

**BILANZ**  
der IHS Nr. 2 GS GmbH, Grünwald  
zum 31. Dezember 2025

| Aktiva   | 31.12.2025                  |     | 31.12.2024                  |     | Passiva   | 31.12.2025                  |     | 31.12.2024                  |     |
|--|-----------------------------|-----|-----------------------------|-----|---|-----------------------------|-----|-----------------------------|-----|
|  | EUR                         | EUR | EUR                         | EUR |   | EUR                         | EUR | EUR                         | EUR |
| <b>A. Anlagevermögen</b>   |                             |     |                             |     | <b>A. Eigenkapital</b>                              |                             |     |                             |     |
| Finanzanlagen  |                             |     |                             |     | I. Gezeichnetes Kapital                             | 25.000,00                   |     | 25.000,00                   |     |
| Wertpapiere des Anlagevermögens  | 22.800.000,00               |     | 22.800.000,00               |     | II. Genusssrechtskapital                            | 22.926.000,00               |     | 22.926.000,00               |     |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>   |                             |     |                             |     | III. Gewinnvortrag                                  | 12.748,87                   |     | 15.246,08                   |     |
| I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände                                 |                             |     |                             |     | IV. Jahresfehlbetrag                                | 517,38                      |     | -2.497,21                   |     |
| Sonstige Vermögensgegenstände  | 2.452.284,10                |     | 4.576.010,01                |     |   | <u>22.964.266,25</u>        |     | <u>22.963.748,87</u>        |     |
| II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks | 257.879,39                  |     | 69.979,34                   |     | <b>B. Rückstellungen</b>                            |                             |     |                             |     |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>   | 3.790,60                    |     | 4.383,28                    |     | 1. Steuerrückstellungen                             | 91.385,00                   |     | 8.285,00                    |     |
|  |                             |     |                             |     | 2. sonstige Rückstellungen                          | <u>995.900,00</u>           |     | <u>46.500,00</u>            |     |
|  |                             |     |                             |     |   | 1.087.285,00                |     | 54.785,00                   |     |
|  |                             |     |                             |     | <b>C. Verbindlichkeiten</b>                         |                             |     |                             |     |
|  |                             |     |                             |     | 1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 105,91                      |     | 125.441,29                  |     |
|  |                             |     |                             |     | - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr    |                             |     |                             |     |
|  |                             |     |                             |     | EUR 105,91 (EUR 125.441,29)                         |                             |     |                             |     |
|  |                             |     |                             |     | 2. sonstige Verbindlichkeiten                       | 1.462.296,93                |     | 4.306.397,47                |     |
|  |                             |     |                             |     | - davon aus Steuern                                 |                             |     |                             |     |
|  |                             |     |                             |     | EUR 8.436,80 (EUR 2.188,34)                         |                             |     |                             |     |
|  |                             |     |                             |     | - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr    |                             |     |                             |     |
|  |                             |     |                             |     | EUR 1.462.296,93 (EUR 4.306.397,47)                 |                             |     |                             |     |
|  |                             |     |                             |     |   | <u>1.462.402,84</u>         |     | <u>4.431.838,76</u>         |     |
| <b>Summe Aktiva</b>  | <u><u>25.513.954,09</u></u> |     | <u><u>27.450.372,63</u></u> |     | <b>Summe Passiva</b>                                | <u><u>25.513.954,09</u></u> |     | <u><u>27.450.372,63</u></u> |     |

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**  
**der IHS Nr. 2 GS GmbH, Grünwald**  
**für den Zeitraum vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025**

|   | <b>Geschäftsjahr<br/>2025<br/>EUR</b> | <b>Vorjahr<br/>2024<br/>EUR</b> |
|---|---------------------------------------|---------------------------------|
|   | <hr/>                                 | <hr/>                           |
| <b>1. Umsatzerlöse</b>  | 0,00                                  | 3.000,00                        |
| <b>2. sonstige betriebliche Erträge</b>   | 629,79                                | 111,43                          |
| <b>3. Personalaufwand</b>   |                                       |                                 |
| a) soziale Abgaben und Aufwendungen für<br>Altersversorgung und für Unterstützung         | 0,00                                  | -48,62                          |
| <b>4. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>  | -1.206.712,73                         | -181.118,41                     |
| <b>5. Erträge aus anderen Wertpapieren und<br/>Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b> | 5.703.900,00                          | 1.002.415,00                    |
| <b>6. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>  | 10.478,23                             | 11.434,69                       |
| <b>7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>  | -4.392.522,22                         | -818.600,33                     |
| <b>8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>  | -115.255,69                           | -19.690,97                      |
| <b>9. Ergebnis nach Steuern</b>   | <hr/> <b>517,38</b>                   | <hr/> <b>-2.497,21</b>          |
| <b>10. Jahresüberschuss (VJ Jahresfehlbetrag)</b>   | <hr/> <b>517,38</b> <hr/>             | <hr/> <b>-2.497,21</b> <hr/>    |

## Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften der §§ 242 ff. HGB unter der Beachtung der ergänzenden Bestimmungen für große Kapitalgesellschaften aufgestellt.

### Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| Firmenname laut Registergericht: | IHS Nr. 2 GS GmbH |
| Firmensitz laut Registergericht: | Grünwald          |
| Registereintrag:                 | Handelsregister   |
| Registergericht:                 | München           |
| Register-Nr.:                    | HRB 243559        |

## Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Wertpapiere des Anlagevermögens beinhalten ausschließlich Genussscheine, die mit den Anschaffungskosten angesetzt wurden.

Die sonstigen Vermögensgegenstände wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet und sind zum Nominalwert ausgewiesen.

Die Guthaben bei Kreditinstituten sind zu Nominalwerten bilanziert.

Die aktive Rechnungsabgrenzung beinhaltet vorausbezahlte Aufwendungen für spätere Geschäftsjahre.

Das gezeichnete Kapital ist mit dem Nennwert in der Bilanz angesetzt.

Rückstellungen werden für Verpflichtungen gegenüber Dritten gebildet, die eine Vermögensbelastung darstellen und über deren Höhe oder Zeitpunkt des Eintretens Ungewissheit besteht. Die Steuerrückstellungen und die sonstigen Rückstellungen sind nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung für alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage des Erfüllungsbetrages.

Sämtliche Posten der Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

### **Gegenüber dem Vorjahr abweichende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Beim Jahresabschluss konnten die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden grundsätzlich übernommen werden.

Ein grundlegender Wechsel von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr fand nicht statt.

### **Angaben zur Bilanz**

#### **Anlagevermögen**

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel dargestellt.

Die Finanzanlagen beinhalten ausschließlich Genussscheine an verschiedenen Immobilien-Objektgesellschaften.

#### **Angaben nach § 285 Nr. 18 HGB**

Bei Genussscheinen an sieben Objektgesellschaften mit einem Buchwert in Höhe von TEUR 22.800 beträgt der beizulegende Zeitwert TEUR 16.839 und liegt damit um TEUR 5.961 unter dem Buchwert.

Nach Auffassung der Geschäftsleitung liegen bei den Wertpapieren des Anlagevermögens keine dauernden Wertminderungen vor. Im Rahmen eines Strategiepapiers wird davon ausgegangen, dass die Genussscheine bis zur Endfälligkeit gehalten und zum Nennwert zurückgezahlt werden.

**Anlagenspiegel der IHS Nr. 2 GS GmbH zum 31. Dezember 2025**

|                                    | Anschaffungs- und Herstellungskosten |         |         |                  |                      | Abschreibungen |         |         |                  |            | Buchwerte            |                      |
|------------------------------------|--------------------------------------|---------|---------|------------------|----------------------|----------------|---------|---------|------------------|------------|----------------------|----------------------|
|                                    | Stand                                | Zugänge | Abgänge | Umbu-<br>chungen | Stand                | Stand          | Zugänge | Abgänge | Umbu-<br>chungen | Stand      | Stand                | Stand                |
|                                    | 01.01.2025                           |         |         |                  | 31.12.2025           | 01.01.2025     |         |         |                  | 31.12.2025 | 31.12.2025           | 31.12.2024           |
|                                    | EUR                                  | EUR     | EUR     | EUR              | EUR                  | EUR            | EUR     | EUR     | EUR              | EUR        | EUR                  | EUR                  |
| <b>Anlagevermögen</b>              |                                      |         |         |                  |                      |                |         |         |                  |            |                      |                      |
| Finanzanlagen                      |                                      |         |         |                  |                      |                |         |         |                  |            |                      |                      |
| Wertpapiere des<br>Anlagevermögens | 22.800.000,00                        | -       | -       | -                | 22.800.000,00        | -              | -       | -       | -                | -          | 22.800.000,00        | 22.800.000,00        |
|                                    | <b>22.800.000,00</b>                 | -       | -       | -                | <b>22.800.000,00</b> | -              | -       | -       | -                | -          | <b>22.800.000,00</b> | <b>22.800.000,00</b> |

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von 99.236,10 Euro (Vj. 0,00 Euro) haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Die restlichen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

### Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital wird zum Nennbetrag ausgewiesen, ist vollständig einbezahlt und beträgt 25.000,00 Euro. Das im Eigenkapital ausgewiesene Genussrechtskapital in Höhe von 22.926.000,00 Euro betrifft Genussscheinkapital (229 Stück). Die Genussscheine verbriefen das Recht auf Gewinnausschüttung sowie auf endfällige Tilgung zum Laufzeitende mit Ablauf des 30. Oktober 2033.

### Angaben und Erläuterungen zu Rückstellungen

Im Posten sonstige Rückstellungen sind die voraussichtlichen Aufwendungen für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2025 (TEUR 49,9) enthalten. Des Weiteren enthält der Posten den Anspruch auf Gewinnausschüttung aus Genussscheinkapital (TEUR 946,0).

### Angabe zu Verbindlichkeiten mit Restlaufzeitvermerken

|                       | Stand<br>31.12.2025<br>EUR | Restlaufzeit<br>bis 1 Jahr<br>EUR | Restlaufzeit<br>> 1 Jahr<br>EUR | Restlaufzeit<br>1 bis 5 Jahre<br>EUR | Restlaufzeit<br>> 5 Jahre<br>EUR |
|-----------------------|----------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|
| Verbindlichkeiten aus |                            |                                   |                                 |                                      |                                  |
| Lieferungen und       |                            |                                   |                                 |                                      |                                  |
| Leistungen            | 105,91                     | 105,91                            | 0,00                            | 0,00                                 | 0,00                             |
| (Vorjahr)             | (125.441,29)               | (125.441,29)                      | (0,00)                          | (0,00)                               | (0,00)                           |
| sonstige              |                            |                                   |                                 |                                      |                                  |
| Verbindlichkeiten     | 1.462.296,93               | 1.462.296,93                      | 0,00                            | 0,00                                 | 0,00                             |
| (Vorjahr)             | (4.306.397,47)             | (4.306.397,47)                    | (0,00)                          | (0,00)                               | (0,00)                           |
| Summe                 | 1.462.402,84               | 1.462.402,84                      | 0,00                            | 0,00                                 | 0,00                             |
| (Vorjahr)             | (4.431.838,76)             | (4.431.838,76)                    | (0,00)                          | (0,00)                               | (0,00)                           |

---

### **Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Haftungsverhältnisse lagen am Bilanzstichtag nicht vor.

Finanzielle Verpflichtungen lagen in geschäftsüblichem Umfang vor. Diese sind für die Gesellschaft nicht wesentlich.

### **Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Erträge und Aufwendungen wurden unter Beachtung von § 252 Abs. 1 Nr. 5 HGB periodengerecht auf das Geschäftsjahr abgegrenzt.

#### **Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von insgesamt TEUR 1.206,7 (Vj. TEUR 181,1) betreffen im Wesentlichen Kosten für kaufmännische Administration (TEUR 68,4; Vj. TEUR 68,4), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 49,9; Vj. TEUR 53,5) sowie Zahlstellenvergütung (TEUR 7,1; Vj. TEUR 16,6). Zudem umfassen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 3,8 (Vj. TEUR 7,8), welche insbesondere Kosten der Jahresabschlussprüfung und Offenlegungskosten betreffen. Außerdem beinhalten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen die Wertberichtigung der gegenüber der Objektgesellschaft Praeclarus 8 mbH zum Stichtag bestehenden Forderungen auf Gewinnausschüttung (TEUR 1.055,2).

#### **Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens**

Die Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens belaufen sich auf TEUR 5.703,9 (Vj. TEUR 1.002,4). Diese betreffen Vergütungsansprüche aus den erworbenen Genussscheinen der Immobilien-Objektgesellschaften. Die wesentliche Erhöhung gegenüber dem Vorjahr ergibt sich durch eine einmalig vereinbarte Sonderzahlung mit einer Objektgesellschaft in Höhe von TEUR 4.800, die sich aus einer Zusatzvereinbarung der Emissionsbedingungen ableitet. Diese stellen außerordentliche Erträge i.S.v. § 285 Nr. 31 HGB dar.

#### **Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen in Höhe von TEUR 4.392,5 (Vj. TEUR 818,6) betreffen mit TEUR 4.386,4 (Vj. TEUR 811,1) im Wesentlichen Ausschüttungen auf die von der Gesellschaft emittierten Genussscheine. Die wesentliche Erhöhung gegenüber dem Vorjahr ergibt sich durch die aufwandswirksame Erfassung der in Höhe von TEUR 2.582 an die Genussscheingläubiger durchgereichten Sondervergütung, die aus der einmaligen Zusatzvereinbarung resultiert. Diese stellen außerordentliche Aufwendungen i.S.v. § 285 Nr. 31 HGB dar. Weiterhin enthalten die Zinsaufwendungen den regulären und periodisch abgegrenzten Anspruch der Investoren auf Gewinnausschüttung aus Genussscheinkapital.

## **Sonstige Angaben**

### **Angaben zur Kapitalflussrechnung**

Der Finanzmittelfonds stellt den Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten dar. Bei der Gesellschaft setzt er sich zum Bilanzstichtag ausschließlich aus den Guthaben bei Kreditinstituten zusammen.

### **Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer**

Neben dem Geschäftsführer waren keine Mitarbeiter beschäftigt.

### **Namen der Geschäftsführer**

Während des abgelaufenen Geschäftsjahrs wurden die Geschäfte des Unternehmens durch folgende Person geführt:

Herr Friedhelm von Zieten, Aldersbach, Kaufmann

### **Vergütungen des Geschäftsführers**

Im Berichtsjahr wurden keine Vergütungen für die geleisteten Tätigkeiten des Geschäftsführers gewährt.

### **Honorar des Abschlussprüfers**

Das im Jahresabschluss als Aufwand berücksichtigte Gesamthonorar des Abschlussprüfers beträgt für das Geschäftsjahr TEUR 30,6 netto und betrifft ausschließlich Abschlussprüfungsleistungen. Für die Jahresabschlussprüfung des Jahres 2024 sind über die dafür gebildeten Rückstellungen hinausgehende Aufwendungen in Höhe von TEUR 2,7 netto angefallen.

### **Vorschlag zur Ergebnisverwendung**

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresfehlbetrag auf neue Rechnung vorzutragen.

### **Nachtragsbericht**

Seit dem 28.02.2026 findet eine kriegerische Auseinandersetzung zwischen den Vereinigten Staaten von Amerika (USA) und dem Staat Israel einerseits und der Islamischen Republik Iran (Iran) andererseits statt. Dies stellt ein wertbegründendes Ereignis von besonderer Bedeutung nach dem Abschlussstichtag dar. Der Nahost-Krieg führt zu erheblichen Unsicherheiten über die weitere wirtschaftliche Entwicklung sowie zu Belastungen durch gestiegene Energiekosten und gestörte Lieferketten.

Die sich hieraus ergebenden finanziellen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft sind derzeit nicht verlässlich quantifizierbar. Die bestehenden Risiken werden laufend beobachtet und in der Unternehmensplanung berücksichtigt. Darüber hinaus sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die nach dem Abschlussstichtag stattfanden und wesentliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

**Unterschrift der Geschäftsführung**

Grünwald, 29.04.2026

---

Friedhelm von Zieten  
Geschäftsführer

**Kapitalflussrechnung der IHS Nr. 2 GS GmbH für das Geschäftsjahr 2025**

|  | <b>2025</b>  | <b>2024</b>   |
|--|--------------|---------------|
|  | <b>TEUR</b>  | <b>TEUR</b>   |
| Periodenergebnis   | 0,5          | -2,5          |
| +/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens  | 0,0          | 0,0           |
| +/- Zunahme / Abnahme der Rückstellungen   | 949,4        | 0,0           |
| +/- Abnahme / Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen   | 0,0          | 0,0           |
| +/- Abnahme / Zunahme anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind  | 116,2        | 491,0         |
| +/- Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                                     | -125,3       | 52,6          |
| +/- Zunahme / Abnahme anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | -8,3         | -85,9         |
| +/- Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens   | 0,0          | 0,0           |
| + Zinsaufwendungen   | 4.392,5      | 818,6         |
| - Zinserträge  | -5.714,4     | -1.013,9      |
| - Sonstige Beteiligungserträge   | 0,0          | 0,0           |
| +/- Ertragssteueraufwand/-ertrag   | 115,3        | 19,7          |
| + Einzahlungen aus außerordentlichen Posten  | 0,0          | 0,0           |
| - Auszahlungen aus außerordentlichen Posten  | 0,0          | 0,0           |
| +/- Ertragssteuerzahlungen   | 349,1        | 111,6         |
| <b>= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>   | <b>75,0</b>  | <b>391,2</b>  |
| + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens                                 | 0,0          | 0,0           |
| - Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen  | 0,0          | 0,0           |
| + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens   | 0,0          | 0,0           |
| - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen   | 0,0          | 0,0           |
| + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens   | 0,0          | 0,0           |
| - Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen   | 0,0          | -1.000,0      |
| + Einzahlungen auf Grund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition                 | 0,0          | 0,0           |
| - Auszahlungen auf Grund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition                 | -30,0        | -65,0         |
| + Erhaltene Zinsen   | 1.007,8      | 590,4         |
| + Erhaltene Dividenden (Ausschüttungen Sondervermögen)   | 0,0          | 0,0           |
| <b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>  | <b>977,8</b> | <b>-474,6</b> |

|  | <b>2025</b>   | <b>2024</b> |
|--|---------------|-------------|
|  | <b>TEUR</b>   | <b>TEUR</b> |
| + Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern des Mutterunternehmens  | 0,0           | 0,0         |
| + Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von anderen Gesellschaftern                 | 0,0           | 0,0         |
| + Einzahlungen aus als Eigenkapital ausgewiesenem Genussscheinkapital                  | 0,0           | 1.100,0     |
| - Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen an Gesellschafter des Mutterunternehmens | 0,0           | 0,0         |
| - Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen an andere Gesellschafter                 | 0,0           | 0,0         |
| + Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten   | 230,0         | 0,0         |
| - Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten                     | -230,0        | -275,6      |
| + Einzahlungen aus außerordentlichen Posten  | 0,0           | 0,0         |
| - Auszahlungen aus außerordentlichen Posten  | 0,0           | 0,0         |
| - Gezahlte Zinsen  | -864,9        | -818,6      |
| - Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens                         | 0,0           | 0,0         |
| - Gezahlte Dividenden an andere Gesellschafter   | 0,0           | 0,0         |
| <b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>                                       | <b>-864,9</b> | <b>5,8</b>  |
| Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe der Cashflows)             | 187,9         | -77,6       |
| +/- Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds               | 0,0           | 0,0         |
| + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode  | 70,0          | 147,6       |
| <b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>   | <b>257,9</b>  | <b>70,0</b> |

Eigenkapitalspiegel der IHS Nr. 2 GS GmbH zum 31.12.2025

| 2025                                |                            |   |  |                            |   |                                       |   |
|-------------------------------------|----------------------------|---|--|----------------------------|---|---------------------------------------|---|
|                                     | Stand<br>31.12.2024<br>EUR | Kapital-<br>erhöhung /<br>Kapital-<br>herabsetzung<br>EUR | Einstellung /<br>Entnahmen<br>Rücklagen<br>EUR | Ausschüt-<br>tungen<br>EUR | Zugänge /<br>Abgänge<br>Genussrechts-<br>kapital<br>EUR | sonstige<br>Veränder-<br>ungen<br>EUR | Jahres-<br>überschuss /<br>Jahres-<br>fehlbetrag<br>EUR |
| Gezeichnetes Kapital                | 25.000,00                  |   |  |                            |   |                                       |   |
| Kapitalrücklage                     | 0,00                       |   |  |                            |   |                                       |   |
| Gewinnrücklage                      | 0,00                       |   |  |                            |   |                                       |   |
| Genussrechtskapital                 | 22.926.000,00              |   |  |                            |   |                                       |   |
| Gewinnvortrag / Verlustvortrag      | 15.246,08                  |   |  |                            |   | -2.497,21                             |   |
| Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag | -2.497,21                  |   |  |                            |   | 2.497,21                              | 517,38  |
| <b>Summe Eigenkapital</b>           | <b>22.963.748,87</b>       | <b>0,00</b>   | <b>0,00</b>                                    | <b>0,00</b>                | <b>0,00</b>   | <b>0,00</b>                           | <b>517,38</b>   |

| 2024                                |                            |   |  |                            |   |                                       |   |
|-------------------------------------|----------------------------|---|--|----------------------------|---|---------------------------------------|---|
|                                     | Stand<br>31.12.2023<br>EUR | Kapital-<br>erhöhung /<br>Kapital-<br>herabsetzung<br>EUR | Einstellung /<br>Entnahmen<br>Rücklagen<br>EUR | Ausschüt-<br>tungen<br>EUR | Zugänge /<br>Abgänge<br>Genussrechts-<br>kapital<br>EUR | sonstige<br>Veränder-<br>ungen<br>EUR | Jahres-<br>überschuss /<br>Jahres-<br>fehlbetrag<br>EUR |
| Gezeichnetes Kapital                | 25.000,00                  |   |  |                            |   |                                       |   |
| Kapitalrücklage                     | 0,00                       |   |  |                            |   |                                       |   |
| Gewinnrücklage                      | 0,00                       |   |  |                            |   |                                       |   |
| Genussrechtskapital                 | 21.826.000,00              |   |  |                            | 1.100.000,00  |                                       |   |
| Gewinnvortrag / Verlustvortrag      | 15.748,37                  |   |  |                            |   | -502,29                               |   |
| Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag | -502,29                    |   |  |                            |   | 502,29                                | -2.497,21   |

## **Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025**

### **1. Geschäftsmodell des Unternehmens**

Die IHS Nr. 2 GS GmbH (IHS Nr. 2GS) wurde am 20. Juni 2018 als Immobilien – Holdinggesellschaft gegründet.

Die Gesellschaft fokussiert sich bei der Anlageseite auf die Investition in Genussscheine, welche von deutschen Zweckgesellschaften im Immobilienbereich (Immobilienbesitzgesellschaften) begeben wurden. Aus diesen Genussscheinen erhält die Gesellschaft die in den jeweiligen Emissionsbedingungen festgelegte Ausschüttung am 01.09. eines jeden Jahres. Die Gesellschaft partizipiert hierbei an Mietsteigerungen.

Die Gesellschaft ist in Grünwald bei München ansässig.

### **2. Steuerungssystem**

Zur Steuerung bedient sich die Gesellschaft des Planungstools für Zinszahlungen und Ausschüttungen auf Ebene der Immobilienbesitzgesellschaften und fasst die Ergebnisse auf Ebene der Gesellschaft zusammen. Wesentliche Steuerungsgröße stellt hierbei die Liquidität insbesondere aus erhaltenen Ausschüttungen dar, die nach Abzug der Kosten der Gesellschaft für Ausschüttungen auf eigene Genussscheine zur Verfügung stehen. Als weitere Steuerungsgröße wird der Jahresüberschuss nach Handelsrecht herangezogen. Ein positives Ergebnis soll dazu beitragen, die Kapitalstruktur zu stärken.

### **3. Forschung und Entwicklung**

Die Gesellschaft tätigt keinerlei Produktentwicklungen.

### **4. Gesamtwirtschaftliche Lage**

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,2 % höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Anstieg der Wirtschaftsleistung in Deutschland 0,3 %. "Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche

Wirtschaft wieder leicht gewachsen. Das Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen", sagte Ruth Brand, Präsidentin des Statistischen Bundesamtes, bei der Pressekonferenz "Bruttoinlandsprodukt 2025" in Berlin. "Demgegenüber gaben die Exporte erneut nach. Die Exportwirtschaft sah sich heftigem Gegenwind ausgesetzt durch die höheren US-Zölle, die Euro-Aufwertung und die stärkere Konkurrenz aus China. Zudem hielt die Investitionsschwäche an. Sowohl in Ausrüstungen als auch Bauten wurde weniger investiert als im Vorjahr", so Brand weiter.<sup>1</sup>

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2025 um 2,2 % gegenüber 2024 erhöht. Die Entwicklung der Verbraucherpreise hat sich damit stabilisiert. Im Jahresdurchschnitt 2024 hatte die Inflationsrate ebenfalls bei +2,2 % gelegen. 2023 hatte die Jahresdurchschnittsrate bei +5,9 % gelegen, 2022 bei +6,9 % und 2021 bei +3,1 %. Die vom Statistische Bundesamt ermittelte monatliche Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – lag im Dezember 2025 bei +1,8 %. Zum Jahresende schwächte sich die monatliche Rate somit ab und fiel im Dezember erstmals im Jahr 2025 unter zwei Prozent. Ein noch niedrigerer Wert wurde zuletzt im September 2024 mit +1,6 % erreicht.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Destatis, Pressemitteilung vom 15. Januar 2026, 017/26

<sup>2</sup> Destatis, Pressemitteilung vom 16. Januar 2026, 019/26

## 5. Entwicklung der Branche

### Im Jahr 2025<sup>3</sup>

Eine Vielzahl von Belastungen hat den Immobilienmarkt in den zurückliegenden Jahren herausgefordert und Bewertungsrückgänge verursacht. Die Hoffungsformel „Survive `til 25“ half nicht nur, den Markt durch die Krise zu tragen, sie traf auch durchaus zu. Denn die Korrektur fand vermutlich 2024 ihr Ende. Somit sollten höhere Zinsen, Klimainvestitionen und der Strukturwandel durch Homeoffice und E-Commerce nun eingepreist sein. In 2025 nahmen Immobilieninvestitionen in Deutschland durch EZB-Zinssenkungen allmählich wieder an Fahrt aufnehmen.

Doch die Lage bei Gewerbeimmobilien bleibt fragil, wozu auch die anhaltende Konjunkturflaute beiträgt. Risiken können etwa von weiteren Mittelabflüssen bei offenen Immobilienfonds oder ungünstigen Vermietungsperspektiven bei den vielen älteren Gewerbeimmobilien ausgehen. Deren notwendige Modernisierung wird zudem von einem eingegengten Finanzierungsspielraum aus Bewertungsrückgang, höherem Zins und möglichen Leerständen erschwert.

Die Perspektiven für Wohnimmobilien sind positiv, da der Wohnraummangel anhält und durch die derzeitige Baukrise sogar zunimmt. Im Gegensatz zu Unternehmen, die mit reduzierter Büro- oder Ladenfläche auskommen können, benötigen Privatpersonen zwingend Wohnraum. Selbst Wohnungen in weniger gefragten Lagen oder mit kleineren Mängeln lassen sich daher gut vermieten, während bei Gewerbeimmobilien außerhalb moderner, gefragter Objekte Mietnachlässe notwendig sein können. Den überwiegend gestiegenen Wohnungsmieten stehen bestenfalls nicht weiter sinkende Handelsmieten und ein von steigenden Leerständen gekennzeichneter Büromarkt gegenüber.

Chancen bietet der Immobilienmarkt weiterhin. Denn Immobilien werden zum Arbeiten, zum Produktverkauf oder zum Wohnen benötigt und entsprechend nachgefragt. Gut sind die Perspektiven vor allem in den sieben Großstädten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart.

---

<sup>3</sup> DZ HYP, Immobilienmarkt Deutschland 2025, März 2025

## **Im Jahr 2026<sup>4</sup>**

Der deutliche Zinsanstieg liegt nunmehr drei Jahre zurück. Die anschließenden Rückgänge der Immobilienbewertungen haben sich seitdem teilweise erholt. Auch die Investitionen am Immobilienmarkt waren rückläufig, ohne dass sich bislang eine Belebung einstellte. Das investierte Volumen im Jahr 2025 lag sogar noch etwas unter dem des Vorjahres. Gründe hierfür sind vielfältig und umfassen einen rückläufigen Bedarf an Gewerbeflächen, die schwache Konjunktur in Deutschland, höhere Renditen an den Kapitalmärkten sowie die hohen Kosten der Dekarbonisierung älterer Gebäude. Die BaFin weist auch Anfang 2026 weiterhin auf erhebliche Risiken im Gewerbeimmobilienbereich hin. Im Gegensatz zu den Jahren 2012 bis 2022 steht der Immobilienmarkt nun in einem veränderten Umfeld mit erschwerten Rahmenbedingungen.

Die Perspektiven für Wohnimmobilien sind nach wie vor am günstigsten. In den Top-Standorten übersteigt die Nachfrage das zunehmend knappe Angebot, was zu soliden Vermietungschancen führt. Herausforderungen ergeben sich jedoch nicht nur durch die verschärfte Mietregulierung, sondern auch durch die Belastung privater Haushalte mit hohen Wohnkosten, die höhere Mieten zunehmend erschweren.

Beim Gewerbeimmobilienmarkt zeigt sich eine differenzierte Entwicklung. Während die Nachfrage nach älteren Objekten und in Randlagen nachlässt, sind moderne Büros und Verkaufsflächen in zentralen Lagen der Top-Städte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) weiterhin gut vermietbar. Hier ermöglicht das hohe Mietniveau Sanierungen und Umnutzungen leichter als in günstigeren oder peripheren Lagen.

## **6. Wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens**

### **6.1 Entwicklung der Ertragslage**

Das Geschäftsjahr 2025 der Gesellschaft weist einen Jahresüberschuss von TEUR 0,5 (VJ.: Jahresfehlbetrag von TEUR 2,5) aus. Durch die getätigten Zeichnungen der IHS Nr. 2 GS von Genussscheinen von Immobiliengesellschaften erhielt die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2025 im Wesentlichen Erträge aus Ausschüttungen in Höhe von TEUR 5.703,9 (VJ.: TEUR 1.002,4). Die Erhöhung um TEUR 4.701,5 gegenüber dem Vorjahr ist insbesondere auf eine vertraglich vereinbarte Sonderzahlung mit einer Immobilienbesitzgesellschaft zurückzuführen, die auch zum Gegenstand hat, Überausschüttungen aus Vorjahren zu begleichen. Die über die Genussscheinbedingungen

---

<sup>4</sup> DZ HYP, Immobilienmarkt Deutschland 2026, März 2026

gedeckte Regelung sieht die Auszahlung künftiger Erträge gegen Einmalzahlung vor.

Die verbesserte Ertragssituation führt im Umkehrschluss zu einer Erhöhung der Verpflichtung gegenüber dem Genussscheininhaber. Der auszukehrende Jahresüberschuss, für den noch kein Ausschüttungsbeschluss vorliegt, wurde aufwandswirksam zurückgestellt

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.206,7 (VJ.: TEUR 181,1) und die Ausschüttungen für die begebenen eigenen Genussscheine in Höhe von TEUR 4.392,5 (VJ.: TEUR 818,6) konnten mit den erzielten Erträgen vollständig abgedeckt werden. Wesentliche Bestandteile der sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind die Kosten für Jahresabschlusserstellung und Prüfung (TEUR 49,9; VJ.: TEUR 53,5), Nebenkosten des Geldverkehrs (TEUR 7,1; VJ.: TEUR 16,6) sowie kaufmännische Administration (TEUR 68,4; VJ.: TEUR 68,4). Des Weiteren belasten Verluste aus der Einstellung in die Wertberichtigung zu Forderungen in Höhe von TEUR 1.055 das Ergebnis. Dies betrifft insbesondere eine latent ausfallgefährdete Forderung gegen eine Immobilienbesitzgesellschaft.

Es ist angestrebt, in den folgenden Geschäftsjahren leicht positive Jahresergebnisse zu erzielen.

## **6.2 Investition und Finanzierung**

Die Gesellschaft war zum Bilanzstichtag mit EUR 22,8 Mio. (VJ.: EUR 22,8 Mio.) in Genussscheine von Immobilienbesitzgesellschaften investiert. Die Finanzierung erfolgte durch ausgegebene eigene Genussscheine in Höhe von EUR 22,9 Mio. (VJ.: EUR 22,9 Mio.).

Die Finanzlage ist als stabil zu betrachten. Es besteht kein Währungsrisiko, da die ausgegebenen eigenen Genussscheine sowie die gezeichneten Genussscheine der Immobilienbesitzgesellschaften alle in EUR notieren.

Aus heutiger Sicht ist davon auszugehen, dass die eigenen Genussscheine bei Fälligkeit am 30. Oktober 2033 in Absprache mit dem Investor prolongiert werden. Somit besteht aus derzeitiger Sicht auch keine Gefährdung der Finanzlage der Gesellschaft auf Grund der derzeit in einigen Fällen vorliegenden längeren Laufzeit der investierten Genussscheine. Dieser Punkt wird aufmerksam verfolgt und fristgerecht gelöst werden.

Die IHS Nr. 2 GS weist ein gezeichnetes Kapital von TEUR 25 auf, welches vollständig einbezahlt ist.

Die Cashflows betragen

|  |      |        |
|--|------|--------|
| - aus der laufenden Geschäftstätigkeit | TEUR | 75,0   |
| - aus der Investitionstätigkeit        | TEUR | 977,8  |
| - aus der Finanzierungstätigkeit       | TEUR | -864,9 |

Ausgehend von einem positiven Periodenergebnis von TEUR 0,5 ist der positive Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit insbesondere auf die Adjustierung nicht zahlungswirksamer Geschäftsvorfälle und die erfolgswirksame Veränderung des Working Capital zurückzuführen. Der positive Cashflow aus Investitionstätigkeit ist im Wesentlichen auf erhaltene Zinsen aus getätigten Investitionen zurückzuführen. Der negative Cashflow aus Finanzierungstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus gezahlten Zinsen. Insgesamt erzielte die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2025 einen positiven Cashflow von TEUR 187,9. Damit beträgt der Finanzmittelfonds zum Geschäftsjahresende TEUR 257,9 (VJ.: TEUR 70,0). Es bestand jederzeitige Zahlungsfähigkeit für alle fälligen Verpflichtungen. Im Geschäftsjahr stehen Forderungsansprüchen, unter anderem aus Ausschüttungen und Steuerrückzahlungen, den Verpflichtungen aus Ausschüttungen auf Genussscheinkapital in nahezu gleicher Höhe gegenüber.

Die Ausschüttungstage der investierten Genussscheine sind jeweils auf den 01. September eines Jahres festgesetzt. Die Ausschüttungstage der Gesellschaft liegen jeweils am 01. Oktober eines Jahres. Somit ist bei fristgerechter Ausschüttung aus den Genussscheinen damit zu rechnen, dass zum jeweiligen Ausschüttungstag der Gesellschaft die erforderliche Liquidität zur Verfügung steht.

Die Summe der erhaltenen Ausschüttungen aus den investierten Genussscheinen übersteigt die Ausschüttungen der Gesellschaft an die Anleger.

### **6.3 Entwicklung der Vermögenslage**

Die Vermögenslage ist weitgehend als ausgeglichen anzusehen, da die getätigten Investitionen in Genussscheine von Immobilienbesitzgesellschaften vollständig durch die Ausgabe eigener Genussscheine langfristig gegenfinanziert sind.

Die Bilanzsumme der Gesellschaft beläuft sich auf TEUR 25.514,0 (VJ.: TEUR 27.450,4).

Ursächlich für die Bilanzsumme ist auf der Passivseite die Ausgabe von Genussscheinen in Höhe von TEUR 22.900. Das Kapital wurde in Höhe von TEUR 22.800 in Finanzanlagen investiert. Dabei wurden Genussscheine von Immobilienbesitzgesellschaften gezeichnet. Die Investitionen wurden

ausschließlich durch langfristiges Kapital getätigt. Die Anlagenintensität beträgt zum Bilanzstichtag 89,4 % (VJ.: 83,1 %).

Der Rückgang der Bilanzsumme ist unter anderem durch die Abschreibung auf die Forderungen ggü. der OG 8 Praeclarus GmbH i.H.v. TEUR 1.055 begründet.

#### **6.4 Beurteilung der Unternehmensleitung**

Die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft ist zufriedenstellend. Das Ziel, zumindest ein ausgeglichenes Ergebnis auszuweisen, wurde im Geschäftsjahr 2025 knapp erreicht. Ertragsseitig wird davon ausgegangen, dass die einzelnen Immobilienbesitzgesellschaften weiterhin ihren Verpflichtungen aus den ausgegebenen Inhaberschuldverschreibungen nachkommen können. Im nächsten Geschäftsjahr wird ein leicht positives Ergebnis erwartet.

Die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung ist aufgrund der durch den Nahostkonflikt verursachten Kostensteigerung schwer abzuschätzen. Derzeit sind Energiekosten die stärksten Inflationstreiber und könnten somit erneut zu Zinsanpassungen durch die EZB führen. Unabhängig davon haben wir bei einer Immobilienbesitzgesellschaft diverse Maßnahmen eingeleitet, um ein Ausfallrisiko zu umgehen. Aufgrund der aktuell diskutierten Zinsentwicklung ist final nicht abschätzbar, ob die Maßnahmen vollständig greifen werden.

## 7. Leistungsindikatoren der Gesellschaft

Wesentliche Steuerungsgröße stellt die Liquidität dar, die nach Abzug der Kosten der Gesellschaft für Ausschüttungen auf eigene Genussscheine zur Verfügung steht.

Als weitere Steuerungsgröße wird der Jahresüberschuss nach Handelsrecht herangezogen. Ein positives Ergebnis soll dazu beitragen die Kapitalstruktur zu stärken.

Für 2025 war ein ausgeglichenes Jahresergebnis sowie eine unveränderte Liquidität prognostiziert. Mindestziel ist, die Kostendeckung zu erreichen.

Die finanzielle Leistungsindikatoren entwickelten sich wie folgt:

| In TEUR                 | 2024 | 2025  |
|-------------------------|------|-------|
| Jahresüberschuss        | -2,5 | 0,5   |
| Liquidität <sup>5</sup> | 70,0 | 257,9 |

Die Liquidität stellt sich ausgeglichen und ab 2026 voraussichtlich ebenfalls ausgeglichen dar.

## 8. Geschäftsentwicklung und zukünftige Risiken

### 8.1. Zukünftige Entwicklung der Gesellschaft

Die Gesellschaft strebt ein Anleihevolumen von EUR 50 Mio. an, von welchem zum Bilanzstichtag EUR 22,9 Mio. gezeichnet und investiert sind.

Das Jahresergebnis 2026 fällt voraussichtlich leicht positiv aus. Auch ab 2027 sind bei vorsichtiger Planung leicht positive Jahresergebnisse prognostiziert.

Bei den Immobilienbesitzgesellschaften ist durch das engmaschige Monitoring grundsätzlich eine zeitgerechte Risikoanalyse und Reaktion möglich.

Zusammenfassend gehen wir von folgender Entwicklung im Vergleich zum jeweiligen Vorjahr aus, sofern die Immobilienbesitzgesellschaften ihren Verpflichtungen planmäßig nachkommen und sich keine Besonderheiten ergeben:

|                | 2026         | 2027        |
|----------------|--------------|-------------|
| Jahresergebnis | ausgeglichen | unverändert |
| Liquidität     | ausgeglichen | unverändert |

Voraussetzung für die genannten Prognosen ist, dass alle Immobilienobjektgesellschaften ihren Zahlungsverpflichtungen vollständig und fristgerecht nachkommen können.

### 8.2. Chancen

Die Gesellschaft ist Kapitalgeber für Immobilienobjektgesellschaften. In diesem Zusammenhang partizipiert die IHS Nr. 2 GS an den Ertragschancen, die sich durch die Investition in Genussscheine dieser Objektgesellschaften ergeben. Insbesondere bei steigenden Mieten und einem Ansteigen des allgemeinen Zinsniveaus ließen sich abhängig von der Leistungsfähigkeit der Immobilienobjektgesellschaften unter Umständen zukünftig höhere Ausschüttungen bei den Genussscheinen durchsetzen. Nach in der Vergangenheit festzustellenden sinkenden Kaufpreisen ist zwischenzeitlich eine Stabilisierung eingetreten. Demnach kann langfristig grundsätzlich wieder von steigenden Preisen ausgegangen werden.

### 8.3. Risiken

Die Gesellschaft ist letztlich maßgeblich von der Entwicklung der Immobilienbesitzgesellschaften abhängig. Die Immobilienbesitzgesellschaften leisten fixe und variable Zinszahlungen. Die Gesellschaft wiederum leistet Ausschüttungen aufgrund eines eigenen Genussscheins.

Bei den Immobilienobjektgesellschaften bestehen grundsätzlich Vermietungs-, Bewirtschaftungs-, Finanzierungs- und Zinsänderungsrisiken, die sich auf den Ertrag und die Liquidität der Gesellschaft auswirken können, sollten Ausschüttungen ausbleiben. Aufgrund sorgfältiger Objektauswahl in guten Lagen scheint das Vermietungsrisiko beherrschbar. Zudem ist ein Mietausfallrisiko kalkuliert. Allerdings sind zunehmend Investitionen zur Ermittlung und zur Umsetzung von ESG-Standards erforderlich. Für die laufende Bewirtschaftung steht ein aus Mieteinnahmen gespeistes, jährliches Instandhaltungsbudget zur Verfügung. Darlehensaufnahmen erfolgen langfristig bei möglich langfristigen Zinsbindungen. Insgesamt wird versucht den typischen Risiken angemessen zu begegnen. Restrisiken lassen sich nicht vollständig ausschließen. Letztlich werden jedoch alle Immobilien aktiv gemanagt.

Ziele sind u.a. weitgehende Vollvermietung, weitgehende Umlage von Bewirtschaftungskosten auf die Mieter, langfristige Bankfinanzierungen mit festen Zinsbindungen, damit ein Überschuss aus Vermietung erzielt wird, der zur Bedienung der Anleihen ausreicht.

Zum Abschlussstichtag und im betrachteten Prognosezeitraum betrachtet die IHS Nr. 2 GS sowohl das Ertrags- als auch das Liquiditätsrisiko als mittel, da die Immobilienbesitzgesellschaften den typischen Risiken wie z.B. Zinsänderung, Mietausfall, Kostensteigerung durch langfristige Zinsbindungen und Budgetierungen ausreichend Rechnung tragen.

Die Genussscheine der Gesellschaft wurden langfristig begeben. Zum Laufzeitende wird aufgrund der langfristigen Orientierung der Investoren von einer Prolongation ausgegangen. Auf Ebene der Immobilienobjektgesellschaften wird ein Verkauf der Immobilien nur in einem günstigen Marktumfeld angestrebt. Insofern können auch temporäre Preisrückgänge überbrückt werden. Dennoch besteht grundsätzlich das Risiko, dass künftige Ereignisse zu einem Zeitpunkt zu Verkaufsentscheidungen mit unzureichendem Verkaufserlös führen und das Genussscheinkapital durch die betroffene Immobilienobjektgesellschaft nicht in vollem Umfang zurückgeführt werden kann. Etwaige künftige Zinsanpassungen bei den Bankfinanzierungen könnten am Ende der jeweiligen Zinsbindung zu zusätzlichen Belastungen führen, die durch Laufzeitverlängerungen oder Disagiofinanzierungen zu minimieren sind.

Weitere Risiken sind aus Sicht der Gesellschaft derzeit nicht ersichtlich.

Insgesamt sieht sich die IHS Nr. 2 GS für die Zukunft gut gerüstet, wobei die Entwicklung der Chancen und Risiken laufend beobachtet wird, um frühzeitig auf Veränderungen reagieren zu können.

#### **8.4. Merkmale des internen Kontroll- und des Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess (§ 289 Abs. 4 HGB)**

Die Gesellschaft hat neben der Geschäftsführung kein eigenes Personal und hat daher die Praeclarus 2 Holding GmbH mit der kaufmännischen Administration beauftragt. Die von der Praeclarus 2 Holding GmbH zu erbringenden Leistungen umfassen insbesondere Leistungen im Zuge der Errichtung der Gesellschaft sowie laufende Verwaltungs-, Planungs- und Vertragsmanagementleistungen. Die Praeclarus 2 Holding GmbH greift bei der Leistungserbringung auf die Praeclarus Invest GmbH und deren Personal zurück.

Im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess sind für die IHS Nr. 2 GS im Rahmen eines internen Kontroll- und Risikomanagementsystems geeignete Strukturen sowie Prozesse definiert und in der Organisation umgesetzt. Änderungen der Gesetze, Rechnungslegungsstandards und andere Verlautbarungen werden fortlaufend bezüglich der Relevanz und Auswirkungen auf die Gesellschaft analysiert und die daraus resultierenden Änderungen in den Prozessen angepasst.

Grundlagen dieses speziellen rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sind neben definierten Kontrollmechanismen, zum Beispiel systemtechnische und manuelle Abstimmprozesse, die Trennung von Funktionen, das Vier-Augen Prinzip, sowie die Einhaltung von Richtlinien und Arbeitsanweisungen.

Die Umsetzung dieses internen Kontrollsystems erfolgt im Rahmen des Datenmanagementsystems (DMS) AMAGNO. In diesem System ist ein Rechnungsfreigabeprozess elektronisch definiert, welcher die Kontroll-Schritte

- Buchhalterische Prüfung
- Sachliche Prüfung
- Freigabe zur Zahlung

durch unterschiedliche Personen und Abteilungen vorsieht.

Die Zahlung von Rechnungen erfolgt systemseitig im Rahmen des Vier-Augen-Prinzips durch zwei Personen. Der gesamte Prüf- und Freigabeprozess ist in AMAGNO revisionssicher dokumentiert (geloggt).

Die Risikoanalyse der Gesellschaft basiert derzeit auf monatlichen Auswertungen aus der Finanzbuchhaltung, anhand derer eine regelmäßige Analyse und Überwachung der Ertrags- und Aufwandssituation durchgeführt wird.

Zudem erfolgt eine monatliche Bewertung der Genussscheine der Immobilienbesitzgesellschaften mittels Vergleich zum aktuellen Marktzins und unter Berücksichtigung individuell ermittelter Risikoprämien.

Letztlich werden die erwarteten Erträge über die Laufzeit abgezinst und der Kapitalwert (NPV) ermittelt. Ein NPV  $>$  oder  $=$  100 drückt die Deckung der Investition aus. Werte  $<$  100 decken die Investition nicht mehr ab. Allerdings können durch Gutachten belegbare stille Reserven vorhanden sein, die im Zuge eines Immobilienverkaufs realisierbar wären.

## **9. Bericht über Zweigniederlassungen**

Zweigniederlassungen werden von der Gesellschaft nicht unterhalten.

Grünwald, 29. April 2026

.....  
Friedhelm von Zieten  
Geschäftsführer