

Wertpapierprospekt

für die Zulassung von 66 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

15. Juni 2026

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 12. Dezember 2019 waren davon 163 Genussscheine im Gesamtnennbetrag von EUR 16,3 Mio. begeben und wurden auf Basis eines an diesem Tag gebilligten Wertpapierprospekts zum Handel im Regulierten Markt der Börse Luxemburg zugelassen („**bestehende Genussscheine**“). Die Emittentin hat seitdem insgesamt 66 weitere untereinander gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Genussscheine im Nennbetrag von je EUR 100.000,00, mithin im Gesamtnennbetrag von EUR 6,6 Mio. („**neue Genussscheine**“) gegen Barzahlung ausgegeben. Die neuen Genussscheine sind vollständig fungibel mit den unter gleicher ISIN/WKN zum Handel im Regulierten Markt der Börse Luxemburg zugelassenen bestehenden Genussscheine der Emittentin, bilden mit den bestehenden Genussscheinen einen einheitlichen Genussschein und erhöhen den ausgegebenen Gesamtnennbetrag des Genussscheins auf EUR 22,9 Mio. („**Aufstockung**“). Die neuen Genussscheine sollen nun ebenfalls zum Handel im Regulierten Markt der Börse Luxemburg zugelassen werden.

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 verbriefen 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.

Die Zulassung der neuen 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 der Zulassung der 66 neuen, auf den Inhaber lautenden Genussscheinen der IHS Nr. 2 GS GmbH zum Handel im regulierten Markt der Börse 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 erachtet werden. Eine solche Billigung sollte auch nicht als Bestätigung der Qualität der Wertpapiere, die Gegenstand dieses Prospekts sind, erachtet werden. Die CSSF übernimmt gemäß Artikel 6 Absatz 4 des luxemburgischen Gesetzes vom 16. Juli 2019 betreffend den Prospekt über Wertpapiere („**Luxemburgisches Wertpapierprospektgesetz**“) keine Verantwortung für die wirtschaftliche oder finanzielle Kreditwürdigkeit der Transaktion und die Qualität und Zahlungsfähigkeit der Emittentin. Anleger sollten ihre eigene Bewertung der Eignung dieser Wertpapiere für die Anlage vornehmen. Der gebilligte

Prospekt kann auf der Internetseite der Emittentin (www.ihs2gs.eu¹) und der Börse Luxemburg (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 Registrierungspflichten der US Securities Act.

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

¹ Die Angaben auf der Webseite sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden. Die Angaben auf der Webseite wurden nicht von der zuständigen Behörde geprüft oder gebilligt.

INHALTSVERZEICHNIS

I. RISIKOFAKTOREN	5
1. Risiken in Bezug auf die Emittentin	5
2. Risiken in Bezug auf die Marktsituation	7
3. Risiken in Bezug auf die Immobilien	12
4. Risiken in Bezug auf die Genussscheine	17
II. ALLGEMEINE INFORMATIONEN	20
1. Verantwortlichkeit für den Inhalt des Wertpapierprospekts	20
2. Zukunftsgerichtete Aussagen	20
3. Hinweis zu Quellen der Marktangaben sowie zu Fachbegriffen	22
4. Abschlussprüfer	22
5. Hinweis zu Finanz- und Zahlenangaben	22
6. Verfügbare Dokumente	22
III. BÖRSENZULASSUNG	24
1. Gegenstand des Prospekts	24
2. Zeitplan	25
3. Rendite	25
4. Rang	26
5. Angaben zum Basiswert	26
6. WKN / ISIN	26
7. Form und Verbriefung, Verwahrstelle und Zahlstelle	27
8. Kosten der Zulassung	27
9. Interessen an der Zulassung beteiligter natürlicher und juristischer Personen	27
IV. GENUSSSCHEINBEDINGUNGEN	28
V. WEITERE INFORMATIONEN ZU DEN GENUSSSCHEINEN	45
1. Mitteilungen an die Genussscheininhaber	45
2. Ermittlung des Ausschüttungsbetrags durch die Berechnungsstelle.	45
VI. ALLGEMEINE INFORMATIONEN ÜBER DIE EMITTENTIN	46
1. Sitz, Geschäftsjahr, Dauer, Gegenstand, Gründung	46
2. Historische Entwicklung der heutigen Emittentin, Trends	46
3. Organe der Emittentin	47
4. Gesellschaftskapital und Hauptgesellschafter	49
VII. GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER EMITTENTIN	50
1. Wichtigste Märkte	50
2. Haupttätigkeitsbereiche der Emittentin	51
3. Rechtsstreitigkeiten	57
VIII. FINANZLAGE DER EMITTENTIN	58
1. Schulden- und Finanzierungsstruktur	58
2. Finanzierung	59
3. Finanzlage	59
IX. WARNHINWEIS ZUR STEUERGESETZGEBUNG	60
FINANZTEIL	F-1

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.

Nachstehend sind nur diejenigen Risiken beschrieben, die für die Gesellschaft und/oder die Wertpapiere spezifisch sind und im Hinblick auf eine fundierte Anlageentscheidung von wesentlicher Bedeutung sind. Die Einschätzung der Emittentin zur Wesentlichkeit ergibt sich dabei aus der Relation der von der Emittentin angenommenen Eintrittswahrscheinlichkeit zum Umfang der von der Emittentin angenommenen möglichen negativen wirtschaftlichen Auswirkungen. Nach Einschätzung der Emittentin werden in den nachfolgenden Kategorien jeweils die beiden wesentlichsten Risikofaktoren (basierend auf der Wahrscheinlichkeit ihres Auftretens und der erwarteten Größe ihrer negativen Auswirkungen) zuerst genannt. Die weiteren Risikofaktoren in der jeweiligen Kategorie sind ebenfalls in der Reihenfolge der Wesentlichkeit aufgeführt. Die Reihenfolge der Kategorien sagt nichts über die Wesentlichkeit der Kategorien aus.

1. Risiken in Bezug auf die Emittentin

- a) **Aufgrund ihres auf ein einziges Geschäftsfeld beschränkten Geschäftsmodells, der damit verbundenen langfristigen Kapitalbindung und ihrer begrenzten Liquidität ist die Emittentin in besonderem Maße von der Ertragskraft der Objektgesellschaften abhängig.**

Das Vermögen der Emittentin beschränkt sich im Wesentlichen auf die Mittel aus den prospektgegenständlichen Genussscheinen, welche sie ihrerseits langfristig in von Immobilien-Objektgesellschaften ausgegebene Genussscheine („**Objektgenussscheine**“) investiert. Diese Objektgesellschaften erwerben, halten und verwalten vermietete oder zu vermietende Gewerbeimmobilien (z.B. Lagerhallen und sonstige Gebäude für den Logistikbedarf, Läden, Bürogebäude), teilweise mit geringem Wohnanteil in Deutschland, um Mieterträge zu erzielen.

Vereinfacht ausgedrückt werden die gewinnabhängigen Ausschüttungen auf die Objektgenussscheine – nach Abzug der laufenden Kosten der Emittentin – als Ausschüttungen auf die prospektgegenständlichen Genussscheine an deren Inhaber weitergeleitet („**Durchleitungsmodell**“). Die Objektgesellschaften beabsichtigen regelmäßig, die von ihnen gehaltenen Immobilien vor Endfälligkeit der Objektgenussscheine zu veräußern. Überschüsse aus den hierbei erzielten Veräußerungserlösen dienen der Rückzahlung der Objektgenussscheine an die Emittentin und werden – soweit sie den Rückzahlungsbetrag übersteigen – in Form von Ausschüttungen ebenfalls an die Emittentin weitergegeben. Unabhängig von einer Immobilienveräußerung soll zumindest der spätestens gleichzeitig mit der Rückzahlung der prospektgegenständlichen Genussscheine fällige Rückzahlungsbetrag der Objektgenussscheine von der Emittentin zur Finanzierung der Rückzahlung der prospektgegenständlichen Genussscheine eingesetzt werden.

Zum 31. Dezember 2025 beläuft sich die Bilanzsumme der Emittentin auf EUR 25,5 Mio. Das Anlagevermögen besteht nahezu vollständig aus Genussscheinen an sieben Objektgesellschaften mit einem Buchwert von EUR 22,8 Mio.; dies entspricht einer Anlagenintensität von 89,4 %. Das gezeichnete Kapital beträgt lediglich EUR 25.000. Die Eigenkapitalausstattung wird ganz überwiegend durch Genussrechtskapital in Höhe von EUR 22,9 Mio. geprägt. Der Finanzmittelfonds belief sich zum 31. Dezember 2025 auf TEUR 257,9. Aufgrund vorstehend beschriebenen Durchleitungsmodells ist die Emittentin strukturell auch für die Zukunft nicht darauf ausgelegt, erhebliche eigene Liquiditätsreserven aufzubauen. Die Genussscheinbedingungen sehen lediglich einen Liquiditätspuffer von 0,25 % des Gesamtnennbetrags (maximal EUR 125.000) sowie eine rechnerische Liquiditätsreserve zur Deckung der Verwaltungskosten zweier Ausschüttungsperioden vor (§ 4 Abs. 2, § 6 Abs. 3 der Genussscheinbedingungen). Darüberhinausgehende Erträge sind an die Gläubiger auszuschütten. Die Emittentin wird daher auch zukünftig voraussichtlich nicht über nennenswerte freie Liquiditätsreserven verfügen

Aufgrund der Fokussierung auf nur ein Geschäftsfeld, der damit verbundenen langfristigen Kapitalbindung und ihrer begrenzten Liquidität ist die Emittentin kaum in der Lage, ihre Geschäftstätigkeit anzupassen und Verluste durch Diversifizierung in andere Geschäftsfelder auszugleichen, wenn sich die Geschäftstätigkeit der Objektgesellschaften, in die sie investiert hat, und/oder der Gewerbeimmobilienmarkt in Deutschland insgesamt negativ entwickeln.

Sollten wesentliche oder alle Objektgesellschaften – etwa aufgrund einer den gesamten Markt betreffenden Verschlechterung des deutschen Gewerbeimmobilienmarktes – keine Ausschüttungen auf die Objektgenussscheine leisten können, wäre die Emittentin angesichts ihrer minimalen freien Liquidität und des Fehlens weiterer Einnahmequellen für die Dauer der Verschlechterung voraussichtlich nicht oder nur in reduziertem Umfang in der Lage, Ausschüttungen auf die prospektgegenständlichen Genussscheine vorzunehmen.

Im Geschäftsjahr 2025 hat sich dieses Risiko bezogen auf die Objektgesellschaft Praeclarus 8 GmbH teilweise realisiert, deren Ertragslage eine außerplanmäßige Abschreibung der Ausschüttungsforderung aus dem entsprechenden Objektgenussschein in Höhe von TEUR 1.055 erforderlich machte.

Die Emittentin hat zudem in der Vergangenheit von der Objektgesellschaft Praeclarus E GmbH & Co. KG rechtsgrundlose Überzahlungen in Höhe von EUR 4,8 Mio. erhalten. Zum Ausgleich dieser Überzahlungen wurden die Bedingungen des entsprechenden Objektgenussscheins angepasst und ein einmaliger Sonderzahlungsanspruch in Höhe von EUR 4,8 Mio. vereinbart, der mit dem Rückerstattungsanspruch verrechnet wurde. Als Gegenleistung wird im Geschäftsjahr der Veräußerung der von der Praeclarus E GmbH & Co. KG gehaltenen Immobilie ein Jahresüberschuss bis einschließlich EUR 8 Mio. bei der Berechnung etwaiger Ausschüttung an die Emittentin nicht berücksichtigt; erst ein EUR 8 Mio. übersteigender Jahresüberschuss fließt in die Ausschüttungsberechnung ein. Die Emittentin hat sich also eine Zahlung in Höhe von EUR 4,8 Mio. im Jahr 2025 gesichert, verzichtete jedoch im Gegenzug weitgehend auf das Recht, an etwaigen höheren Erlösen aus dem künftigen Verkauf der Immobilie beteiligt zu werden. Die Emittentin erhält nur einen Anteil an einem etwaigen künftigen Verkaufserlös, wenn und soweit der daraus resultierende Jahresüberschuss EUR 8 Mio. übersteigt. Da die Praeclarus E GmbH & Co. KG im Falle der Veräußerung ihrer Immobilie für das entsprechende Jahr

derzeit von einem voraussichtlichen Jahresüberschuss von ca. EUR 5,0 Mio. ausgeht, ist es wahrscheinlich, dass eine Ausschüttung aus dieser Objektgesellschaft an die Emittentin im Veräußerungsgeschäftsjahr vollständig entfällt.

Im schlimmsten Fall können die Ausschüttungen auf die prospektgegenständlichen Genussscheine vollständig ausfallen. Sind die Objektgesellschaften zudem nicht in der Lage, die Objektgenussscheine zurückzuzahlen, kann auch die Rückzahlung des Nennbetrags der prospektgegenständlichen Genussscheine ganz oder teilweise ausbleiben. Die prospektgegenständlichen Genussscheine sind unbesichert und stehen allen nicht besicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin nach; die Anleger könnten ihr investiertes Kapital teilweise oder vollständig verlieren.

b) Die Emittentin ist von wenigen Schlüsselpersonen abhängig.

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 55% dieser Asset Management Gesellschaft und mittelbar 55% der Objektgesellschaften gehören.

Ein Ausfall dieser beiden Personen oder auch nur einer davon wäre für die Emittentin bzw. die Objektgesellschaften nur schwer zu kompensieren. Es wäre wahrscheinlich nicht möglich, eine dieser beiden Personen kurzfristig durch eine andere Person mit ähnlichen Fähigkeiten zu ersetzen, da das Geschäftsmodell der Emittentin in hohem Maße von den Erfahrungen, Kenntnissen und Fähigkeiten von Herrn Eschenbaum und Herrn Roth beruht. Bei Ausfall einer oder beider Schlüsselpersonen könnte die Emittentin ihre Geschäftstätigkeit nicht im bisherigen Umfang fortführen, was sich erheblich nachteilig auf ihre Ertragslage auswirken könnte. Da die Emittentin über kein eigenes Personal verfügt und die gesamte kaufmännische Administration an die Praeclarus 2 Holding GmbH ausgelagert hat – wobei sowohl Herr Roth als auch Herr Eschenbaum maßgeblich an dieser beteiligt und als Geschäftsführer bzw. Prokurist für diese Gesellschaft tätig sind –, würde ihr Ausfall die operative Handlungsfähigkeit der Emittentin unmittelbar gefährden. In einem solchen Fall könnten Ausschüttungen auf die Genussscheine geringer ausfallen oder zeitweise ausbleiben.

2. Risiken in Bezug auf die Marktsituation

a) Die Emittentin und die Objektgesellschaften sind von der Entwicklung des Gewerbeimmobilienmarktes in Deutschland abhängig; insbesondere bei Büroimmobilien ist das Leerstandsrisiko seit 2020 strukturell gestiegen.

Die Emittentin ist zum Prospektdatum über sieben Objektgesellschaften ausschließlich in deutsche Gewerbeimmobilien investiert (Büro-, Geschäfts-, Logistik- und sonstige Gewerbeobjekte, vereinzelt mit Wohnanteil), und zwar an den Standorten Düsseldorf, Großraum Augsburg, München, Großraum München, Stuttgart, Weinheim und Rheinland-Pfalz (Nähe Nürburgring). Die Fähigkeit der

Objektgesellschaften, laufende Mieterträge zu erzielen, Ausschüttungen an die Emittentin zu leisten und die Objektgenussscheine planmäßig zurückzuführen, hängt daher wesentlich von der Nachfrage nach Flächen in diesen Teilmärkten ab.

Insbesondere bei Büroimmobilien hat sich seit 2020 – unter anderem infolge der pandemiebedingten Etablierung hybrider Arbeitsmodelle (Homeoffice/Remote Work) – ein struktureller Rückgang der Flächennachfrage ergeben. Leerstandsquoten zumindest in einigen für die Emittentin relevanten Teilmärkten wie Düsseldorf^{2 3} und dem Großraum München^{4 3} sind seitdem gestiegen. Drei der sieben Immobilien, in die die Emittentin derzeit über Objektgenussscheine investiert ist, sind ganz oder teilweise als Büroimmobilien klassifiziert und daher potenziell von der sinkenden Nachfrage nach Büroflächen betroffen. Das aggregierte Investitionsvolumen der Emittentin in diese drei Objektgesellschaften beträgt EUR 7,7 Mio. und entspricht damit rund 34 % des Gesamtportfolios der Emittentin (EUR 22,8 Mio. zum 31. Dezember 2025).

Sollte sich die Nachfrage nach Büroflächen an den Standorten der Objektgesellschaften weiter abschwächen, könnten auslaufende Mietverträge nicht zu den geplanten Konditionen verlängert oder Leerstände nicht zeitnah beseitigt werden. Leerstand belastet die Objektgesellschaften neben Ertragsausfällen auch durch nicht umlagefähige Nebenkosten. Da rund ein Drittel des Portfolios betroffen wäre, könnte ein nachhaltiger Leerstand einen wesentlichen Teil des Portfolioertrags der Emittentin gefährden.

Aufgrund des in vorstehendem Abschnitt 1.a) beschriebenen Durchleitungsmodells würden sich Ertragsausfälle und/oder Zusatzkosten bei den Objektgesellschaften unmittelbar auf die Ausschüttungen auf die Genussscheine auswirken. Im äußersten Fall könnten die Ausschüttungen vollständig ausfallen. Ein langfristiger Leerstand kann zudem den Wert und die Veräußerbarkeit der Immobilie mindern. Im äußersten Fall kann dies dazu führen, dass die Objektgesellschaft die Mittel zur Rückzahlung des Objektgenussscheins nicht durch Veräußerung oder Belastung der Immobilie aufbringen kann. Wird der Objektgenussschein ganz oder teilweise nicht zurückgezahlt, fehlt der Emittentin entsprechendes Kapital zur Rückzahlung der prospektgegenständlichen Genussscheine. Diese sind unbesichert und im Rang nachrangig gegenüber allen nicht besicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin; Anleger könnten ihr investiertes Kapital daher teilweise oder vollständig verlieren.

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

² <https://www.aengevelt.com/2025-01-30-bueromarkt-duesseldorf-bilanz-2024--ausblick-2025/>, abgerufen am 26. Mai 2026

³ Die Angaben auf der Webseite sind nicht Teil des Prospekts und nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen. Sie wurden nicht von der zuständigen Behörde geprüft oder gebilligt.

⁴ <https://content.knightfrank.com/research/2244/documents/de/munchen-buro-spotlight-q1-2025-12069.pdf>, abgerufen am 26. Mai 2026.

Die Objektgesellschaften finanzieren Erwerb, Bestandshaltung sowie ggf. die Weiterentwicklung ihrer Immobilien regelmäßig nicht ausschließlich durch das von der Emittentin über Objektgenussscheine bereitgestellte Kapital, sondern ergänzend – je nach Objektgesellschaft und Transaktion – insbesondere aus Bankdarlehen sowie durch die Begebung von Anleihen an die (nicht mit der Emittentin identische) IHS Nr. 2 GmbH, deren Alleingesellschafter Herr Friedrich Eschenbaum ist.

Die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung ist aktuell aufgrund geopolitischer Spannungen und damit verbundener Kostensteigerungen schwer abschätzbar, und könnte zu Zinserhöhungen führen. Ein gegenüber den Vorjahren erhöhtes Zinsniveau kann sich dabei in mehrfacher Hinsicht nachteilig auswirken:

Auf der Ebene der Objektgesellschaften steigen zum einen bei variabel verzinslichen Darlehen unmittelbar die laufenden Zinsaufwendungen; zum anderen können bei auslaufenden Zinsbindungen Anschlussfinanzierungen bzw. Neuaufnahmen von Fremdkapital nur zu schlechteren Konditionen (= höheren Zinsen) oder nur mit zusätzlichen Sicherheiten, Covenants oder (Re-)Finanzierungsaufwendungen möglich sein. Dies kann die laufenden Cashflows der Objektgesellschaften belasten und deren Fähigkeit mindern, Ausschüttungen auf die Objektgenussscheine an die Emittentin zu leisten.

Darüber hinaus können steigende Zinsen die Marktwerte von Gewerbeimmobilien und die Transaktionsaktivität negativ beeinflussen. Sinkende Bewertungsniveaus und eine geringere Zahl potenzieller Käufer können geplante Veräußerungen der von den Objektgesellschaften gehaltenen Immobilien erschweren oder nur zu niedrigeren Erlösen ermöglichen. Sollte sich dadurch die Rückführung von Finanzierungen verzögern oder verteuern, kann dies die Liquiditätslage der Objektgesellschaften zusätzlich beeinträchtigen. In der Folge besteht das Risiko, dass Ausschüttungen an die Emittentin geringer ausfallen oder zeitweise ausbleiben und die Emittentin ihrerseits die Ausschüttungen auf die prospektgegenständlichen Genussscheine nicht wie erwartet leisten kann.

c) Die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Bewirtschaftung und Veräußerung von Gewerbeimmobilien in Deutschland haben sich seit Aufnahme der Geschäftstätigkeit der Emittentin wesentlich verändert und könnten sich zulasten der Objektgesellschaften weiter verschärfen.

Die Geschäftstätigkeit der Emittentin ist in erheblichem Maße von den geltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen für Gewerbeimmobilien abhängig. Dies umfasst insbesondere die gesetzlichen Regelungen zu Gebäudeenergierecht und Klimaschutzregulierung sowie zum Mietrecht, etwa zu Mietpreisgestaltung, Kündigungsschutz und Nebenkostenumlage.

Seit die Emittentin ihre Geschäftstätigkeit aufgenommen hat, haben sich für Gewerbeimmobilien wesentliche Änderungen im Gebäudeenergierecht und in der Klimaschutzregulierung ergeben. Dies betrifft insbesondere das 2020 in Kraft getretene Gebäudeenergiegesetz (GEG) und dessen Novelle 2024 sowie das 2026 anstehende Gebäudemodernisierungsgesetzes (GModG), das als Nachfolger des GEG konzipiert ist und dessen Entwurf das Bundeskabinett am 13. Mai 2026 beschlossen hat. Das GModG dient auch der Umsetzung der EU-Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie (EPBD, Richtlinie 2024/1275/EU). § 40 GModG-E sieht erstmals verbindliche Renovierungspflichten für

Nichtwohngebäude vor: Der Primärenergiebedarf bestehender Nichtwohngebäude darf ab dem 1. Januar 2030 das 3,50fache und ab dem 1. Januar 2033 das 2,95fache des Referenzgebäudewerts nicht überschreiten. Demnach müssen die energetisch schlechtesten Nichtwohngebäude bis 2030 bzw. bis 2033 renoviert werden. Darüber hinaus sieht der GModG-Entwurf neue Solarpflichten vor: Ab 2028 müssen bestehende Nichtwohngebäude mit mehr als 500 m² Nutzfläche bei einer Dachsanierung Photovoltaikanlagen installieren. Zudem sieht der GModG-Entwurf vor, dass neu eingebaute Gas- und Ölheizungen ab 2029 mindestens 10 %, ab 2030 15 %, ab 2035 30 % und ab 2040 60 % klimaneutrale Brennstoffe nutzen müssen (sog. „Bio-Treppe“).

Das Portfolio der Emittentin ist von diesen Vorgaben in besonderem Maße betroffen: Fünf der sieben Immobilien, in die die Emittentin über Objektgenussscheine investiert hat, wurde 1974 bis 1989 errichtet und entsprechen voraussichtlich nicht den künftigen energetischen Mindeststandards. Die Objektgesellschaften müssen also - je nach Ausgangszustand ihrer Immobilien – ggf. mit einem erheblichen ursprünglich nicht eingeplanten Investitionsbedarf für die Einhaltung der neuen Grenzwerte rechnen. Wo kommunale Wärmeplanungen langfristig keine Gasnetze mehr vorsehen, ist zudem in den nächsten zehn bis fünfzehn Jahren ein Rückbau zu erwarten. Für Eigentümer von Gewerbeimmobilien mit gasbasierten Heizsystemen ergeben sich daraus erhebliche Planungsunsicherheiten und ggf. die Notwendigkeit frühzeitiger Investitionen in alternative Wärmeversorgungskonzepte.

Am 1. Januar 2023 trat das Kohlendioxidaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG) in Kraft, wonach sich Vermieter und Mieter die CO₂-Preis-Mehrkosten teilen müssen. Je schlechter die Energiebilanz eines Gebäudes, desto höher ist der Vermieteranteil (Stufenmodell). Der GModG-Entwurf sieht vor, dass CO₂-Kosten, Gasnetz-Entgelte und Bio-Brennstoff-Aufschläge jeweils hälftig zwischen Mieter und Vermieter aufgeteilt werden, was bei unsanierten Gebäuden mit hohen Emissionen eine Entlastung für Vermieter, bei sanierten Gebäuden aber eine Mehrbelastung darstellen kann.

Darüber hinaus haben sich die steuerlichen Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen in Deutschland in der Vergangenheit vielfach verschlechtert, beispielsweise durch Erhöhungen der Grunderwerbsteuer in mehreren Bundesländern. Seit dem 1. Januar 2025 löst der neue Grundsteuerwert den veralteten Einheitswert ab. Die Grundsteuerreform kann – je nach Lage und Bewertung der Grundstücke – zu erhöhten oder verminderten Grundsteuerbelastungen führen. Insbesondere in Lagen mit hohen Bodenrichtwerten drohen spürbare Mehrbelastungen. Die Grundsteuer kann zwar bei vermieteten Objekten in der Regel über die Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden, kann sich aber auch auf die Gesamtattraktivität und Wettbewerbsfähigkeit des Standorts auswirken.

Auch Gesetzgeberische Eingriffe in das geltende Mietrecht sind denkbar. Es kann beispielsweise nicht ausgeschlossen werden, dass in Zukunft – insbesondere im Fall außergewöhnlicher Ereignisse wie einer erneuten Pandemie oder einer schweren Wirtschaftskrise – Mieten nicht gezahlt werden können oder Mietansprüche aufgrund gesetzgeberischer Eingriffe gestundet oder gesenkt werden müssen. Solche Mietausfälle können bei den Immobilien-Objektgesellschaften zu erheblichen Einnahmeverlusten führen.

Die dargestellten regulatorischen Änderungen können einzeln oder in ihrer Gesamtheit erhebliche Auswirkungen auf die Bewirtschaftungserträge, die Veräußerungsfähigkeit und den Wert der Immobilien der Objektgesellschaften haben, einen erheblichen Handlungsbedarf der Objektgesellschaften auslösen und erhebliche Zusatzkosten verursachen, die aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen ggf. nur begrenzt oder gar nicht an die Mieter weiterbelastet werden können. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass zukünftig weitere regulatorische Verschärfungen eintreten, die die wirtschaftliche Situation der Objektgesellschaften zusätzlich beeinträchtigen, etwa hinsichtlich des Mieterschutzes (z.B. Einführung gewerblicher Mietpreisbremsen), des Brandschutzes (z.B. verschärfte Anforderungen an Bestandsgebäude), des Umweltschutzes (z.B. Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen oder Einhaltung bestimmter Energieeffizienzklassen), des Schadstoffrechts (z.B. Sanierungspflichten bei Asbest oder PFAS-Kontaminationen) sowie hinsichtlich der steuerlichen Rahmenbedingungen für Immobilientransaktionen.

Die bereits erfolgten und mögliche zukünftige Änderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen für das Geschäftsmodell der Emittentin können sich erheblich negativ auf die Rentabilität von Investitionen und die Ertragslage der Emittentin auswirken. Da die Emittentin nur begrenzt in der Lage ist, ihr Geschäftsmodell entsprechend anzupassen, und aufgrund des vorstehend in Abschnitt 1.a) beschriebenen Durchleitungsmodells über keine nennenswerten Liquiditätsreserven verfügt, könnten bereits regulierungsbedingte Zusatzkosten bei einer einzelnen Objektgesellschaft dazu führen, dass deren Ausschüttungen auf den Objektgenussschein an die Emittentin geringer ausfallen oder ausbleiben. Dies würde sich unmittelbar auf die Ausschüttungen auf die prospektgegenständlichen Genussscheine auswirken. Sind mehrere oder gar alle Objektgesellschaften stark von regulatorischen Änderungen betroffen, könnte auch die Fähigkeit der Emittentin zur Rückzahlung der Genussscheine beeinträchtigt sein; im schlimmsten Fall könnten die Anleger einen teilweisen Verlust ihres investierten Kapitals erleiden.

d) Die Emittentin könnte die Chancen und Risiken des Marktumfelds falsch einschätzen.

Die Bewertung der Chancen und Risiken, welche sich für die Emittentin und die Objektgesellschaften aus den getätigten oder geplanten weiteren Investitionen ergeben können, könnte auf einer falschen Einschätzungsgrundlage beruhen. Die Emittentin oder die Objektgesellschaften könnten die Marktlage falsch einschätzen, z.B. bei der Auswertung von Informationen zum Immobilienmarkt insgesamt wesentliche Unterschiede der Bereiche Wohn- und Gewerbeimmobilien nicht ausreichend berücksichtigen. Eine falsche Markteinschätzung der Emittentin oder der Objektgesellschaften könnte zu überhöhten Renditeerwartungen oder zu geringen Risikoannahmen durch die Emittentin oder die Objektgesellschaften führen, was zu negativen Erträgen aufgrund erfolgloser Investitionen führen kann.

Im Geschäftsjahr 2025 hat sich dieses Risiko bezogen auf die Objektgesellschaft Praeclarus 8 GmbH teilweise realisiert, deren Ertragslage eine außerplanmäßige Abschreibung der Ausschüttungsforderung aus dem entsprechenden Objektgenussschein in Höhe von TEUR 1.055 erforderlich machte.

Dies könnte die Ertragslage der Emittentin erheblich beeinträchtigen und die Ausschüttungen auf die prospektgegenständlichen Genussscheine senken. Bei einer Fehleinschätzung bezüglich mehrerer

oder gar aller Objektgesellschaften könnten die Ausschüttungen auf die Genussscheine vollständig ausfallen und die Rückzahlung des Nennbetrags gefährdet sein.

3. Risiken in Bezug auf die Immobilien

- a) Die Bestandsimmobilien der Objektgesellschaften können – auch aufgrund von durch die Emittentin bzw. die Objektgesellschaften nicht beeinflussbaren Faktoren – Wertverluste erleiden.**

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 durch Wetterextreme, auftretendem Sanierungsbedarf oder ähnlicher Faktoren. 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.

Wertverluste bei den Bestandsimmobilien könnten die Ertragslage der Objektgesellschaften und damit der Emittentin beeinträchtigen. Der Buchwert der von der Emittentin gehaltenen Objektgenussscheine der sieben Objektgesellschaften betrug zum 31. Dezember 2025 EUR 22,8 Mio. Der beizulegende Zeitwert lag zum selben Stichtag bei EUR 16,8 Mio. und damit um rund EUR 6,0 Mio. (ca. 26,1 %) unter dem Buchwert. Bei einzelnen Objektgesellschaften waren damit zum 31. Dezember 2025 bereits Wertminderungen gegenüber den ursprünglichen Investitionsannahmen eingetreten, auch wenn diese nach Auffassung der Geschäftsleitung nicht dauerhaft waren. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich diese Wertminderungen in Zukunft als dauerhaft erweisen oder weitere Wertverluste bei den Bestandsimmobilien der Objektgesellschaften eintreten. Dies könnte dazu führen, dass Objektgesellschaften bei Fälligkeit ihrer Objektgenussscheine nicht in der Lage sind, durch Veräußerung oder Belastung der Immobilien die Mittel aufzubringen, um den Nennbetrag der Objektgenussscheine vollständig zurückzuzahlen. In der Folge könnte auch die Rückzahlung der prospektgegenständlichen Genussscheine gefährdet sein und die Anleger könnten im schlimmsten Fall einen teilweisen oder vollständigen Verlust ihres investierten Kapitals erleiden.

- b) Es besteht das Risiko, dass von den Objektgesellschaften erworbene Immobilien mit Altlasten, anderen schädlichen Bodenverunreinigungen, Schadstoffen oder**

Kriegslasten belastet sind, für deren Beseitigung erhebliche Kosten erforderlich wären, insbesondere, wenn diese als Altlastverdachtsfläche erfasst sind.

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.

Grundsätzlich erwerben Objektgesellschaften Grundstücke und Immobilien nur nach einer ausführlichen Prüfung inklusive Bestätigung der Altlastenfreiheit oder im Ausnahmefall mit Altlastengutachten. Sollte sich dieses Risiko gleichwohl realisieren, könnte das zu erheblichen finanziellen Belastungen der betroffenen Objektgesellschaft und damit der Emittentin führen. In einem solchen Fall könnten die Ausschüttungen auf die Genussscheine geringer ausfallen, zeitweise ausbleiben und im schlimmsten Fall die Anleger einen erheblichen Verlust ihres investierten Kapitals erleiden.

c) Es besteht das Risiko, dass Sanierungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen (ungeplant) notwendig werden oder teurer werden als geplant.

Bei den von den Objektgesellschaften erworbenen oder künftig zu erwerbenden Objekten können aus einer Vielzahl von Gründen Sanierungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich werden, etwa aufgrund des Alters der Bausubstanz, von Schadstoffen in Baumaterialien, der Bodenbeschaffenheit oder der Nichteinhaltung bau- bzw. denkmalschutzrechtlicher Vorgaben. Die Immobilien der Objektgesellschaften, in die die Emittentin investiert hat, weisen Baujahre zwischen 1974 und 2020 auf. Bei den älteren Objekten besteht ein erhöhtes Risiko substanzieller Wertverluste durch altersbedingte Abnutzung und einen erhöhten Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsbedarf; betroffen sind insbesondere ein Logistikgebäude in Stuttgart (Baujahr 1974), ein Wohn- und Geschäftshaus in München (Baujahr 1978) sowie ein Büro- und Geschäftshaus im Großraum München (Baujahr 1988). Erfahrungsgemäß wird innerhalb eines Zyklus von ca. 25 bis 40 Jahren nach Errichtung einer Immobilie

eine grundlegende Modernisierung bzw. Erneuerung des Gebäudes erforderlich; bei Gewerbeimmobilien kann die Abnutzung schneller eintreten. Daher ist nicht auszuschließen, dass bereits wenige Jahre nach dem Erwerb einzelner Bestandsobjekte zusätzliche finanzielle Mittel für Modernisierung und Instandhaltung der Gebäude sowie der technischen Anlagen aufgebracht werden müssen. Die damit verbundenen Modernisierungs- und Reparaturkosten tragen die jeweiligen Objektgesellschaften und müssen sie in ihrer Finanzplanung berücksichtigen.

Ungeplante Sanierungs-, Instandhaltungs- oder Modernisierungskosten können insbesondere dann entstehen, wenn der tatsächliche Zustand einer Immobilie – etwa aufgrund unentdeckter Umstände – von den beim Erwerb zugrunde gelegten Erwartungen abweicht oder wenn aufgrund von Gesetzesänderungen neue Anforderungen an Gebäudetechnik und/oder Sicherheit umzusetzen sind. Auch erhöhte Hygieneanforderungen wie im Zuge der Bekämpfung der COVID-19-Pandemie können dazu führen, dass Immobilien in ihrem bisherigen Zustand nicht mehr oder nur mit deutlich geringeren Mieterträgen vermietbar sind und modernisiert werden müssen. Zudem kann sich der Zustand einer Immobilie unerwartet schnell, z.B. infolge von Wetterextremen, verschlechtern. In solchen Fällen können die Objektgesellschaften kurzfristig zusätzlichen Kapitalbedarf haben und infolge ungeplanter (Mehr-)Kosten niedrigere Erträge erwirtschaften. Auch bei geplanten Sanierungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen besteht das Risiko von Verzögerungen, Mängeln und Kostenüberschreitungen. Ursachen können u.a. Witterungseinflüsse, Streitigkeiten mit bzw. Insolvenzen von (Sub-)Unternehmern oder sonstige Ablaufstörungen (z.B. Planungsfehler oder Nachbarauseinandersetzungen) sein.

Sanierungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten können zudem Nutzungsbeeinträchtigungen verursachen (z.B. Renovierungslärm oder eine zeitweise Räumung). Einschränkungen können auch daraus resultieren, dass für die Durchführung erforderliche Genehmigungen nicht oder nur mit Verzögerungen, Zusatzaufwand oder Auflagen erteilt werden.

Werden erforderliche Reparatur- oder Sanierungsmaßnahmen nicht durchgeführt, kann dies dazu führen, dass nur ein reduzierter Mietzins erzielt werden kann und/oder im Verkaufsfall ein geringerer Erlös als erwartet realisiert wird.

Ungeplante Sanierungs- oder Modernisierungskosten belasten unmittelbar die Liquidität und Ertragskraft der jeweiligen Objektgesellschaft. Da die Emittentin ihre Ausschüttungen an die Genussscheinhaber ausschließlich aus den Erträgen der Objektgenussscheine speist, können bereits ungeplante Kosten bei einer einzelnen Objektgesellschaft dazu führen, dass die Ausschüttungen auf die prospektgegenständlichen Genussscheine aus den Erträgen des betroffenen Geschäftsjahrs geringer ausfallen oder zeitweise ausbleiben.

d) Es besteht das Risiko, dass von den Objektgesellschaften erworbene Immobilien unzutreffend bewertet worden sind.

Der wirtschaftliche Erfolg der Objektgesellschaften und damit der Emittentin ist maßgeblich davon abhängig, dass die Objektgesellschaften ihre jeweils erworbenen Immobilien und deren Bewirtschaftungs- ertrags- und Substanzwertentwicklungspotential beim Erwerb zutreffend bewertet haben. Es besteht

das Risiko, dass die Objektgesellschaften wertbeeinflussende Umstände – etwa bauliche, rechtliche, wirtschaftliche oder standortbezogene Faktoren – falsch eingeschätzt und infolgedessen überhöhte Kaufpreise gezahlt haben. Zwar lassen die Objektgesellschaften Immobilien vor dem Erwerb in der Regel durch externe Gutachter und/oder Bausachverständige prüfen; jedoch können auch solche Experten irren oder die ihrer Einschätzung zugrundeliegenden Annahmen können nachträglich unzutreffend werden. Zum 31. Dezember 2025 lag der beizulegende Zeitwert der Objektgenussscheine (EUR 16,8 Mio.) um rund EUR 6,0 Mio. (ca. 26,1 %) unter ihrem Buchwert (EUR 22,8 Mio.). Bei einzelnen Objektgesellschaften sind damit bereits Wertminderungen gegenüber den ursprünglichen Investitionsannahmen eingetreten. Sollten sich weitere Bewertungsannahmen als unzutreffend erweisen, könnten betroffene Immobilien nicht den erwarteten Cashflow generieren. Dies würde die Ertragslage der jeweiligen Objektgesellschaft unmittelbar belasten und – aufgrund des unter 1.a) beschriebenen Durchleitungsmodells – zu geringeren oder zeitweise ausbleibenden Ausschüttungen auch auf die prospektgegenständlichen Genussscheine führen. Schlimmstenfalls könnten Objektgesellschaften bei Fälligkeit ihrer Objektgenussscheine nicht in der Lage sein, durch Veräußerung oder Belastung der Immobilien die Mittel aufzubringen, um den Nennbetrag der Objektgenussscheine vollständig zurückzuzahlen. Sollte dies mehrere Objektgesellschaften betreffen, könnte auch die Rückzahlung der prospektgegenständlichen Genussscheine gefährdet sein und die Anleger könnten einen teilweisen oder vollständigen Verlust ihres investierten Kapitals erleiden.

e) Es besteht das Risiko, dass Objektgesellschaften, die eine ihrer Immobilien ganz oder teilweise weiterveräußern, Gewährleistungsansprüchen ausgesetzt sein könnten.

Die Objektgesellschaften planen in der Regel, die von ihnen gehaltenen Immobilien vor Endfälligkeit der Objektgenussscheine zu veräußern, um deren Rückzahlung zu finanzieren. Dabei kann es zu Verpflichtungen aus Garantien, Gewährleistungen, Vertragsstrafen oder ähnlichen Vereinbarungen kommen, die den Veräußerungsgewinn reduzieren. Das Risiko derartiger Ansprüche kann insbesondere bei den älteren Bestandsimmobilien des Portfolios (Baujahre 1974–1989) aufgrund verdeckter Baumängel, Schadstoffbelastungen oder nicht offenkundiger regulatorischer Defizite erhöht sein. Die jeweilige Objektgesellschaft könnte aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht in der Lage sein, bei Dritten Regress zu nehmen. All diese Ansprüche können unter Umständen auch noch nach vielen Jahren gegen die jeweilige Objektgesellschaft geltend gemacht werden. Dies kann dazu führen, dass weniger oder gar keine Veräußerungsüberschüsse erzielt werden, so dass entsprechende Ausschüttungen auf die Objektgenussscheine geringer ausfallen als erwartet und im schlimmsten Fall sogar die vollständige Rückzahlung des Objektgenussscheins gefährdet ist. Aufgrund des oben in Abschnitt 1.a) beschriebenen Durchleitungsmodells senkt das auch die Ausschüttungen auf die prospektgegenständlichen Genussscheine und kann im schlimmsten Fall auch deren vollständige Rückzahlung gefährden.

f) 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 Haftungsbeschränkungen und Haftungsausschlüssen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass den Objektgesellschaften Schäden entstehen, die durch ihre Versicherungen nicht gedeckt sind oder die Deckungsgrenzen übersteigen. Angesichts des Gesamtportfoliovolumens von EUR 22,8 Mio. in sieben Objektgesellschaften könnte bereits ein einzelner nicht versicherter Großschaden (z.B. durch Naturereignisse oder unerkannte Gebäudemängel) die Ertragslage der betroffenen Objektgesellschaft so beeinträchtigen, dass deren Ausschüttungen auf den Objektgenussschein an die Emittentin ausbleiben.

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.

Nicht versicherte oder nicht ausreichend versicherte Schäden könnten die Objektgesellschaften und damit die Emittentin finanziell erheblich belasten. Die Ausschüttungen auf die Genussscheine könnten in einem solchen Fall geringer ausfallen oder ausbleiben.

g) 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 sowie durch die Begebung von Anleihen an die (nicht mit der Emittentin identische) IHS Nr. 2 GmbH, deren Alleingesellschafter Herr Friedrich Eschenbaum ist. Zur Absicherung haben die Objektgesellschaften insbesondere Grundpfandrechte an den finanzierten Immobilien zugunsten von Banken bestellt. Die Bankdarlehen haben gegenüber dem Genussscheinkapital der Emittentin Vorrang; im Verwertungsfall würden die Bankforderungen daher vorrangig aus dem Verwertungserlös bedient. 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. In einem solchen Fall könnten die Ausschüttungen auf die Genussscheine ausfallen und die Anleger ihr investiertes Kapital teilweise oder vollständig verlieren.

h) Bisher nicht oder nicht ausreichend berücksichtigte Nachhaltigkeitsfaktoren und/oder Klimarisiken können den Wert und die Vermietbarkeit von Immobilien beeinträchtigen.

Fünf der sieben Immobilien der Objektgesellschaften, in die die Emittentin investiert hat, wurden vor dem Jahr 2000 errichtet. Diese älteren Objekte laufen in besonderem Maße Gefahr, den heutigen Anforderungen an moderne, nachhaltige Gewerbeflächen nicht mehr zu entsprechen und sich infolgedessen schlechter vermieten oder veräußern zu lassen beziehungsweise geringere Mieten oder Verkaufspreise zu erzielen. Abhilfe können Sanierungen (z.B. Heizungstausch, Dämmung, Photovoltaik) schaffen, die erhebliche Investitionen erfordern, die ggf. nicht oder nur teilweise auf Mieter umlegbar sind.

Insbesondere verschärfte rechtliche Vorgaben zur Energieeffizienz könnten dazu führen, dass Bestandsimmobilien der Objektgesellschaften zukünftig als nicht mehr marktgerecht gelten (siehe das auch oben in Abschnitt 1.c)). Aber auch unabhängig davon fokussieren sich sowohl Mieter als auch Investoren als potenzielle Käufer der Immobilien zunehmend auf Objekte, die moderne Nachhaltigkeitsstandards erfüllen und entsprechende Zertifizierungen beibringen können.⁵ Insbesondere größere Immobilieninvestoren, die Portfolios an den Kapitalmärkten platzieren, nutzen Nachhaltigkeitskriterien mittlerweile als elementaren Bestandteil der Risikobewertung. Für Mieter stehen vor allem die Optimierung der Betriebskosten durch effiziente Energie- und Ressourcennutzung sowie die Erfüllung eigener unternehmerischer Nachhaltigkeitsziele im Vordergrund. Nachhaltige Gebäude mindern das Risiko drastisch steigender CO₂-Abgaben und Energiekosten. Und steigende Hitzebelastung aufgrund des Klimawandels kann auch schlicht den Nutzungskomfort und damit die Attraktivität von Immobilien mindern.

Aus Nachhaltigkeitsdefiziten resultierende Ertragsausfälle, Wertminderungen oder Zusatzinvestitionen können die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Objektgesellschaften und damit der Emittentin beeinträchtigen; Ausschüttungen auf die Genussscheine können sinken oder ausbleiben, und Anleger können einen teilweisen Verlust ihres investierten Kapitals erleiden.

4. Risiken in Bezug auf die Genussscheine

a) Bisher fehlt ein öffentlicher Markt und auch zukünftig besteht keine Gewähr, dass sich ein aktiver Handel in den Genussscheinen entwickeln oder anhalten wird.

Zwar sind die bestehenden Genussscheine seit dem 16. Dezember 2019 zum Handel im regulierten Markt der Börse Luxemburg zugelassen und die entsprechende Zulassung soll für die neuen Genussscheine auf Basis des vorliegenden Prospekts ebenfalls beantragt werden, die Genussscheine befinden sich derzeit jedoch vollständig im Bestand eines einzigen institutionellen Investors. Es finden daher

⁵ <https://www.sparkasse.de/fk/ratgeber/nachhaltiges-management/nachhaltige-gewerbeimmobilien.html>, abgerufen am 1. Juni 2026. Die Angaben auf der Webseite sind nicht Teil des Prospekts und nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen. Sie wurden nicht von der zuständigen Behörde geprüft oder gebilligt.

aktuell keine Handelsumsätze an der Börse Luxemburg statt. Ein Verkauf der Genussscheine auf dem Sekundärmarkt ist zum Prospektdatum faktisch nicht möglich.

Ein aktiver Sekundärmarkt ist auch nicht primäres Ziel der Börsenzulassung der neuen Genussscheine. Diese dient vielmehr in erster Linie aufsichtsrechtlichen Zwecken des Investors, der sich allerdings die Möglichkeit vorbehält, bei positiver Entwicklung der Gesellschaft eine Wertsteigerung der Genussscheine durch eine Veräußerung über die Börse zu realisieren. Es besteht jedoch keine Gewähr, dass sich ein aktiver Handel in den Genussscheinen entwickeln oder anhalten wird. Der oder die Genussscheininhaber werden auch in Zukunft möglicherweise nicht in der Lage sein, ihre Genussscheine zu einem angemessenen Preis oder überhaupt zu verkaufen. Der Ausgabebetrag der Genussscheine bietet keine Gewähr für die Preise, die sich danach auf dem Markt bilden werden.

b) Das mögliche Angebot weiterer Genussscheine birgt Risiken für Anleger.

Die Emittentin ist berechtigt, nach Maßgabe der Genussscheinbedingungen weitere Genussscheine bis zu einem Gesamtnennbetrag von EUR 50 Mio. zu begeben. Zum Prospektdatum sind 229 Genussscheine im Gesamtnennbetrag von EUR 22,9 Mio. begeben; das theoretisch noch begebare Volumen beträgt somit bis zu EUR 27,1 Mio. (271 weitere Genussscheine).

Ob eine solche Aufstockung die Vermögens- und Ertragslage der Emittentin stärkt oder schwächt, hängt maßgeblich von der Verwendung des Emissionserlöses ab. Werden die Mittel in ertragsstarke Objektgenussscheine investiert, könnte sich die Ausschüttungsfähigkeit der Emittentin entsprechend erhöhen und die Vermögensmasse würde proportional wachsen. Gelingt dies jedoch nicht – etwa, weil geeignete Investitionsobjekte fehlen, die Erträge der neuen Investitionen hinter den Erwartungen zurückbleiben oder die Mittel vorübergehend nicht ertragbringend angelegt werden können –, erhöht sich die Verschuldung der Emittentin, ohne dass dem eine adäquate Verbesserung der Vermögens- und Ertragslage gegenübersteht.

Da sämtliche Genussscheine in Bezug auf Ausschüttungs- und Rückzahlungsansprüche gleichrangig sind, würde sich in einem solchen Fall die begrenzte Ausschüttungsfähigkeit der Emittentin auf eine größere Zahl von Genussscheinen verteilen. Die anteiligen Ausschüttungen je Genussschein könnten sinken. Im Fall einer Liquidation oder Insolvenz stünde zudem die vorhandene Vermögensmasse einem höheren Gesamtanspruch gegenüber, sodass die Befriedigungsquote bezüglich der Forderungen aus dem einzelnen Genussschein geringer ausfallen könnte. Die bestehenden Genussscheine könnten dadurch an Wert verlieren. bzw. bei Anlegern, die die Genussscheine bilanzieren, müssten buchmäßige Abschreibungen ausgewiesen werden.

c) Die Genussscheine können vorzeitig zurückgezahlt oder außerordentlich gekündigt werden.

Die Genussscheine können von der Emittentin entsprechend den Genussscheinbedingungen nach ihrem Ermessen vorzeitig ordentlich gekündigt und zurückgezahlt werden. Bei Eintritt bestimmter Ereignisse ist die Emittentin entsprechend den Genussscheinbedingungen zudem berechtigt, sämtliche oder

einzelne Genussscheine 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). 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.

d) 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. Zum Prospektdatum besteht die wesentliche Verbindlichkeit der Emittentin aus dem Genussrechtskapital in Höhe von EUR 22,9 Mio. bei einem gezeichneten Kapital von lediglich EUR 25.000. Die Emittentin könnte jederzeit weitere Verbindlichkeiten eingehen, die im Rang vor den Genussscheinen stehen, ohne dass die Genussscheininhaber hierauf Einfluss nehmen können. 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.

e) 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. Die Emittentin verfügt über ein gezeichnetes Kapital von lediglich EUR 25.000. Ihre wesentlichen Vermögenswerte bestehen nahezu ausschließlich aus Objektgenussscheinen mit einem Buchwert von EUR 22,8 Mio., deren beizulegender Zeitwert zum 31. Dezember 2025 jedoch nur TEUR 16.839 betrug. Die finanzierenden Banken der Objektgesellschaften haben an den Immobilien vorrangige Grundpfandrechte bestellt, so dass im Verwertungsfall zunächst die Bankforderungen aus den Erlösen bedient werden. Die prospektgegenständlichen Genussscheine sind hingegen unbesichert und stehen zudem allen nicht besicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin im Rang nach. Darüber hinaus ist die Emittentin berechtigt, jederzeit weitere Sicherheiten an ihren Vermögensgegenständen zugunsten Dritter zu bestellen. Im Falle einer Insolvenz der Emittentin stehen daher voraussichtlich keine oder nur geringe Mittel in der Insolvenzmasse zur Verteilung an die Genussscheininhaber zur Verfügung.

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 die Angaben in diesem Prospekt ihrem Kenntnisstand richtig sind und dass der Prospekt keine Auslassungen enthält, die seine Aussage verfälschen 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 Registrierungsspflichten 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 16. Juni 2027 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 der Objektgesellschaften, über Wachstum und Profitabilität sowie über wirtschaftliche Rahmenbedingungen, denen die vorgenannten Gesellschaften ausgesetzt 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 Zulassung der prospektgegenständlichen Genussscheine zum Handel im Regulierten Markt der Börse Luxemburg 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

Die Jahresabschlüsse der Gesellschaft zum 31. Dezember 2025 und zum 31. Dezember 2024 wurden jeweils von der KPMC Audit GmbH, Anschrift am Prospektdatum: Bavariastraße 7, 80336 München, mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die KPMC Audit GmbH 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.ih2gs.eu⁶ eingesehen werden.

- (i) der aktuelle Gesellschaftsvertrag;

⁶ Die Angaben auf der Webseite sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden. Die Angaben auf der Webseite wurden nicht von der zuständigen Behörde geprüft oder gebilligt

- (ii) die geprüften Jahresabschlüsse der Gesellschaft für die Geschäftsjahre zum 31. Dezember 2025 und zum 31. Dezember 2024;
- (iii) die Genussscheinbedingungen.

Dieser Wertpapierprospekt kann für die Dauer von zehn Jahren nach seiner Veröffentlichung auf der Internetseite der Emittentin unter www.ihs2gs.eu⁶ eingesehen werden.

III. BÖRSENZULASSUNG

1. Gegenstand des Prospekts

Die Emittentin hat am 30. Oktober 2018 (der „**Begebungstag**“) die Ausgabe von bis zu 500 untereinander gleichberechtigten, auf den Inhaber lautende Genussscheinen im Nennbetrag von je EUR 100.000,00, mithin im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 50 Mio. beschlossen. Zum 12. Dezember 2019 waren davon 163 bestehende Genussscheine im Gesamtnennbetrag von EUR 16,3 Mio. begeben und wurden auf Basis eines an diesem Tag gebilligten Wertpapierprospekts zum Handel im Regulierten Markt der Börse Luxemburg zugelassen.

Gegenstand dieses vorliegenden Prospekts ist die Zulassung von 66 weiteren untereinander gleichberechtigten, auf den Inhaber lautenden neuen Genussscheinen der Emittentin im Nennbetrag von EUR 100.000,00, mithin im Gesamtnennbetrag von EUR 6,6 Mio. zum Handel im regulierten Markt der Börse Luxemburg, die die Emittentin inzwischen im Wege der Aufstockung des bestehenden Genussscheins ausgegeben hat. Die neuen Genussscheine sind vollständig fungibel mit den unter gleicher ISIN/WKN zum Handel im Regulierten Markt der Börse Luxemburg zugelassenen bestehenden Genussscheine der Emittentin, bilden mit den bestehenden Genussscheinen einen einheitlichen Genussschein und erhöhen dessen Gesamtnennbetrag. Die Zulassung wird voraussichtlich am 16. Juni 2026 beantragt werden. Die Entscheidung über die Zulassung der Genussscheine liegt im Ermessen der Börse Luxemburg und wird am 18. Juni 2026 erwartet.

Der Emissionserlös aus den zum Datum dieses Prospekts begebenen insgesamt 229 Genussscheine ist in Objektgenussscheine der in Kapitel VII.2 beschriebenen Objektgesellschaften investiert. Im Zuge der Börsenzulassung der prospektgegenständlichen neuen Genussscheine werden keine weiteren Erlöse erzielt und folglich gibt es auch keine Verwendung solcher Erlöse durch die Emittentin.

Es wird erwartet, dass der Handel mit den Genussscheinen der Gesellschaft im regulierten Markt am 19. Juni 2026 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.

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. Zeitplan

Für die Zulassung der neuen Genussscheine ist folgender voraussichtlicher Zeitplan vorgesehen:

15. Juni 2026	Datum der Billigung des Prospektes durch die CSSF
15. Juni 2026	Veröffentlichung des Prospekts auf der Internetseite der Gesellschaft (www.ihs2gs.eu) ⁷
16. Juni 2026	Voraussichtliches Datum der Beantragung der Zulassung der Genussscheine zum Handel im regulierten Markt an der Börse Luxemburg.
18. Juni 2026	Voraussichtliche Zulassung der Genussscheine zum Börsenhandel im regulierten Markt an der Börse Luxemburg
19. Juni 2026	Voraussichtliche Notierungseinbeziehung an der Börse Luxemburg

3. Rendite

Die individuelle Rendite des jeweiligen Anlegers kann in einzelnen Fällen unterschiedlich ausfallen und hängt von der Differenz zwischen dem erzielten 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:

⁷ Die Angaben auf der Webseite sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden. Die Angaben auf der Webseite wurden nicht von der zuständigen Behörde geprüft oder gebilligt.

Jahresüberschuss des jeweiligen Geschäftsjahres

- Abzüglich:
- Rechnerische Liquiditätsreserve für zu erwartenden Verwaltungskosten und Ausgaben der Emittentin in den folgenden zwei Ausschüttungsperioden⁸;
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

Der Ausschüttungsbetrag je Genussschein errechnet sich durch Division dieses Kapitals, das für Ausschüttungen zur Verfügung steht, durch die Anzahl der Genussscheine

4. 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.

5. 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)

6. WKN / ISIN

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

⁸ Ausschüttungsperiode = Periode ab dem Begebungstag bzw. ab dem jährlichen Ausschüttungstag am 1. Oktober (einschließlich) bis zum nächsten Ausschüttungstag (ausschließlich)

7. 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 Lampe Privatbank AG, Kaiserstraße 24, 60311 Frankfurt am Main.

8. 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.

9. Interessen an der Zulassung beteiligter natürlicher und juristischer Personen

Der derzeit einzige Genussscheininhaber der Gesellschaft hat ein Interesse an der Zulassung der Genussscheine zum Handel im regulierten Markt der Börse Luxemburg. Die Genussscheine befinden sich derzeit vollständig im Bestand eines einzigen institutionellen Investors, der nicht zur Unternehmensgruppe der Emittentin gehört. Ein aktiver Sekundärmarkt besteht nicht und ist auch nicht primäres Ziel der Börsenzulassung. Diese dient vielmehr in erster Linie aufsichtsrechtlichen Zwecken des Investors, der sich jedoch die Möglichkeit vorbehält, bei positiver Entwicklung der Gesellschaft eine Wertsteigerung der Genussscheine durch eine Veräußerung über die Börse zu realisieren. 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 Lampe Privatbank 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 Praeclarus 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 Lampe Privatbank 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-, Mit-wirkungs- 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 vorstehendem 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 Lampe Privatbank 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 eine 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 *Berechnungsstelle* 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.** Die Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank 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 geregelten 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 verbriefte 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.eu⁹) 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.

⁹ Die Angaben auf der Webseite sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden. Die Angaben auf der Webseite wurden nicht von der zuständigen Behörde geprüft oder gebilligt.

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.eu¹⁰. 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. Die Gesellschaft kann sich auf verwandten Gebieten betätigen und alle Geschäfte betreiben, die mit dem Gegenstand des Unternehmens im Zusammenhang stehen und ihm unmittelbar oder mittelbar zu dienen bestimmt sind. Die Gesellschaft ist berechtigt Zweigniederlassungen zu errichten, andere Unternehmen gleicher oder ähnlicher Art zu gründen, sich an solchen zu beteiligen oder diese zu erwerben, sowie die Vertretung oder die Geschäftsführung bei anderen vergleichbaren Unternehmen zu übernehmen.

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.

¹⁰ Die Angaben auf der Webseite sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden. Die Angaben auf der Webseite wurden nicht von der zuständigen Behörde geprüft oder gebilligt.

Sie hat Ende 2018 ihre Geschäftstätigkeit aufgenommen und bis zum Prospektdatum mittelbar über Genussrechte in sieben Objektgesellschaften investiert (siehe Kapitel VII.2). Darüber hinaus sind derzeit keine weiteren Investitionen vorgesehen.

Die Objektgesellschaften erwerben eine vermietete oder zu vermietende Gewerbeimmobilie (z.B. Lagerhallen und sonstige Gebäude für den Logistikbedarf, Läden, Bürogebäude), teilweise mit geringen Wohnanteil, bzw. haben diese bereits erworben und halten sie im Bestand, um laufende Mieterträge und eine langfristige Rendite zu erzielen. Zur Finanzierung ihrer Geschäftstätigkeit hat die Emittentin den prospektgegenständlichen Genussschein begeben.

Im Geschäftsjahr 2025 hat die Emittentin mit der Objektgesellschaft Praeclarus E GmbH & Co. KG eine Sondervereinbarung über die Änderung der Objektgenussscheinbedingungen für den von dieser Objektgesellschaft ausgegebenen Objektgenussschein getroffen (vgl. im Einzelnen Kapitel VIII.1). Ferner hat die Emittentin im Geschäftsjahr 2025 eine Forderung auf Genussscheinausschüttungen gegenüber der Objektgesellschaft Praeclarus 8 GmbH außerplanmäßig abgeschrieben (vgl. Kapitel I.1 a) und VIII.1). 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 2025, gegeben. Ferner ist es seit dem 31. Dezember 2025 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 Emittentin 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 einzelvertretungsberechtigt; mit der Befugnis, im Namen der Gesellschaft mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen. 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:

Gesellschaft	Funktion
--------------	----------

IHS Nr. 1 GmbH, Grünwald, LK München	Geschäftsführer
IHS Nr. 2 GmbH, Grünwald, LK München	Geschäftsführer
IHS Nr. 3 GmbH, Grünwald, LK München	Geschäftsführer
IHS Nr. 3 GS 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 Stimmengleichheit gilt der Antrag als abgelehnt.

Aufsichtsgorgane 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 ist Deutschland nach wie vor beliebtester und stabilster Investitionsstandort Europas. Ein überwiegender Teil der Befragten geht von einem steigenden Transaktionsvolumen aus. Nachdem Immobilien mit der Zinswende gegenüber anderen Assetklassen an Attraktivität eingebüßt hatten, nimmt diese nun wieder zu. Bei den befragten Investoren erfreuen sich insbesondere deutsche Wohn- und Lebensmitteleinzelhandelsimmobilien ungebrochener Beliebtheit.¹¹

Auf dem Markt für Wirtschaftsimmobilien Deutschlands verzeichnete der Investmentmarkt im Jahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr eine Stabilisierung auf niedrigem Niveau. So betrug das Transaktionsvolumen im Jahr 2024 EUR 24,3 Mrd. und war damit leicht höher als noch in 2023 (EUR 22,97 Mrd.). Davon entfiel der höchste Anteil auf die Assetklasse Industrial gefolgt von der Assetklasse Einzelhandel während Büroinvestments weiterhin deutlich hinter den Transaktionszahlen der Vorkrisenzeit liegen.¹² Laut EY Research betrug das Transaktionsvolumen im Segment Gewerbeimmobilien in Deutschland im Jahr 2025 EUR 23,7 Mrd. Es gibt Signale, dass sich Käufer und Verkäufer bei den Preisvorstellungen wieder vermehrt annähern.¹³

Die Nachfrage nach gewerblichen Immobilien ist weiterhin niedrig. Diese Entwicklung beruht auf dem gestiegenen Zinsniveau und dem damit veränderten Finanzierungsumfeld sowie durch strukturelle Veränderungen in der Nachfrage. Die Corona Pandemie hat veränderte Arbeitsmodelle mit sich gebracht,

¹¹ Ernst und Young Real Estate GmbH, „Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2026“.

¹² Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2026 des Rates der Immobilienweisen.

¹³ Ernst und Young Real Estate GmbH, „Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2026“.

weshalb gerade Büroimmobilien unter mangelnder Nachfrage leiden. Die Veränderungen der Arbeitswelt haben dazu geführt, dass sich Investoren auf moderne Objekte in sehr guten Lagen fokussieren, die flexibel nutzbar sind und entsprechende Nachhaltigkeitsstandards gewährleisten. Büroimmobilien in weniger gefragten Lagen und geringerer Qualität sind dagegen schwieriger am Markt zu platzieren. Der Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien leidet seit 2025 unter einem langfristigen Nachfragerückgang, der sich jedoch in den letzten Jahren stabilisiert hat. Auch hier fand ein struktureller Wandel statt, weg von großflächigen Shoppingcentern und hin zu Nahversorgungszentren. Eine leichte Belebung zeichnete sich im Nischensegment Gesundheits- und Pflegeimmobilien ab. Das Segment Logistikimmobilien zeigte sich besonders robust. Hintergrund ist vor allem das Wachstum des E-Commerce und die damit verbundene Schwäche im stationären Handel. Darüber hinaus spielte die zunehmenden Anforderungen der Industrie an die Sicherstellung der Lieferketten eine Rolle. Ebenso zeigte sich der Hotelinvestmentmarkt stabil.¹⁴ Nach Ansicht der Emittentin ist insgesamt Erholungstendenzen auf dem Investmentmarkt erkennbar, insbesondere damit der mangelnden Nachfrage ein erheblicher Rückgang an Baugenehmigungen und Baufertigstellungen einhergegangen ist. Diese Verknappung des Angebotes wird erfahrungsgemäß im Zeitablauf dazu führen, dass die Nachfrage wieder steigt, weil weniger Immobilien am Markt verfügbar sein werden.

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 229 der prospektgegenständlichen Genussscheine im Gesamtnennbetrag von EUR 22,9 Mio. platziert und ausgegeben. Von dem daraus erzielten Nettoerlös in Höhe von EUR 22,9 Mio. hat die Emittentin insgesamt EUR 22,8 Mio. in Objektgesellschaften investiert.

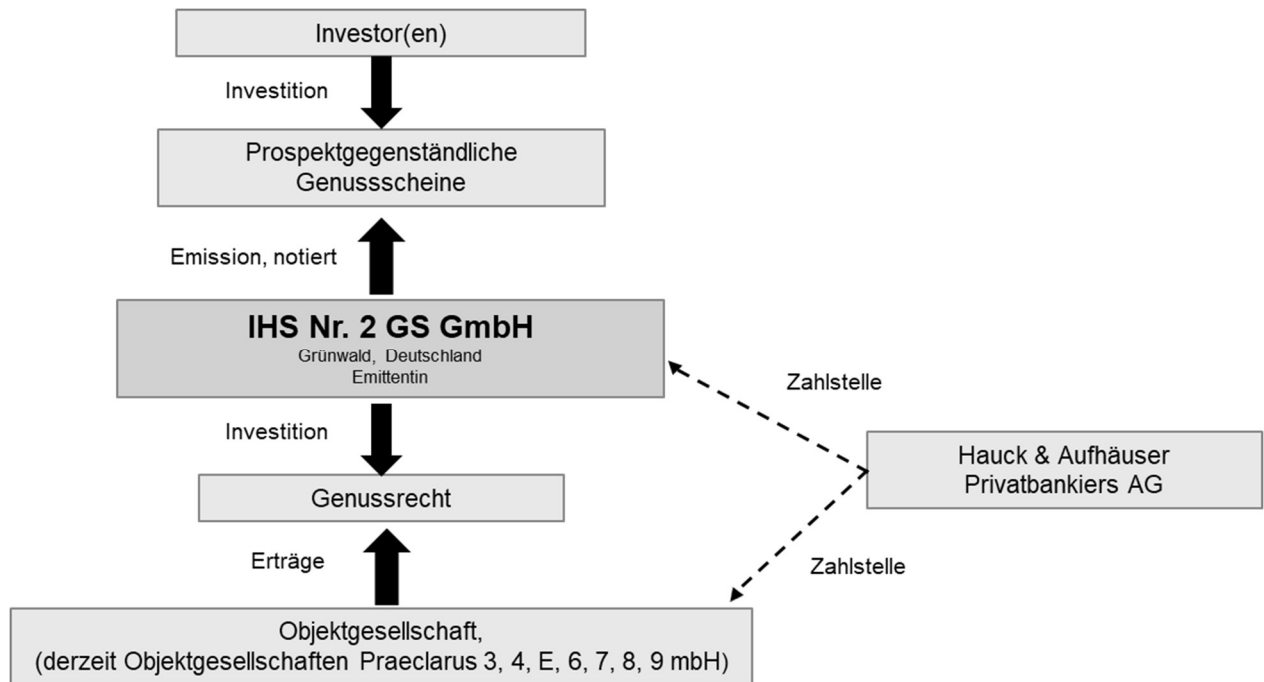
2. Haupttätigkeitsbereiche der Emittentin

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

¹⁴ Ernst und Young Real Estate GmbH, „Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2026“.

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 55% Herrn Friedrich Eschenbaum, der gleichzeitig ihr Geschäftsführer ist, und zu weiteren 45 % Herrn Fritz Roth.

Die IHS Nr. 2 GS GmbH hält derzeit Genussrechte an sieben Objektgesellschaften mit einer Stückelung von jeweils EUR 100.000,00.

Objektgesellschaft	Register	Maximales Investitions- volumen ¹⁵	Bisher investiert ¹⁶	Immobilie	Laufzeit der Genuss- rechte
Praeclarus 3 mbH	HRB 257473	bis zu EUR 5 Mio.	EUR 4,0 Mio.	Büro- gebäude	27.08.2020 - 30.09.2033
Praeclarus 4 mbH	HRB 244407	bis zu EUR 5 Mio.	EUR 1,4 Mio.	Büro- gebäude	13.06.2019 – 31.12.2033
Praeclarus E GmbH & Co. KG	HRA 244408	bis zu EUR 5 Mio.	EUR 2,3 Mio.	Wohn- und Geschäfts- haus	13.12.2019 – 31.12.2033
Praeclarus 6 mbH	HRB 244409	bis zu EUR 5 Mio.	EUR 2,3 Mio.	Büro- und Geschäfts- haus	13.12.2019 – 31.12.2033
Praeclarus 7 mbH	HRB 244410	bis zu EUR 5 Mio.	EUR 2,9 Mio.	Lager-, Logistik- gebäude	10.12.2018 – 31.12.2033
Praeclarus 8 mbH	HRB 253188	bis zu EUR 6 Mio.	EUR 5,9 Mio.	Wohn- und Gewerbe- immobilie	15.01.2020 – 30.09.2033
Praeclarus 9 mbH	HRB 253060	bis zu EUR 5 Mio.	EUR 4,0 Mio.	Produktions- gebäude mit Verwaltungs- bereich	18.12.2019 – 30.09.2033
Gesamt:		bis zu EUR 36 Mio.	EUR 22,8 Mio.		

Darüber hinaus sind weitere Investitionen der Emittentin in Objektgesellschaften der Praeclarus derzeit nicht vorgesehen.

Sechs von diesen Objektgesellschaften wurden als GmbH 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 55 % Herrn Friedrich Eschenbaum.

Die siebte Objektgesellschaft ist die Objektgesellschaft Praeclarus E GmbH & Co. KG, eine Kommanditgesellschaft mit Sitz in München, die durch Ausgliederung aus dem Unternehmen der Objektgesellschaft Praeclarus 5 mbH mit Sitz in Grünwald (Amtsgericht München HRB 244408) entstanden ist. Persönlich haftender Gesellschafter ist die Praeclarus Komplementär GmbH mit Sitz in München

¹⁵ Investitionsvolumen = maximaler Gesamtnennbetrag des Genussrechts der Objektgesellschaft

¹⁶ Stand: 31.Dezember 2025

(Amtsgericht München HRB 240484), deren Geschäftsführer Herr Friedrich Eschenbaum ist. Einziger Kommanditist ist die Objektgesellschaft Praeclarus 5 mbH mit einer Einlage von EUR 1.000,00. Anteilseigner sowohl der Objektgesellschaft Praeclarus 5 mbH als auch der Praeclarus Komplementär GmbH sind die Praeclarus 1 Holding GmbH und die Praeclarus 2 Holding GmbH je zur Hälfte.

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 sich am Jahresüberschuss der Objektgesellschaft orientiert, wenn und soweit diese aus der freien Liquidität unter Berücksichtigung einer angemessenen Liquiditätsreserve bedient werden kann. Die Objektgesellschaft als Emittentin des Objektgenussscheins ist im Falle der regulären endfälligen Tilgung des von ihr begebenen Genusssscheins verpflichtet, ihre Vermögenswerte rechtzeitig vor dem Laufzeitende zu liquidieren. Ein aus dieser Verwertung resultierender Jahresüberschuss der Objektgesellschaft für das Geschäftsjahr, das in das Laufzeitende fällt, ist nach Maßgabe der Genusssscheinbedingungen an die Emittentin auszuschütten.

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 sowie durch die Begebung von Anleihen an die (nicht mit der Emittentin identische) IHS Nr. 2 GmbH, deren Alleingesellschafter Herr Friedrich Eschenbaum ist. Als anzustrebende Grundregel für die Finanzierung jeder Objektgesellschaft gilt, 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 sieben aktuellen Projektgesellschaften haben in folgende Objekte investiert:

a) Objektgesellschaft Praeclarus 3 mbH

Objekt	Bürogebäude (Neubau), (Baujahr 1983/2020)
Anschrift	NRW, Düsseldorf
Grundstücksgröße	ca. 1.700 qm
Mietfläche	ca. 5.266 qm
Gesamtinvestitionsvolumen der Objektgesellschaft nominal	ca. EUR 4,0 Mio.

Zusatzinformationen: Die Immobilie befindet sich in einer Großstadt mit ca. 618.000 Einwohnern und ca. 565.000 Arbeitsplätzen. Düsseldorf ist einer der stärksten Wirtschaftsstandorte der Region, die sechstgrößte Stadt in Deutschland mit einer exzellenten Infrastruktur und steigender Bevölkerungsentwicklung. Der Standort weist einen Kaufkraftindex von 117,0 auf. Neben drei Dax-Unternehmen sind auch zwei M-Dax Unternehmen in Düsseldorf ansässig.

Die Objektgesellschaft Praeclarus 3 mbH finanziert neben der Objektgesellschaft Praeclarus 2 mbH und einer Bank die Objekteigentümerin Other Spaces Düsseldorf mit. Das Gesamtinvestitionsvolumen

der Other Spaces Düsseldorf GmbH beträgt EUR 18,171 Mio.

b) 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. 24.300 Einwohnern und ca. 16.700 Arbeitsplätzen und 2.700 Unternehmen. Dies stellt eine der stärksten Wirtschaftsstandorte der Region dar. Der Standort weist einen Kaufkraftindex von 110 auf.

c) Objektgesellschaft Praeclarus E GmbH & Co. KG

entstanden durch Ausgliederung aus der Objektgesellschaft Praeclarus 5 mbH, mit dem Sitz in Grünwald (Amtsgericht München HRB 244408).

Objekt	Wohn- und Geschäftshaus (Baujahr 1978)
Anschrift	Bayern, München
Grundstücksgröße	670 qm
Mietfläche	ca. 2.153 qm
Gesamtinvestitionsvolumen der Objektgesellschaft	ca. EUR 12,2 Mio.

Zusatzinformationen: Die Immobilie befindet sich in einer Großstadt mit ca. 1,6 Mio. Einwohnern und ca. 1 Mio. Arbeitsplätzen und 93.000 Unternehmen, davon sechs Dax-Konzerne. München ist die drittgrößte Stadt in Deutschland und stellt eine der stärksten Wirtschaftsstandorte Deutschlands dar. Der Standort weist einen Kaufkraftindex von 126 auf. Die Praeclarus E GmbH & Co. KG beabsichtigt, die Immobilie vor dem Laufzeitende des Objektgenussscheins zu veräußern und rechnet im Geschäftsjahr der Veräußerung mit einem voraussichtlichen Jahresüberschuss von ca. EUR 5,0 Mio. Im Geschäftsjahr 2025 hat die Emittentin mit der Praeclarus E GmbH & Co. KG eine Sondervereinbarung über die Änderung der Objektgenussscheinbedingungen getroffen (vgl. im Einzelnen Kapitel VIII.1).

d) 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: Die Immobilie befindet sich in einer Kleinstadt mit ca. 9.100 Einwohnern und

ca. 4.000 Arbeitsplätzen und gilt für viele Unternehmen als attraktiver Standort. Die Stadt weist einen Kaufkraftindex von 191,1 auf.

e) 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 5,8 Mio.

Zusatzinformationen: Die Immobilie befindet sich in einer Großstadt mit ca. 634.000 Einwohnern und ca. 360.000 Arbeitsplätzen und ca. 31.000 Unternehmen, davon 3 Dax-Unternehmen. Stuttgart ist die siebtgrößte Stadt in Deutschland und Zentrum des stärksten Wirtschaftsraums in Süddeutschland. Die Stadt weist einen Kaufkraftindex von 111,5 auf.

f) Objektgesellschaft Praeclarus 8 mbH

Objekt	Wohn- und Gewerbeimmobilie (Baujahr 1989/2020)
Anschrift	Baden-Württemberg, Weinheim
Grundstücksgröße	7.793 qm
Mietfläche	ca. 10.974 qm
Gesamtinvestitionsvolumen der Objektgesellschaft	ca. EUR 6,0 Mio.

Zusatzinformationen: Die Immobilie befindet sich in einer Stadt mit ca. 45.000 Einwohnern und ca. 22.000 Arbeitsplätzen. Weinheim ist mit Mannheim, Ludwigshafen und Heidelberg der siebtgrößte Ballungsraum Deutschlands mit einem vielfältigen Branchenmix. Der Standort weist einen Kaufkraftindex von 119,1 auf.

Die Objektgesellschaft Praeclarus 8 mbH finanziert neben der Objektgesellschaft Praeclarus 14 GmbH und einer Bank die Objekteigentümerin Karlsberg Quartier GmbH mit. Das Gesamtinvestitionsvolumen der Karlsberg Quartier GmbH beträgt EUR 31,2 Mio.

Die Emittentin hat im Geschäftsjahr 2025 eine Forderung auf Genussscheinausschüttungen gegenüber der Objektgesellschaft Praeclarus 8 GmbH außerplanmäßig abgeschrieben (vgl. Kapitel I.1 a)).

g) Objektgesellschaft Praeclarus 9 mbH

Objekt	Produktionsgebäude mit Verwaltungsbe- reich (Baujahr 2007/2013)
Anschrift	Rheinland-Pfalz
Grundstücksgröße	ca. 17.992 qm
Mietfläche	ca. 7.340 qm

Gesamtinvestitionsvolumen der Objektgesellschaft	ca. EUR 13,5 Mio.
--	-------------------

Zusatzinformationen: Die Immobilie befindet sich in einem Produktions- und Logistikzentrum in unmittelbarer Nähe zum Nürburgring und mit direkter Autobahnanbindung. Der Gewerbepark verfügt derzeit über ca. 500 Arbeitsplätze.

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

Das Geschäftsmodell der Emittentin ist so strukturiert, dass sie in Objektgenussscheine investiert und Ausschüttungen, die sie von den diese emittierenden Immobilien-Objektgesellschaft erhält, nach Abzug ihrer eigenen Betriebskosten an ihre Genussscheininhaber weiterleitet. Die Objektgesellschaften beabsichtigen in der Regel, die in ihrem Eigentum stehenden Immobilien vor dem Laufzeitende des Objektgenussscheins zu veräußern. In dem Geschäftsjahr, in dem die Veräußerung erfolgt, realisiert die betreffende Objektgesellschaft einen Veräußerungserlös in Höhe des Immobilienwertes abzüglich der laufenden Betriebskosten und der Veräußerungskosten. Dieser Erlös wird zur Rückzahlung des Objektgenussscheins verwendet; ein ggf. verbleibender Jahresüberschuss wird an die Emittentin ausgeschüttet. Auch ohne Veräußerung sind die Objektgesellschaften am Laufzeitende der Objektgenussscheine zumindest verpflichtet, deren Nennwert bei Fälligkeit zurückzuzahlen. Dadurch generiert die Emittentin liquide Mittel, um ihre gleichzeitig oder anschließend fälligen eigenen Genussscheine zurückzuzahlen. Verbleibende Überschüsse kehrt sie an ihre Genussscheininhaber aus.

Die Emittentin hat in den Geschäftsjahren 2021 bis 2025 folgende Jahresergebnisse erzielt: 2021: Jahresüberschuss EUR 4.532,54; 2022: Jahresfehlbetrag EUR -390,28; 2023: Jahresfehlbetrag EUR -502,29; 2024: Jahresfehlbetrag EUR -2.497,21; 2025: Jahresüberschuss EUR 517,38. Diese Ergebnisse schwanken um die Gewinnschwelle, was dem Durchleitungsmodell der Emittentin inhärent ist. Die Fehlbeträge der Geschäftsjahre 2022 bis 2024 sind im Verhältnis zur Bilanzsumme der Emittentin (TEUR 25.514 zum 31. Dezember 2025) marginal und resultieren im Wesentlichen aus dem Zeitpunkt der periodengerechten Abgrenzung und der Zuordnung von Verwaltungskosten. Sie sind kein Indikator für eine mangelnde Fähigkeit der Emittentin, die Rückzahlungsansprüche ihrer Genussschein gläubiger zu bedienen. Die Ausschüttungsverpflichtungen der Emittentin gegenüber den Genussscheininhabern sind nicht fix, sondern hängen vom Jahresüberschuss und der Liquiditätssituation der Emittentin ab. Die Emittentin ist daher strukturell in der Lage, ihre Verpflichtungen aus den Genussscheinen zu erfüllen. In Bezug auf die Objektgesellschaft Praeclarus E GmbH & Co. KG gilt eine Sonderregelung, wonach die von der Objektgesellschaft auszuschüttenden Veräußerungserlöse begrenzt sind. Einzelheiten hierzu sind nachfolgend dargestellt.

Die IHS Nr. 2 GS GmbH hat in der Vergangenheit von der Praeclarus E GmbH & Co. KG über die regulären jährlichen Ausschüttungen hinaus rechtsgrundlose Überzahlungen in Höhe von EUR 4,8 Mio. erhalten, die grundsätzlich nach § 812 BGB zurückzuerstatten gewesen wären. Anstelle einer Rückerstattung haben die IHS Nr. 2 GS GmbH und die Praeclarus E GmbH & Co. KG die Objektgenussscheinbedingungen dahingehend geändert, dass die IHS Nr. 2 GS GmbH im Jahr 2025 einen Anspruch auf eine einmalige Sonderzahlung in Höhe von EUR 4,8 Mio. erhielt, der gegen den Rückerstattungsanspruch aufgerechnet wurde. Im Gegenzug wird im Geschäftsjahr der Veräußerung der von der Praeclarus E GmbH & Co. KG gehaltenen Immobilie ein Jahresüberschuss bis einschließlich EUR 8 Mio. bei der Berechnung der Ausschüttung an die Emittentin nicht berücksichtigt; erst ein EUR 8 Mio. übersteigender Jahresüberschuss fließt in die Ausschüttungsberechnung ein. Da die Praeclarus E GmbH & Co.

KG im Falle der Veräußerung derzeit von einem voraussichtlichen Jahresüberschuss von ca. EUR 5,0 Mio. ausgeht, ist es wahrscheinlich, dass die Ausschüttung aus dieser Objektgesellschaft an die Emittentin im Veräußerungsgeschäftsjahr vollständig entfällt. Dies kann sich mittelbar nachteilig auf die Ausschüttungen an die Genussscheininhaber auswirken. Fällt der Nettoerlös oder der daraus resultierende Jahresüberschuss geringer als EUR 4,8 Mio. aus oder kommt eine Veräußerung während der Laufzeit des Genussscheins nicht zustande, besteht keine Rückerstattungspflicht hinsichtlich der EUR 4,8 Mio. Diese Regelung gilt für sämtliche Objektgenussscheine, die von der Praeclarus E GmbH & Co. KG an die IHS Nr. 2 GS GmbH begeben sind oder künftig begeben werden. Die Begebung von Objektgenussscheinen der Praeclarus E GmbH & Co. KG an andere Gläubiger ist derzeit nicht beabsichtigt. Sollte sich dies ändern, wird der Nettoerlös aus der Veräußerung auch für deren Ausschüttungen nur hinsichtlich des EUR 8 Mio. übersteigenden Anteils berücksichtigt. Die IHS Nr. 2 GS GmbH wäre in diesem Fall jedoch verpflichtet, den daraus resultierenden Nachteil gegenüber etwaigen anderen Genussscheingläubigern auszugleichen.

Die Emittentin im Geschäftsjahr 2025 eine Forderung auf Genussscheinausschüttungen gegenüber der Objektgesellschaft Praeclarus 8 GmbH in Höhe von TEUR 1.055 außerplanmäßig abgeschrieben, da aufgrund der aktuell unzureichenden Ertragslage dieser Objektgesellschaft eine Anpassung der Anlagestrategie des gehaltenen Objekts in absehbarer Zeit vorgesehen ist, um dessen nachhaltige Ertragskraft sicherzustellen.

Seit dem 31. Dezember 2025 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 2025 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

A.	Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025 der IHS Nr. 2 GS GmbH, Grünwald	F 2
I.	Bilanz zum 31. Dezember 2025	F 3
II.	Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025	F 4
III.	Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025	F 5
IV.	Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025	F 12
V.	Eigenkapitalspiegel zum 31. Dezember 2025	F 14
VI.	Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025	F 15
IV.	Wiedergabe des Bestätigungsvermerks des unabhängigen Abschlussprüfers	F 27
B.	Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024 der IHS Nr. 2 GS GmbH, Grünwald	F 36
I.	Bilanz zum 31. Dezember 2024	F 37
II.	Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024	F 38
III.	Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024	F 39
IV.	Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024	F 45
V.	Eigenkapitalspiegel zum 31. Dezember 2024	F 47
VI.	Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024	F 48
IV.	Wiedergabe des Bestätigungsvermerks des unabhängigen Abschlussprüfers	F 59

**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025
der
IHS Nr. 2 GS GmbH, Grünwald**

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

Aktiva			Passiva		
	31.12.2025	31.12.2024		31.12.2025	31.12.2024
	EUR	EUR		EUR	EUR
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
Finanzanlagen			I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	22.800.000,00	22.800.000,00	II. Genussrechtskapital	22.926.000,00	22.926.000,00
B. Umlaufvermögen			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		22.964.266,25	22.963.748,87
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	257.879,39	69.979,34	B. Rückstellungen		
C. Rechnungsabgrenzungsposten	3.790,60	4.383,28	1. Steuerrückstellungen	91.385,00	8.285,00
			2. sonstige Rückstellungen	995.900,00	46.500,00
				1.087.285,00	54.785,00
			C. Verbindlichkeiten		
			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)		
				1.462.402,84	4.431.838,76
Summe Aktiva	25.513.954,09	27.450.372,63	Summe Passiva	25.513.954,09	27.450.372,63

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

der IHS Nr. 2 GS GmbH, Grünwald

für den Zeitraum vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025

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

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- chungen	Stand	Stand	Zugänge	Abgänge	Umbu- 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
Anlagevermögen												
Finanzanlagen												
Wertpapiere des Anlagevermögens	22.800.000,00	-	-	-	22.800.000,00	-	-	-	-	-	22.800.000,00	22.800.000,00
	22.800.000,00	-	-	-	22.800.000,00	-	-	-	-	-	22.800.000,00	22.800.000,00

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 31.12.2025 EUR	Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR	Restlaufzeit > 1 Jahr EUR	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre EUR	Restlaufzeit > 5 Jahre 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

	2025 TEUR	2024 TEUR
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
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	75,0	391,2
+ 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
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	977,8	-474,6

	2025 TEUR	2024 TEUR
+ 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
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-864,9	5,8
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
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	257,9	70,0

Eigenkapitalspiegel der IHS Nr. 2 GS GmbH zum 31.12.2025

2025							
	Stand 31.12.2024 EUR	Kapital- erhöhung / Kapital- herabsetzung EUR	Einstellung / Entnahmen Rücklagen EUR	Ausschüt- tungen EUR	Zugänge / Abgänge Genussrechts- kapital EUR	sonstige Veränder- ungen EUR	Jahres- überschuss / Jahres- fehlbetrag 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
Summe Eigenkapital	22.963.748,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	517,38

2024							
	Stand 31.12.2023 EUR	Kapital- erhöhung / Kapital- herabsetzung EUR	Einstellung / Entnahmen Rücklagen EUR	Ausschüt- tungen EUR	Zugänge / Abgänge Genussrechts- kapital EUR	sonstige Veränder- ungen EUR	Jahres- überschuss / Jahres- fehlbetrag 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.¹

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.²

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

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

5. Entwicklung der Branche

Im Jahr 2025³

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 Home-office 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 Mietnachteile 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.

³ DZ HYP, Immobilienmarkt Deutschland 2025, März 2025

Im Jahr 2026⁴

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

⁴ 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 ⁵	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

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die IHS Nr. 2 GS GmbH, Grünwald

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der IHS Nr. 2 GS GmbH, Grünwald, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025, der Gewinn- und Verlustrechnung, der Kapitalflussrechnung und dem Eigenkapitalpiegel für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der IHS Nr. 2 GS GmbH, Grünwald, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 geprüft.

Nach unserer 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 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Aus unserer Sicht waren folgende Sachverhalte am bedeutsamsten in unserer Prüfung:

(1) Werthaltigkeit der Wertpapiere des Anlagevermögens

- Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Im Jahresabschluss der IHS Nr. 2 GS GmbH werden zum 31. Dezember 2025 Genussscheine in Höhe von TEUR 22.800 unter den Wertpapieren des Anlagevermögens ausgewiesen, welche rd. 89 % der Bilanzsumme ausmachen. Die Bewertung der Genussscheine erfolgt zu Anschaffungskosten. Die IHS Nr. 2 GS GmbH überprüft jährlich die Werthaltigkeit der erworbenen Genussscheine und insbesondere den Bedarf zur Vornahme von außerplanmäßigen Abschreibungen aufgrund einer voraussichtlich dauerhaften Wertminderung. Zu diesem Zweck

überprüft die Gesellschaft, ob Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die jeweilige Objektgesellschaft als Emittentin des jeweiligen Genussscheins den Nominalbetrag am Ende der vereinbarten Laufzeit nicht vollständig zurückbezahlen kann.

Für diese Einschätzung stellt die Gesellschaft auf Grundlage einer Planungsrechnung der jeweiligen Objektgesellschaft das im Fälligkeitszeitpunkt des Genussscheins plangemäß verfügbare Vermögen den zurückzuzahlenden Bankverbindlichkeiten, Anleiheverbindlichkeiten und Genussscheinkapital gegenüber. Unter dem plangemäß verfügbaren Vermögen werden insbesondere die von der jeweiligen Objektgesellschaft gehaltenen Immobilien subsumiert. Sofern das plangemäß verfügbare Vermögen die plangemäßen Darlehens-, Anleihe- und sonstigen Verbindlichkeiten sowie das Genussscheinkapital decken kann, identifiziert die Gesellschaft keine voraussichtlich dauerhafte Wertminderung bei den von der jeweiligen Objektgesellschaft begebenen Genussscheinen. Zum Bilanzstichtag wurden keine voraussichtlich dauerhaften Wertminderungen der erworbenen Genussscheine durch die Gesellschaft festgestellt.

- Prüferisches Vorgehen

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir uns für die jeweiligen Objektgesellschaften die aktuellen Planungsrechnungen sowie Jahresabschlüsse von der Gesellschaft vorlegen lassen und diese überprüft, ob sie plausibel und konsistent sind und keine offensichtlichen Widersprüche aufweisen. Darüber hinaus haben wir uns in Stichproben die Bewertungsgutachten zu den Objekten der Objektgesellschaften von der Gesellschaft vorlegen lassen und diese kritisch durchgesehen sowie in Stichproben mit den zuletzt vorliegenden Bewertungsgutachten hinsichtlich einer nachvollziehbaren Wertentwicklung abgestimmt. Wir haben uns zudem von der Gesellschaft die Strategie zur Kapitalrückführung der jeweiligen Objektgesellschaft vorlegen lassen, in welcher u.a. ein Vergleich des im Fälligkeitszeitpunkt der Genussscheine plangemäß vorhandenen Vermögens mit den rückzahlbaren Verbindlichkeiten und Genussscheinen erfolgt. Diese haben wir mit den uns vorliegenden Unterlagen auf Plausibilität und Konsistenz abgestimmt sowie mit dem Management der Gesellschaft besprochen.

- Verweis auf zugehörige Angaben

Zu den im Rahmen der Bilanzierung der Wertpapiere des Anlagevermögens angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundlagen verweisen wir auf die Angaben im Anhang des Abschnitts „Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ sowie des Abschnitts „Angaben nach § 285 Nr. 18 HGB“.

(2) Periodengerechte Abgrenzung von Zinserträgen und Zinsaufwendungen

- Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

In der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2025 zählen zu den wesentlichsten Posten die Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens sowie Zinsen und ähnliche Aufwendungen. Die periodengerechte Abgrenzung der diesen Posten zugrundeliegenden wenigen Geschäftsvorfälle ist maßgeblich dafür, ob die Gesellschaft für das Berichtsjahr einen Gewinn oder einen Verlust auszuweisen hat. Weiterhin erfolgte im Geschäftsjahr eine Abwertung aus bestehenden Forderungen auf Genussscheinausschüttungen i.H.v. TEUR 1.055.

- Prüferisches Vorgehen

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir die den Zinsberechnungen zugrunde liegenden Verträge und die darin vereinbarten Konditionen untersucht. Dabei haben wir insbesondere die Berechnung der variablen Verzinsung und deren Konformität mit den vertraglichen Grundlagen überprüft. Weiterhin wurde die Werthaltigkeit der bestehenden Forderungen aus Ausschüttungsansprüchen geprüft sowie den korrekten Ausweis der Wertberichtigungen. Wir sind zu dem Ergebnis gekommen, dass der Ausweis der Abwertung unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen handelsrechtlich korrekt ist und sich aufgrund der erfolgswirksamen Effekte die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen an eigene Genussscheingläubiger entsprechend reduziert haben.

- Verweis auf zugehörige Angaben

Zu den Erträgen aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens sowie Zinsen und ähnliche Aufwendungen verweisen wir auf die Angaben im Anhang des Abschnitts „Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung“ sowie Abschnitt 6.1 „Entwicklung der Ertragslage“ im Lagebericht.

(3) Sondervereinbarung mit Objektgesellschaft Praeclarus E GmbH & Co. KG (OG P E)

- Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Im Dezember 2025 hat die Gesellschaft mit der Objektgesellschaft Praeclarus E GmbH & Co. KG eine Sondervereinbarung getroffen, die eine Einmalzahlung von TEUR 4.800 vorsieht und im Gegenzug zukünftige Genussscheinausschüttungen im Zusammenhang mit einem Veräußerungserlös aus der Objektimmobilie geplant unberücksichtigt lässt. Die Durchführung erfolgte einerseits unter der teilweisen Aufrechnung bestehender Rückforderungsansprüche der Objektgesellschaft. Gleichzeitig reduzierte sich durch Aufrechnung die Forderung gegen die Genussscheingläubiger aus den ursprünglichen Überauszahlungen.

- Prüferisches Vorgehen

Wir haben die vertraglichen Inhalte aus der Sondervereinbarung gewürdigt und die sich hieraus ableitenden Auswirkungen auf die Bilanzierung und Bewertung der Forderungen und Verbindlichkeiten sowie der erfolgswirksam zu erfassenden Erträge und Aufwendungen unter Beachtung der korrekten Periodenabgrenzung und erforderlicher Angaben im Jahresabschluss und Lagebericht geprüft.

- Verweis auf zugehörige Angaben

Zu den Erläuterungen der Sondervereinbarung mit der Objektgesellschaft Praeclarus E GmbH & Co. KG verweisen wir auf die Angaben im Anhang des Abschnitts „Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung“ sowie Abschnitt 6.1 „Entwicklung der Ertragslage“ im Lagebericht.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie

mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

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

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine

wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Jahresabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Gesellschafterversammlung am 2. Dezember 2025 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 3. Februar 2026 von der Geschäftsführung beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2021 als Abschlussprüfer der IHS Nr. 2 GS GmbH, Grünwald, tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an die Geschäftsführung nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Florian Müller.

München, 29. April 2026



KPMC Audit GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

MÜLLER
Wirtschaftsprüfer

**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024
der
IHS Nr. 2 GS GmbH, Grünwald**

BILANZ
der IHS Nr. 2 GS GmbH, Grünwald
zum 31. Dezember 2024

Aktiva	31.12.2024		31.12.2023	
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen				
Finanzanlagen				
Wertpapiere des Anlagevermögens	22.800.000,00		21.800.000,00	
B. Umlaufvermögen				
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
Sonstige Vermögensgegenstände	4.576.010,01		4.720.218,49	
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr				
EUR 0,00 (Vj.: EUR 3.771.692,67)				
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	69.979,34		147.580,50	
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
	4.383,28		4.975,96	
Summe Aktiva	27.450.372,63		26.672.774,95	
Passiva				
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital		25.000,00		25.000,00
II. Genussrechtskapital		22.926.000,00		21.826.000,00
III. Gewinnvortrag		15.246,08		15.748,37
IV. Jahresfehlbetrag		-2.497,21		-502,29
		<u>22.963.748,87</u>		<u>21.866.246,08</u>
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen	8.285,00			19.325,00
2. sonstige Rückstellungen	46.500,00			46.500,00
		<u>54.785,00</u>		<u>65.825,00</u>
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	125.441,29			72.785,36
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr				
EUR 125.441,29 (Vj.: EUR 72.785,36)				
2. sonstige Verbindlichkeiten	4.306.397,47			4.667.918,51
- davon aus Steuern				
EUR 2.188,34 (Vj.: EUR 1.466,34)				
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr				
EUR 4.306.397,47 (Vj.: EUR 1.466,34)				
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr				
EUR 0,00 (Vj.: EUR 4.666.452,17)				
		<u>4.431.838,76</u>		<u>4.740.703,87</u>
Summe Passiva		27.450.372,63		26.672.774,95

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

der IHS Nr. 2 GS GmbH, Grünwald

für den Zeitraum vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024

	Geschäftsjahr 2024 EUR	Vorjahr 2023 EUR
1. Umsatzerlöse	3.000,00	0,00
2. sonstige betriebliche Erträge	111,43	0,00
3. Personalaufwand		
a) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-48,62	-48,62
4. sonstige betriebliche Aufwendungen	-181.118,41	-154.841,38
5. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.002.415,00	822.158,97
6. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	11.434,69	5.969,83
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-818.600,33	-656.091,05
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-19.690,97	-17.650,04
9. Ergebnis nach Steuern	<u>-2.497,21</u>	<u>-502,29</u>
10. Jahresfehlbetrag	<u><u>-2.497,21</u></u>	<u><u>-502,29</u></u>

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 fünf Objektgesellschaften mit einem Buchwert in Höhe von TEUR 16.500 beträgt der beizulegende Zeitwert TEUR 10.910 und liegt damit um TEUR 5.590 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 2024

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen					Buchwerte	
	Stand	Zugänge	Abgänge	Umbu- chungen	Stand	Stand	Zugänge	Abgänge	Umbu- chungen	Stand	Stand	Stand
	01.01.2024				31.12.2024	01.01.2024				31.12.2024	31.12.2023	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen												
Finanzanlagen	21.800.000,00	1.000.000,00	-	-	22.800.000,00	-	-	-	-	-	22.800.000,00	21.800.000,00
Wertpapiere des Anlagevermögens												
	21.800.000,00	-	-	-	22.800.000,00	-	-	-	-	-	22.800.000,00	21.800.000,00

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von 0,00 Euro (Vj. 3.771.692,67 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 31.12.2024 (TEUR 46,5) enthalten.

Angabe zu Verbindlichkeiten mit Restlaufzeitvermerken

	Stand 31.12.2024 EUR	Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR	Restlaufzeit > 1 Jahr EUR	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre EUR	Restlaufzeit > 5 Jahre EUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	125.441,29 (72.785,36)	125.441,29 (72.785,36)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	4.306.397,47 (4.667.918,51)	4.306.397,47 (1.466,34)	0,00 (4.666.452,17)	0,00 (4.666.452,17)	0,00 (0,00)
Summe (Vorjahr)	4.431.838,76 (4.740.703,87)	4.431.838,76 (74.251,70)	0,00 (4.666.452,17)	0,00 (4.666.452,17)	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 181,1 (Vj. TEUR 154,8) betreffen im Wesentlichen Kosten für kaufmännische Administration (TEUR 68,4; Vj. TEUR 68,4), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 53,5; Vj. TEUR 46,5) sowie Zahlstellenvergütung (TEUR 16,6; Vj. TEUR 16,6). Zudem umfassen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 7,8 (Vj. TEUR 4,8), welche insbesondere Kosten der Jahresabschlusserstellung und -prüfung, Offenlegungskosten sowie Beratungskosten betreffen.

Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

Die Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens belaufen sich auf TEUR 1.002,4 (Vj. TEUR 822,2). Diese betreffen ausschließlich Ausschüttungen aus den erworbenen Genussscheinen der Immobilien-Objektgesellschaften.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 818,6 (Vj. TEUR 656,1) betreffen mit TEUR 811,1 (Vj. TEUR 643,6) im Wesentlichen Ausschüttungen auf die von der Gesellschaft emittierten Genussscheine. Diese stellen Aufwendungen für die Vergütung von Genussrechtskapital mit Eigenkapitalcharakter dar.

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 Personen 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 30,0 netto und betrifft Abschlussprüfungsleistungen. Für die Jahresabschlussprüfung des Jahres 2023 sind über die dafür gebildeten Rückstellungen hinausgehende Aufwendungen in Höhe von TEUR 0,5 netto angefallen. Zudem lagen periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 0,8 netto für sonstige Leistungen des Abschlussprüfers vor.

Vorschlag zur Ergebnisverwendung

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

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung haben sich nach Schluss des Geschäftsjahres nicht ergeben. Nach den bisherigen Erkenntnissen stellt die Gesellschaft auch keine Auswirkungen aus der Ukraine-Krise fest.

Unterschrift der Geschäftsführung

Grünwald, 24.11.2025

Friedhelm von Zieten

Kapitalflussrechnung der IHS Nr. 2 GS GmbH für das Geschäftsjahr 2024

	2024 TEUR	2023 TEUR
Periodenergebnis	-2,5	-0,5
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	0,0	0,0
+/- Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	0,0	-40,5
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	0,0	0,0
+/- Abnahme / Zunahme der Vorräte	0,0	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	491,0	-825,9
+/- Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	52,6	64,0
+/- Zunahme / Abnahme anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-85,9	1.392,1
+/- Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	0,0
+ Zinsaufwendungen	818,6	656,1
- Zinserträge	-1.013,9	-828,1
- Sonstige Beteiligungserträge	0,0	0,0
+/- Aufwendungen/Erträge aus außerordentlichen Posten	0,0	0,0
+/- Ertragssteueraufwand/-ertrag	19,7	17,7
+ Einzahlungen aus außerordentlichen Posten	0,0	0,0
- Auszahlungen aus außerordentlichen Posten	0,0	0,0
+/- Ertragssteuerzahlungen	111,6	-404,3
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	391,2	30,6
+ 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	-1.000,0	0,0
+ Einzahlungen auf Grund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0,0	21,5
- Auszahlungen auf Grund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	-65,0	0,0
+ Einzahlungen aus außerordentlichen Posten	0,0	0,0
- Auszahlungen aus außerordentlichen Posten	0,0	0,0
+ Erhaltene Zinsen	590,4	663,4
+ Erhaltene Dividenden	0,0	0,0
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-474,6	684,9

	2024 TEUR	2023 TEUR
+ 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	1.100,0	0,0
- 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	0,0	0,0
- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-275,6	0,0
+ Einzahlungen aus außerordentlichen Posten	0,0	0,0
- Auszahlungen aus außerordentlichen Posten	0,0	0,0
- Gezahlte Zinsen	-818,6	-643,6
- Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens	0,0	0,0
- Gezahlte Dividenden an andere Gesellschafter	0,0	0,0
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	5,8	-643,6
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe der Cashflows)	-77,6	71,9
+/- Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	0,0	0,0
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	147,6	75,7
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	70,0	147,6

2024										
	Stand 31.12.2023 EUR	Kapitalerhöhung / Kapitalherabsetzung EUR	Einstellung / Entnahmen Rücklagen EUR	Ausschüttungen EUR	Zugänge / Abgänge Genussrechtskapital EUR	sonstige Veränderungen EUR	Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag EUR	Stand 31.12.2024 EUR		
Gezeichnetes Kapital	25.000,00							25.000,00		
Kapitalrücklage	0,00							0,00		
Gewinnrücklage	0,00							0,00		
Genussrechtskapital	21.826.000,00				1.100.000,00			22.926.000,00		
Gewinnvortrag / Verlustvortrag	15.748,37					-502,29		15.246,08		
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	-502,29					502,29		-2.497,21		
Summe Eigenkapital	21.866.246,08	0,00	0,00	0,00	1.100.000,00	0,00	-2.497,21	22.963.748,87		
2023										
	Stand 31.12.2022 EUR	Kapitalerhöhung / Kapitalherabsetzung EUR	Einstellung / Entnahmen Rücklagen EUR	Ausschüttungen EUR	Zugänge / Abgänge Genussrechtskapital EUR	sonstige Veränderungen EUR	Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag EUR	Stand 31.12.2023 EUR		
Gezeichnetes Kapital	25.000,00							25.000,00		
Kapitalrücklage	0,00							0,00		
Gewinnrücklage	0,00							0,00		
Genussrechtskapital	21.826.000,00							21.826.000,00		
Gewinnvortrag / Verlustvortrag	16.138,65					-390,28		15.748,37		
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	-390,28					390,28		-502,29		
Summe Eigenkapital	21.866.748,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-502,29	21.866.246,08		

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024

1. Geschäftsmodell des Unternehmens

Die IHS Nr. 2 GS GmbH (IHS Nr. 2 GS) 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 (Immobilienobjektgesellschaften) 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 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 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,2 % niedriger als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Rückgang der Wirtschaftsleistung in Deutschland ebenfalls 0,2 %. "Konjunkturelle und strukturelle Belastungen standen im Jahr 2024 einer besseren wirtschaftlichen Entwicklung im Wege", sagte Ruth Brand bei der Pressekonferenz "Bruttoinlandsprodukt 2024 für Deutschland" in Berlin.

"Dazu zählen zunehmende Konkurrenz für die deutsche Exportwirtschaft auf wichtigen Absatzmärkten, hohe Energiekosten, ein nach wie vor erhöhtes Zinsniveau, aber auch unsichere wirtschaftliche Aussichten. In diesem Umfeld schrumpfte die deutsche Wirtschaft im Jahr 2024 erneut", so Brand weiter.

(https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/01/PD25_019_811.html)

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im 2. Quartal 2025 gegenüber dem 1. Quartal 2025 – preis-, saison- und kalenderbereinigt – um 0,1 % gesunken, nachdem es zum Jahresbeginn 2025 noch gestiegen war (revidiert +0,3 % im 1. Quartal 2025 zum Vorquartal; bisher: +0,4 %). Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, waren die Investitionen in Ausrüstungen und Bauten im 2. Quartal 2025 nach vorläufigen Erkenntnissen niedriger als im Vorquartal. Die privaten und staatlichen Konsumausgaben stiegen dagegen preis-, saison- und kalenderbereinigt an.

Im Vorjahresvergleich lag das BIP im 2. Quartal 2025 preisbereinigt auf demselben Niveau wie im 2. Quartal 2024 (0,0 %), wobei im 2. Quartal 2025 ein Arbeitstag weniger zur Verfügung stand. Preis- und kalenderbereinigt war es um 0,4 % höher als im Vorjahresquartal.

(https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/07/PD25_278_811.html)

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im 3. Quartal 2025 gegenüber dem 2. Quartal 2025 – preis-, saison- und kalenderbereinigt – unverändert geblieben (0,0 %), nachdem es zuvor gesunken war (revidiert -0,2 % im 2. Quartal 2025 zum Vorquartal; bisher: -0,3 %). Positiv entwickelten sich im 3. Quartal 2025 nach vorläufigen Erkenntnissen die Investitionen in Ausrüstungen. Die Exporte nahmen dagegen im Vergleich zum Vorquartal ab, wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt.

https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/10/PD25_388_811.html

5. Entwicklung der Branche

Im Jahr 2024

Anfang 2024 hat sich die Lage am deutschen Immobilienmarkt etwas aufgehellt. Die kräftige Korrektur am deutschen Immobilienmarkt ist Anfang 2024 am Wohnungsmarkt abgeklungen. Dagegen sinken die Preise für Gewerbeimmobilien bei wenig Transaktionen weiter, doch das Minus wird kleiner. Durchweg steigende Mieten stützen die Immobilienbewertungen.

(<https://dzresearchblog.dzbank.de/content/dzresearch/de/2024/05/10/anfang-2024-hat-sich-die-lage-am-deutschen-immobilienmarkt-etwas.html>)

Die Situation an den deutschen Immobilienmärkten ist anhaltend herausfordernd. Dem Einfluss eines trüben konjunkturellen Umfelds sowie geo- und innenpolitischer Unsicherheiten kann sich die Branche nicht entziehen. Gerade die Entwicklung der Segmente Büro und Einzelhandel zeigt sich in hohem Maße abhängig von der wirtschaftlichen Dynamik des Landes. In unserer vorliegenden Studie untersuchen wir die genannten Assetklassen in den zwölf Oberzentren Augsburg, Bremen, Darmstadt, Dresden, Essen, Hannover, Karlsruhe, Leipzig, Mannheim, Mainz, Münster und Nürnberg.

Die Analyse beinhaltet auch einen Vergleich der regionalen Standorte mit den sieben Metropolen in Deutschland.

Auf dem Büromarkt ist insgesamt ein Rückgang des Flächenbedarfs zu beobachten. Dennoch verläuft die Mietentwicklung dynamisch mit steigenden Spitzenmieten. Dies gilt insbesondere für moderne Immobilien, die dem veränderten Suchprofil in Richtung nachhaltige und offene Kommunikationsflächen entsprechen. Bestandsobjekte hingegen können den neuen Anforderungen oftmals nicht gerecht werden, was zu weniger Mietabschlüssen und erhöhten Leerstandsquoten führt. Tiefgreifender ist der Strukturwandel im Segment Einzelhandel. Die Innenstädte sind bereits seit Jahren gezeichnet von Filialschließungen und Leerständen. Insbesondere in schwächeren Oberzentren geben die Spitzenmieten unverändert nach, wenn auch mit abschwächender Tendenz. Neue Impulse für die Citylagen sind an Standorten mit ungünstigen Vorgaben gefragt. In den Metropolen hingegen profitiert der Handel vom Bevölkerungswachstum sowie dem florierenden Tourismusgeschäft.

(https://dzhyp.de/fileadmin/user_upload/Dokumente/Ueber_uns/Marktberichte/DZ_HYP_Regionenstudie_D_2024.pdf)

Die seit Jahresbeginn festzustellende Stabilisierung der Immobilienpreise in Deutschland hielt auch im dritten Quartal 2024 an: Mit einem Wert von 177,3 Punkten übertraf der Immobilienpreisindex des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) den Wert aus dem Vorquartal um 1,0 %. Im Vergleich zum dritten Quartal 2023 war allerdings mit -1,0 % noch ein Preisrückgang festzustellen. Die Zahlen, die dem vdp-Index zugrunde liegen, werden seit 2010 von vdp Research quartalsweise erhoben. Sie decken die Preisentwicklungen auf dem gesamten deutschen Markt für Wohn-, Büro- und Einzelhandelsimmobilien ab und basieren – im Gegensatz zu anderen Preisindizes – auf der Auswertung echter Immobilientransaktionsdaten von mehr als 700 Kreditinstituten.

Treiber für den Anstieg der Immobilienpreise in Deutschland waren die Wohnimmobilienpreise, die sich gegenüber dem direkten Vorquartal (Q3 2024 zu Q2 2024) um +1,1 % erhöhten. Gegenüber dem Vorjahresquartal (Q3 2024 zu Q3 2023) stand bei den Wohnimmobilienpreisen dagegen noch ein leichtes Minus in Höhe von -0,2 % zu Buche.

Bei den Gewerbeimmobilienpreisen, die sich aus Büro- und Einzelhandelsimmobilienpreisen zusammensetzen, fiel die Entwicklung mit einem Preiserückgang von -4,7 % im Vorjahresvergleich weiterhin recht deutlich aus. Vom zweiten bis zum dritten Quartal dieses Jahres verzeichneten Gewerbeobjekte in Summe allerdings einen Preisanstieg in Höhe von +0,7 %.

(www.pfandbrief.de/site/de/vdp/Presse/News/pressemitteilungen/20241111_Index_q3_2024.html#)

Im Jahr 2025

Eine Vielzahl von Belastungen hat den Immobilienmarkt in den zurückliegenden Jahren herausgefordert und schmerzhaftes Bewertungsrückgänge verursacht. Die Hoffungsformel „Survive `til 25“ half nicht nur, den Markt durch die Krise zu tragen, sie traf auch durchaus zu. Denn die Konjunktur fand 2024 ihr Ende. Somit sind höhere Zinsen, Klimainvestitionen und der Strukturwandel durch Homeoffice und E-Commerce nun eingepreist. 2025 könnten auch die eingebrochenen Immobilieninvestitionen durch die Aussicht auf mehrere Zinssenkungen seitens der EZB wieder allmählich 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.

Am besten sind die Perspektiven für Wohnimmobilien, nicht nur weil ohnehin Wohnungen fehlen und das Angebot durch die Baukrise noch knapper wird. Denn anders als Unternehmen, die ihre Geschäfte auch mit weniger Büro- oder Ladenfläche erfolgreich führen können, sind die Menschen auf Wohnraum angewiesen. So lassen sich selbst Wohnungen in wenig attraktiven Lagen oder mit erkennbaren Mängeln noch gut vermieten, während bei Gewerbeimmobilien den Mietinteressenten außerhalb des kleinen Segments moderner und gefragter Flächen Zugeständnisse gemacht werden müssen.

Den durchweg kräftig gestiegenen Wohnungsmieten stehen bestenfalls nicht weiter sinkende Handelsmieten und ein von steigenden Leerständen gekennzeichneter Büromarkt gegenüber. Insofern könnte es auch im Spitzensegment allmählich schwieriger werden, noch spürbar höhere Mieten durchzusetzen.

Chancen bieten jedoch alle Segmente des Immobilienmarktes. 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.

https://dzhyp.de/fileadmin/user_upload/Dokumente/Ueber_uns/Marktberichte/DZ_HYP_Immobilienmarkt_Deutschland_2025.pdf

6. Wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens

6.1 Entwicklung der Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2024 der Gesellschaft weist einen Jahresfehlbetrag von TEUR 2,5 (VJ.: TEUR 0,5) aus. Durch die getätigten Zeichnungen der IHS Nr. 2 GS von Genussscheinen von Immobilienobjektgesellschaften erhielt die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2024 im Wesentlichen Erträge aus Ausschüttungen in Höhe von TEUR 1.002 (VJ.: TEUR 822). Die Erhöhung der Ausschüttungserträge um TEUR 180 im Vergleich zum Vorjahr ist insbesondere zurückzuführen auf Ergebnisverbesserungen der Immobilienobjektgesellschaften.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betrugen im Berichtsjahr TEUR 181 und lagen damit um TEUR 26 über dem Wert des Vorjahres von TEUR 155. Ursächlich waren insbesondere um TEUR 19 gestiegene Rechts- und Beratungskosten. Wesentliche Bestandteile der sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind die Kosten für kaufmännische Administration (TEUR 68; VJ.: TEUR 68) und Kosten für die Jahresabschlusserstellung- und Prüfung (TEUR 54; VJ.: TEUR 47).

Die erhaltenen Ausschüttungen werden nach Abzug der Gesellschaftskosten aufgrund eigener Genussscheinverpflichtungen weiter ausgeschüttet. Daraus ergaben sich im Berichtsjahr Aufwendungen aus Ausschüttungen auf Genussrechtskapital in Höhe von TEUR 811 (VJ.: TEUR 644). Angestrebt wird ein zumindest ausgeglichenes bis leicht positives Jahresergebnis.

6.2 Investition und Finanzierung

Die Gesellschaft war zum Bilanzstichtag mit EUR 22,8 Mio. (VJ.: EUR 21,8 Mio.) in Genussscheine von Immobilienobjektgesellschaften investiert. Im Geschäftsjahr 2024 wurden Investitionen in Höhe von EUR 1,0 Mio. in die Aufstockung von Genussscheinen einer Immobilienobjektgesellschaft investiert.

Die Finanzierung erfolgte durch ausgegebene eigene Genussscheine in Höhe von EUR 22,9 Mio. (VJ.: EUR 21,8 Mio.). Die Gesellschaft gab im Geschäftsjahr 2024 zur Finanzierung der Genussscheininvestitionen in einem Volumen von EUR 1,1 Mio. eigene Genussscheine an Investoren aus.

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

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 Cashflow's betragen

- aus der laufenden Geschäftstätigkeit	TEUR 391,2	(Vj.: TEUR 30,6)
- aus der Investitionstätigkeit	TEUR -474,6	(Vj.: TEUR 684,9)
- aus der Finanzierungstätigkeit	TEUR 5,8	(Vj.: TEUR -643,6)

Ausgehend von einem negativen Periodenergebnis von TEUR -2,5 (VJ.: TEUR -0,5) ist der positive Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit insbesondere beeinflusst von Einzahlungen aus Steuererstattungen und der Abnahme sonstiger Vermögensgegenstände. Der negative Cashflow aus Investitionstätigkeit ist im Wesentlichen auf Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen zurückzuführen, denen die erhaltenen Ausschüttungen aus Investitionen in Genussscheinen gegenüberstehen. Der positive Cashflow aus Finanzierungstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus Einzahlungen aus der Ausgabe neuer Genussscheine, denen Auszahlungen für geleistete Ausschüttungen für begebene Genussscheine sowie Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen gegenüberstehen. Insgesamt erzielte die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2024 einen negativen Cashflow von TEUR -77,6. Damit beträgt der Finanzmittelfonds zum Geschäftsjahresende TEUR 70,0 (VJ.: TEUR 147,6). Dieser war ausreichend, um den Liquiditätsbedarf für die ordentliche Geschäftsführung bis zum nächsten Ausschüttungstag abzudecken. Es bestand jederzeitige Zahlungsfähigkeit für alle fälligen Verpflichtungen.

Die Ausschüttungstage der investierten Genussscheine sind jeweils auf den 1. September eines Jahres festgesetzt. Die Ausschüttungstage der Gesellschaft liegen jeweils am 1. 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 erhaltenen Ausschüttungen werden nach Abzug der Gesellschaftskosten aufgrund eigener Genussscheinverpflichtungen weiter ausgeschüttet. Insofern werden nur freie Mittel ausgeschüttet.

6.3 Entwicklung der Vermögenslage

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

Die Bilanzsumme der Gesellschaft beläuft sich auf TEUR 27.450 (Vj.: TEUR 26.673). Der Anstieg um TEUR 777 ist im Wesentlichen auf den Anstieg der Wertpapiere des Anlagevermögens zurückzuführen.

Ursächlich für die Bilanzsumme ist auf der Passivseite die Ausgabe von Genussscheinen in Höhe von TEUR 22.926. Das Kapital wurde in Höhe von TEUR 22.800 in Finanzanlagen investiert. Dabei wurden Genussscheine von Immobilienobjektgesellschaften gezeichnet. Die Investitionen wurden ausschließlich durch langfristiges Kapital getätigt. Die Anlagenintensität beläuft sich aufgrund des gestiegenen Anlagevermögens auf 83,1 % (Vj.: 81,7 %). Der Anstieg auf der Passivseite ist im Wesentlichen auf die Erhöhung der begebenen Genussscheine um TEUR 1.100 zurückzuführen.

6.4 Beurteilung der Unternehmensleitung

Die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft ist zufriedenstellend. In Geschäftsjahr 2024 wurde ein ausgeglichenes Ergebnis erneut knapp verfehlt und ein Jahresfehlbetrag ausgewiesen. Ertragsseitig wird davon ausgegangen, dass die einzelnen Immobilienobjektgesellschaften wie bisher ihren Verpflichtungen aus den ausgegebenen Genussscheinen nachkommen und die Gesellschaft zukünftig zumindest ein ausgeglichenes Ergebnis ausweist, da letztlich keine fixen Zinszahlungsverpflichtungen bestehen, sondern lediglich der Betrag zur Ausschüttung gelangt, der sich nach Abzug der Kosten ergibt.

7. Leistungsindikatoren der Gesellschaft

Wesentliche Steuerungsgröße stellt die Liquidität 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. Mindestziel ist, die Kostendeckung zu erreichen. Im Geschäftsjahr 2024 wurde dieses Ziel knapp verfehlt und ein leichter Jahresfehlbetrag erzielt.

Die Liquidität hat sich negativ entwickelt. Am Ende der Periode verblieb jedoch noch ein positiver Ausweis des Finanzmittelfonds.

Voraussetzung für die genannten Prognosen ist, dass alle Immobilienbesitzgesellschaften ihre Zahlungsverpflichtungen planmäßig und fristgerecht nachkommen können.

8. Geschäftsentwicklung und zukünftige Risiken

8.1. Zukünftige Entwicklung der Gesellschaft

Die Gesellschaft strebt ein Genussscheinvolumen (ausgegebene Genussscheine) von EUR 50,0 Mio. an, von welchem zum Bilanzstichtag EUR 22,9 Mio. ausgegeben sind.

Das Jahresergebnis 2025 fällt voraussichtlich leicht positiv aus. Auch ab 2026 sind bei vorsichtiger Planung leicht positive Jahresergebnisse prognostiziert.

Bei den Immobilienbesitzgesellschaften ist durch das engmaschige Monitoring eine jederzeitige Risikoanalyse und Reaktion möglich. Somit ergibt sich diesbezüglich kein überraschendes Risiko oder Handlungsbedarf.

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

	2025	2026	2027
Jahresergebnis	geringfügig höher	unverändert	unverändert
Liquidität	unverändert	unverändert	unverändert

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 ließen sich abhängig von der Leistungsfähigkeit der Immobilienobjektgesellschaften zukünftig höhere Ausschüttungen darstellen. Nach in der Vergangenheit festzustellenden, sinkenden Kaufpreisen, ist zwischenzeitlich eine Stabilisierung eingetreten. Demnach kann mit Blick auf die ursprünglichen Gegebenheiten langfristig grundsätzlich von steigenden Preisen ausgegangen werden.

8.3. Risiken

Die Gesellschaft ist maßgeblich von der Entwicklung der Immobilienobjektgesellschaften abhängig.

Bei den Immobilienbesitzgesellschaften bestehen grundsätzlich Vermietungs-, Bewirtschaftungs-, Finanzierungs- und Zinsänderungsrisiken, die sich auf den Ertrag und Liquidität der Gesellschaft auswirken können. 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 den typischen Risiken angemessen begegnet. 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 für Ausschüttungen zur Verfügung steht.

Zum Abschlussstichtag und im betrachteten Prognosezeitraum bis 2027 erachtet die IHS Nr. 2 GS sowohl das Ertrags- als auch das Liquiditätsrisiko als gering, da regelmäßige Ausschüttungen erwartet werden, die nach Abzug der Kosten der Gesellschaft als Basis für vorzunehmende Ausschüttungen dienen. Die vorzunehmenden Ausschüttungen können hierbei entsprechend den Gegebenheiten vorgenommen werden. Die Gesellschaft ist grundsätzlich nur verpflichtet, erwirtschaftete Gewinne auszuschütten.

Die Genussscheine der Gesellschaft wurden langfristig begeben. Zum Laufzeitende wird aufgrund der langfristigen Orientierung der Investoren von einer Prolongation ausgegangen.

Ein Verkauf der Immobilien wird 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 nicht im vollen Umfang zurückgeführt werden kann. Änderungen des Marktzinses haben nur kurzfristige Auswirkungen auf die Bewertung der Genussscheine. Auf die gesamte Laufzeit betrachtet sind diese Kursschwankungen jedoch nicht von Relevanz, solange die Ausschüttungen planmäßig erbracht werden.

Weitere Risiken sind aus Sicht der Gesellschaft derzeit nicht ersichtlich.

Insgesamt geht die IHS Nr. 2 GS in der Zukunft von einer stabilen Geschäftsentwicklung aus.

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 versieht.

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 Immobilienobjektgesellschaften 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, 24.11.2025

.....

Friedhelm von Zieten

Geschäftsführer

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die IHS Nr. 2 GS GmbH, Grünwald

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts***Prüfungsurteile***

Wir haben den Jahresabschluss der IHS Nr. 2 GS GmbH, Grünwald, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024, der Gewinn- und Verlustrechnung, der Kapitalflussrechnung und dem Eigenkapitalspiegel für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der IHS Nr. 2 GS GmbH, Grünwald, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 geprüft.

Nach unserer 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 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Überein-

stimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Aus unserer Sicht waren folgende Sachverhalte am bedeutsamsten in unserer Prüfung:
(1) Werthaltigkeit der Wertpapiere des Anlagevermögens

- Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Im Jahresabschluss der IHS Nr. 2 GS GmbH werden zum 31. Dezember 2024 Genussscheine in Höhe von TEUR 22.800 unter den Wertpapieren des Anlagevermögens ausgewiesen, welche rd. 83 % der Bilanzsumme ausmachen. Die Bewertung der Genussscheine erfolgt zu Anschaffungskosten. Die IHS Nr. 2 GS GmbH überprüft jährlich die Werthaltigkeit der erworbenen Genussscheine und insbesondere den Bedarf zur Vornahme von außerplanmäßigen Abschreibungen aufgrund einer voraussichtlich dauerhaften Wertminderung. Zu diesem Zweck überprüft die Gesellschaft, ob Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die jeweilige Objektgesellschaft als Emittentin des jeweiligen Genussscheins den Nominalbetrag am Ende der vereinbarten Laufzeit nicht vollständig zurückbezahlen kann. Für diese Einschätzung stellt die Gesellschaft auf Grundlage einer Planungsrechnung der jeweiligen Objektgesellschaft das im Fälligkeitszeitpunkt des Genussscheins plangemäß verfügbare Vermögen den zurückzuzahlenden Bankverbindlichkeiten, Anleiheverbindlichkeiten und Genussscheinkapital gegenüber. Unter dem plangemäß verfügbaren Vermögen werden insbesondere die von der jeweiligen Objektgesellschaft gehaltenen Immobilien subsumiert. Sofern das plangemäß verfügbare Vermögen die plangemäßen Darlehens-, Anleihe- und sonstigen Verbindlichkeiten sowie das Genussscheinkapital decken kann, identifiziert die Gesellschaft keine voraussichtlich dauerhafte Wertminderung bei den von der jeweiligen Objektgesellschaft begebenen Genussscheinen. Zum Bilanzstichtag wurden keine voraussichtlich dauerhaften Wertminderungen der erworbenen Genussscheine durch die Gesellschaft festgestellt.

- Prüferisches Vorgehen

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir uns für die jeweiligen Objektgesellschaften die aktuellen Planungsrechnungen sowie Jahresabschlüsse von der Gesellschaft vorlegen lassen und diese überprüft, ob sie plausibel und konsistent sind und keine offensichtlichen Widersprüche aufweisen. Darüber hinaus haben wir uns in Stichproben die Bewertungsgutachten zu den Objekten der Objektgesellschaften von der Gesellschaft vorlegen lassen und diese kritisch durchgesehen sowie in Stichproben mit den zuletzt vorliegenden Bewertungsgutachten hinsichtlich einer nachvollziehbaren Wertentwicklung abgestimmt. Wir haben uns zudem von der Gesellschaft die Strategie zur Kapitalrückführung der jeweiligen Objektgesellschaft vorlegen lassen, in welcher u.a. ein Vergleich des im Fälligkeitszeitpunkt der Genussscheine plangemäß vorhandenen Vermögens mit den rückzahlbaren Verbindlichkeiten und Genussscheinen erfolgt. Diese haben wir mit den uns vorliegenden Unterlagen auf Plausibilität und Konsistenz abgestimmt sowie mit dem Management der Gesellschaft besprochen.

- Verweis auf zugehörige Angaben

Zu den im Rahmen der Bilanzierung der Wertpapiere des Anlagevermögens angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundlagen verweisen wir auf die Angaben im Anhang des Abschnitts „Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ sowie des Abschnitts „Angaben nach § 285 Nr. 18 HGB“.

(2) Periodengerechte Abgrenzung von Zinserträgen und Zinsaufwendungen

- Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

In der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2024 sind die mit Abstand wesentlichsten Posten die Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens sowie Zinsen und ähnliche Aufwendungen. Die periodengerechte Abgrenzung der diesen Posten zugrundeliegenden wenigen Geschäftsvorfälle ist maßgeblich dafür, ob die Gesellschaft für das Berichtsjahr einen Gewinn oder einen Verlust auszuweisen hat.

- Prüferisches Vorgehen

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir die den Zinsberechnungen zugrunde liegenden Verträge und die darin vereinbarten Konditionen untersucht. Dabei haben wir insbesondere die Berechnung der variablen Verzinsung und deren Konformität mit den vertraglichen Grundlagen überprüft.

- Verweis auf zugehörige Angaben

Zu den Erträgen aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens sowie Zinsen und ähnliche Aufwendungen verweisen wir auf die Angaben im Anhang des Abschnitts „Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung“ sowie Abschnitt 6.1 „Entwicklung der Ertragslage“ im Lagebericht.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

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

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Jahresabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Gesellschafterversammlung am 7. April 2025 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 9. September 2025 von der Geschäftsführung beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2021 als Abschlussprüfer der IHS Nr. 2 GS GmbH, Grünwald, tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an die Geschäftsführung nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Florian Müller.

München, 28. November 2025



KPMC Audit GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

MÜLLER
Wirtschaftsprüfer