

Wertpapierprospekt

für die Zulassung von 170 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

10. Januar 2022

Die IHS Nr. 3 GS GmbH (die „**Emittentin**“) hat am 1. Oktober 2020 (der „**Begebungstag**“) die Ausgabe von bis zu 500 untereinander gleichberechtigten, auf den Inhaber lautenden Genussscheinen im Nennbetrag von je EUR 100.000,00 (der „**anfängliche Nennbetrag**“), mithin im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 50 Mio. (der „**Gesamtnennbetrag**“) beschlossen. Zum 16. November 2020 waren davon 50 Genussscheine im Gesamtnennbetrag von EUR 5 Mio. begeben und wurden auf Basis eines an diesem Tag gebilligten Wertpapierprospekts zum Handel im Regulierten Markt der Börse Luxemburg zugelassen („**bestehende Genussscheine**“). Die Emittentin hat seitdem am 20. November 2020 und am 17. Februar 2021 insgesamt 153 weitere untereinander gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Genussscheine im Nennbetrag von je EUR 100.000,00, mithin im Gesamtnennbetrag von EUR 15,3 Mio. gegen Barzahlung ausgegeben und hat mit Vereinbarung vom 15. September 2021 mit Wirkung zum 1. Januar 2022 17 weitere neuen Genussscheine (zusammen 170 „**neue Genussscheine**“) ausgegeben, letztere im Tausch gegen 85 andere Genussscheine im Nennbetrag von je EUR 20.000, in die sie als Emittentin eingetreten war. Die neuen Genussscheine sind vollständig fungibel mit den unter gleicher ISIN/WKN zum Handel im Regulierten Markt der Börse Luxemburg zugelassenen bestehenden Genussscheine der Emittentin, bilden mit den bestehenden Genussscheinen einen einheitlichen Genussschein und erhöhen deren Gesamtnennbetrag („**Aufstockung**“). Die neuen Genussscheine sollen nun ebenfalls zum Handel im Regulierten Markt der Börse Luxemburg zugelassen werden.

Die Gläubiger erhalten als Gegenleistung für die Bereitstellung des anfänglichen Nennbetrags während der Laufzeit der Genussscheine für jedes Geschäftsjahr der Emittentin eine Ausschüttung der Emittentin, die vom Jahresüberschuss des jeweiligen Geschäftsjahres der Emittentin abhängt (die „**Ausschüttung**“). Die Ausschüttung wird jährlich am 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 170 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 Prospekts sind, erachtet werden. Die CSSF übernimmt gemäß Artikel 6 Absatz 4 des Luxemburgischen Gesetzes vom 16. Juli 2019 betreffend den Prospekt über Wertpapiere („**Luxemburgisches Wertpapierprospektgesetz**“) keine Verantwortung für die wirtschaftliche oder finanzielle Kreditwürdigkeit der Transaktion und die Qualität und Zahlungsfähigkeit der Emittentin. Anleger sollten ihre eigene Bewertung der Eignung

dieser Wertpapiere für die Anlage vornehmen. Der gebilligte Prospekt kann auf der Internetseite der Emittentin (www.ihs3gs.eu¹ im Bereich „Genussschein“) 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 | 6 |
| 1. | Risiken in Bezug auf die Emittentin | 6 |
| 2. | Risiken in Bezug auf die Marktsituation..... | 7 |
| 3. | Risiken in Bezug auf die Immobilien..... | 10 |
| 4. | Risiken in Bezug auf die Genussscheine | 15 |
| 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 | 24 |
| 3. | Rendite..... | 24 |
| 4. | Rang | 25 |
| 5. | Angaben zum Basiswert | 25 |
| 6. | WKN / ISIN | 25 |
| 7. | Form und Verbriefung, Verwahrstelle und Zahlstelle | 25 |
| 8. | Kosten der Zulassung..... | 26 |
| 9. | Interessen natürlicher und juristischer Personen, die an der Zulassung beteiligt sind | 26 |
| IV. | GENUSSSCHEINBEDINGUNGEN | 27 |
| V. | WEITERE INFORMATIONEN ZU DEN GENUSSSCHEINEN | 44 |
| 1. | Mitteilungen an die Genussscheininhaber..... | 44 |
| 2. | Ermittlung des Ausschüttungsbetrags durch die Berechnungsstelle. | 44 |
| VI. | ALLGEMEINE INFORMATIONEN ÜBER DIE EMITTENTIN | 45 |
| 1. | Sitz, Geschäftsjahr, Dauer, Gegenstand, Gründung | 45 |
| 2. | Historische Entwicklung der heutigen Emittentin, Trends | 45 |
| 3. | Organe der Emittentin..... | 46 |
| 4. | Gesellschaftskapital, Hauptgesellschafter und Organisationsstruktur | 48 |

| | | |
|--------------|---|------------|
| VII. | GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER EMITTENTIN..... | 49 |
| 1. | Wichtigste Märkte | 49 |
| 2. | Beeinflussung des Marktumfelds durch die Ausbreitung des Corona-Virus | 52 |
| 3. | Haupttätigkeitsbereiche der Emittentin..... | 53 |
| 4. | Rechtsstreitigkeiten | 59 |
| VIII. | FINANZLAGE DER EMITTENTIN..... | 60 |
| 1. | Schulden- und Finanzierungsstruktur..... | 60 |
| 2. | Finanzlage | 60 |
| IX. | WARNHINWEIS ZUR STEUERGESETZGEBUNG | 61 |
| | 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.

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

1. Risiken in Bezug auf die Emittentin

a) Die Emittentin verfolgt nur ein Geschäftsmodell mit einer langen Kapitalbindung.

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

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

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

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

Als junge Gesellschaft, die ihre operative Geschäftstätigkeit erst 2020 aufgenommen hat, verfügt die Emittentin über keine nennenswerte Betriebshistorie oder Erfolgsbilanz, die es den Anlegern erleichtern könnte, dass mit einer Investition in die Genussscheine verbundene Risiko einzuschätzen.

c) Die Emittentin ist von wenigen Schlüsselpersonen abhängig.

Die Emittentin ist von bestimmten Schlüsselpersonen abhängig, insbesondere von Herrn Friedrich Eschenbaum und Herrn Fritz Roth, die zu 55 % bzw. zu 45 % an den beiden Holding-Gesellschaften beteiligt sind, denen je 50 % der Anteile an der Emittentin und 50 % der (Kommandit-)Anteile an den Objektgesellschaften, in die die Emittentin investiert hat, gehören. Herr Eschenbaum und Herr Roth halten zudem 55 % bzw. 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 Objektgesellschaften „OG Praeclarus 12 GmbH & Co. KG“ und „OG Praeclarus 13 GmbH & Co. KG“, in deren Objektgenussscheine die Emittentin investiert.

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

2. Risiken in Bezug auf die Marktsituation

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

Die Emittentin und die Objektgesellschaften sind von der Entwicklung des Gewerbeimmobilienmarktes in Deutschland abhängig. Dieser Markt unterliegt vielfältigen Schwankungen, die auf unterschiedlichen Faktoren beruhen können, wie beispielsweise der Entwicklung von Angebot und Nachfrage im deutschsprachigen aber auch im europäischen Raum, den steuerlichen Rahmenbedingungen der wirtschaftlichen und sozialen Lage im deutschsprachigen und europäischen Raum, der gesamtwirtschaftlichen konjunkturellen Lage im deutschsprachigen sowie auch im europäischen Raum. Aktuell ist zu beobachten, dass der für die Emittentin relevante Gewerbeimmobilienmarkt durch die Corona-Pandemie und die damit verbundenen Gegenmaßnahmen in Form von Betriebsschließungen, Reise- und Kontaktbeschränkungen, Abstandsregelungen und Quarantäneanordnungen schwerwiegend gestört wurde. Eine Vielzahl von Unternehmen ist dadurch bereits in der Vergangenheit in finanzielle Schwierigkeiten geraten und es ist nicht auszuschließen, dass auch die Objektgesellschaften und deren Mieter in Zukunft (weiterhin) von einer Fortsetzung oder erneuten Verschärfung der negativen Marktentwicklung betroffen

sind oder erstmals betroffen werden. Obwohl es Anzeichen für eine Verbesserung der gesamtwirtschaftlichen Situation in Deutschland gibt, ist nicht auszuschließen, dass es in Zukunft zu weiteren Schließungen im Einzelhandel kommen wird, da sich die Konsumneigung durch die bisherigen Ladenschließungen mehr auf den Online-Handel als auf die Filialen vor Ort konzentriert. Auch bei Büroimmobilien besteht das Risiko des Leerstandes. Infolge der Corona-Pandemie und der damit verbundenen Homeoffice-Regelungen, arbeiten nun vermehrt und möglicherweise dauerhaft Arbeitnehmer im Homeoffice und Büroflächen werden dadurch obsolet. In der Folge könnte der Bedarf an Büroflächen und Büroimmobilien insgesamt und damit die zu erzielenden Preise bzw. Mieten für Büroimmobilien nachhaltig sinken. Sollten sich diese Trends fortsetzen, könnte die Mieternachfrage nach Gewerbeimmobilien insgesamt abnehmen, während die Leerstandsquote steigt. Die Objektgesellschaften könnten in einer solchen Marktsituation keine geeigneten Mieter für ihre Immobilien finden und aufgrund von Leerständen Umsatzausfälle erleiden oder günstiger vermieten müssen als geplant. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass es im Rahmen laufender Mietverträge in Zukunft nochmals zu Firmen- und Ladenschließungen in Rahmen eines (Teil-) Lockdowns kommt. Dadurch in finanzielle Bedrängnis geratene Mieter könnten ihre Mietverträge kündigen oder nicht erfüllen. Auch könnten die Objektgesellschaften gesetzlich verpflichtet werden oder aus wirtschaftlichen Erwägungen selbst entscheiden, ihren entsprechend betroffenen Mietern zur Insolvenzvermeidung Mietnachlässe und Stundungen zu gewähren, die ihre eigenen Erträge schmälern. Bei auslaufenden Mietverträgen über derzeit und/oder künftig gehaltenen Immobilien besteht das Risiko, dass 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.

Solche planwidrigen Ertragsausfälle und/oder Zusatzkosten können die wirtschaftliche Stabilität der Objektgesellschaften erschüttern und deren Ausschüttungen an die Emittentin gefährden. Wenn die Emittentin dadurch mit ihren Investitionen nicht die notwendigen Jahresüberschüsse und die notwendige Liquidität erwirtschaftet, könnte die Emittentin finanziell nicht in der Lage sein, während der Laufzeit der Genussscheine die vereinbarten Ausschüttungen an die Genussscheingläubiger zu leisten und/oder den Nennbetrag der Genussscheine bei Fälligkeit zurückzuzahlen. Die diesem Prospekt zugrundeliegenden Genussscheine sind unbesichert und stehen allen nicht besicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin nach. Die Ausschüttungen auf die prospektgegenständlichen Genussscheine und im schlimmsten Fall die Rückzahlung des Nennbetrags der Genussscheine könnten ausfallen und die Anleger könnten ihr investiertes Kapital teilweise oder sogar vollständig verlieren.

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 zinsgebunde-

nen 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 oder bereits erfolgt 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.

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

Die Geschäftstätigkeit der Emittentin ist in erheblichem Maße von den geltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen für Gewerbeimmobilien abhängig. Dies umfasst insbesondere die gesetzlichen Regelungen zum Mietrecht. Das am 1. April 2020 in Kraft getretene Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie sah für den Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 einen 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 geleistet hat, sofern die Nichtzahlung auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruht. 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 bereits geltenden oder zukünftig eingeführten besonderen Kündigungsschutzes in Zeiten der Pandemie sind die Immobilien-Objektgesellschaften ggf. daran gehindert, nicht zahlenden Mietern zu kündigen und diese durch etwaige bonitätsstärkere Mieter zu ersetzen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass in Zukunft – insbesondere im Fall einer weiteren Pandemie-Welle – Mieten nicht gezahlt werden können oder diese oder andere Mietansprüche (weiter/erstmalig) gestundet werden müssen und/oder darüber hinaus gehend Mietausfälle zu verzeichnen sein werden. Mietausfälle können bei den Immobilien-Objektgesellschaften zu erheblichen Einnahmeverlusten führen und somit erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Ausschüttungen der Objektgesellschaften haben und somit die Finanzlage der Emittentin folgens schwer beeinträchtigen.

Zudem haben sich wesentliche Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen in den vergangenen Jahren beispielsweise im Umweltrecht ergeben. Dies betrifft etwa die Vorgaben der jeweils anwendbaren und immer wieder aktualisierten Energieeinsparverordnung und anderer umweltrechtlicher Bestimmungen, die in Zukunft weiter verschärft werden könnten. So kamen etwa die Parteien SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP in ihren Sondierungen zum Ergebnis, dass alle geeigneten Dachflächen künftig für die Solarenergie genutzt werden sollen. Bei gewerblichen Neubauten soll dies verpflichtend, bei privaten Neubauten soll es die Regel werden. Darüber hinaus haben sich die rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen in Deutschland in der Vergangenheit vielfach verschlechtert.

Auch in Zukunft kann es zu Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen kommen. Eine Verschärfung dieser Rahmenbedingungen, etwa hinsichtlich des Mieterschutzes, des Brandschutzes, des Umweltschutzes (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.

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

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

3. Risiken in Bezug auf die Immobilien

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

Bei den von den Objektgesellschaften gehaltenen oder zu erwerbenden Gewerbeimmobilien (z.B. Lagerhallen und sonstige Gebäude für den Logistikbedarf, Läden, Bürogebäude) handelt es sich um sog.

Bestandsimmobilien, d.h. Immobilien mit einer angestrebten Haltedauer von mindestens zwei Jahren, bei denen aus der Vermietung laufend Einnahmen erzielt werden.

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

Während der Ladenschließungen aufgrund der COVID-19-Pandemie war zu beobachten, dass die Konsumneigung in Folge der Ladenschließungen sich verstärkt auf den Online-Handel statt die Filialen vor Ort konzentriert hat. Wenn sich dieser Trend nachhaltig fortsetzt, könnte dies dazu führen, dass Mieter ihre Mietverträge kündigen oder ihre Mietverträge nicht erfüllen und insgesamt die Vermietungsnachfrage nach Einzelhandelsimmobilien oder Fachmarktzentren abnimmt. Dies 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.

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, wenn diese als Altlastverdachtsfläche erfasst sind.

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

Auch nachdem die Objektgesellschaften die entsprechenden Grundstücke und Immobilien an Dritte verkauft haben, besteht das Risiko, dass die Erwerber Schadensersatz- und sonstige Gewährleistungsansprüche gegen die Objektgesellschaften geltend machen können. Diese Pflichten und Ansprüche sind unabhängig von einer Verursachung der entsprechenden Bodenbelastungen durch die Objektgesellschaften und es könnte sein, dass ihnen keinerlei Regressansprüche gegen Dritte zustehen, selbst wenn diese die Belastungen verursacht haben. Die Beseitigung etwaiger Lasten in diesem Sinne und

die hiermit im Zusammenhang stehenden weiteren Maßnahmen können zu Mietausfällen führen, Bau- maßnahmen erheblich verzögern, unmöglich oder wirtschaftlich unrentabel machen, und mit erheblichen zusätzlichen Kosten verbunden sein. Allein der Umstand, dass hier eine Erfassung als Altlastver- dachtsfläche besteht, kann sich wertmindernd auf die Immobilie auswirken.

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

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

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

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

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

Es besteht weiterhin das Risiko, dass Sanierungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten Nut- zungsbeeinträchtigungen zur Folge haben - wie z.B. Renovierungslärm, die Notwendigkeit einer zeit- weisen Räumung etc. Zudem könnten Einschränkungen in der Nutzung dadurch bedingt sein, dass bis

zur Beendigung der Arbeiten notwendige Genehmigungen nicht oder nur mit Zeitverlust / Zusatzaufwand oder Auflagen erlangt werden.

Werden erforderliche Reparatur- oder Sanierungsmaßnahmen nicht vorgenommen, kann dies dazu führen, dass nur ein reduzierter Mietzins verlangt werden kann und im Fall eines Verkaufs ein geringerer Verkaufserlös als erwartet erzielt wird.

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

Es ist möglich, dass Mieter von Objekten der Objektgesellschaften ihre Mietverträge kündigen oder ihre Mietverträge aus anderen Gründen nicht mehr erfüllen. In solchen Fällen oder bei leerstehenden Immobilien besteht das Risiko, dass bei Neu- und Anschlussvermietungen die bisherigen oder die kalkulierten Mieten nicht erzielt werden können. Bei auslaufenden Mietverträgen über von den Objektgesellschaften künftig oder derzeit bereits gehaltene Immobilien besteht das Risiko, dass nicht sofort eine Anschlussvermietung möglich ist oder eine Anschlussvermietung nur unter Bedingungen erfolgen kann, die für die Objektgesellschaften weniger attraktiv sind als ursprünglich angenommen. Zudem besteht das Risiko, dass eine Anschlussvermietung für längere Zeit nicht möglich ist und es infolge dessen zu einer Erhöhung des Leerstands kommt. Die Gründe für ein sinkendes Mietniveau oder einen Leerstand können vielfältig sein. Beispielsweise kann sich bei der individuellen Immobilie die Lage oder Mieterstruktur verschlechtert haben. Möglich ist aber auch eine Verschlechterung der allgemeinen oder örtlichen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, etwa durch eine gestiegene Arbeitslosigkeit eine sinkende Bevölkerungszahl oder eine durch vermehrte Arbeit im Homeoffice bedingte sinkende Nachfrage nach Büroflächen. Mieterwechsel können darüber hinaus mit erheblichen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen verbunden sein, die zu einem vorübergehenden Mietausfall führen und erhebliche Kosten nach sich ziehen können. Auch können gestiegene Anforderungen der Mieter dazu führen, dass die Immobilien in ihrem gegenwärtigen Zustand nicht mehr oder nur zu einem erheblich geringeren Mietertrag vermietet werden können. Ein Leerstand oder ein reduziertes Mietniveau hätten neben geringeren Einnahmen auch zur Folge, dass der Marktwert der betroffenen Immobilien sinkt und für bestehende und potentielle neue Mieter unattraktiver wird. Ein Leerstand führt zudem dazu, dass die Objektgesellschaften bestimmte Nebenkosten zu tragen haben, die sie im Fall der Vermietung auf den Mieter übertragen können.

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

Es besteht das Risiko, dass die Objektgesellschaften die baulichen, rechtlichen, wirtschaftlichen, stadtentwicklungspolitischen und sonstigen wertbeeinflussenden Umstände bezüglich der von ihnen jeweils erworbenen oder zu erwerbenden Immobilien falsch einschätzen oder in anderer Form nicht richtig bewerten. Darüber hinaus könnten sich die getroffenen Annahmen in Bezug auf das Ertragspotenzial der Immobilien nachträglich teilweise oder in vollem Umfang als unzutreffend herausstellen. Das hätte beispielsweise zur Folge, dass Objekte nicht den erwarteten Cashflow generieren und daher nicht mit Profit bewirtschaftet werden können.

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

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

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

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

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

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

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

ses und dem allgemeinen Zustand der Immobilie abhängig ist. Die Objektgesellschaften lassen Immobilien vor dem Erwerb durch die Objektgesellschaften in der Regel durch einen externen Gutachter bewerten oder eine Prüfung durch einen Bausachverständigen durchführen. Die Objektgesellschaften könnten Immobilien daher beim Erwerb zu hoch bewerten und damit könnten die Objektgesellschaften einen überhöhten Kaufpreis zahlen. Des Weiteren könnte eine erheblich negative Änderung der vorgenannten Faktoren zu einem niedrigeren Ertragswert mit der Folge einer Reduzierung von im Bestand befindlichen Immobilienwerten führen.

Für die Bestandshaltung erwerben und halten die Objektgesellschaften Bestandsimmobilien, um aus der Bewirtschaftung dieser Bestände über einen längeren Zeitraum stabile Cashflows zu erzielen. Soweit sich Immobilien im Bestand der Objektgesellschaften befinden, können diese Immobilien aufgrund von durch die Objektgesellschaften nicht beeinflussbarer Faktoren Wertverluste erleiden, etwa wegen Verschlechterung der allgemeinen oder örtlichen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, verschlechterter Sozialstrukturen des Standorts, überdurchschnittlicher Abnutzung, auftretendem Sanierungsbedarf oder auch der COVID-19-Pandemie oder ähnlicher Faktoren. 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.

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

Die Objektgesellschaften werden oder haben für ihre Finanzierungen Sicherheiten im erheblichen Umfang gestellt. Die Finanzierung der einzelnen Objektgesellschaften und ihrer Projekte erfolgt außer durch das Kapital aus der Begebung der 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.

4. Risiken in Bezug auf die Genussscheine

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

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.

b) 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.

c) 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.

d) Die Genussscheine können vorzeitig zurückgezahlt oder außerordentlich gekündigt werden

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

einzelne Genussscheine außerordentlich zu kündigen. Der Rückzahlungsbetrag entspricht in beiden Fällen dem ausstehenden Nennbetrag der Genussscheine zzgl. ausstehenden Ausschüttungen (oder - falls niedriger – dem anteiligen Erlös aus der Verwertung des Vermögens der Emittentin).

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

e) 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.

f) 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.

g) 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.

h) Anleger dürfen sich nicht auf Meinungen und Prognosen verlassen

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

[Seite absichtlich freigelassen]

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

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

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

Der gebilligte Prospekt ist ab dem 11. Januar 2023 nicht mehr gültig. Die Pflicht zur Erstellung eines Prospektnachtrags im Falle wichtiger neuer Umstände, wesentlicher Unrichtigkeiten oder wesentlicher Ungenauigkeiten besteht nicht mehr, wenn der Prospekt ungültig geworden ist.

2. Zukunftsgerichtete Aussagen

Dieser Prospekt enthält in die Zukunft gerichtete Aussagen. In die Zukunft gerichtete Aussagen sind alle Aussagen, die sich nicht auf historische Tatsachen und Ereignisse beziehen. Dies gilt 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, über Wachstum und Profitabilität sowie über wirtschaftliche Rahmenbedingungen, denen die Emittentin ausgesetzt ist, enthält. Die in die Zukunft gerichteten Aussagen basieren auf der gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzung durch die Gesellschaft. Solche in die Zukunft gerichteten Aussagen basieren auf Annahmen und Faktoren und unterliegen daher Risiken und Ungewissheiten. Die Abschnitte „Risikofaktoren“ und „Geschäftstätigkeit der Emittentin“ enthalten eine ausführliche Darstellung von Faktoren, die Einfluss auf die Geschäftsentwicklung der Emittentin und auf die Branche, in der die Emittentin tätig ist, nehmen können.

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

Zu diesen Faktoren gehören unter anderem:

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

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

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

3. Hinweis zu Quellen der Marktangaben sowie zu Fachbegriffen

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

Der Jahresabschluss der Emittentin zum 31. Dezember 2020 wurde von dem Wirtschaftsprüfer Michael Schiekofer von der SL Revision GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Anschrift am Prospektdatum: Neustadt 52284028 Landshut, mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die SL Revision GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ist Mitglied der deutschen Wirtschaftsprüferkammer.

5. Hinweis zu Finanz- und Zahlenangaben

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

6. Verfügbare Dokumente

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

- (i) der aktuelle Gesellschaftsvertrag;
- (ii) der geprüfte Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 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

Die Emittentin hat am 1. Oktober 2020 die Ausgabe von bis zu 50 untereinander gleichberechtigten, auf den Inhaber lautende Genussscheinen im Nennbetrag von je EUR 100.000,00, mithin im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 50 Mio. beschlossen. Zum 16. November 2020 waren davon 50 Genussscheine im Gesamtnennbetrag von EUR 5 Mio. begeben und wurden auf Basis eines an diesem Tag gebilligten Wertpapierprospekts zum Handel im Regulierten Markt der Börse Luxemburg zugelassen („**bestehende Genussscheine**“).

Gegenstand dieses vorliegenden Prospekts ist die Zulassung von 153 weiteren untereinander gleichberechtigten, auf den Inhaber lautenden Genussscheinen der IHS Nr. 3 GS GmbH im Nennbetrag von EUR 100.000,00, mithin im Gesamtnennbetrag von EUR 15,3 Mio zum Handel im regulierten Markt der Börse Luxemburg, die die Emittentin am 20. November 2020 und 17. Februar 2021 gegen Barzahlung ausgegeben hat und 17 weitere neuen Genussscheine (zusammen 170 „**neue Genussscheine**“ im Gesamtnennbetrag von EUR 17 Mio), die die Emittentin mit Vereinbarung vom 15. September 2021 mit Wirkung zum 1. Januar 2022 im Tausch gegen 85 andere Genussscheine im Nennbetrag von je EUR 20,000, in die sie als Emittentin eingetreten war, ausgegeben hat]. Die neuen Genussscheine sind vollständig fungibel mit den unter gleicher ISIN/WKN zum Handel im Regulierten Markt der Börse Luxemburg zugelassenen bestehenden Genussscheine der Emittentin, bilden mit den bestehenden Genussscheinen einen einheitlichen Genussschein und erhöhen deren Gesamtnennbetrag („**Aufstockung**“). Die neuen Genussscheine sollen nun ebenfalls zum Handel im Regulierten Markt der Börse Luxemburg zugelassen werden. Die Zulassung wird voraussichtlich am 10. Januar 2022 beantragt werden. Die Entscheidung über die Zulassung der Genussscheine liegt im Ermessen der Börse Luxemburg und wird am 12. Januar 2022 erwartet.

Der Emissionserlös aus den zum Datum dieses Prospekts begebenen insgesamt 220 Genussscheine ist in Objektgenussscheine der in Kapitel VII.3 beschriebenen Objektgesellschaften investiert. Im Zuge der Börsenzulassung der prospektgegenständlichen neuen Genussscheine werden keine weiteren Erlöse erzielt und folglich gibt es auch keine Verwendung solcher Erlöse durch die Emittentin.

Es wird erwartet, dass der Handel mit den Genussscheinen der Gesellschaft im regulierten Markt am 13. Januar 2022 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 neuen 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 verbriefen das Recht auf Zahlung

einer jährlichen Ausschüttung der Emittentin während ihrer Laufzeit, die vom Jahresüberschuss der Emittentin des jeweiligen Geschäftsjahres abhängt, und das Recht auf Rückzahlung des anfänglichen Nennbetrags am Ende der Laufzeit. Die Laufzeit endet mit Ablauf des 31. Oktober 2035.

2. Zeitplan

Für die Zulassung der Genussscheine ist folgender voraussichtlicher Zeitplan vorgesehen:

| | |
|-----------------|---|
| 10. Januar 2022 | Datum der Billigung des Prospektes durch die CSSF |
| 10. Januar 2022 | Veröffentlichung des Prospekts auf der Internetseite der Gesellschaft (www.ihs3gs.eu) ⁴ |
| 10. Januar 2022 | Voraussichtliches Datum der Beantragung der Zulassung der Genussscheine zum Handel im regulierten Markt an der Börse Luxemburg. |
| 12. Januar 2022 | Voraussichtliche Zulassung der Genussscheine zum Börsenhandel im regulierten Markt an der Börse Luxemburg |
| 13. Januar 2022 | Voraussichtliche Notierungseinbeziehung an der Börse Luxemburg |

3. Rendite

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

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

Die Emittentin hat die Praeclarus 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:

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.

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

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

4. Rang

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

5. Angaben zum Basiswert

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

6. WKN / ISIN

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

7. Form und Verbriefung, Verwahrstelle und Zahlstelle

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

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

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

8. Kosten der Zulassung

Die gesamten Kosten der Zulassung der Genussscheine der Gesellschaft - einschließlich der Erstellung dieses Wertpapierprospekts sowie der Börsengebühr - werden voraussichtlich ca. EUR 20.000,00 betragen.

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

2. Historische Entwicklung der heutigen Emittentin, Trends

Die IHS Nr. 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 sechs Objektgesellschaften investiert (siehe Kapitel VII.3).

Die Objektgesellschaften erwerben eine vermietete oder zu vermietende Gewerbeimmobilie (z.B. Lagerhallen und sonstige Gebäude für den Logistikbedarf, Läden, Bürogebäude), teilweise mit geringen

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.

Wohnanteil, oder haben diese bereits erworben und halten sie im Bestand, um laufende Mieterträge und eine langfristige Rendite zu erzielen. Zur Finanzierung ihrer Geschäftstätigkeit hat die Emittentin den prospektgegenständlichen Genussschein begeben.

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

Sonstige Trends sind über die in diesem Abschnitt dargestellten Umstände hinaus nicht bekannt. Es hat keine wesentlichen Verschlechterungen der Aussichten der Emittentin seit dem 31. Dezember 2020, gegeben. Ferner ist es seit dem 31. Dezember 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 befreiteinzelvertretungsberechtigt; mit der Befugnis, im Namen der Gesellschaft mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen. Die Rechte und Pflichten des Geschäftsführers sind durch den mit dem Geschäftsführer abgeschlossenen Geschäftsführervertrag geregelt.

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

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

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

Daneben ist er Geschäftsführer von weiteren Zweckgesellschaften, die (Halb-)Schwestergesellschaften der Emittentin sind.

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 zwei Geschäftsanteilen mit einem Nominalbetrag von je EUR 12.500,00.

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 55 % Herrn Friedrich Eschenbaum. Unternehmensgegenstand der Emittentin ist die Tätigkeit einer verwaltenden Holding-Gesellschaft (weitere Details hierzu siehe im Abschnitt VII. 3.).

Die IHS Nr. 1 GmbH gehört allein der Praeclarus 1 Holding GmbH, die IHS Nr. 2 GmbH gehört Herrn Friedrich Eschenbaum, die IHS Nr. 2 GS GmbH gehört Herrn Fritz Roth, die IHS Nr. 3 GmbH, die IHS Nr. 4 GmbH und die IHS Nr. 4 GS GmbH haben die gleiche Gesellschafterstruktur wie die Emittentin (IHS Nr. 3 GS GmbH).

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. Bürogebäude, Handelsobjekte und sonstige Gebäude etwa Gesundheits-, Health Care- und Sozialimmobilien), teilweise mit Wohnanteil bei gemischt genutzten Immobilien erwerben oder erworben haben und im Bestand halten, um laufende Mieterträge und eine langfristige Rendite zu erzielen.

Ihr Unternehmensgegenstand erlaubt aber auch andere Formen der Finanzierung von anderen Unternehmen. Er umfasst im Wortlaut die „Tätigkeit einer verwaltenden Holding-Gesellschaft, insbesondere der Erwerb, das Halten, die Verwaltung sowie die Veräußerung von Beteiligungen oder Finanzierungen an anderen Unternehmen, insbesondere an im Immobilienbereich tätigen Unternehmen und Zweckgesellschaften, sowie Durchführung sämtlicher Maßnahmen und Erledigung sämtlicher Geschäfte, die mittelbar oder unmittelbar dem vorgenannten Unternehmensgegenstand dienen oder diesen zu fördern geeignet und bestimmt sind mit Ausnahme solcher Tätigkeiten, die eine gesetzliche Genehmigung oder eine besondere Gewerbeerlaubnis erfordern.“

Die Immobilienstandorte befinden sich aktuell ausschließlich in Deutschland.

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

Nach der Ansicht von Analysten von Ernst & Young Real Estate gilt Deutschland unter Großanlegern sogar als der stabilste Immobilienmarkt in Europa. Hierbei schätzen 98 % der Befragten den deutschen Immobilienmarkt als attraktiv ein. Dies gilt sowohl absolut als auch im europäischen Vergleich. Bei den befragten Investoren erfreuen sich insbesondere deutsche Wohnimmobilien ungebrochener Beliebtheit.⁸

Markt für Gewerbeimmobilien

In ihrem Investmentmarktüberblick für deutsche Gewerbeimmobilien für das 3. Quartal 2021 beschreibt die Jones Lang LaSalle Inc. („JLL“), dass das gesamtdeutsche Transaktionsvolumen in diesem Zeitraum inklusive des Bereichs Living bei EUR 26,7 Mrd. lag, was 44 % des derzeitigen Jahresergebnisses entsprach und somit seit 2016 das Quartal mit dem vierthöchsten Volumen darstellt. Auch im Jahresüberblick ist ein wenn auch nur kleiner Aufwärtstrend festzustellen. Das Transaktionsvolumen betrug inklusive Living bis September 2021 EUR 60,8 Mrd., was einem Plus von 5 % gegenüber dem Jahr 2020 entspricht. So wurde in Aussicht gestellt, dass das Transaktionsvolumen im Gesamtjahr 2021 dem

⁸ Ernst und Young Global Limited, „Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2021“.

Jahresergebnis von 2020 nicht nachstehen werde. Dadurch, dass es zur Übernahme der Deutsche Wohnen durch Vonovia kam, könne das Transaktionsvolumen bis zu EUR 100 Mrd. erreichen.⁹ Insbesondere die Einzeltransaktionen haben ein deutliches Plus von 29 % gemacht, wozu hochpreisige Transaktionen in der Assetklasse Büro wie der Verkauf der Bürogebäude T1 und Skyper beigetragen haben.¹⁰

In den Städten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart, mithin den Städten mit dem größten Wachstumspotential in Deutschland (sogenannte Top 7 Städte) hat sich der Renditerückgang bei Büro-Spitzenrenditen fortgesetzt. Im 3. Quartal 2021 sanken die Renditen in diesem Bereich erneut um 5 Basispunkte auf 2,69 % und es wird bis Ende des Jahres ein stetiger, aber moderater Rückgang um weitere fünf Punkte prognostiziert. Selbst bei Objekten mit Leerstand oder qualitativen Abstrichen in Lagen abseits von Top setzt sich die Renditekompression leicht fort, was ein Hinweis auf zurückerlangtes Vertrauen der Investoren in den Bürosektor darstellen könnte.¹¹ Der Einzelhandel bleibt konstant und die Renditen bleiben für alle Sektoren (innerstädtische Geschäftshäuser; Fachmarkt; Shopping Center) stabil, wobei aufgrund von in Verkauf stehender Objekte im Bereich Fachmärkte und Fachmarktzentren noch leichte Rückgänge erwartet werden. Von diesem Trend hebt sich die Dynamik der Logistikimmobilien deutlich ab, denn die Renditen sinken hier um 27 Basispunkte auf im Schnitt 3,11 % und könnten bis Ende 2021 auf 3,0 % kommen.¹² Damit bleibt der finanzielle Rahmen für Investitionen vorteilhaft und das deutsche Marktumfeld durch hohe Liquidität auch in näherer Zukunft noch attraktiv.¹³

Die Hauptstadt Berlin hat bei den Big 7 (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) mit einem Transaktionsvolumen in Höhe von EUR 15,6 Mrd. zum 3. Quartal die Nase weit vorn. Grund dafür ist zum einen der Verkauf von Akelius an Heimstaden, bei dem zum Großteil Berliner Wohnungen verkauft wurden, sowie die Übernahme von 15.000 Wohnungen des Landes Berlin von der Deutsche Wohnen und der Vonovia. Auf den weiteren Plätzen liegen Frankfurt (EUR 6,3 Mrd.), Hamburg (EUR 4,8 Mrd.) und München (EUR 4,7 Mrd.). Im Vergleich zum Vorjahr erzielte Berlin mit 91 % die höchste Steigerungsrate, Köln (61 %) und Frankfurt (39 %) platzieren sich auf den weiteren Rängen. Das größte Minus ist in Düsseldorf festzustellen mit -37 %. In Hamburg (-2 %) kam es im Jahr 2021 nur zu einem geringen Rückgang der Investitionen im Vergleich zu Quartal 1-3 des Vorjahres (-35 % 2020). Insgesamt ist zu konstatieren, dass ein Transaktionsvolumen von rund EUR 35,9 Mrd. auf die Big 7 in den Monaten Januar bis September 2021 entfällt, ein Anteil von fast 60 % am gesamtdeutschen Transaktionsvolumen. Allerdings bedeutet dies im Umkehrschluss aber, dass es weniger Investitionen außerhalb dieser Städte gab.¹⁴

⁹ JLL, Investmentmarktüberblick Deutschland, 3. Quartal 2021, Seite 3., abrufbar unter: <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>

¹⁰ JLL, Investmentmarktüberblick Deutschland, 3. Quartal 2021, Seite 3., abrufbar unter: <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>

¹¹ JLL, Investmentmarktüberblick Deutschland, 3. Quartal 2021, Seite 6 ff., abrufbar unter: <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>

¹² JLL, Investmentmarktüberblick Deutschland, 3. Quartal 2021, Seite 7., abrufbar unter: <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>

¹³ JLL, Investmentmarktüberblick Deutschland, 3. Quartal 2021, Seite 6., abrufbar unter: <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>

¹⁴ JLL, Investmentmarktüberblick Deutschland, 3. Quartal 2021, Seite 5 f., abrufbar unter: <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>

Mit Blick auf das Transaktionsvolumen nach Hauptnutzungsart ergibt sich laut JLL nachfolgendes Bild: Die Assetklasse Living (z.B. Wohnportfolios, Studentenwohnheime, Mikroappartements, Senioren- und Pflegeheime) führt mit rund EUR 23,1 Mrd. und entspricht 38 % des Gesamtvolumens, gefolgt von Büroimmobilien, auf die eine Transaktionssumme in Höhe von rund EUR 16,4 Mrd. (27 %) entfällt. Die Logistik-Industrie kommt zum 3. Quartal 2021 mit rund EUR 6,7 Mrd. auf einen Anteil von 11 % und der Einzelhandel mit rund EUR 6,1 Mrd. auf einen Anteil von 10 %.¹⁵

Markt für Büro- und Wohnimmobilien

Nach Angaben der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ernst & Young GmbH („EY“) genossen Büroimmobilien in den vergangenen Jahren unangefochten das höchste Interesse der Investoren. Nun scheint das Interesse eher Richtung Wohnimmobilien zu gehen. Nach einer von EY durchgeführten Befragung gaben 77 % der Befragten an, dass in diesem Segment mit steigenden Preisen zu rechnen sei und 93 % der Investoren rechnen damit, dass die Anforderungen an Wohnimmobilien aufgrund der starken Homeoffice-Nutzung nicht geringer würden. Für Büroimmobilien sieht die Situation hingegen anders aus. 65 % der Befragten rechnen zwar damit, dass die Preise in guten Lagen gleichbleiben, 77 % der Befragten rechnen aber mit Preisabschlägen für Büroimmobilien. Das liegt daran und so sehen es auch 89 % der Befragten, dass als Folge des vermehrten Homeoffice das Büro weniger als reiner Arbeitsplatz, sondern vielmehr als Interaktionstreffpunkt fungieren wird.¹⁶

Marktlage für Immobilien insgesamt

Grundsätzlich ist laut JLL festzuhalten, dass es in den Monaten Januar bis September 2021 - mit Ausnahme von Wohnungsimmobilien - noch immer an größeren Portfolios in allen gewerblichen Nutzungsarten fehlt, sodass hier ein Minus von 17 % besteht.¹⁷

Bei dem Volumen der Einzeltransaktionen dagegen konnte im Vergleich zum Vorjahr ein Anstieg von 29 % verzeichnet werden. Auf dem Transaktionsmarkt besteht ein Wettbewerb um die besten Objekte. Aspekte wie ESG, geopolitische Landschaft, die kritische Lage in Afghanistan, die Corona-Pandemie und die damit einhergehenden Reisebeschränkungen beeinträchtigen international tätige Investoren, sodass ein Rückgriff auf Kapazitäten und Know-how von lokalen Asset Managern einen Vorteil bringt.¹⁸ Die Bundestagswahl in Deutschland spiegelt eine politisch stabile Lage sowie eine zuverlässige, demokratische Volkswirtschaft wieder. Der Berliner Volksentscheid zur Enteignung von großen Wohnungskonzernen zeigt, dass die Wohnungspolitik im Wandel steckt, wobei eine große Aufgabe sein wird, eine

¹⁵ JLL, Investmentmarktüberblick Deutschland, 3. Quartal 2021, Seite 7., abrufbar unter: <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>

¹⁶ EY, Pressemitteilung vom 15. März 2021 – Wie die Immobilien-Assetklassen in der Pandemie divergieren, Absätze 3 und 4, abrufbar unter https://www.ey.com/de_de/real-estate-hospitality-construction/immobilien-assetklassen-divergieren-in-der-pandemie

¹⁷ JLL, Investmentmarktüberblick Deutschland, 3. Quartal 2021, Seite 3., abrufbar unter: <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>

¹⁸ JLL, Investmentmarktüberblick Deutschland, 3. Quartal 2021, Seite 3., abrufbar unter: <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>

Lösung für den Konflikt zwischen Neubau als Möglichkeit den sozialen Wohnungsbau zu fördern und den Klimazielen und der Reduktion der CO₂-Emissionen im Gebäudesektor zu finden.¹⁹

Mit Blick auf die weitere Jahresentwicklung erwartet JLL und entsprechende Marktteilnehmer aufgrund konkreter Verkaufsprozesse ein Jahresergebnis vergleichbar zum Ergebnis des Vorjahres - auch ohne Sondereffekte wie die Fusion von Vonovia und Deutsche Wohnen.²⁰ Mit Rekordvolumen in Höhe von EUR 6,4 Mrd. wurde in deutsche Logistikimmobilien investiert. E-Commerce ist nach Angaben von JLL der Wachstumsmotor und wird es in den nächsten drei Jahren auch weiterhin sein. Zudem wird ein Anstieg der Nachfrage aus den Sektoren wie Express-Paketzustellung, Gesundheitswesen und Life Sciences, Bau- und Werkstoffe erwartet.²¹

2. Beeinflussung des Marktumfelds durch die Ausbreitung des Corona-Virus

Das Jahr 2020 war durch den Ausbruch und die Ausbreitung des Corona-Virus gekennzeichnet. In Anbetracht der zunehmenden Lockerungen im Rahmen der Corona-Pandemie, ist eine Erholung der deutschen Wirtschaft merklich. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im 3. Quartal 2021 gegenüber dem 2. Quartal 2021 – preis-, saison- und kalenderbereinigt – um 1,7 % gestiegen. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft im Sommer weiter fort, nachdem das BIP im 2. Quartal 2021 bereits um 2,0 % gewachsen war. Gegenüber dem 4. Quartal 2019, dem Quartal vor Beginn der Corona-Krise, war die Wirtschaftsleistung noch 1,1 % geringer.²²

Nachdem im 2. Quartal 2021 die inländische Nachfrage in fast allen Bereichen kräftige Zuwächse verzeichnete, traf dies im 3. Quartal 2021 lediglich für den privaten Konsum zu: Dieser stieg mit +6,2 % (preis-, saison- und kalenderbereinigt) deutlich gegenüber dem Vorquartal. Der Staat reduzierte hingegen seine Konsumausgaben um 2,2 %.²³

Die Wirtschaftsleistung nahm im 3. Quartal 2021 gegenüber dem 3. Quartal 2020 in fast allen Wirtschaftsbereichen zu. Die Erholung aus dem 2. Quartal hat sich aber in den meisten Bereichen deutlich abgeflacht. Den größten Anstieg der preisbereinigten Bruttowertschöpfung gab es mit +6,1 % bei den Unternehmensdienstleistern. Auch in den Bereichen Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+2,9 %) und Handel, Verkehr, Gastgewerbe (+2,8 %) ging es weiter aufwärts, wobei das Plus in den Teilbereichen Gastgewerbe und Verkehr im Vorjahresvergleich noch deutlicher ausfiel. Im Baugewerbe

¹⁹ JLL, Investmentmarktüberblick Deutschland, 3. Quartal 2021, Seite 2., abrufbar unter: <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>

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

²¹ JLL, Investmentmarktüberblick Deutschland, 3. Quartal 2021, Seite 5., abrufbar unter: <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>

²² Pressemitteilung Nr. 532 des Statistischen Bundesamts vom 25. November 2021 „Bruttoinlandsprodukt (BIP), 3. Quartal 2021“ abrufbar unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/11/PD21_532_811.html

²³ Pressemitteilung Nr. 532 des Statistischen Bundesamts vom 25. November 2021 „Bruttoinlandsprodukt (BIP), 3. Quartal 2021“ abrufbar unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/11/PD21_532_811.html

(+3,5 %) sowie im Verarbeitenden Gewerbe (+2,6 %) nahm die Bruttowertschöpfung gegenüber dem Vorjahresquartal ebenfalls zu. Insgesamt lag die preisbereinigte Bruttowertschöpfung im 3. Quartal 2021 um 2,6 % über dem Niveau des 3. Quartals 2020.²⁴

Der deutsche Büroimmobilienmarkt ist trotz eines leichten Anstiegs der Leerstände und der Unsicherheit über die zukünftige Flächennachfrage weitgehend stabil. Allerdings müssen Investoren im Vergleich zu den Vorjahren mit stagnierenden Mieten rechnen. Im Einzelhandel hingegen hat die Corona-Pandemie den durch den Online-Handel verursachten Abwärtstrend bei den Mieten verstärkt und den Rückgang der Einzelhandelsflächen weiter vorangetrieben. Insgesamt werden die Innenstädte der deutschen Top-Standorte aber attraktive Einkaufsmeilen bleiben. Doch Corona ließ die Spitzenmiete auch an den Top-7 Standorten um etwa 8 Prozent schrumpfen. Gegenüber dem Maximum zur Jahresmitte 2018 gingen die Spitzenmieten um insgesamt rund 10 Prozent zurück. Dies sind die zentralen Ergebnisse der aktuellen Studie der DZ HYP zur Entwicklung der Gewerbeimmobilienmärkte an den sieben Top-Standorten in Deutschland: Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Stuttgart und München.²⁵

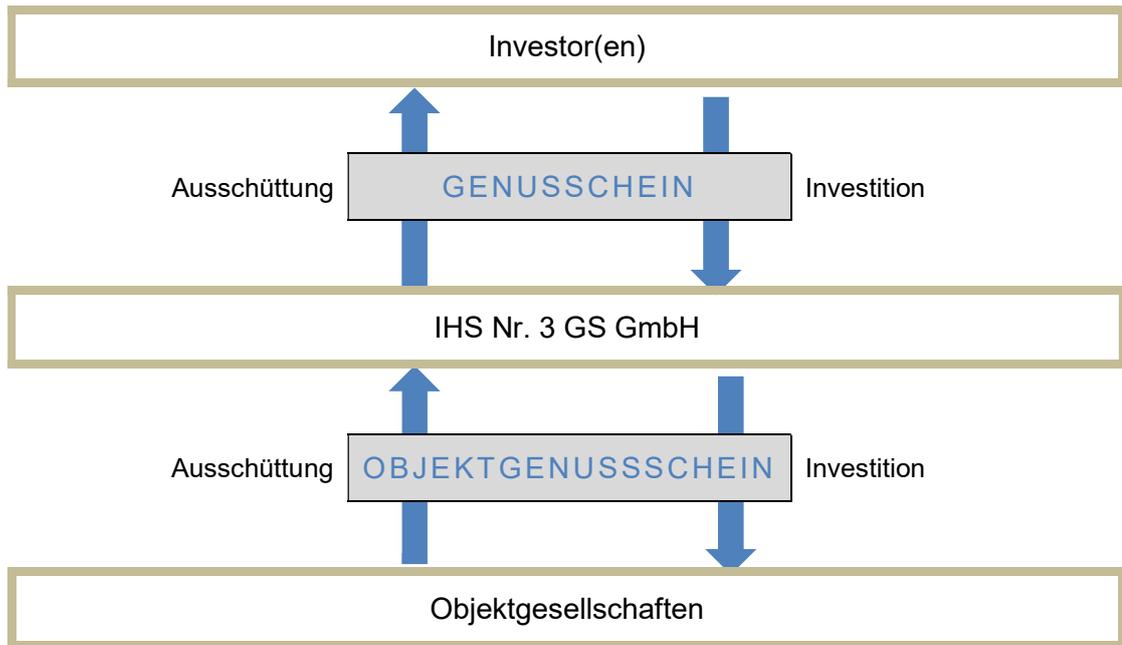
3. Haupttätigkeitsbereiche der Emittentin

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 sechs Objektgesellschaften.

²⁴ Pressemitteilung Nr. 532 des Statistischen Bundesamts vom 25. November 2021 „Bruttoinlandsprodukt (BIP), 3. Quartal 2021“ abrufbar unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/11/PD21_532_811.html

²⁵ „Immobilienmarkt Deutschland 2021| 2022“ abrufbar unter https://dzhyp.de/fileadmin/user_upload/Dokumente/Ueber_uns/Marktberichte/DZHYP_Immobilienmarkt_Deutschland_2021_final.pdf



Die Praeclarus Asset Management GmbH mit Sitz in Grünwald, Landkreis München, seit dem 7. August 2018 eingetragen im Handelsregister B des Amtsgerichts München unter HRB 242761, ist der vertraglich verbundene Asset Manager der Objektgesellschaften. Sie entscheidet - beraten von einem Fachbeirat, der sich aus Repräsentanten des Investorenkreises zusammensetzt – darüber, in welche Immobilienobjekte investiert wird. Die Praeclarus Asset Management GmbH gehört zu 55% Herrn Friedrich Eschenbaum, der gleichzeitig ihr Geschäftsführer ist, und zu weiteren 45 % Herrn Fritz Roth.

Die nachfolgende Tabelle bietet einen Überblick über die bereits vereinbarten oder konkret geplanten Investments der Emittentin in Objektgenussscheine:

| Objektgesellschaft | HR | Objektstandort | Geplantes Investitionsvolumen in EUR ²⁶ | Zeichnung des Objekt-Genussrechts | Laufzeitende des Objekt-Genussrechts |
|-------------------------------------|------------|--|--|-----------------------------------|--------------------------------------|
| OG Praeclarus 12 GmbH & Co. KG | HRA 112445 | Gersthofen sowie 2 Objekte in München / Aschheim | 5.000.000 | ab 29.10.2020 | 30.09.2035 |
| OG Praeclarus 10 GmbH & Co. KG | HRA 113016 | München | 4.000.000 | ab 26.11.2020 | 30.09.2035 |
| OG Praeclarus 11 GmbH & Co. KG | HRA 113015 | Regensburg | 5.000.000 | ab 26.11.2020 | 30.09.2035 |
| OG Praeclarus 13 GmbH & Co. KG | HRA 113014 | Regensburg | 4.000.000 | ab 26.11.2020 | 30.09.2035 |
| Objektgesellschaft Praeclarus 1 mbH | HRB 235203 | Bamberg | 1.600.000 | ab 01.01.2021 | 31.10.2035 |

²⁶ Geplantes Investitionsvolumen = maximaler Gesamtnennbetrag des Objekt-Genussrechts.

| Objektgesellschaft | HR | Objektstandort | Geplantes Investitionsvolumen in EUR ²⁶ | Zeichnung des Objekt-Genussrechts | Laufzeitende des Objekt-Genussrechts |
|-----------------------|------------|----------------|--|-----------------------------------|--------------------------------------|
| OG Praeclarus 14 GmbH | HRB 261464 | München | 2.300.000 | ab 24.02.2021 | 30.09.2035 |
| | | Summe: | 21.900.000 | | |

Die Objektgesellschaften Praeclarus 10, 11 und 13 GmbH & Co. KG wurden am 14. Oktober 2020, die OG Praeclarus 12 GmbH & Co. KG am 3. Juni 2020 und die OG Praeclarus 14 GmbH am 9. Dezember 2020 im Handelsregister des Amtsgerichts München eingetragen. Alle vorgenannten Gesellschaften haben ihren Sitz in München. Die Objektgesellschaft Praeclarus 1 mbH wurde bereits am 11. August 2017 im Handelsregister des Amtsgerichts München eingetragen und hat ihren Sitz in Grünwald im Landkreis München.

Geschäftsführer der OG Praeclarus 14 GmbH und der Objektgesellschaft Praeclarus 1 mbH ist Herr Friedrich Eschenbaum, Gesellschafter sind die Praeclarus 1 Holding GmbH und die Praeclarus 2 Holding GmbH je zur Hälfte. Persönlich haftender Gesellschafter der Praeclarus 10, 11, 12 und 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 55 % Herrn Friedrich Eschenbaum.

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, die vom Jahresüberschuss der Objektgesellschaft abhängt, wenn und soweit diese aus der freien Liquidität (unter Berücksichtigung eines jedes Jahr als Liquiditätspuffer zurückzustellenden Betrages von 0,25 % des Gesamtnennbetrags der Genussrechte) 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 fünf Jahren mit entsprechender Rückstellung bis zu EUR 625.00), wobei aber mindestens ein Betrag in Höhe von 0,5 % des Gesamtnennbetrags der Genussrechte, also bis zu EUR 250.000 im Liquiditätspuffer verbleibt.

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 |
| 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. |
|---|-------------------------|

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 10 GmbH & Co. KG

(wie Objektgesellschaft Praeclarus 12 GmbH & Co. KG)

| | |
|------------------|--|
| 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. |
|---|-------------------------|

c) Objektgesellschaft Praeclarus 11 GmbH & Co. KG

(wie Objektgesellschaft Praeclarus 12 GmbH & Co. KG)

| | |
|------------------|--|
| 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. |
|---|-------------------------|

d) Objektgesellschaft Praeclarus 13 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

| | |
|---------------------------|--|
| Objekt | Gewerbeimmobilie, Wohnungen (gemischt) (Baujahr 1989) |
| Standort | Baden Württemberg, Weinheim |
| Grundstücksgröße | ca. 7.800 qm |
| Mietfläche | ca. 10.900 qm |
| Gesamtfinanzierungsbedarf | ca. EUR 14,3 Mio. |

Zusatzinformationen: Das Objekt wurde in voll überarbeitetem Zustand in Q4 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.

f) 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.

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 begibt die Emittentin den prospektgegenständlichen Genussschein begeben und investiert den Emissionserlös in Objektgenussscheine der vorstehend beschriebenen Objektgesellschaften. Die Objektgesellschaften investieren ihrerseits den Erlös der Objektgenussscheine jeweils in ihre in Kapitel VII.3 beschriebenen Immobilienobjekte. Sie erzielen aus diesen Objekten Mieteinnahmen, aus denen sie die Ausschüttungen auf die Objektgenussscheine 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 beeinträchtigt oder eingeschränkt ist. 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 dem 31. Dezember 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 220 Genussscheine im Gesamtnennbetrag von EUR 20,3 Mio. begeben. Den daraus erzielten Nettoerlös in Höhe von EUR 20.250.000,00 hat die Emittentin zum Datum des Prospekts wie in Abschnitt VII.3 beschrieben investiert.

Im Übrigen ist es seit dem 31. Dezember 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

| | | |
|---|---|------------|
| Jahresabschluss für das Rumpfgeschäftsjahr der IHS Nr. 3 GS GmbH | | |
| vom 11. September bis 31. Dezember 2020 | | F-2 |
| I. | Bilanz zum 31. Dezember 2020..... | F-3 |
| II. | Gewinn- und Verlustrechnung | F-4 |
| III. | Anhang..... | F-5 |
| IV. | Lagebericht | F-12 |
| V. | Wiedergabe des Bestätigungsvermerks des unabhängigen Abschlussprüfers | F-17 |

**Jahresabschluss
für das Rumpfgeschäftsjahr
vom 11. September bis 31. Dezember 2020
der IHS Nr. 3 GS GmbH, Grünwald**

Bilanz zum 31. Dezember 2020

| AKTIVA | EUR | EUR | 31.12.2020 EUR |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|
| A. Anlagevermögen | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | <u>1.691,00</u> | 1.691,00 | |
| II. Finanzanlagen | | | |
| 1. Wertpapiere des Anlagevermögens | <u>18.000.000,00</u> | <u>18.000.000,00</u> | 18.001.691,00 |
| B. Umlaufvermögen | | | |
| I. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks | | <u>3.073,07</u> | 3.073,07 |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | | | 40.247,44 |
| | | | <u>18.045.011,51</u> |

| PASSIVA | EUR | EUR | 31.12.2020 EUR |
|---|-----|-------------------|----------------------|
| A. Eigenkapital | | | |
| I. Eingefordertes Kapital / Gezeichnetes | | 12.500,00 | |
| Gezeichnetes Kapital: EUR 25.000,00 (Vj: EUR 0,00) | | | |
| Nicht eingeforderte ausstehende Einlagen: EUR -12.500,00 (Vj: EUR 0,00) | | | |
| Genussscheinkapital | | 18.000.000,00 | |
| III. Jahresfehlbetrag | | <u>-67.117,81</u> | 17.945.382,19 |
| B. Rückstellungen | | | |
| 1. Sonstige Rückstellungen | | <u>6.000,00</u> | 6.000,00 |
| C. Verbindlichkeiten | | | |
| 1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | 90.177,77 | |
| davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 90.177,77 (Vj: EUR 0,00) | | | |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: | | 500,00 | |
| 3. Sonstige Verbindlichkeiten | | 2.951,55 | |
| davon aus Steuern: EUR 2.265,06 (Vj: EUR 0,00) | | | |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 137,94 (Vj: EUR 0,00) | | | |
| davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 2.951,55 (Vj: EUR 0,00) | | | |
| | | | <u>93.629,32</u> |
| | | | <u>18.045.011,51</u> |

**Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020**

| | EUR | 2020 EUR |
|---|---------|-------------------|
| 1. Personalaufwand | | |
| a) Löhne und Gehälter | -600,00 | |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung | -74,94 | |
| davon für Altersversorgung: EUR 0,00 (Vj: EUR 0,00) | | |
| | | -674,94 |
| 2. Abschreibungen | | |
| a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | -49,00 | |
| | | -49,00 |
| 3. Sonstige betriebliche Aufwendungen | | -66.393,87 |
| | | -67.117,81 |
| 4. Ergebnis nach Steuern | | -67.117,81 |
| 5. Jahresfehlbetrag (Vj. Jahresüberschuss) | | -67.117,81 |

Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die IHS Nr. 3 GS GmbH mit Sitz in Grünwald ist unter HRB 259673 im Handelsregister des Amtsgerichtes München eingetragen.

Die Gesellschaft ist als große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB i.V. mit § 264 d HGB einzustufen. Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß den §§ 242 ff und 264 ff HGB sowie den einschlägigen Vorschriften des GmbHG aufgestellt.

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

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

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

Die Gesellschaft wurde am 11.09.2020 gegründet. Das Wirtschaftsjahr entspricht dem Kalenderjahr, so dass in 2020 ein Rumpfgeschäftsjahr vorliegt. Dem entsprechend fehlen Vergleichszahlen des Vorjahres. Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgt unter der Annahme der Unternehmensfortführung.

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen. Den Abschreibungen der Sachanlagen liegen im Wesentlichen die folgenden Nutzungsdauern zu Grunde:

| | Nutzungsdauer |
|------------------------------------|----------------------|
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 3 Jahre |

Finanzanlagevermögen

Die Wertpapiere des Finanzanlagevermögens beinhalten ausschließlich Genussscheine, die zum Nennwert bewertet wurden. Eine dauernde Wertminderung zum Stichtag lag nicht vor.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet. Im Übrigen sind die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände zum Nominalwert ausgewiesen.

Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten sind zu Nominalwerten bilanziert.

Die aktive Rechnungsabgrenzung berücksichtigt vorausbezahlte Aufwendungen für spätere Geschäftsjahre.

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

Das Genussscheinkapital wurde mit dem Nennwert bilanziert. Es ist nachrangig gegenüber anderen Gläubigern, gewährt eine erfolgsabhängige Vergütung sowie Teilnahme am Verlust und wurde langfristig gewährt.

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

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Differenzierte Wertansätze zwischen Handels- und Steuerbilanz, die zu Steuerlatenzen führen würden, liegen im Geschäftsjahr nicht vor.

Angaben zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagespiegel als Anlage zum Anhang dargestellt.

Flüssige Mittel

Es bestehen ausschließlich Bankguthaben die zum Nennwert ausgewiesen sind.

Aktive Rechnungsabgrenzung

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten betrifft Aufwendungen des Folgejahres die bereits im Geschäftsjahr geleistet wurden. Dabei handelt es sich um Kosten der Wertpapierprospektzulassung, Wertpapierprospektprüfung sowie Eintragungsgebühr bei der Luxemburg Stock Exchange. Die Kosten wurden auf die Laufzeit der Genussscheine bis zum 31.10.2035 verteilt.

Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital wird zum Nennwert ausgewiesen und beträgt 25.000,00 EUR. Darauf sind 50 % eingezahlt.

Des Weiteren wurden im Geschäftsjahr Mio EUR 18,0 Genussscheinkapital (180 Stück) aufgenommen. Das Genussscheinkapital erfüllt die Voraussetzungen von bilanziellem Eigenkapital. Die Kapitalgewährung erfolgt bis zum 31.10.2035 und nimmt bis zu diesem Zeitpunkt am Verlust teil, ist nachrangig und ist erfolgsabhängig.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen die Aufwendungen für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2020.

Verbindlichkeiten

Die nachfolgende Darstellung zeigt die Art der in der Bilanz aufgeführten Verbindlichkeit deren Restlaufzeiten und Sicherungsrechte:

| Verbindlichkeitspiegel | | | | | |
|--|----------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|
| | Stand 31.12.2020 EUR | Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR | Restlaufzeit > 1 Jahr EUR | Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre EUR | Restlaufzeit > 5 Jahre EUR |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 90.177,77 | 90.177,77 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern | 500,00 | 500,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 2.951,55 | 2.951,55 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | 93.629,32 | 93.629,32 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter in Höhe von Euro 53.118,34 enthalten. In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Steuern von Euro 2.265,06 sowie Verbindlichkeit aus sozialer Sicherheit von Euro 137,94 enthalten.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**Personalaufwand**

Die Gesellschaft beschäftigt einen Mitarbeiter auf Basis der geringfügigen Beschäftigung.

Abschreibungen

Die planmäßigen Abschreibungen des Geschäftsjahres betreffen ausschließlich die immateriellen Vermögensgegenstände.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen mit TEUR 47,6 erstmalige Einrichtungsgebühren der Assest Management Gesellschaft, kaufmännische Administrationskosten mit TEUR 5,5, Abschluss- und

Prüfungskosten mit TEUR 9,7 sowie sonstige Kosten mit TEUR 3,6.

Sonstige Angaben

Geschäftsführung

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres wurden die Geschäfte durch folgende Personen geführt:

- Herr Friedhelm von Zieten, Aldersbach, Kaufmann

Die Schutzklausel gem. § 286 Abs. 4 HGB wird in Anspruch genommen.

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres im Unternehmen beschäftigten Arbeitnehmer betrug 1,0.

Honorar des Abschlussprüfers

Das Honorar des Abschlussprüfers beläuft sich auf TEUR 7,0. Es wurde in voller Höhe zurückgestellt.

Ergebnisverwendungsvorschlag

Die Geschäftsleitung schlägt vor den Jahresfehlbetrag auf neue Rechnung vorzutragen.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung haben sich nach Schluss des Geschäftsjahres nicht ergeben. Bisher hat die Corona-Pandemie keine Auswirkung auf das Geschäft der Gesellschaft, dennoch bleibt die Ausbreitung und die Auswirkung der sog. Corona-Virus-Krise schwer abschätzbar. Die Geschäftsleitung hat hierauf basierend eine Risikoplanung erstellt und passt diese den Gegebenheiten an. Eine weitere Abweichung in der Bewertung von Bilanzpositionen wird als nicht erforderlich angesehen; alle nicht werthaltigen Positionen wurden gegebenenfalls berichtigt. Die Unternehmensfortführung wird nicht angezweifelt.

Unterschrift der Geschäftsführung

Grünwald, 27.09.2021

Friedhelm von Zieten
Geschäftsführer
-einzelvertretungsberechtig-

IHS Nr. 3 GS GmbH

Entwicklung des Anlagevermögens 2020

| | Anschaffungs- oder Herstellungskosten | | | Abschreibungen | | | Buchwerte | | |
|---|---------------------------------------|---------------|---------|-------------------|--------------------------------|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| | Stand 1.1.2020 | Zugänge | Abgänge | Stand 1.1.2020 | Abschreibungen Berichtsjahr | Änderung der gesamten Abschreibungen i. Z. m. Abgängen | Stand 31.12.2020 | Stand 31.12.2020 | Stand 31.12.2019 |
| | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | | | | | | | |
| 1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 0,00 | 1.740,00 | 0,00 | 0,00 | 49,00 | 0,00 | 49,00 | 1.691,00 | 0,00 |
| | 0,00 | 1.740,00 | 0,00 | 0,00 | 49,00 | 0,00 | 49,00 | 1.691,00 | 0,00 |
| II. Finanzanlagen | | | | | | | | | |
| 1. Wertpapiere des Anlagevermögens | 0,00 | 18.000.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 18.000.000,00 | 0,00 |
| | 0,00 | 18.000.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 18.000.000,00 | 0,00 |
| | 0,00 | 18.001.740,00 | 0,00 | 0,00 | 49,00 | 0,00 | 49,00 | 18.001.691,00 | 0,00 |

- 79 -

| | 2020 TEUR |
|--|----------------|
| Periodenergebnis | -67 |
| Cashflow | -67 |
| Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva | -41 |
| Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva | 100 |
| Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit | -8 |
| Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen | -2 |
| Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen | -18.000 |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit | -18.002 |
| Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern | 18.013 |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | 18.013 |
| Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds | 3 |
| Finanzmittelfonds am 1.1. | 0 |
| Finanzmittelfonds am 31.12. | 3 |

| | 1.1.2020 TEUR | Verbrauch TEUR | Auflösung TEUR | Zuführung TEUR | 31.12.2020 TEUR |
|--|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Eigenkapitalpiegel | | | | | |
| Gezeichnetes Kapital | | | | 25,0 | 25,0 |
| Nicht eingeforderte ausstehende Einlagen | | | | -12,5 | -12,5 |
| Genussrechtskapital | | | | 18.000,0 | 18.000,0 |
| Gewinnvortrag / Verlustvortrag | | | | 0,0 | 0,0 |
| Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag | | | | -67,1 | -67,1 |
| | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 17.945,4 | 17.945,4 |

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

1. Geschäftsmodell des Unternehmens

Die IHS Nr. 3 GS GmbH wurde am 15.09.2020 als Immobilien – Holdinggesellschaft gegründet. Sie ist Tochtergesellschaft der Praeclarus 1 Holding GmbH und Praeclarus 2 Holding GmbH. Die Gesellschaft fokussiert sich bei der Anlageseite auf deutsche Zweckgesellschaften im Immobilienbereich. Ziel der Gesellschaft ist es, in diesem Zusammenhang an den Ertragschancen der Immobilienzweckgesellschaften, insbesondere bei steigenden Mieten und schlussendlich realisierten Wertsteigerungen zu partizipieren.

Die Gesellschaft ist in Grünwald bei München ansässig.

2. Forschung und Entwicklung

Die Gesellschaft tätigt keinerlei Produktentwicklungen.

3. Gesamtwirtschaftliche Lage

Die Corona Pandemie, mit den Lockdowns von Mitte März bis Mitte Juni 2020 und von November 2020 bis März 2021, hat einen entscheidenden Einfluss auf die Wirtschaftsleistung. Das Bundesministerium für Wirtschaft erwartet für 2020 einen Rückgang des BIP um die 5 %. Dabei ist das Bruttoinlandsprodukt im vierten Quartal 2020 gegenüber dem Vorquartal praktisch nicht mehr gewachsen (preis-, kalender- und saisonbereinigt +0,1 %), nachdem im dritten Quartal noch ein kräftiges Plus von 8,5 % verzeichnet worden war. Der deutliche Erholungsprozess, der nach dem Ende des ersten Lockdowns im Frühjahr 2020 wiedereingesetzt hatte, ist im Zuge des zweiten Lockdowns erst einmal weitgehend zum Stillstand gekommen. Für 2021 erwartet die Bundesregierung einen Anstieg des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts von 3,0 %. Die aktuellen Ereignisse lassen aber eine Prognose nur schwer zu.

4. Entwicklung der Branche

Mögliche Auswirkungen der Covid-19 Krise werden sich aufgrund der verzögerten Auswirkungen auf die Immobilienmärkte erst nachgelagert in den Portfolios der Immobilien verwaltenden Gesellschaften zeigen. Aktuell leidet vor allem die Hotelbranche stark unter den weiterhin anhaltenden Einschränkungen besonders für Geschäftsreisen und den internationalen Reiseverkehr.

Allerdings muss hierbei genau hinsichtlich der Lagen und Betreiber differenziert werden, da es auf dem Markt durchaus Hotelkonzepte gibt, die sich schneller erholen werden bzw. nicht so starke Auswirkungen erfahren. Aber auch die Gastronomie und der Einzelhandelssektor sind stark betroffen. Ausgenommen hiervon ist der Bereich der Nahversorgung. Mittelfristig wird die Krise allerdings auch Auswirkungen auf die Büroimmobilienmärkte haben.

Der strukturelle Wandel im Einzelhandelssektor wird sich in der Folge der Covid-19-Krise weiter beschleunigen und der bereits vorher erkennbare Trend zu sinkenden Real - Mieten wird sich wahrscheinlich weiter fortsetzen, aber durch Inflationseffekte gedämpft werden. Darüber hinaus dürften auch vermehrte Mieterinsolvenzen aufgrund der Covid-19 Krise das Asset Management vor zusätzliche Herausforderungen stellen.

Wir gehen weiterhin davon aus, dass zahlreiche Mieter Nachverhandlungen anstreben und Mietpreissenkungen durchsetzen werden. Auch Mieterinsolvenzen werden zunehmen. Dies hat dauerhafte Auswirkungen auf die Einnahmen Immobilien verwaltender Gesellschaften und damit längerfristig auch auf die Bewertung der Objekte.

Da die Gesellschaft im Berichtsjahr gegründet wurde, verschließt sich ein Vergleich zum Vorjahr.

5. Wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens

Entwicklung der Ertragslage

Das Gründungsjahr der Gesellschaft weist einen Anlaufverlust von TEUR 67,1 aus. Dieser ergibt sich vor allem aus Fremdleistungen in Höhe von TEUR 53,1 für die Ersteinrichtung der Gesellschaft. Weitere wesentliche Kostenfaktoren sind die Abschluss- und Prüfungskosten. Durch die Finanzierung der IHS Nr. 3 GS in Immobiliengesellschaften wird erstmals im Geschäftsjahr 2021 mit Ertragsausschüttungen gerechnet. Diese sollen planmäßig die Kosten des Berichtsjahres 2020 sowie des Jahres 2021 abdecken. Weitere Einnahmen sind nicht zu erwarten.

Investition und Finanzierung

Die Gesellschaft investierte im Berichtsjahr 18 Mio. EUR in Genussrechte von Immobilienbesitz – Gesellschaften. Die Finanzierung erfolgte durch die Ausgabe von Genussrechten in Höhe von 18 Mio. EUR. Die IHS Nr. 3 GS weist ein gezeichnetes Kapital von TEUR 25 auf, wovon TEUR 12,5 eingezahlt sind. Der Finanzmittelfonds zum Geschäftsjahresende beläuft sich auf TEUR 3,1.

Entwicklung der Vermögenslage

Die Bilanzsumme der Gesellschaft beläuft sich im Gründungsjahr auf TEUR 18.045,0. Ursächlich hierfür ist auf der Passivseite die Ausgabe von Genussrechtskapital in Höhe von TEUR 18.000,0. Das Kapital wurde in gleicher Höhe in Finanzanlagen investiert. Dabei wurden Genussscheine von mehreren Immobiliengesellschaften angekauft, die in Gewerbeobjekte investiert sind. Die Investition wurde ausschließlich durch langfristiges Kapital getätigt. Die Anlagenintensität beläuft sich auf 99,8 %. Die Eigenkapitalquote beläuft sich auf 99,5 %.

6. Leistungsindikatoren der Gesellschaft

Wesentliche Steuerungsgröße stellt für die IHS Nr.3 GS grundsätzlich das EBITDA vor Genussrechtsaufwendungen im Bezug auf die übernommenen Anleihen dar.

Als wesentlichen weiteren nicht abgebildeten finanziellen Leistungsindikator sieht die IHS Nr.3 GS die Wertentwicklung der durch die hingegebenen Genussrechte finanzierten Immobilien.

7. Geschäftsentwicklung und zukünftige Risiken

7.1. Entwicklung der Branche

Für das Jahr 2021 erwartet die Bundesregierung eine Zunahme des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts in Höhe von 3,0 % gegenüber dem Vorjahr. Die Wirtschaftsleistung von vor der Pandemie dürfte erst Mitte 2022 wieder erreicht werden. Jedoch sind Prognosen zurzeit nicht belastbar.

7.2. Zukünftige Entwicklung der Gesellschaft

Die Gesellschaft plant weitere Investitionen im Immobiliensektor und befindet sich zum Berichtserstellungszeitraum in der Anbahnung verschiedener Erwerbe. Insgesamt strebt die IHS 3 GS ein Investitions- bzw. Genussrechtswolumen von 50 Mio. EUR an, von welchem zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes über 20 Mio. EUR gezeichnet und investiert sind. Die wirtschaftlichen Ertragschancen werden unter Einbeziehung der Mehrung von stillen Reserven im mittleren einstelligen Prozentbereich erwartet.

Insgesamt rechnen wir für das Gesamtjahr 2021 besonders bei den gewerblichen Immobilienportfolios mit einer weiter sinkenden Rendite. Aufgrund der getätigten Portfolioallokation

kalkulieren wir jedoch für die im Besitz unserer Genussrecht ausgebenden Immobiliengesellschaften mit einer über dieser Erwartung verlaufenden, konstanten Rendite.

7.3. Chancen

Die Gesellschaft ist Kapitalgeber für Immobilienobjektgesellschaften. In diesem Zusammenhang partizipiert die IHS Nr. 3 GS an den Ertragschancen der Objektgesellschaften. Insbesondere bei steigenden Mieten. Eine weitere Chance kann sich aus der allgemeinen Wertsteigerung der Immobilien ergeben. Vor allem dann, wenn im Rahmen von Umstrukturierungen oder Veräußerungen zusätzliche ausschüttungsfähige Gewinne entstehen. Die derzeitige Marktentwicklung, insbesondere der steigenden Kaufpreise als auch der Mietpreisentwicklung lässt diese Chance als reell erscheinen.

Die Marktentwicklung ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt getrieben durch die Zinssituation. Negativzinsen auf Geldeinlagen drängen Kapitalanleger zusätzlich in sichere Märkte wie den Immobilienmarkt. Aufgrund der sich im Umlauf befindlichen hohen Geldmenge treibt dies die Preise weiter nach oben. Mittelfristig ist derzeit keine Marktänderung zu erkennen.

7.4. Risiken

Ein wesentliches Risiko wäre ein sich gesamthaft eintrübender Immobilienmarkt, bzw. eine noch lange andauernde, sich ausweitende pandemische Gesamtsituation auf Grund des derzeit grassierenden Covid 19 Virus. Beide Szenarien bergen Ertrags- und Liquiditätsrisiken in den Genussrechte emittierenden Objektgesellschaften was in Folge zu sinkenden oder ausbleibenden Erträgen führen würde.

Ein weiteres Ertrags- und Liquiditätsrisiko könnte in Ertragsausfällen der Objektgesellschaften liegen. Dies wird durch ein Risikomanagement laufend bewertet.

Derzeit betrachtet die IHS Nr. 3 GS sowohl das Ertrags- als auch das Liquiditätsrisiko als gering. Weitere Risiken sind aus Sicht der Gesellschaft derzeit nicht ersichtlich.

Insgesamt ist die IHS Nr. 3 GS für die Zukunft gut aufgestellt und beobachtet die Entwicklung der Chancen und Risiken laufend um frühzeitig auf Veränderungen reagieren zu können.

8. Bericht über Zweigniederlassungen

Zweigniederlassungen werden von der Gesellschaft nicht unterhalten.

Grünwald, 27. September 2021

.....
Von Zieten
Geschäftsführer

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die IHS Nr. 3 GS GmbH, Grünwald

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der IHS Nr. 3 GS GmbH, Grünwald– bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der IHS Nr. 3 GS GmbH, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

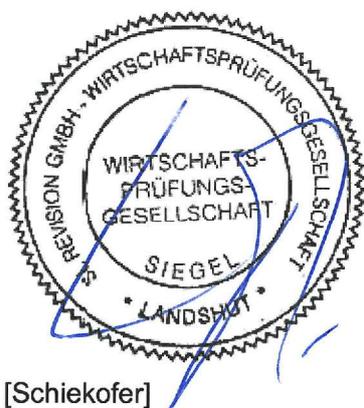
- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass 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.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Anga-

ben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Landshut, den 30. September 2021

SL Revision GmbH



[Schiekofer]

Wirtschaftsprüfer