

Wertpapierprospekt

für die Zulassung von 221 Inhaberteilschuldverschreibungen

der

IHS Nr. 2 GmbH

mit Sitz in Grünwald, Landkreis München

International Securities Identification Number: DE000A2NBL01

Wertpapier-Kenn-Nummer: A2NBL0

zum Handel im Regulierten Markt der Börse Luxemburg

16. November 2020

Die IHS Nr. 2 GmbH („**Emittentin**“) hat am 30. Oktober 2018 („**Begebungstag**“) die Ausgabe von bis zu 250 untereinander gleichberechtigten Inhaberteilschuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 100.000,00 („**Nennbetrag**“), mithin im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 25 Mio. („**Gesamtnennbetrag**“) beschlossen. Zum Datum dieses Prospekts sind davon 221 Inhaberteilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von EUR 22,1 Mio. begeben („**Anleihe**“).

Die Inhaberteilschuldverschreibungen verbriefen das Recht auf Rückzahlung des Nennbetrags am Ende der Laufzeit sowie auf Verzinsung mit einem „Zinssatz 1“ von 2% p.a. und unter bestimmten Bedingungen mit einem „Zinssatz 2“ von weiteren 0,75% p.a., wobei die Zinsen grundsätzlich jeweils am 1. April und am 1. Oktober eines jeden Kalenderjahres (jeweils ein „**Zinszahlungstag**“) fällig werden. Höhe und Fälligkeit der Zinszahlungen sind aber davon abhängig, dass die Emittentin am jeweiligen Fälligkeitstag über ausreichend während der Laufzeit der Anleihe generierte Erträge und andere Liquidität verfügt und diese Mittel nicht für eine Fortführung des Unternehmens unabdingbar sind. Liegen diese Voraussetzungen am jeweiligen Zinszahlungstag nicht vor, können die mit dem Zinssatz 1 berechneten Zinsen maximal bis zur Rückzahlung der Anleihe gestundet werden. Der Anspruch auf Verzinsung mit dem Zinssatz 2 entfällt für die jeweilige Zinsperiode ersatzlos.

Die Laufzeit der Inhaberteilschuldverschreibungen endet mit Ablauf des 30. Oktober 2033 (das „**reguläre Laufzeitende**“). Die Emittentin ist berechtigt, alle ausstehenden Teilschuldverschreibungen mit einer Frist von 30 Kalendertagen zum Ende eines Kalenderquartals (das „**vorzeitige Laufzeitende**“) vorzeitig zu kündigen. Der Ausstehende Nennbetrag der Inhaberteilschuldverschreibungen ist am Laufzeitende zurückzuzahlen. Der Rückzahlungsbetrag kann ggf. um die während der Laufzeit der Anleihe gezahlten Zinsbeträge reduziert werden. Die Anrechnung der während der Laufzeit gezahlten Zinsen auf den Rückzahlungsbetrag findet statt, wenn und soweit am Fälligkeitstag der Rückzahlung (A) die noch vorhandenen während der Laufzeit der Anleihe generierte Erträge und andere Liquidität zuzüglich

(B) des Gegenwerts aller von der Emittentin sonst gehaltenen frei handelbaren bzw. sofort kündbaren oder rückgebbaren Wertpapiere und Investmentanteile und anderen Anlagen der Emittentin nicht zur Zahlung des Rückzahlungsbetrags auf alle am Fälligkeitstag noch ausstehenden Inhaberteilschuldverschreibungen ausreichen.

Die Inhaberteilschuldverschreibungen begründen direkte, unbedingte, nicht nachrangige und besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin, die mit allen anderen gegenwärtigen und zukünftigen gleichrangig besicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin, untereinander gleichrangig sind, mit Ausnahme solcher Verbindlichkeiten, die über einen gesetzlichen Vorrang verfügen. 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 Besicherung der Inhaberteilschuldverschreibungen erfolgt durch Verpfändungen sämtlicher Anteile an der Emittentin (die „**Sicherheiten**“) an einen Sicherheitentreuhänder.

Die Emittentin ist verpflichtet, Mitteilungen nach § 11 der Anleihebedingungen unverzüglich auf ihrer Internetseite (www.ihs2.eu) zu veröffentlichen.

Der Inhaberteilschuldverschreibungen sind seit dem 26. Februar 2019 unter der ISIN DE000A2NBL01 / WKN A2NBL0 in den Handel im Freiverkehr an der Börse Hamburg einbezogen. Die Zulassung der Inhaberteilschuldverschreibungen 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 („**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 („**Prospektverordnung**“), der zum Zwecke der Zulassung von 221 bestehenden Inhaberteilschuldverschreibungen der IHS Nr. 2 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, die Gegenstand dieses Prospekts ist, erachtet werden. Eine solche Billigung sollte auch nicht als Bestätigung der Qualität der Wertpapiere, die Gegenstand dieses Prospektes sind, erachtet werden. Anleger sollten ihre eigene Bewertung der Eignung dieser Wertpapiere für die Anlage vornehmen. Der gebilligte Prospekt kann auf der Internetseite der Emittentin (www.ihs2.eu) und der Börse Luxemburg (www.bourse.lu) eingesehen und heruntergeladen werden.

Die Inhaber-Inhaberteilschuldverschreibungen sind nicht und werden nicht im Rahmen dieses Angebots gem. dem United States Securities Act von 1933 in der jeweils geltenden Fassung („**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 enthaltene Informationen, sind nicht von der CSSF geprüft oder gebilligt.

INHALTSVERZEICHNIS

I.	RISIKOFAKTOREN	6
1.	Risiken in Bezug auf die Emittentin	6
2.	Risiken in Bezug auf die Marktsituation.....	8
3.	Risiken in Bezug auf die Immobilien.....	11
4.	Risiken in Bezug auf die Inhaberteilschuldverschreibungen	17
II.	ALLGEMEINE INFORMATIONEN	21
1.	Verantwortlichkeit für den Inhalt des Wertpapierprospekts	21
2.	Zukunftsgerichtete Aussagen	21
3.	Hinweis zu Quellen der Marktangaben sowie zu Fachbegriffen	22
4.	Abschlussprüfer	23
5.	Hinweis zu Finanz- und Zahlenangaben	23
6.	Verfügbare Dokumente.....	23
III.	BÖRSENZULASSUNG	24
1.	Gegenstand des Prospekts	24
2.	Bestehende Börsennotierung	25
3.	Zeitplan	25
4.	Rendite.....	25
5.	Rang	27
6.	Angaben zum Basiswert	27
7.	WKN / ISIN	27
8.	Form und Verbriefung, Verwahrstelle und Zahlstelle	27
9.	Kosten der Zulassung	27
10.	Interessen natürlicher und juristischer Personen, die an der Zulassung beteiligt sind	27
11.	Besicherung, Treuhandvertrag	28
IV.	ANLEIHEBEDINGUNGEN	30
§ 1	Begebung der Wertpapiere, Verbriefung	30
§ 2	Status, Sicherungsrechte, Negativklärung	33
§ 3	Zinszahlungen	33
§ 4	Einlösung am Fälligkeitstag	35
§ 5	Zahlungen, Rundungen	36
§ 6	Besondere Verpflichtungen der Emittentin	36
§ 7	Vorzeitige Kündigung.....	38
§ 8	Steuern	39

§ 9	Begebung zusätzlicher Wertpapiere, Rückkauf von Wertpapieren	39
§ 10	Beschlüsse der Schuldverschreibungsgläubiger, gemeinsamer Vertreter	39
§ 11	Mitteilungen	41
§ 12	Zahlstelle	41
§ 13	Vorlegungsfrist; Urkundenvorlage	42
§ 14	Schlussbestimmungen.....	42
V.	ALLGEMEINE INFORMATIONEN ÜBER DIE EMITTENTIN	43
1.	Sitz, Geschäftsjahr, Dauer, Gegenstand, Gründung	43
2.	Historische Entwicklung der heutigen Emittentin, Trends	43
3.	Organe der Emittentin.....	44
4.	Gesellschaftskapital und Hauptgesellschafter	46
VI.	GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER EMITTENTIN.....	47
1.	Wichtigste Märkte	47
2.	Haupttätigkeitsbereiche der Emittentin.....	51
3.	Rechtsstreitigkeiten	56
VII.	FINANZLAGE DER EMITTENTIN.....	57
1.	Schulden- und Finanzierungsstruktur.....	57
2.	Finanzlage	57
3.	Ausgewählte Finanzdaten der Emittentin	58
VIII.	WARNHINWEIS ZUR STEUERGESETZGEBUNG	60
	FINANZTEIL.....	F-1

I. RISIKOFAKTOREN

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

1. Risiken in Bezug auf die Emittentin

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

Die Emittentin verfügt über begrenzte Ressourcen. Ihr Vermögen beschränkt sich im Wesentlichen auf die Mittel aus den ausgegebenen Inhaberteilschuldverschreibungen bzw. auf die mit diesen Mitteln ihrerseits erworbenen Rechte an Immobilien-Objektgesellschaften. Zum Datum des Prospekts hat die Emittentin ausschließlich in Anleihen investiert, mittels welcher sie die Immobilien-Objektgesellschaften finanziert, die jeweils eine vermietete oder zu vermietende Gewerbeimmobilie (z.B. Lagerhallen und sonstige Gebäude für den Logistikbedarf, Läden, Bürogebäude), teilweise mit geringen Wohnanteil, erwerben oder erworben haben und im Bestand halten, um laufende Mieterträge zu erzielen.

Erhält die Emittentin aus den erworbenen Anleihen keine Ausschüttungen der Objektgesellschaften, wird sie nicht in der Lage sein, ihre Verpflichtungen gegenüber den Inhabern der ihrerseits ausgegebenen prospektgegenständlichen Inhaberteilschuldverschreibungen vollständig zu erfüllen. Zins- und ggf. auch Rückzahlungsansprüche reduzieren sich nach Maßgabe der Anleihebedingungen. Können auch die reduzierten Ansprüche nicht erfüllt werden, haben die Anleihegläubiger lediglich die Möglichkeit, das als Sicherheit zugunsten eines Sicherheitstreuhänders bestellte Pfandrecht an den Anteilen der Emittentin in Anspruch zu nehmen. Es ist jedoch fraglich, ob sich die Anteile an der Emittentin in einer solchen Situation erfolgreich verwerten lassen. Es besteht daher das Risiko, dass die Anleihegläubiger keine Rendite auf ihr eingesetztes Kapital erhalten, oder, im schlimmsten Fall, ihr ursprünglich eingesetztes Kapital verlieren. Die Anleihegläubiger sind mittelbar sämtlichen Risiken der Emittentin und der

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

Auf die Erträge und damit die Ausschüttungen der Objektgesellschaften könnte sich zudem auch die aktuelle wirtschaftliche Lage aufgrund der weltweiten Ausbreitung des im Dezember 2019 neu identifizierten Coronavirus („**SARS-CoV-2**“), das innerhalb kürzester Zeit weite Teile der globalen Wirtschafts- und Finanzmärkte nachhaltig gestört hat, unmittelbar auswirken. Die durch das Virus hervorgerufene Krankheit COVID-19 wurde am 11. März 2020 durch die Weltgesundheitsorganisation zur Pandemie erklärt („**COVID-19-Pandemie**“). Insbesondere der für die Emittentin relevante Immobilienmarkt wurde durch den Ausbruch und die damit verbundenen Maßnahmen zur Eindämmung, insbesondere Betriebs-schließungen, Reise- und Kontaktbeschränkungen, Abstandsregelungen, Quarantäne („**Präventions- und Interventions-Maßnahmen**“) schwerwiegend gestört. Eine Vielzahl an Unternehmen ist bereits in finanzielle Schieflage geraten und es kann nicht ausgeschlossen werden, dass von dieser und künftigen Entwicklung sowohl Immobilien-Objektgesellschaften als auch Mieter von Immobilien-Objektgesellschaften betroffen sind. Weitere Betriebsschließungen würden vor allem den Einzelhandel oder auch Fachmarktzentren treffen und zu Einbußen bei Mietern führen, die sich auf deren Fähigkeit zur Erfüllung ihrer Mietzahlungspflichten auswirkt. Ebenso könnten Insolvenzen und dauerhafte Betriebsschließungen als Folge von Präventions- und Interventionsmaßnahmen Leerstandsquoten erhöhen und damit unmittelbar negativen Einfluss auf die Erträge aus der Vermietung und damit die Ausschüttungen der Objektgesellschaften auswirken. Es ist zu erwarten, dass solche Schwierigkeiten auch in Zukunft aufgrund der COVID-19-Pandemie und der Ungewissheit über den weiteren Verlauf des Pandemiegeschehens verstärkt auftreten, insbesondere da davon auszugehen ist, dass sich die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die Immobilienbranche erst in den nächsten Monaten tatsächlich realisieren. All dies führt dazu, dass sich das Ausfallrisiko von Mieten deutlich erhöht hat.

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

b) Kurze Erfolgsbilanz und Betriebshistorie

Als neu gegründete Gesellschaft mit zwei Jahren Geschäftstätigkeit verfügt die Emittentin über keine nennenswerte Betriebshistorie oder Erfolgsbilanz, die es den Anlegern erleichtern könnte, dass mit einer Investition in die Inhaberteilschuldverschreibungen verbundene Risiko einzuschätzen.

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

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

Die Emittentin ist von bestimmten Schlüsselpersonen abhängig, insbesondere von Herrn Friedrich Eschenbaum, 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 (Praeclarus Asset Management GmbH), sowie von Herrn Fritz Roth, dem zum Prospektdatum ebenfalls 45% dieser Asset Management Gesellschaft und mittelbar 45% der Objektgesellschaften gehören.

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

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

2. Risiken in Bezug auf die Marktsituation

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

Die Emittentin und die Objektgesellschaften sind im deutschen Raum tätig. Damit sind die Emittentin und die Objektgesellschaften von der Entwicklung des Immobilienmarktes in diesem Raum abhängig. Der hier relevante Immobilienmarkt unterliegt vielfältigen Schwankungen, die auf unterschiedlichen Faktoren beruhen können, wie beispielsweise der Entwicklung von Angebot und Nachfrage im deutschsprachigen aber auch im europäischen Raum, den steuerlichen Rahmenbedingungen der wirtschaftlichen und sozialen Lage im deutschsprachigen und europäischen Raum, der gesamtwirtschaftlichen konjunkturellen Lage im deutschsprachigen sowie auch im europäischen Raum und vor allem auch aufgrund der COVID-19-Pandemie. Dabei ist zu bedenken, dass die Entwicklung des Immobilienmarktes in den letzten Jahren durch das günstige Zinsniveau positiv beeinflusst wurde.

Aktuell ist zu beobachten, dass der für die Emittentin relevante Immobilienmarkt durch den Ausbruch und die Ausbreitung des Coronavirus und auch insbesondere durch einen zeitlich begrenzten Kündigungsausschluss für Miet- und Pachtverträge bei Zahlungsverzug sowie Maßnahmen zur Eindämmung, wie z.B. Betriebsschließungen, Kontaktbeschränkungen, Abstandsregelungen und Quarantäne schwerwiegend gestört wurde. Eine Vielzahl an Unternehmen ist bereits in finanzielle Schieflage geraten und es kann nicht ausgeschlossen werden, dass von dieser und künftigen Entwicklungen sowohl Immobilien-Objektgesellschaften als auch Mieter von Immobilien-Objektgesellschaften betroffen sein werden. Die Konsumneigung in Folge der Ladenschließungen sowie der noch geltenden Abstands- und Hygienemaßnahmen aufgrund der COVID-19-Pandemie konzentriert sich verstärkt auf den Online-Handel

statt die Filialen vor Ort. Dies könnte dazu führen, dass Mieter von Objekten ihre Mietverträge kündigen oder ihre Mietverträge nicht erfüllen und insgesamt die Vermietungsnachfrage nach Einzelhandelsimmobilien oder Fachmarktzentren stark abnimmt. Die hätte zu Folge, dass die Immobilien-Objektgesellschaften keine geeigneten Mieter für ihre Immobilien finden und aufgrund von Leerständen Umsatzeinbußen erleiden müssen. Ebenso könnten derartige Entwicklungen sich nachteilig auf die erzielbaren Erträge aus der Vermietung auswirken. In Einzelfällen haben einige Immobilien-Objektgesellschaften im Hinblick auf den gehaltenen Immobilienbestand einigen Mietern aufgrund der COVID-19-Pandemie mietfreie Zeiten und Stundungen gewährt. Mietausfälle können bei den Immobilien-Objektgesellschaften zu erheblichen Einnahmeverlusten führen und somit erhebliche nachteilige Auswirkungen bei den Ausschüttungen der Objektgesellschaften und an der Finanzlage der Emittentin bewirken.

Bei auslaufenden Mietverträgen über derzeit und/oder künftig gehaltenen Immobilien besteht das Risiko, dass insbesondere aufgrund der COVID-19-Pandemie nicht sofort eine Anschlussvermietung möglich ist oder eine Anschlussvermietung nur unter Bedingungen erfolgen kann, die für die Immobilien-Objektgesellschaften weniger attraktiv sind als bisher. Mieterwechsel können darüber hinaus mit erheblichen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen verbunden sein, die zu einem vorübergehenden Mietausfall führen und erhebliche Kosten nach sich ziehen können. Ein Leerstand führt zudem dazu, dass die Objektgesellschaften bestimmte Nebenkosten zu tragen haben, die sie im Fall der Vermietung auf den Mieter überwälzen können.

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

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

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

Wenn sich das Zinsniveau erhöht, führt dies zu einer Erhöhung der Finanzierungskosten der Objektgesellschaften. Ein Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus würde sich im Fall von variablen Verzinsungen oder im Fall neuer aufgenommener oder verlängerter Finanzierungen in den Finanzierungskosten der Objektgesellschaften niederschlagen. In dem Falle, dass der Erwerb einzelner Immobilien durch die Objektgesellschaften zu einem wesentlichen Teil durch Kredite finanziert werden sollte, was vereinzelt beabsichtigt ist, ist dies von einem Fortbestehen des gegenwärtigen niedrigen Zinsniveaus abhängig und könnte bei einer wesentlichen Erhöhung des Zinsniveaus eventuell nicht finanziert werden. Des

Weiteren wird aufgrund erhöhter Finanzierungskosten bei einem Ansteigen des Zinsniveaus möglicherweise der zu erzielende Kaufpreis für das Angebot der Objektgesellschaften fallen und die Zahl der potentiellen Käufer wird abnehmen.

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

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

Die Geschäftstätigkeit der Emittentin ist in erheblichem Maße von den geltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen für Gewerbeimmobilien abhängig. Dies umfasst insbesondere die gesetzlichen Regelungen zum Mietrecht. Das seit 1. April 2020 geltende Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie sieht einen zeitlich begrenzten Kündigungsausschluss für Miet- und Pachtverträge bei Zahlungsverzug vor. Danach kann der Vermieter ein Mietverhältnis nicht allein aus dem Grund kündigen, dass der Mieter im Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 trotz Fälligkeit die Miete nicht leistet, sofern die Nichtzahlung auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruht. Der Zusammenhang zwischen der Nichtzahlung und der COVID-19-Pandemie ist vom Mieter glaubhaft zu machen. Der gesetzliche Kündigungsausschluss endet am 30. Juni 2022, d.h. bis zu diesem Zeitpunkt müssen die rückständigen Mieten (nebst Verzugszinsen) zur Meidung einer Kündigung nachentrichtet sein. Eine Regelung zur Minderung oder Stundung der Miete für die Zeit der Pandemie enthält das Gesetz nicht; die Mietzahlungspflicht besteht fort. Gleichwohl könnten Mietern aufgrund der geltenden und etwaigen künftigen Präventions- und Interventions-Maßnahmen, insbesondere durch Ladenschließungen, Betriebsstörungen, das Entfallen von Einkommen oder das Zurückfallen auf Kurzarbeit, finanzielle Verluste entstehen. Diese Verluste können so hoch sein, dass die Mietzahlungen verzögert sein oder sogar ausfallen könnten. In Einzelfällen haben einige Immobilien-Objektgesellschaften im Hinblick auf den gehaltenen Immobilienbestand einigen Mietern aufgrund der COVID-19-Pandemie mietfreie Zeiten und Stundungen gewährt. Aufgrund des geltenden Kündigungsschutzes sind die Immobilien-Objektgesellschaften daran gehindert, diesen nicht zahlenden Mietern zu kündigen und diese durch etwaige bonitätsstärkere Mieter zu ersetzen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass in Zukunft – insbesondere im Fall einer weiteren Pandemie-Welle – Mieten nicht gezahlt werden können oder diese oder andere Mietansprüche (weiter/erstmal) gestundet werden müssen und/oder darüber hinaus gehend Mietausfälle zu verzeichnen sein werden. Mietausfälle können bei den Immobilien-Objektgesellschaften zu erheblichen Einnahmeverlusten führen und somit erhebliche nachteilige Auswirkungen bei den Ausschüttungen der Objektgesellschaften und an der Finanzlage der Emittentin bewirken.

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

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

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

3. Risiken in Bezug auf die Immobilien

a) Wertverluste im Immobilienbestand

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

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

Aktuell ist zu beobachten, dass die Konsumneigung in Folge der Ladenschließungen aufgrund der COVID-19-Pandemie sowie der noch geltenden Abstands- und Hygienemaßnahmen sich verstärkt auf den Online-Handel statt die Filialen vor Ort konzentriert. Dies könnte dazu führen, dass Mieter ihre Mietverträge kündigen oder ihre Mietverträge nicht erfüllen und insgesamt die Vermietungsnachfrage nach Einzelhandelsimmobilien oder Fachmarktzentren abnimmt. Die hätte zur Folge, dass der Marktwert der betroffenen Immobilien sinkt und für bestehende und potentielle neue Mieter unattraktiver wird.

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

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

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

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

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

Auch nachdem die Objektgesellschaften die entsprechenden Grundstücke und Immobilien an Dritte verkauft haben, besteht das Risiko, dass die Erwerber Schadensersatz- und sonstige Gewährleistungsansprüche gegen die Objektgesellschaften geltend machen können. Diese Pflichten und Ansprüche sind unabhängig von einer Verursachung der entsprechenden Bodenbelastungen durch die Objektgesellschaften und es könnte sein, dass ihnen keinerlei Regressansprüche gegen Dritte zustehen, selbst wenn diese die Belastungen verursacht haben. Die Beseitigung etwaiger Lasten in diesem Sinne und die hiermit im Zusammenhang stehenden weiteren Maßnahmen können zu Mietausfällen führen, Baumaßnahmen erheblich verzögern, unmöglich oder wirtschaftlich unrentabel machen, und mit erheblichen zusätzlichen Kosten verbunden sein. Allein der Umstand, dass hier eine Erfassung als Altlastverdachtsfläche besteht, kann sich wertmindernd auf die Immobilie auswirken.

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

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

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

aufwendige Sanierungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen entstehen.

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

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

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

Auch könnte es zu Engpässen in der Versorgung der Mietobjekte kommen, wenn in Zuge der COVID-19-Pandemie Ausfälle bei externen Versorgern, beispielsweise für Wasser, Strom oder Heizung entstehen. Diese Engpässe müssten entweder behoben oder anderweitig kompensiert werden. Möglicherweise sind die Objektgesellschaften für Ausfälle dieser Art haftbar und könnten sich Schadensersatzforderungen gegenüber sehen.

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

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

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

Ein derartiger Umstand, der sich auf die getroffenen Annahmen in Bezug auf das Ertragspotenzial der Immobilien nachteilig auswirken könnte, ist die Ausbreitung der COVID-19-Pandemie und die zu ihrer

Eindämmung erforderlichen Präventions- und Interventionsmaßnahmen. Schließungen von Einzelhandelsfilialen führen zu fehlenden Einnahmen, was sich auch auf grundsätzlich bonitätsstarke Mieter nachteilig auswirken und zu ausbleibenden Mietzahlungen führen kann. Auch können gestiegene Hygieneanforderungen dazu führen, dass die Immobilien in ihrem gegenwärtigen Zustand nicht mehr oder nur zu einem erheblich geringeren Mietertrag vermietet werden können. Ein Leerstand oder ein reduziertes Mietniveau hätten neben geringeren Einnahmen auch zur Folge, dass der Marktwert der betroffenen Immobilien sinkt und für bestehende und potentielle neue Mieter unattraktiver wird.

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

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

Bei der Durchführung von Immobilienprojekten kann es zur Überschreitung der geplanten Kosten kommen. Denkbare Ursachen sind insbesondere äußere Einflüsse wie Wetter, Streitigkeiten mit oder Insolvenzen von Subunternehmern oder sonstige Verzögerungen im Bauablauf, etwa durch Planungsfehler. Aber auch eine unrichtige Kalkulation der Kosten insbesondere wegen fehlerhafter Annahmen ist möglich, die sich schon allein deswegen ergeben können, weil die Entwicklung und der Bau von Immobilienprojekten über einen längeren Zeitraum andauern können und hierbei Annahmen über künftige Entwicklungen zu treffen sind. Auch die bestehenden Unsicherheiten im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie können bei einer Kreditvergabe für die Durchführung von Immobilienprojekten zu nachteiligeren Konditionen als bisher und mithin zur Überschreitung der geplanten Kosten führen.

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

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

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

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

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

Die jeweiligen Objektgesellschaften haben zur Absicherung von Schäden, die möglicherweise ihnen oder Dritten aus ihrem Geschäftsbetrieb entstehen können, verschiedene Versicherungen abgeschlossen. Die Versicherungen sind in der Regel nicht unbegrenzt, sondern unterliegen 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. Zudem könnte es den Objektgesellschaften zukünftig nicht gelingen, angemessenen Versicherungsschutz zu erhalten, oder der bestehende Versicherungsschutz könnte gekündigt werden oder aufgrund gestiegener Kosten für die Objektgesellschaften nicht mehr finanzierbar sein.

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

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

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

Es ist möglich, dass Mieter von Objekten der Objektgesellschaften ihre Mietverträge kündigen oder ihre Mietverträge aus anderen Gründen nicht mehr erfüllen. In solchen Fällen oder bei leerstehenden Immobilien besteht das Risiko, dass bei Neu- und Anschlussvermietungen die bisherigen oder die kalkulierten Mieten nicht erzielt werden können. Bei auslaufenden Mietverträgen über von den Objektgesellschaften künftig oder derzeit bereits gehaltene Immobilien besteht das Risiko, dass nicht sofort eine Anschlussvermietung möglich ist oder eine Anschlussvermietung nur unter Bedingungen erfolgen kann, die für die Objektgesellschaften weniger attraktiv sind als ursprünglich angenommen. Zudem besteht das Risiko, dass eine Anschlussvermietung für längere Zeit nicht möglich ist und es infolge dessen zu einer Erhöhung des Leerstands kommt. Die Gründe für ein sinkendes Mietniveau oder einen Leerstand können vielfältig sein. Beispielsweise kann sich bei der individuellen Immobilie die Lage oder Mieterstruktur verschlechtert haben. Möglich ist aber auch eine Verschlechterung der allgemeinen oder örtlichen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, etwa durch eine gestiegene Arbeitslosigkeit oder eine sinkende Bevölkerungszahl. Eine derartige Verschlechterung, die sich auf die zu erzielenden Mieten und Leerstand auswirkt, sind die Präventions- und Interventionsmaßnahmen zur Eindämmung der COVID-19-Pandemie. Schließungen von Einzelhandelsfilialen führen zu fehlenden Einnahmen, was sich auch auf grundsätzlich bonitätsstarke Mieter nachteilig auswirken und zu ausbleibenden Mietzahlungen führen kann. Mieterwechsel können darüber hinaus mit erheblichen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen verbunden sein, die zu einem vorübergehenden Mietausfall führen und erhebliche Kosten nach sich ziehen

können. Auch können gestiegene Anforderungen der Mieter dazu führen, dass die Immobilien in ihrem gegenwärtigen Zustand nicht mehr oder nur zu einem erheblich geringeren Mietertrag vermietet werden können. Ein Leerstand oder ein reduziertes Mietniveau hätten neben geringeren Einnahmen auch zur Folge, dass der Marktwert der betroffenen Immobilien sinkt und für bestehende und potentielle neue Mieter unattraktiver wird. Ein Leerstand führt zudem dazu, dass die Objektgesellschaften bestimmte Nebenkosten zu tragen haben, die sie im Fall der Vermietung auf den Mieter übertragen können.

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

- i) **Die Emittentin ist darauf angewiesen, das weiterhin neue Objektgesellschaften Immobilien zu angemessenen Konditionen erwerben können. Bei Erwerb könnten die Objektgesellschaften die erworbenen Immobilien wirtschaftlich bzw. hinsichtlich der mit ihnen verbundenen Belastungen falsch einschätzen**

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

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

Für die Bestandshaltung erwerben und halten die Objektgesellschaften Bestandsimmobilien, um aus der Bewirtschaftung dieser Bestände über einen längeren Zeitraum stabile Cashflows zu erzielen. Soweit sich Immobilien im Bestand der Objektgesellschaften befinden, können diese Immobilien aufgrund von durch die Objektgesellschaften nicht beeinflussbarer Faktoren Wertverluste erleiden, etwa wegen Verschlechterung der allgemeinen oder örtlichen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, verschlechterter Sozialstrukturen des Standorts, überdurchschnittlicher Abnutzung, auftretendem Sanierungsbedarf oder auch der COVID-19-Pandemie oder ähnlicher Faktoren. Aktuell ist zu beobachten, dass aufgrund der COVID-19-Pandemie sowie der noch geltenden Abstands- und Hygienemaßnahmen und der damit verbundenen Zunahme des Online-Handels die Vermietungsnachfrage nach Einzelhandelsimmobilien

oder Fachmarktzentren abnimmt. Das könnte zur Folge haben, dass der Marktwert der betroffenen Immobilien sinkt und für bestehende und potentielle neue Mieter unattraktiver wird.

Auch im Rahmen der Projektentwicklung werden die Immobilien teilweise von den Objektgesellschaften für eine Übergangszeit selbst gehalten, innerhalb derer die Immobilien einem Wertverfall aus den vorgenannten Gründen ausgesetzt sind.

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

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

Die Objektgesellschaften werden oder haben für ihre Finanzierungen Sicherheiten im erheblichen Umfang gestellt. Die Finanzierung der einzelnen Objektgesellschaften und ihrer Projekte erfolgt außer durch das Kapital aus der Begebung der Anleihe auch durch Bankdarlehen und durch das Kapital aus der Begebung von Genussrechten an die (nicht der Emittentin identische) IHS Nr. 2 GS GmbH. Zur Absicherung haben die Objektgesellschaften insbesondere Grundpfandrechte an den finanzierten Immobilien zugunsten von Banken bestellt. Sollten fällige Darlehensforderungen der Finanzierer nicht rechtzeitig erfüllt werden können, könnte dies zur Verwertung von Sicherheiten führen. Jeder erzwungene Verkauf oder jede zwangsweise Verwertung von Sicherheiten, insbesondere von mehreren oder einzelnen Grundstücken, würde vor allem bei schwierigen Marktverhältnissen zu hohen Preisabschlägen erfolgen und damit zu wesentlichen finanziellen Schäden der Objektgesellschaften führen. Notverkäufe oder zwangsweise Verwertungen von Immobiliensicherheiten könnten sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Objektgesellschaften und damit der Emittentin auswirken.

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

4. Risiken in Bezug auf die Inhaberteilschuldverschreibungen

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

Bisher besteht für Inhaberteilschuldverschreibungen der Emittentin kein öffentlicher Markt. Zwar sind diese seit dem 26. Februar 2019 unter der ISIN DE000A2NBL01 / WKN A2NBL0 in den Handel im Freiverkehr an der Börse Hamburg einbezogen und die Zulassung der Inhaberteilschuldverschreibungen zum Handel im regulierten Markt der Börse Luxemburg soll auf Basis des vorliegenden Prospekts beantragt werden. Es findet jedoch faktisch bisher kein Handel statt. Die Inhaberteilschuldverschreibungen liegen in der Hand eines einzigen Investors. Es besteht keine Gewähr, dass sich ein aktiver Handel in den Inhaberteilschuldverschreibungen entwickeln oder anhalten wird. Schuldverschreibungsinhaber werden möglicherweise nicht in der Lage sein, ihre Inhaberteilschuldverschreibungen rasch oder zum

Tageskurs zu verkaufen. Der Ausgabebetrag der Inhaberteilschuldverschreibungen bietet keine Gewähr für die Preise, die sich danach auf dem Markt bilden werden.

b) Der Kurs der Inhaberteilschuldverschreibungen ist möglicherweise volatil

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

c) Das mögliche Angebot weiterer Inhaberteilschuldverschreibungen birgt Risiken für Anleger

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

d) Die Inhaberteilschuldverschreibungen können vorzeitig zurückgezahlt oder außerordentlich gekündigt werden

Die Inhaberteilschuldverschreibungen können von der Emittentin entsprechend den Anleihebedingungen nach ihrem Ermessen vorzeitig ordentlich gekündigt und zurückgezahlt werden. Bei Eintritt bestimmter Ereignisse ist die Emittentin zudem gesetzlich berechtigt, sämtliche oder einzelne Inhaberteilschuldverschreibungen außerordentlich zu kündigen. Der Rückzahlungsbetrag entspricht in beiden Fällen dem ausstehenden Nennbetrag der Inhaberteilschuldverschreibungen zzgl. aufgelaufener und noch nicht gezahlter Zinsen (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 Inhaberteilschuldverschreibungen ausübt, könnten die Inhaber der Inhaberteilschuldverschreibungen eine niedrigere Rendite als erwartet erzielen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die Anleger den aus der Rückzahlung der Inhaberteilschuldverschreibungen vereinnahmten Betrag nur zu schlechteren Konditionen reinvestieren können.

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

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

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

f) Der tatsächlich realisierbare Wert der Sicherheiten könnte nicht ausreichen, um die Ansprüche der Anleihegläubiger im Verwertungsfall zu befriedigen, es besteht daher das Risiko des Totalverlusts des Anleihekapitals trotz der Sicherheiten

Sämtliche Ansprüche der Anleihegläubiger auf Rückzahlung der Schuldverschreibungen und Zinszahlungen sowie die Zahlung von sonstigen Beträgen unter den Schuldverschreibungen sind durch Verpfändungen sämtlicher Anteile an der Emittentin besichert. Zum Datum dieses Prospekts sind 221 Inhaberteilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von EUR 22,1 Mio. begeben. Die Emittentin hat ein Stammkapital von EUR 25.000,00 bestehend aus einem Geschäftsanteil mit einem Nominalbetrag von EUR 25.000,00. Der tatsächlich realisierbare Wert der Sicherheiten könnte nicht ausreichen, um die Ansprüche der Anleihegläubiger im Verwertungsfall, d.h. in dem Fall, dass die Emittentin nicht mehr in der Lage ist, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen auf Zahlung von Zinsen und

Rückzahlung des Nennbetrags nachzukommen, vollständig zu erfüllen. Es besteht daher das Risiko des Totalverlusts des Anleihekaptals trotz der Sicherheiten.

Die Sicherung der Anleihegläubiger ist auch von der ordnungsgemäßen Abwicklung durch den Treuhänder abhängig. Sollte der Treuhänder beispielsweise Mittel freigeben, obwohl die Voraussetzungen hierfür gemäß dem Treuhandvertrag nicht vorliegen, so würde dies den Umfang der Sicherung der Anleihegläubiger reduzieren.

Anleihegläubiger könnten aufgrund der vorstehenden Umstände im schlechtesten Fall ihr gesamtes oder einen Teil ihres in die Schuldverschreibung investierten Kapitals trotz der Sicherheiten verlieren.

g) Zur Rückzahlung der Inhaberteilschuldverschreibungen kann die Emittentin auf eine Refinanzierung angewiesen sein

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

h) Anleger dürfen sich nicht auf Meinungen und Prognosen verlassen

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

II. ALLGEMEINE INFORMATIONEN

1. Verantwortlichkeit für den Inhalt des Wertpapierprospekts

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

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

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

Der Prospekt wurde gebilligt durch die 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 („**Prospektverordnung**“). Die CSSF hat diesen Prospekt nur in Bezug auf Vollständigkeit, Verständlichkeit und Kohärenz gemäß der Prospektverordnung 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 17. November 2021 nicht mehr gültig. Die Pflicht zur Erstellung eines Prospektnachtrags im Falle wichtiger neuer Umstände, wesentlicher Unrichtigkeiten oder wesentlicher Ungenauigkeiten besteht nicht, wenn der Prospekt ungültig geworden ist.

2. Zukunftsgerichtete Aussagen

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

3. Hinweis zu Quellen der Marktangaben sowie zu Fachbegriffen

Angaben in diesem Prospekt aus Studien Dritter zu Marktumfeld, Marktentwicklungen, Wachstumsraten, Markttrends und zur Wettbewerbssituation hat die Emittentin ihrerseits nicht verifiziert. Die Gesellschaft hat diese Informationen von Seiten Dritter korrekt wiedergegeben und die darin enthaltenen Angaben wurden nach Wissen der Gesellschaft, soweit es für die Gesellschaft aus den veröffentlichten Informationen ersichtlich ist, nicht durch Auslassungen unkorrekt oder irreführend gestaltet.

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

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

4. Abschlussprüfer

Die Jahresabschlüsse der Emittentin zum 31. Dezember 2018 und zum 31. Dezember 2019 wurde von der Linner Wirtschaftsprüfung, Anschrift am Prospektdatum: Wallbergstr. 3, 85598 Baldham bei München, mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die Linner Wirtschaftsprüfung ist Mitglied der deutschen Wirtschaftsprüferkammer.

5. Hinweis zu Finanz- und Zahlenangaben

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

6. Verfügbare Dokumente

Für die Gültigkeitsdauer dieses Prospektes können die folgenden Dokumente auf der Website der Emittentin unter www.ihs2.eu eingesehen werden.

- (i) der aktuelle Gesellschaftsvertrag;
- (ii) die geprüften (Rumpf-)Geschäftsjahresabschlüsse der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 und zum 31. Dezember 2019 sowie
- (iii) die Anleihebedingungen.

III. BÖRSENZULASSUNG

1. Gegenstand des Prospekts

Gegenstand dieses Prospekts ist die Zulassung von 221 bestehenden Inhaberteilschuldverschreibungen der IHS Nr. 2 GmbH („**Inhaberteilschuldverschreibungen**“) zum Handel im regulierten Markt der Börse Luxemburg. Bisher sind die bestehenden Inhaberteilschuldverschreibungen nicht in den Handel an einem regulierten Markt einbezogen. Die Zulassung wird voraussichtlich am 16. November 2020 beantragt werden. Die Entscheidung über die Zulassung der Inhaberteilschuldverschreibungen liegt im Ermessen der Börse Luxemburg und wird am 18. November 2020 erwartet. Es wird keinen Erlös und auch keine Verwendung des Erlöses durch die Emittenten geben.

Es wird erwartet, dass der Handel mit den Inhaberteilschuldverschreibungen der Gesellschaft im regulierten Markt am 19. November 2020 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 Inhaberteilschuldverschreibungen wurden nach deutschem Recht aufgrund einer Ermächtigung gemäß Gesellschafterbeschlüssen vom 24. Oktober 2018 geschaffen und unterliegen der deutschen Rechtsordnung. Da das Recht der Schuldverschreibungen lediglich in Grundzügen in §§ 793 ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) geregelt ist, gelten die in diesem Wertpapierprospekt abgedruckten Bedingungen. Die Inhaberteilschuldverschreibungen haben einen Nennbetrag von je EUR 100.000,00 und verbriefen das Recht auf Rückzahlung des Nennbetrags am Ende der Laufzeit sowie auf Verzinsung mit einem „Zinssatz 1“ von 2% p.a. und unter bestimmten Bedingungen mit einem „Zinssatz 2“ von weiteren 0,75% p.a., wobei die Zinsen grundsätzlich jeweils am 1. April und am 1. Oktober eines jeden Kalenderjahres (jeweils ein „Zinszahlungstag“) fällig werden. Höhe und Fälligkeit der Zinszahlungen sind aber davon abhängig, dass die Emittentin am jeweiligen Fälligkeitstag über ausreichend während der Laufzeit der Anleihe generierte Erträge und andere Liquidität verfügt und diese Mittel nicht für eine Fortführung des Unternehmens unabdingbar sind. Liegen diese Voraussetzungen am jeweiligen Zinszahlungstag nicht vor, können die mit dem Zinssatz 1 berechneten Zinsen maximal bis zur Rückzahlung der Anleihe gestundet werden. Der Anspruch auf Verzinsung mit dem Zinssatz 2 entfällt für die jeweilige Zinsperiode ersatzlos. Sämtliche Zahlungen und deren Fälligkeit sind davon abhängig, dass die Emittentin über ausreichend liquide Mittel im Sinne der Anleihebedingungen verfügt.

Die Laufzeit der Inhaberteilschuldverschreibungen endet mit Ablauf des 30. Oktober 2033. Der Ausstehende Nennbetrag der Inhaberteilschuldverschreibungen ist am Laufzeitende zurückzuzahlen. Der Rückzahlungsbetrag kann ggf. um die während der Laufzeit der Anleihe gezahlten Zinsbeträge reduziert werden. Die Anrechnung der während der Laufzeit gezahlten Zinsen auf den Rückzahlungsbetrag findet statt, wenn und soweit am Fälligkeitstag der Rückzahlung (A) die noch vorhandenen während der Laufzeit der Anleihe generierte Erträge und andere Liquidität zuzüglich (B) des Gegenwerts aller von der Emittentin sonst gehaltenen frei handelbaren bzw. sofort kündbaren oder rückgebbaren Wertpapiere

und Investmentanteile und anderen Anlagen der Emittentin sonst nicht zur Zahlung des Rückzahlungsbetrags auf alle am Fälligkeitstag noch ausstehenden Inhaberteilschuldverschreibungen ausreichen.

2. Bestehende Börsennotierung

Die bestehenden Inhaberteilschuldverschreibungen sind unter der ISIN DE000A2NBL01 / WKN A2NBL0 seit dem 26. Februar 2019 in den Handel im Freiverkehr der Börse Hamburg einbezogen.

3. Zeitplan

Für die Zulassung der Inhaberteilschuldverschreibungen ist folgender voraussichtlicher Zeitplan vorgesehen:

16. November 2020	Datum der Billigung des Prospektes durch die CSSF
16. November 2020	Veröffentlichung des Prospekts auf der Internetseite der Gesellschaft (www.ih2.eu)
16. November 2020	Voraussichtliches Datum der Beantragung der Zulassung der Inhaberteilschuldverschreibungen zum Handel im regulierten Markt an der Börse Luxemburg.
18. November 2020	Voraussichtliche Zulassung der Inhaberteilschuldverschreibungen zum Börsenhandel im regulierten Markt an der Börse Luxemburg
19. November 2020	Voraussichtliche Notierungseinbeziehung an der Börse Luxemburg

4. Rendite

Die individuelle Rendite des jeweiligen Anlegers kann in einzelnen Fällen unterschiedlich ausfallen und hängt von der Differenz zwischen dem erzieltm Erlös bei Verkauf der Inhaberteilschuldverschreibungen und dem ursprünglich gezahlten Betrag für den Erwerb der Inhaberteilschuldverschreibungen zuzüglich etwaiger Ausschüttungen, der Haltedauer der Inhaberteilschuldverschreibungen, 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 Inhaberteilschuldverschreibungen jeweils am 1. April und am 1. Oktober (jeweils ein „**Zinszahlungstag**“) eines jeden Kalenderjahres Zinsen, deren Höhe und Fälligkeit davon abhängig ist, dass die Emittentin über ausreichend liquide Mittel im Sinne der Anleihebedingungen verfügt. Im Einzelnen gilt für die Verzinsung folgende Regelung:

Die Emittentin zahlt an jedem Zinszahlungstag für die vorausgegangene Zinszahlungsperiode auf den Nennbetrag der Inhaberteilschuldverschreibung:

- (a) Zinsen in Höhe von 2% p.a. „**Zinsbetrag 1**“, soweit nicht die Voraussetzungen für eine Zinsstundung vorliegen. Eine Zinsstundung ist möglich, wenn und soweit die Emittentin am Zinszahlungstag nicht über ausreichend „Liquide Mittel 1“ im Sinne der Anleihebedingungen

verfügt, um gestundete Zinsbeträge aus früheren Zinsperioden und den Zinsbetrag 1 für die aktuelle Zinsperiode auf alle am jeweiligen Zinszahlungstag ausstehenden Inhaberteilschuldverschreibungen zu zahlen oder diese Mittel für eine Fortführung des Unternehmens unabdingbar sind. Gestundete Zinsbeträge sind nicht zu verzinsen. Sämtliche gestundeten Zinsbeträge sind spätestens am letzten Zinszahlungstag bzw. am vorzeitigen Fälligkeitstag zur Zahlung fällig.

- (b) Zinsen in Höhe von weiteren 0,75% p.a. „**Zinsbetrag 2**“, wenn und soweit die Emittentin am Zinszahlungstag über ausreichend „Liquide Mittel 1“ im Sinne der Anleihebedingungen verfügt, um diesen zusätzlichen Zinsbetrag auf alle am jeweiligen Zinszahlungstag ausstehenden Inhaberteilschuldverschreibungen zu zahlen und diese Mittel nicht für eine Fortführung des Unternehmens unabdingbar sind. Ausgefallene Ansprüche auf Zahlung des Zinsbetrag 2 entfallen ersatzlos.

„**Liquide Mittel 1**“ im Sinne der Anleihebedingungen sind alle während der Laufzeit der Anleihe im Rahmen der Geschäftstätigkeit der Emittentin und der laufenden Fortführung des Unternehmens generierten Erträge und andere Liquidität, die gemäß § 6 Abs. 2 der Anleihebedingungen anzulegen ist.

Die Emittentin wird die Anleihegläubiger innerhalb von 10 Geschäftstagen nach jedem „**Zinsfeststellungstag**“ (= Tag, der 15 Kalendertage vor einem Zinszahlungstag liegt) auf ihrer Internetseite oder per E-Mail, durch Telefax oder eingeschriebenen Brief über den aktuellen Stand der Liquiden Mittel 1 und den daraus resultierenden Zinszahlungsanspruch für die aktuelle Zinszahlungsperiode informieren und eine entsprechende Bescheinigung eines unabhängigen und anerkannten Abschlussprüfers im Sinne von § 319 HGB sowie gegebenenfalls eine Begründung ihrer Einschätzung betreffend die Fortführung des Unternehmens beifügen.

Die Laufzeit der Inhaberteilschuldverschreibungen endet mit Ablauf des 30. Oktober 2033. Der Ausstehende Nennbetrag der Inhaberteilschuldverschreibungen ist am Laufzeitende zurückzuzahlen. Der Rückzahlungsbetrag kann ggf. um die während der Laufzeit der Anleihe gezahlten Zinsbeträge reduziert werden. Die Anrechnung der während der Laufzeit gezahlten Zinsen auf den Rückzahlungsbetrag findet statt, wenn und soweit am Fälligkeitstag der Rückzahlung (A) die noch vorhandenen während der Laufzeit der Anleihe generierte Erträge und andere Liquidität zuzüglich (B) des Gegenwerts aller von der Emittentin sonst gehaltenen frei handelbaren bzw. sofort kündbaren oder rückgebbaren Wertpapiere und Investmentanteile und anderen Anlagen der Emittentin sonst nicht zur Zahlung des Rückzahlungsbetrags auf alle am Fälligkeitstag noch ausstehenden Inhaberteilschuldverschreibungen ausreichen. Die Emittentin wird die Anleihegläubiger innerhalb von 10 Geschäftstagen nach dem Fälligkeitstag auf ihrer Internetseite oder per E-Mail, durch Telefax oder eingeschriebenen Brief über eine gemäß den vorstehenden Bestimmungen erfolgte Reduzierung des rückzuzahlenden Nennbetrags informieren und eine entsprechende Bescheinigung eines unabhängigen und anerkannten Abschlussprüfers im Sinne von § 319 HGB sowie gegebenenfalls eine Begründung ihrer Einschätzung betreffend die Fortführung des Unternehmens beifügen.

5. Rang

Die Inhaberteilschuldverschreibungen begründen direkte, unbedingte, nicht nachrangige und besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin, die mit allen anderen gegenwärtigen und zukünftigen gleichrangig besicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin, untereinander gleichrangig sind, mit Ausnahme solcher Verbindlichkeiten, die über einen gesetzlichen Vorrang verfügen.

6. Angaben zum Basiswert

Die Inhaberteilschuldverschreibungen sind nicht von einem Basiswert im herkömmlichen Sinne abhängig. Allerdings kann die Liquiditätssituation der Emittentin als eine Art Basiswert zu den Inhaberteilschuldverschreibungen angesehen werden, da das Höhe und Fälligkeit von Zins- und Rückzahlungen davon abhängig sind, dass die Emittentin am jeweiligen Fälligkeitstag über ausreichend Liquidität verfügt. (siehe auch Ziffern III.4)

7. WKN / ISIN

Die ISIN (International Securities Identification Number) lautet DE000A2NBL01, die WKN (Wertpapierkennnummer) lautet A2NBL0.

8. Form und Verbriefung, Verwahrstelle und Zahlstelle

Die Inhaberteilschuldverschreibungen der Gesellschaft sind in einer Globalurkunde verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG mit dem Sitz in Frankfurt, Geschäftsanschrift: Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, verwahrt wird.

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

9. Kosten der Zulassung

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

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

Die derzeitigen Anleihegläubiger der Gesellschaft haben ein Interesse an der Zulassung der Inhaberteilschuldverschreibungen zum Handel im regulierten Markt an der Börse Luxemburg, da somit einerseits eine bessere Handelbarkeit ermöglicht wird und andererseits im Falle einer positiven Entwicklung der Gesellschaft eine Wertsteigerung der Inhaberteilschuldverschreibungen möglich ist. Interessenkonflikte bestehen insoweit nicht. Weitere Interessen natürlicher und juristischer Personen, die an der Zulassung beteiligt sind, sind nicht bekannt.

11. Besicherung, Treuhandvertrag

Sämtliche Ansprüche der Anleihegläubiger auf Rückzahlung des Nennbetrages der Schuldverschreibungen und Zinszahlungen sowie die Zahlung von sonstigen Beträgen unter den Schuldverschreibungen wurden durch Verpfändungen sämtlicher Anteile an der Emittentin besichert. Die Emittentin hat ein Stammkapital von EUR 25.000,00 bestehend aus einem Geschäftsanteil mit einem Nominalbetrag von EUR 25.000,00 (siehe in diesem Zusammenhang im Abschnitt I. Risikofaktoren unter 4.f. das Risiko des Totalverlusts des Anleihekapitals trotz der Sicherheiten).

Diese Sicherheiten wurden zu Gunsten der 2F Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, geschäftsansässig Ebenauer Straße 12, 80637 München, eingetragen im Handelsregister München unter HRB 253612 als Treuhänder bestellt, dessen Aufgabe ist es, die Sicherheiten im Wege der doppelnützigen Treuhand zu Gunsten der Anleihegläubiger und der Emittentin auf Grundlage und entsprechend den Regelungen des Treuhandvertrages zu halten, zu verwalten und unter den Bedingungen und nach den Regelungen des Treuhandvertrages zu verwerten.

Der Treuhänder ist verpflichtet, für Rechnung der Anleihegläubiger Maßnahmen zur Verwertung von Sicherheiten einzuleiten, sofern und soweit:

- a) Forderungen durch ein in Deutschland vollstreckbares Urteil bestätigt sind, oder
- b) die Emittentin – gleich aus welchem Grund – Forderungen der Anleihegläubiger nach positiver Kenntnis des Treuhänders nicht vertragsgemäß erfüllt oder erfüllen kann.

Die Verwertung erfolgt jeweils in dem Umfang, der erforderlich ist, um die fälligen Ansprüche der Anleihegläubiger zu befriedigen.

Der Treuhänder wird der Emittentin vor Einleitung von Verwertungsmaßnahmen eine angemessene Frist von mindestens vier Wochen zur Befriedigung der fälligen Forderungen der Anleihegläubiger setzen. Die Fristsetzung ist entbehrlich, wenn die Emittentin die Erfüllung der besicherten Ansprüche endgültig ablehnt bzw. mitteilt, nicht leisten zu können, sowie für den Fall, dass (i) das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin eröffnet oder mangels Masse die Eröffnung abgelehnt wurde, (ii) die Emittentin selbst einen Insolvenzantrag gestellt hat oder (iii) über das Vermögen der Emittentin ein Insolvenzantrag gestellt und dieser nicht innerhalb von zwei Monaten beseitigt wurde.

Sämtliche Erlöse aus der Verwertung von Sicherheiten sind auf einem hierzu vom Treuhänder einzurichtenden Treuhandkonto zu hinterlegen. Nach Abschluss der Verwertung wird der Treuhänder — nach Abzug der durch die Verwertung entstandenen Kosten und seiner Vergütung, soweit diese nicht von der Emittentin getragen werden — den Verwertungserlös an die Anleihegläubiger im Verhältnis seiner nominellen Beteiligung am Emissionserlös der Anleihe auskehren.

Der Treuhänder ist am Ende der Laufzeit der Anleihe Zug um Zug gegen den schriftlichen Nachweis der Emittentin, dass alle Forderungen der Anleihegläubiger befriedigt wurden, zur Freigabe bzw. Rückabwicklung der Sicherheiten auf Kosten der Emittentin verpflichtet. Der Nachweis wird durch Bestätigung einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft oder des Steuerberaters erbracht.

IV. ANLEIHEBEDINGUNGEN

Emissionsbedingungen

bis zu EUR 25.000.000 Anleihe 2018/2033 der IHS Nr. 2 GmbH

§ 1 Begebung der Wertpapiere, Verbriefung

- (1) **Begebung der Wertpapiere.** Die Schuldverschreibungen ("**WERTPAPIERE**") der Anleihe 2018/2033 ("**ANLEIHE**") der IHS Nr. 2 GmbH ("**EMITTENTIN**") werden am 30. Oktober 2018 ("**EMISSIONSTAG**") in Höhe von bis zu 25.000.000 ("**GESAMTNENNBETRAG**") entsprechend diesen Emissionsbedingungen ("**WERTPAPIERBEDINGUNGEN**") begeben. Die Währung der WERTPAPIERE ist der Euro ("**FESTGELEGTE WÄHRUNG**"). Die WERTPAPIERE sind eingeteilt in untereinander gleichberechtigte und auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen in Höhe von jeweils EUR 100.000 ("**NENNBETRAG**").
- (2) **Globalurkunde.** Die WERTPAPIERE sind durch eine Inhabersammelurkunde ("**GLOBALURKUNDE**") ohne Zinsscheine verbrieft. Die GLOBALURKUNDE trägt die eigenhändige Unterschrift eines berechtigten Vertreters der EMITTENTIN. Vorbehaltlich anwendbarer gesetzlicher Bestimmungen haben die Inhaber der WERTPAPIERE ("**SCHULDVERSCHREIBUNGSGLÄUBIGER**") keinen Anspruch auf eine Ausgabe von WERTPAPIEREN in effektiver Form. Die WERTPAPIERE sind als Miteigentumsanteile an der GLOBALURKUNDE nach den einschlägigen Bestimmungen des CLEARING-SYSTEMS übertragbar. Die GLOBALURKUNDE wird von Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main ("**CLEARING-SYSTEM**") verwahrt. Der Anspruch auf die Ausgabe einzelner Teilschuldverschreibungen oder von Zinsscheinen ist ausgeschlossen.
- (3) **Definitionen und Abkürzungen.** Im Rahmen dieser WERTPAPIERBEDINGUNGEN haben die folgenden Begriffe und Abkürzungen jeweils die folgende Bedeutung:
- "**AGGREGIERTER ZINSBETRAG**" hat die in § 4 (2) festgelegte Bedeutung.
- "**ANLEIHE**" hat die in § 1 (1) festgelegte Bedeutung.
- "**ANTEILIGER TILGUNGSBETRAG**" hat die in § 4 (2) festgelegte Bedeutung.
- "**AO**" ist die deutsche Abgabenordnung.
- "**AKTG**" ist das deutsche Aktiengesetz.
- "**BGB**" ist das deutsche Bürgerliche Gesetzbuch.
- "**CLEARING-SYSTEM**" hat die in § 1 (2) festgelegte Bedeutung.
- "**Code**" bezeichnet das US-Bundessteuergesetz (*United States Internal Revenue Code*) von 1986 in der jeweils geltenden Fassung.
- "**CRR**" bezeichnet die Verordnung (EU) Nr. 575/2013 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26. Juni 2013 über Aufsichtsanforderungen an Kreditinstitute und Wertpapierfirmen und zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 648/2012.
- "**DIFFERENZBETRAG**" hat die in § 4 (2) festgelegte Bedeutung.
- "**EINLÖSUNGSBETRAG**" hat die in § 7 (1) festgelegte Bedeutung.
- "**EMISSIONSTAG**" hat die in § 1 (1) festgelegte Bedeutung.
- "**EMITTENTIN**" hat die in § 1 (1) festgelegte Bedeutung.
- "**ERSATZANLAGE**" hat die in § 6 (1) festgelegte Bedeutung.

"FÄLLIGKEITSTAG" ist der 30. Oktober 2033.

"FESTGELEGTE WÄHRUNG" hat die in § 1 (1) festgelegte Bedeutung.

"FINANZVERBINDLICHKEIT" ist jedwede (A) Verpflichtung aus der Aufnahme von Darlehen, (B) Verpflichtung unter Schuldverschreibungen, Schuldscheinen oder ähnlichen Schuldtiteln, (C) Hauptverpflichtung aus Akzept-, Wechseldiskont- und ähnlichen Krediten, (D) Verpflichtung unter Finanzierungsleasing und Sale und Leaseback Vereinbarungen, (E) Verpflichtung unter Mezzaninedarlehen, sowie (F) Verpflichtung unter ähnlichen Finanzierungsinstrumenten.

"GESAMTNENNBETRAG" hat die in § 1 (1) festgelegte Bedeutung.

"GESCHÄFTSTAG" bezeichnet jeden Tag (außer Samstag oder Sonntag), an dem die Geschäftsbanken in München für den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb geöffnet sind und das Trans-European Automated Real-Time Gross Settlement (TARGET2) System betriebsbereit ist.

"GESELLSCHAFTERWECHSEL" bezeichnet einen Wechsel der Gesellschafter der EMITTENTIN.

"GLOBALURKUNDE" hat die in § 1 (2) festgelegte Bedeutung.

"HGB" ist das deutsche Handelsgesetzbuch.

"INSO" ist die deutsche Insolvenzordnung.

"KONTROLLWECHSEL" bedeutet, dass infolge eines GESELLSCHAFTERWECHSELS nach dem EMISSIONSTAG eine oder mehrere RELEVANTE PERSONEN oder ein oder mehrere Dritte, die im Auftrag einer RELEVANTEN PERSON handeln, zu irgendeiner Zeit mittelbar oder unmittelbar mehr als 50% des Stammkapitals und/oder mehr als 50% der STIMMRECHTE an der EMITTENTIN hält bzw. halten. Ein Kontrollwechsel bei der EMITTENTIN liegt allerdings dann nicht vor, wenn (A) die RELEVANTE(N) PERSON(EN) allein oder gemeinsam bereits vor dem Gesellschafterwechsel 50% des Grundkapitals der EMITTENTIN und mehr als 50% der Stimmrechte der EMITTENTIN gehalten haben; oder (B) die Personen, die mittelbar und/o-der unmittelbar mindestens 50% der Stimmrechte und/oder mittelbar und/oder unmittelbar mindestens 50% der Gesellschaftsanteile an der RELEVANTEN PERSON nach dem Gesellschafterwechsel halten, mindestens 50% der Stimmrechte und der Gesellschaftsanteile an der EMITTENTIN vor dem Gesellschafterwechsel gehalten haben; oder (C) die RELEVANTE PERSON vor dem Gesellschafterwechsel ein mit der EMITTENTIN und/oder RELEVANTEN PERSON verbundenes Unternehmen im Sinne von §§ 15 ff. AKTG, Angehöriger im Sinne von § 15 AO oder nahe Stehende Person im Sinne von § 138 INSO war.

"LIQUIDE MITTEL 1" sind alle von der EMITTENTIN gehaltenen LIQUIDITÄTSANLAGEN.

"LIQUIDE MITTEL 2" sind (A) die LIQUIDEN MITTEL 1 zuzüglich (B) des Gegenwerts aller von der EMITTENTIN außerhalb der LIQUIDITÄTSANLAGEN gehaltenen frei handelbaren bzw. sofort künd- oder rückgebbaren Wertpapiere und Investmentanteile und anderen Anlagen der EMITTENTIN (ermittelt mit Blick auf die jeweils vorherrschenden Marktgegebenheiten).

"LIQUIDITÄTSANLAGE" hat die in § 6 (2) festgelegte Bedeutung.

"NAHESTEHENDE PERSON" bezeichnet jede (natürliche oder juristische) Person, die (A) mittelbar oder unmittelbar einen beherrschenden Einfluss auf die EMITTENTIN ausübt, (B) einen Anteil an der EMITTENTIN hält, der maßgeblichen Einfluss gewährt, oder (C) an einer gemeinschaftlichen Führung beteiligt ist.

"NENNBETRAG" hat, vorbehaltlich einer Reduzierung nach § 4 (2), die in § 1 (1) festgelegte Bedeutung.

"ÖFFENTLICHE STELLE" ist (A) der Bund, ein Sondervermögen des Bundes, ein Land, ein anderer Mitgliedstaat der Europäischen Union oder ein anderer Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, (B) eine andere inländischen Gebietskörperschaft oder

eine Regionalregierung oder örtliche Gebietskörperschaft eines anderen Mitgliedstaates der Europäischen Union oder eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, sofern die Forderung an die Regionalregierung oder an die Gebietskörperschaft gemäß Art. 115 Abs. 2 CRR in derselben Weise behandelt werden kann wie eine Forderung an den Zentralstaat, auf dessen Hoheitsgebiet die Regionalregierung oder die Gebietskörperschaft ansässig ist, oder (C) eine sonstige Körperschaft oder Anstalt des öffentlichen Rechts mit Sitz im Inland oder in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum.

"RATING-AGENTUR" ist ein Unternehmen, das nach der Verordnung (EG) Nr. 1060/2009 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. September 2009 über Ratingagenturen registriert oder zertifiziert wurde.

"RELEVANTE PERSON" ist bzw. sind eine Person oder mehrere Personen, die im Sinne von § 22 Abs. 2 WpHG abgestimmt handeln.

"RÜCKZAHLUNGSBETRAG" hat die in § 4 festgelegte Bedeutung.

„SICHERUNGSRECHTE“ hat die in § 2 Abs. 2 festgelegte Bedeutung.

"SCHULDVERSCHREIBUNGSGGLÄUBIGER" hat die in § 1 (2) festgelegte Bedeutung.

"SCHVG" ist das deutsche Schuldverschreibungsgesetz.

"STIMMRECHTE" meint die Stimmrechte an der EMITTENTIN, die unter normalen Umständen auf einer Gesellschafterversammlung der EMITTENTIN ausgeübt werden können.

"US-QUELLENSTEUERVORSCHRIFTEN" bezeichnet (A) die *Sections* 1471 bis 1474 sowie die *Section* 871(m) des Code, (B) die derzeitigen oder künftigen Vorschriften oder offiziellen Auslegungen dieser Bestimmungen, und (C) die gemäß der *Section* 1471(b) des CODE abgeschlossenen Vereinbarungen oder steuerrechtlichen oder aufsichtsrechtlichen Rechtsvorschriften, Regelungen oder Praxisverfahren, die gemäß einer im Zusammenhang mit der Umsetzung der betreffenden Bestimmungen des CODE abgeschlossenen zwischenstaatlichen Vereinbarung eingeführt wurden, gleich wie derzeit in Kraft oder in der jeweils veröffentlichten und geltenden Fassung.

"VORZEITIGER RÜCKZAHLUNGSBETRAG" hat die in § 7 (2) festgelegte Bedeutung.

"VORZEITIGER RÜCKZAHLUNGSTAG" hat die in § 7 (1) bzw. in § 7 (2) festgelegte Bedeutung.

"WERTPAPIERBEDINGUNGEN" hat die in § 1 (1) festgelegte Bedeutung.

"WPHG" ist das deutsche Wertpapierhandelsgesetz.

"GLOBALURKUNDE" hat die in § 1 (2) festgelegte Bedeutung.

"ZAHLSTELLE" ist die in § 13 (1) bezeichnete bzw. gemäß dieser Bestimmung an ihre Stelle getretene Person.

"ZINSBETRAG 1" hat die in § 3 (2) festgelegte Bedeutung.

"ZINSBETRAG 2" hat die in § 3 (3) festgelegte Bedeutung.

"ZINSFESTSTELLUNGSTAG" ist jeweils der Tag, der 15 Kalendertage vor einem ZINSAHLTAG liegt bzw., falls dieser Tag kein GESCHÄFTSTAG ist, der unmittelbar auf diesen Tag nachfolgende GESCHÄFTSTAG.

"ZINSPERIODE" hat die in § 3 (1) festgelegte Bedeutung.

"ZINSSATZ 1" ist 2,00% p.a.

"ZINSSATZ 2" ist 0,75% p.a.

"**ZINSTAGEQUOTIENT**" bezeichnet in Bezug auf eine ZINSPERIODE die tatsächliche Anzahl der Tage in der ZINSPERIODE geteilt durch 365 (oder, falls ein Teil der ZINSPERIODE in ein Schaltjahr fällt, die Summe aus (A) der tatsächlichen Anzahl der Tage in dem Teil der ZINSPERIODE, der in das Schaltjahr fällt, geteilt durch 366 und (B) der tatsächlichen Anzahl der Tage in dem Teil der ZINSPERIODE, der nicht in das Schaltjahr fällt, geteilt durch 365).

"**ZINSAHLTAG**" ist jeweils der 1. April und der 1. Oktober eines jeden Kalenderjahres, letztmalig der FÄLLIGKEITSTAG bzw. der VORZEITIGE RÜCKZAHLUNGSTAG.

§ 2 Status, Sicherungsrechte, Negativerklärung

- (1) **Status.** Die WERTPAPIERE begründen direkte, unbedingte, nicht nachrangige und besicherte Verbindlichkeiten der EMITTENTIN, die mit allen anderen gegenwärtigen und zukünftigen gleichrangig besicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der EMITTENTIN, sowie untereinander gleichrangig sind, mit Ausnahme solcher Verbindlichkeiten, die über einen gesetzlichen Vorrang verfügen.
- (2) **Sicherungsrechte.** Die Besicherung der WERTPAPIERE erfolgt durch Verpfändungen sämtlicher Anteile **an** der EMITTENTIN („**SICHERHEITEN**“). Die SICHERHEITEN sind an einen Sicherheitentreuhänder zu bestellen, der aufgrund eines Sicherheitentreuhandvertrags („**TREUHANDVERTRAG**“) handelt. Der Treuhänder wird die Sicherheiten im Wege der doppelnützigen Treuhand zu Gunsten der SCHULDVERSCHREIBUNGSGLÄUBIGER und der EMITTENTIN halten. Der TREUHANDVERTRAG wird als Vertrag zu Gunsten Dritter auch zu Gunsten der SCHULDVERSCHREIBUNGSGLÄUBIGER ausgestaltet. Der TREUHANDVERTRAG wird vorsehen, dass er ohne Zustimmung der SCHULDVERSCHREIBUNGSGLÄUBIGER nicht in Punkten, die die Rechte der SCHULDVERSCHREIBUNGSGLÄUBIGER beeinträchtigen, geändert werden kann, nach dem er abgeschlossen wurde. Die Sicherheiten sind innerhalb von sechs Monaten nach dem EMISSIONSTAG und danach innerhalb von einem Monat nach jeder Zeichnung der WERTPAPIERE durch einen neuen SCHULDVERSCHREIBUNGSGLÄUBIGER der Wertpapiere zu bestellen. Der TREUHANDVERTRAG wird vorsehen, dass der Treuhänder eine Vergütung von der EMITTENTIN erhält sowie Erstattung von Kosten und Auslagen. Diese Vergütung und Kostenerstattung schuldet die EMITTENTIN, jedoch ist der Treuhänder gegenüber den SCHULDVERSCHREIBUNGSGLÄUBIGER berechtigt, die Vergütung bei etwaigen Verwertungserlös zurückzubehalten und vorab zu entnehmen. Das Recht der SCHULDVERSCHREIBUNGSGLÄUBIGER, ihre sämtlichen Ansprüche aus dem Wertpapier gegen die EMITTENTIN geltend zu machen, bleibt durch den TREUHANDVERTRAG unberührt.
- (3) **Negativerklärung.** Solange WERTPAPIERE ausstehen, längstens jedoch bis zu dem Zeitpunkt, an dem **alle** nach diesen WERTPAPIERBEDINGUNGEN geschuldeten Beträge an Kapital und Zinsen an das Clearing-System oder an dessen Order zur Gutschrift auf den Konten der jeweiligen Kontoinhaber des Clearing Systems zur Verfügung gestellt worden sind, wird die EMITTENTIN SICHERUNGSRECHTE in Bezug auf ihren gesamten oder teilweisen Geschäftsbetrieb, Vermögen oder Einkünfte, jeweils gegenwärtig oder zukünftig, zur Sicherung von FINANZVERBINDLICHKEITEN oder zur Sicherung einer von der EMITTENTIN gewährten Garantie oder Freistellung bezüglich einer FINANZVERBINDLICHKEIT einer anderen Person bestellen oder fortbestehen lassen oder eine diesbezügliche Verpflichtung eingehen, wenn die WERTPAPIERE gleichzeitig und im gleichen Rang anteilig an den bestellten SICHERUNGSRECHTEN beteiligt sind. Diese Verpflichtung gilt jedoch nicht für SICHERUNGSRECHTE, die aufgrund gesetzlicher Vorgaben entstehen oder die als Voraussetzung für staatliche Genehmigungen verlangt werden.

§ 3 Zinszahlungen

- (1) **Zinsen.** Die EMITTENTIN zahlt an jedem ZINSAHLTAG für jedes WERTPAPIER

- (a) den jeweiligen ZINSBETRAG 1 gemäß den Bestimmungen des § 3 (2) und
- (b) den jeweiligen ZINSBETRAG 2 gemäß den Bestimmungen des § 3 (3),

sofern das betreffende WERTPAPIER nicht bereits zuvor vorzeitig eingelöst oder fällig gestellt wurde. "**ZINSPERIODE**" ist zunächst der Zeitraum vom EMISSIONSTAG (einschließlich) bis zum darauf folgenden ZINSAHLTAG (ausschließlich), danach jeweils der Zeitraum von einem ZINSAHLTAG (einschließlich) bis zum darauf folgenden ZINSAHLTAG (ausschließlich) und letztmalig der Zeitraum von dem dem FÄLLIGKEITSTAG bzw. dem VORZEITIGEN RÜCKZAHLUNGSTAG unmittelbar vorausgehenden ZINSAHLTAG (einschließlich) bis zum FÄLLIGKEITSTAG bzw. dem VORZEITIGEN RÜCKZAHLUNGSTAG (ausschließlich).

(2) **Zinsbetrag 1.** Der "**ZINSBETRAG 1**" bezeichnet in Bezug auf eine ZINSPERIODE einen Betrag, der dem Produkt aus (A) NENNBETRAG, (B) ZINSSATZ 1 und (C) ZINSTAGEQUOTIENT entspricht. Die Zahlung des ZINSBETRAGS 1 unterliegt den folgenden Bestimmungen:

- (a) Soweit die EMITTENTIN an dem dem betreffenden ZINSAHLTAG (mit Ausnahme des letzten ZINSAHLTAGS) vorausgehenden ZINSFESTSTELLUNGSTAG
 - (i) nicht über ausreichende LIQUIDE MITTEL 1 zur Zahlung von GESTUNDETEN ZINSBETRÄGEN aus vorhergehenden ZINSPERIODEN entsprechend nachstehendem Unterabsatz sowie zur Zahlung des ZINSBETRAGS 1 auf alle an diesem ZINSAHLTAG ausstehenden SCHULDVERSCHREIBUNGEN verfügt; oder
 - (ii) die LIQUIDEN MITTEL 1 nach der mit der Sorgfalt des ordentlichen Kaufmanns getroffenen Einschätzung der EMITTENTIN für eine Fortführung des Unternehmens unabdingbar sind,

ist sie berechtigt, die Zahlung des ZINSBETRAGS 1 für die laufende ZINSPERIODE ganz oder teilweise gemäß den nachfolgenden Bestimmungen auf nachfolgende ZINSAHLTAGE zu verschieben (der Teil des von einer solchen Verschiebung betroffenen ZINSBETRAGS 1 ein "**GESTUNDETER ZINSBETRAG**"). Eine Verschiebung der Zahlung des ZINSBETRAGS 1 für den letzten ZINSAHLTAG erfolgt nicht. GESTUNDETE ZINSBETRÄGE sind nicht zu verzinsen.

- b) Im Fall einer Verschiebung der Zahlung des ZINSBETRAGS 1 gemäß vorstehendem Unterabsatz (a) wird die EMITTENTIN an dem oder den nächstfolgenden ZINSAHLTAG(EN) die Zahlung des GESTUNDETEN ZINSBETRAGS nachholen, soweit an dem dem betreffenden ZINSAHLTAG (mit Ausnahme des letzten ZINSAHLTAGS) vorausgehenden ZINSFESTSTELLUNGSTAG
 - (i) über ausreichende LIQUIDE MITTEL 1 zur Nachholung der Zahlung der GESTUNDETEN ZINSBETRÄGE aus vorhergehenden ZINSPERIODEN verfügt; und
 - (i) die LIQUIDEN MITTEL 1 nach der mit der Sorgfalt des ordentlichen Kaufmanns getroffenen Einschätzung der EMITTENTIN nicht für eine Fortführung des Unternehmens unabdingbar sind.

Wenn mehr als eine Zahlung des ZINSBETRAGS 1 gemäß vorstehendem Unterabsatz (a) verschoben worden ist, erfolgt die Nachholung der Zahlung der GESTUNDETEN ZINSBETRÄGE entsprechend dem Zeitpunkt ihres Entstehens (beginnend mit dem ältesten GESTUNDETEN ZINSBETRAG). Soweit nach Nachholung der Zahlung von GESTUNDETEN ZINSBETRÄGEN noch LIQUIDE MITTEL 1 vorhanden sind, die nicht für eine Fortführung des Unternehmens unabdingbar sind, wird die EMITTENTIN danach die Zahlung des ZINSBETRAGS 1 für die laufende ZINSPERIODE gemäß den vorstehenden Bestimmungen vornehmen. Sämtliche GESTUNDETEN ZINSBETRÄGE im Sinne des vorstehenden Unterabsatzes (a) sind spätestens am letzten ZINSAHLTAG bzw. am

VORZEITIGEN FÄLLIGKEITSTAG zur Zahlung fällig, je nachdem, welcher dieser Tage früher liegt.

Die EMITTENTIN wird die SCHULDVERSCHREIBUNGSGGLÄUBIGER innerhalb von 10 GESCHÄFTSTAGEN nach jedem ZINSFESTSTELLUNGSTAG gemäß § 11 (mit schriftlichem Nachweis über die LIQUIDEN MITTEL 1 und unter Beifügung einer entsprechenden Bescheinigung eines unabhängigen und anerkannten Abschlussprüfers im Sinne von § 319 HGB und gegebenenfalls einer Begründung ihrer Einschätzung betreffend die Fortführung des Unternehmens) darüber informieren, ob für die laufende ZINSPERIODE die Zahlung des ZINSBETRAGS 1 und/oder gegebenenfalls die Nachholung der Zahlung von GESTUNDETEN ZINSBETRÄGEN erfolgen kann.

- (3) **Zinsbetrag 2.** Der "**ZINSBETRAG 2**" bezeichnet in Bezug auf eine ZINSPERIODE einen Betrag, der dem Produkt aus (A) NENNBETRAG, (B) ZINSSATZ 2 und (C) ZINSTAGEQUOTIENT entspricht. Der Anspruch auf Zahlung des ZINSBETRAGS 2 entsteht nur, wenn die EMITTENTIN an dem dem betreffenden ZINSZAHLTAG vorausgehenden ZINSFESTSTELLUNGSTAG unter Berücksichtigung der Verpflichtung zur Zahlung eventueller GESTUNDETER ZINSBETRÄGE sowie zur Zahlung des ZINSBETRAGS 1 gemäß § 3 (2) noch

- (a) über ausreichende LIQUIDE MITTEL 1 zur Zahlung des ZINSBETRAGS 2 auf alle an diesem ZINSZAHLTAG ausstehenden SCHULDVERSCHREIBUNGEN verfügt; und
- (b) die LIQUIDEN MITTEL 1 nach der mit der Sorgfalt des ordentlichen Kaufmanns getroffenen Einschätzung der EMITTENTIN nicht für eine Fortführung des Unternehmens unabdingbar sind.

Die EMITTENTIN wird die SCHULDVERSCHREIBUNGSGGLÄUBIGER innerhalb von 10 GESCHÄFTSTAGEN nach jedem ZINSFESTSTELLUNGSTAG gemäß § 11 (mit schriftlichem Nachweis über die LIQUIDEN MITTEL 1 und unter Beifügung einer entsprechenden Bescheinigung eines unabhängigen und anerkannten Abschlussprüfers im Sinne von § 319 HGB und gegebenenfalls einer Begründung ihrer Einschätzung betreffend die Fortführung des Unternehmens) darüber informieren, ob für die laufende ZINSPERIODE ein Anspruch auf Zahlung des ZINSBETRAGS 2 entstanden ist. Eine Pflicht zur Nachholung von oder Kompensation für ausgefallene Ansprüche auf Zahlung des ZINSBETRAGS 2 besteht nicht.

§ 4 Einlösung am Fälligkeitstag

- (1) **Einlösung bei Fälligkeit.** Vorbehaltlich von § 4 (2) wird jedes WERTPAPIER am FÄLLIGKEITSTAG durch Zahlung des RÜCKZAHLUNGSBETRAGS eingelöst, sofern es nicht bereits zuvor vorzeitig eingelöst oder fällig gestellt wurde. "**RÜCKZAHLUNGSBETRAG**" ist der (gegebenenfalls gemäß § 4 (2) reduzierte) NENNBETRAG.
- (2) **Anrechnung des Zinsbetrags 1 und 2 auf den Rückzahlungsbetrag.** Für den Fall, dass die EMITTENTIN am FÄLLIGKEITSTAG nicht über ausreichende LIQUIDE MITTEL 1 und 2 zur Zahlung des RÜCKZAHLUNGSBETRAGS auf alle am FÄLLIGKEITSTAG noch ausstehenden SCHULDVERSCHREIBUNGEN verfügt, gilt jedes WERTPAPIER durch die von der EMITTENTIN auf dieses WERTPAPIER geleisteten ZINSBETRÄGE 1 und 2 als zurückgezahlt (*Leistung an Erfüllung statt*), d.h. der NENNBETRAG verringert sich mit Wirkung ZUM FÄLLIGKEITSTAG um den ANTEILIGEN TILGUNGSBETRAG; der Anspruch der SCHULDVERSCHREIBUNGSGGLÄUBIGER auf Zahlung des (auf Basis des entsprechend geminderten NENNBETRAGS ermittelten) RÜCKZAHLUNGSBETRAGS bleibt hiervon unberührt. "**ANTEILIGER TILGUNGSBETRAG**" ist (i) der DIFFERENZBETRAG oder der AGGREGIERTE ZINSBETRAG, je nachdem welcher der beiden Beträge niedriger ist, geteilt durch (ii) die Anzahl der am FÄLLIGKEITSTAG ausstehenden WERTPAPIERE. "**DIFFERENZBETRAG**" ist die Differenz zwischen (i) dem NENNBETRAG multipliziert mit der Anzahl der am FÄLLIGKEITSTAG ausstehenden WERTPAPIERE und (ii) den am

FÄLLIGKEITSTAG verfügbaren LIQUIDEN MITTELN 1 und 2. **"AGGREGIERTER ZINSBETRAG"** bezeichnet die Summe aller von der EMITTENTIN während der Laufzeit auf die am FÄLLIGKEITSTAG ausstehenden WERTPAPIERE an die SCHULDVERSCHREIBUNGSGGLÄUBIGER entsprechend diesen EMISSIONSBEDINGUNGEN gezahlten ZINSBETRÄGE 1 und 2. Die EMITTENTIN wird die SCHULDVERSCHREIBUNGSGGLÄUBIGER innerhalb von 10 GESCHÄFTSTAGEN nach dem FÄLLIGKEITSTAG (mit schriftlichem Nachweis über die LIQUIDEN MITTEL 1 und 2 und unter Beifügung einer entsprechenden Bescheinigung eines unabhängigen und anerkannten Abschlussprüfers im Sinne von § 319 HGB) gemäß § 11 über eine gemäß den vorstehenden Bestimmungen erfolgte Reduzierung des Nennbetrags informieren.

- (3) **Verzug.** Falls die EMITTENTIN die WERTPAPIERE bei Fälligkeit nicht einlöst, erfolgt die Verzinsung der WERTPAPIERE in Höhe des (gegebenenfalls gemäß § 4 (2) reduzierten) Nennbetrags vom FÄLLIGKEITSTAG (einschließlich) bis zum Tag der tatsächlichen Rückzahlung der WERTPAPIERE (ausschließlich) in Höhe von 9 Prozentpunkten über dem jeweils von der Bundesbank veröffentlichten Basiszinssatz. Ein Anspruch auf weitergehenden Schadensersatz ist mit Ausnahme von Vorsatz und grober Fahrlässigkeit ausgeschlossen.

§ 5 Zahlungen, Rundungen

- (1) **Zahlungen.** Die EMITTENTIN wird veranlassen, dass alle gemäß diesen WERTPAPIERBEDINGUNGEN zur Zahlung fälligen Beträge an das CLEARING-SYSTEM zwecks Gutschrift auf die jeweiligen Konten der depotführenden Banken zur Weiterleitung an die SCHULDVERSCHREIBUNGSGGLÄUBIGER überwiesen werden. Zahlungen erfolgen in jedem Fall vorbehaltlich
- (a) aller auf die betreffende Zahlung anwendbaren Steuer- oder anderen Gesetze oder Verordnungen, und
- (b) jeglicher Einbehalte oder Abzüge gemäß den US-QUELLENSTEUERVORSCHRIFTEN.
- (2) **Rundungen.** Alle zur Zahlung fälligen Beträge werden in der FESTGELEGTEN WÄHRUNG ausgedrückt und gegebenenfalls auf zwei Nachkommastellen kaufmännisch auf- oder abgerundet, wobei EUR 0,005 aufgerundet werden.
- (3) **Verschiebung von Zahltagen.** Fällt ein Tag der Fälligkeit einer Zahlung in Bezug auf die WERTPAPIERE (jeweils ein **"ZAHLTAG"**) auf einen Tag, der kein GESCHÄFTSTAG ist, dann haben die SCHULDVERSCHREIBUNGSGGLÄUBIGER keinen Anspruch auf Zahlung vor dem nachfolgenden GESCHÄFTSTAG. Falls die Fälligkeit einer Zinszahlung, wie oben beschrieben verschoben wird, werden der betreffende ZAHLTAG und der fällige sowie gegebenenfalls der unmittelbar darauffolgende ZINSBETRAG entsprechend angepasst.

§ 6 Besondere Verpflichtungen der Emittentin

- (1) **Erhaltung des Unternehmensgegenstands.** Während der Laufzeit der ANLEIHE wird die EMITTENTIN keine Aktivitäten betreiben, die nicht in Zusammenhang stehen mit ihrem satzungsmäßigen Unternehmensgegenstand und diesen satzungsmäßigen Unternehmensgegenstand nicht ohne die vorherige Zustimmung der SCHULDVERSCHREIBUNGSGGLÄUBIGER im Vergleich zum EMISSIONSTAG abändern.
- (2) **Anlage freier Liquidität.** Die EMITTENTIN wird während der Laufzeit der ANLEIHE die im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit und der laufenden Fortführung des Unternehmens generierten Erträge und andere Liquidität ausschließlich
- (a) auf einem Konto mit täglicher Verfügbarkeit bei einem anderen Kreditinstitut im Sinne von Art. 4 Abs. 1 Nr. 1 CRR mit (i) Sitz in der Bundesrepublik Deutschland oder (ii) Sitz

in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union und Zweigniederlassung in der Bundesrepublik Deutschland halten; und/oder

- (b) in Darlehen an oder Schuldverschreibungen von einer ÖFFENTLICHEN STELLE anlegen, die im Zeitpunkt ihres Erwerbs eine restliche Laufzeit von höchstens 180 Tagen haben; und/oder
- (c) in Instrumenten, die üblicherweise auf dem Geldmarkt gehandelt werden, oder verzinsliche Wertpapiere, die im Zeitpunkt ihres Erwerbs eine restliche Laufzeit von höchstens 180 Tagen haben, deren Verzinsung nach den Ausgabebedingungen während ihrer gesamten Laufzeit regelmäßig, mindestens aber einmal in 180 Tagen, marktgerecht angepasst wird oder deren Risikoprofil dem Risikoprofil solcher Wertpapiere entspricht (Geldmarktinstrumente), für die im Zeitpunkt ihres Erwerbs mindestens ein Investment-Grade-Rating einer RATING-AGENTUR vorliegt, anlegen

(jeweils eine "**LIQUIDITÄTSANLAGE**"), wobei in den Fällen der vorstehenden Unterabschnitte (b) und (c) die betreffende LIQUIDITÄTSANLAGE bei einem Kreditinstitut im Sinne des vorstehenden Unterabschnitts (a) verwahrt werden muss.

- (3) **Börsenzulassung der Anleihe.** Die EMITTENTIN wird innerhalb eines Jahres nach dem EMISSIONSTAG die Einbeziehung der WERTPAPIERE zum Handel in den Freiverkehr an einer inländischen Börse sicherstellen.
- (4) **Beschränkung von Ausschüttungen und Zahlungen.** Die EMITTENTIN wird während der Laufzeit der ANLEIHE (i) keine Ausschüttungen an ihre Gesellschafter oder diesen NAHESTEHENDE PERSONEN vornehmen und (ii) keine Zahlungen an die SCHULDVERSCHREIBUNGSGGLÄUBIGER leisten mit Ausnahme der nach diesen WERTPAPIERBEDINGUNGEN geschuldeten Zahlungen sowie von Zahlungen zur Erfüllung von Verpflichtungen aus vertraglichen Vereinbarungen mit den SCHULDVERSCHREIBUNGSGGLÄUBIGERN, die nach diesen WERTPAPIERBEDINGUNGEN in zulässiger Weise abgeschlossen wurden.
- (5) **Begrenzung von Verbindlichkeiten.** Die EMITTENTIN wird während der Laufzeit der ANLEIHE keine zusätzlichen FINANZVERBINDLICHKEITEN aufnehmen, außer wenn diese zusätzlichen FINANZVERBINDLICHKEITEN
 - (a) zu keinem Zeitpunkt in Summe einen Betrag von EUR 100.000 übersteigen; oder
 - (b) nicht (ganz oder teilweise) fällig werden, solange die WERTPAPIERE ausstehend und noch nicht vollständig zurückgezahlt sind und nicht durch ein SICHERUNGSRECHT, eine Garantie oder in anderer Form besichert sind.
- (6) **Begrenzung von laufenden Aufwendungen und Kosten.** Während der Laufzeit der ANLEIHE wird die EMITTENTIN dafür Sorge tragen, dass die im Rahmen der Fortführung des Unternehmens anfallenden Aufwendungen und Kosten in einem Geschäftsjahr maximal 0,5% des GESAMTNENNBETRAGS ausmachen.
- (7) **Informationspflichten.** Während der Laufzeit der ANLEIHE wird die EMITTENTIN
 - (a) im Fall eines KONTROLLWECHSELS die SCHULDVERSCHREIBUNGSGGLÄUBIGER unverzüglich gemäß § 11 informieren;
 - (b) innerhalb von 4 Monaten nach Ablauf eines jeden Geschäftsjahres einen geprüften Jahresabschluss auf ihrer Internetseite veröffentlichen;
 - (c) für die ersten 6 Monate eines jeden Geschäftsjahres einen Zwischenbericht erstellen und diesen spätestens 2 Monate nach Ablauf des Kalenderhalbjahres auf ihrer Internetseite veröffentlichen; sowie

- (d) wesentliche Informationen, die sie oder die WERTPAPIERE unmittelbar betreffen, unverzüglich auf ihrer Internetseite veröffentlichen.

(8) *Rating der SCHULDVERSCHREIBUNGEN.* Während der Laufzeit der ANLEIHE müssen die WERTPAPIERE über ein Rating mindestens einer RATING-AGENTUR verfügen. Die aktuellste Fassung des Ratings ist unverzüglich nach Erhalt auf der Internetseite der EMITTENTIN zu veröffentlichen.

§ 7 Vorzeitige Kündigung

(1) *Kündigung durch die Schuldverschreibungsgläubiger.* Jeder SCHULDVERSCHREIBUNGSGLÄUBIGER ist berechtigt, seine WERTPAPIERE zu kündigen und deren sofortige Rückzahlung zum EINLÖSUNGSBETRAG zuzüglich (etwaiger) bis zum Tage der Rückzahlung aufgelaufener Zinsen zu verlangen, falls

- (a) die EMITTENTIN Forderungen aus den WERTPAPIEREN nicht innerhalb von 30 Tagen nach dem betreffenden Fälligkeitstag zahlt; oder
- (b) die EMITTENTIN ihre Zahlungsunfähigkeit bekannt gibt oder ihre Zahlungen allgemein einstellt; oder
- (c) die EMITTENTIN eine Zahlungsverpflichtung in Höhe von insgesamt mehr als EUR 100.000 aus einer FINANZVERBINDLICHKEIT oder aufgrund einer Bürgschaft oder Garantie, die für solche Verbindlichkeiten Dritter gegeben wurde, bei (ggf. vorzeitiger) Fälligkeit bzw. nach Ablauf einer etwaigen Nachfrist bzw. im Falle einer Bürgschaft oder Garantie nicht innerhalb von 60 Tagen nach Inanspruchnahme aus dieser Bürgschaft oder Garantie erfüllt; oder
- (d) ein Gericht ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der EMITTENTIN eröffnet oder mangels Masse ablehnt, oder die EMITTENTIN ein solches Verfahren einleitet oder beantragt, ohne dass dies im Zusammenhang mit einem Beschluss der Gläubigerversammlung steht oder ein Dritter ein Insolvenzverfahren gegen die EMITTENTIN beantragt und ein solches Verfahren nicht innerhalb einer Frist von 90 Tagen aufgehoben oder ausgesetzt worden ist; oder
- (e) die EMITTENTIN ihre Geschäftstätigkeit ganz einstellt oder ihr gesamtes oder wesentliche Teile ihres Vermögens an Dritte (außer an die EMITTENTIN oder eine mit ihr verbundene Unternehmen) abgibt und dadurch der Wert des Vermögens der EMITTENTIN wesentlich vermindert wird; oder
- (f) eine Zwangsversteigerung, Zwangsverwaltung oder ähnliche Verwertungs- oder Vollstreckungsmaßnahmen im Hinblick auf Vermögensgegenstände der EMITTENTIN eingeleitet wurden, mit Ausnahme solcher Verwaltung, Pfändung oder Beschränkung von oder in Bezug auf Vermögensgegenstände, die innerhalb von 21 Tagen wieder aufgehoben wird oder wenn das betroffene Vermögen einen Betrag von EUR 1.000.000 im Einzelfall nicht überschreitet;
- (g) ein Kontrollwechsel bei der EMITTENTIN eingetreten ist;
- (h) die EMITTENTIN gegen eine der nach § 6 übernommenen Verpflichtungen verstößt und diesen Verstoß nicht innerhalb von 20 Tagen nach Erhalt einer entsprechenden Aufforderung durch den SCHULDVERSCHREIBUNGSGLÄUBIGER heilt; oder
- (i) die Gesellschafter der EMITTENTIN Gewinne oder vergleichbare Zahlungen an sich auszahlen bzw. entnehmen oder Rückzahlungen von Darlehen an die Gesellschafter und/oder mit den Gesellschaftern verbundene Unternehmen (im Sinne von § 15 AktG) vornehmen.

Die Kündigungserklärung ist schriftlich in deutscher oder englischer Sprache gegenüber der EMITTENTIN zu erklären und zusammen mit dem Nachweis in Form einer Bescheinigung ihrer Depotbank oder in einer anderen geeigneten Weise, dass der Benachrichtigende zum Zeitpunkt der Benachrichtigung ein SCHULDVERSCHREIBUNGSGGLÄUBIGER der betreffenden Schuldverschreibung ist, persönlich oder per Einschreiben an die EMITTENTIN zu übermitteln oder bei der Depotbank des SCHULDVERSCHREIBUNGSGGLÄUBIGERS zur Weiterleitung an die EMITTENTIN über das CLEARING-System zu erklären. Das Kündigungsrecht erlischt, falls der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts geheilt wurde. Die Rückzahlung jedes gekündigten WERTPAPIERS erfolgt innerhalb von fünf GESCHÄFTSTAGEN nach Eingang der Kündigungserklärung bei der EMITTENTIN (der Tag der Rückzahlung der "**VORZEITIGE RÜCKZAHLUNGSTAG**") zum EINLÖSUNGSBETRAG. "**EINLÖSUNGSBETRAG**" ist der NENNBETRAG. Eine ordentliche Kündigung der WERTPAPIERE durch die SCHULDVERSCHREIBUNGSGGLÄUBIGER ist ausgeschlossen.

- (2) **Kündigung durch die Emittentin.** Die EMITTENTIN ist berechtigt, alle ausstehenden WERTPAPIERE mit einer Frist von 30 Kalendertagen zum Ende eines Kalenderquartals ("**VORZEITIGE RÜCKZAHLUNGSTAG**") zu kündigen in diesem Fall ist jedes WERTPAPIER am VORZEITIGEN RÜCKZAHLUNGSTAG zum VORZEITIGEN RÜCKZAHLUNGSBETRAG zuzüglich (etwaiger) bis zum VORZEITIGEN RÜCKZAHLUNGSTAG aufgelaufener Zinsen zurück zu zahlen. Die Kündigung ist den SCHULDVERSCHREIBUNGSGGLÄUBIGERN gemäß § 11 bekannt zu geben. Der "**VORZEITIGE RÜCKZAHLUNGSBETRAG**" ist 100% des NENNBETRAGS.

§ 8 Steuern

Zahlungen auf die WERTPAPIERE werden nur nach Abzug und Einbehalt gegenwärtiger oder zukünftiger Steuern geleistet, soweit ein solcher Abzug oder Einbehalt gesetzlich vorgeschrieben ist. In diesem Zusammenhang umfasst der Begriff "**STEUERN**" Abgaben und staatliche Gebühren gleich welcher Art, die unter jedwedem anwendbaren Rechtssystem oder in jedwedem Land, das die Steuerhoheit beansprucht, von oder im Namen einer Gebietskörperschaft oder Behörde des Landes, die zur Steuererhebung ermächtigt ist, auferlegt, erhoben oder eingezogen werden (einschließlich gemäß den US-QUELLENSTEUER-VORSCHRIFTEN). Die EMITTENTIN hat gegenüber den zuständigen Regierungsbehörden Rechenschaft über die abgezogenen oder einbehaltenen STEUERN abzulegen.

§ 9 Begebung zusätzlicher Wertpapiere, Rückkauf von Wertpapieren

- (1) **Begebung zusätzlicher Wertpapiere.** Die EMITTENTIN darf ohne Zustimmung der SCHULDVERSCHREIBUNGSGGLÄUBIGER weitere Wertpapiere mit gleicher Ausstattung in der Weise begeben, dass sie mit den WERTPAPIEREN zusammengefasst werden, mit ihnen eine einheitliche Serie ("**SERIE**") bilden und den GESAMTNENNBETRAG der WERTPAPIERE erhöhen. Der Begriff "**WERTPAPIERE**" umfasst im Fall einer solchen Erhöhung auch solche zusätzlich begebenen WERTPAPIERE.
- (2) **Rückkauf von Wertpapieren.** Die EMITTENTIN sowie jedes mit der EMITTENTIN verbundene Unternehmen sind berechtigt, jederzeit WERTPAPIERE zu einem beliebigen Preis am freien Markt, durch ein Übernahmeangebot oder im Rahmen eines privatrechtlichen Vertrags zu erwerben. Alle auf diese Weise erworbenen WERTPAPIERE können gehalten, weiterverkauft oder zur Entwertung eingereicht werden.

§ 10 Beschlüsse der Schuldverschreibungsgläubiger, gemeinsamer Vertreter

- (1) **Änderungen der Anleihebedingungen.** Die SCHULDVERSCHREIBUNGSGGLÄUBIGER können nach §§ 5 ff. SchVG durch Mehrheitsbeschluss Änderungen der WERTPAPIERBEDINGUNGEN durch die

EMITTENTIN zustimmen. Eine Verpflichtung zur Leistung kann für die SCHULDVERSCHREIBUNGSGLÄUBIGER durch Mehrheitsbeschluss nicht begründet werden.

- (2) **Abstimmungen.** Die SCHULDVERSCHREIBUNGSGLÄUBIGER beschließen mit einer Mehrheit von mindestens 75% (Qualifizierte Mehrheit) der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte wesentliche Änderungen der WERTPAPIERBEDINGUNGEN, insbesondere die Zustimmung zu in § 5 Abs. 3 SchVG aufgeführten Maßnahmen. Beschlüsse, durch die der wesentliche Inhalt der WERTPAPIERBEDINGUNGEN nicht geändert wird, bedürften zu ihrer Wirksamkeit einer einfachen Mehrheit von mindestens 50% (Einfache Mehrheit). Jeder SCHULDVERSCHREIBUNGSGLÄUBIGER nimmt an der Abstimmung nach Maßgabe des NENN-WERTS oder des rechnerischen Anteiles seiner Berechtigung an den ausstehenden WERT-PAPIEREN teil. Jede Änderung der WERTPAPIERBEDINGUNGEN bedarf der Zustimmung der EMITTENTIN.
- (3) **Beschlussfassung.** Beschlüsse der SCHULDVERSCHREIBUNGSGLÄUBIGER werden entweder in einer Gläubigerversammlung gemäß nachstehendem Unterabschnitt (a) oder im Wege der Abstimmung ohne Versammlung gemäß nachstehendem Unterabschnitt (b) gefasst:
- (a) Beschlüsse der SCHULDVERSCHREIBUNGSGLÄUBIGER im Rahmen einer Gläubigerversammlung werden nach §§ 9 ff. SchVG getroffen. SCHULDVERSCHREIBUNGSGLÄUBIGER, deren WERTPAPIERE zusammen 5% des jeweils ausstehenden Gesamtnennwerts der Schuldverschreibungen erreichen, können schriftlich die Durchführung einer Gläubigerversammlung nach Maßgabe von § 9 SchVG verlangen. Die Einberufung der Gläubigerversammlung regelt die weiteren Einzelheiten der Beschlussfassung und der Abstimmung. Mit der Einberufung der Gläubigerversammlung werden den SCHULDVERSCHREIBUNGSGLÄUBIGERN in der Tagesordnung die Beschlussgegenstände sowie die Vorschläge zur Beschlussfassung bekannt gegeben.
- (b) Beschlüsse der SCHULDVERSCHREIBUNGSGLÄUBIGER im Wege der Abstimmung ohne Versammlung werden nach § 18 SchVG getroffen. SCHULDVERSCHREIBUNGSGLÄUBIGER, deren WERTPAPIERE zusammen 5% des jeweils ausstehenden Gesamtnennwerts der WERTPAPIERE erreichen, können schriftlich die Durchführung einer Abstimmung ohne Versammlung nach Maßgabe von § 9 i.V.m. § 18 SchVG verlangen. Die Aufforderung zur Stimmabgabe durch den Abstimmungsleiter regelt die weiteren Einzelheiten der Beschlussfassung und der Abstimmung. Mit der Aufforderung zur Stimmabgabe werden den SCHULDVERSCHREIBUNGSGLÄUBIGERN die Beschlussgegenstände sowie die Vorschläge zur Beschlussfassung bekannt gegeben.
- (4) **Teilnahme an Gläubigerversammlungen.** Für die Teilnahme an der Gläubigerversammlung gemäß § 10 Abs. 3 (a) und die Ausübung der Stimmrechte ist eine Anmeldung der SCHULDVERSCHREIBUNGSGLÄUBIGER vor der Versammlung erforderlich. Die Anmeldung muss unter der in der Einberufung mitgeteilten Adresse spätestens am dritten Kalendertag vor der Gläubigerversammlung zugehen, wobei der Tag des Eingangs der Anmeldung mitzurechnen ist. Zusammen mit der Anmeldung müssen SCHULDVERSCHREIBUNGSGLÄUBIGER den Nachweis ihrer Berechtigung zur Teilnahme an der Versammlung gemäß § 10 Abs. 3 (a) und der Abstimmung gemäß § 10 Abs. 3 (b) durch eine besondere Bescheinigung der Depotbank und im Falle einer Gläubigerversammlung gemäß § 10 Abs. 3 (a) auch die Vorlage eines Sperrvermerks der Depotbank erbringen, aus dem hervorgeht, dass die betreffenden Wertpapiere für den Zeitraum vom Tag der Absendung der Anmeldung (einschließlich) bis zum Ende des Abstimmungszeitraums (einschließlich) nicht übertragen werden können.
- (5) **Gemeinsamer Vertreter.** Die SCHULDVERSCHREIBUNGSGLÄUBIGER können durch Mehrheitsbeschluss zur Wahrung ihrer Rechte nach Maßgabe des SchVG einen gemeinsamen Vertreter

für alle SCHULDVERSCHREIBUNGSGLÄUBIGER bestellen. Der Gemeinsame Vertreter hat die Aufgaben und Befugnisse, welche ihm durch Gesetz oder von den SCHULDVERSCHREIBUNGSGLÄUBIGERN durch Mehrheitsbeschluss eingeräumt wurden. Er hat die Weisungen der SCHULDVERSCHREIBUNGSGLÄUBIGER zu befolgen. Soweit er zur Geltendmachung von Rechten der SCHULDVERSCHREIBUNGSGLÄUBIGER ermächtigt ist, sind die einzelnen SCHULDVERSCHREIBUNGSGLÄUBIGER zur selbständigen Geltendmachung dieser Rechte nicht befugt, es sei denn der Mehrheitsbeschluss sieht dies ausdrücklich vor. Der Gemeinsame Vertreter kann von den SCHULDVERSCHREIBUNGSGLÄUBIGERN jederzeit ohne Angabe von Gründen durch Mehrheitsbeschluss abberufen werden, und die SCHULDVERSCHREIBUNGSGLÄUBIGER können durch Mehrheitsbeschluss einen anderen Gemeinsamen Vertreter bestellen. Die durch die Bestellung eines Gemeinsamen Vertreters entstehenden Kosten und Aufwendungen, einschließlich einer angemessenen Vergütung des Gemeinsamen Vertreters, trägt die EMITTENTIN. Der Gemeinsame Vertreter haftet den SCHULDVERSCHREIBUNGSGLÄUBIGERN als Gesamtgläubiger für die ordnungsgemäße Erfüllung seiner Aufgaben; bei seiner Tätigkeit hat er die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters anzuwenden.

- (6) **Gerichtliche Zuständigkeit.** Für Entscheidungen gemäß § 9 Abs. 2, § 13 Abs. 3 und § 18 Abs. 2 SchVG in Verbindung mit § 9 Abs. 3 SchVG ist das Amtsgericht Frankfurt am Main zuständig. Für Entscheidungen über die Anfechtung von Beschlüssen der SCHULDVERSCHREIBUNGSGLÄUBIGER ist gemäß § 20 Abs. 3 SchVG das Landgericht Frankfurt am Main ausschließlich zuständig.

§ 11 Mitteilungen

- (1) **Mitteilungen.** Sehen die WERTPAPIERBEDINGUNGEN eine Mitteilung nach diesem § 11 vor, so wird eine solche Mitteilung auf einer Internetseite, welche die EMITTENTIN mit einem Vorlauf von mindestens sechs Wochen nach Maßgabe des § 11 Abs. 2 mitteilt, veröffentlicht und mit dieser Veröffentlichung den SCHULDVERSCHREIBUNGSGLÄUBIGERN gegenüber wirksam, soweit nicht in der Mitteilung ein späterer Wirksamkeitszeitpunkt bestimmt wird.
- (2) **Mitteilungen an die Schuldverschreibungsgläubiger.** Mitteilungen an die SCHULDVERSCHREIBUNGSGLÄUBIGER erfolgen abweichend von Absatz 1 per E-Mail, durch Telefax oder eingeschriebenen Brief und werden mit Zugang den Schuldverschreibungsgläubigern gegenüber wirksam, soweit der EMITTENTIN oder der ZAHLSTELLE die jeweilige Adresse oder Telefaxnummer des Gläubigers offengelegt wurde.
- (3) **Mitteilungen an die Emittentin.** Mitteilungen an die EMITTENTIN haben durch eingeschriebenen Brief an den Geschäftssitz der Emittentin zu erfolgen.
- (4) **Mitteilungen an die Zahlstelle.** Mitteilungen an die ZAHLSTELLE haben durch eingeschriebenen Brief an den Geschäftssitz der Zahlstelle zu erfolgen.
- (5) **Vorrangige Bestimmungen.** Wenn und soweit zwingende Bestimmungen des geltenden Rechts oder Börsenbestimmungen Veröffentlichungen an anderer Stelle vorsehen, erfolgen diese gegebenenfalls zusätzlich an jeweils vorgeschriebener Stelle.

§ 12 Zahlstelle

- (1) **Bestellung.** Die EMITTENTIN hat die Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG mit Sitz in Frankfurt ("ZAHLSTELLE") zur Zahlstelle ernannt. Die EMITTENTIN kann die ZAHLSTELLE ersetzen. Die Ernennung bzw. der Widerruf oder die Ersetzung ist den SCHULDVERSCHREIBUNGSGLÄUBIGERN gemäß § 11 mitzuteilen.

- (2) **Beauftragte der Emittentin.** Die ZAHLSTELLE handelt im Zusammenhang mit den WERTPAPIEREN ausschließlich als Beauftragte der EMITTENTIN, übernimmt keine Verpflichtungen gegenüber den SCHULDVERSCHREIBUNGSGLÄUBIGERN und steht in keinem Auftrags- oder Treuhandverhältnis zu den SCHULDVERSCHREIBUNGSGLÄUBIGERN. Die ZAHLSTELLE ist von den Beschränkungen des § 181 BGB und etwaigen gleichartigen Beschränkungen des anwendbaren Rechts anderer Länder befreit.

§ 13 Vorlegungsfrist; Urkundenvorlage

Die Vorlegungsfrist für die WERTPAPIERE beträgt für Kapital und Zinsen ein Jahr. Erfolgt die Vorlegung, so verjährt der Anspruch in zwei Jahren von dem Ende der Vorlegungsfrist an. Erfolgt die Vorlegung nicht, so erlischt der Anspruch mit dem Ablauf der Vorlegungsfrist.

Anstelle der Pflicht zur Aushändigung der WERTPAPIERE nach § 797 BGB tritt die Vorlage eines Depotauszugs, der das mit Miteigentum an der oder den Globalurkunde(n), in der/den die WERTPAPIERE verbrieft sind, nachzuweisen geeignet ist, sowie ein Auftrag an die depotführende Bank, die diesen Depotauszug ausgestellt hat, in dem Umfang, in dem Verpflichtungen auf Teilschuldverschreibungen vollständig erfüllt wurden, die entsprechenden Teilschuldverschreibungen frei von Zahlung in ein vom EMITTENTEN zu bestimmendes Depot zu übertragen.

§ 14 Schlussbestimmungen

- (1) **Anwendbares Recht.** Form und Inhalt der WERTPAPIERE sowie die Rechte und Pflichten der SCHULDVERSCHREIBUNGSGLÄUBIGER und der EMITTENTIN bestimmen sich in jeder Hinsicht nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.
- (2) **Erfüllungsort und Gerichtsstand.** Erfüllungsort und Gerichtsstand ist München.
- (3) **Teilunwirksamkeit.** Sollte eine Bestimmung dieser WERTPAPIERBEDINGUNGEN ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so bleiben die übrigen Bestimmungen davon unberührt.
- (4) **Änderungen.** Widersprüchliche oder lückenhafte Bestimmungen in den WERTPAPIERBEDINGUNGEN, die nicht aus der Unwirksamkeit einer Bestimmung dieser WERTPAPIERBEDINGUNGEN resultieren, kann die EMITTENTIN nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) so ändern bzw. ergänzen, dass dadurch der durch objektive Auslegung der widersprüchlichen bzw. lückenhaften Bestimmung gewonnene Inhalt in den WERTPAPIERBEDINGUNGEN wiedergegeben wird. Dabei sind nur solche Änderungen oder Ergänzungen zulässig, die unter Berücksichtigung der Interessen der EMITTENTIN und des Verhältnisses von Leistung und Gegenleistung für die SCHULDVERSCHREIBUNGSGLÄUBIGER zumutbar sind. Die Änderungen oder Ergänzungen werden den SCHULDVERSCHREIBUNGSGLÄUBIGERN gemäß § 11 mitgeteilt.

V. ALLGEMEINE INFORMATIONEN ÜBER DIE EMITTENTIN

1. Sitz, Geschäftsjahr, Dauer, Gegenstand, Gründung

Die IHS Nr. 2 GmbH ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht. Sitz der Gesellschaft ist Grünwald, Landkreis München. Die Gesellschaft ist seit dem 23. August 2018 im Handelsregister des Amtsgerichtes München unter HRB 243121 eingetragen und hat die Rechtsträgerkennung (LEI) 529900MTFR0L7NHZF934. 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.ihs2.eu. Die auf der Website der Emittentin enthaltenen Angaben sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese Angaben nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.

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

Die Emittentin unterliegt der Rechtsordnung der Bundesrepublik Deutschland.

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

2. Historische Entwicklung der heutigen Emittentin, Trends

Die IHS Nr. 2 GmbH wurde mit Gründungsurkunde vom 20. Juni 2018 mit Sitz in Grünwald, Landkreis München, Deutschland gegründet und am 23. August 2018 in das Handelsregister beim Amtsgericht München unter HRB 243121 eingetragen.

Sie hat Ende 2018 ihre Geschäftstätigkeit aufgenommen und bis zum Prospektdatum mittelbar über Anleihen in sieben Objektgesellschaften investiert (siehe Kapitel VI.2)

Zur Finanzierung ihrer Geschäftstätigkeit hat die Emittentin die prospektgegenständliche Anleihe begeben.

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

Sonstige Trends sind über die in diesem Abschnitt dargestellten Umstände hinaus nicht bekannt. Es hat keine wesentlichen Verschlechterungen der Aussichten der Emittentin seit dem 31. Dezember 2019,

gegeben. Ferner ist es seit dem 31. Dezember 2019 zu keiner wesentlichen Änderung der Finanz- und Ertragslage der Emittentin gekommen.

3. Organe der Emittentin

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

a) Geschäftsführung

Überblick

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

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

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

Zusammensetzung und Amtsdauer, Geschäftsführung und Vertretung

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

Gegenwärtige Mitglieder

Der Geschäftsführung der Gesellschaft gehören gegenwärtig an:

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

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

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

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

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

Gesellschaft	Funktion
IHS Nr. 2 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.

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

4. Gesellschaftskapital und Hauptgesellschafter

Die Emittentin hat ein Stammkapital von EUR 25.000,00 bestehend aus einem Geschäftsanteil mit einem Nominalbetrag von EUR 25.000,00. Herr Friedrich Eschenbaum, wohnhaft in Schäftlarn-Ebenhause, 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.

VI. GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER EMITTENTIN

1. Wichtigste Märkte

Der Fokus der IHS Nr. 2 GmbH liegt auf der Finanzierung von Immobilien-Objektgesellschaften mittels Anleihen, 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.

Ihr Unternehmensgegenstand erlaubt aber auch andere Formen der Finanzierung von anderen Unternehmen. Er umfasst im Wortlaut die „Tätigkeit einer verwaltenden Holding-Gesellschaft, insbesondere Erwerb, Halten, Verwaltung sowie Veräußerung von Beteiligungen oder Finanzierungen an anderen Unternehmen, insbesondere an im Immobilienbereich tätigen Unternehmen und Zweckgesellschaften, sowie 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 Immobilienstandorte befinden sich aktuell ausschließlich in Deutschland.

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

Nach der Ansicht von Analysten von Ernst & Young Real Estate gilt Deutschland unter Großanlegern sogar als der stabilste Immobilienmarkt in Europa. Hierbei schätzen 93 % der Befragten den deutschen Immobilienmarkt als attraktiv ein. Dies gilt sowohl absolut als auch im europäischen Vergleich. Bei den befragten Investoren erfreuen sich insbesondere deutsche Wohn- und Einzelhandelsimmobilien ungebrochener Beliebtheit.¹

Markt für Gewerbeimmobilien

In ihrem Investmentmarktüberblick für deutsche Gewerbeimmobilien für das 1. Quartal 2020 beschreibt die Jones Lang LaSalle Inc. („JLL“), dass das Transaktionsvolumen in diesem Zeitraum von der COVID-19-Krise noch nicht beeinflusst bzw. betroffen wurde. So lag hier das gesamtdeutsche Transaktionsvolumen bei rund EUR 28 Mrd. im Vergleich zum Vorjahresquartal sogar eine hohe Steigerung von 82 %. Neben sehr großvolumigen Unternehmensübernahmen und Beteiligungen im Wohnungssektor gab es aber auch insbesondere im Bürosektor eine signifikant hohe Zahl an direkten Einzelabschlüssen. Aber

¹ Ernst und Young Global Limited, „Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2020“.

bereits in diesem Bericht skizzierte JLL eine mögliche Zäsur in der Immobilienwirtschaft ab dem 2. Quartal 2020 bedingt durch die anhaltende Corona-Pandemie.² Nichtsdestotrotz wurde im 1. Halbjahr 2020 in Deutschland ein Transaktionsvolumen in Höhe von EUR 42,5 Mrd. erzielt, das um 31 % höher lag als im Vorjahr. Zur richtigen Einordnung dieses Halbjahresergebnisses ist in diesem Zuge allerdings anzuführen, dass im 2. Quartal 2020 nur noch ein Volumen von EUR 14,6 Mrd. (Q1/2020: EUR 27,9 Mrd.) generiert wurde und dass die Monate von April bis Juni 2020 einen Beitrag zum Halbjahresergebnis von 35 % leisteten. Ferner liegt das Q2/2020-Ergebnis mit EUR 14,6 Mrd. unter dem Quartalsdurchschnitt von EUR 19,9 Mrd. (Betrachtungszeitraum: Q1/2015 – Q1/2020). Zuletzt lag im Jahr 2016 das Ergebnis des 2. Quartals mit EUR 12,0 Mrd. unter dem aktuellen Q2-Handelsvolumen.³

In den Städten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart, mithin den Städten mit den größten Wachstumspotential in Deutschland (sogenannte Top 7 Städte), lag die durchschnittliche Rendite für Fachmarktzentren im vierten Quartal 2019 bei 2,93 %. Damit hat sich ein moderater Renditerückgang in besten Lagen fortgesetzt.⁴ Für 2020 ging JLL Ende 2019 davon aus, dass sich die Spitzenrenditen auf diesem Niveau einpendeln werden. Für Produkte oder Lagen abseits von Top und Core könnte sich die Renditekompression fortsetzen. Der Abstand zur Spitzenrendite, der je nach Lage und Objektausstattung 2019 zwischen 20 und 140 Basispunkten liegt, wird sich damit verringern. In Kombination mit den stärker gestiegenen Mieten hat sich 2019 der Zuwachs bei den Kapitalwerten für Büroimmobilien in den Top 7 mit gemittelten 12 % weiter fortgesetzt. 2020 dürfte sich dieser Zuwachs aufgrund der zu erwartenden Stabilisierung bei den Renditen auf 4 % abschwächen.⁵

Die Renditen für innerstädtische Geschäftshäuser entwickelten sich in den Top 7 stabil und lagen Ende 2019 im Schnitt bei 2,84 %. Mittlerweile werden für Top-Fachmarktzentren mit Nahversorgungsscharakter (4,2 %) eine niedrigere Rendite als für Premium-Shopping Center (4,5 %) akzeptiert. Für Letztere wird sich der Aufwärtstrend (Anstieg von 60 Basispunkten seit dem Tiefpunkt Mitte 2018) der Renditeentwicklung der letzten Quartale verfestigen.

Die Hauptstadt Berlin hat bei den Big 7 (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) mit einem Transaktionsvolumen in Höhe von EUR 5,0 Mrd. zum Halbjahr 2020 die Nase vorn, auf den weiteren Plätzen liegen Frankfurt (EUR 3,9 Mrd.), Hamburg (EUR 2,9 Mrd.) und München (EUR 2,6 Mrd.). Im Vergleich zum Vorjahr erzielte Hamburg mit 83 % die höchste Steigerungsrate, Frankfurt (26 %), Düsseldorf (23 %) und München (17 %) platzieren sich auf den weiteren Rängen. Insgesamt ist zu konstatieren, dass ein Transaktionsvolumen von rund EUR 18 Mrd. auf die Big 7 entfällt, ein Anteil von 42 % vom Gesamtmarkt (+4 % gegenüber Vorjahreshalbjahr). Allerdings kann man auch von einer zugenommenen regionalen Diversifizierung sprechen, da sich der Anteil des Transaktionsvolumens, der außerhalb der Big 7 stattfand, von 46 % Ende 2019 auf 58 % Mitte 2020 erhöht hat.⁶

² JLL, Investmentmarktüberblick Deutschland, 1. Quartal 2020, Seite 2 ff., abrufbar unter: <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick> „Investmentüberblick“

³ JLL, Investmentmarktüberblick Deutschland, 1. Quartal 2020, Seite 2 f. abrufbar unter: <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>

⁴ JLL, Investmentüberblick Deutschland, 4/2019, Seite 7

⁵ JLL, Investmentüberblick Deutschland, 4/2019

⁶ JLL, Investmentmarktüberblick Deutschland, 1. Quartal 2020, Seite 8, abrufbar unter: <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>

Nach JLL können Städte außerhalb der Top 7 interessante Opportunitäten bieten. Immerhin flossen 2019 rund EUR 38,7 Mrd. in diese Märkte und damit 17 % mehr als noch 2018. Die Einzelvolumina sind hier deutlich kleiner, was sich vor allem im Bürosektor bemerkbar macht. Dennoch können sich solche Investitionen abseits der Top 7 je nach Investmentstrategie rentieren (JLL, Investmentüberblick Deutschland, 4/2019).

Mit Blick auf das Transaktionsvolumen nach Hauptnutzungsart ergibt sich laut JLL nachfolgendes Bild: Die Assetklasse Living (z.B. Wohnportfolios, Studentenwohnheime, Mikroappartements, Senioren- und Pflegeheime) führt mit rund EUR 14,7 Mrd. und entspricht 35 % des Gesamtvolumens, gefolgt von Büroimmobilien, auf die eine Transaktionssumme in Höhe von rund EUR 9,4 Mrd. (22 %) entfällt. Im Gesamtjahr 2019 lagen Büroimmobilien mit 40 % noch klar vor dem Bereich Living (24 %). Der Einzelhandel kommt zum Halbjahr 2020 mit rund EUR 6 Mrd. auf einen Anteil von 14 %. In diesem Zusammenhang wurden im Einzelhandel rund EUR 3,5 Mrd. und damit mehr als 58 % auf Supermärkte, Discounter, Fachmärkte und Fachmarktzentren allokiert. Lebensmittelgeankerte Fachmarktprodukte, Nahversorgungszentren und Baumärkte sehen die Analysten als äußerst krisenfest an und vermerken eine sehr hohe Investorennachfrage in diesen Bereichen.⁷

Markt für Büro- und Wohnimmobilien

Nach Angaben der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ernst & Young GmbH („EY“) genießen Büroimmobilien, wie bereits in den vergangenen Jahren, unangefochten das höchste Interesse der Investoren. Nach einer von EY durchgeführten Befragung gaben 77 % der Befragten an, dieses Segment in diesem Jahr stark bis mittelstark im Investmentfokus zu haben. Dies liegt nicht zuletzt an der hohen Flächennachfrage im Bürosegment. 60 % der Befragten erwarten, dass auf die aktuelle Wohnflächenknappheit eine Büroflächenknappheit folgen wird. Dennoch hat sich die Attraktivität des Wohnsegments im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert - je 71 % der Investoren gaben an, Wohnimmobilien stark oder mittelstark im Fokus zu haben. Die politische Einflussnahme wird allerdings zunehmend spürbar.⁸

Beeinflussung des Marktumfelds durch die Ausbreitung des neuen Corona-Virus

Das Jahr 2020 ist durch den Ausbruch und die Ausbreitung des neuen Corona-Virus gekennzeichnet. Bereits im 1. Quartal 2020 zeigten sich unmittelbar die gravierenden Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die deutsche Wirtschaftsleistung. Das Bruttoinlandsprodukt ist hier im Vergleich zum 4. Quartal 2019 um 2,2 % gesunken. Dieser Wert steht für den stärksten Rückgang seit der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Das BIP für Q1/2020 war darüber hinaus 1,9 % niedriger als im Q1/2019.⁹

In Folge der globalen Verbreitung des neuartigen Corona-Virus und der damit verbundenen Einschränkungen gingen beispielsweise der Konsum der privaten Haushalte im Vergleich zum Vorquartal um

⁷ JLL, Investmentmarktüberblick Deutschland, Seite 5 f. 1. Quartal 2020, abrufbar unter: <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>

⁸ EY, Pressemitteilung vom 15. Januar 2020 - Immobilieninvestments in Deutschland auf Rekordniveau, Absatz 5, abrufbar unter https://www.ey.com/de_de/news/2020/01/ey-immobilien-trendbarometer-2020

⁹ Pressemitteilung Nr. 180 des Statistischen Bundesamts vom 25. Mai 2020 „Bruttoinlandsprodukt: Ausführliche Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung im 1. Quartal 2020“, Absätze 1, 4, abrufbar unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/05/PD20_180_811.html

3,2 %, Investitionen in Ausrüstungen sogar um 6,9 % zurück. Bei der Verteilung des Bruttonationaleinkommens ergibt sich aufgrund des Anstiegs des verfügbaren Einkommens auf der einen und des Rückgangs der Konsumausgaben auf der anderen Seite eine hohe vierteljährliche Sparquote der privaten Haushalte im Vergleich zum Vorjahresquartal von 16,7 %.¹⁰

Aufgrund Corona-bedingter Geschäftsschließungen sind die Umsätze im deutschen Einzelhandel im April 2020 real um 6,5 % zum Vormonat März gesunken. Durch anschließende Lockerungen konnte der Einzelhandel die Umsatzeinbußen der Vormonate allerdings wieder kompensieren. So stieg der Einzelhandelsumsatz im Mai 2020 um 13,9 % (real) gegenüber April 2020. Dieser Wert steht für den bisher stärksten Umsatzanstieg seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 1994. Auch in der Vorjahresmonats-Betrachtung ergibt sich ein Anstieg: So lag der Einzelhandelsumsatz im Mai 2020 real 3,8 % höher als im Mai 2019. Während der Umsatz bei den Supermärkten, Warenhäusern und Verbrauchermärkten real 6,4 % über dem des Vorjahresmonats lag, stiegen die Umsätze im Einzelhandel im Non-Food-Bereich real um 3,5 % und damit vergleichsweise geringer. Dass der Internet- und Versandhandel im Mai 2020 mit real 28,7 % das größte Umsatzplus zum Vorjahresmonat erzielen konnte, überrascht nicht und resultiert aus Sicht der Marktbeobachter zum größten Teil aus dem Corona-bedingten temporär veränderten Einkaufsverhalten der deutschen Bevölkerung.¹¹

Insgesamt stellt die COVID-19-Pandemie bundesweit ein Problem für Gewerbeimmobilien durch die aus den Folgen der Pandemie resultierenden Mietausfälle dar.¹²

Die Deutsche Bundesbank geht in ihrem Basisszenario davon aus, dass sich die gesamtwirtschaftliche Situation wieder normalisiert und stabilisiert, einhergehend mit einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts von 3 % im Jahr 2021, nach einem Rückgang von 7 % im laufenden Jahr. Die wirtschaftliche Erholung im Rahmen dieser Prognose setzt jedoch voraus, dass die Vorsichtsmaßnahmen weiter sukzessive gelockert werden, das Corona-Virus grundsätzlich unter Kontrolle bleibt und dass eine medizinische Lösung für die Pandemie zur Verfügung steht. Insgesamt bleibt zum jetzigen Zeitpunkt aber auch zu konstatieren, dass weitere Perspektiven für die deutsche Wirtschaft erheblichen Unsicherheiten unterliegen.¹³

Marktlage für Immobilien insgesamt

Grundsätzlich ist laut JLL festzuhalten, dass im 1. Halbjahr 2020 der Fokus auf dem An- und Verkauf von Immobilienportfolios lag. So verzeichneten Portfolios im Vergleich zum Vorjahr einen Anstieg um 135 % auf EUR 24,4 Mrd. Einzelobjekte dagegen mussten ein Minus von 18 % hinnehmen, was einem

¹⁰ Pressemitteilung Nr. 180 des Statistischen Bundesamts vom 25. Mai 2020 „Bruttoinlandsprodukt: Ausführliche Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung im 1. Quartal 2020“, Absatz 2, Tabelle Verteilung des Bruttonationaleinkommens, abrufbar unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/05/PD20_180_811.html

¹¹ Pressemitteilung Nr. 245 des Statistischen Bundesamts vom 01. Juli 2020 „Einzelhandelsumsatz im Mai 2020 real 3,8 % höher als im Mai 2019“, Absätze 1 bis 4, abrufbar unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/07/PD20_245_45212.html

¹² Wirtschaftswoche vom 24. Juli 2020

¹³ Monatsbericht der Deutschen Bundesbank Juni 2020, Seite 18 f., abrufbar unter: <https://www.bundesbank.de/de/publikationen/berichte/monatsberichte/monatsbericht-juni-2020-834934>

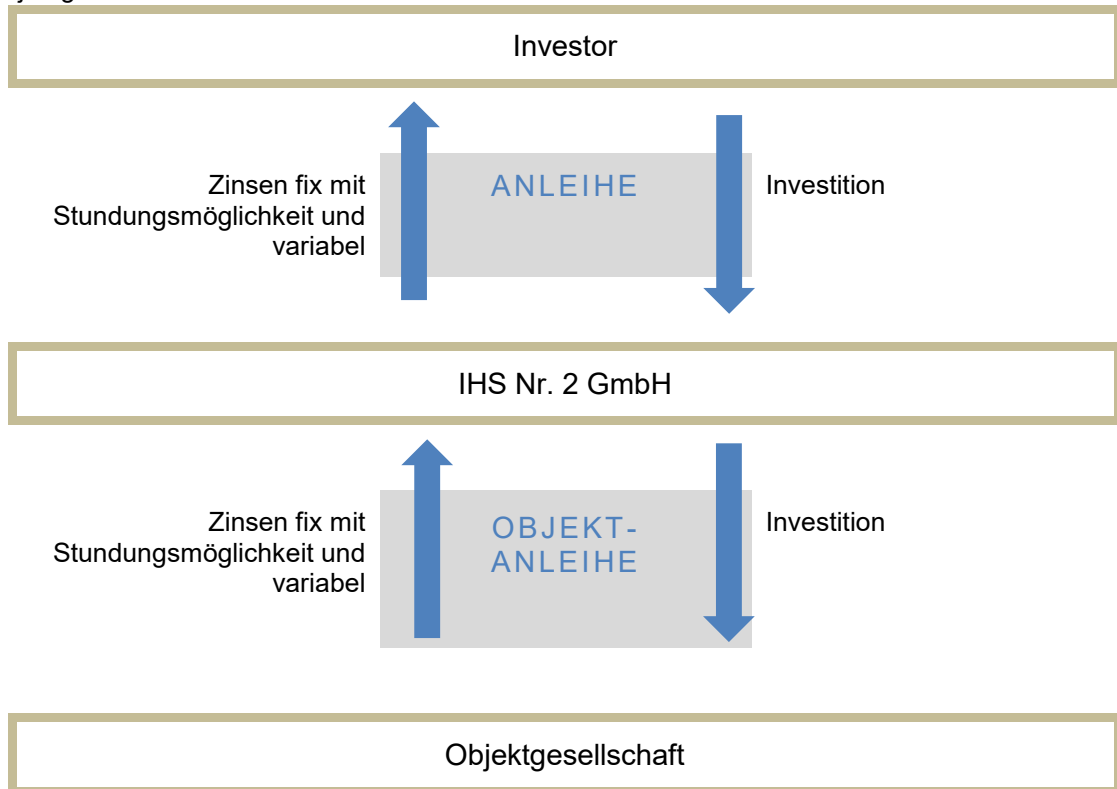
absoluten Wert von EUR 18,1 Mrd. entspricht. Der Transaktionsmarkt wird sowohl auf Käufer- als auch auf Verkäuferseite von Immobilienaktiengesellschaften sowie Asset- und Fondsmanager dominiert.¹⁴

Mit Blick auf die weitere Jahresentwicklung und darüber hinaus sieht JLL und entsprechende Marktteilnehmer trotz der Lancierung des bislang größten Konjunkturpakets in der deutschen Geschichte verzögerte Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft. In diesem Kontext werden Immobilien mit Nutzern aus den Bereichen Lebensmittel, Drogerien, öffentliche Verwaltung oder Gesundheit und Forschung grundsätzlich sehr positiv bewertet.¹⁵

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 Anleihe in verschiedene Immobilien-Objektgesellschaften.

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



¹⁴ JLL, Investmentmarktüberblick Deutschland, 1. Quartal 2020, Seite 6 f., abrufbar unter: <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>

¹⁵ JLL, Investmentmarktüberblick Deutschland, 2. Quartal 2020, Seite 3, abrufbar unter: <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>

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

Die IHS Nr. 2 GmbH investiert derzeit in Anleihen von sieben Objektgesellschaften, davon sechs GmbHs mit einem Stammkapital von jeweils EUR 25.000,00 und eine GmbH & Co. KG.

Die Objektgesellschaften Praeclarus 4 mbH, Praeclarus 6 mbH und Praeclarus 7 mbH wurden sämtlich am 31. Oktober 2018 mit Sitz in Grünwald, Landkreis München, im Handelsregister des Amtsgerichts München eingetragen. Die Objektgesellschaft Praeclarus 9 mbH wurde am 27. November 2019, die Praeclarus 8 mbH am 2. Dezember 2019 und die Praeclarus 2 mbH am 1. Juli 2020 mit Sitz in München im Handelsregister des Amtsgerichts München eingetragen. Geschäftsführer aller sechs GmbHs ist jeweils Herr Friedrich Eschenbaum, der Alleingesellschafter der Emittentin.

Anteilseigner sind jeweils die Praeclarus 1 Holding GmbH und die Praeclarus 2 Holding GmbH je zur Hälfte. Die Praeclarus 1 Holding GmbH und die Praeclarus 2 Holding GmbH gehören ihrerseits jeweils zu 45 % Herrn Fritz Roth und zu 45 % Herrn Friedrich Eschenbaum sowie zu 10 % Herrn Wolfgang Oelke.

Die Praeclarus E GmbH & Co. KG mit Sitz in München ist im Wege der Ausgliederung aus der Praeclarus 5 mbH entstanden und wurde am 8. Januar 2020 im Handelsregister des Amtsgerichts München eingetragen. Persönlich haftender Gesellschafter ist die Praeclarus Komplementär GmbH mit Sitz in München (Amtsgericht München, HRB 240484), deren Geschäftsführer ebenfalls Herr Friedrich Eschenbaum ist. Kommanditist ist die Praeclarus 5 mbH.

Objektgesellschaft	HR	Maximales Investitionsvolumen in EUR ¹⁶	Bisher investiert in EUR ¹⁷	Stückelung der Anleihe in EUR	Laufzeit der Anleihe
Praeclarus 2 mbH	HRB 257491	10.000.000	4.000.000 ¹⁸	100.000	27.08.2020 – 31.12.2033
Praeclarus 4 mbH	HRB 244407	10.000.000	1.400.000	100.000	10.12.2018 – 31.12.2033
Praeclarus E GmbH & Co. KG	HRA 111793	10.000.000	2.300.000	100.000	10.12.2018 – 31.12.2033

¹⁶ Investitionsvolumen = maximaler Gesamtnennbetrag der Anleihe der Objektgesellschaft

¹⁷ Stand: 16. November 2020

¹⁸ Geplant in Q3 2020

Objektgesellschaft	HR	Maximales Investitionsvolumen in EUR ¹⁶	Bisher investiert in EUR ¹⁷	Stückelung der Anleihe in EUR	Laufzeit der Anleihe
Praeclarus 6 mbH	HRB 24409	10.000.000	2.300.000	100.000	10.12.2018 – 31.12.2033
Praeclarus 7 mbH	HRB 24410	10.000.000	2.900.000	100.000	10.12.2018 – 31.12.2033
Praeclarus 8 mbH	HRB 253188	10.000.000	4.900.000	100.000	15.01.2020 – 30.09.2033
Praeclarus 9 mbH	HRB 253060	10.000.000	4.000.000	100.000	07.01.2020 – 30.09.2033
Summe:			21.800.000		

Die Emittentin erhält als Gegenleistung für die Bereitstellung des abgerufenen Nennbetrags der Anleihe der Objektgesellschaften Praeclarus 6 mbH und Praeclarus 7 mbH während der Laufzeit der Anleihe am 1. März und am 1. September eines jeden Jahres einen Festzinsbetrag in Höhe von 2,5 % p.a. sowie für die Bereitstellung des abgerufenen Nennbetrags der Anleihe der Objektgesellschaften Praeclarus 4 mbH an den gleichen Festzinszahlungstagen einen Festzinsbetrag in Höhe von 2,75 % p.a., und jeweils unter bestimmten Bedingungen einen variablen Zinsbetrag, der von der Cash-Komponente abzüglich der Liquiditätsreserve und abzüglich der Summe der unter bestimmten Bedingungen zeitanteilig abzugrenzenden Festzinsbeträge abhängt.

Des Weiteren erhält die Emittentin als Gegenleistung für die Bereitstellung des abgerufenen Nennbetrags der Anleihe der Objektgesellschaften Praeclarus 2 mbH, Praeclarus E GmbH & Co. KG, Praeclarus 8 mbH, Praeclarus 9 mbH während der Laufzeit der Anleihe ebenfalls am 1. März und am 1. September eines jeden Jahres einen Festzinsbetrag in Höhe von 3 % p.a.

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

Die sieben aktuellen Projektgesellschaften haben in folgende Objekte investiert:

a) Objektgesellschaft Praeclarus 2 mbH

Objekt	Gewerbeimmobilie (Baujahr 1982)
Anschrift	NRW, Düsseldorf

Grundstücksgröße	Ca. 1.700 qm
Mietfläche	Ca. 4.590 qm
Gesamtinvestitionsvolumen der Objektgesellschaft	Ca. EUR 16,3 Mio.

Zusatzinformationen: Die Objektgesellschaft Praeclarus 2 mbH hält nicht das Objekt selbst, sondern 50% der GmbH-Anteile an der other spaces Düsseldorf GmbH mit Sitz in Düsseldorf, welche die Eigentümerin des vorgenannten Objektes ist. Weitere 50% der GmbH-Anteile an der other spaces Düsseldorf GmbH hält die Objektgesellschaft Praeclarus 3 mbH (gleich strukturierte Schwestergesellschaft). Der Vermietungsstand beträgt 90 %. Eine Drittverwendungsfähigkeit für jegliche Dienstleistungsangebote ist gegeben. Die Lage ist in aufstrebender Umgebung (Düsseldorf Heerdt). Es besteht eine gute Anbindung an Stadtteilzentren in der näheren Umgebung.

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. 22.500 Einwohnern und ca. 13.500 Arbeitsplätzen. Diese stellt eine der stärksten Wirtschaftsstandorte der Region dar und entwickelt derzeit ein Güterverkehrszentrum mit ca. 61 ha Nutzungsfläche, sodass eine gute Anbindung gewährleistet wird. Der Standort weist einen Kaufkraftindex von 106,5 auf.

**c) Objektgesellschaft Praeclarus E GmbH & Co. KG
(entstanden im Wege der Ausgliederung aus der Praeclarus 5 mbH)**

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

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

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

e) Objektgesellschaft Praeclarus 7 mbH

Objekt 1	Lager-, Logistikgebäude (Baujahr 1974)
Anschrift	Baden-Württemberg, Stuttgart
Grundstücksgröße	6.230 qm
Mietfläche	ca. 11.750 qm

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

Objekt 2	Logistikimmobilie; Lagerflächen, Büroflächen, Werkwohnungen (Baujahr 1989)
Anschrift	Baden-Württemberg, Stuttgart
Grundstücksgröße	5.229 qm
Mietfläche	690 qm Büro- und Wohnflächen

Gesamtinvestitionsvolumen der Objektgesellschaft in beiden Objekten:	ca. EUR 11,3 Mio.
--	-------------------

Zusatzinformationen: Der Vermietungsstand beträgt 100 %. Die Immobilie wird derzeit überwiegend als Lagerfläche für Logistikdienstleister genutzt. Zu einem kleineren Anteil befinden sich auf dem Gelände Werkwohnungen und Büroflächen. Eine Drittverwendungsfähigkeit ist gegeben, ebenso eine Weiterentwicklungsoportunität.

f) Objektgesellschaft Praeclarus 8 mbH

Objekt	Gewerbeimmobilie, Wohnungen (gemischt) (Baujahr 1989)
Anschrift	Baden Württemberg, Weinheim
Grundstücksgröße	ca. 7.800 qm
Mietfläche	ca. 10.900 qm
Gesamtinvestitionsvolumen der Objektgesellschaft	ca. EUR 28 Mio.

Zusatzinformationen: Das Objekt wird in voll überarbeitetem Zustand voraussichtlich in Q4 2020 mit

Vermietungsstand über 90% schlüsselfertig übernommen. Die Lage im Rhein-Neckar-Ballungszentrum ist günstig und die Kaufkraft ist erheblich: das Objekt befindet sich im Einzugsbereich für Universitätsstadt Heidelberg bzw. Industrie-/Universitätsstadt Mannheim und Ludwigshafen. Es besteht gute Anbindung auch nach Frankfurt und Darmstadt. Das Objekt hat Wohnungsanteil (Ein – bis Dreizimmerwohnungen) sowie Dienstleistungsbetriebe, Einzelhändler und Freie Berufe (Physiotherapeuten, Ärzte) als Mieter. Eine Drittverwendungsfähigkeit ist gegeben.

g) Objektgesellschaft Praeclarus 9 mbH

Objekt	Industrieimmobilie (Büro, Produktion, Lagerung), (Baujahr: 2007 Bauabschnitt 1 und 2013 Bauabschnitt 2)
Anschrift	Rheinland-Pfalz, Meuspath
Grundstücksgröße	ca. 15.900 qm
Mietfläche	ca. 7.340 qm
Gesamtinvestitionsvolumen der Objektgesellschaft	ca. EUR 13,5 Mio.

Zusatzinformationen: Der Vermietungsstand beträgt 100 %. Das Objekt ist für 15 Jahre voll vermietet. Eine Drittverwendungsfähigkeit ist durch Teilbarkeit der Flächen gewährleistet. Der Standort ist Zuliefererstandort für Premium- und Formel 1-Zulieferindustrie. Der Standort verfügt über loyales, langfristiges Personalangebot, das andere Nachteile (längere Entfernung zum nächsten Oberzentrum oder Großstadt) aus Sicht der Industrie ausgleicht.

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.

VII. FINANZLAGE DER EMITTENTIN

1. Schulden- und Finanzierungsstruktur

Zur Finanzierung ihrer Geschäftstätigkeit hat die Emittentin die prospektgegenständliche Anleihe begeben und den Emissionserlös in die Anleihen der vorstehend beschriebenen Objektgesellschaften („**Objektanleihen**“) investiert. Die Objektgesellschaften haben den Erlös der Objektanleihen ihrerseits jeweils in ihre in Kapitel VI.2 beschriebenen Immobilienobjekte investiert. Sie erzielen aus diesen Objekten Mieteinnahmen, aus denen sie die Verzinsung der Objektanleihen finanzieren. Die Emittentin erzielt entsprechend Zinserträge aus ihren Objektanleihe-Investments. Sie hat ihrerseits ihren Ertrag schmälernde Aufwendungen für die Verzinsung der prospektgegenständlichen Anleihe. Darüber hinaus hat die Emittentin administrative Kosten, zu deren Deckung sie eine angemessene Barreserve benötigt.

Im Geschäftsjahr 2020 hat die COVID-19 Pandemie in unterschiedlich starker Ausprägung den laufenden Geschäftsbetrieb eines Teils der Mieter in den finanzierten Immobilienobjekten tangiert. Die Objekte sind teils an Unternehmen vermietet, deren Geschäftstätigkeit im Rahmen des Pandemie-bedingten Lock Downs und/oder aufgrund der bis zum Datum dieses Prospekts und voraussichtlich auch darüber hinaus noch geltenden besonderen Hygieneregeln eingeschränkt oder zeitweise eingestellt werden musste. Im 2. Quartal 2020 (April Juni) ist es teilweise zu Mietrückständen und individuellen Stundungsvereinbarungen gekommen – dies auch vor dem Hintergrund, dass der Gesetzgeber mit Schaffung des Artikel 240 EGBGB am 27 März 2020 die Kündigung von Mietverhältnissen bei Nichtzahlung der Miete für den Zeitraum vom 1 April 2020 bis 30 Juni 2020 sowohl im privaten als auch gewerblichen Bereich versagt hat. Rückständige Mieten sind bis spätestens 30 Juni 2022 nachzuzahlen. Eine Objektgesellschaft musste einem zeitweiligen Liquiditätsengpass mit Anträgen auf Steuer- und Kapitaldienststundungen begegnen. In den Objektgesellschaften, in die die Emittentin investiert hat, waren aber bereits am 30. Juni 2020 die entstandenen Mietrückstände bis auf EUR 8.115,00 ausgeglichen. Bis Ende September 2020 ist der COVID-19-bedingt ausstehende Betrag auf EUR 0,00 zurückgegangen. Entsprechend dürften die bisher feststehenden Auswirkungen auf die für 2020 erwartete Zinsausschüttung der Objektanleihen der Emittentin vergleichsweise gering sein. Der weitere Verlauf der Pandemie im zweiten Halbjahr ist allerdings nicht vorhersehbar und planbar. Insbesondere wäre im Herbst und Winter eine lokale oder regionale zweite Infektionswelle denkbar, die einzelne Objektstandorte unverhältnismäßig hart treffen könnte. Auch ist aufgrund der Ungewissheit der weiteren Entwicklung der Pandemie und der derzeit noch bis zum 30. September 2020 geltenden Aussetzung der Insolvenzantragspflicht, die für bestimmte Fälle der Pandemie-bedingten Überschuldung (nicht für den Fall der Zahlungsunfähigkeit) bis zum 31. Dezember 2020 verlängert werden soll, derzeit nicht absehbar mit welchen Insolvenzen im Mieterkreis ggf. zu rechnen ist.

Im Übrigen ist es seit dem 31. Dezember 2019 bei der Emittentin zu keinen wesentlichen Veränderungen in der Schulden- und Finanzierungsstruktur gekommen.

2. Finanzlage

Zum 31. Dezember 2019 hatte die Emittentin insgesamt TEUR 7.400 in Objektanleihen von vier verschiedenen Objektgesellschaften investiert und im Geschäftsjahr 2019 insgesamt Zinserträge aus ihren

Objektanleihe-Investments in Höhe von TEUR 255 erzielt. Die Bilanzsumme betrug TEUR 16.776 und der Jahresfehlbetrag TEUR 58.

Zum 31. Dezember 2019 wies die Emittentin einen nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag in Höhe von TEUR 46 aus. Der alleinige Gesellschafter der Emittentin, Herr Friedrich Eschenbaum, hat während des laufenden Geschäftsjahres TEUR 100 in eine Kapitalrücklage eingezahlt und somit die bilanzielle Überschuldung geheilt.

Aus dem bisherigen Emissionserlös der prospektgegenständlichen Anleihe einschließlich des Erlöses aus deren 2020 in mehreren Schritten erfolgter Aufstockung von EUR 163.000,00 um insgesamt EUR 58.000,00 auf insgesamt EUR 221.000,00 konnten und können in 2020 weitere Investitionen in Objektanleihen finanziert werden. Bis zum 31. Dezember 2020 wird die Emittentin voraussichtlich insgesamt EUR 22,3 Mio. in Objektanleihen von sieben verschiedenen Objektgesellschaften investiert haben, wobei sie insbesondere ihr Objektanleihe-Investment bei der Objektgesellschaft Praeclarus 7 mbH um EUR 5,74 aufgestockt und im Januar 2020 EUR 4,9 Mio. in die Objektgesellschaft Praeclarus 8 mbH und EUR 4 Mio. in die Objektgesellschaft Praeclarus 9 mbH investiert hat. Für das vierte Quartal 2020 plant sie ein weiteres Investment in Höhe von EUR 4,5 Mio. in die Objektgesellschaft Praeclarus 2 mbH. Mindestens etwaige über die Festverzinsung hinausgehende Ausschüttungen sind sowohl auf der Ebene der Objektanleihen als auch auf der Ebene der prospektgegenständlichen Anleihe abhängig von der weiteren Entwicklung der Pandemie und der politischen Maßnahmen zu ihrer Bekämpfung sowie der Kooperationsbereitschaft der Mieter und ihrer Finanzierungspartner.

Im Übrigen ist es seit dem 31. Dezember 2019 bei der Emittentin zu keinen wesentlichen Veränderungen in der Finanzlage gekommen.

3. Ausgewählte Finanzdaten der Emittentin

Die nachfolgend zusammengefassten Finanzdaten der Emittentin sind den nach HGB aufgestellten geprüften Jahresabschlüssen der Emittentin zum 31. Dezember 2018 und zum 31. Dezember 2019 entnommen, die im gesonderten Abschnitt „Finanzteil“ als historische Finanzinformationen im Sinne von Punkt 11.1 des Anhangs 7 der Prospektverordnung in diesen Prospekt aufgenommen wurden und Teil davon sind.

Sofern Finanzdaten in den nachfolgenden Tabellen als „geprüft“ gekennzeichnet sind, bedeutet dies, dass sie den oben angeführten geprüften Jahresabschlüssen der Emittentin entnommen wurden.

Ausgewählte Posten der Gewinn- und Verlustrechnung (in EUR), HGB	1. Jan. 2019 - 31. Dez. 2019 (geprüft)	1. Jan. 2018 - 31. Dez. 2018 (geprüft)
Umsatzerlöse	0,00	32.000,00
Sonstige betriebliche Erträge	41.186,70	0,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	127.092,26	41.597,17

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	254.616,62	8.440,97
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	226.667,78	11.602,74
Ergebnis nach Steuern	-57.956,72	-12.758,94
Jahresfehlbetrag	57.956,72	12.758,94
Ausgewählte Posten der Bilanz (in EUR), HGB	31. Dez. 2019 (geprüft)	31. Dez. 2018 (geprüft)
Finanzanlagen	7.400.000,00	7.400.000,00
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	9.204.595,43	344.804,86

VIII. 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 Rumpfgeschäftsjahr vom 20. Juni bis 31. Dezember 2018 der IHS Nr. 2 GmbH, Grünwald.....	F-2
I.	Bilanz zum 31. Dezember 2018.....	F-3
II.	Gewinn- und Verlustrechnung vom 20. Juni 2018 bis 31. Dezember 2018	F-4
III.	Anhang zum 31. Dezember 2018.....	F-5
IV.	Wiedergabe des Bestätigungsvermerks des unabhängigen Abschlussprüfers	F-8
B.	Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019 der IHS Nr. 2 GmbH, Grünwald.....	F-12
I.	Bilanz zum 31. Dezember 2019.....	F-13
II.	Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019	F-14
III.	Anhang zum 31. Dezember 2019.....	F-15
IV.	Wiedergabe des Bestätigungsvermerks des unabhängigen Abschlussprüfers	F-18

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

I. Bilanz zum 31. Dezember 2018

Anlage I

BILANZ zum 31. Dezember 2018
IHS Nr. 2 GmbH Erwerb, Halten, Veräuß. von Beteiligungen, 82031 Grünwald

AKTIVA				PASSIVA			
		31.12.2018	EB 20.06.2018			31.12.2018	EB 20.06.2018
	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Finanzanlagen				I. Gezeichnetes Kapital		25.000,00	25.000,00
1. Wertpapiere des Anlagevermögens		7.400.000,00	0,00	II. Jahresfehlbetrag		12.758,94-	0,00
B. Umlaufvermögen				B. Rückstellungen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				1. Sonstige Rückstellungen		45.000,00	0,00
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	38.080,00		0,00	C. Verbindlichkeiten			
2. Sonstige Vermögensgegenstände	17.000,83		0,00	1. Anleihen	7.700.000,00		0,00
3. Eingeforderte ausstehende Einlagen	<u>0,00</u>	55.080,83	25.000,00	- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 7.700.000,00 (EUR 0,00)			
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		344.804,86	0,00	2. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>42.644,63</u>	7.742.644,63	0,00
				- davon aus Steuern EUR 6.080,00 (EUR 0,00)			
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 42.644,63 (EUR 0,00)			
		<u>7.799.885,69</u>	<u>25.000,00</u>			<u>7.799.885,69</u>	<u>25.000,00</u>

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

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 20.06.2018 bis 31.12.2018

Anlage II

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

	EUR
1. Umsatzerlöse	<u>32.000,00</u>
2. Gesamtleistung	32.000,00
3. sonstige betriebliche Aufwendungen verschiedene betriebliche Kosten	41.597,17
4. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8.440,97
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>11.602,74</u>
6. Ergebnis nach Steuern	<u>12.758,94-</u>
7. Jahresfehlbetrag	<u><u>12.758,94</u></u>

III. Anhang zum 31. Dezember 2018

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

1. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

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

Die IHS Nr. 2 GmbH in Grünwald ist unter der Register Nummer HRB 243121 im Handelsregister München eingetragen.

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

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

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

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

2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Finanzanlagen beinhalten ausschließlich Anleihen, die zum Nennwert bewertet wurden.

Forderungen wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken zum Nominalwert bewertet.

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

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

3. Angaben zur Bilanz

3.1 Angaben zu Finanzanlagen

Die in den Finanzanlagen ausgewiesenen Anleihen an drei Objektgesellschaften sind endfällig am 31. Dezember 2033; sie sind fest verzinslich mit 2,75 % und beinhalten daneben einen variablen Zinsanteil, der unter bestimmten in den Emissionsbedingungen festgelegten Voraussetzungen fällig wird.

3.2 Sonstige Rückstellungen

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

3.3 Anleihen

Der Gesamtbetrag der bilanzierten begebenen Anleihe in Höhe von 7.700.000,00 € ist am 30. Oktober 2033 endfällig, hat somit eine Laufzeit von über 5 Jahren und wird mit 2,00 % fest verzinst. Weitere 0,75 % Zinsen sind zu bezahlen, sofern die Liquidität ausreichend ist.

4. Sonstige Angaben**4.1 Name des Geschäftsführers**

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres war Herr Wolfgang Oelke Alleingeschäftsführer.

4.2 Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Arbeitnehmer

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

4.3 Vorgänge von besonderer Bedeutung

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

Grünwald, 04. Juli 2019



Wolfgang Oelke
Geschäftsführer

ANLAGENSPIEGEL zum 31. Dezember 2018

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

	Anschaffungs-, Herstellungs- kosten 20.06.2018	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2018	Zuschreibungen Geschäftsjahr	Buchwert 31.12.2018
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen							
I. Finanzanlagen							
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	7.400.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.400.000,00
Summe Finanzanlagen	0,00	7.400.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.400.000,00
Summe Anlagevermögen	0,00	7.400.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.400.000,00

IV. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks des unabhängigen Abschlussprüfers



Anlage IV

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die IHS Nr. 2 GmbH, Grünwald:

PRÜFUNGSURTEIL

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

Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

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

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

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGS-URTEILE

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

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

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS

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

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

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES

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

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



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

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

- Beurteile ich die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie, ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

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

Baldham, den 5. Juli 2019



Corinna Linner

Wirtschaftsprüfer



**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019
der
IHS Nr. 2 GmbH, Grünwald**

BILANZ zum 31. Dezember 2019

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

AKTIVA

PASSIVA

	EUR	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR		EUR	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Finanzanlagen				I. Gezeichnetes Kapital		25.000,00	25.000,00
1. Wertpapiere des Anlagevermögens		7.400.000,00	7.400.000,00	II. Verlustvortrag		12.758,94-	0,00
B. Umlaufvermögen				III. Jahresfehlbetrag		<u>57.956,72-</u>	<u>12.758,94-</u>
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag (Vj. Buchmäßiges Eigenkapital)		45.715,66	12.241,06
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00		38.080,00	B. Rückstellungen			
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>123.655,98</u>	123.655,98	11.870,83	1. sonstige Rückstellungen		12.000,00	39.870,00
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		9.204.595,43	344.804,86	C. Verbindlichkeiten			
C. Rechnungsabgrenzungsposten		2.113,59	0,00	1. Anleihen	16.600.000,00		7.700.000,00
D. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag		45.715,66	0,00	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	49.688,23		0,00
				3. sonstige Verbindlichkeiten	<u>114.392,43</u>	16.764.080,66	42.644,63
		<u>16.776.080,66</u>	<u>7.794.755,69</u>			<u>16.776.080,66</u>	<u>7.794.755,69</u>

II. Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019

Anlage II

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

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

		Geschäftsjahr	Rumpfgeschäftsjahr
	EUR	EUR	20.6.2018 – 31.12. 2018 EUR
1. Umsatzerlöse		<u>0,00</u>	<u>32.000,00</u>
2. Gesamtleistung		0,00	32.000,00
3. sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	40,70		0,00
b) übrige sonstige betriebliche Erträge	<u>41.146,00</u>	41.186,70	0,00
4. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	1.019,52		0,00
b) verschiedene betriebliche Kosten	<u>126.072,74</u>	127.092,26	41.597,17
5. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		254.616,62	8.440,97
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>226.667,78</u>	<u>11.602,74</u>
7. Ergebnis nach Steuern		<u>57.956,72-</u>	<u>12.758,94-</u>
8. Jahresfehlbetrag		<u>57.956,72</u>	<u>12.758,94</u>

III. Anhang zum 31. Dezember 2019

ANHANG zum 31.12.2019

Anlage III

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

1. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die Gesellschaft erfüllt die Kriterien einer kleinen Kapitalgesellschaft nach § 267 a Abs. 3 Nr. 1 HGB. Der Abschluss des Wirtschaftsjahres vom 01.01.2019 bis 31.12.2019 wurde nach den Vorschriften der §§ 242 ff. HGB unter der Beachtung der ergänzenden Bestimmungen für kleine Kapitalgesellschaften aufgestellt.

Die IHS Nr. 2 GmbH mit Sitz in Grünwald ist unter der Registernummer HRB 243121 im Handelsregister München eingetragen.

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

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

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

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

2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Finanzanlagen beinhalten ausschließlich Anleihen, die zum Nennwert bewertet wurden.

Forderungen wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken zum Nominalwert bewertet.

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

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses konnten die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden übernommen werden. Ein Wechsel von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr fand nicht statt.

3. Angaben zur Bilanz

3.1 Angaben zu Finanzanlagen

Die in den Finanzanlagen ausgewiesenen Anleihen an vier Objektgesellschaften sind am 31. Dezember 2033 endfällig. Sie sind fest verzinslich mit 2,75 % (Objektgesellschaft Praeclarus 4 mbH, Objektgesellschaft Praeclarus 6 mbH und Objektgesellschaft Praeclarus 7 mbH) bzw. 3,00% (Objektgesellschaft Praeclarus E GmbH & Co. KG) und beinhalten daneben einen variablen Zinsanteil, der unter bestimmten in den Emissionsbedingungen festgelegten Voraussetzungen fällig wird.

3.2 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen Aufwendungen für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses für das Jahr 2019.

3.3 Anleihen

Der Gesamtbetrag der bilanzierten begebenen Anleihen in Höhe von 16.600.000,00 € ist am 30. Oktober 2033 endfällig, hat somit eine Laufzeit von über 5 Jahren und wird mit 2,00 % fest verzinst. Weitere 0,75 % Zinsen sind zu bezahlen, sofern die Liquidität ausreichend ist.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 49.688,23 € haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr, ebenso die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 114.392,43 €.

4. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

4.1 Übrige sonstige Erträge

Bei den übrigen sonstigen Erträgen des Wirtschaftsjahres in Höhe von 41.146,00 EUR handelt es sich um Erträge aufgrund der Kursdifferenz bei der Rückgabe der 14 Anleihen an der Objektgesellschaft Praeclarus 7 mbH.

5. Sonstige Angaben

5.1 Name des Geschäftsführers

In der Zeit vom 01. Januar 2019 bis zum 30. September 2019 war Herr Wolfgang Oelke Alleingeschäftsführer. Mit der Wirkung zum 30. September 2019 wurde er als Geschäftsführer abberufen. Gleichzeitig wurde Herr Friedhelm von Zieten mit Wirkung zum 30. September 2019 zum Geschäftsführer bestellt. Er vertritt die Gesellschaft ab dem 30. September 2019 allein. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 30. Ok-

ANHANG zum 31.12.2019

Anlage III

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

tober 2019.

5.2 Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Arbeitnehmer

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

5.3 Nachtragsbericht

Am 31. Juli 2020 beschloss die Gesellschafterversammlung eine Einlage in Höhe von € 100.000,00 in die freien Rücklagen der Gesellschaft. Die Einlage wurde am 14.08.2020 auf das Konto der Gesellschaft geleistet. Sie ist unwiderruflich.

5.4. Covid 19- Krise

Die Entwicklungen und die Auswirkungen aus der derzeitigen Covid 19 – Krise beobachtet die Geschäftsleitung intensiv. Derzeit sieht die Geschäftsleitung hier keine die wirtschaftliche Situation der Gesellschaft derartig beeinflussenden Szenarien, dass das going concern Prinzip nicht mehr angewendet werden könnte.

Grünwald, 6. Oktober 2020



Friedhelm von Zieten
Geschäftsführer

IV. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks des unabhängigen Abschlussprüfers



Anlage IV

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die IHS Nr. 2 GmbH, Grünwald:

PRÜFUNGSURTEIL

Ich habe den Jahresabschluss der IHS Nr. 2 GmbH, Grünwald — bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019, sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden — geprüft.

Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019.

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

GRUNDLAGE FÜR DAS PRÜFUNGSURTEIL

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

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



VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS

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

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

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES

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

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



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

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

- beurteile ich die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie, ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

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

Baldham, den 7. Oktober 2020

Corinna Linner
Wirtschaftsprüfer

