

Wertpapierprospekt

für die Zulassung von 94 Inhaberteilschuldverschreibungen

der

IHS Nr. 4 GmbH

mit Sitz in Grünwald, Landkreis München

International Securities Identification Number: DE000A3MQNE8

Wertpapier-Kenn-Nummer: A3MQNE

zum Handel im Regulierten Markt der Börse Luxemburg

10. Januar 2023

Die IHS Nr. 4 GmbH („**Emittentin**“) hat am 13. Dezember 2021 die Ausgabe von bis zu 500 untereinander gleichberechtigten Inhaberteilschuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 100.000,00 („**Nennbetrag**“), mithin im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 50 Mio. („**Gesamtnennbetrag**“) beschlossen („**Anleihe**“). Zum Datum dieses Prospekts sind davon 94 Inhaberteilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von EUR 9,4 Mio. begeben.

Die Inhaberteilschuldverschreibungen verbriefen das Recht auf Rückzahlung des Nennbetrags am Ende der Laufzeit sowie auf Verzinsung mit einem „Zinssatz 1“ von 0,50 % p.a. und unter bestimmten Bedingungen mit einem „Zinssatz 2“ von weiteren 1,5 % p.a., wobei die Zinsen grundsätzlich jeweils am 30. April und am 31. Oktober eines jeden Kalenderjahres (jeweils ein „**Zinszahltag**“) 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. Die Emittentin nimmt die Berechnung der entsprechenden Zinsbeträge selbst und nicht durch eine externe Berechnungsstelle vor. Liegen diese Voraussetzungen am jeweiligen Zinszahltag 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. Alle prospektgegenständlichen Schuldverschreibungen sind spätestens für die zum Prospektdatum laufende Zinsperiode ab dem 1. November 2022 voll zinsberechtigt.

Die Laufzeit der Inhaberteilschuldverschreibungen endet mit Ablauf des 31. Oktober 2037 („**reguläres Laufzeitende**“). Die Emittentin ist berechtigt, alle ausstehenden Teilschuldverschreibungen mit einer Frist von 30 Kalendertagen zum Ende eines Kalenderquartals („**vorzeitiges 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 ein erstrangiges Pfandrecht an sämtlichen Anteilen an der Emittentin („**Sicherheiten**“) an einen Sicherheitentreuhänder.

Die Emittentin ist verpflichtet, Mitteilungen nach § 11 der Anleihebedingungen unverzüglich auf ihrer Internetseite (www.ihs4.eu)¹ zu veröffentlichen.

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 94 bestehenden Inhaberteilschuldverschreibungen der IHS Nr. 4 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 Prospekts sind, erachtet werden. Die CSSF übernimmt gemäß Artikel 6 Absatz 4 des Luxemburgischen Gesetzes vom 16. Juli 2019 betreffend den Prospekt über Wertpapiere („Luxemburgisches Wertpapierprospektgesetz“) keine

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

Verantwortung für die wirtschaftliche oder finanzielle Kreditwürdigkeit der Transaktion und die Qualität und Zahlungsfähigkeit der Emittentin. Anleger sollten ihre eigene Bewertung der Eignung dieser Wertpapiere für die Anlage vornehmen. Der gebilligte Prospekt kann auf der Internetseite der Emittentin (www.ihs4.eu)² und der Börse Luxemburg (www.bourse.lu) eingesehen und heruntergeladen werden.

Die 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 Prospekts. Auf diesen Seiten enthaltene Informationen, sind nicht von der CSSF geprüft oder gebilligt.

² Die Angaben auf der Webseite sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden. Die Angaben auf der Webseite wurden nicht von der zuständigen Behörde geprüft oder gebilligt.

INHALTSVERZEICHNIS

I.	RISIKOFAKTOREN	6
1.	Risiken in Bezug auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin	6
2.	Risiken in Bezug auf die Organisationsstruktur der Emittentin	7
3.	Risiken in Bezug auf die Marktsituation.....	8
3.	Risiken in Bezug auf die Immobilien.....	12
4.	Risiken in Bezug auf Preis und Handelbarkeit der Wertpapiere	17
5.	Risiken in Bezug auf die Beschaffenheit der Wertpapiere	17
II.	ALLGEMEINE INFORMATIONEN	21
1.	Verantwortlichkeit für den Inhalt des Wertpapierprospekts	21
2.	Zukunftsgerichtete Aussagen	22
3.	Hinweis zu Quellen der Marktangaben sowie zu Fachbegriffen	23
4.	Abschlussprüfer	23
5.	Hinweis zu Finanz- und Zahlenangaben	23
6.	Verfügbare Dokumente.....	24
III.	BÖRSENZULASSUNG	25
1.	Gegenstand des Prospekts	25
2.	Zeitplan	26
3.	Rendite.....	26
4.	Rang	28
5.	Angaben zum Basiswert.....	28
6.	WKN / ISIN	28
7.	Form und Verbriefung, Verwahrstelle und Zahlstelle	28
8.	Kosten der Zulassung.....	28
9.	Interessen natürlicher und juristischer Personen, die an der Zulassung beteiligt sind	29
10.	Besicherung, Treuhandvertrag	29
IV.	ANLEIHEBEDINGUNGEN	31
V.	ALLGEMEINE INFORMATIONEN ÜBER DIE EMITTENTIN	46
1.	Sitz, Geschäftsjahr, Dauer, Gegenstand, Gründung.....	46
2.	Historische Entwicklung der heutigen Emittentin, Trends	46
3.	Organe der Emittentin.....	47
4.	Gesellschaftskapital, Hauptgesellschafter und Organisationsstruktur	50

VI.	GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER EMITTENTIN.....	51
1.	Wichtigste Märkte	51
2.	Haupttätigkeitsbereiche der Emittentin.....	55
3.	Rechtsstreitigkeiten	59
VII.	FINANZLAGE DER EMITTENTIN.....	60
1.	Schulden- und Finanzierungsstruktur.....	60
2.	Finanzlage	60
VIII.	WARNHINWEIS ZUR STEUERGESETZGEBUNG	61
	FINANZTEIL.....	F-1

I. RISIKOFAKTOREN

Anleger sollten bei der Entscheidung über den Kauf der Inhaberteilschuldverschreibungen der IHS Nr. 4 GmbH mit Sitz in Grünwald, Landkreis München („**Gesellschaft**“ oder „**Emittentin**“) die nachfolgenden Risikofaktoren, verbunden mit den anderen in diesem Prospekt enthaltenen Informationen, sorgfältig lesen und berücksichtigen.

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

1. Risiken in Bezug auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin

a) Bei den Investitionen der Emittentin in von Immobilien-Objektgesellschaften ausgegebene Anleihen handelt es sich um ein Engagement mit vollem unternehmerischen Risiko.

Die Emittentin verfügt über begrenzte Ressourcen. Ihr Vermögen beschränkt sich im Wesentlichen auf die Mittel aus der prospektgegenständlichen Anleihe, die sie weit überwiegend in von Immobilien-Objektgesellschaften ausgegebene Anleihen („**Objektanleihen**“) investiert. Diese Objektgesellschaften erwerben, halten und verwalten vermietete oder zu vermietende Gewerbeimmobilie (z.B. Läden, Bürogebäude, Handelsobjekte, Logistikimmobilien, Gesundheits-, Health Care- und Sozialimmobilien, Sonderimmobilien (z. B. Mischung Büro/Produktion/Lager), teilweise mit geringem Wohnanteil) in Deutschland, um Mieterträge zu erzielen.

Bei der Investition der Emittentin in Objektanleihen handelt es sich um ein unternehmerisches Engagement, dessen wirtschaftliches Ergebnis von einer Vielzahl nicht vorhersehbarer und auch nicht beeinflussbarer Faktoren abhängt. Die Emittentin investiert die Gelder aus der prospektgegenständlichen Anleihe also mit vollem unternehmerischen Risiko. Die Objektanleihen bieten weder eine garantierte Verzinsung, noch eine garantierte Rückzahlung des eingesetzten Kapitals zu einem festen Zeitpunkt oder in einer bestimmten Höhe. Es kann zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals sowie ggf. sonstiger Ansprüche der Emittentin gegenüber den Objektgesellschaften kommen. Die Investition in eine Objektanleihe ist konzeptionell eine langfristige, weitgehend illiquide Kapitalanlage. Ein geregelter Markt, an dem die Objektanleihen gehandelt werden, ist nicht vorhanden.

Erhält die Emittentin keine Erträge aus den Objektanleihen oder verliert sie gar das eingesetzte Kapital, wird sie nicht in der Lage sein, ihre Verpflichtungen gegenüber den Inhabern der prospektgegenständlichen Anleihe zu erfüllen. Zins- und ggf. auch Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger reduzieren sich nach Maßgabe der Anleihebedingungen. Im ungünstigsten Fall können auch die reduzierten Ansprüche nicht erfüllt werden. Die Anleihegläubiger haben dann lediglich die Möglichkeit, das als Sicherheit zugunsten eines Sicherheitentreuhänders bestellte erstrangige Pfandrecht an den Anteilen der Emittentin in Anspruch zu nehmen. Es ist jedoch nicht sicher, 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, auch ihren Rückzahlungsanspruch aus der Anleihe nicht durchsetzen können, also ihr eingesetztes Kapital verlieren.

b) Die Emittentin ist mittelbar sämtlichen Risiken der Objektgesellschaften, in die sie investiert, ausgesetzt.

Die Erträge 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.

Aufgrund der Fokussierung auf nur ein Geschäftsfeld und der relativ langen Kapitalbindung in den Objektanleihen ist die Emittentin kaum in der Lage, ihre Geschäftstätigkeit anzupassen und Verluste durch Diversifizierung in andere Geschäftsfelder auszugleichen, wenn sich die Geschäftstätigkeit der Objektgesellschaften, in die sie investiert hat, und/oder der Gewerbeimmobilienmarkt in Deutschland insgesamt negativ entwickeln.

Es besteht das Risiko, dass die Emittentin zumindest für einen gewissen Zeitraum keine oder kaum Erträge erwirtschaften kann, wenn alle oder wesentliche Objektgesellschaften aufgrund gleichartiger oder den gesamten Gewerbeimmobilienmarkt betreffender finanzieller Probleme nicht zu Zinszahlungen und gegebenenfalls auch nicht zur Rückzahlung der Objektanleihe in der Lage sind. Dies könnte sich erheblich nachteilig auf die Erträge der Emittentin auswirken. Die Zinszahlungen auf die prospektgegenständliche Anleihe und im schlimmsten Fall die Rückzahlung der Anleihe könnten ausfallen und die Anleger könnten ihr investiertes Kapital teilweise oder sogar vollständig verlieren.

2. Risiken in Bezug auf die Organisationsstruktur der Emittentin

a) Die Emittentin verfügt über keine nennenswerte Betriebshistorie oder Erfolgsbilanz.

Als junge Gesellschaft, die ihre operative Geschäftstätigkeit erst im Januar 2022 aufgenommen hat, 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.

b) Die Emittentin ist von wenigen Schlüsselpersonen abhängig.

Die Emittentin ist von bestimmten Schlüsselpersonen abhängig, insbesondere von Herrn Friedrich Eschenbaum und Herrn Fritz Roth, die zu 55 % bzw. zu 45 % an den beiden Holding-Gesellschaften beteiligt sind, denen je 50 % der Anteile an der Emittentin gehören und teilweise auch je 50 % der (Kommandit-)Anteile an den Objektgesellschaften, in die die Emittentin investiert hat. Herr Eschenbaum und Herr Roth halten zudem 55 % bzw. 45 % der Anteile an der Praeclarus Asset Management GmbH, die die Immobilien der letzteren Objektgesellschaften verwaltet. Herr Roth ist Geschäftsführer der beiden Holding-Gesellschaften, Herr Eschenbaum Geschäftsführer der Praeclarus Asset Management GmbH sowie der Praeclarus Komplementär GmbH, also der persönlich haftenden Gesellschafterin der Objektgesellschaft „OG Praeclarus 16 GmbH & Co. KG“, in deren Objektanleihe die Emittentin unter anderen investiert hat.

Ein Verlust der Unterstützung durch eine oder beide dieser Personen wäre für die Emittentin bzw. die Objektgesellschaften nur schwer zu kompensieren. Es wäre wahrscheinlich nicht möglich, eine dieser beiden Personen kurzfristig durch eine andere Person mit ähnlichen Fähigkeiten zu ersetzen, da das Geschäftsmodell der Emittentin in hohem Maße von den Erfahrungen, Kenntnissen und Fähigkeiten von Herrn Eschenbaum und Herrn Roth abhängt.

3. Risiken in Bezug auf die Marktsituation

a) Die Emittentin und die Objektgesellschaften sind von der Entwicklung des Gewerbeimmobilienmarktes in Deutschland abhängig, der sich in Zukunft negativ entwickeln könnte.

Die Emittentin und die Objektgesellschaften sind von der Entwicklung des Gewerbeimmobilienmarktes in Deutschland abhängig. Dieser Markt 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. Der Gewerbeimmobilienmarkt ist komplex und die Zahl der Faktoren, die ihn insgesamt oder in für die Emittentin relevanten Teilen negativ beeinflussen könnten, ist groß. Zu nennen sind zum Beispiel die Folgen und die Ungewissheit über den weiteren Verlauf der Corona-Pandemie, aber auch der Russland-Ukraine-Konflikt und die gegen Russland verhängten Sanktionen und als Folge davon mögliche oder bereits eingetretene Energie- und Rohstoffengpässe sowie die aus beiden Problemen resultierende Störung der Weltwirtschaft und steigende Inflation. Die Baukosten sind hoch. Infolgedessen könnten Projektentwicklungen oder geplante Sanierungen nur zu deutlich erhöhten Kosten oder gar nicht durchgeführt werden. Die rasant steigenden Energiekosten haben die Anforderungen an die Energieeffizienz von Immobilien schneller und deutlicher erhöht als noch vor Kurzem erwartet. Gebäude, die diese Anforderungen nicht erfüllen, finden möglicherweise künftig schwerer neue Mieter als bisher. Es ist auch nicht auszuschließen, dass es in Zukunft zu weiteren Schließungen im Einzelhandel kommen wird – entweder, weil wieder Kontaktbeschränkungen nötig werden, um neue Varianten des Corona-Virus einzudämmen, oder

weil sich die Konsumneigung durch die bisherigen Ladenschließungen im Zuge der Corona-Prävention dauerhaft mehr auf den Online-Handel als auf die Filialen vor Ort konzentriert. Eine Vielzahl von Unternehmen ist durch entsprechende Umsatzausfälle bereits in der Vergangenheit in finanzielle Schwierigkeiten geraten. Die hohe Inflation und die steigenden Energiekosten verschärfen die Situation. Es ist nicht auszuschließen, dass auch die Mieter der Objektgesellschaften, in die die Emittentin investiert, in Zukunft (weiterhin) von solchen negativen Marktentwicklungen betroffen sind oder erstmals betroffen werden. In finanzielle Bedrängnis geratene Mieter könnten ihre Mietverträge kündigen oder nicht erfüllen. Auch könnten die Objektgesellschaften gesetzlich verpflichtet werden oder aus wirtschaftlichen Erwägungen selbst entscheiden, ihren entsprechend betroffenen Mietern zur Insolvenzvermeidung Mietnachlässe und Stundungen zu gewähren, die ihre eigenen Erträge schmälern. Der Bedarf an Büroflächen und Büroimmobilien und die Preise bzw. Mieten für Büroimmobilien könnten nachhaltig sinken. Denn infolge der Corona-Pandemie und der damit verbundenen Homeoffice-Regelungen könnten künftig vermehrt und möglicherweise dauerhaft Arbeitnehmer im Homeoffice arbeiten.

Sollten sich diese Trends in einer von der Emittentin nicht vorhergesehenen Art und Weise fortsetzen, verstärken und/oder kumulieren, könnten die Objektgesellschaften keine Mieter für ihre Immobilien finden und/oder Mieter verlieren, ohne dass sofort eine Anschlussvermietung möglich ist. Oder eine Anschlussvermietung könnte nur unter Bedingungen möglich sein, die für die Immobilien-Objektgesellschaften weniger attraktiv sind als bisher, oder erhebliche Umbau- und Sanierungsmaßnahmen voraussetzen. Die Objektgesellschaften könnten aufgrund von Leerständen oder Verschlechterungen der Mietrendite Umsatzausfälle erleiden. Ein Leerstand führt zudem dazu, dass die Objektgesellschaften bestimmte Nebenkosten zu tragen haben, die sie im Fall der Vermietung auf den Mieter überwälzen können.

Solche planwidrigen Ertragsausfälle und/oder Zusatzkosten können die wirtschaftliche Stabilität der Objektgesellschaften beeinträchtigen und deren Zins- und Tilgungsleistungen auf die Objektanleihen und damit die wesentliche Einnahmequelle der Emittentin gefährden. Wenn die Emittentin dadurch mit ihren Investitionen nicht die notwendigen Jahresüberschüsse und die notwendige Liquidität erwirtschaftet, könnte die Emittentin finanziell nicht in der Lage sein, während der Laufzeit der Inhaberschuldverschreibungen Zinszahlungen an die Anleihegläubiger zu leisten und/oder den Nennbetrag der Inhaberteilschuldverschreibungen bei Fälligkeit zurückzuzahlen. Zins- und ggf. auch Rückzahlungsansprüche reduzieren sich in diesem Fall nach Maßgabe der Anleihebedingungen. Können auch die reduzierten Ansprüche nicht erfüllt werden, haben die Anleihegläubiger lediglich die Möglichkeit, das als Sicherheit zugunsten eines Sicherheitentreuhänders bestellte Pfandrecht an den Anteilen der Emittentin in Anspruch zu nehmen. Es ist jedoch nicht sicher, ob sich die Sicherheiten in einer solchen Situation erfolgreich verwerten lassen. Die Anleihegläubiger könnten keine Rendite auf ihr eingesetztes Kapital erhalten, oder, im schlimmsten Fall, auch ihr ursprünglich eingesetztes Kapital verlieren.

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

Bis Februar 2022 begünstigte ein sehr niedriges Zinsniveau den Immobilienmarkt. Das niedrige Zinsniveau hatte zum einen zur Folge, dass Kapitalinvestitionen in Immobilien gegenüber zinsgebundenen

Anlageformen attraktiver erschienen. Des Weiteren begünstigte das niedrige Zinsniveau den kreditfinanzierten Immobilienerwerb und -bau, da die Kreditkosten gering waren und sich damit Immobilienfinanzierungen leichter rechneten. Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich das Zinsniveau in Zukunft weiter erhöht.

Ein Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus wirkt sich im Fall von variablen Verzinsungen oder im Fall neuer aufgenommener oder verlängerter Finanzierungen in gestiegenen Finanzierungskosten der Objektgesellschaften aus. In dem Falle, dass der Erwerb einzelner Immobilien durch die Objektgesellschaften zu einem wesentlichen Teil durch Kredite finanziert werden sollte, was vereinzelt beabsichtigt ist, wirkt sich dies dann negativ auf die Objektrendite aus. Des Weiteren wird aufgrund erhöhter Finanzierungskosten möglicherweise der zu erzielende Kaufpreis für das Angebot der Objektgesellschaften fallen. Dies führt im Verkaufsfall bei einer Objektgesellschaft zu niedrigeren als den ursprünglich kalkulierten Verkaufspreisen.

Entsprechend kann ein hohes Zinsniveau die Zins- und Tilgungsleistungen auf die Objektanleihen und damit die wesentliche Einnahmequelle der Emittentin gefährden. Die Anleihegläubiger könnten keine Rendite auf ihr eingesetztes Kapital erhalten, oder, im schlimmsten Fall, auch ihr ursprünglich eingesetztes Kapital verlieren.

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 am 1. April 2020 in Kraft getretene Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie sah für den Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 einen zeitlich begrenzten Kündigungsausschluss für Miet- und Pachtverträge bei Zahlungsverzug vor. Danach konnte 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 geleistet hat, sofern die Nichtzahlung auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruht. Der gesetzliche Kündigungsausschluss endete am 30. Juni 2022, d.h. bis zu diesem Zeitpunkt mussten die rückständigen Mieten (nebst Verzugszinsen) zur Vermeidung 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 von etwaigen künftigen Pandemie-Präventions- und Interventions-Maßnahmen oder auch gesetzlichen Verpflichtungen zur Energie-Einsparung, 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. Aufgrund des bereits geltenden oder zukünftig eingeführten besonderen Kündigungsschutzes in Zeiten der Pandemie oder einer allgemeinen Wirtschaftskrise sind die Immobilien-Objektgesellschaften ggf. daran gehindert, 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 oder einer Energiekrise – Mieten nicht gezahlt werden können oder diese oder andere Mietansprüche (weiter/erstmalig) 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 auf die Ausschüttungen der Objektgesellschaften und somit die 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, die in Zukunft weiter verschärft werden könnten. So kamen etwa die Parteien SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP in ihren Sondierungen zum Ergebnis, dass alle geeigneten Dachflächen künftig für die Solarenergie genutzt werden sollen. Bei gewerblichen Neubauten soll dies verpflichtend, bei privaten Neubauten soll es die Regel werden. 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, der Energieeffizienz, 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.

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

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

3. Risiken in Bezug auf die Immobilien

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

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

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

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

- 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**

Hinsichtlich der Gewerbeimmobilien, die erworben wurden oder noch erworben werden, könnten trotz sorgfältiger Due Diligence 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 trotz entsprechender vertraglicher Haftungsausschlüsse 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 eine mögliche Einstufung als Altlastverdachtsfläche, kann sich wertmindernd auf die Immobilie auswirken.

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

Aufgrund zahlreicher Faktoren, wie z.B. Alter der Bausubstanz, Schadstoffe in Baumaterialien, Bodenbeschaffenheit oder Nichteinhaltung von Bau- und Denkmalschutzaufgaben bei den von den Objektgesellschaften erworbenen oder zu erwerbenden Objekten, können Sanierungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich werden. Die Erfahrung zeigt, dass innerhalb eines Zyklus von 25 bis 40 Jahren nach Errichtung einer Immobilie eine grundlegende Modernisierung/Erneuerung des Gebäudes notwendig wird. Bei Gewerbeimmobilien kann die Abnutzung schneller eintreten. Es ist daher nicht auszuschließen, dass bereits wenige Jahre nach dem Erwerb von bereits bestehenden Gewerbeimmobilien nicht unerhebliche zusätzliche finanzielle Mittel für die Modernisierung und Instandhaltung der Gebäude und der technischen Anlagen bereitgestellt werden müssen. Die mit den Modernisierungsmaßnahmen verbundenen Kosten sowie Reparaturkosten sind von der jeweiligen Objektgesellschaft selbst zu tragen und müssen im Rahmen ihrer Finanzplanung berücksichtigt werden.

Es besteht die Gefahr, dass Sanierungs-, Instandhaltungs- oder Modernisierungskosten ungeplant auftreten, wenn der Zustand der Immobilie – z.B. aufgrund von unentdeckten Umständen - nicht den beim Kauf bestehenden Erwartungen entspricht oder wenn z.B. aufgrund von Gesetzesänderungen neue Anforderungen an die Gebäudetechnik und/oder Sicherheit umgesetzt werden müssen. Auch steigende Hygieneanforderungen im Zuge der Bekämpfung der COVID-19-Pandemie könnten dazu führen, dass die Immobilien in ihrem gegenwärtigen Zustand nicht mehr oder nur zu einem erheblich geringeren Mietertrag vermietet werden können und modernisiert werden müssen. Schließlich kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich der Zustand der Immobilie sich unerwartet schnell verschlechtert. Eine solche Entwicklung könnte z.B. aufgrund von Wetterextremen auftreten.

Bei geplanten Sanierungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen kann es zu zeitlichen Verzögerungen, zu Mängeln und zur Überschreitung der kalkulierten Kosten kommen. Denkbare Ursachen sind insbesondere äußere Einflüsse wie Wetter, Streitigkeiten mit oder Insolvenzen von Subunternehmern oder sonstige Verzögerungen im Ablauf, etwa durch Planungsfehler oder Nachbauseinmischungen. Auch können erforderliche Kredite möglicherweise nur zu schlechteren Konditionen erlangt und teurer werden als geplant.

Die Objektgesellschaften müssen also aufgrund ungeplanter Sanierungs-, Instandhaltungs- oder Modernisierungs(mehr)kosten ggf. kurzfristig einen erhöhten Kapitalbedarf decken und erwirtschaften entsprechend schlechtere Erträge.

Es besteht weiterhin das Risiko, dass Sanierungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten Nutzungsbeeinträchtigungen zur Folge haben - wie z.B. Renovierungslärm, die Notwendigkeit einer zeitweisen Räumung etc. Zudem könnten Einschränkungen in der Nutzung dadurch bedingt sein, dass bis zur Beendigung der Arbeiten notwendige Genehmigungen nicht oder nur mit Zeitverlust / Zusatzaufwand oder Auflagen erlangt 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.

d) 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 eine sinkende Bevölkerungszahl oder eine durch vermehrte Arbeit im Homeoffice bedingte sinkende Nachfrage nach Büroflächen. 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.

e) Es besteht das Risiko, dass die von den Objektgesellschaften erworbene oder zu erwerbende Immobilien unzutreffend bewertet worden sind.

Es besteht das Risiko, dass die Objektgesellschaften die baulichen, rechtlichen, wirtschaftlichen, stadtentwicklungspolitischen und sonstigen wertbeeinflussenden Umstände bezüglich der von ihnen jeweils erworbenen oder zu erwerbenden Immobilien 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.

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

Falls Objektgesellschaften eine ihrer Immobilien ganz oder teilweise weiterveräußern, kann es später zu Verpflichtungen aus Garantien, Gewährleistungen, Vertragsstrafen oder ähnlichen Vereinbarungen kommen. Die jeweilige Objektgesellschaft könnte aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht in der Lage sein, bei Dritten Regress zu nehmen. All diese Ansprüche können unter Umständen auch noch nach vielen Jahren im Rahmen der gesetzlichen Verjährungsfristen gegen die jeweilige Objektgesellschaft geltend gemacht werden.

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.

h) Die Emittentin ist darauf angewiesen, dass 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 die 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 lassen Immobilien vor dem Erwerb durch die Objektgesellschaften in der Regel durch einen unabhängigen externen Gutachter bewerten oder eine Prüfung durch einen Bausachverständigen durchführen. 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. 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.

i) 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. 4 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.

4. Risiken in Bezug auf Preis und Handelbarkeit der Wertpapiere

- 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 soll die Zulassung der Inhaberteilschuldverschreibungen zum Handel im regulierten Markt der Börse Luxemburg auf Basis des vorliegenden Prospekts beantragt werden. Die Inhaberteilschuldverschreibungen liegen jedoch 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 Emittentin 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 Erlöst wird, als investiert wurde.

5. Risiken in Bezug auf die Beschaffenheit der Wertpapiere

- a) Zins- und/oder Rückzahlungen an die Anleihegläubiger können ganz oder teilweise ausfallen, wenn die Emittentin nicht über ausreichend Liquidität verfügt.**

Die Höhe und Fälligkeit von Zins- und Rückzahlungsansprüchen der Anleihegläubiger ist nach den Anleihebedingungen davon abhängig, dass die Emittentin am jeweiligen Fälligkeitstag über ausreichend Liquidität verfügt:

Die Gläubiger erhalten als Gegenleistung während der Laufzeit der Inhaberteilschuldverschreibungen jeweils am 30. April und am 31. Oktober eines jeden Kalenderjahres Zinsen, und zwar in Höhe von 0,50% p.a. ("**Zinsbetrag 1**") und in Höhe von weiteren 1,5 % p.a. ("**Zinsbetrag 2**"). Der Zinsbetrag 1

kann ohne Zinseszins gestundet werden, wenn, soweit und solange die Emittentin nicht über ausreichende liquide Mittel verfügt, um gestundete Zinsbeträge aus früheren Zinsperioden und den Zinsbetrag 1 für die laufende Zinsperiode zu zahlen. Gestundete Zinsbeträge sind spätestens am (vorzeitigen) Ende der Laufzeit zur Zahlung fällig. Der Zinsbetrag 2 wird nur gezahlt, wenn und soweit die Emittentin bei Fälligkeit über ausreichend liquide Mittel verfügt und diese Mittel nicht für eine Fortführung des Unternehmens unabdingbar sind. Ausgefallene Ansprüche auf den Zinsbetrag 2 verfallen ersatzlos.

Falls die Emittentin bei Fälligkeit nicht über ausreichende liquide Mittel zur Rückzahlung der ausstehenden Teilschuldverschreibungen verfügt, reduziert sich der zurückzuzahlende Nennbetrag entweder um die Differenz zwischen dem ursprünglichen Nennbetrag der ausstehenden Teilschuldverschreibungen und den verfügbaren liquiden Mitteln oder um die Summe aller während der Laufzeit gezahlten Zinsen, je nachdem welcher Betrag niedriger ist.

b) 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.

c) 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.

- d) 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 Anleihegläubiger können durch Mehrheitsbeschluss einen gemeinsamen Vertreter bestellen. Der gemeinsame Vertreter hat die Aufgaben und Befugnisse, die ihm durch Gesetz oder durch Mehrheitsbeschluss der Anleihegläubiger zugewiesen sind. Soweit er zur Wahrnehmung der Rechte der Anleihegläubiger befugt ist, sind die Anleihegläubiger nicht mehr befugt, ihre Rechte selbständig geltend zu machen, es sei denn, der Mehrheitsbeschluss sieht ausdrücklich etwas anderes vor. Zum Zeitpunkt der Billigung des Prospekts ist kein gemeinsamer Vertreter bestellt.

- e) 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 94 Inhaberteilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von EUR 9,4 Mio. begeben. Die Emittentin hat ein Stammkapital von EUR 25.000,00 bestehend aus zwei Geschäftsanteilen mit einem Nominalbetrag von je EUR 12.500,00. 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 Anleihekapitals trotz der Sicherheiten.

Die Sicherung der Anleihegläubiger ist auch von der ordnungsgemäßen Abwicklung durch den Sicherheitentreuhänder abhängig. Es besteht das Risiko, dass der Treuhänder seine vertraglichen oder gesetzlichen Pflichten verletzt, beispielsweise indem er Mittel freigibt oder Sicherheiten fehlerhaft verwertet, obwohl die Voraussetzungen hierfür gemäß dem Treuhandvertrag oder Gesetz nicht vorliegen. Dies

würde den Umfang der Sicherung der Anleihegläubiger reduzieren.

Darüber hinaus tragen die Anleihegläubiger das Insolvenzrisiko des Treuhänders, da von diesem für die Anleihegläubiger gehaltenen Gelder, insbesondere Sicherheiten, nicht ausschließlich und/oder ohne Zeitverzug für die Bedienung der Ansprüche der Anleihegläubiger zur Verfügung stehen. Ein vollständiger Verlust der treuhänderisch gehaltenen Vermögenswerte ist nicht auszuschließen.

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

f) Der Sicherheitentreuhänder kann im Sicherungsfall im Interessenkonflikt sein

Die Sicherheit für die Ansprüche der Anleihegläubiger (Pfandrecht an sämtlichen Geschäftsanteilen der Emittentin) ist von den Gesellschaftern der Emittentin zugunsten der 2F Rechtsanwaltsgesellschaft mbH als Treuhänder bestellt worden, deren Aufgabe es ist, die Sicherheit im Wege einer doppel-nützigen Treuhand zugunsten der Anleihegläubiger und der Emittentin zu halten und zu verwalten. Der Treuhänder ist berechtigt und verpflichtet, das Pfandrecht nach Maßgabe des Treuhandvertrags, den die Emittentin und der Treuhänder zugunsten der Anleihegläubiger abgeschlossen haben, zu verwerten, wenn wenn die Voraussetzungen gemäß §§ 1273 ff. und 1204 ff. BGB (Pfandreife) eingetreten sind, ein Ereignis vorliegt, dass die Anleihegläubiger gemäß den Emissionsbedingungen berechtigt, die sofortige vollständige oder teilweise Rückzahlung der Schuldverschreibungen zu verlangen, und die Forderungen der Anleihegläubiger durch ein in Deutschland vollstreckbares Urteil bestätigt sind, oder die Emittentin – gleich aus welchem Grund – Forderungen der Anleihegläubiger nach positiver Kenntnis des Treuhänders nicht vertragsgemäß erfüllt oder erfüllen kann. In diesem Fall hat der Treuhänder ausschließlich im Interesse der Anleihegläubiger zu handeln. Die Anleihegläubiger haben das Interesse, ihre Forderungen erforderlichenfalls durch Veräußerung der Unternehmensanteile durch den Treuhänder an einen Dritten zu befriedigen. Die Interessen der Emittentin und ihrer Gesellschafter können jedoch ganz anders liegen und einer Veräußerung entgegenstehen. Da der Sicherheitentreuhänder der Emittentin und ihren Gesellschaftern nahesteht (Herr Fritz Roth ist gleichzeitig Geschäftsführer des Sicherheitentreuhänders und der Emittentin sowie zu 45 % an den beiden Gesellschafterinnen der Emittentin beteiligt), könnte er insofern in einen Interessenkonflikt geraten.

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 2037, 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. 4 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 Prospekts 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 Prospekts vor Prozessbeginn zu tragen haben.

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

Der Prospekt wurde gebilligt durch die Luxemburgische Finanzmarktaufsichtsbehörde Commission de Surveillance du Secteur Financier („CSSF“) als zuständiger Behörde gemäß Verordnung (EU) 2017/1129 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Juni 2017 über den Prospekt, der beim öffentlichen Angebot von Wertpapieren oder bei deren Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt zu veröffentlichen ist und zur Aufhebung der Richtlinie 2003/71/EG („**Prospektverordnung**“). Die CSSF hat diesen Prospekt nur in Bezug auf Vollständigkeit, Verständlichkeit und Kohärenz gemäß der Prospektverordnung gebilligt. Eine solche Billigung sollte nicht als Befürwortung 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.

Die CSSF übernimmt keine Verantwortung für die wirtschaftliche und finanzielle Solidität der in diesem Prospekt vorgesehenen Transaktionen oder die Qualität oder Solvenz der Emittentin gemäß Artikel 6 (4) des Luxemburger Prospektgesetzes vom 16. Juli 2019 über Wertpapierprospekte.

Der gebilligte Prospekt ist ab dem 11. Januar 2024 nicht mehr gültig. Die Pflicht zur Erstellung eines Prospektnachtrags im Falle wichtiger neuer Umstände, wesentlicher Unrichtigkeiten oder wesentlicher Ungenauigkeiten besteht nicht mehr, 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 überall dort, wo der Prospekt Angaben über die zukünftige finanzielle Ertragsfähigkeit, Pläne und Erwartungen in Bezug auf das Geschäft der Emittentin und die Objektgesellschaften, in die sie investiert hat, 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. Die Abschnitte „Risikofaktoren“ und „Geschäftstätigkeit der Emittentin“ enthalten eine ausführliche Darstellung von Faktoren, die Einfluss auf die Geschäftsentwicklung der Emittentin und auf die Branche, in der die Emittentin tätig ist, nehmen können.

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

Zu diesen Faktoren gehören unter anderem:

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

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

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

3. Hinweis zu Quellen der Marktangaben sowie zu Fachbegriffen

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

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

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

4. Abschlussprüfer

Der Jahresabschluss der Emittentin zum 31. Dezember 2021 wurde von der SL Revision GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Landshut, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft SL Revision GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft 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 Prospekts können die folgenden Dokumente auf der Website der Emittentin unter www.ihs4.eu³ eingesehen werden.

- (i) der aktuelle Gesellschaftsvertrag der Emittentin;
- (ii) der geprüfte Jahresabschluss der Emittentin zum 31. Dezember 2021;
- (iii) die Anleihebedingungen der prospektgegenständlichen Anleihe.

Dieser Wertpapierprospekt kann für die Dauer von zehn Jahren nach seiner Veröffentlichung auf der Internetseite der Emittentin unter www.ihs4.eu⁴ eingesehen werden.

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

⁴ Die Angaben auf der Webseite sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden. Die Angaben auf der Webseite wurden nicht von der zuständigen Behörde geprüft oder gebilligt.

III. BÖRSENZULASSUNG

1. Gegenstand des Prospekts

Gegenstand dieses Prospekts ist die Zulassung von 94 bestehenden Inhaberteilschuldverschreibungen der IHS Nr. 4 GmbH („**Inhaberteilschuldverschreibungen**“) im Nennbetrag von je EUR 100.000,00, mithin im Gesamtnennbetrag von EUR 9,4 Mio., die die Emittentin auf Basis des Beschlusses vom 13. Dezember 2021 ausgegeben hat, 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 11. Januar 2023 beantragt werden. Die Entscheidung über die Zulassung der Inhaberteilschuldverschreibungen liegt im Ermessen der Börse Luxemburg und wird am 12. Januar 2023 erwartet.

Die Erlöse aus der Emission der prospektgegenständlichen 94 Inhaberteilschuldverschreibungen sind in von Gewerbeimmobilien-Objektgesellschaften ausgegebene Anleihen investiert. Im Zuge der Börsenzulassung der Inhaberteilschuldverschreibungen werden keine weiteren Erlöse erzielt und folglich gibt es auch keine Verwendung solcher Erlöse durch die Emittentin.

Es wird erwartet, dass der Handel mit den Inhaberteilschuldverschreibungen der Gesellschaft im regulierten Markt am 13. Januar 2023 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 13. Dezember 2021 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 0,50 % p.a. und unter bestimmten Bedingungen mit einem „**Zinssatz 2**“ von weiteren 1,5 % p.a., wobei die Zinsen grundsätzlich jeweils am 30. April und am 31. Oktober eines jeden Kalenderjahres (jeweils ein „**Zinszahltag**“) fällig werden. Erster Zinszahltag ist der 31. Oktober 2022. 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 Zinszahltag 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 31. Oktober 2037 („**reguläres Laufzeitende**“). Die Emittentin ist berechtigt, alle ausstehenden Teilschuldverschreibungen mit einer

Frist von 30 Kalendertagen zum Ende eines Kalenderquartals („**vorzeitiges 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.

2. Zeitplan

Für die Zulassung der Inhaberteilschuldverschreibungen ist folgender voraussichtlicher Zeitplan vorgesehen:

10. Januar 2023	Datum der Billigung des Prospekts durch die CSSF
10. Januar 2023	Veröffentlichung des Prospekts auf der Internetseite der Gesellschaft (www.ihs4.eu) ⁵
11. Januar 2023	Voraussichtliches Datum der Beantragung der Zulassung der Inhaberteilschuldverschreibungen zum Handel im regulierten Markt an der Börse Luxemburg.
12. Januar 2023	Voraussichtliche Zulassung der Inhaberteilschuldverschreibungen zum Börsenhandel im regulierten Markt an der Börse Luxemburg
13. Januar 2023	Voraussichtliche Notierungseinbeziehung an der Börse Luxemburg

3. Rendite

Die individuelle Rendite des jeweiligen Anlegers kann in einzelnen Fällen unterschiedlich ausfallen und hängt von der Differenz zwischen dem 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 30. April und am 31. Oktober (jeweils ein „**Zinszahltag**“) eines jeden Kalenderjahres Zinsen, deren Höhe und Fälligkeit davon abhängig ist, dass die Emittentin über ausreichend liquide Mittel im Sinne der Anleihebedingungen verfügt. Die Ermittlung der Zinsbeträge findet durch die Emittentin selbst

⁵ Die Angaben auf der Webseite sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden. Die Angaben auf der Webseite wurden nicht von der zuständigen Behörde geprüft oder gebilligt.

und nicht durch eine externe Berechnungsstelle statt. Im Einzelnen gilt für die Berechnung der Verzinsung folgende Regelung:

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

- (a) Zinsen in Höhe von 0,50 % p.a. **„Zinsbetrag 1“**, soweit nicht die Voraussetzungen für eine Zinsstundung vorliegen. Eine Zinsstundung ist möglich, wenn und soweit die Emittentin am Zinszahltag 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 Zinszahltag 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 Zinszahltag bzw. am vorzeitigen Fälligkeitstag zur Zahlung fällig.
- (b) Zinsen in Höhe von weiteren 1,5 % p.a. **„Zinsbetrag 2“**, wenn und soweit die Emittentin am Zinszahltag über ausreichend „Liquide Mittel 1“ im Sinne der Anleihebedingungen verfügt, um diesen zusätzlichen Zinsbetrag auf alle am jeweiligen Zinszahltag 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 Zinszahltag liegt) auf ihrer Internetseite oder per E-Mail, durch Telefax oder 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 31. Oktober 2037. 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 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.

4. 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.

5. 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 die Höhe und Fälligkeit von Zins- und Rückzahlungen davon abhängig sind, dass die Emittentin am jeweiligen Fälligkeitstag über ausreichend Liquidität verfügt (siehe Ziffer III.3).

6. WKN / ISIN

Die ISIN (International Securities Identification Number) lautet DE000A3MQNE8, die WKN (Wertpapierkennnummer) lautet A3MQNE.

7. 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 flatexDEGIRO Bank AG, Omniturm, Große Gallusstraße 16-18, 60312 Frankfurt am Main.

8. Kosten der Zulassung

Die gesamten Kosten der Zulassung der Inhaberteilschuldverschreibungen der Gesellschaft zum Handel - einschließlich der Erstellung dieses Wertpapierprospekts sowie der Börsengebühr - werden voraussichtlich ca. EUR 50.000,00 betragen.

9. 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.

10. 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 zwei Geschäftsanteilen mit einem Nominalbetrag von je EUR 12.500,00 (siehe in diesem Zusammenhang im Abschnitt I. Risikofaktoren unter 5.d) das Risiko des Totalverlusts des Anleihekapitals trotz der Sicherheiten).

Diese Sicherheit wurde von den Gesellschaftern der Emittentin zu Gunsten der 2F Rechtsanwalts-gesellschaft mbH, geschäftsansässig Ebenauer Straße 12, 80637 München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 253612, als Treuhänder („**Treuhänder**“) bestellt, dessen Aufgabe ist es, die Sicherheit 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 verwerthen.

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 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 50.000.000 Anleihe 2022/2037

der IHS Nr. 4 GmbH

§ 1 Begebung der Wertpapiere, Verbriefung

(1) **Begebung der Wertpapiere.** Die Schuldverschreibungen ("**WERTPAPIERE**") der Anleihe 2022/2037 ("**ANLEIHE**") der IHS Nr. 4 GmbH ("**EMITTENTIN**") werden am 14. Januar 2022 ("**EMISSIONSTAG**") in Höhe von bis zu EUR 50.000.000 ("**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 eigenhändigen Unterschriften der berechtigten Vertreter der EMITTENTIN. Vorbehaltlich anwendbarer gesetzlicher Bestimmungen haben die Inhaber der WERTPAPIERE ("**SCHULDVERSCHREIBUNGSGGLÄUBIGER**") 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 31. Oktober 2037.

"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 ZINSZAHLTAG 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 0,50% p.a.

"**ZINSSATZ 2**" ist 1,50% 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).

"**ZINSZAHLTAG**" ist jeweils der 30. April und der 31. Oktober eines jeden Kalenderjahres, letztmalig der FÄLLIGKEITSTAG bzw. der VORZEITIGE RÜCKZAHLUNGSTAG. Erster ZINSZAHLTAG ist der 31. Oktober 2022.

§ 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 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 aus einem 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) **Negativklärung.** 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 an teilig 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 ZINSAHLTAG 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 ZINSAHLTAG 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 SCHULDVERSCHREIBUNGSGLÄUBIGER 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 SCHULDVERSCHREIBUNGSGLÄUBIGER 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 SCHULDVERSCHREIBUNGSGLÄUBIGER entsprechend diesen EMISSIONSBEDINGUNGEN gezahlten ZINSBETRÄGE 1 und 2. Die EMITTENTIN wird die SCHULDVERSCHREIBUNGSGLÄUBIGER 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 Zulassung der WERTPAPIERE zum Handel an einem organisierten Markt im Inland oder in einem EU-Mitgliedsland 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 SCHULDVERSCHREIBUNGSGLÄUBIGER leisten mit Ausnahme der nach diesen WERTPAPIERBEDINGUNGEN geschuldeten Zahlungen sowie von Zahlungen zur Erfüllung von Verpflichtungen aus vertraglichen Vereinbarungen mit den SCHULDVERSCHREIBUNGSGLÄUBIGERN, 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 SCHULDVERSCHREIBUNGSGLÄUBIGER 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 SCHULDVERSCHREIBUNGSGLÄUBIGER der betreffenden Schuldverschreibung ist, persönlich oder per Einschreiben an die EMITTENTIN zu übermitteln oder bei der Depotbank des SCHULDVERSCHREIBUNGSGLÄUBIGERS 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 SCHULDVERSCHREIBUNGSGLÄUBIGER 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 SCHULDVERSCHREIBUNGSGLÄUBIGERN 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 SCHULDVERSCHREIBUNGSGLÄUBIGER 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 SCHULDVERSCHREIBUNGSGLÄUBIGER 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 WERTPAPIEREN 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 / Nachweis.** 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 zu einer Gläubigerversammlung gemäß § 10 Abs. 3 (a) bzw. zusammen mit der Stimmabgabe im Fall einer Abstimmung ohne Versammlung gemäß § 10 Abs. 3 (b) müssen SCHULDVERSCHREIBUNGSGLÄUBIGER den Nachweis ihrer Berechtigung zur Teilnahme an der Versammlung gemäß § 10 Abs. 3 (a) bzw. der Abstimmung gemäß § 10 Abs. 3 (b) durch die Vorlage einer Depotbescheinigung mit Sperrvermerk der Depotbank erbringen, aus dem hervorgeht, dass die betreffenden Wertpapiere für den Zeitraum vom Tag der Absendung des Sperrvermerks (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 flatexDEGIRO Bank 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. 4 GmbH ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht. Sitz der Gesellschaft ist Grünwald, Landkreis München. Die Gesellschaft ist seit dem 25. Oktober 2021 im Handelsregister des Amtsgerichtes München unter HRB 270423 eingetragen und hat die Rechtsträgerkennung (LEI) 5299004TB03OFKX2D174. 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.ihs4.eu⁶. 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. 4“ am Markt auf. Weitere kommerzielle Namen werden nicht verwendet.

Die Emittentin unterliegt der Rechtsordnung der Bundesrepublik Deutschland.

Gegenstand des Unternehmens ist gemäß § 2 der Satzung die Tätigkeit einer verwaltenden Holding-Gesellschaft, insbesondere der Erwerb, das Halten, die Verwaltung sowie die Veräußerung von Beteiligungen oder Finanzierungen an anderen Unternehmen, insbesondere an im Immobilienbereich tätigen Unternehmen und Zweckgesellschaften, sowie die Durchführung sämtlicher Maßnahmen und Erledigung sämtlicher Geschäfte, die mittelbar oder unmittelbar dem vorgenannten Unternehmensgegenstand dienen oder diesen zu fördern geeignet und bestimmt sind mit Ausnahme solcher Tätigkeiten, die eine gesetzliche Genehmigung oder eine besondere Gewerbeerlaubnis erfordern. Die Gesellschaft kann sich auf verwandten Gebieten betätigen und alle Geschäfte betreiben, die mit dem Gegenstand des Unternehmens im Zusammenhang stehen und ihm unmittelbar oder mittelbar zu dienen bestimmt sind. Die Gesellschaft ist berechtigt Zweigniederlassungen zu errichten, andere Unternehmen gleicher oder ähnlicher Art zu gründen, sich an solchen zu beteiligen oder diese zu erwerben, sowie die Vertretung oder die Geschäftsführung bei anderen vergleichbaren Unternehmen zu übernehmen.

2. Historische Entwicklung der heutigen Emittentin, Trends

Die IHS Nr. 4 GmbH wurde mit Gründungsurkunde vom 7. September 2021 mit Sitz in Grünwald, Landkreis München, Deutschland gegründet und am 25. Oktober 2021 in das Handelsregister beim Amtsgericht München unter HRB 270423 eingetragen.

Sie hat am 15. Januar 2022 ihre Geschäftstätigkeit aufgenommen und plant zum Prospektdatum, schrittweise insgesamt EUR 26,8 Mio. über Anleihen in fünf Objektgesellschaften zu investieren (siehe Kapitel VI.3).

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

Zur Finanzierung ihrer Geschäftstätigkeit hat die Emittentin am 13. Dezember 2021 die Ausgabe einer Anleihe bestehend aus bis zu 500 untereinander gleichberechtigten Inhaberteilschuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 100.000,00, mithin im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 50 Mio. beschlossen. Zum Datum dieses Prospekts sind davon 94 Inhaberteilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von EUR 9,4 Mio. begeben (davon 42 am 14. Januar 2022 und 52 am 7. September 2022) und sollen auf Basis des vorliegenden Wertpapierprospekts zum Handel im Regulierten Markt der Börse Luxemburg zugelassen werden.

Die Emittentin hat ihrerseits den daraus erzielten Nettoerlös in Höhe von EUR 9,2 Mio. über Anleihen in derzeit drei Objektgesellschaften investiert (siehe Kapitel VI.3).

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 2021, gegeben. Ferner ist es seit dem 31. Dezember 2021 zu keiner weiteren 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 gemäß § 7 des Gesellschaftsvertrages 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 Fritz Roth,
geboren am 2. Mai 1978, wohnhaft in München.
- Herr Friedrich Eschenbaum
geboren am 24. August 1962, wohnhaft in Schäftlarn

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.

Ist nur ein Geschäftsführer bestellt, so vertritt er die Gesellschaft allein. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, so wird die Gesellschaft durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Die Geschäftsführer haben die Befugnis, im Namen der Gesellschaft mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen. Die Rechte und Pflichten der Geschäftsführer sind durch die mit den Geschäftsführern abgeschlossenen Geschäftsführerverträgen geregelt.

Die Geschäftsführer der Gesellschaft sind unter der Geschäftsadresse der Gesellschaft, Nördliche Münchner Straße 14, 82031 Grünwald, erreichbar.

Die folgende Übersicht gibt die wichtigsten Tätigkeiten wieder, die von Herrn Roth neben der Tätigkeit

bei der Emittentin ausübt, sofern diese für die Emittentin von Bedeutung sind:

Gesellschaft	Funktion
IHS Nr. 4 GS GmbH, Grünwald, LK München	Geschäftsführer
Praeclarus 1 Holding GmbH, München	Geschäftsführer
Praeclarus 2 Holding GmbH, München	Geschäftsführer
2F Rechtsanwaltsgesellschaft GmbH	Geschäftsführer

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

Gesellschaft	Funktion
IHS Nr. 4 GS GmbH, Grünwald, LK München	Geschäftsführer
Praeclarus Asset Management GmbH, Grünwald LK München	Geschäftsführer
Praeclarus Komplementär GmbH, München	Geschäftsführer

Daneben sind Herr Roth und Herr Eschenbaum gemeinsam Geschäftsführer einer weiteren Zweckgesellschaft, die eine Schwestergesellschaft der Emittentin ist, Herr Roth ist Geschäftsführer einer Kapitalverwaltungsgesellschaft und weiterer Gesellschaften der Immobilienbranche und Herr Eschenbaum ist Geschäftsführer diverser Immobilien-Objektgesellschaften.

Es gibt keine potenziellen Interessenkonflikte zwischen den privaten Interessen der Geschäftsführer der Gesellschaft oder ihren sonstigen Verpflichtungen in Bezug auf ihre 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, Hauptgesellschafter und Organisationsstruktur

Die Emittentin hat ein Stammkapital von EUR 25.000,00 bestehend aus zwei Geschäftsanteilen mit einem Nominalbetrag von je EUR 12.500,00.

Anteilseigner der Emittentin sind jeweils zur Hälfte die Praeclarus 1 Holding GmbH mit Sitz in München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 243304 und die Praeclarus 2 Holding GmbH mit Sitz in München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 243245. Die Praeclarus 1 Holding GmbH und die Praeclarus 2 Holding GmbH gehören ihrerseits jeweils zu 45 % Herrn Fritz Roth und zu 55 % Herrn Friedrich Eschenbaum. Herr Friedrich Eschenbaum kann über seine 55%-Beteiligung an beiden Gesellschaftern der Emittentin diese Gesellschafter und damit mittelbar auch die Emittentin kontrollieren. Die Emittentin selbst hat keine Tochtergesellschaften.

Mit der Emittentin vergleichbare Gesellschaften mit ganz oder teilweise identischen wirtschaftlich Berechtigten sind die IHS Nr. 1 GmbH, die der Praeclarus 1 Holding GmbH gehört, die IHS Nr. 2 GmbH, die Herrn Friedrich Eschenbaum gehört, die IHS Nr. 2 GS GmbH, die Herrn Fritz Roth gehört, sowie die IHS Nr. 3 GmbH, die IHS Nr. 3 GS GmbH und die IHS Nr. 4 GS GmbH, die jeweils die gleiche Gesellschafterstruktur haben wie die Emittentin. Mit Ausnahme der IHS Nr. 4 GS GmbH agieren diese Gesellschaften aber unabhängig von der Emittentin. Die einzige für die Geschäftstätigkeit der Emittentin relevante Gesellschaft aus der vorstehenden Liste ist die IHS Nr. 4 GS GmbH, deren Rolle in Abschnitt VI.2 dieses Prospekts beschrieben ist.

VI. GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER EMITTENTIN

1. Wichtigste Märkte

Der Fokus der IHS Nr. 4 GmbH liegt auf der Finanzierung von Immobilien-Objektgesellschaften mittels Anleihen, wobei die Objektgesellschaften jeweils eine vermietete oder zu vermietende Gewerbeimmobilie (z.B. Bürogebäude, Handelsobjekte, und sonstige Gebäude etwa Gesundheits-, Health Care- und Sozialimmobilien), teilweise mit Wohnanteil bei gemischt genutzten Immobilien, 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 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 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 96 % der Befragten den deutschen Immobilienmarkt als attraktiv ein. Für die befragten Investoren ist Deutschland sozial, ökologisch und ökonomisch einer der besten Standorte weltweit.⁷

Markt für Gewerbeimmobilien

In ihrem Investmentmarktüberblick für deutsche Gewerbeimmobilien für das 3. Quartal 2022 beschreibt die Jones Lang LaSalle Inc. („JLL“), dass das gesamtdeutsche Transaktionsvolumen in diesem Zeitraum inklusive des Bereichs Living bei EUR 53 Mrd. lag. Das entspricht einem Minus von 13 % gegenüber dem Vorjahr 2021 und ist auf die turbulenten und unsicheren Marktgegebenheiten zurückzuführen. Im Jahresüberblick ist allerdings ein Aufwärtstrend festzustellen. Hier gibt es positive Signale, dass der Markt sich mit den neuen Rahmenbedingungen arrangiert hat. JLL geht weiterhin davon aus, dass das Gesamtjahresvolumen 2022 mit rund 70 Milliarden Euro um etwa 37 % unter dem Vorjahreswert liegen wird. Die aktuelle Orientierungsphase am Markt wird nach Einschätzung von JLL noch ca. drei bis vier Monate anhalten. Sobald die Phase beendet ist, wird prognostiziert, dass wieder mehr Kapital in die

⁷ Ernst und Young Real Estate GmbH, „Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2022“.

Assetklasse Immobilie zurückkehrt, weil das langanhaltende inflationäre Umfeld den Renditeanstieg bei den Staatsanleihen kompensiert.⁸

In den Städten Berlin, Hamburg, Frankfurt am Main, München, Düsseldorf, Köln und Stuttgart, mithin den Städten mit dem größten Wachstumspotential in Deutschland (sogenannte Big 7 Städte) haben sich die Renditen stabilisiert und es gab einen leichten Anstieg bei den Büro-Spitzenrenditen. Im 3. Quartal 2022 stiegen die Renditen in diesem Bereich auf durchschnittlich 2,84 %. Selbst bei Objekten mit Leerstand oder qualitativen Abstrichen in Lagen abseits der Big 7 setzt sich der Renditeanstieg fort. Dies spiegelt das Verhalten der Investoren und finanzierenden Banken wieder, die deutlich risikoaverser agieren.⁹ Auch bei Logistikimmobilien konnte ein Renditesprung auf 3,43 % registriert werden. Der Einzelhandel bleibt weitgehend konstant und die Renditen bleiben für alle Sektoren (innerstädtische Geschäftshäuser; Fachmarkt; Shopping Center) stabil, wobei im Bereich Fachmärkte und Fachmarktzentren leichte Renditesteigerungen zu verzeichnen waren.¹⁰

Die Hauptstadt Berlin hat bei den Big 7 (Berlin, Hamburg, Frankfurt am Main, München, Düsseldorf, Köln und Stuttgart) mit einem Transaktionsvolumen in Höhe von EUR 8,84 Mrd. zum 3. Quartal 2022 den größten Rückgang von 44% zu verzeichnen. Bis auf Düsseldorf und Hamburg hatten alle anderen Städte ebenfalls Rückgänge beim Transaktionsvolumen. Auf den weiteren Plätzen liegen Frankfurt (EUR 4,6 Mrd.), Hamburg (EUR 5,2 Mrd.) und München (EUR 3,3 Mrd.). Das größte Plus ist in Düsseldorf festzustellen mit 41 % sowie in Hamburg mit 15 %. Insgesamt ist zu konstatieren, dass ein Transaktionsvolumen von rund EUR 26,5 Mrd. auf die Big 7 in den Monaten Januar bis September 2022 entfällt, ein Anteil ca. 50 % am gesamtdeutschen Transaktionsvolumen.¹¹

Mit Blick auf das Transaktionsvolumen nach Hauptnutzungsart ergibt sich laut JLL nachfolgendes Bild: Die Assetklasse Büro führt mit rund 37 %, gefolgt von der Assetklasse Living (z.B. Wohnportfolios, Studentenwohnheime, Mikroappartements, Senioren- und Pflegeheime) mit rund 23 %. Die Logistik-Industrie kommt zum 3. Quartal 2022 auf einen Anteil von 14 % und der Einzelhandel ebenfalls auf einen Anteil von 14 %.¹²

Markt für Büro- und Wohnimmobilien

Büroimmobilien genossen in den vergangenen Jahren unangefochten das höchste Interesse der Investoren. Gleichmaßen weiterhin sehr hoch ist das Interesse der Investoren an Wohnimmobilien. Der bis 2019 anhaltende Leerstandsabbau im Bürosegment wurde von Corona auf niedrigem Niveau gestoppt. Der verringerten Flächennachfrage steht ein angezogener Büroneubau gegenüber, wodurch die durchschnittliche Leerstandsquote von 2,9 % (2019) auf rund 4,5 % (Q2/2022) stieg. Trotz Pandemie und

⁸ JLL, Investmentmarktüberblick Deutschland, 3. Quartal 2022, Seite 3., abrufbar unter: <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>

⁹ JLL, Investmentmarktüberblick Deutschland, 3. Quartal 2022, Seite 6 ff., abrufbar unter: <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>

¹⁰ JLL, Investmentmarktüberblick Deutschland, 3. Quartal 2022, Seite 7., abrufbar unter: <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>

¹¹ DZHyP Research September 2022

¹² JLL, Investmentmarktüberblick Deutschland, 3. Quartal 2022, abrufbar unter: <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>

Homeoffice blieben jedoch die Spitzenmieten in 2020 stabil um in 2021 wieder anzuziehen. Für die hybride Büroarbeit benötigen die Unternehmen moderne Büroflächen und sind dafür bereit, hohe Mieten zu zahlen. Auch im Jahr 2022 konnten die Spitzenmieten nochmals moderat zulegen. Das Segment Wohnen hat sich in der Pandemie als krisenfest erwiesen und die Wohnungsmieten stiegen unvermindert an. Der Fokus der Investoren auch auf dieses Segment hatte zur Folge, dass die Mietrenditen noch weiter unter Druck geraten sind. Das gilt vor allem für die A-Städte. Die Nachfrage nach Wohnraum ist unvermindert hoch und der Neubau wurde von den gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten zuletzt stark gebremst, so dass das Angebot an Wohnraum weiter zurückging. Das Leerstandsrisiko ist in diesem Segment deshalb sehr gering.¹³

Beeinflussung des Marktumfelds durch die Corona Pandemie, Lieferengpässen, Ukraine-Krieg und die Inflation

Das Jahr 2020 war durch den Ausbruch und die Ausbreitung des Corona-Virus gekennzeichnet. In Anbetracht der zunehmenden Lockerungen im Rahmen der Corona-Pandemie, ist eine Erholung der deutschen Wirtschaft merklich. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im 3. Quartal 2022 gegenüber dem 2. Quartal 2022 – preis-, saison- und kalenderbereinigt – um 0,4 % gestiegen. Trotz schwieriger weltwirtschaftlicher Rahmenbedingungen mit anhaltender Corona-Pandemie, Lieferengpässen, weiter steigenden Preisen und dem Krieg in der Ukraine stieg die Wirtschaftsleistung wie bereits in den ersten beiden Quartalen des Jahres (+0,8 % und 0,1 %).¹⁴

Die Wirtschaftsleistung wurde im 3. Quartal 2022 vor allem von den privaten Konsumausgaben getragen. Die privaten Konsumausgaben waren insgesamt preis-, saison- und kalenderbereinigt 1,0 % höher als im 2. Quartal.¹⁵

Die preis-, saison- und kalenderbereinigte Bruttowertschöpfung stieg im 3. Quartal 2022 um 1,4 %. Dazu trug unter anderem die überraschend positive Entwicklung im Verarbeitenden Gewerbe bei. Diese trotzte Produktionsrückgängen in den energieintensiven Branchen wie der Herstellung von chemischen Erzeugnissen sowie der Metallerzeugung und -bearbeitung, die besonders von den stark gestiegenen Energiepreisen betroffen waren. Durch gleichzeitige Produktionssteigerungen vor allem in der Automobilbranche und im Maschinenbau nahm die Wirtschaftsleistung im Verarbeitenden Gewerbe insgesamt um 0,9 % zum Vorquartal zu. In den meisten Dienstleistungsbereichen stieg die Wirtschaftsleistung gegenüber dem Vorquartal ebenfalls. Besonders dynamisch wuchs die Bruttowertschöpfung in den zusammengefassten Bereichen Handel, Verkehr, Gastgewerbe (+3,3 %), Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+4,5 %) und sonstige Dienstleister (+5,4 %). Im Baugewerbe sank die Bruttowertschöpfung im 3. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorquartal preis-, saison- und kalenderbereinigt dagegen erneut kräftig um 4,2 %.¹⁶

¹³ EY, Pressemitteilung vom 15. März 2021 – Wie die Immobilien-Assetklassen in der Pandemie divergieren, Absätze 3 und 4, abrufbar unter https://www.ey.com/de_de/real-estate-hospitality-construction/immobilien-assetklassen-divergieren-in-der-pandemie

¹⁴ Pressemitteilung Nr. 493 des Statistischen Bundesamts vom 25. November 2022 „Bruttoinlandsprodukt (BIP), 3. Quartal 2022“ abrufbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen>

¹⁵ Pressemitteilung Nr. 493 des Statistischen Bundesamts vom 25. November 2022 „Bruttoinlandsprodukt (BIP), 3. Quartal 2022“ abrufbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen>

¹⁶ Pressemitteilung Nr. 493 des Statistischen Bundesamts vom 25. November 2022 „Bruttoinlandsprodukt (BIP), 3. Quartal 2022“ abrufbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen>

Auf den Büromarkt sind viele Stressfaktoren – zumindest in der ersten Jahreshälfte 2022 – nicht belastend durchgeschlagen. Das Vermietungsgeschäft konnte die Corona-Delle mit anziehenden Mieten und einem gestoppten Leerstandsanstieg überwinden. Die solide Büromarktentwicklung des ersten Halbjahres würde sich wohl fortsetzen, wenn der Gegenwind für die Unternehmen nicht so kräftig zugenommen hätte. Rekordpreise für Energie, Produktionsausfälle in der Industrie und als Folge eine Rezession sind das wahrscheinliche Szenario für die kommenden Quartale. Unternehmen werden es sich in dieser schwierigen Situation, die möglicherweise länger anhält, wohl gut überlegen, ob sie langfristige Verpflichtungen für hochpreisige Büroflächen eingehen. Daher dürfte die Büroflächennachfrage über den Jahreswechsel 2022/2023 deutlich verhaltener als im ersten Halbjahr 2022 ausfallen. Der Bedarf für moderne und nachhaltige Büroflächen besteht aber nach wie vor. Daher ist davon auszugehen, dass die Flächennachfrage – das hat die Entwicklung in der ersten Jahreshälfte 2022 gezeigt – wieder anzieht, wenn sich das wirtschaftliche Umfeld aufhellt und die krisenbedingte Unsicherheit zurückgeht. Bis dahin ist eine eher ungewöhnlichen Mietentwicklung möglich. Der Innenstadthandel hat massiv mit Gegenwind zu kämpfen, der sich auch so rasch nicht legen wird. Die Flächenvermietung dürfte daher zum Ende des Jahres hin wieder schwieriger werden, die Mieten werden wohl dieses als auch nächstes Jahr wieder nachgeben.¹⁷

Marktlage für Immobilien insgesamt

Grundsätzlich ist laut JLL festzuhalten, dass in den Monaten Januar bis September 2022 die Anzahl der Transaktionen wieder zugenommen hat, so dass man zwar von einer Abkühlung sprechen kann aber es positive Signale gibt. Der Markt ist insgesamt in einer Orientierungsphase, bestimmt durch die hohe Inflation, den Zinssteigerungen und der gestiegenen weltpolitischen Unsicherheit.¹⁸

Bei dem Volumen der Einzeltransaktionen erreichte mit Ende Q3/2022 insgesamt EUR 31 Mio. und damit 13 % weniger als in 2021. Die größten Transaktionen in Q3/2022 waren Portfolioverkäufe, die EUR 22 Mrd. ausmachten, d. h. ca. ebenfalls ca. 13 % weniger als im letzten Quartal. Doch nicht nur die beiden großen Transaktionen Deutsche Europort und Oaktree, sondern auch im mittleren Segment zwischen EUR 50 und 100 Mio. fanden Transaktionen im Volumen von EUR 3,6 Mrd. statt, d. h. 22 % mehr als noch in Q2/2022.¹⁹ Auf dem Transaktionsmarkt besteht ein Wettbewerb um die besten Objekte. Aspekte wie ESG, geopolitische Landschaft, die kritische Lage in Afghanistan, die Corona-Pandemie und die damit einhergehenden Reisebeschränkungen beeinträchtigen international tätige Investoren, sodass ein Rückgriff auf Kapazitäten und Know-how von lokalen Asset Managern einen Vorteil bringt.²⁰

¹⁷ https://dzhyp.de/fileadmin/user_upload/Dokumente/Ueber_uns/Marktberichte/2022-09-16_Immobilienmarkt_Deutschland_2022_2023_DE.pdf

¹⁸ JLL, Investmentmarktüberblick Deutschland, 3. Quartal 2022, abrufbar unter: <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>

¹⁹ JLL, Investmentmarktüberblick Deutschland, 3. Quartal 2022, abrufbar unter: <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>

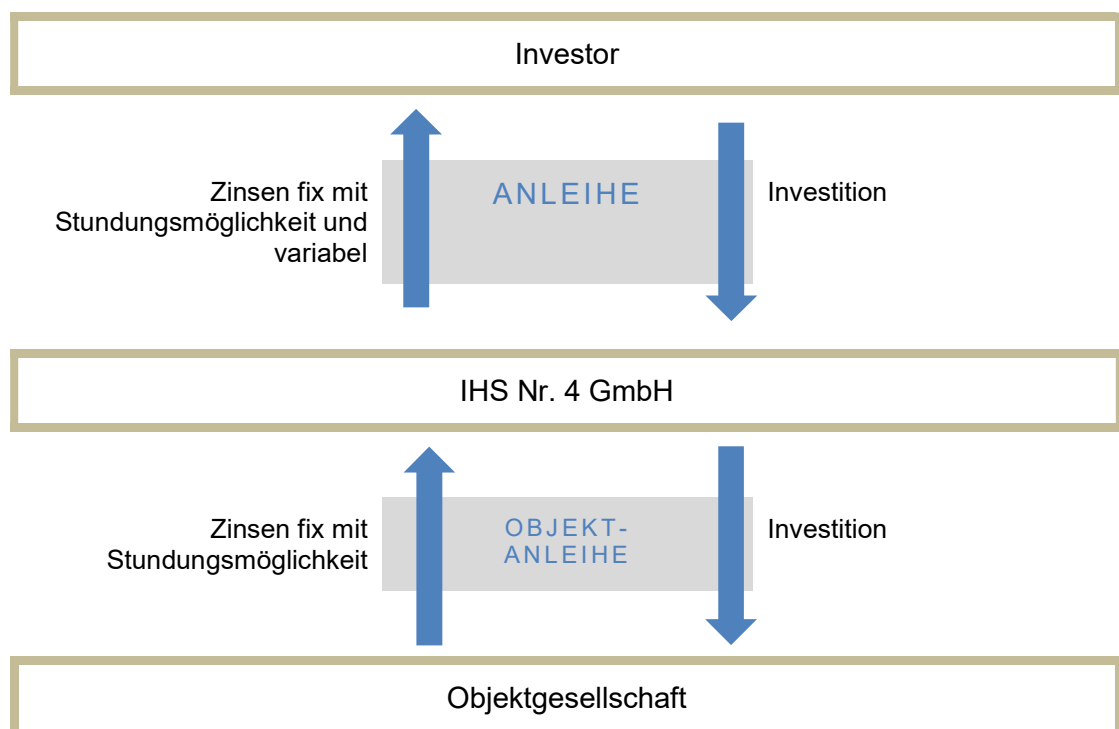
²⁰ JLL, Investmentmarktüberblick Deutschland, 3. Quartal 2021, abrufbar unter: <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>

Mit Blick auf die weitere Jahresentwicklung erwartet JLL und andere Marktteilnehmer aufgrund konkreter Verkaufsprozesse ein Jahresergebnis unter dem Ergebnis des Vorjahres. Entscheidend ist weniger der Rückblick als der Trend, mit dem der Markt in das letzte Quartal geht. Hierfür gibt es positive Signale, denn Immobilien sind ein wichtiger Baustein der Portfoliodiversifikation und stellen eine Absicherung gegen die Inflation dar.

2. Haupttätigkeitsbereiche der Emittentin

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



Die Praeclarus Asset Management GmbH mit Sitz in Grünwald, Landkreis München, eingetragen im Handelsregister B des Amtsgerichts München unter HRB 242761, ist der vertraglich verbundene Asset Manager der Objektgesellschaften. Sie entscheidet - beraten von einem Fachbeirat, der sich aus Repräsentanten des Investorenkreises zusammensetzt – darüber, in welche Immobilienobjekte investiert wird. Die Praeclarus Asset Management GmbH gehört zu 55 % Herrn Friedrich Eschenbaum, der gleichzeitig ihr Geschäftsführer ist, und zu weiteren 45 % Herrn Fritz Roth.

Die IHS Nr. 4 GmbH hat derzeit EUR 9,2 Mio. in Objektanleihen von drei Objektgesellschaften investiert und plant drei weitere Investitionen in Objektanleihen von Objektgesellschaften, die teilweise noch gegründet werden müssen.

Die nachfolgende Tabelle bietet einen Überblick über die schon getätigten ersten drei Investments und die darüber hinaus bereits konkret geplanten Investments der Emittentin in Objektanleihen:

Objektgesellschaft	HRA	Objekt-Standort	Maximales Investitionsvolumen in EUR ²¹	Laufzeit
Objektgesellschaft Praeclarus 15 mbH	AG München HRB 264254	Stuttgart	1.700.000	30.09.2037
OG Praeclarus 16 GmbH & Co. KG	AG München HRA 114801	Osterhofen	2.300.000	30.09.2036
Mälzerei Naefke GmbH & Co. KG	AG München HRA 116571	Hamburg	5.200.000	31.07.2031
OG Praeclarus 17 GmbH	n.n.	Freiburg	3.300.000	15 Jahre
OG Praeclarus 18 GmbH	n.n.	Köln	3.100.000	15 Jahre
OG Praeclarus 19 GmbH OG Praeclarus 20 GmbH	AG München HRB 279407 und HRB 279425	Zeesen	11.200.000	15 Jahre
		Summe:	26.800.000	

Jede Objektanleihe ist in untereinander gleichberechtigte Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 100.000,00 eingeteilt. Der Festzinssatz beträgt mindestens 2,35 % p.a. Zinszahltag sind jeweils der 31. März und der 30. September eines jeden Jahres während der Laufzeit der Schuldverschreibungen.

Geschäftsführende persönlich haftende Gesellschafterin der Praeclarus Objektgesellschaften in Form der KG ist jeweils die Praeclarus Komplementär GmbH mit Sitz in München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 240484. Deren Geschäftsführer ist Herr Friedrich Eschenbaum.

Kommanditisten sind jeweils die Praeclarus 1 Holding GmbH und die Praeclarus 2 Holding GmbH mit gleichen Kommanditeinlagen und Rechten. Die Praeclarus 1 Holding GmbH und die Praeclarus 2 Holding GmbH gehören ihrerseits jeweils zu 45 % Herrn Fritz Roth und zu 55 % Herrn Friedrich Eschenbaum.

Die Mälzerei Naefke GmbH & Co. KG ist eine Objektgesellschaft mit einem anderen, nicht mit der

²¹ Investitionsvolumen = maximaler Gesamtnennbetrag der Objektanleihe

Emittentin oder ihren Gesellschaftern in Zusammenhang stehenden Gesellschafterkreis.

Die Finanzierung der einzelnen Objektgesellschaften und ihrer Projekte erfolgt außer durch das Kapital aus der Begebung einer nicht-notierten Objektanleihe an die IHS Nr. 4 GmbH auch durch Bankdarlehen und durch das Kapital aus der Begebung eines nicht-notierter Objektgenussscheins an die (nicht der Emittentin identische) IHS Nr. 4 GS GmbH, deren Gesellschafter genauso wie bei der Emittentin die Praeclarus 1 Holding GmbH und die Praeclarus 2 Holding GmbH je zur Hälfte sind. Die Grundregel für die Finanzierung jeder Objektgesellschaft ist, dass sie zu ca. 50 % aus Bankdarlehen und zu jeweils 25 % aus der an die IHS Nr. 4 GmbH begebenen Anleihe beziehungsweise aus dem an die IHS Nr. 4 GS GmbH begebenen Genussschein erfolgt. Von diesem Grundsatz kann es jedoch je nach Erfordernissen der konkreten Transaktion Abweichungen geben.

Die aktuellen Objektgesellschaften haben in folgende Objekte investiert bzw. ein Investment ist in Planung:

a) Objektgesellschaft Praeclarus 15 mbH

Objekt	Lagerhalle, Büro. Produktionsflächen (Baujahr 1956 (Sanierung 2015-2018))
Ort	Stuttgart
Grundstücksgröße	Ca. 6.389 qm
Mietfläche	Ca. 6.000 qm
maximaler Gesamtnennbetrag der Objektanleihe	EUR 1,7 Mio.
Gesamtinvestitionsvolumen der OG	EUR 7,8 Mio.

b) OG Praeclarus 16 GmbH & Co. KG

Objekt	Pflegeheim (Baujahr 1970 (Sanierung 2022 nach Erwerb))
Ort	Osterhofen
Grundstücksgröße	ca. 7.385 qm
Mietfläche	ca. 5.702 qm
maximaler Gesamtnennbetrag der Objektanleihe	EUR 2,3 Mio.
Gesamtinvestitionsvolumen der OG	EUR 9,1 Mio.

c) Mälzerei Naefeke GmbH & Co. KG

Objekt	Einzelhandel, Büro, Wohnen
Ort	Hamburg
Grundstücksgröße	2.721 qm
Mietfläche/BGF	ca. 12.956 qm
maximaler Gesamtnennbetrag der Objektanleihe	EUR 5,2 Mio.
Gesamtinvestitionsvolumen der OG	EUR 34,8 Mio.

d) OG Praeclarus 17 GmbH

Objekt	Büro
Ort	Freiburg
Grundstücksgröße	ca. 537 qm
Mietfläche/BGF	ca. 2.633 qm
maximaler Gesamtnennbetrag der Objektanleihe	EUR 3,3 Mio.
Gesamtinvestitionsvolumen der OG	EUR 13,4 Mio.

e) OG Praeclarus 18 GmbH

Objekt	Büro
Ort	Köln
Grundstücksgröße	ca. 3.019 qm
Mietfläche/BGF	ca. 3.593 qm
maximaler Gesamtnennbetrag der Objektanleihe	EUR 3,1 Mio.
Gesamtinvestitionsvolumen der OG	EUR 12 Mio.

f) OG Praeclarus 19 GmbH und OG Praeclarus 20 GmbH

Objekt	Betreutes Wohnen/Neubau
Ort	Zeesen
Grundstücksgröße	34.410 qm

Mietfläche/BGF	16.197 qm
maximaler Gesamtnennbetrag der Objektanleihe	EUR 11 Mio.
Gesamtinvestitionsvolumen der OG	EUR 45,0 Mio.

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 begibt die Emittentin die prospektgegenständliche Anleihe und investiert den Emissionserlös vorwiegend in Anleihen von Immobilien-Objektgesellschaften. Die Objektgesellschaften planen ihrerseits, den Erlös der Objektanleihen jeweils in ihre in Kapitel VI.3 beschriebenen Immobilienobjekte zu investieren. Sie erzielen aus diesen Objekten Mieteinnahmen, aus denen sie die Verzinsung der Objektanleihen finanzieren. Die Emittentin erzielt entsprechend Zinserträge aus ihren Objektanleihe-Investments. Die Emittentin 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.

Die Emittentin hat im Geschäftsjahr 2022 die prospektgegenständlichen 94 untereinander gleichberechtigten Inhaberteilschuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 100.000,00, mithin im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 9,4 Mio. gegen Barzahlung begeben (davon 42 am 14. Januar 2022 und 52 am 7. September 2022) und ihrerseits EUR 9,2 Mio. in Anleihen folgender Objektgesellschaften investiert:

- Objektgesellschaft Praeclarus 15 mbH in Höhe von EUR 1,7 Mio. am 2. Mai 2022
- OG Praeclarus 16 GmbH & Co. KG in Höhe von EUR 2,3 Mio. am 2. Mai 2022
- Mälzerei Naefke GmbH & Co. KG in Höhe von EUR 5,2 Mio. am 9. September 2022

Im Übrigen ist es seit dem 31. Dezember 2021 bei der Emittentin zu keinen wesentlichen Veränderungen in der Schulden- und Finanzierungsstruktur gekommen.

2. Finanzlage

Die IHS Nr. 4 GmbH hat am 13. Dezember 2021 die Ausgabe von bis zu 500 untereinander gleichberechtigten Inhaberteilschuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 100.000,00, mithin im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 50 Mio. beschlossen.

Zum Datum dieses Prospekts sind davon 94 Inhaberteilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von EUR 9,4 Mio. begeben und die Emittentin hat den daraus erzielten Nettoerlös in Höhe von EUR 9,2 Mio. über Anleihen in derzeit drei Objektgesellschaften investiert (siehe Kapitel VI.3)

Im Übrigen ist es seit dem 31. Dezember 2021 bei der Emittentin zu keinen wesentlichen Veränderungen der Finanzlage gekommen.

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

I.	Geprüfter Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 7. September 2021 bis 31. Dezember 2021 der IHS Nr. 4 GmbH, Grünwald.....	F-2
A.	Bilanz zum 31. Dezember 2021.....	F-3
B.	Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 7. September 2021 bis 31. Dezember 2021.....	F-4
C.	Bestätigungsvermerk	F-5

I.

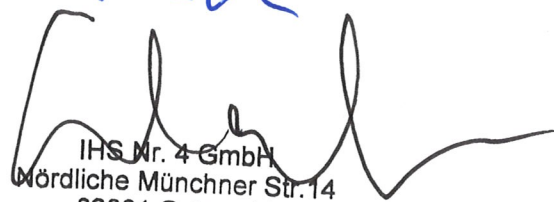
**Geprüfter Jahresabschluss
für das Geschäftsjahr
vom 7. September 2021 bis 31. Dezember 2021
der IHS Nr. 4 GmbH, Grünwald**

Bilanz zum 31. Dezember 2021

A K T I V A				31.12.2021
		EUR	EUR	EUR
A. Umlaufvermögen				
I. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks			5.613,39	5.613,39
B. Rechnungsabgrenzungsposten				49.749,16
				55.362,55
P A S S I V A				31.12.2021
		EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital			25.000,00	
II. Jahresfehlbetrag			-24.792,96	207,04
B. Rückstellungen				
1. Sonstige Rückstellungen			4.500,00	4.500,00
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			10.105,47	
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 10.105,47 (Vj: EUR 0,00)				
2. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern			500,00	
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 500,00 (Vj: EUR 0,00)				
3. Sonstige Verbindlichkeiten			40.050,04	
davon aus Steuern: EUR 0,00 (Vj: EUR 0,00)				
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 0,00 (Vj: EUR 0,00)				
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 40.050,04 (Vj: EUR 0,00)				
				50.655,51
				55.362,55

**Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 7. September 2021 bis 31. Dezember 2021**

	EUR	2021 EUR
1. Sonstige betriebliche Aufwendungen davon aus der Währungsumrechnung: EUR 0,00 (Vj: EUR 0,00)		-24.742,92
Ordentliches Betriebsergebnis		-24.742,92
2. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-50,04
Finanzergebnis		-50,04
Ergebnis vor Steuern		-24.792,96
3. Ergebnis nach Steuern		-24.792,96
4. Jahresfehlbetrag (Vj. Jahresüberschuss)		-24.792,96



IHS Nr. 4 GmbH
Nördliche Münchner Str. 14
82031 Grünwald

C. Bestätigungsvermerk

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die IHS Nr. 4 GmbH, Grünwald

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der IHS Nr. 4 GmbH, Grünwald, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 7.09.2021 bis zum 31.12.2021, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 7.09.2021 bis zum 31.12.2021.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil 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

Unsere 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 unser Prüfungsurteil 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.

Die Website des Instituts der Wirtschaftsprüfer (IDW) enthält unter <https://www.idw.de/idw/verlautbarungen/bestaetigungsvermerk/hgb-ja-kleinstkapitalgesellschaft> eine weitergehende Beschreibung der Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Bestätigungsvermerks.

Landshut, den 14.11.2022

SL Revision GmbH



Michael Schiekofer

Wirtschaftsprüfer