

Wertpapierprospekt

für die Zulassung von 50 auf den Inhaber lautenden Genussscheinen

der

IHS Nr. 3 GS GmbH

mit Sitz in Grünwald, Landkreis München

International Securities Identification Number: DE000A2QFP67

Wertpapier-Kenn-Nummer: A2QFP6

zum Handel im Regulierten Markt der Börse Luxemburg

16. November 2020

Die IHS Nr. 3 GS GmbH (die „**Emittentin**“) hat am 1. Oktober 2020 (der „**Begebungstag**“) die Ausgabe von bis zu 50 untereinander gleichberechtigten, auf den Inhaber lautenden Genussscheinen im Nennbetrag von je EUR 100.000,00 (der „**anfängliche Nennbetrag**“), mithin im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 50 Mio. (der „**Gesamtnennbetrag**“) beschlossen. Zum Datum dieses Prospekts sind davon 50 Genussscheine im Gesamtnennbetrag von EUR 5 Mio. begeben.

Die Gläubiger erhalten als Gegenleistung für die Bereitstellung des anfänglichen Nennbetrags während der Laufzeit der Genussscheine für jedes Geschäftsjahr der Emittentin eine Ausschüttung der Emittentin, die vom Jahresüberschuss des jeweiligen Geschäftsjahres der Emittentin abhängt (die „**Ausschüttung**“). Die Ausschüttung wird jährlich am 31. Oktober („**Ausschüttungstag**“) nachträglich für die jeweilige Ausschüttungsperiode seit dem letzten Ausschüttungstag fällig und gezahlt, wenn und soweit diese aus der freien Liquidität (unter Berücksichtigung eines jedes Jahr als Liquiditätspuffer zurückzustellenden Betrages von 0,25 % des Gesamtnennbetrags der Genussscheine, also bis zu EUR 125.000,00) bedient werden kann. Wenn und soweit über mindestens fünf Jahre jeweils eine Ausschüttung erfolgt ist, können die Gläubiger in ihrer Gesamtheit zusätzlich eine Ausschüttung aus dem Betrag verlangen, auf den sich die jährlichen Liquiditätspufferrückstellungen summiert haben (also bei 5 Jahren mit entsprechender Rückstellung bis zu EUR 625.000,00), wobei aber mindestens ein Betrag in Höhe von 0,5 % des Gesamtnennbetrags der Genussscheine, also bis zu EUR 250.000,00 im Liquiditätspuffer verbleibt.

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

Die Laufzeit der Genussscheine (die „**Laufzeit**“) endet mit Ablauf des 31. Oktober 2035 (das „**Laufzeitende**“). Der Ausstehende Nennbetrag der Genussscheine ist am Laufzeitende abzüglich von Kosten und Steuern, zuzüglich zahlbarer Ausschüttungen zu tilgen.

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

Die Zulassung der Genussscheine zum Handel im regulierten Markt der Börse Luxemburg, der ein regulierter Markt im Sinne der Richtlinie 2014/65/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 15. Mai 2014 über Märkte für Finanzinstrumente ist, soll auf Basis des vorliegenden Prospekts beantragt werden.

Dieses Dokument (der „**Prospekt**“) ist ein Prospekt und einziges Dokument im Sinne des Artikel 6 Absatz 3 Unterabsatz 1 Alternative 1 der VERORDNUNG (EU) 2017/1129 DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 14. Juni 2017 über den Prospekt, der beim öffentlichen Angebot von Wertpapieren oder bei deren Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt zu veröffentlichen ist und zur Aufhebung der Richtlinie 2003/71/EG (die „**Prospektverordnung**“) der zum Zwecke der Zulassung von 50 bestehenden auf den Inhaber lautenden Genussscheinen der IHS Nr. 3 GS GmbH zum Handel im regulierten Markt der Börse Luxemburg erstellt wurde.

Der Prospekt wurde von der Luxemburgischen Finanzmarktaufsichtsbehörde (*Commission de Surveillance du Secteur Financier* - „**CSSF**“) als zuständige Behörde gemäß der Prospektverordnung gebilligt. Die CSSF billigt diesen Prospekt nur bezüglich der Standards der Vollständigkeit, Verständlichkeit und Kohärenz gemäß der Prospektverordnung. Eine solche Billigung sollte nicht als eine Befürwortung der Emittentin, die Gegenstand dieses Prospekts ist, erachtet werden. Eine solche Billigung sollte auch nicht als Bestätigung der Qualität der Wertpapiere, die Gegenstand dieses Prospektes sind, erachtet werden. Anleger sollten ihre eigene Bewertung der Eignung dieser Wertpapiere für die Anlage vornehmen. Der gebilligte Prospekt kann auf der Internetseite der Emittentin (www.ihs3gs.eu)¹ und der Börse Luxemburg (www.bourse.lu) eingesehen und heruntergeladen werden.

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

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

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

INHALTSVERZEICHNIS

I.	RISIKOFAKTOREN	5
1.	Risiken in Bezug auf das Geschäftsmodell der Emittentin	5
2.	Risiken im Zusammenhang mit der Abhängigkeit der Emittentin von bestimmten Schlüsselpersonen	6
3.	Risiken in Bezug auf die Marktsituation.....	7
4.	Risiken in Bezug auf die Immobilien.....	10
5.	Risiken in Bezug auf die Genussscheine	17
II.	ALLGEMEINE INFORMATIONEN	20
1.	Verantwortlichkeit für den Inhalt des Wertpapierprospekts	20
2.	Zukunftsgerichtete Aussagen	20
3.	Hinweis zu Quellen der Marktangaben sowie zu Fachbegriffen	21
4.	Abschlussprüfer	22
5.	Hinweis zu Finanz- und Zahlenangaben	22
6.	Verfügbare Dokumente.....	22
III.	BÖRSENZULASSUNG	23
1.	Gegenstand des Prospekts	23
2.	Zeitplan	23
4.	Rendite.....	24
5.	Rang	24
6.	Angaben zum Basiswert	25
7.	WKN / ISIN	25
8.	Form und Verbriefung, Verwahrstelle und Zahlstelle	25
9.	Kosten der Zulassung	25
10.	Interessen natürlicher und juristischer Personen, die an der Zulassung beteiligt sind	25
IV.	GENUSSSCHEINBEDINGUNGEN	26
V.	WEITERE INFORMATIONEN ZU DEN GENUSSSCHEINEN	43
1.	Mitteilungen an die Genussscheininhaber.....	43
2.	Ermittlung des Ausschüttungsbetrags durch die Berechnungsstelle.	43
VI.	ALLGEMEINE INFORMATIONEN ÜBER DIE EMITTENTIN	44
1.	Sitz, Geschäftsjahr, Dauer, Gegenstand, Gründung	44
2.	Historische Entwicklung der heutigen Emittentin, Trends	44

3.	Organe der Emittentin.....	45
4.	Gesellschaftskapital, Hauptgesellschafter und Organisationsstruktur	47
VII.	GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER EMITTENTIN.....	48
1.	Wichtigste Märkte	48
2.	Beeinflussung des Marktumfeldes durch die Ausbreitung des neuen Corona-Virus	49
3.	Haupttätigkeitsbereiche der Emittentin.....	50
4.	Rechtsstreitigkeiten	55
VIII.	FINANZLAGE DER EMITTENTIN.....	56
1.	Schulden- und Finanzierungsstruktur.....	56
2.	Finanzlage	56
IX.	WARNHINWEIS ZUR STEUERGESETZGEBUNG	57
	FINANZTEIL.....	F-1

I. RISIKOFAKTOREN

Anleger sollten bei der Entscheidung über den Kauf der Genussscheine der IHS Nr. 3 GS GmbH mit Sitz in Grünwald, Landkreis München (nachfolgend auch die „**Gesellschaft**“ oder die „**Emittentin**“ genannt) die nachfolgenden Risikofaktoren, verbunden mit den anderen in diesem Prospekt enthaltenen Informationen, sorgfältig lesen und berücksichtigen. Der Kurs der Genussscheine der Gesellschaft könnte aufgrund jedes dieser Risiken erheblich fallen, Ausschüttungen könnten ausfallen und Anleger könnten ihr investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren. Nachstehend sind die für die Emittentin wesentlichen Risiken und die wesentlichen Risiken im Zusammenhang mit den angebotenen Wertpapieren beschrieben. Weitere Risiken und Unsicherheiten, die der Gesellschaft gegenwärtig nicht bekannt sind, könnten den Geschäftsbetrieb der Emittentin ebenfalls beeinträchtigen und könnten die Fähigkeit der Emittentin, ihren sich aus den Wertpapieren ergebenden Verpflichtungen nachzukommen, beeinflussen. In jeder Kategorie werden die gemäß der Bewertung der Emittentin wesentlichsten Risiken, unter Berücksichtigung der negativen Auswirkungen auf die Emittentin und der Wahrscheinlichkeit ihres Eintretens, zuerst angeführt. Gleichzeitig beruhen die Auswahl und der Inhalt der Risikofaktoren auf Annahmen, die sich nachträglich als falsch erweisen können.

1. Risiken in Bezug auf das Geschäftsmodell der Emittentin

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

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

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

Immobilien, in die seitens der Objektgesellschaften investiert wird, und der jeweiligen Markt- und Nachfragesituation für die Vermietung entsprechender Immobilien.

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

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

b) Kurze Erfolgsbilanz und Betriebshistorie

Als neu gegründete Gesellschaft verfügt die Emittentin über keine Betriebshistorie oder Erfolgsbilanz, die es den Anlegern ermöglichen könnte, dass mit einer Investition in die Genussscheine verbundene Risiko einzuschätzen.

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

2. Risiken im Zusammenhang mit der Abhängigkeit der Emittentin von bestimmten Schlüsselpersonen

Die Emittentin ist von bestimmten Schlüsselpersonen abhängig, insbesondere von Herrn Friedrich Eschenbaum und Herrn Fritz Roth, die zu jeweils 45% an den beiden Holding-Gesellschaften beteiligt sind, denen je 50% der Anteile an der Emittentin und 50% der (Kommandt-)Anteile an den Objektgesellschaften, in die die Emittentin investiert hat, gehören. Die Herren halten zudem jeweils 45% der

Anteile an der Praeclarus Asset Management GmbH, die die Immobilien verwaltet. Herr Roth ist Geschäftsführer der beiden Holding-Gesellschaften, Herr Eschenbach Geschäftsführer der Praeclarus Asset Management GmbH sowie der Praeclarus Komplementär GmbH, also der persönlich haftenden Gesellschafterin der OG Praeclarus 12 GmbH & Co. KG.

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

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

3. Risiken in Bezug auf die Marktsituation

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

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

Aktuell ist zu beobachten, dass der für die Emittentin relevante Immobilienmarkt durch den Ausbruch und die Ausbreitung des Coronavirus und auch insbesondere durch einen zeitlich begrenzten Kündigungsausschluss für Miet- und Pachtverträge bei Zahlungsverzug sowie Maßnahmen zur Eindämmung, wie z.B. Betriebsschließungen, Kontaktbeschränkungen, Abstandsregelungen und Quarantäne schwerwiegend gestört wurde. Eine Vielzahl an Unternehmen ist bereits in finanzielle Schieflage geraten und es kann nicht ausgeschlossen werden, dass von dieser und künftigen Entwicklungen sowohl Immobilien-Objektgesellschaften als auch Mieter von Immobilien-Objektgesellschaften betroffen sein werden. Die Konsumneigung in Folge der Ladenschließungen sowie der noch geltenden Abstands- und Hygienemaßnahmen aufgrund der COVID-19-Pandemie konzentriert sich verstärkt auf den Online-Handel statt die Filialen vor Ort. Dies könnte dazu führen, dass Mieter von Objekten ihre Mietverträge kündigen oder ihre Mietverträge nicht erfüllen und insgesamt die Vermietungsnachfrage nach Einzelhandelsimmobilien oder Fachmarktzentren stark abnimmt. Die hätte zu Folge, dass die Immobilien-Objektgesellschaften keine geeigneten Mieter für ihre Immobilien finden und aufgrund von Leerständen Umsatzeinbußen erleiden müssen. Ebenso könnten derartige Entwicklungen sich nachteilig auf die erzielbaren

Erträge aus der Vermietung auswirken. Mietausfälle können bei den Immobilien-Objektgesellschaften zu erheblichen Einnahmeverlusten führen und somit erhebliche nachteilige Auswirkungen bei den Ausschüttungen der Objektgesellschaften und an der Finanzlage der Emittentin bewirken.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Risiken in Bezug auf die Immobilien

a) Wertverluste im Immobilienbestand

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Erfahrungsgemäß ist davon auszugehen, dass innerhalb eines Zyklus von 25 bis 40 Jahren ab Errichtung einer Immobilie eine grundlegende Modernisierung/Erneuerung des Gebäudes erforderlich werden wird. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass bereits wenige Jahre nach dem Erwerb der Gewerbeimmobilien nicht unerhebliche zusätzliche finanzielle Mittel für Modernisierung und In-

standhaltung der Gebäude und der technischen Anlagen zur Verfügung gestellt werden müssen. Gleiches gilt auch, wenn durch Gesetzesänderungen neue Vorgaben für die Technik umzusetzen sind.

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

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

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

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

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

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

Ein derartiger Umstand, der sich auf die getroffenen Annahmen in Bezug auf das Ertragspotenzial der Immobilien nachteilig auswirken könnte, ist die Ausbreitung der COVID-19-Pandemie und die zu ihrer Eindämmung erforderlichen Präventions- und Interventionsmaßnahmen. Schließungen von Einzelhandelsfilialen führen zu fehlenden Einnahmen, was sich auch auf grundsätzlich bonitätsstarke Mieter nachteilig auswirken und zu ausbleibenden Mietzahlungen führen kann. Auch können gestiegene Hygieneanforderungen dazu führen, dass die Immobilien in ihrem gegenwärtigen Zustand nicht mehr oder nur zu einem erheblich geringeren Mietertrag vermietet werden können. Ein Leerstand oder ein reduziertes

Mietniveau hätten neben geringeren Einnahmen auch zur Folge, dass der Marktwert der betroffenen Immobilien sinkt und für bestehende und potentielle neue Mieter unattraktiver wird.

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

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

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

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

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

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

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

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

Die jeweiligen Objektgesellschaften haben zur Absicherung von Schäden, die möglicherweise ihnen oder Dritten aus ihrem Geschäftsbetrieb entstehen können, verschiedene Versicherungen abgeschlossen. Die Versicherungen sind in der Regel nicht unbegrenzt, sondern unterliegen Haftungsbeschränkungen und Haftungsausschlüssen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass den Objektgesellschaften Schäden entstehen, die durch ihre Versicherungen nicht gedeckt sind oder die Deckungsgrenzen übersteigen. Zudem könnte es den Objektgesellschaften zukünftig nicht gelingen, angemessenen Versicherungsschutz zu erhalten, oder der bestehende Versicherungsschutz könnte gekündigt werden oder aufgrund gestiegener Kosten für die Objektgesellschaften nicht mehr finanzierbar sein.

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

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

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

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

Folge, dass der Marktwert der betroffenen Immobilien sinkt und diese für bestehende und potentielle neue Mieter unattraktiver wird. Ein Leerstand führt zudem dazu, dass die Objektgesellschaften bestimmte Nebenkosten zu tragen haben, die sie im Fall der Vermietung auf den Mieter übertragen können.

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Objektgesellschaften werden oder haben für ihre Finanzierungen Sicherheiten im erheblichen Umfang gestellt. Die Finanzierung der einzelnen Objektgesellschaften und ihrer Projekte erfolgt außer durch das Kapital aus der Begebung der Genussrechte auch durch Bankdarlehen und durch das Kapital aus der Begebung einer Anleihe an die (nicht der Emittentin identische) IHS Nr. 3 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.

k) Pandemien wie die COVID-19 Pandemie können sich negativ auf den Immobilienmarkt auswirken, wobei die konkreten Risiken noch unbekannt sind.

Es ist derzeit unklar, welche Auswirkungen Pandemien wie die COVID-19 Pandemie auf den Immobilienmarkt haben wird. Zum einen besteht das Risiko, dass solche Pandemien zu einer wirtschaftlichen Krise führen mit der Folge, dass weniger Mietfläche, insbesondere im Gewerbebereich nachgefragt wird. Zum anderen besteht das Risiko, dass auch ohne Wirtschaftskrise sich das Mietverhalten von Kunden verändert, so dass gerade die von der Emittentin über die Objektgesellschaften finanzierten Immobilien weniger nachgefragt werden. In der Folge könnten keine Mieter oder nur zu geringeren Mietpreisen und/oder mit höheren Kosten gefunden werden.

Ebenso kann es aufgrund von behördlichen Maßnahmen zur Einschränkung des Betriebes der Emittentin und/oder der Objektgesellschaften, in welche sie investiert, kommen. Mieter könnten infolge der wirtschaftlichen Auswirkungen der COVID-19 Pandemie, oder einer vergleichbaren Pandemie, nicht mehr in der Lage sein könnten, ihrer Mietzahlungsverpflichtung nachzukommen.

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

5. Risiken in Bezug auf die Genussscheine

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

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

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

Bisher besteht für Genussscheine der Emittentin kein öffentlicher Markt. Zwar soll Zulassung der Genussscheine zum Handel im regulierten Markt der Börse Luxemburg auf Basis des vorliegenden Prospekts beantragt werden, die Genussscheine liegen jedoch in der Hand eines einzigen Investors. Es besteht keine Gewähr, dass sich ein aktiver Handel in den Genussscheinen entwickeln oder anhalten wird. Genussscheininhaber werden möglicherweise nicht in der Lage sein, ihre Genussscheine rasch oder zum Tageskurs zu verkaufen. Der Ausgabebetrag der Genussscheine bietet keine Gewähr für die Preise, die sich danach auf dem Markt bilden werden.

c) Der Kurs der Genussscheine ist möglicherweise volatil

Der Kurs der Genussscheine kann insbesondere durch Schwankungen der tatsächlichen oder prognostizierten Betriebsergebnisse der Gesellschaft oder ihrer Konkurrenten, Änderungen von 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 Genussscheinen zu einem Preisdruck auf die Genussscheine führen, ohne dass dafür notwendigerweise ein Grund im Geschäft oder in den Ertragsaussichten der Gesellschaft gegeben ist. Hohe Schwankungen des Kurses bei geringen gehandelten Stückzahlen können zur Folge haben, dass im Fall des Verkaufs der Genussscheine weniger Erlöst wird, als investiert wurde.

d) Das mögliche Angebot weiterer Genussscheine birgt Risiken für Anleger

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

e) Die Genussscheine können vorzeitig zurückgezahlt oder außerordentlich gekündigt werden

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der Gesamtnennbetrag der Genussscheine ist nicht in Raten über einen längeren Zeitraum verteilt zurückzuzahlen, sondern in einer Summe am Ende der Laufzeit im Jahr 2035, soweit die Emittentin nicht von ihrem vorzeitigen Kündigungsrecht Gebrauch macht. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Emittentin zur Rückzahlung der Genussscheine auf eine neue Refinanzierung, eventuell durch die Begebung neuer Genussscheine, angewiesen sein wird. Sofern eine zur Rückzahlung erforderliche Finanzierung - gleich aus welchen Gründen - nicht zur Verfügung steht, wird die Emittentin möglicherweise nicht in der Lage sein, die Genussscheine zu tilgen.

j) Anleger dürfen sich nicht auf Meinungen und Prognosen verlassen

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

II. ALLGEMEINE INFORMATIONEN

1. Verantwortlichkeit für den Inhalt des Wertpapierprospekts

Die IHS Nr. 3 GS GmbH mit Sitz in Grünwald, Landkreis München ist verantwortlich für die Angaben in diesem Prospekt. Sie erklärt, dass ihres Wissens nach die Angaben in diesem Prospekt richtig sind und dass der Prospekt keine Auslassungen enthält, die die Aussage des Prospektes verzerren könnten.

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

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

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

Der gebilligte Prospekt ist ab dem 17. November 2021 nicht mehr gültig. Die Pflicht zur Erstellung eines Prospektnachtrags im Falle wichtiger neuer Umstände, wesentlicher Unrichtigkeiten oder wesentlicher Ungenauigkeiten besteht nicht, wenn der Prospekt ungültig geworden ist.

2. Zukunftsgerichtete Aussagen

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

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

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

Zu diesen Faktoren gehören unter anderem:

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

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

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

3. Hinweis zu Quellen der Marktangaben sowie zu Fachbegriffen

Angaben in diesem Prospekt aus Studien Dritter zu Marktumfeld, Marktentwicklungen, Wachstumsraten, Markttrends und zur Wettbewerbssituation hat die Emittentin ihrerseits nicht verifiziert. Die Gesell-

schaft hat diese Informationen von Seiten Dritter korrekt wiedergegeben und die darin enthaltenen Angaben wurden nach Wissen der Gesellschaft, soweit es für die Gesellschaft aus den veröffentlichten Informationen ersichtlich ist, nicht durch Auslassungen unkorrekt oder irreführend gestaltet.

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

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

4. Abschlussprüfer

Die Eröffnungsbilanz der Gesellschaft zum 11. September 2020 wurde von dem Wirtschaftsprüfer Dipl.-Kfm. Rudolf Christel, Anschrift am Prospektdatum: Preysingplatz 17, 94447 Plattling, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Wirtschaftsprüfer Dipl.-Kfm. Rudolf Christel ist Mitglied der deutschen Wirtschaftsprüferkammer.

5. Hinweis zu Finanz- und Zahlenangaben

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

6. Verfügbare Dokumente

Für die Gültigkeitsdauer dieses Prospektes können die folgenden Dokumente auf der Website der Emittentin unter www.ihs3gs.eu² eingesehen werden.

- (i) der aktuelle Gesellschaftsvertrag;
- (ii) die geprüfte Eröffnungsbilanz der Gesellschaft zum 11. September 2020;
- (iii) die Genussscheinbedingungen.

Dieser Wertpapierprospekt kann für die Dauer von zehn Jahren nach seiner Veröffentlichung auf der Internetseite der Emittentin unter www.ihs3gs.eu³ eingesehen werden.

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.

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.

III. BÖRSENZULASSUNG

1. Gegenstand des Prospekts

Gegenstand dieses Prospekts ist die Zulassung von 50 bestehenden auf den Inhaber lautenden Genussscheinen der IHS Nr. 3 GS GmbH (die „**Genussscheine**“) zum Handel im regulierten Markt der Börse Luxemburg. Bisher sind die bestehenden Genussscheine nicht in den Handel an einem regulierten Markt einbezogen. Die Zulassung wird voraussichtlich am 16. November 2020 beantragt werden. Die Entscheidung über die Zulassung der Genussscheine liegt im Ermessen der Börse Luxemburg und wird am 18. November 2020 erwartet. Es wird keinen Erlös und auch keine Verwendung des Erlöses durch die Emittenten geben.

Es wird erwartet, dass der Handel mit den Genussscheinen der Gesellschaft im regulierten Markt am 19. November 2020 aufgenommen wird.

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

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

Die Genussscheine wurden nach deutschem Recht aufgrund einer Ermächtigung gemäß dem Gesellschafterbeschluss vom 30. September 2020 geschaffen und unterliegen der deutschen Rechtsordnung. Da das Recht der Genussscheine lediglich in Grundzügen in §§ 793 ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) geregelt ist, gelten die in diesem Wertpapierprospekt abgedruckten Bedingungen. Die Genussscheine haben einen Nennbetrag von je EUR 100.000,00 und verbrieften das Recht auf Zahlung einer jährlichen Ausschüttung der Emittentin während ihrer Laufzeit, die vom Jahresüberschuss der Emittentin des jeweiligen Geschäftsjahres abhängt, und das Recht auf Rückzahlung des anfänglichen Nennbetrags am Ende der Laufzeit. Die Laufzeit endet mit Ablauf des 35. Oktober 2035.

2. Zeitplan

Für die Zulassung der Genussscheine ist folgender voraussichtlicher Zeitplan vorgesehen:

16. November 2020	Datum der Billigung des Prospektes durch die CSSF
16. November 2020	Veröffentlichung des Prospekts auf der Internetseite der Gesellschaft (www.ihs3gs.eu) ⁴
16. November 2020	Voraussichtliches Datum der Beantragung der Zulassung der Genussscheine zum Handel im regulierten Markt an der Börse Luxemburg.
18. November 2020	Voraussichtliche Zulassung der Genussscheine zum Börsenhandel im regulierten Markt an der Börse Luxemburg
19. November 2020	Voraussichtliche Notierungseinbeziehung an der Börse Luxemburg

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.

4. Rendite

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

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

Die Emittentin hat die Praeclarus 1 Holding GmbH als Berechnungsstelle zur Durchführung der Berechnungen für die jährlichen Ausschüttungen gemäß Genussscheinbedingungen beauftragt. Die Berechnung erfolgt am zehnten Bankgeschäftstag vor dem jeweiligen Ausschüttungstag. Der Ausschüttungstag ist jeweils der 31. Oktober eines jeden Jahres.

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

Jahresüberschuss des jeweiligen Geschäftsjahres

- Abzüglich:
- Rechnerische Liquiditätsreserve für zu erwartenden Verwaltungskosten und Ausgaben der Emittentin in den folgenden zwei Ausschüttungsperioden⁵; darin enthalten:
 - Verwaltungskosten der folgenden zwei Ausschüttungsperioden
 - Kosten der Buchführung und Jahresabschlusskosten
 - Verwahrstellengebühren
 - Bankgebühren
 - Skontrogebühren
 - Kosten der Objektverwaltung
 - weitere Ausgaben der Emittentin
 - pauschaler Liquiditätspuffer (0,25 % des Gesamtnennbetrags aller begebenen Genussscheine)
-

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

5. Rang

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

⁵ Ausschüttungsperiode = Periode ab dem Begebungstag bzw. ab dem jährlichen Ausschüttungstag am 31. Oktober eines jeden Jahres (einschließlich) bis zum nächsten Ausschüttungstag (ausschließlich)

6. Angaben zum Basiswert

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

7. WKN / ISIN

Die ISIN (International Securities Identification Number) lautet DE000A2QFP67, die WKN (Wertpapierkennnummer) lautet A2QFP6.

8. Form und Verbriefung, Verwahrstelle und Zahlstelle

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

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

9. Kosten der Zulassung

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

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

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

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

IV. GENUSSSCHEINBEDINGUNGEN

GENUSSSCHEINBEDINGUNGEN der IHS Nr. 3 GS GmbH bezogen auf Genussscheine der Objektgesellschaften Praeclarus 1, 10 bis 20 mbH

INHALTSVERZEICHNIS

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

Definitionen

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

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

- (6) „**Ausschüttungsbetrag**“ meint den Betrag, der auf jeden *Genussschein* bezogen auf den *Ausstehenden Nennbetrag* für die jeweilige *Ausschüttungsperiode* zum jeweiligen *Ausschüttungstag* zeitanteilig zu zahlen ist.
- (7) „**Ausschüttungsberechnungstag**“ meint den zehnten *Bankgeschäftstag* vor dem jeweiligen *Ausschüttungstag*.
- (8) „**Ausschüttungsperiode**“ ist jede Periode ab dem (i) *Begebungstag* (einschließlich) und danach ab dem jeweiligen *Ausschüttungstag* (einschließlich) bis (ii) zum nächsten *Ausschüttungstag* (ausschließlich), und bis zum *Laufzeitende* oder *Vorzeitigen Laufzeitende* (jeweils ausschließlich).
- (9) „**Ausschüttungstag**“ ist jeweils der 31. Oktober eines jeden Jahres, und letztmals zum *Laufzeitende* oder *Vorzeitigen Rückzahlungstag*.
- (10) „**Bankgeschäftstag**“ ist jeder Tag (außer einem Samstag oder einem Sonntag), an dem das Trans-European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer-System 2 (TARGET2) zur Abwicklung von Zahlungen geöffnet ist und Banken am Sitz der *Zahlstelle* (§ 12 (1) dieser *Bedingungen*) sowie der *Berechnungsstelle* (§ 14 (2) dieser *Bedingungen*) für den Geschäftsbetrieb geöffnet sind und Zahlungen abwickeln.
- (11) „**Barmittelkonto**“ meint das Konto der *Emittentin* bei der *Kontoführenden Bank*, dessen Kontostand sämtliche liquide Vermögenspositionen der *Emittentin* widerspiegelt.
- (12) „**Begebungstag**“ meint den 1. Oktober 2020.
- (13) „**Berechnungsstelle**“ meint die Praeclarus 1 Holding GmbH.
- (14) „**Eigenkapital**“ meint das der *Emittentin* zugeordnete, gezeichnete Kapital zuzüglich (i) Kapitalrücklage, (ii) Gewinnrücklagen, (iii) Gewinnvortrag bzw. abzüglich Verlustvortrag sowie (iv) Jahresüberschuss bzw. abzüglich Jahresfehlbetrag, einschließlich des unter diesen *Bedingungen* aufgenommen Kapitals und etwaiger stiller Einlagen, ausschließlich von etwaigen anderen nachrangigen Verbindlichkeiten.
- (15) „**Emittentin**“ meint die IHS Nr. 3 GS GmbH.
- (16) „**EUR**“ meint Euro das gesetzliche Zahlungsmittel der Mitgliedsstaaten der Europäischen Union, die gemäß dem Vertrag zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft, geändert durch den Vertrag über die Europäische Union, geändert durch den Vertrag von Amsterdam, die Gemeinschaftswährung eingeführt haben.
- (17) „**Fälligkeitstag für den Außerordentlichen Kündigungsbetrag**“ meint den zehnten *Bankgeschäftstag* nach dem Tag, an dem die *Emittentin* den vollständigen Erlös aus der Verwertung der Ansprüche aus den *Transaktionsverträgen* erhalten hat, spätestens jedoch nach dem Ende des *Verwertungszeitraums* gemäß § 9 dieser *Bedingungen*.
- (18) „**Fälligkeitstag für den Kündigungsbetrag**“ meint den zehnten *Bankgeschäftstag* nach dem Tag, an dem die *Emittentin* den vollständigen Erlös aus der Verwertung der Ansprüche aus den *Transaktionsverträgen* erhalten hat, spätestens jedoch nach dem Ende des *Verwertungszeitraums* gemäß § 9 dieser *Bedingungen*.

- (19) „**Freie Liquidität**“ meint Liquidität der *Emittentin* am Ende einer *Ausschüttungsperiode*, die dieser nach der Erfüllung von Verbindlichkeiten aus Steuern und sonstiger nicht die *Genussscheine* betreffender Verbindlichkeiten sowie des jährlich zurückzustellenden *Liquiditätspuffers* zur Verfügung steht.
- (20) „**Gesamtnennbetrag**“ meint den *Nennbetrag* aller unter diesen *Bedingungen* begebenen *Genussscheine* von insgesamt bis zu EUR 50 Millionen.
- (21) „**Genussrecht**“ hat die ihm in § 1 (5) dieser *Bedingungen* zugewiesene Bedeutung.
- (22) „**Genussschein**“ ist jede Urkunde, die ein *Genussrecht* verbrieft.
- (23) „**Gläubiger**“ meint jeden Inhaber der *Genussscheine* sowie jede Person, auf die die Rechte aus einem oder mehreren *Genussscheinen* von einem anderen *Gläubiger* übertragen wurden.
- (24) „**Globalurkunde**“ meint den Global-Inhaber-Genussschein, der die *Genussscheine* für ihre gesamte Laufzeit verbrieft.
- (25) „**Gezeichneter Nennbetrag**“ meint den Betrag, in dessen Höhe sich der *Gläubiger* durch Unterzeichnung einer entsprechenden *Zeichnungsvereinbarung* verpflichtet hat, von der *Emittentin* die entsprechende Anzahl von Wertpapieren zu erwerben.
- (26) „**Jahresabschluss**“ meint den nach den für die *Emittentin* geltenden handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften festgestellten und von einem unabhängigen Wirtschaftsprüfer geprüften und testierten Jahresabschluss für ein Geschäftsjahr der *Emittentin*.
- (27) „**Jahresüberschuss**“ meint den Betrag, der sich aus dem *Jahresabschluss* der *Emittentin* für das maßgebliche Geschäftsjahr vor Berücksichtigung von an die *Gläubiger* und an weitere gewinnbeteiligte Gläubiger zu leistende Zahlungen bzw. Aufwendungen ergibt.
- (28) „**KAGB**“ meint das Kapitalanlagegesetzbuch in seiner jeweils geltenden Fassung.
- (29) „**Kontoführende Bank**“ meint bezüglich des *Barmittelkontos* die Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG.
- (30) „**Kündigungsbetrag**“ meint im Fall einer außerordentlichen Kündigung durch einen *Gläubiger*, den Betrag je *Genussschein* entsprechend der Höhe des *Ausstehenden Nennbetrags* zzgl. Vergütungen oder falls niedriger, der Höhe der *Maßgeblichen Erlöse* (§ 10 (6) dieser *Bedingungen*) entspricht, die anteilig auf die von dem jeweiligen *Gläubiger* gekündigten *Genussscheine* entfallen.
- (31) „**Kündigungsereignis**“ bezeichnet jedes Ereignis nach § 9 (2) dieser *Bedingungen*, welches die *Emittentin* zu einer Außerordentlichen Kündigung berechtigt, soweit dieses nach der im billigen Ermessen (§ 315 BGB) getroffenen Feststellung der *Emittentin* eine wirtschaftlich nachteilige Auswirkung auf die *Genussscheine* hat.
- (32) „**Laufzeit**“ meint den Zeitraum, der am 1. Oktober 2020 beginnt und mit Ablauf des 31. Oktober 2035 endet.
- (33) „**Laufzeitende**“ meint den 31. Oktober 2035.
- (34) „**Liquiditätspuffer**“ meint einen Betrag in Höhe von 0,25 % berechnet auf den *Gesamtnennbetrag*.

- (35) „**Liquiditätsreserve**“ meint eine rechnerische *Liquiditätsreserve* am *Begebungstag* sowie zu jedem *Vergütungszahlungstag*, in der Höhe der in den folgenden zwei Ausschüttungsperioden zu erwartenden *Verwaltungskosten* und Ausgaben der *Emittentin*.
- (36) „**Liquiditätstest**“ meint einen Test wie er in § 6 (1) dieser *Bedingungen* beschrieben wird.
- (37) „**Maßgebliche Erlöse**“ meint im Sinne des § 9 bzw. § 10 dieser *Bedingungen*, den Reinerlös, der unter Berücksichtigung der auf dem *Barmittelkonto* verfügbaren Barmittel, aus der Verwertung getätigter Kapitalanlagen und der Forderungen aus den *Transaktionsverträgen* während des *Verwertungszeitraums* realisiert wurde, nach Abzug der unter § 13 dieser *Bedingungen* genannten Positionen, vorbehaltlich jedoch von § 9 (3) Satz 3 bzw. § 10 (5) Satz 3 dieser *Bedingungen*.
- (38) „**Registrierte Ratingagentur**“ meint Creditreform oder eine Ratingagentur gemäß der Verordnung (EG) Nr. 1060/2009 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16.09.2009 über Ratingagenturen.
- (39) „**Rückzahlungsbetrag**“ meint einen solchen nach den Bestimmungen des § 7 (3) dieser *Bedingungen*.
- (40) „**Rückzahlungstag**“ meint einen solchen nach den Bestimmungen des § 7 (3) dieser *Bedingungen*.
- (41) „**Transaktionen**“ meint den Erwerb oder Verkauf der *Vermögenswerte der Emittentin* sowie alle Handlungen, die zur Begebung und der Verwaltung der *Genussscheine* von der *Emittentin* vorgenommen werden.
- (42) „**Transaktionsverträge**“ meint die Zeichnungsvereinbarung(en), den Berechnungsstellenvertrag und den Zahlstellenvertrag im Zusammenhang mit der Ausgabe der *Genussscheine* durch die *Emittentin* bzw. die sonstigen im Rahmen der normalen Geschäftstätigkeit der *Emittentin* abgeschlossenen Verträge.
- (43) „**VAG-Investor**“ meint jeden Gläubiger, welcher seine Investition in die *Genussscheine* im Sicherungsvermögen im Sinne des § 125 bzw. des § 239 des Versicherungsaufsichtsgesetzes in seiner jeweils geltenden Fassung hält oder keine deutsche Versicherungsgesellschaft oder Pensionsfonds ist, für den aber die Vorschriften des Versicherungsaufsichtsgesetzes entsprechend gelten bzw. sich selbst diesen Vorschriften unterworfen hat.
- (44) „**Vermögenswerte der Emittentin**“ meint ausschließlich sämtliche Ansprüche der *Emittentin*, die ihr aus ihrer Investition in Genussscheine der Objektgesellschaften OG Praeclarus 1 sowie OG Praeclarus 10 bis OG Praeclarus 20 („**Vermögenswerte**“) jeweils zustehen. Jede Tranche im Umfang des *Teil-Nennbetrages* im Sinne des § 1 Abs. 2 dieser *Bedingungen* ist in Genussscheine jeweils einer Objektgesellschaft investiert.
- (45) „**Versicherungsaufsichtsgesetz**“ meint das deutsche Gesetz vom 1. April 2015 über die Beaufsichtigung der Versicherungsunternehmen in seiner jeweils geltenden Fassung.
- (46) „**Verwertungszeitraum**“ meint (i) im Sinne des § 9 dieser *Bedingungen*, den Zeitraum von bis zu 24 Kalendermonaten ab dem Außerordentlichen Kündigungstag bzw. (ii) im Sinne des § 10 dieser *Bedingungen*, den Zeitraum von bis 24 Kalendermonaten ab dem Kündigungstag.

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

§ 1

Emittentin; Begebung; Verbriefung; Rang

- (1) **Emittentin.** Die IHS Nr. 3 GS GmbH (die „**Emittentin**“) ist eine nach deutschem Recht gegründete Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) mit Sitz in Grünwald, Deutschland, eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 259673.
- (2) **Begebung und Einteilung.** Die *Emittentin* begibt am 1. Oktober 2020 (der „**Begebungstag**“) aufgrund einer Ermächtigung gemäß des Gesellschafterbeschlusses vom 30. September 2020 *Genussscheine* (jeweils ein „**Genussschein**“) im Gesamtnennbetrag von bis zu 50 Mio. Euro („EUR“) (der „Gesamtnennbetrag“) zu den nachfolgenden Bedingungen, eingeteilt in bis zu 500 untereinander gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende *Genussscheine* im Nennbetrag von je EUR 100.000,00 (in Worten: einhunderttausend Euro) (der „**Anfängliche Nennbetrag**“). Der Gesamtnennbetrag kann in bis zu 500 gleichberechtigten, auf den Inhaber lautenden *Genussscheinen* im Nennbetrag von je EUR 100.000,00 (in Worten: einhunderttausend Euro) emittiert werden (der „**Teil-Nennbetrag**“).
- (3) **Globalurkunde.** Die *Genussscheine* werden als Global-Inhaber-*Genussschein* (die „**Globalurkunde**“) verbrieft, der von den ordnungsgemäß bevollmächtigten Unterzeichnern der *Emittentin* eigenhändig unterschrieben wird. Das Recht auf Lieferung von Einzelurkunden ist ausgeschlossen. Den Inhabern der *Genussscheine* (zusammen die „**Gläubiger**“) stehen Miteigentumsanteile an der *Globalurkunde* zu.
- (4) **Übertragung.** Die *Genussscheine* können jederzeit ohne Zustimmung der *Emittentin* und ohne entsprechende Anzeige übertragen werden.
- (5) **Status.** Zwischen der *Emittentin* und den *Gläubigern* wird kein Gesellschaftsverhältnis begründet. Die in den *Genussscheinen* verbrieften *Genussrechte* (die „**Genussrechte**“) begründen direkte, unbesicherte Verbindlichkeiten der *Emittentin*. Sie gewähren ausschließlich auf schuldrechtlicher Grundlage Gläubigerrechte, jedoch keine Gesellschafterrechte an der *Emittentin*, insbesondere keine Teilnahme-, Mitwirkungs- oder Stimmrechte in einer Gesellschafterversammlung der *Emittentin*. Den Gläubigern steht kein Recht zur Einflussnahme auf die Geschäftsführung der *Emittentin* zu.

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

§ 2

Verwendungsbeschränkung

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

§ 3

Beschränkter Rückgriff; Verzicht auf gerichtliche Schritte und Rechtsverfolgung

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

§ 4

Ausschüttung auf Genussscheine

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

Laufzeitende der *Genussscheine* eine Ausschüttung zu entrichten. „**Ausschüttungsperiode**“ ist jede Periode ab dem (i) *Begebungstag* (einschließlich) und danach ab dem jeweiligen *Ausschüttungstag* (einschließlich) bis (ii) zum nächsten *Ausschüttungstag* (ausschließlich), und bis zum *Laufzeitende* oder *Vorzeitigen Laufzeitende* (jeweils ausschließlich). „**Ausschüttungstag**“ ist jeweils der 31. Oktober eines jeden Jahres, und letztmals zum *Laufzeitende* oder *Vorzeitigen Rückzahlungstag*.

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

§ 5

Informationspflichten zu den Ausschüttungen

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

§ 6

Barmittelkonto; Liquiditätsreserve

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

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

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

§ 7

Laufzeit, Endfällige Tilgung und Rückzahlung

- (1) **Laufzeit.** Die Laufzeit der *Genussscheine* (die „**Laufzeit**“) beginnt am 1. Oktober 2020 und endet mit Ablauf des 31. Oktober 2035 (das „**Laufzeitende**“).
- (2) **Endfällige Tilgung.** Der *Ausstehende Nennbetrag* der *Genussscheine* ist am *Laufzeitende* abzüglich von Kosten und Steuern, zuzüglich zahlbarer Ausschüttungen nach § 4 dieser *Bedingungen* zu tilgen.
- (3) **Rückzahlung.** Eine vorzeitige, teilweise oder vollständige Rückzahlung des *Ausstehenden Nennbetrags* der *Genussscheine* ist in Höhe des *Rückzahlungsbetrags* durch Entscheidung der *Emittentin* in ihrem billigen Ermessen (§ 315 BGB) zulässig. Der *Rückzahlungsbetrag* entspricht dem *Ausstehenden Nennbetrag* der *Genussscheine* zzgl. (i) ausstehenden Ausschüttungen nach § 4 dieser *Bedingungen* oder falls niedriger der Höhe des Verwertungsbetrags des Anteils an den *Vermögenswerten der Emittentin* sowie (ii) des um ggf. erfolgte Ausschüttungen nach § 4 (2) dieser *Bedingungen* geminderte *Liquiditätspuffer* (der „**Rückzahlungsbetrag**“). Der *Rückzahlungsbetrag* wird zehn (10) Bankarbeitstage nach dem Tag fällig, an dem die *Emittentin* alle ihr zustehenden Zahlungen aus der Verwertung der *Vermögenswerte der Emittentin* bezogen auf den jeweiligen Anteil an den *Vermögenswerten der Emittentin* erhalten hat (der „**Rückzahlungstag**“). Sofern der *Rückzahlungsbetrag* niedriger als der *Ausstehende Nennbetrag* des *Genussscheins* ist, gilt die Leistung des *Rückzahlungsbetrags* als vollständige Erfüllung der Verpflichtungen der *Emittentin* im Sinne des § 3 dieser *Bedingungen*.
- (4) **Rückkaufangebot vor Laufzeitende.** Die *Emittentin* ist ferner berechtigt, aber nicht verpflichtet, mit Zustimmung der *Gläubiger* die *Genussscheine* jederzeit vor dem *Laufzeitende* von den *Gläubigern* durch ein Rückkaufangebot gegenüber allen *Gläubigern* zu einem sich am Marktwert orientierenden Preis (welcher durch die *Emittentin* unter Berücksichtigung des Stands des *Barmittelkontos* sowie des Marktwerts der *Vermögenswerte der Emittentin* ermittelt wird) zuzüglich ausstehender Ausschüttungen nach § 4 dieser *Bedingungen* zurück zu erwerben, sofern der *Emittentin* zum jeweiligen Zeitpunkt nach Erfüllung aller ihrer sonstigen fälligen Verpflichtungen gemäß diesen *Bedingungen* entsprechende finanzielle Mittel zur Verfügung stehen. Die zurück erworbenen *Genussscheine* können entwertet, gehalten, weiterveräußert oder von der *Emittentin* in anderer Weise verwendet werden.

§ 8

Zahlungen, Berechnungen, Feststellungen, Regelungen für VAG-Investoren

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

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

§ 9

Außerordentliche Kündigung durch die Emittentin

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

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

der Verwertung der *Vermögenswerte der Emittentin* bzw. der Forderungen aus den Transaktionsverträgen, der nach Abzug der unter § 13 dieser *Bedingungen* genannten Positionen während des *Verwertungszeitraums* realisiert wurde, vorbehaltlich jedoch von § 9 (3) Satz 3 dieser *Bedingungen*.

- (6) **Keine weiteren Ansprüche.** Mit Übertragung der *Maßgeblichen Erlöse* verfällt ein Anspruch auf einen etwaigen *Ausstehenden Nennbetrag* und alle Ansprüche auf Ausschüttungen. Mit der Zahlung des *Außerordentlichen Kündigungsbetrages* oder der *Maßgeblichen Erlöse* erlöschen alle weiteren Ansprüche der *Gläubiger*; § 3 dieser *Bedingungen* findet insoweit Anwendung.

§ 10

Außerordentliches Kündigungsrecht der Gläubiger

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

gen sein muss. Die Kündigungserklärung muss einen der in § 10 (2) (a) bis (e) dieser *Bedingungen* genannten Kündigungsgründe enthalten und ist unwiderruflich. Die Wirksamkeit der Kündigung der *Genussscheine* tritt mit Zugang der Kündigungserklärung bei der *Emittentin* ein (der „**Kündigungstag**“) und führt zum *Vorzeitigen Laufzeitende* („**Vorzeitiges Laufzeitende**“).

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

§ 11

Informationsrechte der Gläubiger, Sonstige Pflichten der Emittentin

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

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

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

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

§ 12

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

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

Grundlage von Informationen vorgenommen haben, die ihnen von der *Emittentin* zur Verfügung gestellt wurden.

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

§ 13

Verwendungsreihenfolge

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

§ 14 Steuern

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

§ 15 Mitteilungen

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

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

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

§ 17

Verschiedenes

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

V. WEITERE INFORMATIONEN ZU DEN GENUSSSCHEINEN

1. Mitteilungen an die Genussscheininhaber

Die Emittentin verpflichtet sich, Mitteilungen nach § 15 der Genussscheinbedingungen unverzüglich auf ihrer Internetseite (www.ihs3gs.eu)⁶ zu veröffentlichen.

2. Ermittlung des Ausschüttungsbetrags durch die Berechnungsstelle.

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

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.

VI. ALLGEMEINE INFORMATIONEN ÜBER DIE EMITTENTIN

1. Sitz, Geschäftsjahr, Dauer, Gegenstand, Gründung

Die IHS Nr. 3 GS GmbH ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht. Sitz der Gesellschaft ist Grünwald, Landkreis München. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichtes München unter HRB 259673 eingetragen und hat die Rechtsträgerkennung (LEI) 5299008AWTWP20UQ539. 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.ihs3gs.eu⁷. 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. 3 GS“ am Markt auf. Weitere kommerzielle Namen werden nicht verwendet.

Die Emittentin unterliegt der Rechtsordnung der Bundesrepublik Deutschland.

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

2. Historische Entwicklung der heutigen Emittentin, Trends

Die IHS Nr. 3 GS GmbH wurde mit Gründungsurkunde vom 11. September 2020 mit Sitz in Grünwald, Landkreis München, Deutschland gegründet und am 30. September 2020 in das Handelsregister beim Amtsgericht München unter HRB 259673 eingetragen.

Sie hat im Oktober 2020 ihre Geschäftstätigkeit aufgenommen und bis zum Prospektdatum mittelbar über Genussrechte in eine GmbH & Co. KG investiert, drei weitere GmbHs sollen bis Jahresende 2020 hinzukommen (siehe Kapitel VII.3).

Darüber hinaus plant die Emittentin zukünftig über Genussrechte in Objektgesellschaften zu investieren, die eine vermietete oder zu vermietende Gewerbeimmobilie (z.B. Lagerhallen und sonstige Gebäude für den Logistikbedarf, Läden, Bürogebäude), teilweise mit geringen Wohnanteil, erwerben oder erworben haben und im Bestand halten, um laufende Mieterträge und eine langfristige Rendite zu erzielen. Zur Finanzierung ihrer Geschäftstätigkeit hat die Emittentin den prospektgegenständlichen Genusschein begeben.

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

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 der Gründung am 11. September 2020 gegeben. Ferner ist es seit dem 11. September 2020 zu keiner wesentlichen Änderung der Finanz- und Ertragslage der Emittentin gekommen.

3. Organe der Emittentin

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

a) Geschäftsführung

Überblick

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

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

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

Zusammensetzung und Amtsdauer, Geschäftsführung und Vertretung

Gemäß § 7 der Satzung der Gesellschaft kann die Geschäftsführung der Emittentin aus einer oder mehreren Personen bestehen. Ist nur ein Geschäftsführer vorhanden, so vertritt er die Gesellschaft einzeln. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, so sind zwei Geschäftsführer gemeinsam oder ein Geschäftsführer zusammen mit einem Prokuristen zur Vertretung der Gesellschaft befugt.

Gegenwärtige Mitglieder

Der Geschäftsführung der Gesellschaft gehören gegenwärtig an:

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

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

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

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

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

Gesellschaft	Funktion
IHS Nr. 3 GmbH, Grünwald, LK München	Geschäftsführer

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

b) Gesellschafterversammlung

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

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

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

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

4. Gesellschaftskapital, Hauptgesellschafter und Organisationsstruktur

Die Emittentin hat ein Stammkapital von EUR 25.000,00 bestehend aus einem Geschäftsanteil mit einem Nominalbetrag von EUR 25.000,00. Die Praeclarus 1 Holding GmbH, mit Sitz in München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 243304 und die Praeclarus Holding 2 GmbH, mit Sitz in München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 243245, halten je 50 % des Stammkapitals der Emittentin. Die Praeclarus 1 Holding GmbH und die Praeclarus 2 Holding GmbH gehören ihrerseits jeweils zu 45 % Herrn Fritz Roth und zu 45 % Herrn Friedrich Eschenbaum sowie zu 10 % Herrn Wolfgang Oelke. Die Emittentin selbst hat keine Tochtergesellschaften.

VII. GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER EMITTENTIN

1. Wichtigste Märkte

Der Fokus der IHS Nr. 3 GS GmbH liegt auf der Finanzierung von Immobilien-Objektgesellschaften mittels Genussrechten, wobei die Objektgesellschaften jeweils eine vermietete oder zu vermietende Gewerbeimmobilie (z.B. Lagerhallen und sonstige Gebäude für den Logistikbedarf, Läden, Bürogebäude), teilweise mit geringen Wohnanteil, erwerben oder erworben haben und im Bestand halten, um laufende Mieterträge und eine langfristige Rendite zu erzielen.

Die Immobilienstandorte befinden sich aktuell ausschließlich in Deutschland.

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

Nach Ansicht von Analysten von Ernst & Young Real Estate bleibt der Immobilienmarkt in Deutschland, mangels Alternativen für private wie auch institutionelle Investoren, unter Marktteilnehmern für Immobilien-Investments interessant. Im Jahr 2020 werden Immobilien-Investments durch die Befragten als „attraktiv“ oder „sehr attraktiv“ eingeschätzt (93 %).⁸

Auf dem Markt für Wirtschaftsimmobilien Deutschlands wurden nach vorläufigen Ergebnissen Jahr 2019 EUR 72,6 Mrd. umgesetzt. Im Vergleich zum Vorjahr spiegelt das Ergebnis einen erneuten Anstieg von 19% wider.⁹

Büroimmobilien konnte im Jahr 2019 ihr Spitzenposition bei Assetklasse auf dem Investmentmarkt für Wirtschaftsimmobilien in Deutschland (Anteil am Gesamtvolumen 2019: 55%) weiter ausbauen. Das Investmentvolumen bei Logistik- und Industrieimmobilien inkl. Unternehmensimmobilien beläuft sich 2019 auf EUR 7,7 Mrd.¹⁰ Nach Ansicht der Emittentin ist das kein Zeichen für sinkende Nachfrage, sondern dadurch bedingt, dass schlicht keine entsprechenden Immobilien am Markt verfügbar waren. Die Logistikbranche ist in den modernen Volkswirtschaften die Lebensader für die Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft. Eine der treibenden Kräfte für ihr weiteres Wachstum ist der boomende E-Commerce-Sektor.

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

Die Emittentin ist nach den Bedingungen der prospektgegenständlichen Genussscheine verpflichtet,

⁸ Ernst und Young Real Estate GmbH, „Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2020“.

⁹ Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2020 des Rates der Immobilienweisen (<https://www.zia-deutschland.de/der-zia/fruehjahrgutachten/>).

¹⁰ Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2020 des Rates der Immobilienweisen (<https://www.zia-deutschland.de/der-zia/fruehjahrgutachten/>).

das gesamte durch Ausgabe der Genussscheine aufgenommene Kapital ausschließlich für Investitionen in Objektgesellschaften zu verwenden, die wiederum das Kapital für Investitionen in Immobilien verwenden. Zum Datum des Prospekts hat die Emittentin insgesamt 50 der prospektgegenständlichen Genussscheine im Gesamtnennbetrag von EUR 5 Mio. platziert und ausgegeben.

2. Beeinflussung des Marktumfeldes durch die Ausbreitung des neuen Corona-Virus

In ihrem Investmentmarktüberblick für deutsche Gewerbeimmobilien für das 1. Quartal 2020 beschreibt die Jones Lang LaSalle Inc. („JLL“), dass das Transaktionsvolumen in diesem Zeitraum von der COVID-19-Krise noch nicht beeinflusst bzw. betroffen wurde. So lag hier das gesamtdeutsche Transaktionsvolumen bei rund EUR 28 Mrd. im Vergleich zum Vorjahresquartal sogar eine hohe Steigerung von 82 %. Neben sehr großvolumigen Unternehmensübernahmen und Beteiligungen im Wohnungssektor gab es aber auch insbesondere im Bürosektor eine signifikant hohe Zahl an direkten Einzelabschlüssen. Aber bereits in diesem Bericht skizzierte JLL eine mögliche Zäsur in der Immobilienwirtschaft ab dem 2. Quartal 2020 bedingt durch die anhaltende Corona-Pandemie.¹¹ Nichtsdestotrotz wurde im 1. Halbjahr 2020 in Deutschland ein Transaktionsvolumen in Höhe von EUR 42,5 Mrd. erzielt, das um 31 % höher lag als im Vorjahr. Zur richtigen Einordnung dieses Halbjahresergebnisses ist in diesem Zuge allerdings anzuführen, dass im 2. Quartal 2020 nur noch ein Volumen von EUR 14,6 Mrd. (Q1/2020: EUR 27,9 Mrd.) generiert wurde und dass die Monate von April bis Juni 2020 einen Beitrag zum Halbjahresergebnis von 35 % leisteten. Ferner liegt das Q2/2020-Ergebnis mit EUR 14,6 Mrd. unter dem Quartalsdurchschnitt von EUR 19,9 Mrd. (Betrachtungszeitraum: Q1/2015 – Q1/2020). Zuletzt lag im Jahr 2016 das Ergebnis des 2. Quartals mit EUR 12,0 Mrd. unter dem aktuellen Q2-Handelsvolumen.¹²

Das Jahr 2020 ist durch den Ausbruch und die Ausbreitung des neuen Corona-Virus gekennzeichnet. Bereits im 1. Quartal 2020 zeigten sich unmittelbar die gravierenden Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die deutsche Wirtschaftsleistung. Das Bruttoinlandsprodukt ist hier im Vergleich zum 4. Quartal 2019 um 2,2 % gesunken. Dieser Wert steht für den stärksten Rückgang seit der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Das BIP für Q1/2020 war darüber hinaus 1,9 % niedriger als im Q1/2019.¹³

In Folge der globalen Verbreitung des neuartigen Corona-Virus und der damit verbundenen Einschränkungen gingen beispielsweise der Konsum der privaten Haushalte im Vergleich zum Vorquartal um 3,2 %, Investitionen in Ausrüstungen sogar um 6,9 % zurück. Bei der Verteilung des Bruttonationaleinkommens ergibt sich aufgrund des Anstiegs des verfügbaren Einkommens auf der einen und des Rückgangs der Konsumausgaben auf der anderen Seite eine hohe vierteljährliche Sparquote der privaten Haushalte im Vergleich zum Vorjahresquartal von 16,7 %.¹⁴

Aufgrund Corona-bedingter Geschäftsschließungen sind die Umsätze im deutschen Einzelhandel im April 2020 real um 6,5 % zum Vormonat März gesunken. Durch anschließende Lockerungen konnte der

¹¹ JLL, Investmentmarktüberblick Deutschland, 1. Quartal 2020, Seite 2 ff., abrufbar unter: <https://www.jll.de/de/trends-and-in-sights/research/investmentmarktueberblick> „Investmentüberblick“.

¹² JLL, Investmentmarktüberblick Deutschland, 1. Quartal 2020, Seite 2 f. abrufbar unter: <https://www.jll.de/de/trends-and-in-sights/research/investmentmarktueberblick>

¹³ Pressemitteilung Nr. 180 des Statistischen Bundesamts vom 25. Mai 2020 „Bruttoinlandsprodukt: Ausführliche Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung im 1. Quartal 2020“, Absätze 1, 4, abrufbar unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/05/PD20_180_811.html

¹⁴ Pressemitteilung Nr. 180 des Statistischen Bundesamts vom 25. Mai 2020 „Bruttoinlandsprodukt: Ausführliche Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung im 1. Quartal 2020“, Absatz 2, Tabelle Verteilung des Bruttonationaleinkommens, abrufbar unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/05/PD20_180_811.html

Einzelhandel die Umsatzeinbußen der Vormonate allerdings wieder kompensieren. So stieg der Einzelhandelsumsatz im Mai 2020 um 13,9 % (real) gegenüber April 2020. Dieser Wert steht für den bisher stärksten Umsatzanstieg seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 1994. Auch in der Vorjahresmonats-Betrachtung ergibt sich ein Anstieg: So lag der Einzelhandelsumsatz im Mai 2020 real 3,8 % höher als im Mai 2019. Während der Umsatz bei den Supermärkten, Warenhäusern und Verbrauchermärkten real 6,4 % über dem des Vorjahresmonats lag, stiegen die Umsätze im Einzelhandel im Non-Food-Bereich real um 3,5 % und damit vergleichsweise geringer. Dass der Internet- und Versandhandel im Mai 2020 mit real 28,7 % das größte Umsatzplus zum Vorjahresmonat erzielen konnte, überrascht nicht und resultiert aus Sicht der Marktbeobachter zum größten Teil aus dem Corona-bedingten temporär veränderten Einkaufsverhalten der deutschen Bevölkerung.¹⁵

Insgesamt stellt die COVID-19-Pandemie bundesweit ein Problem für Gewerbeimmobilien durch die aus den Folgen der Pandemie resultierenden Mietausfälle dar.¹⁶

Die Deutsche Bundesbank geht in ihrem Basisszenario davon aus, dass sich die gesamtwirtschaftliche Situation wieder normalisiert und stabilisiert, einhergehend mit einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts von 3 % im Jahr 2021, nach einem Rückgang von 7 % im laufenden Jahr. Die wirtschaftliche Erholung im Rahmen dieser Prognose setzt jedoch voraus, dass die Vorsichtsmaßnahmen weiter sukzessive gelockert werden, das Corona-Virus grundsätzlich unter Kontrolle bleibt und dass eine medizinische Lösung für die Pandemie zur Verfügung steht. Insgesamt bleibt zum jetzigen Zeitpunkt aber auch zu konstatieren, dass weitere Perspektiven für die deutsche Wirtschaft erheblichen Unsicherheiten unterliegen.¹⁷

3. Haupttätigkeitsbereiche der Emittentin

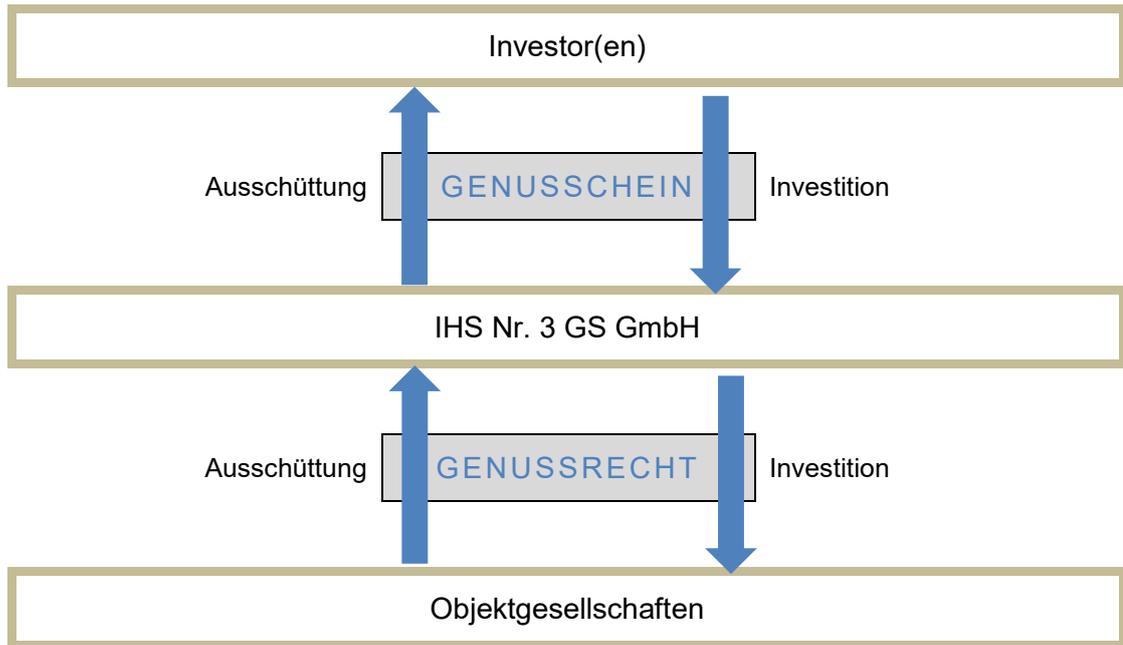
Satzungsmäßiger Unternehmensgegenstand der Emittentin ist die Tätigkeit einer verwaltenden Holding-Gesellschaft, insbesondere der Erwerb, das Halten, die Verwaltung sowie die Veräußerung von Beteiligungen oder Finanzierungen an anderen Unternehmen, insbesondere an im Immobilienbereich tätigen Unternehmen 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 investiert die Emittentin ausschließlich über Genussrechte in verschiedene Immobilien-Objektgesellschaften.

Derzeit beteiligt sich die Emittentin ausschließlich nach dem folgenden Modell über Genussrechte an Immobilien-Objektgesellschaften, derzeit in eine GmbH & Co. KG, drei weitere GmbHs sollen bis Jahresende 2020 hinzukommen:

¹⁵ Pressemitteilung Nr. 245 des Statistischen Bundesamts vom 01. Juli 2020 „Einzelhandelsumsatz im Mai 2020 real 3,8 % höher als im Mai 2019“, Absätze 1 bis 4, abrufbar unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/07/PD20_245_45212.html

¹⁶ Wirtschaftswoche vom 24. Juli 2020.

¹⁷ Monatsbericht der Deutschen Bundesbank Juni 2020, Seite 18 f., abrufbar unter: <https://www.bundesbank.de/de/publikationen/berichte/monatsberichte/monatsbericht-juni-2020-834934>



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

Derzeit ist geplant, in Genussrechte der folgenden Objektgesellschaften zu investieren:

Die Objektgesellschaft Praeclarus 1 wurde am 11. August 2017, die Objektgesellschaft Praeclarus 8 mbH am 2. Dezember 2019, die OG Praeclarus 12 GmbH & Co. KG am 3. Juni 2020 und die OG Praeclarus 12 GmbH & Co. KG am 14. Oktober 2020 im Handelsregister des Amtsgerichts München eingetragen. Alle vorgenannten Gesellschaften haben ihren Sitz in München.

Geschäftsführer der vorgenannten GmbHs ist jeweils Herr Friedrich Eschenbaum. Persönlich haftender Gesellschafter der OG Praeclarus 12 GmbH & Co. KG und der Praeclarus 13 GmbH & Co. KG ist die Praeclarus Komplementär GmbH mit Sitz in München (Amtsgericht München, HRB 240484), deren Geschäftsführer ebenfalls Herr Friedrich Eschenbaum ist. Kommanditisten sind jeweils die Praeclarus 1 Holding GmbH und die Praeclarus 2 Holding GmbH je zur Hälfte. Die Praeclarus 1 Holding GmbH und die Praeclarus 2 Holding GmbH gehören ihrerseits jeweils zu 45 % Herrn Fritz Roth und zu 45 % Herrn Friedrich Eschenbaum sowie zu 10 % Herrn Wolfgang Oelke.

Derzeit sind Investitionen in folgende Objekte geplant:

Objektgesellschaft	HR	Objektstandort	Geplantes Investitionsvolumen in EUR ¹⁸	Zeichnung des Objekt-Genussrechts	Laufzeitende des Objekt-Genussrechts
OG Praeclarus 12 GmbH & Co. KG	HRA 112445	Gersthofen	5.000.000	ab 29.10.2020	30.09.2035
OG Praeclarus 12 GmbH & Co KG	HRA 112445	2 Objekte in München / Aschheim	9.000.000	ab 18.11.2020	30.09.2035
Objektgesellschaft Praeclarus 1 mbH	HRB 235203	Bamberg	1.700.000	ab 30.11.2020	30.09.2035
Objektgesellschaft Praeclarus 8 mbH	HRB 253188	Weinheim	2.250.000	ab 30.11.2020	30.09.2033
OG Praeclarus 11 GmbH & Co. KG	HRA 113015	Regensburg	4.000.000	ab 30.11.2020	30.09.2035
OG Praeclarus 14 GmbH & Co. KG (geplant)	Noch nicht verfügbar	Chemnitz	7.500.000	Q 4 2021	30.09.2035
		Summe:	29.450.000		

Die Emittentin erhält als Gegenleistung für die Bereitstellung des abgerufenen Nennbetrags des Genussrechts der Objektgesellschaft während der Laufzeit des Genussrechts jährlich eine Ausschüttung der Objektgesellschaft nach den jeweiligen Genussscheinbedingungen.

Die Finanzierung der einzelnen Objektgesellschaften und ihrer Projekte erfolgt außer durch das Kapital aus der Begebung von nicht-notierten Genussrechten an die Emittentin auch durch Bankdarlehen und durch die Begebung einer Anleihe an die IHS Nr. 3 GmbH, deren Gesellschafter die Praeclarus 1 Holding GmbH und die Praeclarus 2 Holding GmbH, je zur Hälfte, sind. Nicht immer ganz konsequent eingehaltene Grundregel für die Finanzierung jeder Objektgesellschaft ist, dass sie zu ca. 50 % aus Bankdarlehen und zu jeweils 25 % aus der an die IHS Nr. 3 GmbH begebenen Anleihe und aus dem an die Emittentin begebenen Genussrecht erfolgt.

Die aktuellen Objektgesellschaften haben in folgende Objekte investiert bzw. werden in diese investieren:

a) Objektgesellschaft Praeclarus 12 GmbH & Co. KG

aa) Objekt Gersthofen

Objekt	Gewerbeimmobilie, Einzelmieter (Baujahr 2019/2020)
Standort	Bayern, Gersthofen
Grundstücksgröße	ca. 27.000 qm

¹⁸ Geplantes Investitionsvolumen = maximaler Gesamtnennbetrag des Objekt-Genussrechts.

Mietfläche	ca. 5.700 qm Bürofläche / ca. 23.500 qm Produktionsfläche
Gesamtfinanzierungsbedarf	ca. EUR 18 Mio.

Zusatzinformationen: Laufzeit Mietvertrag: 15 Jahre + Option 2 x 5 Jahre

bb) 2 Objekte in München / Aschheim

Objekt	Boardinghaus, 179 Microappartements mit Open Lobby und Gastrobetrieb (Baujahr 2020)
Standort	Bayern, München
Grundstücksgröße	ca. 3.400 qm
Mietfläche	ca. 5.100 qm

Objekt	Boardinghaus, 320 Microappartements mit Open Lobby und Gastrobetrieb (Baujahr 2020)
Standort	Bayern, Aschheim
Grundstücksgröße	ca. 6.255 qm
Mietfläche	ca. 9.500 qm

Gesamtfinanzierungsbedarf für beide Objekte	ca. EUR 11.300.000 Mio. (Planwert)
---	------------------------------------

Zusatzinformationen: Laufzeit Pachtvertrag in beiden Fällen: 30 Jahre: Den Pächtern ist jeweils bis zum 30. Juni 2021 eine mietfreie Zeit eingeräumt.

Die Objektgesellschaft Praeclarus 12 GmbH & Co. KG schließt sich hier mit zwei anderen GmbH & Co. KGs zu einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts („Praeclarus Boardinghäuser GbR“) zusammen. Die beiden Boardinghäuser gehören jeweils Objekt-GmbHs. Die Praeclarus Boardinghäuser GbR erwirbt eine Beteiligung an diesen Objekt GmbHs, schließt mit anderen Gesellschaftern der Objekt GmbHs einen Joint Venture-Vertrag und beteiligt sich an einer Neufinanzierung der Objekt-GmbHs.

b) Objektgesellschaft Praeclarus 1 mbH

Objekt	Bürogebäude, Einzelmieter (Baujahr 1878 / Teilsanierung/Umbau 2017)
Standort	Bayern, Bamberg
Grundstücksgröße	ca. 3.787 qm
Mietfläche	ca. 2.000 qm Bürofläche / 19 Freistellplätze

Gesamtfinanzierungsbedarf	ca. EUR 3,4 Mio.
---------------------------	------------------

Zusatzinformationen: Laufzeit Mietvertrag: 10 Jahre + Option 2 Jahre

c) Objektgesellschaft Praeclarus 8 mbH

Objekt	Gewerbeimmobilie, Wohnungen (gemischt) (Baujahr 1989)
Standort	Baden-Württemberg, Weinheim
Grundstücksgröße	ca. 7.800 qm
Mietfläche	ca. 10.900 qm
Gesamtfinanzierungsbedarf	ca. EUR 28,6 Mio.

Zusatzinformationen: Das Objekt wurde in voll überarbeitetem Zustand in Q3 2020 mit Vermietungsstand über 90 % schlüsselfertig übernommen. Das Objekt befindet sich im Einzugsbereich für Universitätsstadt Heidelberg bzw. Industrie-/Universitätsstadt Mannheim und Ludwigshafen. Es besteht gute Anbindung auch nach Frankfurt und Darmstadt. Das Objekt hat Wohnungsanteil (Ein – bis Dreizimmerwohnungen) sowie Dienstleistungsbetriebe, Einzelhändler und Freie Berufe (Physiotherapeuten, Ärzte) als Mieter. Eine Drittverwendungsfähigkeit ist gegeben. Laufzeit Mietverträge: 5 bis 10 Jahre bzw. (Wohnungen) unbefristet.

d) Objektgesellschaft Praeclarus 11 GmbH & Co. KG

Objekt	Büro- und Geschäftsgebäude (Baujahr 2009)
Standort	Bayern, Regensburg
Grundstücksgröße	ca. 2.038 qm
Mietfläche	ca. 4.000 qm / 59 Tiefgaragenplätze, 7 Freistellplätze
Gesamtfinanzierungsbedarf	ca. EUR 6,5 Mio.

Zusatzinformationen: Laufzeit Mietvertrag: 4 Jahre + Option

e) Objektgesellschaft Praeclarus 14 GmbH & Co. KG (geplant)

Objekt	Bürogebäude, Einzelmieter (Fertigstellung 2022)
Standort	Sachsen, Chemnitz
Grundstücksgröße	ca. 15.850 qm
Mietfläche	ca. 11.915 qm Bürofläche / 330 Freistellplätze
Gesamtfinanzierungsbedarf	ca. EUR 15 Mio. (Planwert)

Zusatzinformationen: Laufzeit Mietvertrag: 15 Jahre + Option 2 x 5 Jahre

4. Rechtsstreitigkeiten

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

VIII. FINANZLAGE DER EMITTENTIN

1. Schulden- und Finanzierungsstruktur

Zur Finanzierung ihrer Geschäftstätigkeit hat die Emittentin den prospektgegenständlichen Genussschein begeben und investiert den Emissionserlös in Genussrechte der vorstehend beschriebenen Objektgesellschaften. Die Objektgesellschaften planen ihrerseits, den Erlös der Genussrechte jeweils in ihre in Kapitel VI.2 beschriebenen Immobilienobjekte zu investieren. Sie erzielen aus diesen Objekten Mieteinnahmen, aus denen sie die Ausschüttungen auf die Genussrechte an die Emittentin finanzieren. Die Emittentin hat ihrerseits ihren Ertrag schmälernde Aufwendungen für die Ausschüttungen auf den prospektgegenständlichen Genussschein. Darüber hinaus hat die Emittentin administrative Kosten, zu deren Deckung sie eine angemessene Barreserve benötigt.

Es ist zu erwarten, dass die COVID-19 Pandemie in den kommenden Monaten den laufenden Geschäftsbetrieb eines Teils der Mieter in den finanzierten Immobilienobjekten in unterschiedlich starker Ausprägung tangieren wird. Die Objekte sind teils an Unternehmen vermietet, deren Geschäftstätigkeit im Rahmen der Pandemiebekämpfung und der dadurch bedingten besonderen Hygieneregeln ggf. zeitweise eingeschränkt oder eingestellt werden muss. Dadurch könnte es zu Mietrückständen und individuellen Stundungsvereinbarungen kommen. Der weitere Verlauf der Pandemie ist nicht vorhersehbar und planbar. Insbesondere könnten lokale oder regionale Infektionswellen einzelne Objektstandorte unverhältnismäßig hart treffen. Auch ist aufgrund der Ungewissheit der weiteren Entwicklung der Pandemie derzeit nicht absehbar mit welchen Insolvenzen im Mieterkreis ggf. zu rechnen ist.

Im Übrigen ist es seit der Gründung und Eröffnungsbilanz vom 11. September 2020 bei der Emittentin zu keinen wesentlichen Veränderungen in der Schulden- und Finanzierungsstruktur gekommen.

2. Finanzlage

Die IHS Nr. 3 GS GmbH hat am 1. Oktober 2020 die Ausgabe von bis zu 500 untereinander gleichberechtigten, auf den Inhaber lautenden Genussscheinen im Nennbetrag von je EUR 100.000,00, mithin im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 50 Mio. beschlossen. Zum Datum dieses Prospekts sind davon 50 Genussscheine im Gesamtnennbetrag von EUR 5 Mio. begeben. Den daraus erzielten Nettoerlös in Höhe von EUR 4.970.000,00 hat die Emittentin zum Datum des Prospekts vollständig in die Praeclarus 12 GmbH & Co. KG (Objektstandort Gersthofen) investiert (weitere Details dazu siehe im Abschnitt VII.3). Bis zum 31. Dezember 2020 sollen voraussichtlich weitere EUR 16,95 Mio. mittelbar in Objektanleihen von vier verschiedenen Objektgesellschaften investiert werden.

Im Übrigen ist es seit dem 11. September 2020 bei der Emittentin zu keinen wesentlichen Veränderungen der Finanzlage gekommen.

IX. WARNHINWEIS ZUR STEUERGESETZGEBUNG

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

FINANZTEIL

	Eröffnungsbilanz zum 11. September 2020 der IHS Nr. 3 GS GmbH	F-2
I.	Eröffnungsbilanz zum 11. September 2020	F-3
II.	Wiedergabe des Bestätigungsvermerks des unabhängigen Abschlussprüfers	F-5

**Eröffnungsbilanz
zum 11. September 2020
der
IHS Nr. 3 GS GmbH, Grünwald**

I. Eröffnungsbilanz zum 11 September 2020

IHS Nr. 3 GS GmbH, München**Eröffnungsbilanz zum 11.09.2020**

Aktiva	11.09.2020 EUR
Umlaufvermögen	
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	
Eingeforderte noch ausstehende Kapitaleinlagen	12.500,00
	<hr/>
	12.500,00

Passiva	11.09.2020	11.09.2020
	EUR	EUR
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	25.000,00	
Nicht eingeforderte Ausstehende Einlage	<u>-12.500,00</u>	12.500,00
		<hr/>
		<u>12.500,00</u>

München, den 11. September 2020

Friedhelm von Zieten
(Geschäftsführer)

II. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks des unabhängigen Abschlussprüfers

5. Bestätigungsvermerk

Den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk habe ich wie folgt erteilt:

„Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers

an die IHS Nr. 3 GS GmbH, München

Prüfungsurteil

Ich habe die Eröffnungsbilanz zum 11. September 2020 der IHS Nr. 3 GS GmbH, München, geprüft.

Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht die beigefügte Eröffnungsbilanz 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.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

Ich habe meine Prüfung der Eröffnungsbilanz in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Meine Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der Eröffnungsbilanz“ meines Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Ich bin von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und habe meine sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Ich bin der Auffassung, dass die von mir erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für mein Prüfungsurteil zum Jahresabschluss zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für die Eröffnungsbilanz

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung der Eröffnungsbilanz, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass die Eröffnungsbilanz 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 einer Eröffnungsbilanz zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung der Eröffnungsbilanz 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 der Eröffnungsbilanz

Meine Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Eröffnungsbilanz als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der mein Prüfungsurteil zur Eröffnungsbilanz 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 dieser Eröffnungsbilanz getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifiziere und beurteile ich die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen in der Eröffnungsbilanz, plane und führe Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlange Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für mein Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinne ich ein Verständnis von dem für die Prüfung der Eröffnungsbilanz relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteile ich die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehe ich Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutende Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls ich zu dem Schluss komme, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, bin ich verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben in der Eröffnungsbilanz aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, mein Prüfungsurteil zu modifizieren. Ich ziehe meine Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum meines Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteile ich die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt der Eröffnungsbilanz einschließlich der Angaben sowie ob die Eröffnungsbilanz die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass die Eröffnungsbilanz unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft vermittelt.

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

Plattling, den 5. November 2020



gez. Dipl.-Kfm. Rudolf Christel
Wirtschaftsprüfer