ meint den Erwerb oder Verkauf der *Vermögenswerte der Emittentin* sowie alle Handlungen, die zur Begebung und der Verwaltung der *Genussscheine* von der *Emittentin* vorgenommen werden.
- (42) „**Transaktionsverträge**“ meint die Zeichnungsvereinbarung(en), den Berechnungsstellenvertrag und den Zahlstellenvertrag im Zusammenhang mit der Ausgabe der *Genussscheine* durch die *Emittentin* bzw. die sonstigen im Rahmen der normalen Geschäftstätigkeit der *Emittentin* abgeschlossenen Verträge.
- (43) „**VAG-Investor**“ meint jeden Gläubiger, welcher seine Investition in die *Genussscheine* im Sicherungsvermögen im Sinne des § 125 bzw. des § 239 des Versicherungsaufsichtsgesetzes in seiner jeweils geltenden Fassung hält oder keine deutsche Versicherungsgesellschaft oder Pensionsfonds ist, für den aber die Vorschriften des Versicherungsaufsichtsgesetzes entsprechend gelten bzw. sich selbst diesen Vorschriften unterworfen hat.
- (44) „**Vermögenswerte der Emittentin**“ meint ausschließlich sämtliche Ansprüche der *Emittentin*, die ihr aus ihrer Investition in Genussscheine der Objektgesellschaften OG Pracelarus 1 mbH bis OG Praeclarus 10 mbH („**Vermögenswerte**“) jeweils zustehen. Jede Tranche im Umfang des *Teil-Nennbetrages* im Sinne des § 1 Abs. 2 dieser *Bedingungen* ist in Genussscheine jeweils einer Objektgesellschaft investiert.
- (45) „**Versicherungsaufsichtsgesetz**“ meint das deutsche Gesetz vom 1. April 2015 über die Beaufsichtigung der Versicherungsunternehmen in seiner jeweils geltenden Fassung.
- (46) „**Verwertungszeitraum**“ meint (i) im Sinne des § 9 dieser *Bedingungen*, den Zeitraum von bis zu 24 Kalendermonaten ab dem Außerordentlichen Kündigungstag bzw. (ii) im Sinne des § 10 dieser *Bedingungen*, den Zeitraum von bis 24 Kalendermonaten ab dem Kündigungstag.

- (47) „**Vorzeitiges Laufzeitende**“ meint den Tag des Wirksamwerdens der vorzeitigen Beendigung der Laufzeit der *Genussscheine* bei (i) einer außerordentlichen Kündigung der *Emittentin* nach § 9 dieser *Bedingungen* oder (ii) einer außerordentlichen Kündigung eines *Gläubigers* nach § 10 dieser *Bedingungen*.
- (48) „**Vorzeitiger Rückzahlungstag**“ meint den zehnten *Bankgeschäftstag* nach dem Tag, an dem die *Emittentin* den vollständigen Erlös aus der Verwertung der Ansprüche aus den *Transaktionsverträgen* erhalten hat, spätestens jedoch nach dem Ende des jeweiligen *Verwertungszeitraums*.
- (49) „**Zahlstelle**“ meint die Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG.
- (50) „**Zeichnungspreis**“ meint den Preis je zu erwerbendem *Genussschein*.

## § 1

### Emittentin; Begebung; Verbriefung; Rang

- (1) **Emittentin.** Die IHS Nr. 2 GS GmbH (die „**Emittentin**“) ist eine nach deutschem Recht gegründete Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) mit Sitz in Grünwald, Deutschland, eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 243459.
- (2) **Begebung und Einteilung.** Die *Emittentin* begibt am 30. Oktober 2018 (der „**Begebungstag**“) aufgrund einer Ermächtigung gemäß des Gesellschafterbeschlusses vom 24. Oktober 2018 *Genussscheine* (jeweils ein „**Genussschein**“) im Gesamtnennbetrag von bis zu 50 Mio. Euro („**EUR**“) (der „**Gesamtnennbetrag**“) zu den nachfolgenden *Bedingungen*, eingeteilt in bis zu 500 untereinander gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende *Genussscheine* im Nennbetrag von je EUR 100.000,00 (in Worten: einhunderttausend Euro) (der „**Anfängliche Nennbetrag**“). Der Gesamtnennbetrag kann in bis zu 500 gleichberechtigten, auf den Inhaber lautenden *Genussscheinen* im Nennbetrag von je EUR 100.000,00 (in Worten: einhunderttausend Euro) emittiert werden (der „**Teil-Nennbetrag**“).
- (3) **Globalurkunde.** Die *Genussscheine* werden als Global-Inhaber-*Genussschein* (die „**Globalurkunde**“) verbrieft, der von den ordnungsgemäß bevollmächtigten Unterzeichnern der *Emittentin* eigenhändig unterschrieben wird. Das Recht auf Lieferung von Einzelurkunden ist ausgeschlossen. Den Inhabern der *Genussscheine* (zusammen die „**Gläubiger**“) stehen Miteigentumsanteile an der *Globalurkunde* zu.
- (4) **Übertragung.** Die *Genussscheine* können jederzeit ohne Zustimmung der *Emittentin* und ohne entsprechende Anzeige übertragen werden.
- (5) **Status.** Zwischen der *Emittentin* und den *Gläubigern* wird kein Gesellschaftsverhältnis begründet. Die in den *Genussscheinen* verbrieften *Genussrechte* (die „**Genussrechte**“) begründen direkte, unbesicherte Verbindlichkeiten der *Emittentin*. Sie gewähren ausschließlich auf schuldrechtlicher Grundlage Gläubigerrechte, jedoch keine Gesellschafterrechte an der *Emittentin*, insbesondere keine Teilnahme-, Mitwirkungs- oder Stimmrechte in einer Gesellschafterversammlung der *Emittentin*. Den Gläubigern steht kein Recht zur Einflussnahme auf die Geschäftsführung der *Emittentin* zu.

- (6) **Nachrang.** Die Forderungen der *Gläubiger* aus den unter diesen *Bedingungen* begebenen *Genussscheinen* gehen allen anderen gegenwärtigen und zukünftigen nicht besicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der *Emittentin* im Rang nach.
- (7) **Keine Nachschusspflicht.** Eine über die Leistung des *Anfänglichen Nennbetrags* hinausgehende Pflicht der *Gläubiger* auf Ausstattung der *Emittentin* mit Kapital (Nachschusspflicht) besteht nicht.

## § 2

### Verwendungsbeschränkung

- (1) **Verwendungsbeschränkung.** Die *Emittentin* verpflichtet sich das gesamte durch Ausgabe der *Genussscheine* unter diesen *Bedingungen* aufgenommene Kapital ausschließlich für Investitionen in Objektgesellschaften zu verwenden, die wiederum das Kapital für Investitionen in die in ihrem Eigentum stehenden Immobilie(n) verwenden, einschließlich der mit dem Erwerb dieser Immobilie(n) verbundenen Kosten sowie etwaiger mit dem Betrieb, der Unterhaltung und Verwaltung dieser Immobilie(n) verbundener Kosten (der „**Verwendungszweck**“), und etwaige Änderungen dieses Verwendungszwecks den *Gläubigern* mitzuteilen. Hiervon ausgenommen sind die Verwaltungskosten, Gebühren und Auslagen der *Emittentin*.
- (2) **Keine Rechte an Vermögenswerten der Emittentin.** Den *Gläubigern* stehen an oder aus den *Vermögenswerten der Emittentin* keinerlei Rechte zu.

## § 3

### Beschränkter Rückgriff; Verzicht auf gerichtliche Schritte und Rechtsverfolgung

- (1) **Beschränkung auf Vermögenswerte der Emittentin.** Alle Ansprüche und Forderungen in Zusammenhang mit den *Genussscheinen* sind auf Erlöse aus der Verwertung der *Vermögenswerte der Emittentin* begrenzt so wie in diesen *Bedingungen* näher geregelt. Über die Verteilung des Erlöses aus der Verwertung der *Vermögenswerte der Emittentin* ist die *Emittentin* in Übereinstimmung mit § 13 (1) dieser *Bedingungen* hinausgehend zu keinen weiteren Zahlungen an die *Gläubiger* verpflichtet.
- (2) **Beschränkung der Zahlungsansprüche.** Falls die Erlöse aus der Verwertung der *Vermögenswerte der Emittentin* zur endgültigen vollständigen Befriedigung der Ansprüche der *Gläubiger* nicht ausreichen, haftet die *Emittentin* nicht für Fehlbeträge hieraus, und die *Gläubiger* können keine weiteren Ansprüche gegenüber der *Emittentin* geltend machen. Diese Erlöse gelten als „endgültig nicht ausreichend“, wenn nach Erfüllung der gemäß § 13 dieser *Bedingungen* vorrangigen Verpflichtungen der *Emittentin* keine weiteren *Vermögenswerte der Emittentin* verfügbar sind und keine weiteren Erlöse zur Befriedigung von ausstehenden Forderungen der *Gläubiger* realisiert werden können. Der Anspruch auf vollständige Rückzahlung und auf Ausschüttung entfällt in diesem Fall soweit er nicht erfüllt wurde.

## § 4

### Ausschüttung auf Genussscheine

- (1) **Ausschüttungsperiode.** Auf jeden *Genussschein* hat die *Emittentin* während jeder *Ausschüttungsperiode* ab dem *Begebungstag* des *Genussscheins* bis zum *Laufzeitende* oder *Vorzeitigen*

*Laufzeitende* der *Genussscheine* eine Ausschüttung zu entrichten, vorbehaltlich der Erfüllung der Bedingungen in § 13. „**Ausschüttungsperiode**“ ist jede Periode ab dem (i) *Begebungstag* (einschließlich) und danach ab dem jeweiligen *Ausschüttungstag* (einschließlich) bis (ii) zum nächsten *Ausschüttungstag* (ausschließlich), und bis zum *Laufzeitende* oder *Vorzeitigen Laufzeitende* (jeweils ausschließlich). „**Ausschüttungstag**“ ist jeweils der 01. Oktober eines jeden Jahres, und letztmals zum *Laufzeitende* oder *Vorzeitigen Rückzahlungstag*.

- (2) **Ausschüttung.** Die Gläubiger erhalten als Gegenleistung für die Bereitstellung des *Anfänglichen Nennbetrags* während der Laufzeit der *Genussscheine* für jedes Geschäftsjahr der Emittentin eine Ausschüttung der *Emittentin*, die vom *Jahresüberschuss* der *Emittentin* des jeweiligen Geschäftsjahres abhängt (die „**Ausschüttung**“). Wenn der *Jahresabschluss* für ein Geschäftsjahr nachträglich geändert wird („**Korrekturjahr**“) und sich unter Berücksichtigung des geänderten *Jahresabschlusses* für das *Korrekturjahr* ein niedriger *Jahresüberschuss* ergibt als der, welcher der Ermittlung der Ausschüttung zugrunde gelegt wurde, wird die *Berechnungsstelle* die Ausschüttung nachträglich neu ermitteln und den Differenzbetrag („**Korrekturbetrag**“) in dem oder den folgenden Geschäftsjahren von einer dann gegebenenfalls anfallenden Ausschüttung in Abzug bringen; ist dies nicht möglich, so wie der *Korrekturbetrag* im Rahmen einer Verlustbeteiligung berücksichtigt. Die Ausschüttung im Fall eines *Vorzeitigen Laufzeitendes* bestimmt sich nach den § 9 und § 10 dieser *Bedingungen*. Für das Geschäftsjahr, in dem das *Laufzeitende* liegt, ermittelt sich die Höhe der Ausschüttung – nach Berücksichtigung etwaiger *Korrekturbeträge* sowie der Aufholung etwaiger Verlustbeteiligungen – unter der Annahme das Geschäftsjahr würde zu diesem Zeitpunkt enden. Die Ausschüttung wird nachträglich an jedem *Ausschüttungstag* für die jeweilige *Ausschüttungsperiode* seit dem letzten *Ausschüttungstag* fällig und gezahlt, wenn und soweit diese aus der *Freien Liquidität* bedient werden kann. Wenn und soweit über mindestens fünf Jahre jeweils eine Ausschüttung erfolgt ist, können die Gläubiger in ihrer Gesamtheit zusätzlich eine Ausschüttung aus dem *Liquiditätspuffer* verlangen, sofern aber mindestens ein Betrag in Höhe von 0,5 % des Gesamtnennbetrags im *Liquiditätspuffer* verbleibt.
- (3) **Ausschüttungsbetrag und Ausschüttungsberechnungstag.** Die *Berechnungsstelle* berechnet den *Ausschüttungsbetrag*, der auf jeden *Genussschein* für die jeweilige *Ausschüttungsperiode* zum jeweiligen *Ausschüttungstag* anteilig zu zahlen ist (der „**Ausschüttungsbetrag**“). Diese Berechnung erfolgt durch die *Berechnungsstelle* am zehnten *Bankgeschäftstag* vor dem jeweiligen *Ausschüttungstag* (der „**Ausschüttungsberechnungstag**“).
- (4) **Ausschluss des Ausschüttungsanspruchs.** Ein Anspruch auf Ausschüttung gemäß vorstehenden Absatz (2) steht den *Gläubigern* nicht zu, soweit der im vorangegangenen Geschäftsjahr erzielte *Jahresüberschuss* der *Emittentin*, erhöht um Gewinnvorträge und gemindert um Verlustvorträge und Zuführungen zur gesetzlichen Rücklage, nicht dazu ausreicht. Reicht der *Jahresüberschuss* der *Emittentin* nicht aus, erhöhen Fehlbeträge die *Ausschüttung* des Folgejahres, gegebenenfalls späterer Folgejahre, soweit der nach Satz 1 korrigierte *Jahresüberschuss* des Folgejahres bzw. der Folgejahre ausreicht. Die Nachzahlungspflicht besteht nur während der Laufzeit der *Genussscheine*.

## § 5

### Informationspflichten zu den Ausschüttungen

**Informationspflichten zu Ausschüttungen.** Die *Emittentin* wird den *Gläubigern* spätestens zum jeweiligen *Ausschüttungstag* gemäß § 15 dieser *Bedingungen* weitere Angaben zu dem *Ausschüttungsbetrag*, den Stand des *Barmittelkontos* sowie der *Liquiditätsreserve* mitteilen. Diese Angaben enthalten die Höhe des *Ausschüttungsbetrags*.

## § 6

### Barmittelkonto; Liquiditätsreserve

- (1) **Liquiditätstest.** Der „**Liquiditätstest**“ ist erfüllt, wenn und soweit die *Berechnungsstelle* nach billigem Ermessen (§ 317 BGB) auf der Grundlage der ihr von der *Emittentin* zur Verfügung gestellten Informationen an dem jeweiligen *Ausschüttungsberechnungstag* feststellt, dass nach Auszahlung sämtlicher Ausschüttungen gemäß § 4 dieser *Bedingungen* sowie Begleichung der sonstigen vorrangigen Zahlungsverpflichtungen gemäß der Verwendungsreihenfolge nach § 13 dieser *Bedingungen*, auf dem *Barmittelkonto* *Freie Liquidität* zur Verfügung steht.
- (2) **Barmittelkonto.** Die *Emittentin* unterhält ein *Barmittelkonto* bei der *Kontoführenden Bank*. Der Kontostand des *Barmittelkontos* spiegelt die Vermögensposition der *Emittentin* wider, indem folgende Buchungen rechnerisch vorgenommen werden:
  - (a) Gutschrift für die Einnahmen aus der Emission der *Genussscheine*, sobald die *Emittentin* sie erhalten hat;
  - (b) Abzug aller Zahlungen der *Emittentin* bei Erwerb der *Vermögenswerte der Emittentin*;
  - (c) Abzug aller Zahlungen von Steuern oder anderen notwendigen Gebühren, Kosten und Abgaben, die der *Emittentin* durch ein Gericht oder eine Behörde auferlegt werden;
  - (d) Abzug der Zahlung von Gebühren, Kosten und Ausgaben, die die *Emittentin* zu bezahlen hat;
  - (e) Abzug der Beträge zur Dotierung der *Liquiditätsreserve* sowie Gutschrift der Auflösung der *Liquiditätsreserve*;
  - (f) Gutschrift aller Erträge und sonstigen Zahlungen aus den *Vermögenswerten der Emittentin*, sobald die *Emittentin* sie erhalten hat; sowie
  - (g) Abzug aller Zahlungen, die die *Emittentin* an die *Gläubiger* oder sonstige Personen gemäß diesen *Bedingungen* leistet.

Das Guthaben auf dem Barmittelkonto kann Null (0) betragen, es kann jedoch nicht negativ werden.

- (3) **Liquiditätsreserve.** Die *Emittentin* wird eine rechnerische *Liquiditätsreserve* (die „**Liquiditätsreserve**“) am *Begebungstag* sowie zu jedem *Ausschüttungstag* festlegen, um die zu erwartenden Verwaltungskosten und Ausgaben der *Emittentin* in den folgenden zwei *Ausschüttungsperioden* bedienen zu können. Die *Liquiditätsreserve* ist im Rahmen der Ermittlung des Liquiditätstests (§ 6 (1) dieser *Bedingungen*), des Stands des *Barmittelkontos* (§ 6 (2) dieser *Bedingungen*) sowie der Ermittlung der *Freien Liquidität* zu berücksichtigen.

## § 7

### Laufzeit, Endfällige Tilgung und Rückzahlung

- (1) **Laufzeit.** Die Laufzeit der *Genussscheine* (die „**Laufzeit**“) beginnt am 30. Oktober 2018 und endet mit Ablauf des 30. Oktober 2033 (das „**Laufzeitende**“).
- (2) **Endfällige Tilgung.** Der *Ausstehende Nennbetrag* der *Genussscheine* ist am *Laufzeitende* abzüglich von Kosten und Steuern, zuzüglich zahlbarer Ausschüttungen nach § 4 dieser *Bedingungen* zu tilgen, vorbehaltlich der Bedingung in § 13.
- (3) **Rückzahlung.** Eine vorzeitige, teilweise oder vollständige Rückzahlung des *Ausstehenden Nennbetrags* der *Genussscheine* ist in Höhe des *Rückzahlungsbetrags* durch Entscheidung der *Emittentin* in ihrem billigen Ermessen (§ 315 BGB) zulässig. Der *Rückzahlungsbetrag* entspricht dem *Ausstehenden Nennbetrag* der *Genussscheine* zzgl. (i) ausstehenden Ausschüttungen nach § 4 dieser *Bedingungen* oder falls niedriger der Höhe des Verwertungsbetrags des Anteils an den *Vermögenswerten der Emittentin* sowie (ii) des um ggf. erfolgte Ausschüttungen nach § 4 (2) dieser *Bedingungen* geminderte *Liquiditätspuffer* (der „**Rückzahlungsbetrag**“). Der *Rückzahlungsbetrag* wird 10 Bankarbeitstage nach dem Tag fällig, an dem die *Emittentin* alle ihr zustehenden Zahlungen aus der Verwertung der *Vermögenswerte der Emittentin* bezogen auf den jeweiligen Anteil an den *Vermögenswerten der Emittentin* erhalten hat (der „**Rückzahlungstag**“). Sofern der *Rückzahlungsbetrag* niedriger als der *Ausstehende Nennbetrag* des *Genussscheins* ist, gilt die Leistung des *Rückzahlungsbetrags* als vollständige Erfüllung der Verpflichtungen der *Emittentin* im Sinne des § 3 dieser *Bedingungen*.
- (4) **Rückkaufangebot vor Laufzeitende.** Die *Emittentin* ist ferner berechtigt, aber nicht verpflichtet, mit Zustimmung der *Gläubiger* die *Genussscheine* jederzeit vor dem *Laufzeitende* von den *Gläubigern* durch ein Rückkaufangebot gegenüber allen *Gläubigern* zu einem sich am Marktwert orientierenden Preis (welcher durch die *Emittentin* unter Berücksichtigung des Stands des *Barmittelkontos* sowie des Marktwerts der *Vermögenswerte der Emittentin* ermittelt wird) zuzüglich ausstehender Ausschüttungen nach § 4 dieser *Bedingungen* zurück zu erwerben, sofern der *Emittentin* zum jeweiligen Zeitpunkt nach Erfüllung aller ihrer sonstigen fälligen Verpflichtungen gemäß diesen *Bedingungen* entsprechende finanzielle Mittel zur Verfügung stehen. Die zurück erworbenen *Genussscheine* können entwertet, gehalten, weiterveräußert oder von der *Emittentin* in anderer Weise verwendet werden.

## § 8

### Zahlungen, Berechnungen, Feststellungen, Regelungen für VAG-Investoren

- (1) **Zahlungen.** Die Zahlung auf Kapital und Ausschüttungen in Bezug auf die *Genussscheine* erfolgen nach Maßgabe des nachstehenden Absatzes (2) durch die *Emittentin* direkt oder indirekt über eine *Zahlstelle* oder nach deren Anweisung zur Gutschrift auf die Konten der jeweiligen *Gläubiger*. Die *Emittentin* wird sämtliche unter den *Genussscheinen* fälligen Beträge gemäß den Bestimmungen des Zahlstellenvertrags auf einem Konto der *Zahlstelle* anschaffen. Aus den so zur Verfügung gestellten Mitteln wird die *Zahlstelle* Kapital und Ausschüttungen sowie sonstige fällige Beträge nach Maßgabe dieser *Bedingungen* an die *Gläubiger* zahlen.

- (2) **Zahlweise.** Vorbehaltlich geltender steuerlicher und sonstiger gesetzlicher Regelungen und Vorschriften erfolgen zu leistende Zahlungen auf die *Genussscheine* in Euro.
- (3) **Fälligkeitstag.** Die Zahlung von Kapital und Ausschüttungen auf die *Genussscheine* werden an dem entsprechenden *Fälligkeitstag* an die *Gläubiger* geleistet.
- (4) **Erfüllung.** Alle Zahlungen auf die *Genussscheine*, die von der *Emittentin* direkt oder indirekt geleistet werden, befreien die *Emittentin* in Höhe der auf diese Weise gezahlten Beträge von ihren Zahlungsverpflichtungen aufgrund dieser *Bedingungen*.
- (5) **Feststellungen.** Alle aufgrund der *Genussscheine* zahlbaren Beträge werden durch die *Berechnungsstelle*, nach freiem Ermessen im Sinne der § 317 BGB, aber, soweit der *Jahresabschluss* bzw. *Jahresüberschuss* von Relevanz ist, stets auf deren Grundlage berechnet und festgestellt. Alle Feststellungen und Berechnungen, die die *Berechnungsstelle* für Zwecke der *Genussscheine* trifft bzw. durchführt, sind, sofern nicht ein offenkundiger Irrtum vorliegt, abschließend und bindend.
- (6) **Zahlungen an Nicht-Bankgeschäftstagen.** Wenn ein Tag für die Zahlung eines Betrags in Zusammenhang mit den *Genussscheinen* kein *Bankgeschäftstag* ist, erfolgt die Zahlung am nächstfolgenden *Bankgeschäftstag* und der *Gläubiger* hat vor dem nächsten *Bankgeschäftstag* keinen Zahlungsanspruch und keinen Anspruch auf zusätzliche Zinszahlungen oder die Zahlung anderer Beträge für eine solche Verzögerung.
- (7) **Verzicht auf Aufrechnung.** Die *Emittentin* verzichtet hiermit gegenüber jedem *Gläubiger*, bei dem es sich um einen *VAG-Investor* handelt, auf jegliche Aufrechnungsrechte gegen Ansprüche aus den *Genussscheinen* sowie auf die Ausübung jeglicher Pfandrechte, Zurückbehaltungsrechte oder anderer Rechte, durch die die Ansprüche des *Gläubigers* beeinträchtigt werden könnten, insoweit als diese Rechte zu deren Sicherungsvermögen im Sinne von § 125 des Versicherungsaufsichtsgesetz gehören und in Übereinstimmung mit deutschem Recht begründet wurden; dies auch im Vergleichsfalle oder im Falle der Insolvenz.
- (8) **Rundungen.** Die gemäß diesen *Bedingungen* an die *Gläubiger* insgesamt zu zahlenden Beträge werden auf den nächsten EUR 0,01 auf- oder abgerundet, wobei EUR 0,005 aufgerundet werden.

## § 9

### Außerordentliche Kündigung durch die Emittentin

- (1) **Außerordentliche Kündigung.** Bei Vorliegen eines der nachstehend beschriebenen Kündigungsereignisse ist die *Emittentin* berechtigt, aber nicht verpflichtet, sämtliche oder nach ihrem Ermessen einzelne, *Genussscheine* durch Bekanntmachung gemäß § 15 dieser *Bedingungen* unter Angabe des Kündigungsereignisses und des Kalendertags, zu dem die Kündigung wirksam wird (der „**Außerordentliche Kündigungstag**“) und der zum vorzeitigen *Laufzeitende* führt (das „**Vorzeitige Laufzeitende**“), außerordentlich zu kündigen und gegen Zahlung des *Außerordentlichen Kündigungsbetrages* am *Fälligkeitstag für den Außerordentlichen Kündigungsbetrag* vorzeitig zu tilgen.

- (2) **Kündigungsereignis.** Ein „**Kündigungsereignis**“ bezeichnet jedes der folgenden Ereignisse, soweit dieses nach der im billigen Ermessen (§ 315 BGB) getroffenen Feststellung der *Emittentin* eine wirtschaftlich nachteilige Auswirkung auf die *Genussscheine* hat:
- (a) Die *Emittentin* stellt nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) fest, dass (i) die Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus den *Genussscheinen* nach den anwendbaren gegenwärtigen oder künftigen Rechtsbestimmungen, Regeln, Urteilen, Anordnungen oder Richtlinien einer Verwaltungsbehörde, eines Gesetzgebers oder eines Gerichts, oder einer Änderung der Auslegung derselben, vollständig oder teilweise ungesetzlich, rechtswidrig oder aus sonstigen Gründen untersagt ist oder werden wird oder (ii) ihr erheblich höhere Kosten bei der Erfüllung der Verpflichtungen aus den *Genussscheinen* entstehen (unter anderem aufgrund einer Erhöhung der Steuerpflicht oder anderen für die steuerliche Situation nachteiligen Auswirkungen).
  - (b) Die *Emittentin* ist nicht in der Lage, in wirtschaftlich vernünftiger Weise (i) *Transaktionen* abzuschließen, fortzuführen oder abzuwickeln bzw. Vermögenswerte zu erwerben, auszutauschen, zu halten oder zu veräußern, welche die *Emittentin* zur Absicherung von Preisrisiken im Hinblick auf ihre Verpflichtungen aus den *Genussscheinen* für notwendig erachtet oder (ii) die Erlöse aus den *Transaktionen* bzw. Vermögenswerten zu realisieren, erlangen oder weiterzuleiten.
  - (c) Die *Emittentin* muss im Vergleich zum *Begebungstag* einen wesentlich höheren Betrag an Steuern, Abgaben, Aufwendungen und Gebühren (außer Maklergebühren) entrichten, um (i) *Transaktionen* abzuschließen, fortzuführen oder abzuwickeln bzw. Vermögenswerte zu erwerben, auszutauschen, zu halten oder zu veräußern, welche die *Emittentin* zur Absicherung von Preisrisiken im Hinblick auf ihre Verpflichtungen aus den *Genussscheinen* für notwendig erachtet oder (ii) Erlöse aus den *Transaktionen* bzw. Vermögenswerten zu realisieren, zurück zu gewinnen oder weiterzuleiten, wobei Beträge, die sich nur erhöht haben, weil die Kreditwürdigkeit der *Emittentin* zurückgegangen ist, unberücksichtigt bleiben.
- (3) **Folgen des Kündigungsrechts.** Im Falle einer außerordentlichen Kündigung ist die *Emittentin* verpflichtet, sämtliche Ansprüche aus den *Vermögenswerten der Emittentin* bzw. den *Transaktionsverträgen* (gegebenenfalls durch vorzeitige Auflösung bzw. Kündigung) während des *Verwertungszeitraums* zu verwerten. Eine Haftung der *Emittentin* gegenüber den *Gläubigern* aus dem Grund, dass bei einem Aufschub der Verwertung bzw. bei Verwertung außerhalb des *Verwertungszeitraums* ein höherer Preis hätte erzielt werden können, ist ausgeschlossen. Sofern die *Emittentin* die aus den *Vermögenswerten der Emittentin* geschuldeten Beträge oder in Zusammenhang mit deren Verwertung erzielten Erlöse erst nach Ende des *Verwertungszeitraums* erhält, werden diese entsprechend den Regelungen zu den *Maßgeblichen Erlösen* unverzüglich an die *Gläubiger* ausgezahlt.
- (4) **Außerordentlicher Kündigungsbetrag.** Der „**Außerordentliche Kündigungsbetrag**“ je *Genussschein* entspricht einem Betrag in Höhe des *Ausstehenden Nennbetrags* des *Genussscheins* zzgl. Ausschüttungen nach § 4 dieser *Bedingungen* oder falls niedriger, der Höhe der *Maßgeblichen Erlöse* (§ 9 (5) dieser *Bedingungen*).

- (5) **Maßgebliche Erlöse.** Die „**Maßgebliche Erlöse**“ im Sinne von § 9 dieser *Bedingungen* stellen den Reinerlös dar, der unter Berücksichtigung der auf dem *Barmittelkonto* verfügbaren Barmittel, aus der Verwertung der *Vermögenswerte der Emittentin* bzw. der Forderungen aus den Transaktionsverträgen, der nach Abzug der unter § 13 dieser *Bedingungen* genannten Positionen während des *Verwertungszeitraums* realisiert wurde, vorbehaltlich jedoch von § 9 (3) Satz 3 dieser *Bedingungen*
- (6) **Keine weiteren Ansprüche.** Mit Übertragung der *Maßgeblichen Erlöse* verfällt ein Anspruch auf einen etwaigen *Ausstehenden Nennbetrag* und alle Ansprüche auf Ausschüttungen. Mit der Zahlung des *Außerordentlichen Kündigungsbetrages* oder der *Maßgeblichen Erlöse* erlöschen alle weiteren Ansprüche der *Gläubiger*; § 3 dieser *Bedingungen* findet insoweit Anwendung.

## § 10

### Außerordentliches Kündigungsrecht der Gläubiger

- (1) **Keine Ordentliche Kündigung.** Während der Laufzeit der *Genussscheine* steht den *Gläubigern* kein Recht zur ordentlichen Kündigung der *Genussscheine* zu.
- (2) **Außerordentliche Kündigung.** Jeder *Gläubiger* ist berechtigt, die von ihm gehaltenen *Genussscheine* insgesamt (aber nicht teilweise) durch Kündigungserklärung gegenüber der *Emittentin* zu kündigen und deren Rückzahlung zum *Kündigungsbetrag* zum *Fälligkeitstag für den Kündigungsbetrag* zu verlangen, falls
- (a) unter den *Genussscheinen* fällige Zahlungen nicht innerhalb von dreißig (30) Kalendertagen nach dem betreffenden Fälligkeitstag zuzüglich einer danach von dem *Gläubiger* gemäß § 15 dieser *Bedingungen* gesetzten Nachfrist von mindestens zehn *Bankgeschäftstagen* gezahlt werden; oder
  - (b) die *Emittentin* die ordnungsgemäße Erfüllung irgendeiner anderen Verpflichtung unter den *Genussscheinen* unterlässt, und die Unterlassung länger als sechzig (60) Kalendertage zuzüglich einer von dem *Gläubiger* gemäß § 15 dieser *Bedingungen* gesetzten Nachfrist von mindestens zehn (10) *Bankgeschäftstagen* andauert; oder
  - (c) die *Emittentin* allgemein ihre Zahlungen einstellt; oder
  - (d) ein Gericht im Sitzstaat der *Emittentin* das Insolvenzverfahren oder ein vergleichbares Verfahren über das Vermögen der *Emittentin* eröffnet oder mangels Masse ablehnt, oder die *Emittentin* die Eröffnung eines solchen Verfahrens über ihr Vermögen beantragt oder die *Emittentin* eine außergerichtliche Schuldenregelung zur Abwendung des Insolvenzverfahrens oder eines vergleichbaren Verfahrens anbietet; oder
  - (e) die *Emittentin* liquidiert wird; dies gilt nicht, wenn die *Emittentin* mit einer anderen Gesellschaft fusioniert oder anderweitig umorganisiert wird und wenn diese andere oder die umorganisierte Gesellschaft die sich aus den *Genussscheinen* ergebenden Verpflichtungen der *Emittentin* übernimmt.
- (3) **Heilung.** Das Recht, die *Genussscheine* zu kündigen, erlischt, falls der jeweilige Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts geheilt wurde.

- (4) **Ausübung des Kündigungsrechts.** Eine wirksame Kündigung gemäß Absatz (1) hat in der Weise zu erfolgen, dass der *Emittentin* eine schriftliche und rechtsverbindlich unterzeichnete Erklärung des Gläubigers (die „**Kündigungserklärung**“) gemäß § 15 dieser *Bedingungen* zugegangen sein muss. Die Kündigungserklärung muss einen der in § 10 (2) (a) bis (e) dieser *Bedingungen* genannten Kündigungsgründe enthalten und ist unwiderruflich. Die Wirksamkeit der Kündigung der *Genussscheine* tritt mit Zugang der Kündigungserklärung bei der *Emittentin* ein (der „**Kündigungstag**“) und führt zum *Vorzeitigen Laufzeitende* („**Vorzeitiges Laufzeitende**“).
- (5) **Folgen des Kündigungsrechts.** Im Falle einer außerordentlichen Kündigung ist die *Emittentin* verpflichtet, sämtliche Ansprüche aus oder an den *Vermögenswerten der Emittentin* bzw. den *Transaktionsverträgen* (gegebenenfalls durch vorzeitige Auflösung bzw. Kündigung) während des *Verwertungszeitraums* zu verwerten. Vor Abschluss der Verwertung tritt die Fälligkeit der *Genussscheine* nicht ein. Eine Haftung der *Emittentin* gegenüber den *Gläubigern* aus dem Grund, dass bei einem Aufschub der Verwertung bzw. bei Verwertung außerhalb des *Verwertungszeitraums* ein höherer Preis hätte erzielt werden können, ist ausgeschlossen. Sofern die *Emittentin* die aus den *Vermögenswerten der Emittentin* geschuldete Beträge oder in Zusammenhang mit deren Verwertung erzielten Erlöse erst nach Ende des *Verwertungszeitraums* erhält, werden diese entsprechend den Regelungen zu den *Maßgeblichen Erlösen* unverzüglich an die *Gläubiger* ausgezahlt.
- (6) **Kündigungsbetrag.** Der „**Kündigungsbetrag**“ je *Genussschein* entspricht einem Betrag in Höhe des *Ausstehenden Nennbetrags* zzgl. der noch nicht geleisteten Ausschüttungen nach § 4 dieser *Bedingungen* oder falls niedriger, der Höhe der *Maßgeblichen Erlöse* anteilig entfallend auf die von *Gläubiger* gekündigten *Genussscheinen*.
- (7) **Maßgebliche Erlöse.** Die „**Maßgebliche Erlöse**“ im Sinne von § 10 dieser *Bedingungen* stellen den Reinerlös dar, der unter Berücksichtigung der auf dem *Barmittelkonto* verfügbaren Barmittel, aus der Verwertung der *Vermögenswerte der Emittentin* und der Forderungen aus den *Transaktionsverträgen*, der nach Abzug der unter § 13 dieser *Bedingungen* genannten Positionen während des *Verwertungszeitraums* realisiert wurde, vorbehaltlich jedoch von § 10 (5) Satz 3 dieser *Bedingungen*.
- (8) **Keine weiteren Ansprüche.** Mit Zahlung des Kündigungsbetrags erlöschen alle weiteren Ansprüche der *Gläubiger*, § 3 dieser *Bedingungen* findet insoweit Anwendung.

## § 11

### Informationsrechte der Gläubiger, Sonstige Pflichten der Emittentin

- (1) **Informationsrechte.** Den *Gläubigern* stehen folgende Informationsrechte hinsichtlich der *Emittentin* und der *Vermögenswerte der Emittentin* zu:
- (a) Übermittlung des geprüften Jahresabschlusses (Erstellung durch die *Emittentin* planmäßig innerhalb von sechs Monaten nach Ablauf des jeweiligen Geschäftsjahres); und
  - (b) Übermittlung quartalsweiser Berichte, die die *Emittentin* in Bezug auf die *Vermögenswerte der Emittentin* erhält.

**Übermittlung.** Die unter § 11 (1) (a) bis (b) dieser *Bedingungen* genannten Dokumente werden von der *Emittentin* an die ihr mitgeteilte E-Mail-Adresse des jeweiligen *Gläubigers* im pdf-Format

oder in einem vergleichbaren Format übermittelt. Die Übermittlung der vorgenannten Dokumente steht somit unter dem Vorbehalt des Erhalts einer E-Mail-Adresse durch die *Emittentin*. Die Übermittlung der E-Mail-Adresse ist freiwillig. Die Emittentin kann vor Versendung von Dokumenten an eine E-Mail-Adresse einen Nachweis der Gläubigerstellung verlangen.

- (2) **Weitere Informationsanforderungen.** Auf schriftliche Anfrage eines *Gläubigers* wird sich die *Emittentin* im Rahmen des Zumutbaren bemühen, solche Informationen zu beschaffen, die der *Gläubiger* vernünftigerweise für bilanzielle, steuerliche, sowie für aufsichtsrechtliche oder regulatorische Zwecke benötigt.
- (3) **Prüfungspflicht.** Die *Emittentin* ist verpflichtet, die Vollständigkeit und Richtigkeit von Informationen gemäß § 11 dieser *Bedingungen* zu überprüfen. Die *Emittentin* haftet gegenüber den *Gläubigern* allerdings nur für grobe Fahrlässigkeit sowie Vorsatz und für die rechtzeitige Weiterleitung der Informationen.
- (4) **Börsenzulassung der Genussscheine.** Die Emittentin wird innerhalb eines Jahres nach dem Begebungstag die Einbeziehung der Genussscheine zum Handel an einem organisierten Markt im Inland oder in einem EU-Mitgliedsland sicherstellen.

## § 12

### Zahlstelle, Berechnungsstelle, Berechnungen, Rundungen, Kontoführende Bank, Transaktionsverträge

- (1) **Zahlstelle.** Die Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG ist die *Zahlstelle* (die „**Zahlstelle**“). Die *Emittentin* ist berechtigt, jederzeit die *Zahlstelle* nach Maßgabe des zwischen der *Emittentin* und der *Zahlstelle* bestehenden Zahlstellenvertrags durch ein anderes Kreditinstitut oder Finanzdienstleistungsinstitut, das seine Hauptniederlassung oder eine Zweigniederlassung in Luxemburg, der Bundesrepublik Deutschland oder einem sonstigen Land des Europäischen Wirtschaftsraums unterhält, zu ersetzen und nach Maßgabe des zwischen der *Emittentin* und der *Berechnungsstelle* bestehenden Berechnungsstellenvertrags eine oder mehrere zusätzliche Zahlstellen zu bestellen. Ersetzung und Bestellung werden unverzüglich gemäß § 15 dieser *Bedingungen* bekannt gemacht.
- (2) **Berechnungsstelle.** Die Praeclarus 2 Holding GmbH ist die *Berechnungsstelle* (die „**Berechnungsstelle**“). Die *Emittentin* ist berechtigt, Maßgabe des zwischen der *Emittentin* und der *Zahlstelle* bestehenden Zahlstellenvertrags jederzeit die *Berechnungsstelle* durch ein andere Gesellschaft, die ihre Hauptniederlassung oder eine Zweigniederlassung in Luxemburg, der Bundesrepublik Deutschland oder einem sonstigen Land des Europäischen Wirtschaftsraums unterhält, zu ersetzen und nach Maßgabe des zwischen der *Emittentin* und der *Zahlstelle* bestehenden Zahlstellenvertrags eine oder mehrere zusätzliche Berechnungsstellen zu bestellen. Ersetzung und Bestellung werden unverzüglich gemäß § 15 dieser *Bedingungen* bekannt gemacht.
- (3) **Erfüllungsgehilfen der Emittentin.** Die *Zahlstelle* und die *Berechnungsstelle* handeln ausschließlich als Erfüllungsgehilfen der *Emittentin* und haben keinerlei Pflichten gegenüber den *Gläubigern*. Die *Zahlstelle* ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.
- (4) **Haftung.** Die Haftung der *Berechnungsstelle* und der *Zahlstelle* gegenüber den *Gläubigern* und gegenüber der *Emittentin* ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Die Be-

*rechnungsstelle* und die *Zahlstelle* haften nicht für Entscheidungen und Maßnahmen, die sie auf der Grundlage von Informationen vorgenommen haben, die ihnen von der *Emittentin* zur Verfügung gestellt wurden.

- (5) **Rundungen.** Gemäß diesen *Bedingungen* zu berechnende Beträge werden auf den nächsten *EUR* 0,01 auf- oder abgerundet, wobei *EUR* 0,005 abgerundet werden.
- (6) **Bindende Feststellung.** Festlegungen, Berechnungen oder sonstige Entscheidungen der *Berechnungsstelle* sind, sofern kein offensichtlicher Fehler vorliegt, für alle Beteiligten bindend.
- (7) **Kontoführende Bank.** Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG ist die *Kontoführende Bank* bezüglich des *Barmittelkontos* (die „**Kontoführende Bank**“). Die *Emittentin* ist berechtigt, jederzeit die *Kontoführende Bank* durch ein anderes Kreditinstitut oder Finanzdienstleistungsinstitut, das seine Hauptniederlassung oder eine Zweigniederlassung in Luxemburg, der Bundesrepublik Deutschland oder einem sonstigen Land der Euro-Zone unterhält, zu ersetzen und diese als *Kontoführende Bank* zu bestellen. Ersetzung und Bestellung werden unverzüglich gemäß § 15 dieser *Bedingungen* bekannt gemacht.
- (8) **Keine anderen Verpflichtungen.** Die *Emittentin* verpflichtet sich, in Bezug auf eine etwaige Absicherung der Verpflichtungen aus den *Genussscheinen* im Hinblick auf die *Vermögenswerte der Emittentin* keine anderen Verpflichtungen als die in § 1 Abs. 8 dieser *Bedingungen* einzugehen.

### § 13

#### Verwendungsreihenfolge

- (1) **Verwendungsreihenfolge.** Die *Emittentin* wird Guthaben auf dem *Barmittelkonto* für die folgenden Zwecke und in der folgenden Reihenfolge verwenden:
  - (a) Zahlung der bestehenden Steuerverbindlichkeiten der *Emittentin*, soweit fällig und zahlbar;
  - (b) Erfüllung sonstiger Verbindlichkeiten der *Emittentin*, insbesondere in Zusammenhang mit den *Transaktionsverträgen* (bspw. Zahlungen an Dienstleister wie *Zahlstelle* und *Berechnungsstelle*) bzw. Zahlung von Kosten, Gebühren, Aufwendungen und vorrangiger Verbindlichkeiten der *Emittentin*;
  - (c) Dotierung der *Liquiditätsreserve* in der in § 6 (3) dieser *Bedingungen* festgelegten Höhe;
  - (d) Zahlung von Ausschüttungen gemäß § 4 dieser *Bedingungen*, soweit dieser fällig ist;
  - (e) Zahlung des *Außerordentlichen Kündigungsbetrags* in *EUR* gemäß § 9 (4) dieser *Bedingungen* bzw. des *Kündigungsbetrags* gemäß § 10 (6) dieser *Bedingungen*;
  - (f) Zahlung des *Ausstehenden Nennbetrags* bzw. *Rückzahlungsbetrags* gem. § 9 (3) dieser *Bedingungen*.
- (2) **Rangfolge.** In Bezug auf sämtliche durch die *Emittentin* zu leistenden Zahlungen gilt Folgendes: Nur soweit nach Erfüllung der Verpflichtungen einer Stufe der Verwendungsreihenfolge noch die jeweilige *Freie Liquidität* vorhanden sind, erfolgt eine Erfüllung der nachrangig gere-

gelten Verbindlichkeiten. Innerhalb einer Stufe aufgeführte Verbindlichkeiten sind untereinander gleichrangig; ihre Erfüllung erfolgt gegebenenfalls anteilig.

#### **§ 14 Steuern**

- (1) **Kein Einbehalt von Quellensteuern.** Sämtliche auf die *Genussscheine* zahlbaren Kapital- und/oder Zinsbeträge sind ohne Einbehalt oder Abzug von oder aufgrund von Steuern zu leisten, die von oder in der Bundesrepublik Deutschland oder für dessen Rechnung oder von oder für Rechnung einer politischen Untergliederung oder Steuerbehörde der oder in der Bundesrepublik Deutschland durch Einbehalt oder Abzug an der Quelle (Quellensteuer) auferlegt oder erhoben werden, es sei denn, dieser Einbehalt oder Abzug ist gesetzlich vorgeschrieben.
- (2) **Kein Ausgleich von Steuerzahlungen.** Die *Emittentin* ist nicht verpflichtet, irgendwelche Beträge zum Ausgleich für den Abzug oder den Einbehalt von Steuern in Bezug auf Zahlungen aufgrund der *Genussscheine* zu zahlen. Einbehaltene Kapitalertragsteuern hat die *Emittentin* den *Gläubigern* nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften zu bescheinigen und eine solche Bescheinigung unverzüglich zur Verfügung zu stellen.

#### **§ 15 Mitteilungen**

- (1) **Mitteilungen** an die Gläubiger. Mitteilungen an die *Gläubiger* erfolgen per E-Mail, durch Telefax oder eingeschriebenen Brief, soweit der *Emittentin* oder der *Zahlstelle* die jeweilige E-Mail-Adresse oder Telefaxnummer des *Gläubigers* als Kontaktdaten mitgeteilt wurde.
- (2) **Mitteilungen an die Emittentin.** Mitteilungen an die *Emittentin* haben durch eingeschriebenen Brief an den Geschäftssitz der *Emittentin* zu erfolgen.
- (3) **Mitteilungen an die Zahlstelle.** Mitteilungen an die *Zahlstelle* haben durch eingeschriebenen Brief an den Geschäftssitz der *Zahlstelle* zu erfolgen.

#### **§ 16 Anwendbares Recht, Erfüllungsort, Zuständiges Gericht, Salvatorische Klausel**

- (1) **Anwendbares Recht.** Die *Bedingungen* und alle sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten bestimmen sich ausschließlich nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.
- (2) **Erfüllungsort.** Erfüllungsort ist Grünwald.
- (3) **Gerichtsstand.** Gerichtsstand für alle aus oder im Zusammenhang mit den *Bedingungen* entstehenden Rechtsstreitigkeiten mit der *Emittentin* ist, soweit gesetzlich zulässig, München, Bundesrepublik Deutschland.
- (4) **Salvatorische Klausel.** Sollte eine Bestimmung dieser *Bedingungen* ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so bleibt die Wirksamkeit oder Durchführbarkeit der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt. Die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung soll, soweit rechtlich zulässig, durch eine gültige und durchführbare Bestimmung ersetzt werden, welche in Bezug auf ihren Umfang und Anwendungsbereich der unwirksamen

oder undurchführbaren Bestimmung in ihrem wirtschaftlichen Gehalt entspricht. Dies gilt entsprechend im Falle von Vertragslücken.

## § 17 Verschiedenes

- (1) **Änderungen oder Ergänzungen.** Die *Emittentin* ist berechtigt, an diesen *Bedingungen*, jeweils ohne die Zustimmung der *Gläubiger*, in der Weise, wie die *Emittentin* es für notwendig oder wünschenswert hält, Änderungen oder Ergänzungen vorzunehmen, sofern diese Änderung oder Ergänzung
  - (a) lediglich formaler, geringfügiger oder technischer Natur ist, oder
  - (b) zur Behebung, Berichtigung oder Ergänzung eines offensichtlichen oder erwiesenen Fehlers, einer Auslassung oder einer Mehrdeutigkeit erfolgt und ohne eine solche Behebung, Berichtigung oder Ergänzung die *Bedingungen* nicht diejenigen *Bedingungen* darstellen würden, zu denen die *Genussscheine* begeben wurden,und diese Änderung oder Ergänzung keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die Interessen der *Gläubiger* in Bezug auf die *Genussscheine* hat.
- (2) **Wirksamkeit und Bekanntmachung.** Eine solche Änderung bzw. Ergänzung wird gemäß ihren Bestimmungen wirksam, ist für die *Gläubiger* bindend und wird den *Gläubigern* gemäß § 15 dieser *Bedingungen* bekannt gemacht (wobei jedoch eine versäumte Übermittlung einer solchen Mitteilung oder deren Nichterhalt die Wirksamkeit der betreffenden Änderung bzw. Ergänzung nicht beeinträchtigt).
- (3) **Vorlegungsfrist.** Die Vorlegungsfrist für die Wertpapiere beträgt für Kapital und Zinsen ein Jahr. Erfolgt die Vorlegung, so verjährt der Anspruch in zwei Jahren von dem Ende der Vorlegungsfrist an. Erfolgt die Vorlegung nicht, so erlischt der Anspruch mit dem Ablauf der Vorlegungsfrist. Anstelle der Pflicht zur Aushändigung der Wertpapiere nach § 797 BGB tritt die Vorlage eines Depotauszugs, der das mit Miteigentum an der oder den Globalurkunde(n), in der/den die Wertpapiere verbrieft sind, nachzuweisen geeignet ist, sowie ein Auftrag an die depotführende Bank, die diesen Depotauszug ausgestellt hat, in dem Umfang, in dem Verpflichtungen auf Teilschuldverschreibungen vollständig erfüllt wurden, die entsprechenden Teilschuldverschreibungen frei von Zahlung in ein vom Emittenten zu bestimmendes Depot zu übertragen.

## **V. WEITERE INFORMATIONEN ZU DEN GENUSSSCHEINEN**

### **1. Mitteilungen an die Genussscheininhaber**

Die Emittentin verpflichtet sich, Mitteilungen nach § 15 der Genussscheinbedingungen unverzüglich auf ihrer Internetseite ([www.ihs2gs.eu](http://www.ihs2gs.eu)) zu veröffentlichen.

### **2. Ermittlung des Ausschüttungsbetrags durch die Berechnungsstelle.**

Für jedes Geschäftsjahr, in dem ein Jahresüberschuss erzielt wurde, ermittelt die Berechnungsstelle auf Basis des Jahresüberschusses nach freiem Ermessen den Ausschüttungsbetrag pro Genussschein. Die Ausübung des freien Ermessens darf nicht offensichtlich unbillig sein und darf die Interessen keiner der beteiligten Parteien grob beeinträchtigen. Die Emittentin und die Berechnungsstelle haben die im Prospektabschnitt „Rendite“ dargelegte Methode zur Ermittlung des Ausschüttungsbetrags festgelegt.

## **VI. ALLGEMEINE INFORMATIONEN ÜBER DIE EMITTENTIN**

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

Die IHS Nr. 2 GS GmbH ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht. Sitz der Gesellschaft ist Grünwald, Landkreis München. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichtes München unter HRB 243459 eingetragen und hat die Rechtsträgerkennung (LEI) 5299006W269Y8XLIOO54. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Die Gesellschaft ist auf unbeschränkte Zeit errichtet. Die Geschäftsanschrift lautet Nördliche Münchner Straße 14, 82031 Grünwald, Telefon: +49 89 998 2976 20, Telefax: +49 89 998 2976 39 Internet: [www.ihs2gs.eu](http://www.ihs2gs.eu). Die auf der Website der Emittentin enthaltenen Angaben sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese Angaben nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.

Die Gesellschaft tritt unter der Geschäftsbezeichnung „IHS Nr. 2 GS“ am Markt auf. Weitere kommerzielle Namen werden nicht verwendet.

Die Emittentin unterliegt der Rechtsordnung der Bundesrepublik Deutschland.

Gegenstand des Unternehmens ist gemäß § 2 der Satzung die Tätigkeit einer verwaltenden Holding-Gesellschaft, insbesondere der Erwerb, das Halten, die Verwaltung sowie die Veräußerung von Beteiligungen oder Finanzierungen an anderen Unternehmen, insbesondere an im Immobilienbereich tätigen Unternehmen und Zweckgesellschaften, sowie die Durchführung sämtlicher Maßnahmen und Erledigung sämtlicher Geschäfte, die mittelbar oder unmittelbar dem vorgenannten Unternehmensgegenstand dienen oder diesen zu fördern geeignet und bestimmt sind mit Ausnahme solcher Tätigkeiten, die eine gesetzliche Genehmigung oder eine besondere Gewerbeerlaubnis erfordern.

### **2. Historische Entwicklung der heutigen Emittentin, Trends**

Die IHS Nr. 2 GS GmbH wurde mit Gründungsurkunde vom 20. Juni 2018 mit Sitz in Grünwald, Landkreis München, Deutschland gegründet und am 11. September 2018 in das Handelsregister beim Amtsgericht München unter HRB 243459 eingetragen.

Sie hat Ende 2018 ihre Geschäftstätigkeit aufgenommen und bis zum Prospektdatum mittelbar über Genussrechte in vier Objektgesellschaften investiert. Bis Ende des Jahres 2019 sollen die Objektgesellschaften Praeclarus 8 (Investitionsobjekt: eine gemischt genutzte Immobilie mit Büro-, Geschäfts- und Wohnflächen; Investitionsvolumen der Emittentin: bis zu EUR 5 Mio., Gesamtinvestitionsvolumen: EUR 28 Mio.) und Praeclarus 9 (Investitionsobjekt: ein Büro-, Produktions- und Lager-Gebäude; Investitionsvolumen der Emittentin: bis zu EUR 5 Mio., Gesamtinvestitionsvolumen: EUR 13,5 Mio.) hinzukommen. In Q 1/2020 ist die Aufnahme der Objektgesellschaft Praeclarus 3 (Investitionsobjekt: ein Bürogebäude; Investitionsvolumen der Emittentin: bis zu EUR 5 Mio.; Gesamtinvestitionsvolumen: EUR 10,5 Mio.) in das Portfolio geplant. Zur Finanzierung ihrer Geschäftstätigkeit hat die Emittentin den prospektgegenständlichen Genussschein begeben.

Weitere jüngere Ereignisse, die für die Emittentin eine besondere Bedeutung haben und die in hohem Maße für eine Bewertung der Solvenz der Emittentin relevant sind, gibt es nicht.

Sonstige Trends sind über die in diesem Abschnitt dargestellten Umstände hinaus nicht bekannt. Es hat keine wesentlichen Verschlechterungen der Aussichten der Emittentin seit dem 31. Dezember 2018, gegeben. Ferner ist es seit dem 31. Dezember 2018 zu keiner wesentlichen Änderung der Finanz- und Ertragslage der Emittentin gekommen.

### **3. Organe der Emittentin**

Die Organe der Gesellschaft sind die Geschäftsführung und die Gesellschafterversammlung. Die Kompetenzen dieser Organe sind im GmbH-Gesetz, im Gesellschaftsvertrag und ggf. in Geschäftsordnungen geregelt.

#### **a) Geschäftsführung**

##### **Überblick**

Die Geschäftsführer führen die Geschäfte der Gesellschaft nach Maßgabe der Gesetze, des Gesellschaftsvertrags der Gesellschaft, sowie unter Berücksichtigung der Beschlüsse der Gesellschafterversammlung und den sonstigen Bestimmungen der Gesellschafter. Sie vertreten die Gesellschaft gegenüber Dritten sowohl gerichtlich als auch außergerichtlich. Die Gesellschafterversammlung kann durch Beschluss den / die Geschäftsführer von den Beschränkungen des § 181 BGB befreien. Die Befugnis zur Geschäftsführung erstreckt sich nur auf Handlungen, die der gewöhnliche Geschäftsverkehr der Gesellschaft mit sich bringt. Zur Vornahme von Handlungen, die darüber hinausgehen, ist im Innenverhältnis, sofern nicht Gefahr im Verzug ist, ein vorheriger zustimmender Gesellschafterbeschluss erforderlich. Aufgrund Gesetzes, des Gesellschaftsvertrags oder eines Beschlusses der Gesellschafterversammlung kann die Entscheidung über einzelne Geschäfte oder bestimmte Arten von Geschäften der Gesellschafterversammlung vorbehalten bleiben. Die Gesellschafterversammlung kann im Rahmen des gesetzlich Zulässigen Weisungen an die Geschäftsführung erteilen und Richtlinien für die Geschäftspolitik aufstellen.

Darüber hinaus werden die Rechte und Pflichten der Geschäftsführer durch einen mit jedem Geschäftsführer abzuschließenden Geschäftsführeranstellungsvertrag geregelt.

Den Mitgliedern der Geschäftsführung obliegen Treue- und Sorgfaltspflichten gegenüber der Gesellschaft. Sie haben dabei ein weites Spektrum von Interessen, insbesondere der Gesellschaft, ihrer Gesellschafter, ihrer Mitarbeiter und ihrer Gläubiger zu beachten. Verstoßen Mitglieder der Geschäftsführung gegen ihre Pflichten, so haften sie als Gesamtschuldner gegenüber der Gesellschaft auf Schadensersatz.

## **Zusammensetzung und Amtsdauer, Geschäftsführung und Vertretung**

Gemäß § 6 des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft kann die Geschäftsführung der Emittentin aus einer oder mehreren Personen bestehen. Ist nur ein Geschäftsführer vorhanden, so vertritt er die Gesellschaft einzeln. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, so sind zwei Geschäftsführer gemeinsam oder ein Geschäftsführer zusammen mit einem Prokuristen zur Vertretung der Gesellschaft befugt.

### **Gegenwärtige Mitglieder**

Der Geschäftsführung der Gesellschaft gehören gegenwärtig an:

- Herr Friedhelm von Zieten,  
geboren am 12. August 1970 und wohnhaft in Aldersbach

Daneben gibt es kein Verwaltungs-, Aufsichtsorgan oder oberes Management. Da es sich bei der Gesellschaft um eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung handelt, existieren keine persönlich haftenden Gesellschafter.

Der Geschäftsführer der Gesellschaft ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Die Rechte und Pflichten des Geschäftsführers sind durch den mit dem Geschäftsführer abgeschlossenen Geschäftsführervertrag geregelt.

Der Geschäftsführer der Gesellschaft ist unter der Geschäftsadresse der Gesellschaft, Nördliche Münchner Straße 14, 82031 Grünwald, erreichbar.

Die folgende Übersicht gibt die wichtigsten Tätigkeiten wieder, die von Herrn von Zieten neben der Tätigkeit bei der Emittentin ausübt, sofern diese für die Emittentin von Bedeutung sind:

<b>Gesellschaft</b>	<b>Funktion</b>
MEDIAN INVEST Aktiengesellschaft	Vorstand
IHS Nr. 1 GmbH, Grünwald, LK München	Geschäftsführer
IHS Nr. 2 GmbH, Grünwald, LK München	Geschäftsführer

Es gibt keine potenziellen Interessenkonflikte zwischen den privaten Interessen des Geschäftsführers der Gesellschaft oder seinen sonstigen Verpflichtungen in Bezug auf seine Verpflichtungen gegenüber der Emittentin.

### **b) Gesellschafterversammlung**

Die Gesellschafterversammlung ist die Versammlung der Anteilseigner und damit das oberste Organ der Gesellschaft. Die Gesellschafterversammlung ist berechtigt zur Entscheidung in allen Angelegenheiten, die den Betrieb des Unternehmens betreffen. Beschlüsse der Gesellschafter bedürfen grundsätzlich der einfachen Mehrheit, soweit das Gesetz oder die Satzung keine abweichende Regelung

vorsieht. Die Gesellschafterversammlung wird im Regelfall einmal jährlich einberufen (ordentliche Gesellschafterversammlung). Darüber hinaus ist eine Gesellschafterversammlung einzuberufen, wenn diese im Interesse der Gesellschaft liegt oder ein Gesellschafter deren Einberufung verlangt.

Die Gesellschafterversammlungen werden durch die Geschäftsführer oder durch Gesellschafter, die zusammen mindestens 10 % des Stammkapitals auf sich vereinigen, unter Angabe der Gründe einberufen. Gesellschafterbeschlüsse werden mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit nicht Gesetz oder Gesellschaftsvertrag eine größere Mehrheit vorsehen. Stimmenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen. Bei Stimmgleichheit gilt der Antrag als abgelehnt.

Aufsichtsorgane wie etwa ein Aufsichtsrat bei einer Aktiengesellschaft existieren bei der Emittentin nicht. Die Kontrolle der Geschäftsführung wird vielmehr direkt durch die Gesellschafterversammlung ausgeübt.

#### **4. Gesellschaftskapital und Hauptgesellschafter**

Die Emittentin hat ein Stammkapital von EUR 25.000,00 bestehend aus einem Geschäftsanteil mit einem Nominalbetrag von EUR 25.000,00. Herr Fritz Roth, wohnhaft in München, hält 100 % des Stammkapitals und beherrscht somit als alleiniger Gesellschafter die Emittentin unmittelbar. Es sind keine Maßnahmen vorhanden, um den Missbrauch einer solchen Beherrschung zu verhindern.

## VII. GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER EMITTENTIN

### 1. Wichtigste Märkte

Der Fokus der IHS Nr. 2 GS GmbH liegt auf der Finanzierung von Immobilien-Objektgesellschaften mittels Genussrechten, wobei die Objektgesellschaften jeweils eine vermietete oder zu vermietende Gewerbeimmobilie (z.B. Lagerhallen und sonstige Gebäude für den Logistikbedarf, Läden, Bürogebäude), teilweise mit geringen Wohnanteil, erwerben oder erworben haben und im Bestand halten, um laufende Mieterträge und eine langfristige Rendite zu erzielen.

Die Immobilienstandorte befinden sich aktuell ausschließlich in Deutschland.

Der Immobilienmarkt ist von einer Reihe gesamtwirtschaftlicher Faktoren, wie etwa dem Bruttoinlandsprodukt, der Inflationsrate, dem Konsumverhalten, demographischen Entwicklungen oder dem Zinsniveau abhängig. Zudem sind einzelne Segmente des Immobilienmarktes wiederum von unterschiedlichen und spezifischen gesamtwirtschaftlichen Faktoren beeinflusst.

Nach der Ansicht von Analysten von Ernst & Young Real Estate gilt Deutschland unter Großanlegern als der stabilste Immobilienmarkt in Europa. Hierbei schätzen 94 % der Befragten den deutschen Immobilienmarkt als attraktiv ein. Dies gilt sowohl absolut als auch im europäischen Vergleich. Bei den befragten Investoren erfreuen sich insbesondere deutsche Wohn- und Einzelhandelsimmobilien ungebrochener Beliebtheit.<sup>2</sup>

Auf dem Markt für Wirtschaftsimmobilien Deutschlands wurden nach vorläufigen Ergebnissen im vergangenen Jahr EUR 61,1 Mrd. (Berechnungsstand: Dezember 2018) umgesetzt. Im Vergleich zum Vorjahr spiegelt das Ergebnis einen erneuten Anstieg von 5,2% wider. Im Jahresmittel der letzten drei Jahre wurden EUR 57,4 Mrd. umgesetzt.<sup>3</sup>

Die Nachfrage nach Immobilien ist weiterhin hoch. Büroimmobilien sind die vermutlich beliebteste Assetklasse auf dem Investmentmarkt für Wirtschaftsimmobilien in Deutschland (Anteil am Gesamtvolumen 2018: 47,1%). Das Investmentvolumen bei Logistik- und Industrieimmobilien ging 2018 gegenüber 2017 um 13,1% auf EUR 7,3 Mrd. zurück, lag aber weiterhin erkennbar über dem 5-Jahresmittel von EUR 5,7 Mrd.<sup>4</sup> Nach Ansicht der Emittentin ist das kein Zeichen für sinkende Nachfrage, sondern dadurch bedingt, dass schlicht keine entsprechenden Immobilien am Markt verfügbar waren. Die Logistikbranche ist in den modernen Volkswirtschaften die Lebensader für die Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft. Eine der treibenden Kräfte für ihr weiteres Wachstum ist der boomende E-Commerce-Sektor.

---

<sup>2</sup> Ernst und Young Real Estate GmbH, „Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2018“.

<sup>3</sup> Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2019 des Rates der Immobilienweisen ([https://www.zia-deutschland.de/fileadmin/Redaktion/Meta\\_Service/PDF/Immowaisen\\_2019\\_web.pdf](https://www.zia-deutschland.de/fileadmin/Redaktion/Meta_Service/PDF/Immowaisen_2019_web.pdf))

<sup>4</sup> Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2019 des Rates der Immobilienweisen ([https://www.zia-deutschland.de/fileadmin/Redaktion/Meta\\_Service/PDF/Immowaisen\\_2019\\_web.pdf](https://www.zia-deutschland.de/fileadmin/Redaktion/Meta_Service/PDF/Immowaisen_2019_web.pdf))

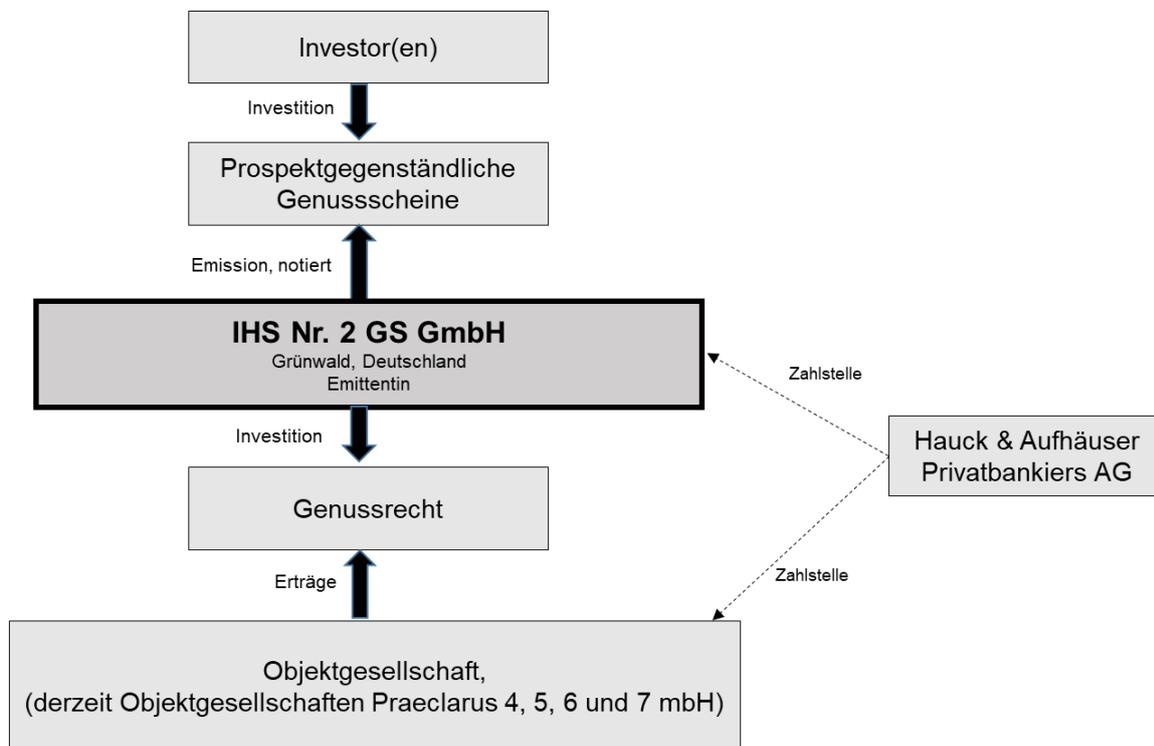
Die Refinanzierung auf dem Kapitalmarkt erfolgt ausschließlich über den prospektgegenständlichen Genussschein. Zielgruppe sind ausschließlich institutionelle Investoren.

Die Emittentin ist nach den Bedingungen der prospektgegenständlichen Genussscheine verpflichtet, das gesamte durch Ausgabe der Genussscheine aufgenommene Kapital ausschließlich für Investitionen in Objektgesellschaften zu verwenden, die wiederum das Kapital für Investitionen in Immobilien verwenden. Zum Datum des Prospekts hat die Emittentin insgesamt 163 der prospektgegenständlichen Genussscheine im Gesamtnennbetrag von EUR 16,3 Mio. platziert und ausgegeben. Von dem daraus erzielten Nettoerlös in Höhe von EUR 16,3 Mio. hat die Emittentin zum Datum insgesamt EUR 7,4 Mio. in Objektgesellschaften investiert.

## 2. Haupttätigkeitsbereiche der Emittentin

Unternehmensgegenstand der Emittentin ist die Tätigkeit einer verwaltenden Holding-Gesellschaft, insbesondere der Erwerb, das Halten, die Verwaltung sowie die Veräußerung von Beteiligungen oder Finanzierungen an anderen Unternehmen, insbesondere an im Immobilienbereich tätigen Unternehmen und Zweckgesellschaften, sowie die Durchführung sämtlicher Maßnahmen und Erledigung sämtlicher Geschäfte, die mittelbar oder unmittelbar dem vorgenannten Unternehmensgegenstand dienen oder diesen zu fördern geeignet und bestimmt sind mit Ausnahme solcher Tätigkeiten, die eine gesetzliche Genehmigung oder eine besondere Gewerbeerlaubnis erfordern. Derzeit investiert die Emittentin ausschließlich über Genussrechte in verschiedene Immobilien-Objektgesellschaften.

Derzeit beteiligt sich die Emittentin ausschließlich nach dem folgenden Modell über Genussrechte an Immobilien-Objektgesellschaften:



Die Praeclarus Asset Management GmbH mit Sitz in Grünwald, Landkreis München, seit dem 7. August 2018 eingetragen im Handelsregister B des Amtsgerichts München unter HRB 242761, ist der vertraglich verbundene Asset Manager der Objektgesellschaften. Sie entscheidet - beraten von einem Fachbeirat, der sich aus Repräsentanten des Investorenkreises zusammensetzt – darüber, in welche Immobilienobjekte investiert wird. Die Praeclarus Asset Management GmbH gehört zu 45% Herrn Friedrich Eschenbaum, der gleichzeitig ihr Geschäftsführer ist, und zu weiteren 45 % Herrn Fritz Roth, sowie zu 10 % Herrn Wolfgang Oelke.

Die IHS Nr. 2 GS GmbH investiert derzeit in Genussrechte von vier Objektgesellschaften. Diese vier Objektgesellschaften wurden sämtlich am 31. Oktober 2018 mit einem Stammkapital von jeweils EUR 25.000,00 und Sitz in Grünwald, Landkreis München, im Handelsregister des Amtsgerichts München eingetragen. Geschäftsführer ist auch hier jeweils Herr Friedrich Eschenbaum. Anteilseigner sind jeweils die Praeclarus 1 Holding GmbH und die Praeclarus 2 Holding GmbH je zur Hälfte. Die Praeclarus 1 Holding GmbH und die Praeclarus 2 Holding GmbH gehören ihrerseits jeweils zu 45 % Herrn Fritz Roth und zu 45 % Herrn Friedrich Eschenbaum sowie zu 10 % Herrn Wolfgang Oelke.

Objektgesellschaft	HRB	Maximales Investitionsvolumen <sup>5</sup>	Bisher investiert <sup>6</sup>	Stückelung der Genussrechte	Laufzeit der Genussrechte
Praeclarus 4 mbH	244407	bis zu EUR 5 Mio.	EUR 1,4 Mio.	EUR 100.000,00	10.12.2018 – 31.12.2033
Praeclarus 5 mbH (zukünftig Praeclarus E GmbH & Co. KG)	244408	bis zu EUR 5 Mio.	EUR 2,3 Mio.	EUR 100.000,00	10.12.2018 – 31.12.2033
Praeclarus 6 mbH	244409	bis zu EUR 5 Mio.	EUR 2,3 Mio.	EUR 100.000,00	10.12.2018 – 31.12.2033
Praeclarus 7 mbH	244410	bis zu EUR 5 Mio.	EUR 1,4 Mio.	EUR 100.000,00	10.12.2018 – 31.12.2033

Bis Ende des Jahres 2019 sollen die Objektgesellschaften Praeclarus 8 (Investitionsobjekt: eine gemischt genutzte Immobilie mit Büro-, Geschäfts- und Wohnflächen; Investitionsvolumen der Emittentin: bis zu EUR 5 Mio., Gesamtinvestitionsvolumen: EUR 28 Mio.) und Praeclarus 9 (Investitionsobjekt: ein Büro-, Produktions- und Lager-Gebäude; Investitionsvolumen der Emittentin: bis zu EUR 5 Mio., Gesamtinvestitionsvolumen: EUR 13,5 Mio.) hinzukommen. In Q 1/2020 ist die Aufnahme der Objektgesellschaft Praeclarus 3 (Investitionsobjekt: ein Bürogebäude; Investitionsvolumen der Emittentin: bis zu EUR 5 Mio.; Gesamtinvestitionsvolumen: EUR 10,5 Mio.) in das Portfolio geplant.

Die Emittentin erhält als Gegenleistung für die Bereitstellung des abgerufenen Nennbetrags des Genussrechts der Objektgesellschaft während der Laufzeit des Genussrechts jährlich am 1. September eine Ausschüttung der Objektgesellschaft, die vom Jahresüberschuss der Objektgesellschaft abhängt, wenn und soweit diese aus der freien Liquidität (unter Berücksichtigung eines jedes Jahr als Liquidität)

<sup>5</sup> Investitionsvolumen = maximaler Gesamtnennbetrag des Genussrechts der Objektgesellschaft

<sup>6</sup> Stand: 13. Dezember 2019

tätspuffer zurückzustellenden Betrages von 0,25 % des Gesamtnennbetrags der Genussrechte, also bis zu EUR 12.500,00) bedient werden kann. Wenn und soweit über mindestens fünf Jahre jeweils eine Ausschüttung erfolgt ist, können die Gläubiger in ihrer Gesamtheit zusätzlich eine Ausschüttung aus dem Betrag verlangen, auf den sich die jährlichen Liquiditätspufferrückstellungen summiert haben (also bei fünf Jahren mit entsprechender Rückstellung bis zu EUR 62.500,00), wobei aber mindestens ein Betrag in Höhe von 0,5 % des Gesamtnennbetrags der Genussrechte, also bis zu EUR 25.000,00 im Liquiditätspuffer verbleibt.

Die Finanzierung der einzelnen Objektgesellschaften und ihrer Projekte erfolgt außer durch das Kapital aus der Begebung von nicht-notierten Genussrechten an die Emittentin auch durch Bankdarlehen und durch die Begebung einer nicht-notierten Anleihe an die IHS Nr. 2 GmbH, deren Alleingesellschafter Herr Friedrich Eschenbaum ist. Nicht immer ganz präzise eingehaltene Grundregel für die Finanzierung jeder Objektgesellschaft ist, dass sie zu ca. 50 % aus Bankdarlehen und zu jeweils 25 % aus der an die IHS Nr. 2 GmbH begebenen Anleihe und aus dem an die Emittentin begebenen Genussrecht erfolgt.

Die vier aktuellen Projektgesellschaften haben in folgende Objekte investiert:

**a) Objektgesellschaft Praeclarus 4 mbH**

Objekt	Bürogebäude (Neubau), Lagergebäude (Baujahr 2017)
Anschrift	Bayern, Großraum Augsburg
Grundstücksgröße	ca. 4.000 qm
Mietfläche	ca. 2.950 qm
Gesamtinvestitionsvolumen der Objektgesellschaft	ca. EUR 5,6 Mio.

**Zusatzinformationen:** Die Immobilie befindet sich in einer Kleinstadt mit ca. 22.500 Einwohnern und ca. 13.500 Arbeitsplätzen. Diese stellt eine der stärksten Wirtschaftsstandorte der Region dar und entwickelt derzeit ein Güterverkehrszentrum mit ca. 61 ha Nutzungsfläche, sodass eine gute Anbindung gewährleistet wird. Der Standort weist einen Kaufkraftindex von 106,5 auf.

**b) Objektgesellschaft Praeclarus 5 mbH**

Objekt	Wohn- und Geschäftshaus (Baujahr 1978)
Anschrift	Bayern, München
Grundstücksgröße	670 qm
Mietfläche	ca. 2.153 qm
Gesamtinvestitionsvolumen der Objektgesellschaft	ca. EUR 9,04 Mio.

**Zusatzinformationen:** Der Vermietungsstand beträgt 100 %. Die Nachfrage auf dem Münchner Immobilienmarkt bleibt voraussichtlich auf absehbare Zeit hoch.

Die Objektgesellschaft Praeclarus 5 GmbH plant mit Ausgliederungsplan und Gesellschafterbeschluss vom 10. Dezember 2019 ihren Geschäftsbetrieb zur Neugründung der Objektgesellschaft Praeclarus

E GmbH & Co. KG gemäß §§ 123 Abs. 3 Nr. 2, 136 UmwG auszugliedern. Die gegenständlichen Genussrechte sind Sonderrechte gemäß § 126 Abs. 1 Nr. 7 UmwG der Objektgesellschaft Praeclarus 5 GmbH und werden als Verbindlichkeiten zusammen mit der Gesamtheit des Betriebes auf die Objektgesellschaft Praeclarus E GmbH & Co. KG übertragen. Die von der Objektgesellschaft Praeclarus 5 GmbH gegenüber der IHS Nr. 2 GmbH ausgegebenen Genussrechte werden mit Rückwirkung zum 1. Oktober 2019 („Cut-Off-Date“) auf die Objektgesellschaft Praeclarus E GmbH & Co. KG übertragen. Objektgesellschaft Praeclarus E GmbH & Co. KG wird in Bezug auf die Genussrechte, bei denen die IHS Nr. 2 GS GmbH alleiniger Genussrechtgläubiger ist, Emittent und damit Anspruchsgegner der IHS Nr. 2 GS GmbH. Die IHS Nr. 2 GS GmbH stimmt diesem Emittentenwechsel zu.

Ebenfalls mit Rückwirkung zum 1. Oktober 2019 sollen die Genussrechtsbedingungen der ursprünglich von der Objektgesellschaft Praeclarus 5 mbH begebenen Genussrechte (ISIN DE000A2PAVB6 / WKN A2PAV) bezüglich der Ausschüttungsregelung geändert werden. Als einzige Gläubigerin dieser Genussrechte wird die IHS Nr. 2 GS GmbH dieser Änderung zustimmen. Im Wesentlichen soll die Rückstellung eines pauschalen Liquiditätspuffers auf der Ebene der Objektgesellschaft entfallen und der gesamte Jahresüberschuss an die Gläubiger der von der Objektgesellschaft ausgegebenen Genussrechte ausgeschüttet werden, wobei allerdings immer eine Liquiditätsreserve für die nächsten 12 Monate erhalten bleiben muss. Außerdem soll die Möglichkeit von unterjährigen Sonderausschüttung vorgesehen werden.

**c) Objektgesellschaft Praeclarus 6 mbH**

Objekt	Büro- und Geschäftshaus (Baujahr 1988)
Anschrift	Bayern, Großraum München
Grundstücksgröße	2.214 qm
Mietfläche	ca. 1.672 qm
Gesamtinvestitionsvolumen der Objektgesellschaft	ca. EUR 9,1 Mio.

**Zusatzinformationen:** Der Vermietungsstand beträgt 100 %. Die Nachfrage auf dem Pullacher Immobilienmarkt bleibt voraussichtlich auf absehbare Zeit hoch.

**d) Objektgesellschaft Praeclarus 7 mbH**

Objekt	Lager-, Logistikgebäude (Baujahr 1974)
Anschrift	Baden-Württemberg, Stuttgart
Grundstücksgröße	6.230 qm
Mietfläche	ca. 11.750 qm
Gesamtinvestitionsvolumen der Objektgesellschaft	ca. EUR 5,56 Mio.

**Zusatzinformationen:** Der Vermietungsstand beträgt bis Ende 2022 100 %. Sollte der Mietvertrag im Jahr 2022 nicht verlängert werden oder der Mieter unerwartet ausfallen, bestehen aufgrund der hohen Nachfrage nach Logistikimmobilien gute Chancen, einen Nachmieter (z.B. online-Händler) zu finden. Es bestehen zeitliche Planungsbeschränkungen durch das Verkehrs- und Städtebauprojekt zur Umgestaltung des Stuttgarter Hauptbahnhofs („Stuttgart 21“).

### **3. Rechtsstreitigkeiten**

Es gibt keine staatlichen Interventionen, Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren (einschließlich derjenigen Verfahren, die nach Kenntnis der Gesellschaft noch anhängig sind oder eingeleitet werden könnten), die im Zeitraum der mindestens letzten zwölf Monate bestanden/abgeschlossen wurden und die sich erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Gesellschaft und/oder der Emittentin auswirken bzw. in jüngster Zeit ausgewirkt haben.

## **VIII. FINANZLAGE DER EMITTENTIN**

### **1. Schulden- und Finanzierungsstruktur**

Seit dem letzten Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2018 ist es bei der Emittentin zu keinen wesentlichen Veränderungen in der Schulden- und Finanzierungsstruktur gekommen.

### **2. Finanzierung**

Zur Finanzierung ihrer Geschäftstätigkeit hat die Emittentin den prospektgegenständlichen Genussschein begeben.

### **3. Finanzlage**

Seit dem 31. Dezember 2018 ist es bei der Emittentin zu keinen wesentlichen Veränderungen der Finanzlage gekommen.

## **IX.        WARNHINWEIS ZUR STEUERGESETZGEBUNG**

Die Steuergesetzgebung des Mitgliedsstaates des Anlegers und die Steuergesetzgebung des Gründungsstaates der Emittentin (Deutschland) können sich auf die Erträge aus den Wertpapieren auswirken.

## **FINANZTEIL**

### **Jahresabschluss für das Rumpfgeschäftsjahr vom 20. Juni bis 31. Dezember 2018**

**der IHS Nr. 2 GS GmbH, Grünwald ..... F-2**

I. Bilanz zum 31. Dezember 2018 ..... F-3

II. Gewinn- und Verlustrechnung vom 20. Juni 2018 bis 31. Dezember 2018 ..... F-4

III. Anhang zum 31. Dezember 2018 ..... F-5

IV. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks des unabhängigen Abschlussprüfers ..... F-8

**Jahresabschluss für das Rumpfgeschäftsjahr  
vom 20. Juni bis 31. Dezember 2018  
der  
IHS Nr. 2 GS GmbH, Grünwald**

I. Bilanz zum 31. Dezember 2018

BILANZ zum 31. Dezember 2018					Anlage I
IHS Nr. 2 GS GmbH Erwerb, Halten u. Veräußerung von Beteiligungen, 82031 Grünwald					
AKTIVA				PASSIVA	
	31.12.2018	EB 20.06.2018		31.12.2018	EB 20.06.2018
	EUR	EUR		EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Finanzanlagen			I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	4.600.000,00	0,00	II. Genussscheinkapital	4.800.000,00	0,00
<b>B. Umlaufvermögen</b>			III. Jahresfehibetrag	494,45-	0,00
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	19.040,00	0,00	1. Sonstige Rückstellungen	14.900,00	0,00
2. Eingeforderte ausstehende Einlagen	0,00	25.000,00	<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	223.421,55	0,00	1. Sonstige Verbindlichkeiten	3.056,00	0,00
			-davon aus Steuern EUR 3.040,00 (EUR 0,00)		
			-davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 3.056,00 (EUR 0,00)		
	<u>4.842.461,55</u>	<u>25.000,00</u>		<u>4.842.461,55</u>	<u>25.000,00</u>

II. Gewinn- und Verlustrechnung vom 20. Juni 2018 bis 31. Dezember 2018

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 20.06.2018 bis 31.12.2018

Anlage II

IHS Nr. 2 GS GmbH Erwerb, Halten u. Veräußerung von Beteiligungen, 82031 Grünwald

---

	EUR
1. Umsatzerlöse	<u>16.000,00</u>
<b>2. Gesamtleistung</b>	16.000,00
3. sonstige betriebliche Aufwendungen verschiedene betriebliche Kosten	<u>16.494,45</u>
<b>4. Ergebnis nach Steuern</b>	<u>494,45-</u>
<b>5. Jahresfehlbetrag</b>	<u><u>494,45</u></u>

### III. Anhang zum 31. Dezember 2018

IHS Nr. 2 GS GmbH Erwerb, Halten, Veräuß. Von Beteiligungen, 82031 Grünwald

---

#### 1. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die Gesellschaft erfüllt die Kriterien einer Kleinstkapitalgesellschaft nach § 267 a HGB. Der Abschluss des Rumpfgeschäftsjahres vom 20.06.2018 bis 31.12.2018 wurde nach den Vorschriften der §§ 242 ff. HGB unter der Beachtung der ergänzenden Bestimmungen für kleine Kapitalgesellschaften aufgestellt.

Die IHS Nr. 2 GS GmbH in Grünwald ist unter der Register Nummer HRB 243459 im Handelsregister München eingetragen.

Angaben, die wahlweise in der Bilanz oder im Anhang gemacht werden können, wurden im Anhang gemacht.

Der Bilanz wurde das Gliederungsschema nach § 266 Abs. 2 und 3 HGB zugrunde gelegt.

Für die Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB gewählt.

Die Bewertung wurde nach den Vorschriften der §§ 252 bis 256 HGB vorgenommen.

#### 2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

##### Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Finanzanlagen beinhalten ausschließlich Genussscheine an zwei Objektgesellschaften, die zum Nennwert bewertet wurden.

Forderungen wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken zum Nominalwert bewertet.

Die sonstigen Rückstellungen wurden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

#### 3. Angaben zur Bilanz

##### 3.1 Angaben zu Finanzanlagen

Die in den Finanzanlagen ausgewiesenen Genussscheine an zwei Objektgesellschaften sind endfällig am 31. Dezember 2033; sie gewähren Bezugsrechte auf Ausschüttungen gemäß den jeweils geltenden Genussscheinbedingungen.

### **3.2. Genussrechtskapital**

Das Genussrechtskapital der Gesellschaft wurde von der Union Investment Institutional GmbH gezeichnet.

### **3.3 Sonstige Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen betreffen Rechts- und Beratungskosten sowie die Aufwendungen für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses.

## **4. Sonstige Angaben**

### **4.1 Namen des Geschäftsführers**

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres war Herr Wolfgang Oelke Alleingeschäftsführer.

### **4.2 Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Arbeitnehmer**

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres im Unternehmen beschäftigten Arbeitnehmer betrug 0.

### **4.3 Vorgänge von besonderer Bedeutung**

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach § 285 Nr. 33 HBG, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, waren nicht zu verzeichnen.

Grünwald, 4. Juli 2019

  
\_\_\_\_\_  
Wolfgang Oelke  
Geschäftsführer

**ANLAGENSPIEGEL zum 31. Dezember 2018**

IHS Nr. 2 GS GmbH Erwerb, Halten, Veräuß. von Beteiligungen, 82031 Grünwald

	Anschaffungs-, Herstellungs- kosten 20.06.2018	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	kumulierte Abschreibung 31.12.2018	Zuschreibungen Geschäftsjahr	Buchwert 31.12.2018
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Anlagevermögen</b>							
Finanzanlagen							
Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	4.600.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.600.000,00
Summe Finanzanlagen	0,00	4.600.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.600.000,00
Summe Anlagevermögen	0,00	4.600.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.600.000,00

#### IV. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks des unabhängigen Abschlussprüfers



Anlage IV

##### **BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die IHS Nr. 2 GS GmbH, Grünwald:

##### **PRÜFUNGSURTEIL**

Ich habe den Abschluss des Rumpfgeschäftsjahres vom 20. Juni bis zum 31. Dezember 2018 der IHS Nr. 2 GS GmbH, Grünwald — bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 20. Juni bis 31. Dezember 2018, sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden — geprüft.

Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 20. Juni 2018 bis 31. Dezember 2018 und

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erkläre ich, dass meine Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses geführt hat.

##### **GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGS-URTEILE**

Ich habe meine Prüfung des Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Meine Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSS-PRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES“ meines Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Ich bin von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und habe meine sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Ich bin der Auffassung, dass die von mir erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für meine Prüfungsurteile zum Jahresabschluss zu dienen.

## **VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen — beabsichtigten oder unbeabsichtigten — falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

## **VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES**

Meine Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen — beabsichtigten oder unbeabsichtigten — falschen Darstellungen ist, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der meine Prüfungsurteile zum Jahresabschluss beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung übe ich pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahre eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifiziere und beurteile ich die Risiken wesentlicher — beabsichtigter oder unbeabsichtigter — falscher Darstellungen im Jahresabschluss, plane und führe Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlange Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für meine Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Gewinne ich ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- Beurteile ich die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- Ziehe ich Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls ich zu dem Schluss komme, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, bin ich verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, mein jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Ich ziehe meine Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum meines Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- Beurteile ich die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie, ob der Jahresabschluss die

zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Ich erörtere mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die ich während meiner Prüfung feststelle."

Baldham, den 5. Juli 2019

  
Corinna Linner  
Wirtschaftsprüfer

